



Investimenti stranieri nell'immobiliare logistica italiana

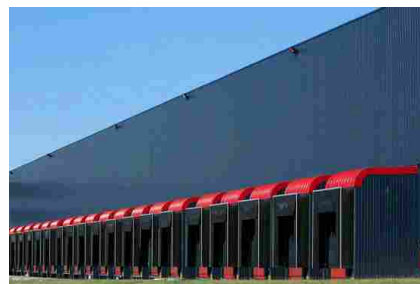
Mercoledì 05 Novembre 2014 07:16



Gli sviluppatori Vailog, Prologis e Logisor svelano le rispettive strategie d'investimento per il futuro nel nostro Paese. L'Italia torna ad attirare gli investitori dell'immobiliare logistica.

Camionsfera TV

Adobe Flash Player or QuickTime is required for video playback.
[Get the latest Flash Player](#)
[Get the latest version of QuickTime](#)



Dopo alcuni anni d'instabilità (economica oltre che politica), **l'Italia è tornata ad attrarre investitori nella logistica.** Il ritorno dei capitali esteri nel nostro Paese è un fatto evidente già da alcuni mesi, come dimostra l'acquisizione di centri logistici avviato dal fondo di private equity Blackstone nei

primi mesi di quest'anno. La tendenza, però, sembra destinata a proseguire anche in futuro, secondo quanto rivelano i principali sviluppatori attivi in Italia, che si sono confrontati nel primo Italy Real Estate Summit organizzato dallo studio legale DLA Piper.

Nell'ambito di una tavola rotonda moderata da Alfredo Mauri, Head of Logistics di GVA Redilco, che ha interrogato i top manager di Coca-Cola HBC Italia, Prologis, LogiCor e Vailog sul possibile andamento di crescita del comparto italiano della logistica, l'avvocato Francesco De Blasio (partner dello studio DLA Piper), ha confermato che nel 2014 è in corso **"un'inversione di tendenza per gli investimenti nell'immobiliare logistico.** Lo vediamo dall'aumento della richiesta di servizi legali per acquisizioni di singoli immobili o di portafogli di asset e inoltre osserviamo che stanno sorgendo anche nuovi progetti di sviluppo".

Alfredo Mauri, introducendo il tema della tavola rotonda (il titolo era "Investire nella logistica italiana – Dove sono le potenzialità di crescita?"), ha anche lui sottolineato che **"nel 2014 sono tornati gli investitori stranieri in Italia"** e ha stimato (secondo i dati di GVA Redilco) che "a fine settembre di quest'anno c'erano circa 470mila metri quadri di superfici ad uso logistico oggetto di nuovi contratti di locazione". Uno scatto notevole se si pensa che in tutto il 2013 questo parametro era arrivato a 430mila mq, mentre la media storica degli ultimi anni è di circa 625mila mq. "Anche gli investimenti sono ripartiti" ha aggiunto Mauri sottolineando che "nei primi nove mesi del 2014 sono stati acquistati nuovi centri logistici per 325 milioni di euro, mentre nei due anni precedenti il mercato era rimasto praticamente fermo".

Come detto, il primo a cogliere le opportunità d'investimento nell'immobiliare logistica italiana è stato il **fondo Blackstone tramite la società Logisor.** Il manager Marco Riva, alla guida del team dedicato alle nuove acquisizioni, ha spiegato: "Dal 2012 abbiamo quasi sei milioni di metri quadrati di superfici a livello europeo, di cui 480mila in Italia. Una crescita rapida, dunque, fondata sull'obiettivo di accrescere il portafoglio immobiliare tramite acquisizioni di immobili esistenti e complementari; ad esempio allargando la nostra presenza anche in quei punti dove oggi Logisor non è presente".

La ricerca di nuovi affari è rivolta "soprattutto – ha spiegato Riva - a **portafogli medio-grandi** anche se guardiamo anche a operazioni più piccole", mentre "per quanto riguarda i rendimenti attesi seguiamo quello che ci viene indicato da Blackstone che, lo ricordo, è un fondo speculativo". Lo shopping portato a termine nei primi mesi del 2014 ha un gross yield superiore al 9%, grazie soprattutto al prezzo d'acquisto molto appetibile degli immobili. Proprio in virtù di



Imprese

Renault Trucks Italia



Forte della sua storia e della portata degli investimenti di un gruppo leader, Renault Trucks offre la gamma di veicoli e servizi più estesa e diversificata del mercato.

Eventi

05 Mar - 08 Mar 2015
transport logistic 2015

16 Apr - 19 Apr 2015
Transpotech Logitec 2015

[Visualizza Calendario Completo](#)

[Sottoscrivi feed RSS](#)

Normativa

Normativa

[Le assenze nei corsi di formazione per la CQC](#)

Lunedì 02 Giugno 2014

Il corso di 280 ore per il conseguimento della carta di qualificazione del conducente ha

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11
12 13 14 15



Vetrina delle aziende del settore trasporti e logistica

- Operatori
- Costruttori
- Servizi

ENTRA

Ultime Infrastrutture

[Accordo per galleria Torino-Lione in Francia](#)

Giovedì 23 Ottobre 2014

Firmato a Parigi l'accordo tra il ministro dei Trasporti, l'agenzia Aftf e la società LTF per

1 2 3 4 5 6 7 8 Succ.

