

BORSINO



immobiliare
della **LOGISTICA**

27[^] EDIZIONE

Speciali in questo numero:

Nomisma: grado di attrattività dei Comuni in Italia

OSIL 2019: Il focus sul settore del largo consumo

Assologistica: La logistica che cambia e con essa anche le professioni logistiche

Fedespediti: Le condizioni per una logistica come fattore di crescita del Paese.

ALIS e la virtuosa catena logistica tra intermodalità e Ce.Di



ALIS



FEDESPEDI



Assologistica

SOMMARIO

Introduzione 02

Trend del Mercato Immobiliare Logistico Italiano ed Estero

Quadro Generale 04

Tendenze Mercato 05

Andamento Storico 06

Canoni di Locazione 07

Scostamento dalla media nazionale 08

Domanda e offerta provinciale 09

Rendimenti Lordi 10

Grandi Transazioni 11

Mercato Estero 12

ITALY2INVEST - I2I, Nomisma 13

Prime location - in collaborazione con Nomisma

Indice di attrattività Milano 15

Indice di attrattività Roma 18

Indice di attrattività Bari 21

Indice di attrattività Bologna 24

Indice di attrattività Catania 27

Indice di attrattività Firenze 30

Indice di attrattività Genova 33

Indice di attrattività Napoli 36

Indice di attrattività Sassari 39

Indice di attrattività Torino 42

Prime location: tabella comparativa 45

Secondary location - in collaborazione con Nomisma

Indice di attrattività Alessandria 46

Indice di attrattività Bergamo 48

Indice di attrattività Cagliari 50

Indice di attrattività Caserta 52



Borsino Immobiliare della Logistica, il Giornale Ufficiale dell'Immobiliare Logistico - Primo Semestre 2019, Ventisettesima Edizione.

Redazione - Direttore Responsabile: Andrea Guido Faini, Coordinatore Tecnico: Lucia Dattola

Tutti i valori indicati sono espressi in €/mq/anno per la locazione e possono essere incrementati o diminuiti fino al 25% in relazione alle caratteristiche, allo stato di diritto, allo stato di conservazione e all'ubicazione dell'immobile. In particolare, il campione analizzato ha preso in considerazione immobili da 5.000 a 20.000 mq a uso logistico. Si consideri che per immobili a uso corriere/trasporti, i valori in oggetto possono variare da un minimo del +10% a un massimo del +40%.

www.borsinoimmobiliarelogistica.it

SOMMARIO

Indice di attrattività Lecce	54
Indice di attrattività Livorno	56
Indice di attrattività Novara	58
Indice di attrattività Padova	60
Indice di attrattività Palermo	62
Indice di attrattività Parma	64
Indice di attrattività Pavia	66
Indice di attrattività Perugia	68
Indice di attrattività Pescara	70
Indice di attrattività Piacenza	72
Indice di attrattività Potenza	74
Indice di attrattività Prato	76
Indice di attrattività Reggio Calabria	78
Indice di attrattività Rimini	80
Indice di attrattività Rovigo	82
Indice di attrattività Trento	84
Indice di attrattività Udine	86
Indice di attrattività Venezia	88
Indice di attrattività Verona	90
Secondary location: tabella comparativa	92
Focus Interporti	93
OSIL 1H-2019	94
Articoli	
OSIL 2019: Il focus sul settore del largo consumo	96
La parola alle associazioni	
Fedespediti: Le condizioni per una logistica come fattore di crescita del paese	99
Assologistica: La logistica che cambia, e con essa anche le professioni logistiche	102
ALIS e la virtuosa catena logistica tra intermodalità e Ce. Di.	104
Questionario: Logistica, uno sguardo al futuro	106
Corsi e Formazione	108
Appuntamenti e Fiere	112



INTRODUZIONE

Era il lontano 2006 e nell'immobiliare logistico italiano arriva il Borsino Immobiliare della Logistica, oggi giunto alla sua 27^a edizione.

Dal lavoro del Dipartimento di Ricerca interno di World Capital, il Borsino si presenta come uno strumento di analisi dedicato ai player della filiera logistica.

