

28/09/2018

Parla Andrea Faini, CEO di World Capital Real Estate

E' davvero un buon momento per l'immobiliare logistico italiano, settore la cui crescita è sospinta anche dal vento dell'e-commerce che pure nel nostro Paese sta mettendo il turbo. Ma quali sono i reali trend del comparto e quali caratteristiche sta evidenziando, alla luce anche dei cambiamenti generati dalla rivoluzione 4.0? Ne abbiamo parlato con Andrea Faini, CEO di World Capital Real Estate.

Può tracciare un bilancio dell'attività di World Capital nei primi nove mesi del 2018?

FAINI: Il 2018 è sicuramente un anno che verrà ricordato nell'immobiliare logistico per la sua dinamicità e per il suo continuo cambiamento. Dal 2014 stiamo assistendo a un mutamento della filiera sia in termini di assorbimento degli spazi logistici, che di investimenti. Anche noi di World Capital in questo contesto abbiamo potuto raccogliere i frutti dei tanti investimenti realizzati in questi anni. Risultati che ci hanno spinto a investire ulteriormente portandoci a valutare di ampliare la nostra struttura commerciale per raggiungere obiettivi ancora più importanti per il 2019.

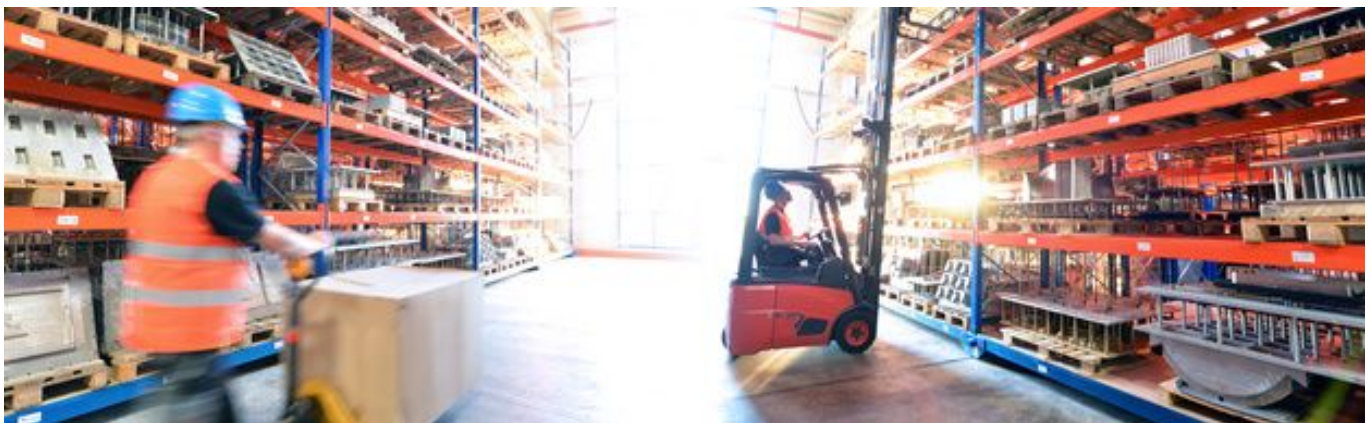
Il mercato immobiliare logistico italiano quali trend sta evidenziando? Quali sono i segmenti merceologici trainanti?

FAINI: Il settore sta registrando degli ottimi numeri e un forte interessamento da parte degli investitori, oggi alla ricerca di un prodotto più "sophisticato" rispetto al passato. Focalizzandoci sugli specifici segmenti merceologici, in Italia gli acquisti on-line sono in forte crescita, per questo motivo riteniamo che questo settore possa essere uno dei drive dello sviluppo della logistica nei prossimi anni. Stiamo parlando dell'e-commerce di cui si sente tanto dire e che ha innumerevoli sfaccettature e opportunità. Nell'e-commerce ci sono diversi settori coinvolti fra i quali il food e la distribuzione, che stanno registrando trend in forte crescita. Allo stesso tempo in tutti gli altri settori l'innovazione di processi e lo sviluppo della tecnologica stanno cambiando la logistica e di conseguenza i relativi spazi. Dalla

mappatura che abbiamo realizzato dello stock immobiliare logistico in Italia, che conta circa 36 milioni di mq, abbiamo potuto testare che il 73% dei magazzini sono conto terzi, mentre la differenza sono immobili logistici destinati a Ce.Di, interporti e corrieri.

Lo stop al consumo di suolo ci chiede l'Europa e che dovrà essere attuato entro il 2050 quali effetti potrà avere sul comparto dell'immobiliare logistico?

FAINI: Oggi si ripone molta attenzione al tema dell'efficienza e della sostenibilità nel comparto immobiliare logistico, questo perché attualmente la filiera logistica può avvalersi di strumenti e tecnologie capaci di ridurre l'impatto ambientale, migliorare la qualità dei servizi e ridurre i costi, che diventano di conseguenza più competitivi. Noi abbiamo posto questa questione in tempi non sospetti organizzando un convegno ad EIRE nel 2012. È un tema sicuramente molto interessante, che da allora ci ha visti in diversi contesti proporre soluzioni per incentivare il recupero delle aree dismesse a fini logistici.



Oggi l'immobiliare logistico pone attenzione alla sostenibilità

Grazie a iniziative come l'istituzione delle ZES (zone economiche speciali) crede che anche il Sud beneficerà del trend positivo in atto in altre Regioni italiane per quanto riguarda l'immobiliare logistico?

