

In collaborazione con:


 World Capital
 REAL ESTATE CONSULTING

In collaborazione con:


 World Capital
 REAL ESTATE CONSULTING

II BORSINO

immobiliare della logistica

■ A cura della Redazione

Tagliare il traguardo delle 29 edizioni del Borsino Immobiliare della Logistica, a cura di World Capital, è un traguardo importante e una conferma dell'attenzione degli operatori. Non solo dati immobiliari, ma anche analisi e trends di settore

Intanto cambia il formato: dalla tradizionale impaginazione verticale, il "Borsino Immobiliare della Logistica - Monitoraggio e analisi del Mercato Immobiliare Logistico" si inverte in una nuova versione orizzontale. Se il documento cartaceo ci guadagna in freschezza e leggibilità, i maggiori vantaggi si riscontrano nelle versioni digitali visto che il Report si rivela più facilmente "sfogliabile" su

PC e tablet. Nel tempo il Borsino ha affiancato alla tradizionale sezione di valori immobiliari (tendenze di mercato, andamento storico, valori dei canoni sia per prime che per secondary location, livello della domanda e dell'offerta, rendimenti netti, analisi delle "grandi transazioni" degli ultimi mesi e focus sui principali mercati esteri e aree interportuali) una corposa sezione dedicata ad approfondire



ed interpretare i dati con l'aiuto di solide analisi a firma ovvero con il contributo della LIUC - Università di Castellanza, OSIL - Osserva-

torio sull'Immobiliare Logistico, IKN, Osservatorio Contract Logistics "Gino Marchet", GI Group, Assologistica, Confetra, Fedespedi e ALIS.

Il combinato disposto di cotante intelligenze è un approfondimento, con in sovrappiù la virtù della sintesi, che permette all'operatore esperto come al neofita di farsi un'idea chiara e aggiornata sulle tendenze dell'ultimo periodo (i dati fanno riferimento al primo semestre del 2020).

Il cuore del Borsino

Sono appunto i dati l'autentica ragion d'essere del Borsino, grazie anche alla conferma della collaborazione con Nomisma (forte anche di

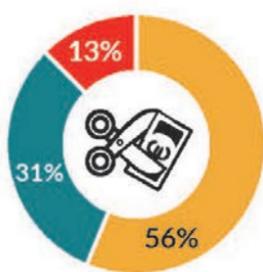
fonti Unioncamere) che, con tutto il peso della propria autorevolezza, affianca World Capital con una serie di analisi proprie ed originali. Il risultato è che il lettore, per un totale di 31 provincie (tra locations primarie e secondarie) può contare su una messe di informazioni altrimenti difficilmente riscontrabili e visionabili con un colpo d'occhio d'insieme: analisi del contesto immobiliare, differenziazioni e ubicazione dei depositi suddivisi tra logistici, utilizzati da corrieri, Ce.Di o presenti in aree interportuali, andamento della domanda e dell'offerta, stock totale, canone prime, canone medio e relativo scostamento dalla media nazionale, composizione del territorio per attività economica, composizione delle

