

il Quotidiano Immobiliare®

Anno VII Numero 33 - Gennaio 2017

FOCUS QI®

YEAR
2016

Periodico di approfondimento per gli operatori del real estate

LOGISTICA, LA FILIERA DIVENTA SMART

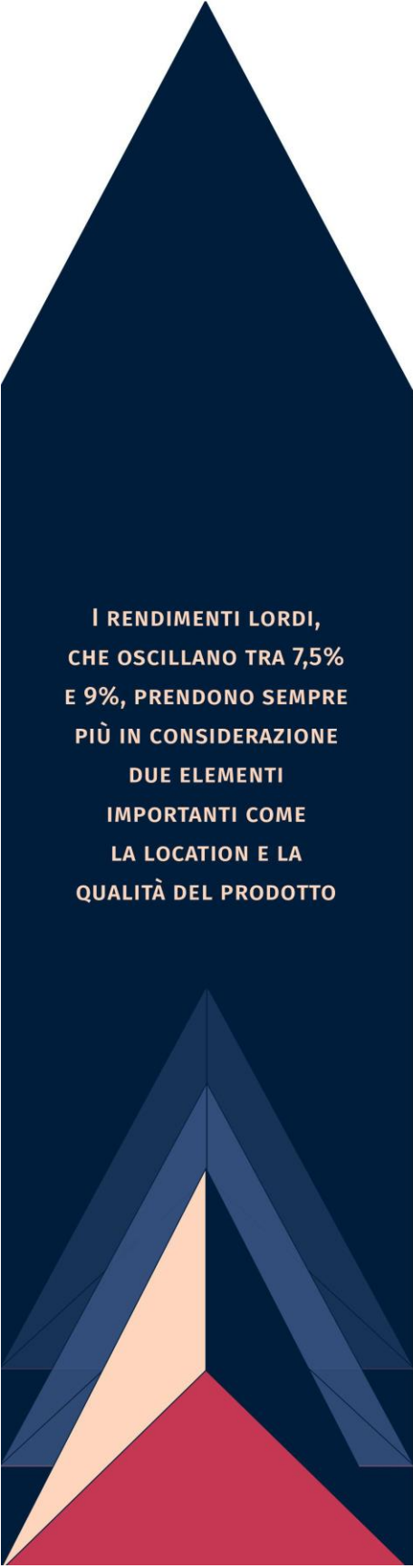
Prezzi e canoni in graduale ripresa

ANDREA FAINI, CEO WORLD CAPITAL



ANDREA FAINI

Fase di risveglio per il settore immobiliare logistico, che in Italia registra un crescente interesse da parte degli investitori e uno sviluppo sempre più concreto per il settore dell'**e-commerce**. Proprio lo sviluppo del digitale e l'utilizzo degli strumenti tecnologici rimodellano il volto della filiera, che appare sempre più smart e automatizzato. Infatti, la logistica del secondo semestre 2016 si presenta come un servizio agile e pronto a soddisfare qualsiasi esigenza del cliente, capace di sopperire a eventuali disguidi, tutto questo grazie all'utilizzo della crescente tecnologia. Conoscendo e utilizzando al meglio le innovazioni tecnologiche, esse sono in grado di generare un incremento della produttività e dell'efficienza dei processi, maggiore tempestività e tracciabilità delle informazioni. Si riscontra, inoltre, il bisogno da parte delle aziende logistiche di aumentare sia l'efficacia, sia l'efficienza delle loro performance. Per questo, attualmente si scommette su strumenti automatici, come per esempio dei robot, capaci di conciliare e incrementare il lavoro svolto dall'operatore logistico fisico. Durante la seconda parte dell'anno, per il settore logistico, sono tre i punti chiave che emergono: una riorganizzazione degli spazi e delle strutture, la revisione degli strumenti e delle attrezzature e la riorganizzazione dei fornitori di servizi e dei metodi di lavoro. Assistiamo oggi a un passaggio culturale da un concetto di prezzo a uno di valore. Tale filosofia, già riscontrata in altri settori immobiliari, è oggi ben visibile nel comparto logistico, dove un immobile vale per la sua utilità, indipendentemente dal materiale di cui è composto". Analizzando nel dettaglio i valori registrati, il settore immobiliare logistico evidenzia una generale stabilizzazione dei trend e un mercato in graduale ripresa, con un lieve incremento dei canoni di locazione degli immobili nuovi. Tra le location prime logistiche italiane, quelle al Nord evidenziano delle lievi variazioni positive nei canoni di locazione degli immobili nuovi, questo dovuto a una domanda che si fa sempre più delineata e personalizzata. Si raggiunge così un massimo del 3% nelle città di Bergamo e Trento.



**I RENDIMENTI LORDI,
CHE OSCILLANO TRA 7,5%
E 9%, PRENDONO SEMPRE
PIÙ IN CONSIDERAZIONE
DUE ELEMENTI
IMPORTANTI COME
LA LOCATION E LA
QUALITÀ DEL PRODOTTO**

Per il Centro e il Sud, invece, la variazione registrata oscilla tra 3% e 6%, nelle location prime come Firenze, Pescara, Lecce, Nola, Caserta, Catania e Palermo. Sempre per la locazione degli immobili nuovi, le città di Milano e Roma si riconfermano location top con il più alto canone di locazione massimo di 55 euro al mq l'anno. Proprio a Milano e Roma, inoltre, la domanda rilevata si conferma medio-alta, mentre in città come Verona, Rivalta Scrivia e Gioia Tauro è l'offerta a essere maggiormente evidenziata.

Soffermandosi sulla vendita di immobili nuovi, i prezzi di vendita risultano anch'essi invariati. Eccezione fatta per la città prime di Milano (prezzo di vendita massimo 830 euro al mq), che se nello scorso semestre registrava il valore di vendita più alto, oggi lascia il testimone alle città di Livorno e Roma, che registrano il valore più alto con un prezzo di vendita massimo pari a 840 euro al mq.

Per quanto concerne la vendita e la locazione degli immobili usati, invece, il canone di locazione più alto si riscontra nelle location prime di Milano e di Firenze (50 euro al mq l'anno), mentre il prezzo di vendita più alto spetta alla città di Trento con un valore massimo di 750 euro al mq l'anno.

Per la vendita degli immobili usati il trend risulta essere particolarmente dinamico al Nord, nelle città di Milano, Bologna, Bergamo e Piacenza, dove il range delle variazioni semestrali oscilla tra l'1% e il 4%. Passando alla locazione degli immobili usati, invece, si riscontra un generale stabilizzazione del mercato, fatta eccezione per il Nord, che registra variazioni semestrali positive da un 2,6% (Venezia) fino a un 5,8% (Novara).

Infine, per quanto riguarda gli investimenti, i rendimenti lordi, che oscillano tra 7,5% e 9%, prendono sempre più in considerazione due elementi importanti come la location e la qualità del prodotto. Tale fattore sembra essere una delle motivazioni per le quali viene registrata una spiccata attenzione da parte degli investitori stranieri, orientati verso le location prime del settore.

SOMMARIO



www.ilqi.it