

31° EDIZIONE

BORSINO

immobiliare
della **LOGISTICA**

Monitoraggio e Analisi del Mercato Immobiliare Logistico

2021 - H1



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
Focus Nomisma - Prime Location	19
Focus Nomisma - Secondary Location	41

Articoli ed Interviste

LIUC: Qual è il valore dei magazzini?	85
POLIMI: E-commerce e gli emergenti modelli distributivi	89
IKN: L'e-commerce e la grande sfida della sostenibilità	92

La parola alle associazioni

Assologistica: Il comparto logistico e il suo ruolo di "Strategico tessitore"	94
Fedespedi: Imprese di spedizioni internazionali preparate alla sfida dell'e-commerce	96
ALIS: La grande sfida della sostenibilità e le prospettive del paese con il PNRR	98

Questionario	100
---------------------------	-----

Corsi e formazione	104
---------------------------------	-----

Appuntamenti e fiere	105
-----------------------------------	-----

INTRODUZIONE

Era il lontano 2006 e nell'immobiliare logistico italiano arriva il Borsino Immobiliare della Logistica, oggi giunto alla sua 31^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 primo semestre 2021.

Nonostante l'impatto della pandemia, il mercato immobiliare logistico si conferma in ripresa, con **performance migliori registrate al Nord**. Oltre ai 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, grazie alla preziosa collaborazione con l'Osservatorio sull'Immobiliare Logistico, dell'Università LIUC è stato possibile implementare un **sistema di rating (VA.LO.RE)** con l'obiettivo di valutare, prendendo in considerazione più di 200 variabili, la qualità dei magazzini e dall'altra capire la loro migliore propensione.

Le pagine del Borsino proseguono con una sezione interamente dedicata alla tematica **"Logistica ed e-commerce"**, con le testimonianze di importanti associazioni quali il Contract Logistics, IKN, Fedespediti, ALIS e Assologistica su come l'emergenza sanitaria abbia influito anche in positivo nello sviluppo del settore logistico.

Quali saranno gli emergenti trend in campo logistico in vista della forte spinta dell'e-commerce? Che ruolo avrà la sostenibilità? Come si sta evolvendo il segmento last mile? La parte finale del report, per mezzo di una survey rivolta ai principali player del settore mira a dare queste risposte.

QUADRO GENERALE

Primo Semestre 2021

Permane la stabilità del mercato immobiliare logistico italiano: il nord è trainato da Milano e Genova, mentre al centro spicca Firenze e Roma che registrano i canoni di locazione più alti. I valori sul nuovo confermano un settore in ripresa rispetto a quelli durante pandemia.

Canoni di Locazione Medi (Nuovo)*

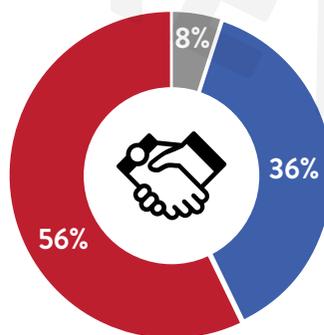
	€/mq/anno	
	Min.	Max.
Milano	53 =	61 ▲
Roma	50 =	63 ▲
Firenze	55 =	71 ▲
Bologna	45 =	56 ▲

*Capannoni non oltre i 12 mesi.

Le chiusure delle trattative entro l'anno per il 92 % indicano un mercato sempre vivace; gli sconti che vengono applicati si aggirano equamente tra "il meno 10%" e "dal 10% e il 20%".

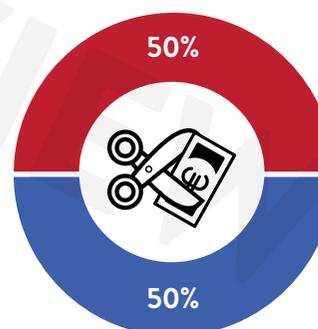
Gli spazi maggiormente desiderati dagli operatori logistici sono le superfici comprese tra 5.000 mq e 15.000 mq; netto incremento rispetto all'anno precedente (+12%).

