

Primo semestre 2017 sprint per gli immobili destinati alla logistica

di Teresa Campo

Nel primo semestre 2017 trend molto positivo per il mercato immobiliare logistico. Gli operatori non solo incrementano la locazione di magazzini, con tagli superiori a 5 mila mq, ma puntano anche sullo sviluppo di nuovi immobili, nell'80% dei casi costruiti su misura, i cosiddetti built-to-suit. In crescita anche l'assorbimento degli spazi, il tutto trainato dall'innovazione e dall'e-commerce che si confermano conduttori del cambiamento della filiera, che da supply chain passa a demand chain. E quanto emerge dall'ultimo Borsino Immobiliare della Logistica, redatto da World Capital con il patrocinio di Nomisma e la partecipazione di Assologistica. Nel primo semestre invariati i canoni di locazione rispetto al semestre precedente, eccezione fatta per

gli immobili nuovi (costruiti nell'ultimo decennio o riqualificati) situati al Nord che hanno invece visto una crescita del 4%.

A emergere in questo scenario, oltre a città come Genova (62 €/mq/anno), è Milano (55 €/mq/anno), seguite da Roma (56 €/mq/anno) e Catania (46 €/mq/anno). Per quanto riguarda la locazione degli immobili usati, invece, i canoni medi più alti si riscontrano a Firenze e Milano (50 €/mq/anno), Roma (48 €/mq/anno) e Genova (47 €/mq/anno). Gli operatori cercano soprattutto spazi di oltre i 5 mila mq (53%), e poi quelli tra 1.000 e 5 mila mq (35%), mentre soltanto il 12% richiede immobili sotto i 1.000 mq. «Il mercato immobiliare logistico si conferma in continua crescita, con investimenti per circa 700 milioni di euro in Italia», spiega dichiara Neda Aghabegloo, responsabile del diparti-

mento di ricerca e advisory di World Capital. «Calano invece i rendimenti, compressi dal crescente interesse degli investitori e dall'accesa competizione per gli asset migliori. Le variazioni più significative si registrano a Milano e Genova. I rendimenti lordi di Milano, infatti, nei primi sei mesi del 2017 vanno dal 6% al 7,2 %, mentre a Genova dal 6,4% al 7,5%».

Ma World Capital ha proceduto anche alla mappatura dello stock immobiliare logistico, in Italia, scoprendo che copre una superficie totale di 26 milioni di mq. Il 64% è situato al Nord d'Italia, in particolare al Nordovest con un totale di 11,7 milioni di mq, seguito dal Nordest con 6,1 milioni di mq. Il restante dello stock si trova al Centro con ca. 4,6 milioni di mq, al Sud con 2,7 milioni di mq e infine nelle Isole con 800 mila mq. Con 9 milioni di mq (39%) la Lombardia si conferma la regione

con maggior superficie destinata a uso logistico. Assieme a Emilia-Romagna, Lazio, Piemonte e Veneto ospita il 74% del totale stock nazionale. Analizzando gli immobili destinati a uso logistico su scala provinciale, tra le Top30 province risulta in vetta quella di Milano, che registra il dato più interessante coprendo il 16% dello stock immobiliare logistico. «Infine, grazie all'ausilio dell'Appeal Index di World Capital, strumento che fornisce una valutazione della appetibilità e della qualità dell'investimento in relazione ai parametri socio-economici e geografici, World Capital ha realizzato una Mappa delle opportunità di investimento», conclude Aghabegloo. «Sul podio i comuni di Segrate e Arese per la Lombardia, Venezia e Villorba per Venezia, Gravellona Toce per il Piemonte e Villesse per il Friuli-Venezia Giulia». (riproduzione riservata)