Quadro generale

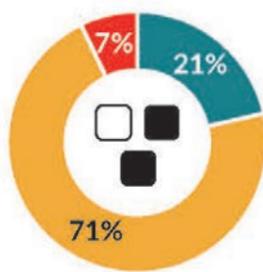
Durata Media delle Trattative Concluse



Tasso di Sconto



Tagli Principali Richiesti dagli Operatori



Tempo tra affidamento dell'incarico e locazione/vendita

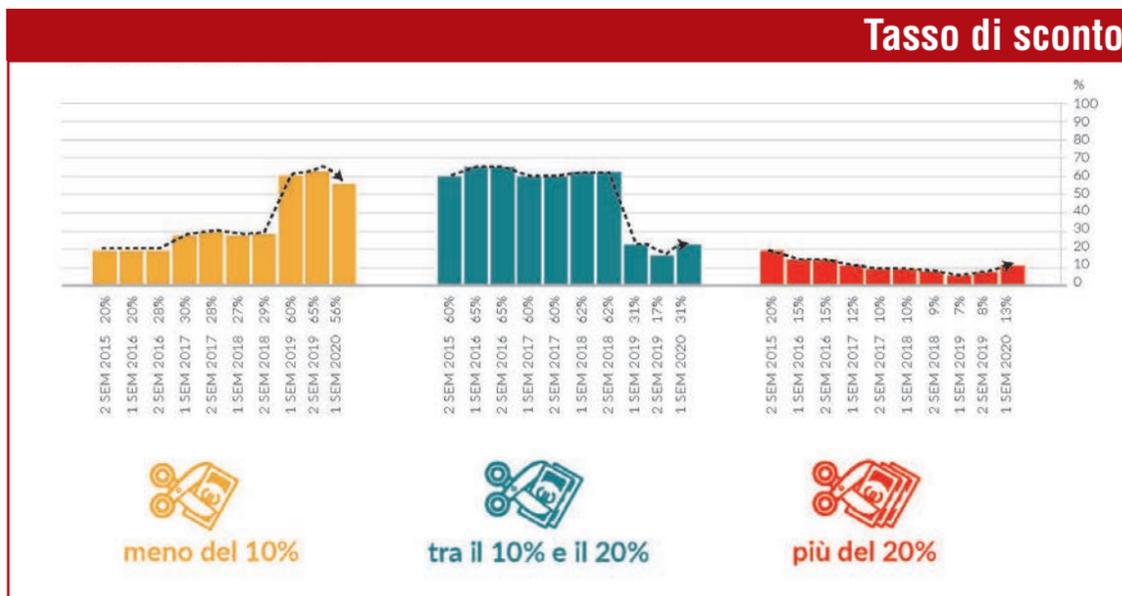
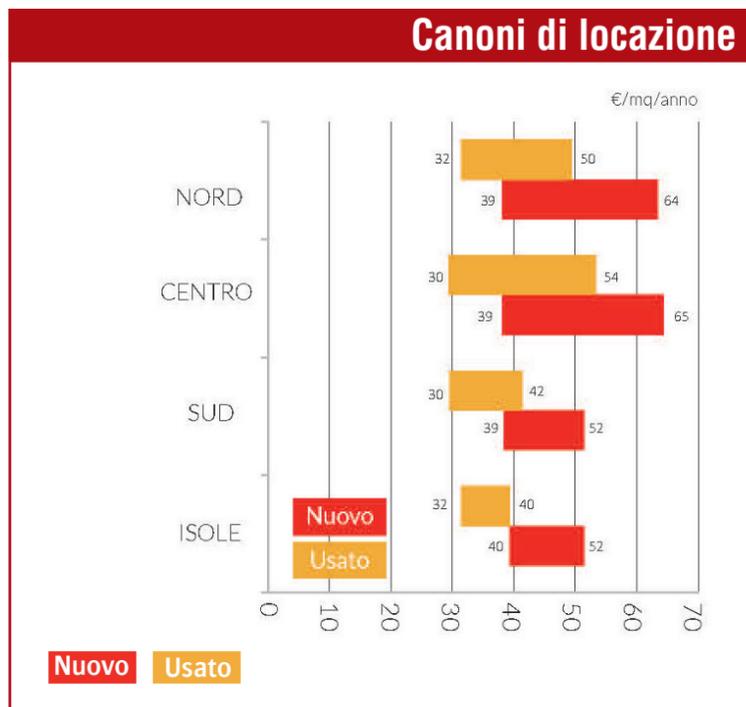


 meno 8 mesi

 tra 8-12 mesi

 oltre 12 mesi





imprese per anzianità aziendale e per classe di addetti. Notevole lo sforzo di condensare una tale massa di informazioni in sole due pagine per ciascuna provincia con l'ausilio di una chiara infografica.

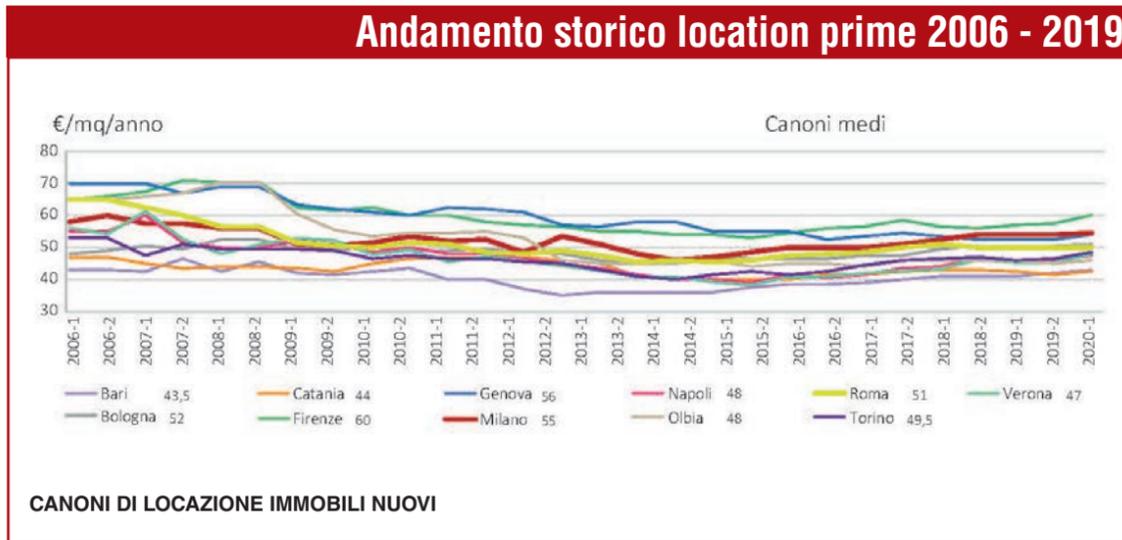
caratterizzarlo. Specifico sul tema l'intervento di Francesca Cattoglio, owner di IKN Italy.

