

il Quotidiano Immobiliare®

Anno VII Numero 38 - Luglio 2017

FOCUS Qi®



HI
2017

NUOVI SVILUPPI RIDANNO LA CARICA ALLA LOGISTICA

Soddisfazione degli investitori

ANDREA FAINI, CEO WORLD CAPITAL



ANDREA FAINI

Il settore immobiliare logistico, in passato, ha registrato delle contrazioni che hanno portato a un rallentamento dell'intera macchina della filiera.

Già dall'inizio del 2016, tuttavia, il settore logistico ha vissuto una stabilità del trend, che ha fatto ben sperare in una progressiva crescita, concretizzata all'inizio dell'anno 2017 anche a fronte dei nuovi sviluppi immobiliari.

Pur restando pressoché invariato, oggi il mercato immobiliare logistico, grazie a tali sviluppi tradotti in "Built to Suit", riesce a soddisfare la domanda, in particolare quella personalizzata e orientata su prodotti unici e di valore in linea con la Logistica d'Avanguardia.

Attualmente, nel mondo immobiliare logistico, riscontriamo un passaggio culturale da un concetto di prezzo a uno di valore. Tale filosofia, già riscontrata in altri settori immobiliari, è oggi ben visibile nel comparto logistico, dove il valore di un immobile risiede nella sua utilità, indipendentemente dal materiale che lo compone. Dando un'occhiata all'analisi dei valori emersi dalle ultime indagini del Borsino Immobiliare della Logistica, redatto dal nostro Dipartimento di Ricerca interno, i canoni di locazione risultano generalmente invariati, rispetto al semestre precedente. Tuttavia, dall'indagine effettuata sulle location prime, emergono alcune eccezioni da segnalare.

Per quanto riguarda la locazione degli immobili nuovi, si registra un andamento positivo nelle aree di Napoli, Pescara e Lecce, raggiungendo un massimo del + 3% nelle location come Padova e Verona. Contrariamente, si rileva una contrazione dei canoni di locazione nelle città di Parma e Livorno, raggiungendo un massimo del -4% a Caserta e Cagliari.

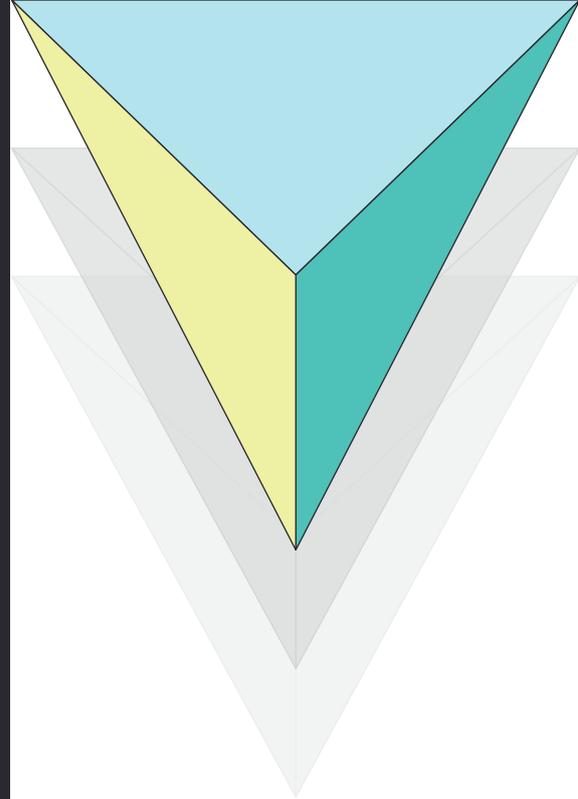
Spostandoci sui canoni di locazione degli immobili usati, invece, si riscontra un quadro generalmente positivo con un massimo del +1,8% nelle location di Novara e Parma, mentre si registra un massimo del -4% a Milano, Padova e Roma.

Focalizzandoci sul range dei canoni di locazione degli immobili nuovi in Italia, sono Genova e Firenze a riconfermarsi location con i canoni più alti con 60 €/mq/anno, seguite da Milano, Roma e Trento con 55 €/mq/anno.

Per quanto riguarda la locazione degli immobili usati, in cima Milano e Firenze con un massimo di 50 €/mq/anno, seguite da Genova e Prato con 46 €/mq/anno e Roma con 45 €/mq/anno.

Soffermandoci, inoltre, sull'appetibilità degli investimenti di questo settore, i rendimenti lordi degli immobili logistici, che nel 2015 raggiungevano a Milano e Roma un massimo del 8,5%, in questo semestre attestano una leggera flessione a Milano (da 7,1% a 7,7%) e Roma (da 7,4% a 7,7%). Tale contrazione viene confermata anche a Torino, dove nel 2015 i rendimenti lordi raggiungevano l'8,8%, mentre in questo semestre essi arrivano a un massimo dell'8,1%, così come a Catania.

Concludendo, a fronte del lavoro di analisi svolto nell'ultima edizione del nostro Borsino, rileviamo una maggiore attenzione da parte delle imprese logistiche per la gestione dell'ultimo miglio, con una naturale ricerca da parte degli operatori logistici di spazi tradizionali, sempre più vicini al consumatore. I settori di spiccato interesse, invece, risultano essere: l'e-Commerce in assoluto, seguito dal Pharma e dalla gestione della logistica dei prodotti freschi, che hanno bisogno di spazi a temperatura controllata, come il Food & Beverage. Proprio tale segmento non è stato soltanto materia di analisi del nostro ultimo Borsino, ma sarà anche al centro della prossima edizione del MAPIC, importante manifestazione internazionale dedicata al real estate. Infine, grazie alla positività del dato riscontrato nella Logistica per il Beverage Alcolico, abbiamo potuto delineare l'immagine del capannone più adatto in questo particolare segmento della logistica, un progetto innovativo e raramente messo sotto una lente d'ingrandimento.



**RILEVIAMO UNA MAGGIORE
ATTENZIONE DA PARTE
DELLE IMPRESE LOGISTICHE
PER LA GESTIONE
DELL'ULTIMO MIGLIO,
CON UNA RICERCA DA PARTE
DEGLI OPERATORI LOGISTICI
DI SPAZI TRADIZIONALI,
SEMPRE PIÙ VICINI
AL CONSUMATORE**



www.ilqi.it