

Immobiliare, cresce il mercato dei capannoni

Real estate

Nei primi nove mesi del 2022 compravendite in aumento
Primo brusco calo da ottobre

Laura Cavestri

MILANO

Gli aumenti dei costi – di costruzione e di finanziamento – la difficoltà a reperire le materie prime e la manodopera. Nei primi nove mesi, gli effetti non sono trasferiti sulle compravendite degli immobili del comparto industriale, che anzi hanno continuato a crescere oltre le aspettative. La frenata è arrivata, pesante, però, all'ultimo miglio dell'anno, ovvero tutta nell'ultimo trimestre 2022.

Secondo i dati diramati dall'Agenzia delle Entrate, nei primi nove mesi del 2022, ed elaborati dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa, le compravendite di capannoni e impianti industriali sono cresciuti del 13,5% per il settore produttivo e del 5,8% i depositi e magazzini.

Tuttavia, come spiega Savills, nel 2022, è vero che le transazioni degli immobili *industrial&logistics* hanno raggiunto i 2,9 miliardi di euro contro i 2,8 miliardi del 2021. «Ma – come spiega Carlo Walder, *head of Industrial & Logistics* di Savills – siccome l'ultimo trimestre dell'anno, nel settore, è quello in cui di solito si accelera per raggiungere gli obiettivi e chiudere i deal dei mesi precedenti, se nel quarto trimestre 2021 le compravendite avevano raggiunto 1 miliardo di transazioni, nello stesso trimestre 2022 si sono fermate a 300 mi-



ADOBESTOCK

Crescono le compravendite.

I dati diramati dall'Agenzia delle Entrate, nei primi nove mesi del 2022 ed elaborati dall'Ufficio Studi di Tecnocasa per il non residenziale

lioni. Investimenti complessivi in netto aumento rispetto alla media degli ultimi 5 anni (+59%) e rispetto al 2021 (+4%), ma se andiamo a vedere l'ultimo trimestre il rallentamento è stato drastico. La domanda resta alta. Ma chi vuole comprare (tra difficoltà di costruzione, mutui più alti) è molto più cauto di prima.

«Resta la volontà di acquistare immobili per salvaguardare il proprio capitale dall'inflazione – ha spiegato Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio studi di Tecnocasa –. I capannoni con finalità produttive sono acquistati da imprenditori che hanno rivisto i loro programmi di produzione anche alla luce del conflitto bellico (si pensi alle operazioni di *back shoring*). Si parla di aziende solide patrimonialmente che possono attingere soprattutto capitali propri e, in parte, a finanziamento. La mancanza di offerta di prodotto, soprattutto di nuova costruzione, sta portando anche all'acquisto di terreni per poi commissionare la costruzione del capannone. Tra l'altro i terreni in aree

particolarmente strategiche (ad esempio, a ridosso di strade di passaggio) sono ormai pochi e la domanda si sta spostando in aree di seconda fascia».

«I 300 milioni di investimento dell'ultimo trimestre – ha aggiunto Carlo Walder – sono frutto di deal iniziati mesi prima. Nel 2023 stiamo assistendo comunque a una domanda dinamica di immobili logistici e di investimento (perché spesso i costi impongono magazzini e impianti grado A, quindi più efficienti, e i costi di trasporto obbligano a ridurre gli spostamenti e quindi la vicinanza a strade e autostrade resta importante), ma che spesso non trova un'offerta adeguata. Gli sviluppatori puri, che hanno una prospettiva di *repricing* magari del 20%, prima di costruire in ottica speculativa, ci penseranno due volte. Anche questo potrebbe diminuire l'offerta. I rendimenti netti sono saliti dal 4% a 4,75% netto, ma la previsione a fine anno è che si attestino, per prime yield, al 5% *prime yield*. E questo favorisce gli operatori *full equity* perché sono gli unici che possono rimanere su questi livelli di rendimento».

«Il rallentamento – ha spiegato Marco Grassidonio, general manager Italy di Garbe – riguarda il mercato *core* (più legato a finanziamenti e distratto dalla competizione sui rendimenti dei titoli di Stato) e gli investimenti in *capital market* (su cui ha giocato l'effetto aumento dei costi di costruzione. I canoni di locazione invece, proprio perché l'offerta si è indebolita, sono cresciuti del 15%, la vacancy è all'1% e un prodotto di grado A è ormai sopra ai 60 euro al mq. Prevedo una maggiore prudenza su 2023 e 2024 e una piena ripresa del dinamismo dal 2025».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Gli aumenti dei costi di costruzione e di finanziamento spingono gli operatori a maggiore prudenza