

30° EDIZIONE

BORSINO

immobiliare
della **LOGISTICA**



Monitoraggio e Analisi del Mercato Immobiliare Logistico

Secondo Semestre 2020

 **World Capital**[®]
REAL ESTATE GROUP


Nomisma

www.borsinoimmobiliarelogistica.it

| INDICE DEI CONTENUTI

Il mercato immobiliare logistico

Introduzione	6
Quadro Generale	7
Tendenze di mercato	8
Andamento storico dei canoni di locazione	10
Scostamento dalla media nazionale	11
Canoni di locazione	12
Domanda e Offerta provinciale	14
Rendimenti netti	15
Grandi transazioni	16
Mercato Estero	17
Focus Interporti	18

<i>Focus Nomisma - Prime Location</i>	19
--	----

<i>Focus Nomisma - Secondary Location</i>	41
--	----

Articoli ed Interviste

LIUC: la qualità dei magazzini degli spedizionieri: i risultati dell'Osservatorio OSIL	85
IKN: logistica, Covid-19 e sostenibilità	89
POLIMI: pandemia e sostenibilità nel settore della logistica	90
GiGroup: skills shortage, competitività e lavoro sostenibile	92

La parola alle associazioni

Assologistica: la pandemia accelera la sostenibilità nella logistica	95
Confetra: pandemia e sostenibilità nel settore della logistica	96
Fedespedi: pandemia e sostenibilità nel settore della logistica	98
ALIS: pandemia e sostenibilità nel settore della logistica	100
IVECO a Transpotec Logitec 2021 con l'intera gamma	103
Questionario	105
Corsi e formazione	108
Appuntamenti e fiere	109

INTRODUZIONE

Era il lontano 2006 e nell'immobiliare logistico italiano arriva il Borsino Immobiliare della Logistica, oggi giunto alla sua 30^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.



La nuova edizione del Borsino Immobiliare della Logistica si apre con un set dati sui valori immobiliari logistici, rilevati dal Dipartimento di Ricerca interno di World Capital nel secondo semestre 2020.

Nonostante l'impatto della pandemia, il mercato immobiliare logistico si riconferma in ottima salute, con performance migliori registrate al Nord. Oltre al sentiment di mercato, domanda/offerta e canoni di locazione, focus sui rendimenti, gli investimenti logistici e il confronto con il mercato logistico europeo, dove emergono due location prime tutte italiane: Milano e Roma.

Grazie alla preziosa collaborazione con Nomisma, ed ai dati di Unioncamere, è stato possibile fornire l'analisi della composizione per attività economica, per classe di addetti e per anzianità aziendale di 31 province italiane, che hanno un forte impatto per quanto riguarda l'immobiliare logistico.

Non manca l'attenzione alla qualità dei magazzini in Italia, con il consueto aggiornamento dei dati a cura dell'Osservatorio sull'Immobiliare Logistico, oltre ad un articolo redatto dall'Università LIUC di Castellanza sul valore della logistica e su come essa impatta positivamente sul territorio, ma anche sull'occupazione.

Le pagine del Borsino proseguono con una sezione interamente dedicata alla tematica "Covid-19 e Sostenibilità", con le testimonianze di importanti associazioni quali Confetra, Assologistica, Fedespedi e ALIS, su come l'emergenza sanitaria abbia rivoluzionato l'intera filiera.

La 30^a edizione del Borsino Immobiliare della Logistica si conclude con i risultati di un'interessante survey rivolta agli utilizzatori ed agli sviluppatori logistici, al fine di comprendere come questo momento particolare stia influenzando il mercato immobiliare logistico dal punto di vista dell'operatività e degli sviluppi immobiliari.

QUADRO GENERALE

Secondo Semestre 2020

Permane la stabilità del mercato immobiliare logistico italiano: il nord è trainato da Milano e Genova, mentre al centro è Prato che registra l'affitto principale. I valori confermano un settore ormai stabile che presenta canoni in leggero rialzo per gli immobili di nuova costruzione.