Con interviste e sondaggi rivolti a importanti operatori e manager logistici, il Borsino strizza l'occhio non solo all'informazione, ma anche alla formazione proponendo corsi, fiere ed eventi di settore.

Promuovendo il settore, la ricerca immobiliare e le principali tematiche, il Borsino offre ad aziende e operatori la possibilità di essere protagonisti nelle sue pagine in qualità di rilevatori, sponsor/partner e informatori.



In questa nuova edizione il Borsino Immobiliare della Logistica si amplia grazie alla preziosa collaborazione con Nomisma che permette di affiancare al set dati del settore immobiliare l'indice IZI che valuta l'attrattività di un investimento secondo 8 domini di indagine.

Nella prima parte viene presentato un approfondimento sul mercato immobiliare logistico a livello nazionale relativo al primo semestre 2019 che si riconferma in buona salute, con il Nord come traino del comparto.

Non mancano dati inerenti i rendimenti, gli investimenti logistici e il confronto con i valori della logistica europea confrontata con le due città più rappresentative dell'Italia: Milano e Roma.

A seguire troviamo il dettaglio dell'indice IZI Score per le prime location e per le secondary location monitorate dal Borsino, seguite da un affondo sugli interporti italiani.

Continua, inoltre, la collaborazione con l'Osservatorio sull'Immobiliare Logistico OSIL che ci presenta i dati aggiornati inerenti la qualità e la funzionalità degli immobili logistici mappati fino al secondo semestre 2019.

Nella seconda parte del Borsino, invece, troviamo un approfondimento sulla tematica dei Ce.Di. che ci viene spiegata sotto il profilo tecnico dell'Università.

Altra novità che si aggiunge da questa edizione è la sezione dedicata alle associazioni di categoria in cui sono state

raccolte le voci di Jean Francois Daher segretario generale di Assologistica, Sergio Curi del centro studi di FEDESPEDI e Marcello di Caterina direttore generale di ALIS.

La 27^a edizione del Borsino Immobiliare della Logistica si conclude con uno spazio dedicato ai principali corsi ed eventi della logistica, con focus particolare sui corsi proposti dal Assologistica Cultura e Formazione e LIUC Business School.



