

Shipping Italy

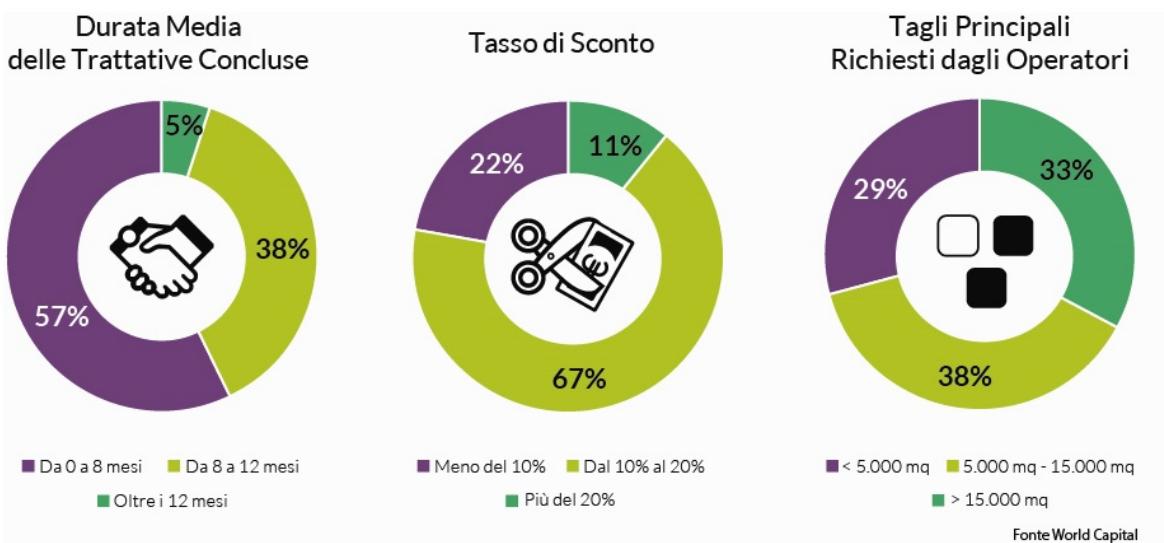
Il quotidiano online del trasporto marittimo

Genova rimane merce pregiata per il mercato immobiliare della logistica

Nicola Capuzzo · Monday, February 15th, 2021

La pandemia di Covid-19 ha modificato, e per certi versi stimolato, il mercato immobiliare della logistica e del trasporto merci.

SUPPLY CHAIN ITALY ha anticipato i trend pubblicati nell'ultimo Borsino Immobiliare della Logistica elaborato dal dipartimento di ricerca di World Capital e relativi al secondo semestre 2020 dove si parla soprattutto di stabilità. “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” è scritto.



Nella seconda metà dell'anno appena trascorso è stata registrata “una percentuale di chiusura degli affari ‘entro i 12 mesi’ pari al 95%, indice di una forte desiderabilità degli spazi da parte degli operatori logistici”. Inoltre “il secondo semestre del 2020 ha registrato come percentuale di sconto maggiormente applicata nelle transazioni quella compresa tra il 10% e il 20%, indice di un mercato molto attivo che lascia poco spazio alle negoziazioni, ma che vede i player della logistica sempre

alla ricerca di qualche opportunità nel mercato”.

I rendimenti logistici hanno visto un’importante evoluzione nel corso degli ultimi anni secondo la ricostruzione di World Capital. Prima del 2015 i rendimenti medi risultavano anche superiori all’8%; a partire dal 2015 si è assistito a una contrazione soprattutto nella prime location, come per esempio Milano, che nel secondo semestre 2020 registra un 5,3% netto come rendimento annuo. I rendimenti risultano contratti tanto più è alta la domanda di spazi.

“Tale tendenza sottolinea il crescente interesse da parte degli stakeholders (nazionali e internazionali) che sempre più guardano al settore logistico come opportunità di investimento redditizia” si legge nel Borsino. Ad oggi la Lombardia, ma nello specifico la piazza di Milano, si conferma location strategica per la logistica, soprattutto grazie ai suoi molteplici collegamenti di varia natura: stradali, ferroviari e aeroportuali.

Canoni di Locazione Medi

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

€/mq/anno

Guardando più nel dettaglio i rendimenti netti si nota che al Nord Italia, Torino riporta i valori più alti (4,6% – 5,7%), seguita da Genova (5,2% – 5,6%), Verona (5,0% – 5,4%), Bologna (5,0% – 5,7%) e Milano (4,6% – 5,6%). Spostandoci verso il Centro Italia, Roma registra rendimenti netti che oscillano tra il 4,7% e il 5,6%. Il Sud Italia invece risulta ancora una location poco attrattiva per l’investitore internazionale, troviamo dunque città come Catania che registra rendimenti molto elevati (6,0% – 6,5%).

“Questo trend spinge gli sviluppi di immobili logistici soprattutto nelle aree del nord, dove prevediamo un incremento dello stock logistico pari a circa un milione e cinquecentomila metri quadrati” conclude World Capital.

ISCRIVITI ALLA NEWSLETTER QUOTIDIANA GRATUITA DI SHIPPING ITALY

This entry was posted on Monday, February 15th, 2021 at 10:00 am and is filed under [Economia](#), [Porti](#)

You can follow any responses to this entry through the [Comments \(RSS\)](#) feed. Both comments and pings are currently closed.