

LOGISTICA: OPERAZIONI SEMPRE PIU' "BUILD TO SUIT"

Trend confermato dalla rete del Gruppo Tecnocasa dedicata agli immobili per l'impresa

Qual è l'impatto del settore logistico sul mercato immobiliare italiano? I dati più recenti diffusi da Randstad Research offrono la dimensione di questo comparto alla luce della forte crescita avuta dopo il 2020 in particolare nel settore healthcare, alimentare e dell'e-commerce. La logistica in Italia conta 1,16 milioni di occupati e genera un valore di 92,7 miliardi di euro pari al 5,41% del Pil.

I trend che si sono messi in evidenza negli ultimi tempi, confermati dalla rete di agenzie Tecnocasa e Tecnorete Immobili per l'Impresa (128 agenzie affiliate in Italia), sono: la **ricerca di soluzioni di nuova costruzione**, l'**occupazione di location secondarie**, lo **sviluppo della logistica dell'ultimo miglio**, uno sviluppo trasferito anche verso il centro e sud Italia, la **forte attenzione all'impatto ambientale**.

Da tempo il network del Gruppo Tecnocasa segnala che le aziende di logistica devono fare i conti con una **scarsa offerta** e con immobili le cui caratteristiche (per altezza, ampiezza di aree coperte e scoperte, vicinanza ad arterie strategiche) non sono compatibili con le esigenze delle aziende del settore. **Per questo negli ultimi tempi molte di esse hanno proceduto con operazioni di "build to suit"** (progetti su specifiche tecniche segnalate dall'utilizzatore finale).

Appaiono invece rallentate le operazioni degli sviluppatori che dovendosi confrontare anche con l'aumento dei costi di costruzione procedono solo se hanno la certezza di locare l'immobile. La ricerca di location secondarie è dovuta alla saturazione delle aree a ridosso delle arterie più importanti (ad esempio la Brebemi, l'autostrada A4) e allo spostamento verso aree più interne e distanti dove sono presenti spazi per insediarsi, sempre che i piani urbanistici dei comuni interessati prevedano questa possibilità. In questo senso sta andando anche il PNRR che punta ad investire sulle infrastrutture, la mobilità e la logistica sostenibile.

Negli ultimi anni uno degli aspetti che ha influenzato maggiormente sugli sviluppi logistici è stato proprio l'impatto ambientale: molti operatori si sono mossi in modo da rispettare il territorio occupato. Per questo molti di essi hanno optato per una strategia brownfield e non greenfield (il recupero di aree dismesse/abbandonate preferito alla nuova costruzione). Il limite di quest'ultima strada sta negli elevati costi di riconversione degli immobili.

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa i prezzi dei capannoni usati, negli ultimi dieci anni, sono diminuiti del 20,4%. Le nuove costruzioni sempre più attente al rispetto dei criteri Esg hanno previsto anche la nascita di aree verdi circostanti, l'utilizzo di pannelli fotovoltaici, impianti di illuminazione a basso consumo, possibilità di ricaricare mezzi elettrici. Gli ultimi dati diffusi dall'Osservatorio Osil (Osservatorio Immobili Logistici) della Liuc Business School/Università Cattaneo confermano che solo il 15% degli immobili logistici in Italia può essere considerato sostenibile (certificato Leed o Bream).

Lo sviluppo del territorio, sempre a detta della rete del Gruppo Tecnocasa, vede una concentrazione maggiore di aree logistiche e di nuovi interventi nelle regioni del Nord Italia (Piemonte, Lombardia, Veneto, Emilia-Romagna) anche se sempre maggiore interesse è accordato alle regioni del centro e del sud Italia, in particolare Lazio, Campania e Puglia.