

Asset logistici, i canoni alti rilanciano l'acquisto

Laura Cavestri



MILANO

La logistica italiana torna a scommettere sull'acquisto piuttosto che sull'affitto. Almeno, cresce la tendenza.

«I canoni di affitto di capannoni, impianti e stabilimenti industriali e logistici continueranno a crescere – ha spiegato Faustino Musicco, *head of logistics, last mile & data centers* di Colliers –. Perché la domanda di strutture nuove o ristrutturate – coi pannelli solari, efficienti sotto il profilo energetico e digitalizzati – è altissima e l'offerta, il prodotto sul mercato, strutturalmente carente. Quindi, gli affitti continueranno a crescere. Ecco perché, molti clienti, che avevano optato per l'affitto, stanno tornando ad acquistare terreni e a costruirsi gli stabilimenti».

Come illustra l'ultimo “Rapporto 2024 sul mercato immobiliare della logistica”, presentato ieri a Milano da Scenari Immobiliari, in collaborazione con Sfre, nel 2023 in Italia il comparto immobiliare è stato quello su cui si sono concentrati i maggiori investimenti del real estate, con oltre 1,7 miliardi di euro, pari al 26% del totale. Un calo del 41% –in linea con l'Europa in flessione del 43% – a causa del rialzo dei tassi e dell'incertezza geopolitica che ha frenato gli investimenti l'anno scorso. Eppure, già questo primo trimestre 2024 si mostra incoraggiante, +16% gli investimenti rispetto allo stesso periodo 2023, nell'attesa che la Bce tagli i tassi e renda di nuovo la “leva” finanziaria accessibile.

«Torneranno a crescere i volumi nel 2024 – spiega ancora Musicco – ma se fino all'anno scorso l'interesse era per transazioni di immobili nuovi, i cosiddetti Grado A, già in

linea coi criteri Esg, oggi vediamo un rinnovato interesse per transazioni di minor valore e meno mq, immobili vecchi da riconvertire e rilanciare».

«La domanda logistica europea è strutturale – aggiunge Marco Grassidonio, *Country head Italy* di Garbe – . La vacancy di immobili nuovi, soprattutto in Italia, Germania, Olanda e Repubblica Ceca è sotto il 2 per cento. Appena il costo del denaro si abbasserà, tutti quei fenomeni quali l'accorciamento delle filiere, la regionalizzazione delle *supply chain* e dei magazzini, il *reshoring* delle produzioni produrranno una richiesta di spazi che non ci sarà perchè, nel frattempo, il costo del denaro ha frenato i nuovi sviluppi».

«Del resto – ha fatto notare Federico Soffietti, *managing director investments* di Hines Italia – se canoni tra 55 e 60 euro al mq e rendimenti del 6% portano a ricavi attorno ai 900 euro al mq, tra elevati valori di capex, costi accessori e terreno, anche i costi raggiungono i 900 euro al mq. Questo annulla il margine di profitto di un investitore “Core” e lascia spazio solo a quelli più opportunistici e aggressivi»

Si attende, dunque, il taglio dei tassi da parte della Bce e una stabilizzazione del quadro geopolitico internazionale che in Medio Oriente significa anche stabilizzazione delle rotte delle merci.

«Eppure – ha sottolineato Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari – segnali di miglioramento sono evidenti dal II semestre dell'anno, con l'ultima parte del 2023 più dinamica rispetto al periodo luglio-settembre e ai dodici mesi precedenti. Nel corso del quarto trimestre 2023 si sono registrati circa 630 milioni di euro di volumi transati».

C'è, infine, il grande tema dell'energia.

«Le energie rinnovabili – ha aggiunto Filippo Salis, ceo e founder di Sfre – stanno via via diventando uno dei fattori dominanti nel comparto del Real Estate logistico. Oggi, più che mai, è importante abbracciare soluzioni innovative come l'idrogeno e il fotovoltaico per alimentare parchi logistici che non vengano percepiti più solo come centri di movimentazione merci, ma come veri e propri parchi energetici. E se fosse la logistica la vera pioniera del *net carbon zero*?».

© RIPRODUZIONE RISERVATA