

NEI PRIMI SEI MESI DEL 2014 GLI INVESTITORI IN ITALIA HANNO COMPRATO PER 190 MILIONI

La logistica torna a riprendersi

L'importo è ancora distante dal picco a 550 milioni registrato nel 2007, ma secondo Mauri (GVA Redilco) il mercato italiano è visto con fiducia e permette rendimenti anche del 12%

Dopo alcuni anni di crollo del mercato, la logistica italiana è tornata ad attrarre investitori. Dopo il fondo toccato nel 2012 e 2013 con un volume di transazioni per acquisti di magazzini pari rispettivamente a 4 e 7,5 milioni di euro, nel primo semestre 2014 il mercato sembra essere ripartito, grazie soprattutto allo shopping che il fondo d'investimento Blackstone, attraverso la società Logikor, ha fatto in Italia.

Secondo le rilevazioni della società di consulenza e intermediazione immobiliare GVA Redilco, tra gennaio e giugno di quest'anno sono passati di mano immobili a uso logistica per un ammontare complessivo di circa 190 milioni di euro. A fare la parte del leone è stata appunto Logikor, società veicolo per il business della logistica controllata da Blackstone, che in Italia ha portato a termine diverse operazioni d'acquisto su svariati centri logistici per superfici totali pari 498 mila mq.

Nei giorni scorsi proprio GVA Redilco, in qualità di

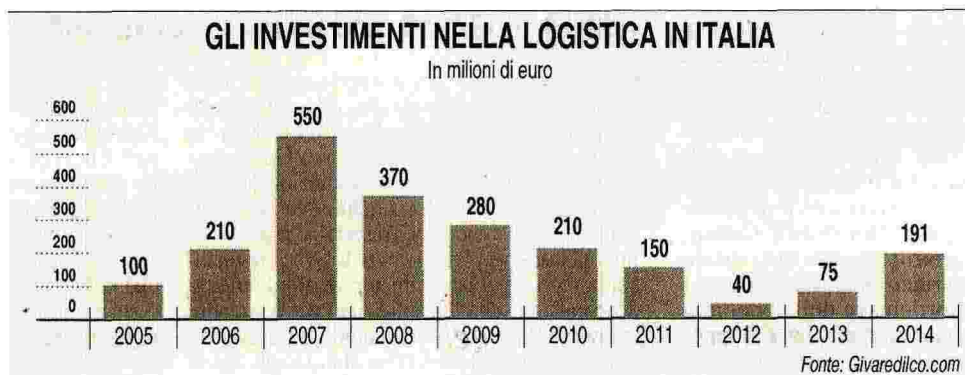
advisor immobiliare di Logikor, ha annunciato una nuova locazione per un modulo all'interno del polo logistico vicino a Tortona (Alessandria). Opificio area logistica e servizi, azienda che dal 1990 offre servizi integrati per la logistica, si è stabilita nel modulo di circa 10 mila mq di uno dei tre magazzini del parco logistico ubicato al centro del triangolo industriale Genova-Milano-Torino.

Alfredo Mauri, Responsabile del Logistics Department di GVA Redilco, a MF Shipping & Logistica spiega che «quasi 200 milioni di euro di investimenti complessivamente registrati nei primi sei mesi del 2014 sono un'inversione di tendenza importante che mostra un ritorno di fiducia tra gli investitori, anche se questa somma è ancora distante dal picco di mercato fatto registrare dalla logistica nel 2007 con 550 milioni di euro di affari conclusi». Mauri sottolinea poi che il mercato è stato trainato da «investitori speculativi interessati a pacchetti di medie-grandi dimensioni e a rendimenti medi sugli investimenti

del 10% con picchi anche del 12,5%. Con canoni di locazione in flessione ormai da alcuni anni, a rendere appetibili i complessi immobiliari a uso logistica sono i prezzi d'acquisto particolarmente interessanti». Per il mercato in generale la media dei rendimenti si attesta intorno all'8%.

L'esperto mediatore di GVA Redilco non lo dice esplicitamente, ma è chiaro che chi ha venduto magazzini quest'anno lo ha fatto a prezzi di mercato talmente bassi che, seppure i canoni di locazione siano in calo del 10-15% negli ultimi anni, gli affari conclusi consentono rendimenti lordi mediamente elevati rispetto al contesto generale di mercato italiano. Il cosiddetto Gross Yield trend per la logistica (rendimento lordo) ha visto nel 2014 nuovi picchi del 12% (erano l'8,5% o il 9,2% nel 2013 e nel 2012) mentre i valori medi di mercato si attestano intorno al 10,5% (tra 8% e 8,5% negli ultimi due anni). Ancora molto basso invece l'andamento del take-up per la logistica: oggetto di nuova occupazione

da parte di operatori logistici o società retailer nella prima metà di quest'anno sono state superfici pari a 160 mila mq, mentre nel 2011 il picco era stato di 943 mila mq e l'anno successivo 820 mila mq. Passando dalla logistica retroportuale a quella portuale, GVA Redilco in queste settimane sta commercializzando una preziosa area da 200 mila mq dentro a porto Marghera raccordata alla ferrovia. Una porzione di circa 50 mila mq è già destinata a una società Spezzina (pare essere del Gruppo Contrepare) che ha firmato nei giorni scorsi un preliminare d'acquisto, mentre rimane sul mercato il resto del terminal (fino a pochi nani fa occupato dalle attività dell'acciaieria Beltrame) che, oltre al raccordo ferroviario dotato di 5 chilometri di binari, dispone di una banchina per l'accosto delle navi lunga 350 metri con un pescaggio di 9 metri. L'area sorge in una zona classificata come D1-3 (industriale/artigianale/commerciale/direzione e ricettiva) con possibilità di trasformazione a porto commerciale. (riproduzione riservata)



GRAFICA MF-MILANO FINANZA