QUADRO GENERALE

Degli immobili utilizzati dalla logistica in Italia

37 milioni mq dello stock logistico italiano

28 milioni

mq Conto Terzi

4.9 milioni

mq CeDi

4.1 milioni

mq Interporti

3.4 % total Vacancy

vacancy: **2.8%**

Conto Terzi

vacancy: **0.4%**

CeDi

vacancy: **0.2%**

Interporti

**670
MILA**

mq di Sviluppi
Futuri
2019/2020

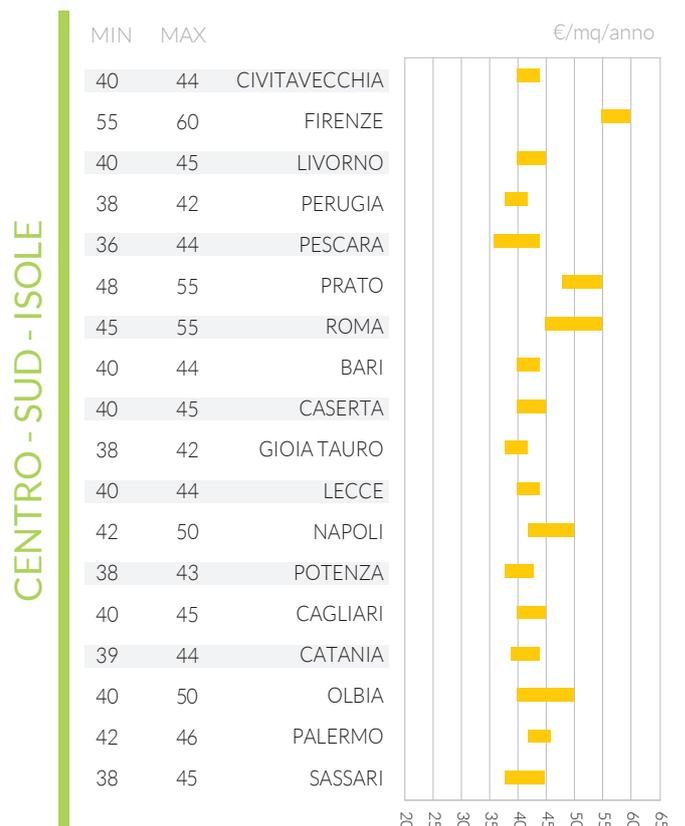
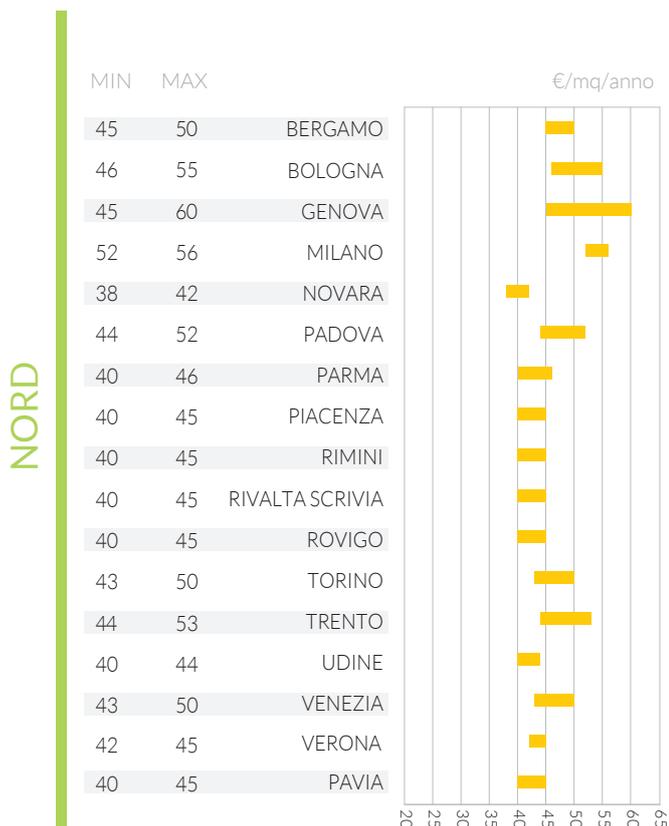
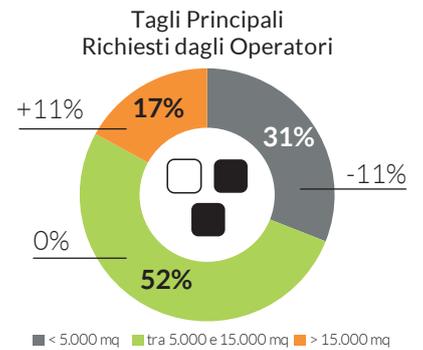
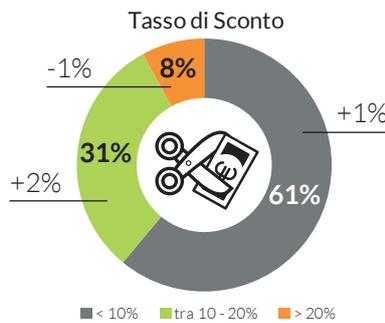
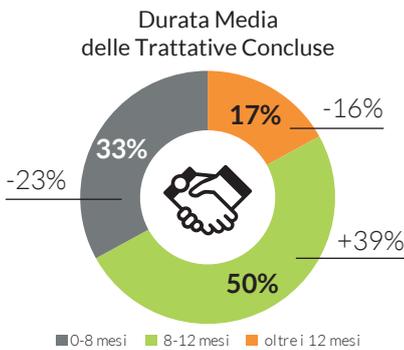
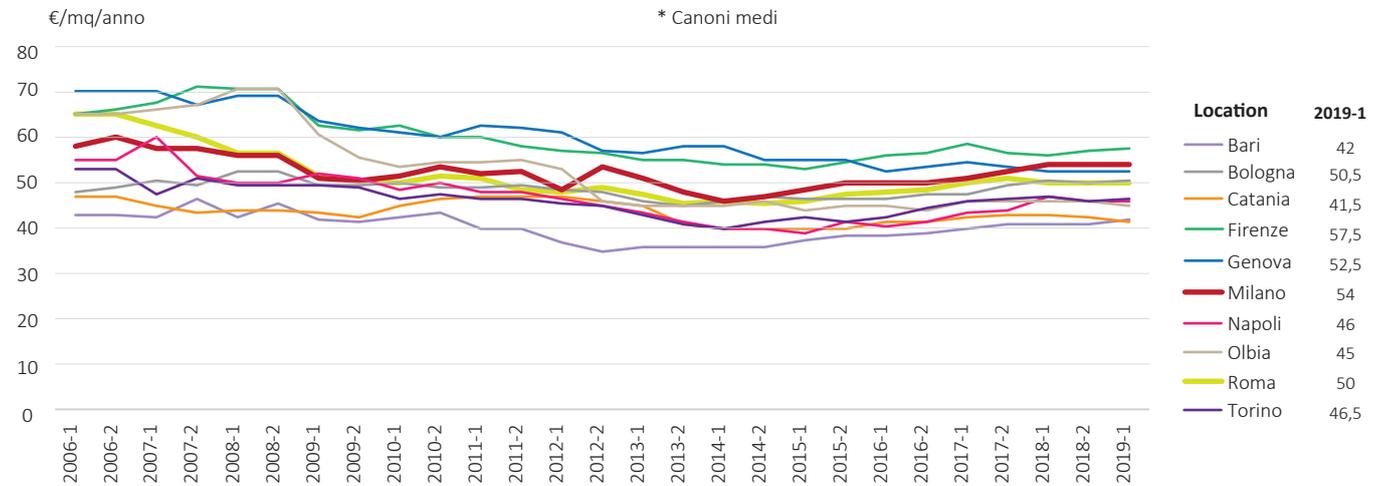
1.200.000