Canoni di **Locazione Medi**

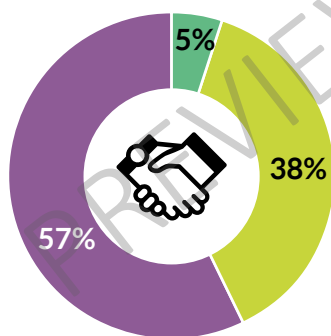
	Min.	Max.
Milano	53	60
Roma	50	60
Firenze	55	72
Bologna	45	53

€/mq/anno

Le chiusure delle trattative entro l'anno per il 95 % indicano un mercato sempre vivace; gli sconti che vengono applicati si aggirano tra il 10% e il 20%.

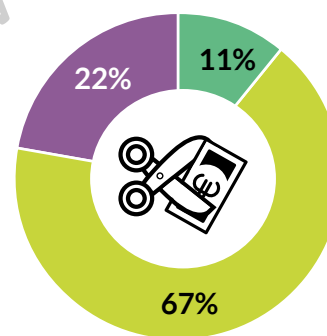
Gli spazi maggiormente desiderati dagli operatori logistici sono le superfici comprese tra 5.000 mq e 15.000 mq; netto incremento di ricerche di spazi di grossa taglia rispetto all'anno precedente (+38%).

Durata Media
delle Trattative Concluse



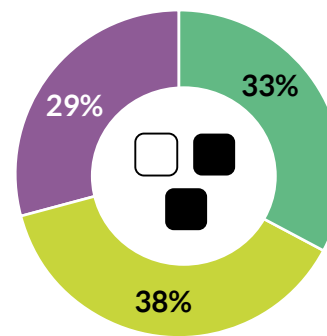
■ Da 0 a 8 mesi ■ Da 8 a 12 mesi
■ Oltre i 12 mesi

