



KEMPEN CAPITAL MANAGEMENT

A cura di Egbert Nijmeijer, Senior portfolio manager real estate, Kempen Capital Management

Investimenti nell'immobiliare logistico: redditi grazie al commercio elettronico

Gli investimenti nell'immobiliare commerciale sono solitamente considerati stabili e affidabili. Tuttavia, a causa di una serie di fattori, non da ultimo lo shopping online, l'immobiliare retail sfitto è un fenomeno diffuso ormai da diversi anni. Attirare locatari intenzionati a sottoscrivere un contratto per un lungo periodo di tempo è un'impresa titanica per i proprietari di immobili commerciali. Dal canto loro, gli investitori ricercano rendimenti stabili, preferibilmente con rischio limitato. Circostanza non così scontata per tutte le proprietà. Tuttavia, una rendita stabile del 6% l'anno non è da escludere, a condizione di saper scegliere l'immobile giusto.

Nel settore del real estate, l'immobiliare per la logistica sta cambiando in maniera impressionante. Probabilmente perché il commercio elettronico è sempre più diffuso ed è diventato un fenomeno preponderante della nostra società. Richiediamo standard elevati in fatto di consegna degli ordini, vogliamo che le merci acquistate ci siano recapitate il più velocemente possibile, e all'indirizzo da noi prescelto. E se i prodotti non soddisfano le nostre aspettative, esigiamo opzioni di restituzione convenienti. Dietro il negozio online c'è un complesso universo logistico dove i computer e l'automazione svolgono un ruolo fondamentale. Nei moderni centri di distribuzione, un avanzato sistema automatizzato assicura che il prodotto ordinato sia prelevato dal magazzino, confezionato e spedito. Oltre alla robotizzazione, sono molto importanti anche le caratteristiche fisiche del centro logistico. L'ubicazione del centro di distribuzione per esempio è di cruciale importanza. La superficie (50.000 – 100.000 m²) garantisce una capacità di stoccaggio maggiore per trattare volumi maggiori di merce resa e in uscita. La tendenza alla robotizzazione crea una capacità di stoccaggio più elevata negli edifici molto alti. Negli edifici tradizionali, per esempio, i carrelli elevatori raggiungono solitamente un'altezza massima di 10 metri, mentre i nuovi sistemi robotizzati possono prelevare la merce anche da scaffali di 24 metri di altezza.

La parola chiave nell'immobiliare logistico è personalizzazione: la robotica e l'edificio sono progettati per rispondere esattamente alle esigenze e alle specifiche del locatario o dell'utente. L'unione delle caratteristiche fisiche dell'edificio con un sistema robotizzato avanzato determina il successo dell'azienda logistica. Il locatore investe nella tecnologia e vorrà naturalmente recuperare l'investimento. Questo aspetto aumenta enormemente le possibilità che egli intenda occupare l'edificio per un lungo periodo di tempo. Si firmano così contratti di locazione a lungo termine che forniscono un cashflow stabile e presentano vantaggi sia per il proprietario che per l'investitore. Con un contratto di locazione a lungo termine e il relativo basso livello di rischio, un rendimento stabile del 6% l'anno diventa una possibilità realistica e interessante per chi investe nel settore immobiliare della moderna logistica. E questo come conseguenza dell'enorme sviluppo del commercio online.

<http://www.kempen.com>

<http://www.kempen.nl/kcm/italia>