

Anno VIII Numero 41 - Gennaio 2018

FOCUS Qi[®]

il Quotidiano Immobiliare[®]

YEAR
2017

Periodico di approfondimento per gli operatori del real estate

20,80 €



LOGISTICA: SI RINNOVA L'INTERESSE DEGLI INVESTITORI

Milano e Roma le piazze più richieste

ANDREA FAINI, CEO WORLD CAPITAL



ANDREA FAINI



L'immobiliare logistico conclude il 2017 in positivo e con ottime prospettive di crescita. Tale scenario è dato non solo dall'innovazione della filiera, ma soprattutto dalla propulsione che l'e-Commerce sta generando sugli hub e sui centri di distribuzione limitrofi alle principali città.

Il magazzino logistico assume un volto sempre più tecnologico e moderno, dotato di servizi capaci di ottimizzare lo stockaggio e la distribuzione della merce.

L'immobiliare logistico, settore nel quale siamo leader, riconferma la sua importanza nel sistema Paese. Grazie al lavoro del nostro Dipartimento di Ricerca interno, abbiamo potuto realizzare la mappatura dello stock immobiliare logistico italiano, che copre oltre 34 milioni di mq.

L'immobiliare logistico sta acquisendo maggiore attrattività, rappresentando per gli investitori nazionali e internazionali una piazza sicura su cui puntare. Oggi, infatti, i rendimenti oscillano da un 5,5% a un 6% netto per prodotti di qualità ubicati in zone prime. Le piazze più richieste si riconfermano le città di Milano e Roma, entrambe con un canone di locazione di 55 €/mq/anno.

Tuttavia, l'attenzione degli **investitori istituzionali** per l'Italia non si ferma al solo settore logistico, ma caratterizza anche i comparti office, retail e hotel. Vi è una tendenza accentuata per il profilo "core", mentre per la logistica, le zone prime rimangono le predilette, con obiettivi anche più speculativi. Gli investitori, oggi più che mai, sono disposti a scommettere nello sviluppo di nuovi poli logistici.

In conclusione, l'immobiliare italiano sta reagendo bene agli stimoli del mercato, caratterizzandosi con un'offerta molto più competitiva rispetto agli altri Paesi. Questo non solo nel settore logistico, ma anche negli uffici e nell'hospitality. A conferma di ciò, alcune interessanti trattative che abbiamo

**L'IMMOBILIARE LOGISTICO STA ACQUISENDO ATTRATTIVITÀ, RAPPRESENTANDO
PER GLI INVESTITORI UNA PIAZZA SICURA SU CUI PUNTARE. OGGI I RENDIMENTI
OSCILLANO TRA IL 5,5 E 6%**

**ANCHE NEL RETAIL,
L'E-COMMERCE STA
GIOCANDO UN RUOLO
CENTRALE, TRASFORMANDO
SEMPRE PIÙ I CENTRI
COMMERCIALI IN
SPAZI ADIBITI
ALL'INTRATTENIMENTO**

gestito proprio nel settore logistico per oltre 200.000 coperti, nell'office con ben 80.000 mq nella sola città di Milano e, infine, nel comparto alberghiero con circa 500 camere. Soffermandoci sul settore office, è Milano a trainare il mercato italiano, con particolare attenzione per le zone di Stazione Garibaldi e Stazione Centrale. I rendimenti per il prodotto office di qualità si attestano tra il 4,2% e il 4,5% netto.

Anche il settore retail High Street risulta dinamico nei trend. Nell'ultimo triennio è ancora Milano a registrare significative crescite nella locazione: +34% in Via Montenapoleone (10.300 €/mq/anno prime rent italiano) e +24% in Via della Spiga. Come per la logistica, anche nel retail l'**e-commerce** sta giocando un ruolo centrale, trasformando sempre più i centri commerciali in spazi adibiti all'intrattenimento. Non da meno, infine, il comparto alberghiero e leisure che attesta una crescita della domanda e della fiducia degli investitori. Con un aumento medio degli arrivi del circa 3,9%, l'Italia si riconferma meta prescelta non solo dagli investitori, ma anche dai turisti.



www.ilqi.it