Tasso di Sconto



■ Meno del 10% ■ Dal 10% al 20%
■ Più del 20%

Tagli Principali
Richiesti dagli Operatori

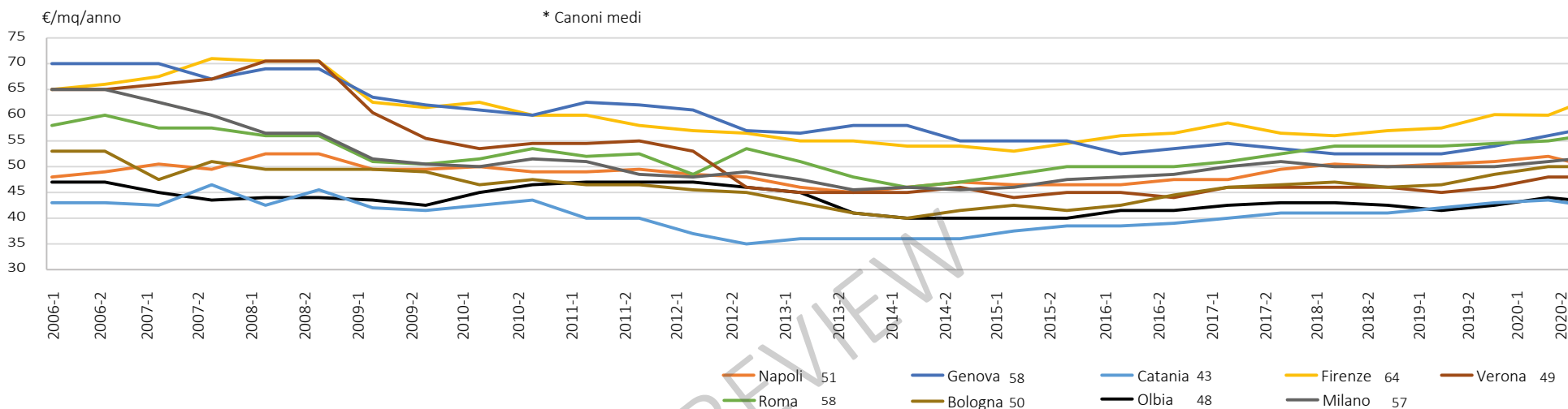


■ < 5.000 mq ■ 5.000 mq - 15.000 mq
■ > 15.000 mq

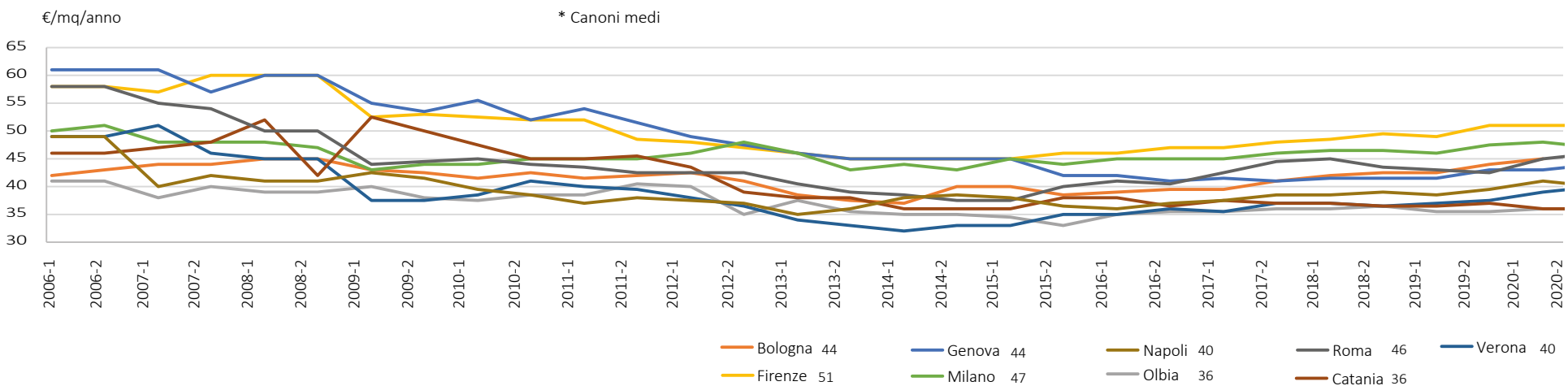
ANDAMENTO STORICO

Location Prime - Valori dei canoni di Locazione Periodo 2006 - 2020

CANONI* DI LOCAZIONE IMMOBILI NUOVI



CANONI* DI LOCAZIONE IMMOBILI USATI



MERCATO IMMOBILIARE LOGISTICO IN ITALIA

Prime e Secondary Locations - in collaborazione con NOMISMA



31 città mappate, tutti i dati all'interno del report completo!