Durata Media delle Trattative Concluse



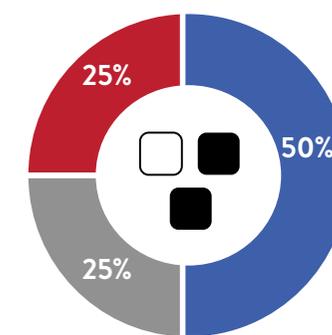
■ Da 0 a 8 mesi ■ Da 8 a 12 mesi
■ Oltre i 12 mesi

Tasso di Sconto

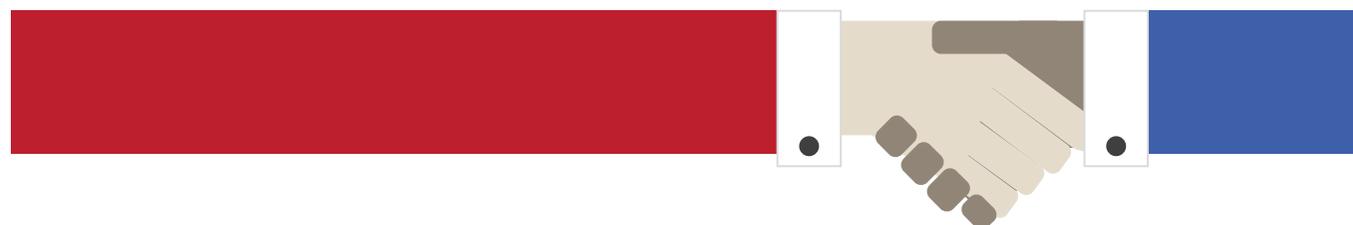


■ Meno del 10% ■ Dal 10% al 20%
■ Più del 20%

Tagli Principali Richiesti dagli Operatori



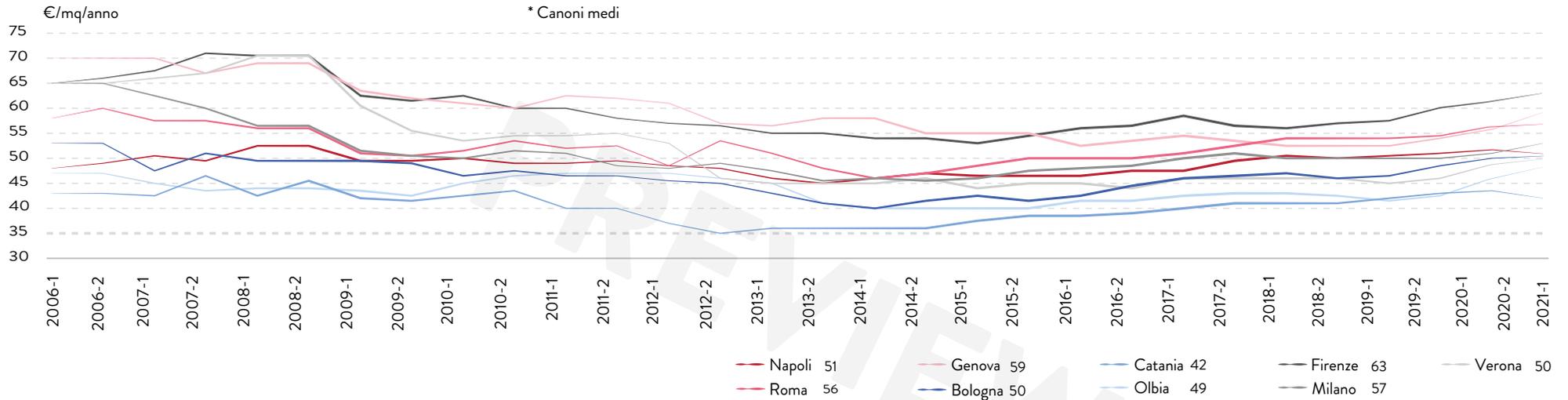
■ < 5.000 mq ■ 5.000 mq - 15.000 mq
■ > 15.000 mq



