LE ANTICIPAZIONI DI WORLD CAPITAL MOSTRANO UN MERCATO IMMOBILIARE PIÙ STABILE

# Logistica, affitti più cari per l'usato

*Secondo il rapporto elaborato per il primo semestre, aumenta la domanda al Nord e torna l'interesse di investitori specializzati nella costruzione di complessi logistici anche in assenza di conduttori*

Guardando i valori percentuali di salita e discesa del mercato immobiliare della logistica in Italia salta immediatamente all'occhio il fatto che i prezzi sono in discesa nella vendita di magazzini mentre alcuni segnali di ripresa s'intravvedono nelle locazione.
Una panoramica aggiornata sull'andamento di questo comparto è offerta dal nuovo Borsino Immobiliare della Logistica elaborato da World capital sui valori del primo semestre 2015 (in rapporto allo steso periodo del 2014) e che *MF Shipping&Logistica* può rivelare in anteprima.
Per quanto riguarda la vendita di immobili usati il calo percentuale più accentuato è stato registrato sui valori massimi a Caserta (-6,9%), a Padova (-6,7%), a Genova (-6,3%) e a Milano (-6,2%) mentre in valore assoluto Trento, Livorno e Prato rimangono le più care con valori per metro quadro che arrivano a 700 euro. In media i prezzi massimi sono scesi del 2,9% al Nord, del 4,3% al Centro, del 3,2% al Sud e del 2,9% nelle Isole. I valori minori invece si trovano a Rovigo in Nord Italia (390 euro/mq), a Pescara e Roma al Centro (400 euro/mq), a Bari e a Catania al Sud (400 euro/mq). In media -2,6% in Settentrione, stabile al Centro e -5% in Meridione.

**Volgendo invece** lo sguardo agli immobili di nuova costruzione si registra un -7,1% sui valori massimi a Milano e nella provincia di Rimini mentre Rivalta Scrivia è l'unica località in ripresa (+5,4%). Le aree più care rimangono comunque Trento (860 euro/mq) e Milano (850 euro/mq) al Nord, Firenze (860 euro/mq) al Centro e Nola (770 euro/mq) al Sud. In media -5,8% al Nord sui valori massimo e -4% sui minimi, rispettivamente -4,7 e -1,8% al Centro, -3,9 e -45 al Sud e -5,3 e -3,8% in Sicilia e Sardegna.
Discorso diverso, invece, per i canoni di locazione che, soprattutto sull'usato (ma anche in alcune zone nel nuovo) fanno registrare valori al metro quadro in crescita. È il caso (guardando sempre ai valori massimi) di Novara e Piacenza (+5,4%), Bari (+5,3%) e Gioia Tauro (+5%). Le flessioni più evidenti si sono viste invece a Udine e a Nola (-5,6%). In valore assoluto affittare un magazzino ad uso logistica costa fino a 50 euro/mq a Genova e 49 euro/mq a Milano (le più care al Nord), mentre Piacenza è la più economica con 29 euro/mq. Al Centro Firenze fa registrare il valore più alto (50 euro (mq) e Pescara quello più basso (27 euro/mq), mentre al Sud e nelle Isole guidano la graduatoria Gioia Tauro, Sassari e Palermo (40 euro/mq) con Bari e Sassari fanalini di cosa (rispettivamente 27 e 29 euro/mq).

*Andrea Faini*

**Parlando infine** di canoni d'affitto nei magazzini di nuova costruzione, Bari fa segnare il progresso maggiore (+4,8%) e Palermo il regresso più accentuato (-7,1%) sui valori massimi di mercato. La città più cara si conferma Genova con 60 euro/mq, seguita da Firenze (56 euro/mq) al Centro Italia e al Sud il primato spetta a Nola e Caserta (rispettivamente 46 e 45 euro/mq). Sulle Isole Cagliari e Olbia guidano la classifica con 49 e 48 euro/mq. Le più a buon prezzo sono Piacenza al Settentrione (33 euro/mq), Pescara al Centro (34 euro/mq), Bari al Sud (33 euro/mq) e Palermo nelle Isole (35 euro/mq).
Andrea Faini, amministratore delegato di World Capital, analizzando i trend di mercato dell'immobiliare logistico in Italia dice: «Abbiamo assisto nel primo semestre 2015 a una generale stabilizzazione del mercato immobiliare logistico, con un aumento di domanda al Nord, in particolare in Lombardia e nella zona di Verona. Ritorna l'interesse di investitori specializzati in zone "prime" a costruire complessi logistici anche in assenza di conduttori, e ciò conferma una buona fiducia nel settore. Osserviamo altresì fusioni tra gruppi appartenenti ai comparti logistici e trasporti, segnale questo di un mercato in fase di ripresa». (riproduzione riservata)