TORINO

5.313
Imprese
(unità locali)

STOCK
TOTALE:
1.052.226
mq

CANONE PRIME
immobili nuovi:
50,00
€/mq/anno

MILANO

10.894
Imprese
(unità locali)

STOCK
TOTALE:
4.828.685
mq

CANONE PRIME
immobili nuovi:
60,00
€/mq/anno

ROMA

10.024
Imprese
(unità locali)

STOCK
TOTALE:
2.598.934
mq

CANONE PRIME
immobili nuovi:
58,00
€/mq/anno

BARI

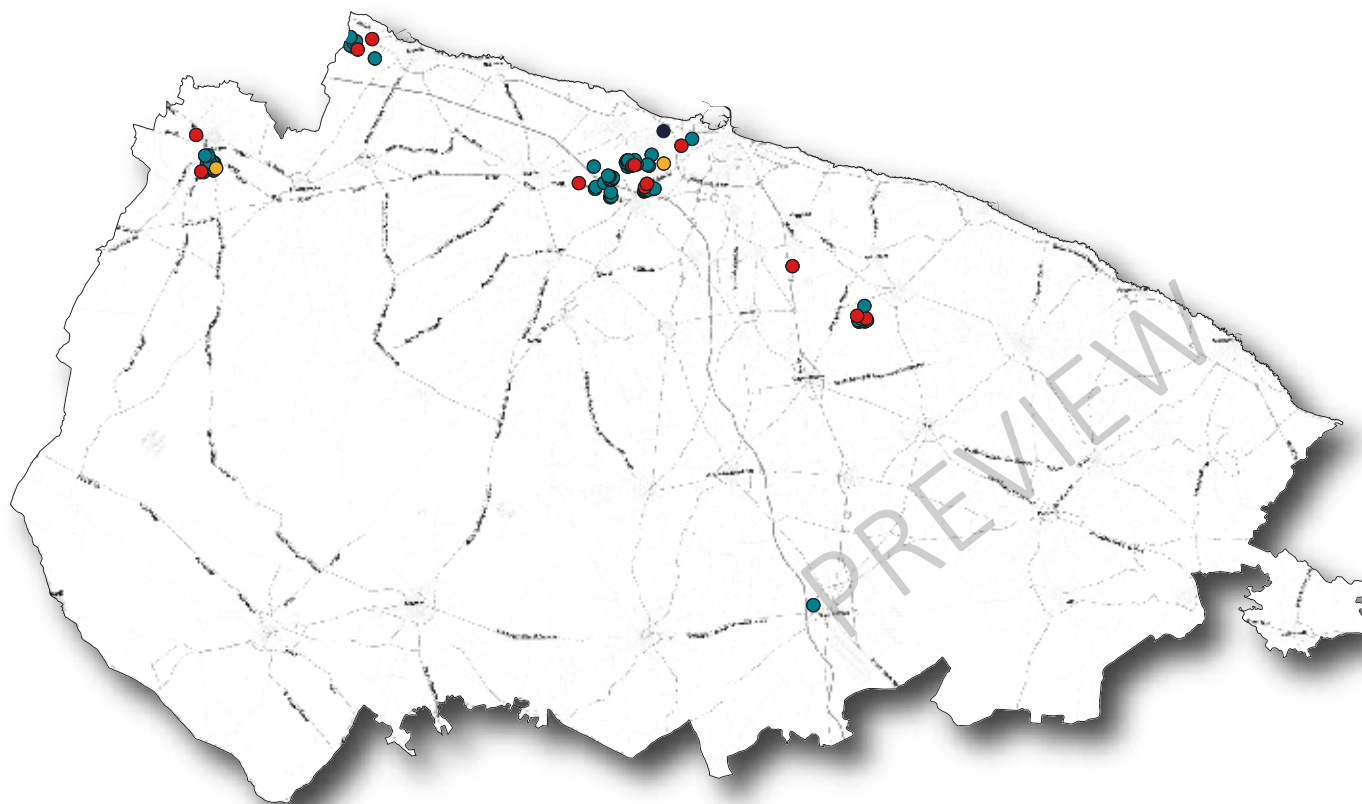
3.858
Imprese
(unità locali)

STOCK
TOTALE:
978.120
mq

CANONE PRIME
immobili nuovi:
42,00
€/mq/anno

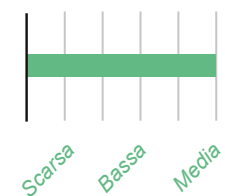
MERCATO IMMOBILIARE BARI

Contesto immobiliare

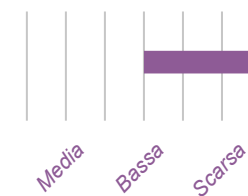


- Logistica: **56,8%** del totale
- Corriere: **9,3%** del totale
- Ce.Di. : **23,8%** del totale
- Interporto: **10,1%** del totale

DOMANDA



OFFERTA



STOCK
TOTALE:

978.120
mq

CANONE PRIME
immobili nuovi:

42,00
€/mq/anno

CANONE MEDIO
Italia:

42,86
€/mq/anno

SCOSTAMENTO
DALLA MEDIA
NAZIONALE:

