

**Borsino Immobiliare della Logistica H2 2018:
il 58% richiede tagli superiori ai 5.000 mq**



Milano, 28 gennaio 2019 - Nel **secondo semestre 2018** il mercato immobiliare logistico italiano si riconferma **in costante crescita**, con il Nord come traino del comparto.

Focalizzandoci sulla **location prime di Milano**, è interessante evidenziare la **variazione positiva del canone massimo di locazione del nuovo pari al +7,7%** rispetto ai valori registrati nel **2014**, anno poco fortunato per l'immobiliare.

Sempre nello stesso periodo, registriamo una **crescita meno accentuata anche per la locazione dell'usato** che nell'area di Milano si attesta a **+4,2%**.

Questo lo scenario emerso dal nuovo **Borsino Immobiliare della Logistica H2 2018** di World Capital, che in questa edizione pone particolare attenzione alla **tematica dell'e-commerce**, uno dei **principali driver della crescita del mercato delle locazioni per i prodotti nuovi costruiti ad hoc**.

Per meglio comprendere i trend dell'e-commerce, in questo numero sono presenti alcune **testimonianze dirette di ALIS, Fedespedit, Amazon Locker e Tannico**, relative non solo alla **distribuzione e alla logistica**, ma anche **alla grande sfida della home delivery**.

Negli ultimi anni, infatti, gli operatori si dimostrano orientati su ricerche che vertono **su tagli maggiori ai 5.000 mq, con un 58%** della domanda che si ricollega a tale casistica.

Dando uno sguardo nel dettaglio alla **locazione degli immobili nuovi**, le location prime come **Milano (canone di locazione medio 54 €/mq/anno)**, **Roma e Bologna con un canone di locazione medio di 50 €/mq/anno** si riconfermano destinazioni di grande appeal per i player della logistica.

I **prime rent** per la locazione del nuovo, invece, vengono registrati nelle aree di **Genova e Firenze** che raggiungono entrambe un **canone di locazione massimo di 60 €/mq/anno**.

Buone performance anche per **Napoli e Olbia** che registrano un **canone di locazione medio** del nuovo di **46 €/mq/anno**.

Spostandoci sulla **locazione degli immobili usati**, il comparto viene trainato prevalentemente dal Nord con le location prime di **Milano (canone di locazione massimo di 50 €/mq/anno)**, **Genova e Bologna**, entrambe con un **canone di locazione massimo di 45 €/mq/anno**.

Interessante da evidenziare anche la performance nel Centro della location prime di **Firenze** che nell'usato raggiunge un **canone di locazione massimo di 53 €/mq/anno**.

Ad emergere nella locazione dell'usato anche alcune aree prime come **Roma (canone di locazione massimo di 47 €/mq/anno)** e nel Sud di **Napoli, Olbia e Catania**, che raggiungono un **canone di locazione massimo di 40 €/mq/anno**.

Soffermandoci sempre sui canoni di locazione, **la media nazionale nel secondo semestre 2018 si attesta a 40,87 €/mq/anno**.

Tra i canoni superiori alla media, sono interessanti da evidenziare gli scostamenti delle location prime di Firenze (12,38 €/mq/anno), Milano (9,38 €/mq/anno), Genova (6,13 €/mq/anno) e Roma (5,88 €/mq/anno).

Tra i canoni inferiori alla media, invece, gli scostamenti minori sono quelli delle location come Piacenza (-0,87 €/mq/anno), Catania (-1,37 €/mq/anno), Palermo e Livorno (-1,62 €/mq/anno) e Cagliari (-1,87% €/mq/anno).

Nel secondo semestre 2018, il mercato immobiliare riconferma un trend positivo anche nel comparto dei rendimenti.

I rendimenti lordi interessanti da evidenziare sono: **Bologna (6,3-7,2%)**, **Roma (6,2-7,2%)**, **Verona (6,4-7,3%)**, **Genova (6,5-7,2%)**, **Piacenza (6,5-7,4%)** e **Catania (6,8-7,8%)**.

L'area prime di **Milano**, invece, registra i valori più bassi con un **rendimento lordo** che si aggira intorno al **6%** per gli immobili di nuova costruzione; nonostante ciò l'interesse degli operatori rimane alto per questa location.

*“L’e-commerce sta generando una grande propulsione per l’immobiliare logistico nazionale, soprattutto per quanto riguarda la locazione degli immobili nuovi. – dichiara **Lucia Dattola**, Dipartimento di Ricerca di World Capital – **A contribuire alla buona salute del mercato immobiliare logistico nazionale, non è soltanto la crescita degli spazi immobiliari nuovi, ma anche la diminuzione del tempo medio delle trattative, che solo nell’11% dei casi supera i 12 mesi. Per quanto riguarda il tasso di sconto applicato, invece, esso è generalmente compreso tra il 10% e il 20%.**”*

Per informazioni:

Simona Giuliano - Ufficio Stampa

Viale Francesco Restelli, 3/7 - Milano

simona.giuliano@worldcapital.it

+39 0295305886

www.worldcapital.it