

il Giornale

DOMENICA 22 LUGLIO 2007 www.ilgiornale.it

ECONOMIA

Soldi&Mattoni

C'è spazio per la logistica

PAOLA G. LUNGHINI

È un mercato ancora giovane, ma ha numeri importanti. Se si guarda alla logistica immobiliare nell'Europa continentale, calcolando solo i complessi superiori a 10mila metri quadrati, il valore è 43 miliardi di euro e lo stock è pari a circa 70 milioni di metri quadrati. Lo rivela un'indagine dell'ufficio studi di Arlington securities, società specializzata nel settore immobiliare industriale, che fa capo a Goodman, gruppo che ha recentemente annunciato in tutti i 22 mercati dov'è presente il cambio di nome (e di immagine corporate), e che possiede anche le società Akeler, Rosemound ed Eurinpro, tutte operative nella logistica e nei business parks.

In termini di volumi, la parte del leone la fa la Francia (36%), seguita dalla Germania (24%) e dalla Spagna (15%). In Italia, fa eco Jones Lang Lasalle, lo stock sarebbe di 10 milioni di metri quadrati, e il 45% circa è stato edificato dopo il 2000. Nel 2006 sono stati immessi sul mercato circa 800mila metri quadrati a uso logistico e la domanda d'investimenti in immobili ha registrato un'elevata crescita (più 49% rispetto al 2005), raggiungendo un volume record di 445 milioni alla fine del-

l'anno, pur in presenza di una pressione al ribasso dei rendimenti (mediamente 7%, cioè 50 punti base in meno rispetto al 2005).

La richiesta da parte degli utilizzatori, orientata alla riduzione dei costi di occupazione, ha subito un leggero calo nel 2006 (tasso medio di sfritto: 6,1%), ci si attende un rallentamento degli sviluppi speculativi nelle location consolidate, e i canoni si prevedono stabili. Elevato potenziale invece per le zone emergenti: Campania, Puglia e Sicilia. La ragione, dice sempre Jll, è dovuta principalmente all'espansione della grande distribuzione e agli investimenti previsti per le infrastrutture. Si va, comunque, verso una razionalizzazione nell'utilizzo del territorio, e si affaccia il valore di una logistica in armonia con l'ambiente.

La domanda di outsourcing logistico in Europa è cresciuta, nell'ultimo decennio, al ritmo di circa 10-15% all'anno, e i fornitori di servizi sono diventati tra i maggiori acquirenti di questa tipologia immobiliare. In Italia il mercato è caratterizzato da un livello ancora basso di outsourcing dei servizi logistici. Oggi l'Italia registra infatti solo un 16% di outsourcing, mentre la media nei Paesi più maturi è del 40%. Tuttavia il nostro Paese sta recuperando velocemente questo ritardo.