

Il mercato continua a essere stabile

“Si conferma l’interesse verso il settore da parte degli investitori, nazionali e internazionali, che sempre più si orientano sull’asset logistico, ritenuto un’ottima opportunità”, sottolinea Andrea Faini, ceo di World Capital.



ANDREA FAINI

È trascorso il primo semestre del 2019. Con Andrea Faini, ceo di World Capital Real Estate Group, facciamo il punto sull’anda-

mento del settore immobiliare logistico. “Nei primi sei mesi dell’anno, il mercato italiano si è dimostrato generalmente stabile, con una domanda sostenuta di magazzini sia per attività di logistica, che di trasporto, soprattutto nelle location prime. Le performance migliori le registriamo al nord, dove le location prime di Genova e Milano fanno da traino al comparto, mentre spostandoci verso il centro è Firenze a registrare la prime rent di 60 euro/mq/anno”.

POSSIAMO DUNQUE CONFERMARE CHE SIAMO DI FRONTE A UN MERCATO CHE SI MANTIENE IN BUONA SALUTE?

«Sicuramente. I valori sono anche in leggero rialzo per gli immobili di nuova costruzione. Dando poi uno sguardo alla durata media delle trattative, abbiamo rilevato che nell’83% dei casi il deal viene concluso entro l’anno e che la scontistica prevalentemente applicata non

supera il 10%. Spostandoci invece sulla domanda, notiamo che sono sempre maggiori gli spazi ricercati dagli operatori logistici, infatti il 17% dei richiedenti sono alla ricerca di superfici superiori ai 15 mila mq; anche se il taglio più richiesto rimane quello tra i 5 mila e i 15 mila mq. Sempre focalizzandoci sulla domanda, le città prime più richieste si riconfermano quelle di Bologna, Milano, Padova, Firenze e Roma.

QUAL È L’ATTEGGIAMENTO DEGLI INVESTITORI RISPETTO AL SETTORE LOGISTICO?

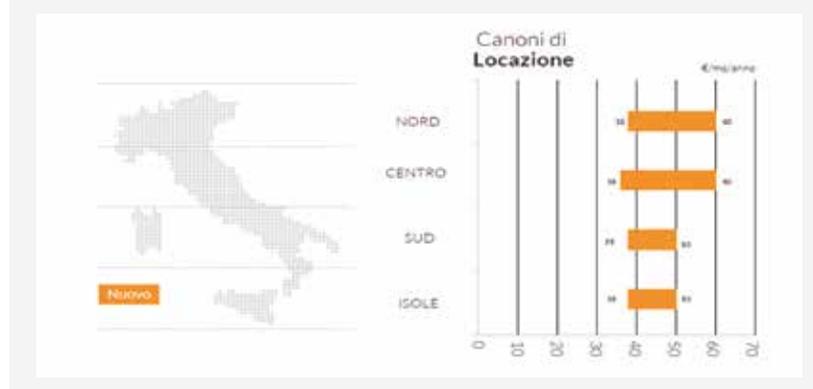
«Premetto che i rendimenti logistici hanno visto un’importante evoluzione nel corso degli anni. Prima del 2015, infatti, i valori segnavano delle forti crescite, mentre oggi i rendimenti lordi risultano più contenuti soprattutto in location di grande appeal come Milano. Tuttavia, tale tendenza deve essere letta in chiave positiva, poiché essa è la conseguenza di un crescente interesse da parte degli investitori, nazionali e internazionali, che sempre più si orientano sull’asset logistico, ritenuto un’ottima opportunità di investimento.

SUL VERSANTE DEI CANONI, QUAL È L’ANDAMENTO?

