

La situazione del mercato immobiliare nei suoi vari segmenti

14 giugno 2022

Il settore della logistica: mattoni o finanza?

Chi siamo



- Portafoglio con 25 immobili distribuiti nella cintura a sud-est di Milano
- 115.000 mq in gestione;
- Fatturato di circa 6.000.000,00 €;
- Principali referenze: DHL, RHIAG, BWT, ECOERIDANIA, STEF, ITALTRANS, RHENUS LOGISTICS, GLS, MIT, TNT, MILKMAN

- 105.000 imprese
- 990.000 addetti
- Fatturati di circa 86 miliardi
- 7% PIL nazionale

Ieri:

Ultimo step del ciclo produttivo



Oggi:

Infrastruttura della supply chain con valenza strategica sia per il processo di produzione, sia per il territorio che la ospita

Tipologie di investimenti

Hub Logistica >= 30k mq

- Utilizzatori sono principalmente grandi 3PL;
- Posizione strategica rispetto alle infrastrutture di comunicazione, oggi sono nati distretti della logistica;
- Grandi superfici, anche su più edifici, per massimizzare economie di scala, merce in grandi quantitativi e tipologia simile, in deposito per lunghi periodi, spesso abbinata a servizi customizzati che generano valore aggiunto;
- Precise caratteristiche architettoniche: maglia pilastri in funzione della scaffalatura, grandi altezze, edifici spesso indipendenti, poche bocche di carico, scarsi cortili, minima superficie uso ufficio ma servizi di magazzino (servizi igienici in più punti, spogliatoi, locale mensa, infermeria...).

Magazzini compresi tra i 10k e 30k mq

- Utilizzatori sono principalmente grandi 3PL che dedicano il sito a uno o due clienti, società specializzate nella gestione di alcune particolari categorie merceologiche;
- Posizione dell'immobile in funzione dell'utilizzatore e delle esigenze proprie della sua attività, edifici indipendenti o inseriti in parchi logistici;
- Caratteristiche architettoniche analoghe a quelle degli hub;
- Maggior numero di punti di carico, importanza del cortile sia per carico e scarico sia per circolazione dei mezzi.

Tipologie di investimenti



Magazzini compresi tra i 4k e 10k mq

- Corrieri che fanno anche attività di logistica, attività produttive che hanno bisogno del magazzino;
- Si trovano in quartieri industriali, vicino alle principali direttrici, nel territorio dove l'utilizzatore è storicamente legato;
- Utilizzati per la distribuzione a media, lunga distanza e per attività produttive;
- Immobile stand alone, altezza meno importante, maggior numero uffici e minori servizi per personale di magazzino, importanza del cortile dove i mezzi devono avere ampi spazi di manovra.

Magazzini superficie <4k mq

- Corrieri o attività produttive;
- Realizzati in prossimità dei centri urbani, non necessariamente in quartieri industriali;
- Utilizzati per la distribuzione a breve o media distanza;
- Moltissimi punti di carico (1 ogni 150-200 mq) spesso adibiti sia a furgoni che bilici, doppio fronte di ribalta, importanza del cortile pari a quella della superficie coperta, ampi spazi di manovra, necessità di due accessi per facilitare accesso e uscita dei mezzi.

La logistica nel 2021 ha coinvolto il 26% degli investimenti immobiliari totali (2,8 miliardi)

Domanda superiore all'offerta:

- Crescita dell'e-commerce;
- Accorciare distanze della supply chain;
- Necessità di avere immobili aggiornati ai nuovi standard (efficienza produttiva, efficienza costi, rispondenza alle vigenti normative di sicurezza).

