

16/08/2021

Immobiliare logistico: in Italia va a gonfie vele, con il Nord a fare da traino

E' dal 2016 che il mercato immobiliare logistico nazionale registra tassi di crescita importanti, a seguito di una notevole domanda di spazi. Fenomeno che neanche la recente pandemia ha fermato, dal momento che nel **primo semestre 2021 il mercato ha registrato un assorbimento eccezionale, pari a circa 1.300.000 mq**, in aumento del 58% rispetto al primo semestre del 2020 (con circa 830.000 mq assorbiti), con previsioni per fine anno più che positive e valori superiori o almeno pari a quelli registrati nel 2020 (intorno ai 2.3 milioni di mq), il miglior anno di sempre per il settore.

Magazzini sempre più Hi-tech

La domanda di immobili logistici si orienta sempre più **verso magazzini moderni e tecnologicamente avanzati** con una suddivisione relativamente equa tra spazi esistenti in pronta consegna e sviluppi su misura. Da segnalare che sul totale delle locazioni siglate per immobili già esistenti, circa il **24% è relativa a strutture il cui sviluppo è iniziato su base speculativa.**

3PL, retailer ed e-commerce trainano la domanda

La domanda di asset logistici è stata **guidata prevalentemente dagli operatori 3PL (61% del totale)**, la cui espansione è legata principalmente alla **crescita delle vendite online**. Tuttavia, va segnalato che all'interno di questa specifica categoria "3PL" rientrano anche le società di logistica che utilizzano spazi sia per conto degli operatori di e-commerce sia dei retailer puri. Si sta inoltre osservando **una crescita della domanda dei retailer che operano online e che internalizzano le proprie funzioni logistiche**. Retailer ed operatori di e-commerce insieme hanno rappresentato il 31%

dell'assorbimento del mercato nel primo semestre 2021.

Quanto all'andamento dei canoni di locazione si evidenzia una sostanziale stabilità in quasi tutte le location "prime", dopo un aumento registrato nel 2020.

Image: magazzini%20tecnologici.jpg

La domanda di immobili logistici si orienta sempre più verso magazzini moderni e tecnologicamente avanzata

Un mercato verso la maturità e in linea con il resto d'Europa

L'andamento del mercato italiano – maturo e consolidato - va quindi allineandosi a quanto osservato negli altri Paesi europei, andando in particolare a **recuperare la storica carenza di prodotto grazie all'accelerazione delle completion**. Durante il primo semestre del 2021 sono stati completati 760.000 mq - di cui quasi 300.000 mq speculativi (39%) - ed entro la fine dell'anno è previsto il completamento di 1,7 milioni di mq di nuovo prodotto. Importante sottolineare che di questi sviluppi speculativi consegnati circa il 42% è stato chiuso tra contratti pre-let e definitivi. **Il 24% dei nuovi sviluppi completati nel primo semestre 2021 è localizzato nel nord-est.**

Il Settentrione la fa da padrone

A livello di ripartizione regionale, va rilevato che la **Lombardia resta la regione leader**, anche se con un margine più contenuto, catalizzando il **38% dell'assorbimento totale** nel primo semestre di quest'anno. In crescita risulta il volume di take up nelle altre regioni, quali **Emilia Romagna che rappresenta il 21%** del totale della prima metà dell'anno e **quelle del Nord Est, con il 18%**, facendo tornare l'area ai valori storici di mercato. Infine, **l'11% dell'assorbimento è localizzato in Piemonte, mentre pesano per il 10% sia la Toscana sia il Lazio.**

Image: NOGAROLE%20ROCCA%20-%20GVA%20REDILCO.JPG

Il nuovo sviluppo di Nogarole Rocca è commercializzato in esclusiva per la locazione da GVA Redilco