-5,0
€/mq/anno

SETTORE LOGISTICO

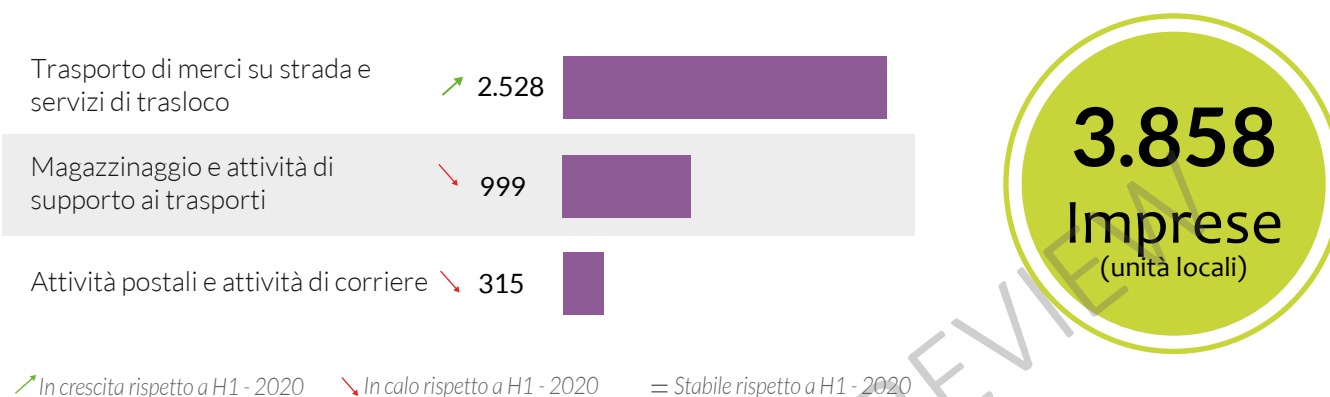
Imprese della provincia di Bari



COMPOSIZIONE PER ATTIVITÀ ECONOMICA

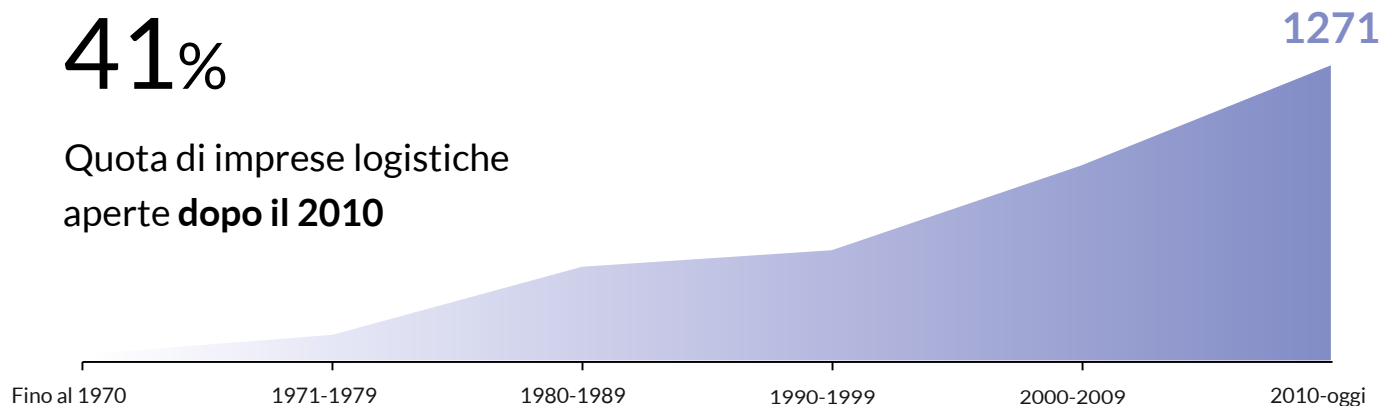
Focus on COD ATECO 492, 502, 53 + 531 + 532, 521 - 522 e famiglia, 494 + 4941 + 4942.

Fonte: Nomisma su dati Unioncamere

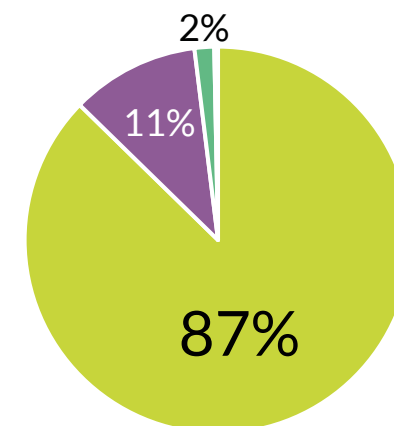


COMPOSIZIONE PER ANZIANITÀ AZIENDALE

Numero di imprese per anno di apertura



COMPOSIZIONE PER CLASSE DI ADDETTI



- Fino a 9 addetti
- Da 10 a 49
- Da 50 a 249
- 250 addetti o più

Nella provincia di Bari sono registrate 3.858 imprese correlabili al settore logistico.

Di queste l'87% ha meno di 9 addetti al suo interno, indice di una frammentazione del settore.

MEDIA PARTNER



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