Dove:

- Area di Milano, Piacenza, Lodi;
- Bologna, Verona, Padova;
- Roma;
- Grazie a e-commerce sono iniziati sviluppi in siti prima ritenuti secondari

Tendenze



Enviromental progetti brownfield, LCC, Carbon Neutrality

Social facility per i lavoratori degli immobili, sinergie con il territorio che spesso coinvolgono anche le amministrazioni per generare ricadute economiche e sociali

Governance direttive di gestione della struttura orientate alla sostenibilità

Protocolli BREEAM e LEED

Last mile

- Utilizzati da corrieri nazionali e locali, contoterzisti di grandi aziende;
- In prossimità dei centri abitati ad alta densità di popolazione;
- Immobili in prossimità della destinazione finale della merce, hanno avuto una crescita esponenziale in parallelo alla crescita dell'e-commerce;
- La fruibilità del cortile assume importanza prevalente rispetto alla superficie coperta che le nuove esigenze non vogliono superiore al 25-30% del lotto. Cortili destinati prevalentemente a movimentazione mezzi, oggi si cerca di mettere anche colonnine di ricarica per furgoni e parcheggi per i dipendenti (ESG);
- E' l'unica tipologia di immobile in cui sono presenti investimenti che coinvolgono location non primarie;
- Grande differenza di canone tra immobili nuovi e vecchi.

Data Center

Logistica dei dati: immobili ad altissimo tasso tecnologico. Ridondanza in tutti gli ambiti legati alla sicurezza dell'edificio.

Legati alle infrastrutture del territorio: realizzati in prossimità dei nodi delle reti dati, necessitano di forniture di corrente garantite molto importanti e non sempre immediatamente disponibili. E' necessario potenziare determinate infrastrutture contemporaneamente alla realizzazione dell'immobile.

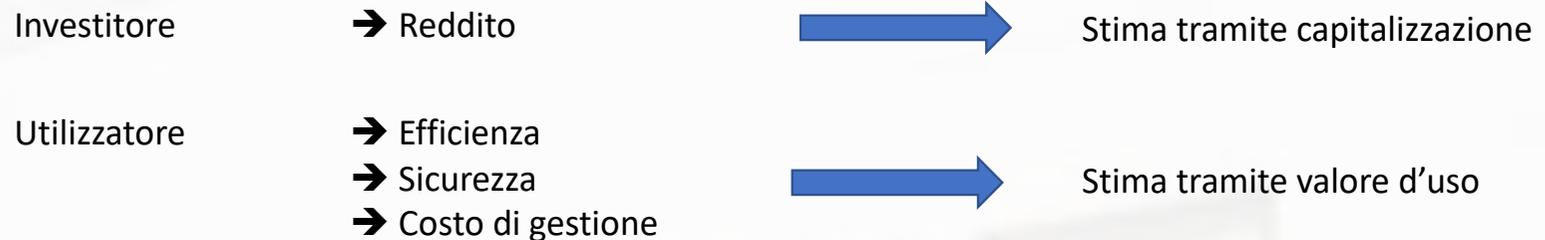
Trasporto intermodale

- Risorse PNRR per potenziare corridoi europei trasporto su rotaia
- Digitalizzazione e potenziamento degli interporti
- Retroporti

Automazione

- IOT, blockchain e nuove tecnologie permettono di automatizzare i processi distributivi
- Lavoro manuale sempre più specializzato (utilizzo di esoscheletri, robot ecc)
- Automazione permette di lavorare h24 e ridurre gli errori

Investimento Vs. Strumento di lavoro



- Variabili esterne che possono condizionare pesantemente l'investimento: scelte delle amministrazioni locali sulla gestione del territorio, cambiamenti delle normative e della legislazione nazionale (es. stop auto con motori termici sicuramente condiziona l'utilizzo degli immobili).
- La longevità di un immobile dipende dalla sua flessibilità di utilizzo. E' molto difficile fare rating di un immobile in quanto bisogna essere consapevoli che questo ha una data di scadenza.
- Importante divario tra canoni di affitto di immobili nuovi e vecchi sempre maggiore. Oggi si fanno investimenti ingenti con ritorni a medio termine basati sul presupposto che gli utilizzatori non cambino metodo di lavoro per la durata dell'investimento. I portafogli immobiliari realizzati negli ultimi 4-5 anni sono compatibili con PNRR, ESG, IOT, ecc?

Grazie per l'attenzione

www.tirsospa.it
(angelo.piccardo@tirsospa.it)