Veneto (con Verona) area strategica per produttività e business

Il Veneto è una delle aree industriali più ricche e innovative d'Italia. In particolare l'area di Verona, dove è in atto un rapido assorbimento di nuovi progetti di sviluppo speculativi in località strategiche della provincia, rappresenta un mercato logistico di primaria importanza: beneficia infatti di una posizione favorevole, all'intersezione tra i Corridoi Europei TEN-T "est-ovest" e "nord-sud". Del resto non è un caso se i principali investitori immobiliari (ma non solo) hanno già scommesso su questa zona. In provincia di Verona si sta smarcando particolarmente dal punto di vista degli insediamenti logistici il comune di **Nogarole Rocca**, dove GVA Redilco sta commercializzando un nuovo magazzino (si veda più sotto). L'asset sorge a breve distanza dall'autostrada A4 e a meno di 2 chilometri sia dal casello della A22 che dalla TI-BRE in corso di costruzione, in un'area strategica già selezionata da primari operatori del settore, tra i quali anche Zalando, il cui nuovo "Italian and Southern European Logistics Hub" è stato recentemente inaugurato accrescendo l'interesse per la zona e la sua strategicità.

GVA Redilco: a Nogarole Rocca un magazzino di grado A e LEED Gold

Il nuovo sviluppo speculativo – la cui commercializzazione per la locazione in via esclusiva, come detto sopra, è stata affidata a GVA Redilco – ha una superficie lorda di **50.000 mq (frazionabile in moduli da circa 10.000 mq)** e si sviluppa su una superficie fondiaria di 100.000 mq; prevede le più avanzate specifiche di **grado A e di certificazione LEED Gold**. L'immobile è infatti dotato di soluzioni tecniche all'avanguardia dal punto di vista del **risparmio energetico**, in un'ottica sia di tutela ambientale, sia di convenienza economica di gestione.

Questi i suoi numeri e le sue caratteristiche: **altezza utile sotto-tegolo di 12,5 metri**; presenza di **impianto Sprinkler ESFR/NFPA, 65 baie di carico doppio fronte** (13 per modulo), **5 portoni a raso** (1 per modulo), ampie **aree di manovra esterne** e **57 parcheggi privati per tir**. La struttura presenta elevata flessibilità operativa e di stoccaggio. Eccellente anche la sua ubicazione, a 28 chilometri di distanza da Verona, 18 da Mantova e 18 dallo scalo aeroportuale Catullo. Come riportato sopra, l'hub è **vicino all'autostrada A4 e a ai caselli sia della A22 che dalla TI-BRE**, corridoio plurimodale Tirreno-Brennero e raccordo autostradale in costruzione, destinato a unire l'autostrada della Cisa A15 Parma-La Spezia all'interconnessione con l'Autosole A1 Milano-Napoli con l'autostrada del Brennero A22 Modena-Brennero, proprio in località Nogarole Rocca.

GVA Redilco (www.gvaredilco.com)

Fondata nel 1971, la società è una delle più importanti realtà italiane attiva nel settore della consulenza, dell'intermediazione e dei servizi immobiliari integrati e mette a disposizione del mercato team di professionisti specializzati capaci di operare su tutto il territorio nazionale con uffici diretti a Milano e Roma.

Il Team Logistics & Industrial mette al servizio di uno dei settori strategici dello sviluppo produttivo ed economico italiano, competenze specifiche ed elevata professionalità avendo ottenuto negli ultimi anni un track record che ha consentito a GVA Redilco di ottenere la leadership nel settore a livello nazionale. Nel primo semestre 2021 la società ha transato circa un terzo del totale di mercato, riconfermando la propria posizione di leadership nel comparto logistico.

GVA Redilco si pone quindi come punto di riferimento delle imprese del settore industriale e logistico ed offre servizi di advisory/agency per l'acquisto, la vendita e la locazione di aree, capannoni, magazzini e complessi, con una esperienza consolidata nella valutazione delle specifiche esigenze tecniche e logistiche dei diversi settori produttivi. Promuove infine servizi di capital market verso i principali fondi di investimento italiani e stranieri.

A cura di Ornella Giola