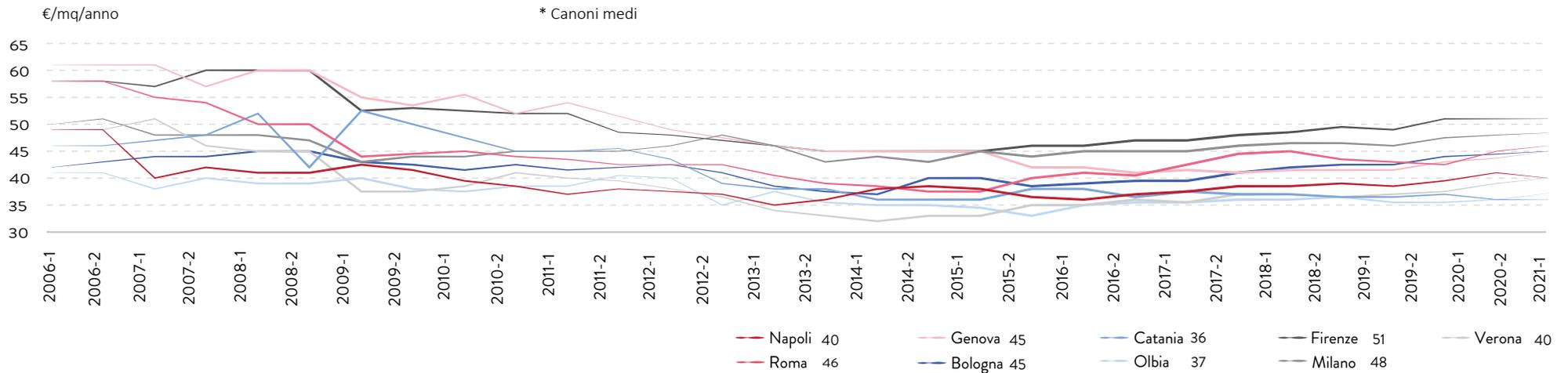
ANDAMENTO STORICO

Location Prime - Valori dei canoni di Locazione Periodo 2006 - 2021 H1

CANONI* DI LOCAZIONE IMMOBILI NUOVI

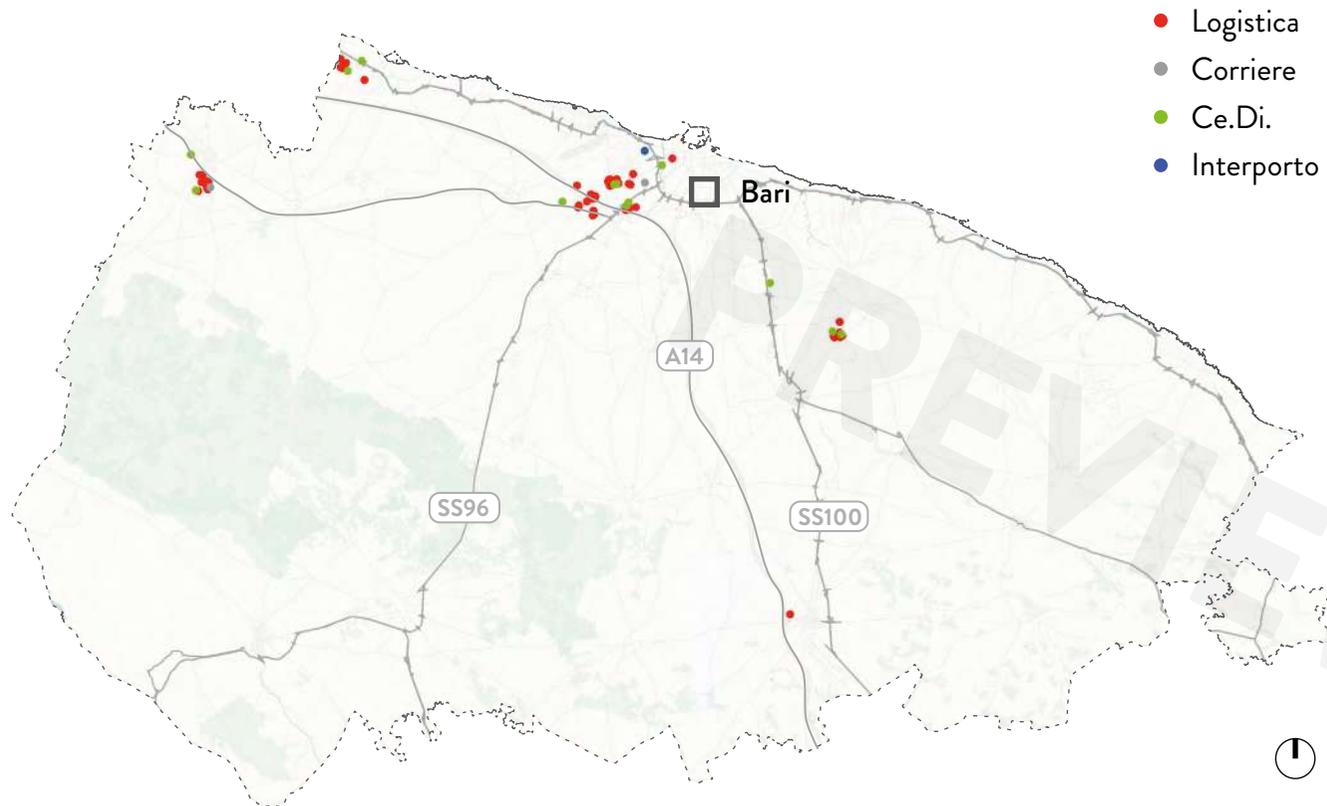


CANONI* DI LOCAZIONE IMMOBILI USATI



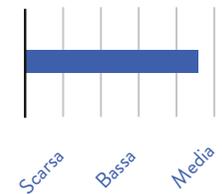
MERCATO IMMOBILIARE BARI

Contesto immobiliare

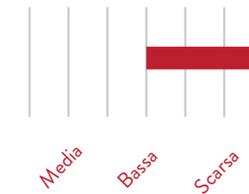


- Logistica
- Corriere
- Ce.Di.
- Interporto

DOMANDA



OFFERTA



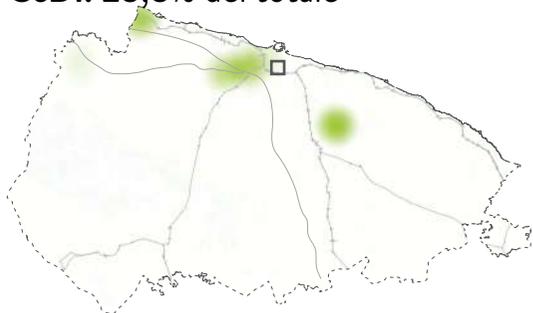
RANGE
CANONE PRIME
immobili nuovi:
41,00 - 44,00
€/mq/anno