richiesta di spazi per
attività logistiche
stimata in mq

I VALORI DEGLI IMMOBILI

Utilizzati dalla logistica in Italia

CANONI* DI LOCAZIONE IMMOBILI NUOVI



Italy2Invest è la piattaforma informativa di Nomisma in grado di mappare in modo multidimensionale i differenti ambiti concettuali dell'attrattività di un territorio. Tale strumento è stato sviluppato per disporre di elementi quantitativi in grado di orientare decisioni e scelte strategiche di mercato.

SCORE I2I

COSA MISURA

Il grado di attrattività di ogni Comune italiano.

COME SI LEGGE

Assume valori compresi tra 0 (attrattività nulla) e 100 (attrattività massima).

COME È COSTRUITO

L'attrattività è una variabile latente misurabile solo indirettamente attraverso fattori esplicativi; concettualmente è stata scomposta in 8 aree tematiche definite Domini: AMBIENTE, CONDIZIONI SOCIO-ECONOMICHE, IMPRESE E CREDITO, MERCATO IMMOBILIARE, POPOLAZIONE, PUBBLICA AMMINISTRAZIONE, SERVIZI - DOTAZIONI E SPESA, TURISMO. Ciascun Dominio è esplicitato attraverso una lista di indicatori, per un totale di 120 variabili descrittive del contesto comunale.

SCORE DI DOMINIO

Gli indicatori appartenenti a ciascun Dominio sono stati sintetizzati in uno Score di Dominio che assume anch'esso valori compresi tra 0 e 100, i quali rappresentano limiti ipotetici con cui esprimere rispettivamente l'assenza assoluta di attrattività su quella specifica area tematica o, viceversa, l'attrattività massima possibile. Gli 8 Score che sintetizzano gli 8 Domini confluiscono nello Score I2I.

CONTATTI

World Capital Real Estate Group

Viale F. Restelli 3/7 - Milano - Italy

Tel. +39 02 95305886

Fax. +39 02 95305209

e-mail: info@worldcapital.it

www.worldcapital.it

www.borsinoimmobiliarelogistica.it

MEDIA PARTNER