I dati confermano un andamento stabile con un leggero rialzo dei valori per quanto concerne gli immobili di nuova costruzione. Nel 50% dei casi la durata media delle trattative concluse è racchiuso nel delta 8-12 mesi con un tasso di sconto (nel 56% dei casi) inferiore al 10%. Nel 71% dei casi i tagli più richiesti sono compresi tra i 5.000 e i 15.000 metri quadri.

Status e tendenze

Malgrado la tempesta pandemica "il mercato immobiliare logistico si conferma in buona salute" – recita il Borsino. Non manca uno spazio dedicato ad approfondire le conseguenze dell'emergenza sanitaria sul comparto in generale e sulle tante opportunità di incontro (fiere, seminari, corsi, meeting) che caratterizzavano il settore e che, tutti si augurano, torneranno a

Interessante l'analisi dei rendimenti netti: "prima del 2015 in crescita con rendimenti medi che si aggiravano sopra l'8%. A partire dal 2015 – proseguono gli analisti di World Capital – si è assistito ad una



contrazione soprattutto nelle prime location di Milano che tocca punte del 4,8% netto come rendimento annuo nel primo semestre 2020". Una tendenza che "sottolinea il crescente interesse degli investitori che sempre di più guardano all'asset logistico come buona opportunità di investimento". I rendimenti sono "contratti" tanto più è alta la domanda e ciò vale in particolare su Lombardia e Grande Milano (dove i rendimenti si posizionano nella "forbice" tra 4,80 e 5,50 punti). I rendimenti più alti al Nord si registrano a Torino, seguito nell'ordine da Genova, Piacenza, Verona e Bologna, tutte località con tassi superiori al milanese. Nel Centro Italia Roma si conferma nuova Capitale logistica mentre maggiori

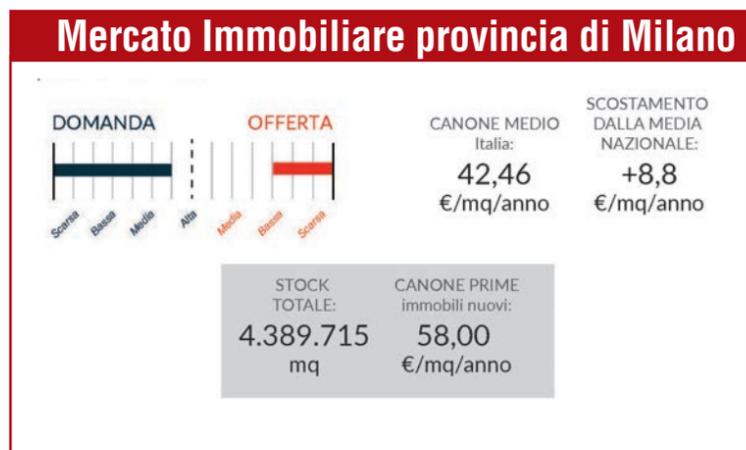
difficoltà si riscontrano al Sud con la sola eccezione di Catania.

Enti e associazioni

Che il Borsino abbia acquistato nel tempo prestigio e autorevolezza si incaricano di dimostrarlo i contributi di autentici "campioni" del comparto, sia a livello di enti e associazioni che di singole personalità: "Il valore della logistica tra territorio e lavoro" è il titolo dello studio svolto dall'Osservatorio sull'Immobiliare Logistico – LIUC Business School (www.osil.it) e la cui sintesi è a firma di Martina Farioli, Alessandro Creazza e Fabrizio Dallari. Difficilmente capita di leggere una sintesi così ragionata e completa. Damiano Frosi, docente del Politecnico di Milano e Direttore dell'Osservatorio Contract Logistics "Gino Marchet", porta a sua volta un illuminato contributo di analisi sulla situazione attuale della logistica e le sue prospettive future riassumendo con rare capacità di analisi i principali trends caratterizzanti il settore e le conseguenze impattanti

“Una sintesi di dati e di analisi”

del Covid-19. Si aggiungono i contributi mirati, specifici, talora appassionati, di Andrea Gentile (presidente Assologistica), Alessandro Gori (Responsabile Centro Studi Confetra), Silvia Moretto (presidente Fedespedi), Marcello Di Caterina (direttore generale ALIS) e Michele Savani (Division Manager Logistics di Gi Group). In conclusione il Borsino Immobiliare della logistica non può mancare sulla scrivania dell'operatore specializzato. Un grazie particolare ai rilevatori che fanno convergere sul team di lavoro milanese di World Capital i dati raccolti sul territorio. ■



Per maggiori informazioni e contatti:
www.worldcapital.it
 ovvero
www.borsinoimmobiliarelogistica.it