RANGE
CANONE PRIME
immobili usati:
31,00 - 40,00
€/mq/anno

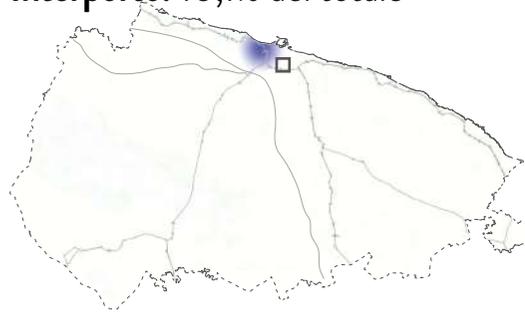
CANONE MEDIO
Italia:
43
€/mq/anno

SCOSTAMENTO
DALLA MEDIA
NAZIONALE:
-2,9%

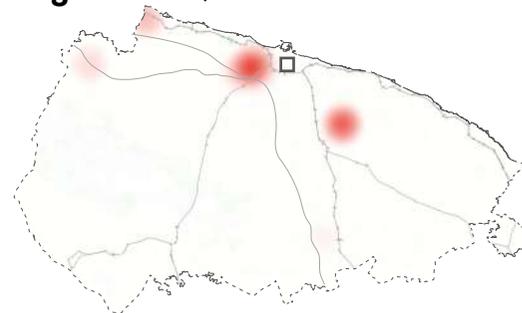
CeDi: 23,8% del totale



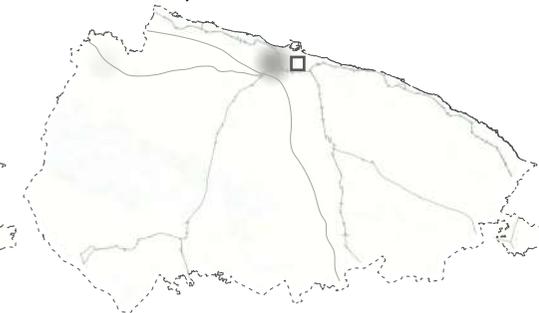
Interporto: 10,1% del totale



Logistica: 56,8% del totale



Corriere: 9,3% del totale



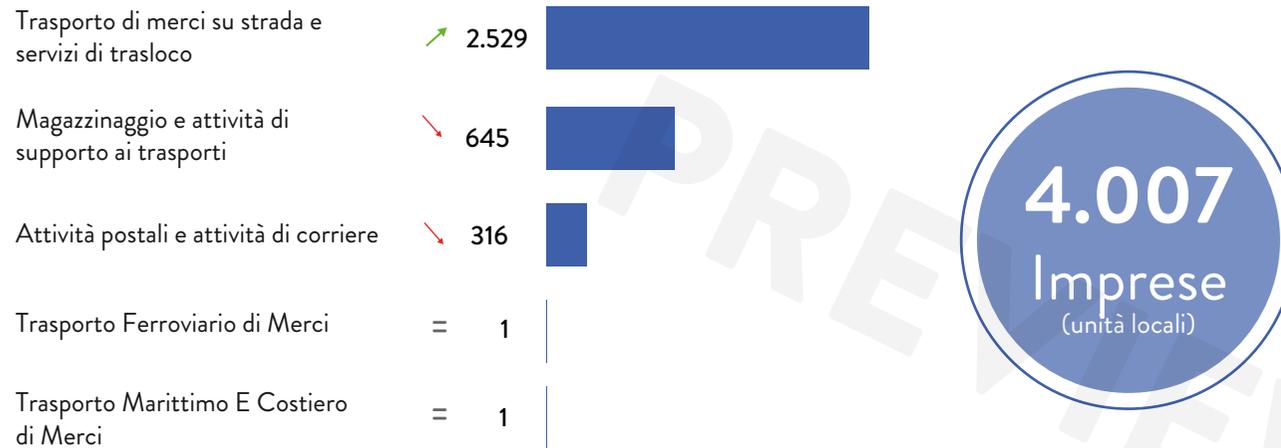
SETTORE LOGISTICO

Imprese della provincia di Bari



COMPOSIZIONE PER ATTIVITÀ ECONOMICA

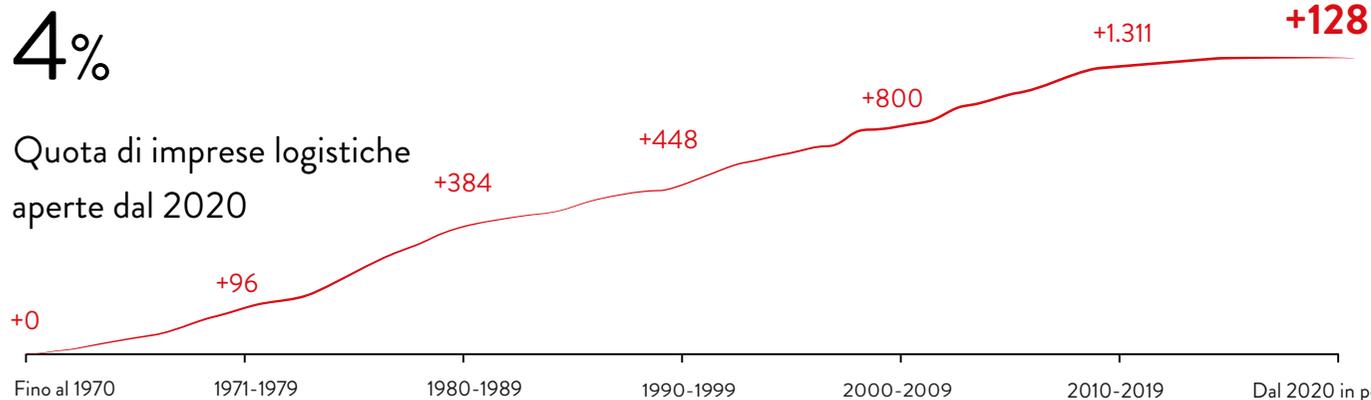
Focus on COD ATECO 492, 502, 53 + 531 + 532, 521 - 522 e famiglia, 494 + 4941 + 4942.



