

05/03/2020

## World Capital, ecco i trend dell'immobiliare logistico

Tempo bello/stabile per il mercato immobiliare logistico italiano, che si conferma dinamico anche nel secondo semestre 2019, con valori di locazione generalmente stabili per gli immobili nuovi e in risalita per quelli usati.

Lo scenario emerge in modo netto nel nuovo Borsino Immobiliare della Logistica – H2 2019, il report logistico realizzato da World Capital, in collaborazione con Nomisma.

Dallo studio emerge che i 3PL cercano sempre più spazi ampi, il 50% dei casi si orienta su tagli tra 5.000 mq e 15.000 mq, segue il 36% orientato su immobili inferiori ai 5.000 mq e un 14% che ricerca metrature superiori ai 15.000 mq. La durata media delle trattative è nel 50% dei casi di 8-12 mesi, seguita da un 33% che viene concluso entro 8 mesi. Il tasso di sconto, invece, è per la maggior parte dei casi (65%) tra il 10 e il 20%.

Image: MAGAZZINO-1%281%29.jpg

Soffermandoci sui valori di locazione del nuovo, notiamo che rispetto allo scorso semestre il trend risulta generalmente stabile, con interessanti variazioni positive nelle location di Torino (4,4%), di Parma, Livorno e Olbia (4,8%) e Genova (3%). Milano e Roma rimangono stabili nei valori medi, mentre la città meneghina registra una crescita del 2% per il canone di locazione massimo.

Se i valori del nuovo restano generalmente stabili, quelli degli immobili usati sono in netta crescita, con le migliori performance registrata a Parma (+6,8%) e Bergamo

(+6,5%). **La prime rent italiana viene rilevata nella location di Firenze, dove un immobile logistico di nuova costruzione registra un canone di locazione di 63 €/mq/anno.** Segue Genova con un canone di locazione per il nuovo di 62€/mq/anno. **Dando uno sguardo alla media nazionale dei canoni di locazione nel secondo semestre 2019, il valore registrato è pari a 42,08 €/mq/anno.**

Per offrire una lettura completa che inserisca le dinamiche del mercato immobiliare logistico all'interno di una più ampia analisi del contesto territoriale l'edizione H2 2019 del Borsino Immobiliare della Logistica vede rinnovata la collaborazione con Nomisma e dedica un'intera sezione del Report all'indice Italy2Invest di Nomisma – l'innovativo strumento informativo che restituisce una valutazione dell'attrattività dei territori italiani.

L'indice Italy2Invest – che definisce l'attrattività di un territorio come espressione di sintesi di 8 aree tematiche (Ambiente, Condizioni Socio-Economiche, Imprese e Credito, Mercato Immobiliare, Popolazione, Pubblica Amministrazione, Servizi – Dotazione e Spesa, Turismo) – sancisce Milano come la provincia più attrattiva di Italia (valore dello score 72,7 su 100).

**Tra le prime location l'indice Italy2Invest premia Milano, Roma e Firenze.** Le 3 province sul podio presentano un valore dell'indice pari, rispettivamente, a: 72,7, 68,5, 66,5 su 100. La forte capacità di generare interesse tra gli investitori è uno degli elementi distintivi delle prime location: 8 province su 10 analizzate presentano valori dello score I2I di Nomisma superiori alla media italiana (55,6).