Cerco Trasporti

4.200.000 Offerte di carichi.
Pagamenti Assicurati e Garantiti!



Ricerca

cerca

Video

Adobe Flash Player or
QuickTime is required for
video playback.
[Get the latest Flash Player](#)
[Get the latest version of
QuickTime](#)

prezzi convenienti l'Italia è vista da Blackstone come "un Paese strategico, mentre in altre nazioni come Olanda, Regno Unito e Germania prezzi delle operazioni immobiliari sono ormai troppo elevati, con conseguenti minori ritorni attesi sull'investimento".

Pungolato da Alfredo Mauri sulla visione prospettica del business, il manager di Logikor ha infine aggiunto che **"l'orizzonte temporale dell'azienda è a lungo termine**, anche se bisognerà vedere cosa succederà tra qualche anno quando Blackstone deciderà presumibilmente di quotare o vendere Logikor". Di sicuro il mercato degli sviluppatori immobiliari della logistica ha un competitore in più: "Da puro investitore - ha concluso infatti Riva - saremo sempre più sviluppatori perché faremo anche operazioni di costruzione magazzini su commessa (built to suit), compravendita terreni, eccetera".

Blackstone dovrà però vedersela con il primo della classe, Prologis, che in Italia ha da qualche settimana un nuovo country manager, Sandro Innocenti. "Negli ultimi anni - ha detto Innocenti - la società è stata praticamente immobile su nuovi progetti di sviluppo in Italia, ma la ferma intenzione del gruppo è **dare una nuova spinta agli investimenti** sia sul versante dei nuovi progetti che, soprattutto, delle nuove acquisizioni". Il numero uno di Prologis ha sottolineato infatti che "in questo momento in Italia conviene comprare rispetto ad avviare nuovi progetti di sviluppo. Non ci sono però grandi portafogli immobiliari sul mercato nazionale, e quelli che esistono hanno al loro interno asset di qualità più o meno elevata. Certamente il mercato in questo momento ti consente di selezionare gli immobili migliori, con rendimenti sicuri ed elevati, e Prologis guarda certamente a opportunità di nuovi acquisti a buon prezzo". Innocenti ha ammesso chiaramente che la strategia ("il mood") dello sviluppatore numero uno al mondo nel nostro Paese è quella del "keep and develop" (prendi e sviluppa): "L'Italia è percepita dai vertici internazionali di Prologis come un **mercato con delle interessanti opportunità da cogliere**. Una novità rispetto a quello che era l'approccio degli anni passati". Certamente, aiuta il fatto che in questo momento, secondo quanto emerso dalle relazioni del summit sul real estate organizzato da DLA Piper, i rendimenti medi del mercato immobiliare commerciale si aggirano attorno al 7,8%.

Alla domanda se investirebbe in nuove operazioni di sviluppo immobiliare su base speculativa, Innocenti ha risposto negativamente spiegando che "questo tipo di operazioni si possono fare quando hai aspettative positive sul mercato, com'era nei primi anni 2000. Oggi Prologis ha immobili in tutta Italia e talvolta negli ultimi tempi ci **sono stati problemi di vacancy** (superfici non affittate, ndr) o di clienti da rimpiazzare. Se oggi vado dal nostro investment committee proponendo un nuovo progetto di sviluppo, non sarei in grado di garantire che in questi nuovi spazi non ci saranno problemi di vacancy, in questo momento non siamo dunque pronti a prendere il rischio di un nuovo investimento su base speculativa".

Sta pensando concretamente a nuovi **progetti di sviluppo in Italia invece Vailog**, sviluppatore italiano (la proprietà è in mano a Fabrizio Bertola), che negli ultimi anni è stata la società più attiva sul mercato nazionale con due nuovi centri logistici realizzati per i colossi dell'e-commerce Amazon (a Castel San Giovanni, in provincia di Piacenza) e Yoox (all'interporto di Bologna).

"In Italia abbiamo finora già sviluppato diversi progetti interessanti e negli ultimi anni abbiamo rivolto la nostra attenzione anche ad altri mercati tra cui Francia, Olanda e anche Cina", ha spiegato Sabine Hutter, property & project manager di Vailog, confermando che "per il futuro la società continuerà a **investire nella costruzione di immobili logistici** su commissione. Dopo la positiva esperienza con Amazon e Yoox siamo convinti che anche per il futuro nella nicchia di mercato dell'e-commerce ci saranno opportunità di business molto interessanti".

Nicola Capuzzo

© TrasportoEuropa - Riproduzione riservata

Puoi commentare questo articolo nella [pagina Facebook di TrasportoEuropa](#)



*Vuoi rimanere aggiornato sulle ultime novità sul trasporto e la logistica e non perderti neanche una notizia di TrasportoEuropa? **Iscriviti alla nostra Newsletter** con l'elenco ed i link di tutti gli articoli pubblicati nei giorni*