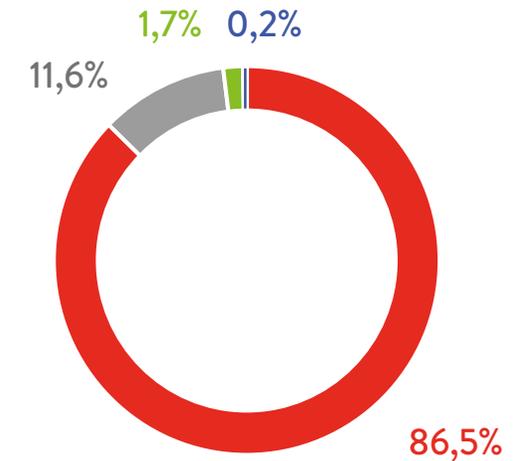
↗ In crescita rispetto a 2020- H2 ↘ In calo rispetto a 2020- H2 = Stabile rispetto a 2020- H2

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 3.198 imprese correlabili al settore logistico.

Di queste l'86.5% ha meno di 9 addetti al suo interno, indice di una frammentazione del settore.

QUESTIONARIO

Come la spinta dell'e-commerce sta mutando il comparto logistico post pandemia

Quali saranno gli emergenti trend in campo logistico in vista della forte spinta dell'e-commerce? Che ruolo avrà la sostenibilità? Come si sta evolvendo il segmento last mile?

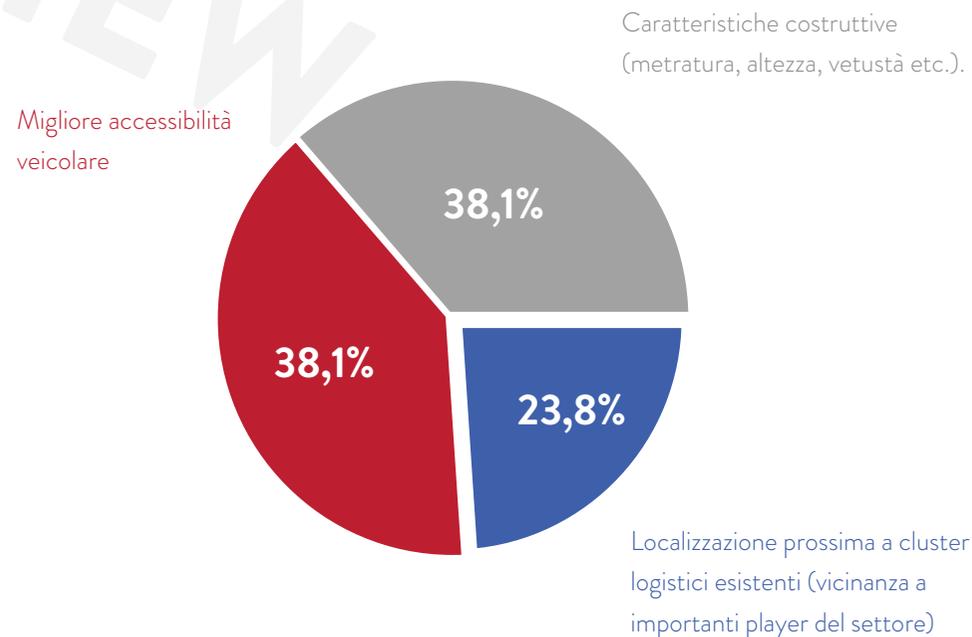
Nel questionario proposto da World Capital abbiamo coinvolto i principali player del settore della logistica per analizzare il loro sentiment a fronte dell'impatto dell'e-commerce dettato dalla pandemia. La survey ha l'obiettivo di mettere in luce quali sono le principali caratteristiche ricercate dal mercato: quali sono gli spazi maggiormente richiesti, il grado di sostenibilità della flotta e i pro e contro del comparto. Alla rilevazione hanno preso parte più di 300 operatori logistici e di seguito sono riportati i risultati.



Il mercato degli immobili logistici, su quali capannoni si sta orientando?



Qual'è la motivazione principale che vi spinge a scegliere un capannone logistico durante la ricerca?



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