«Rispetto al secondo semestre 2018, il trend della locazione per gli immobili logistici nuovi risulta generalmente stabile. Tuttavia, notiamo dei valori in leggero rialzo in location prime come Milano (56 euro/mq/anno), Roma (50 euro/mq/anno) e

Canoni di locazione

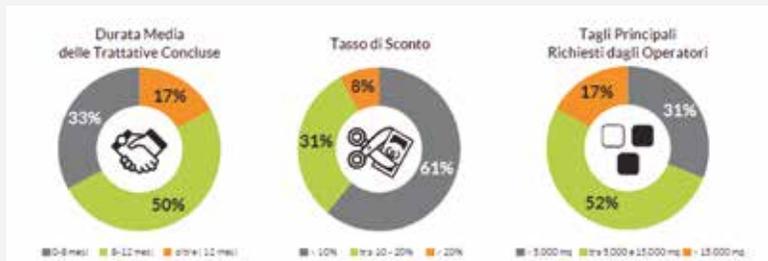
Fonte: World Capital



Sentimento del mercato

Fonte: World Capital

(primo semestre 2019)



risultano essere territori di grande appeal per gli investitori immobiliari, soprattutto per coloro in cerca di immobili ad uso logistico. Altre piazze di particolare interesse per la logistica sono quelle di Bologna e del Veneto. In generale, evidenziamo una forte richiesta per tutte quelle aree in prossimità dei grandi centri urbani, mirino da sempre delle attività logistiche e del last miles.

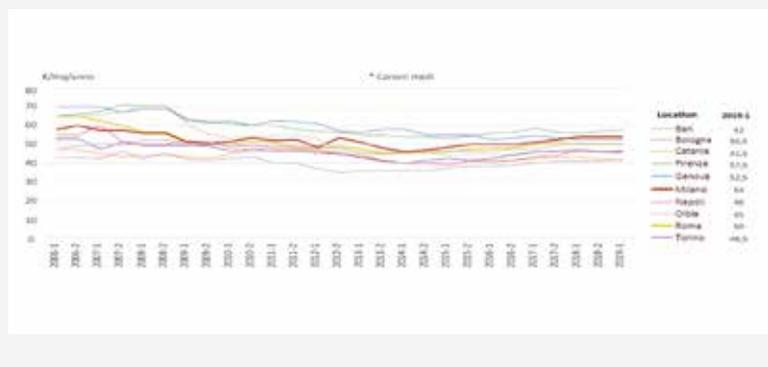
DAL 2006, VOI PUBBLICATE IL BORSINO IMMOBILIARE DELLA LOGISTICA CON LO SCOPO DI TENERE AGGIORNATI GLI OPERATORI SUL MERCATO E SUL REALE VALORE DEGLI IMMOBILI. OGGI, QUESTA PUBBLICAZIONE HA VISTO LA COLLABORAZIONE DI NOMISMA, CON QUALE FINALITÀ?

Infatti, la ventisettesima edizione del Borsino ha annoverato con il contributo di Nomisma e del suo Italy2Invest, uno strumento informativo che fornisce una valutazione sintetica dell'attrattività dei territori italiani. L'indice I2I racchiude la potenza informativa di oltre 120 variabili riconducibili alle 8 aree tematiche dell'attrattività: ambiente, condizioni socio-economiche, imprese e credito, infrastrutture (dotazioni e spesa), mercato immobiliare, popolazione, pubblica amministrazione e turismo. Anche le aree tematiche (dominio) sono descritte tramite indicatori di sintesi che consentono di individuare gli asset distintivi e caratterizzanti l'attrattività di un dato territorio. Inoltre, tutti gli indici possono assumere valori tra 0 e 100, dove 100 rappresenta la massima attrattività possibile. Facendo esempi concreti, tra le prime location l'indice Italy2Invest premia Milano, Firenze e Bologna, che presentano tutte valori dello score superiori a

Immobili nuovi

Fonte: World Capital

(canoni medi in euro/mq/anno)



Firenze (60 euro/mq/anno), dove la scarsità e l'unicità del prodotto risultano disarmoniche con la domanda sempre più sostenuta di spazi logistici. Oltre a Firenze, la prime rent di 60 euro/mq/anno per gli immobili logistici di nuova costruzione viene registrata nella location prime di Genova. Spostandoci sul resto d'Italia, troviamo interessanti da evidenziare le performance di Trento (53 euro/mq/anno), Venezia, Prato, Napoli e Olbia con 50 euro/mq/anno, Cagliari (45 euro/mq/anno). Anche la lo-

cazione degli immobili logistici usati risulta stabile, con valori interessanti nelle location prime di Milano (50 euro/mq/anno), Roma (46 euro/mq/anno) e Firenze (53 euro/mq/anno). La media nazionale dei canoni nel primo semestre 2019 si è attestata invece a 41,07 euro/mq/anno.