FAINI: Iniziative di questo genere sono volte a riattivare l'economia di una data area attraverso semplificazioni amministrative e benefici fiscali. In particolare, le Zone Economiche Speciali, che si andrebbero a realizzare nel Sud, hanno come caratteristica principale la presenza di un'area portuale per riattivare da questi punti strategici l'economia delle aziende locali. Di certo si avranno dei benefici nelle aree in cui verranno realizzate queste zone, ma difficilmente si attiverà un processo di sviluppo immobiliare logistico

virtuoso al Sud, specialmente dopo l'istituzione delle Zone Logistiche Speciali, che permettono di applicare pressoché le stesse agevolazioni fiscali anche nei porti del nord-centro Italia.

Oltre alle classiche aree logistiche del centro-nord vede all'orizzonte altre aree di futuro sviluppo per il comparto?

FAINI: La logistica per sua natura si posiziona vicino alla produzione o alla distribuzione delle merci, pertanto anche in futuro le aree in prossimità dei grandi centri urbani saranno sempre nel mirino delle attività logistiche. Oltre alle città prime da sempre richieste come Milano e Roma, oggi risultano di particolare interesse anche le piazze di Bologna e del Veneto, dove per esempio l'area industriale tra Vicenza e Verona, un tempo dismessa, oggi si caratterizza come polo di nuova generazione, tra lusso e hi-tech.



Da non sottovalutare il fattore impattante dell'e-commerce

L'avvento massiccio dei Fondi di investimento nel comparto è un segnale che la nostra economia è davvero fuori dal tunnel della crisi?

FAINI: Crediamo che i fondi d'investimento non abbiano mai cambiato le loro strategie di operatività. Oggi investono sul nostro territorio perché trovano vantaggi economici interessanti e tale tendenza continuerà finché sarà possibile ottenere buoni risultati. Non bisogna dimenticare che da una prima fase di investimento speculativo, oggi stiamo

assistendo a investimenti sempre più core anche nella logistica. Proprio nella logistica evidenziamo che la maggior parte delle richieste di immobili dal profilo core si orienta su zone prime a bassa percentuale di rischio, dove i rendimenti lordi arrivano anche al 6-6,5%. Questo avviene solo quando un Paese è in grado di garantire una certa stabilità per lunghi periodi.

E-commerce e logistica dell'ultimo miglio in che misura stanno impattando sull'immobiliare logistico?

FAINI: L'e-commerce è sicuramente una componente sempre più importante del mondo logistico, infatti nel 2017 gli acquisti online sono aumentati del 10% rispetto all'anno precedente ed è un trend in continua crescita. Oltre a dare un grande slancio all'economia della logistica queste dinamiche richiedono anche un suo adattamento in termini di velocità e tempestività di consegna. Proprio per questo la logistica dell'ultimo miglio assume un ruolo cruciale. L'immobile che si ricerca non è più il solo grande hub di stoccaggio, ma anche il capannone con una superficie inferiore situato in una location strategica e in prossimità della città. Per questo, l'immobile logistico destinato all'attività di e-commerce oggi somiglia molto più ad uno spazio retail in linea con il modello di business di ogni cliente. Ciò implica una distribuzione spaziale dei capannoni più diffusa, che potrebbe andare a scontrarsi con la necessità di riduzione del consumo di suolo richiesta dall'Europa.



I magazzini garantiscono performance elevate grazie alle nuove tecnologie

E che dire dell'avvento delle nuove tecnologie sulle performance degli immobili per la logistica?

FAINI: L' IoT –Internet of Things – è ormai un concetto che si applica ai nuovi immobili logistici, che attraverso la creazione di un sistema di sensori e infrastrutture tecnologiche

permette di gestire in modo sempre più efficace l'edificio in termini di comfort, salubrità, sicurezza e consumi energetici. Tutto questo conferisce una maggiore efficienza e funzionalità alle spese di gestione e manutenzione. Questi immobili "high tech" guardano non solo al miglioramento delle dinamiche interne del magazzino per migliorare la produzione, ma prestano un'attenzione sempre maggiore anche alle tematiche di sostenibilità ambientale puntando principalmente alla riduzione dei consumi energetici. Oggi parliamo infatti di logistica 4.0, un inedito modello organizzativo che, attraverso le nuove tecnologie e software integrati tra loro, permette di soddisfare le esigenze di un mercato sempre più effervescente e veloce, il quale potrebbe addirittura escludere chi non cavalca l'onda della digital automation. Quindi possiamo dire con certezza che, con un'adeguata formazione del personale, queste tecnologie impattano in modo decisamente positivo sulle performance dell'immobile logistico.

Siete tra i promotori dell'osservatorio OSIL, quale è lo scopo di questa iniziativa?

FAINI: OSIL è un osservatorio sull'immobiliare logistico che ha lo scopo di valutare funzionalmente e qualitativamente un immobile a uso logistico attraverso una serie di parametri a cui viene attribuito un punteggio in modo da restituire una valutazione obiettiva. La necessità di uno strumento di questo tipo nasce dalla mancanza di linee guida condivise a livello nazionale e dalla restrittività dei parametri finora usati per la valutazione della qualità dei capannoni. Inoltre tale sistema di rating rappresenta un valido supporto per i processi di compravendita, nonché un modello trasparente di valutazione qualitativa: per questo reputiamo OSIL importante.

A CURA DI ORNELLA GIOLA