SI CONFERMANO E RESTANO STABILI ANCHE LE AREE DI MAGGIOR INTERESSE?

Come abbiamo visto, le location prime di Milano, Roma e Firenze

BORSINO

immobiliare
 della **LOGISTICA**

27° EDIZIONE

Speciali di questo numero:

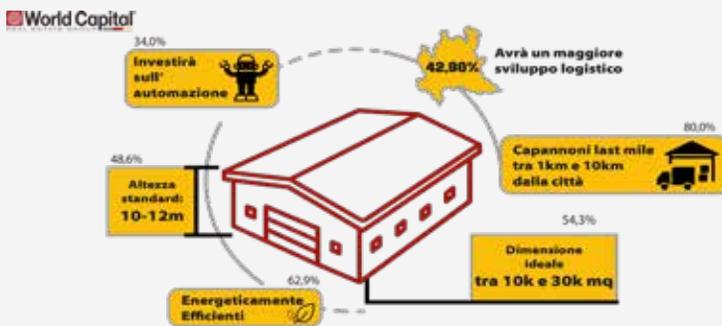
- Il nuovo pool di operatori logistici in Italia
- 100.000 Euro di credito d'imposta
- Analisi della logistica che cambia: il mercato e le previsioni logistiche
- Analisi: la pianificazione logistica come fattore di crescita dell'impresa
- ALTA e ALTA+ come logistica specializzata e L2L



Operatori e comportamenti futuri

Fonte: World Capital

(risultati di un'indagine World Capital)



60 (rispettivamente 64.7, 61.7 e 61.4). Grazie a questa nuova sezione dedicata all'indice Italy2Invest di Nomisma oggi il Borsino offre sia agli operatori logistici, che agli investitori immobiliari, un'ampia e approfondita conoscenza delle varie località italiane, misurandone l'appeal in termini di popolazione, ambiente, condizioni socio-economiche, imprese e credito, mercato immobiliare, infrastrutture, pubblica amministrazione e turismo.

ne e il 17% degli impianti. Questo il sentiment degli operatori logistici che hanno preso parte alla nostra ultima survey sul futuro del settore e sulle caratteristiche ideali del

capannone. Sempre dall'indagine, è emerso che nei prossimi tre anni per il 42,9% sarà la Lombardia a registrare lo sviluppo logistico maggiore, seguita dall'Emilia Romagna con il 28,6% e il Veneto con il 14,3%. Soffermandoci sempre sui capannoni del futuro, invece, la dimensione ideale per il 54,3% degli operatori risulta tra i 10 mila e 30 mila mq, mentre per il 48,6% l'altezza deve essere compresa tra i 10 e 12 metri. Infine, dando uno sguardo anche ai capannoni last mile, abbiamo riscontrato che per l'80% le strutture logistiche saranno posizionate tra uno e dieci chilometri dalla città. In conclusione, possiamo dire che il capannone del futuro deve strizzare l'occhio a una maggiore modernizzazione in termini di tecnologia ed efficienza, con una particolare attenzione alla gestione degli spazi e dei flussi al fine di garantire una veloce operatività.

L'indice Italy2Invest di Nomisma

ITALY2INVEST: Milano, Firenze, Bologna



AVETE ANCHE CONDOTTO UN'INDAGINE CON GLI OPERATORI SUL FUTURO DEL SETTORE, CON QUALI RISULTATI?

Il 34% degli operatori logistici investirebbe sull'automazione del capannone per lo sviluppo strategico della loro attività. Il 25% invece punterebbe sull'ammodernamento del capannone, mentre il 23,4% sulla formazione delle risorse uma-