

Scenari Immobiliari presenta il "Rapporto 2022 sul mercato immobiliare della logistica in Europa e in Italia" in collaborazione con SFRE

NEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA LOGISTICA 68 MLD/EURO DI INVESTIMENTI NEL 2021 IN EUROPA, 2,8 IN ITALIA

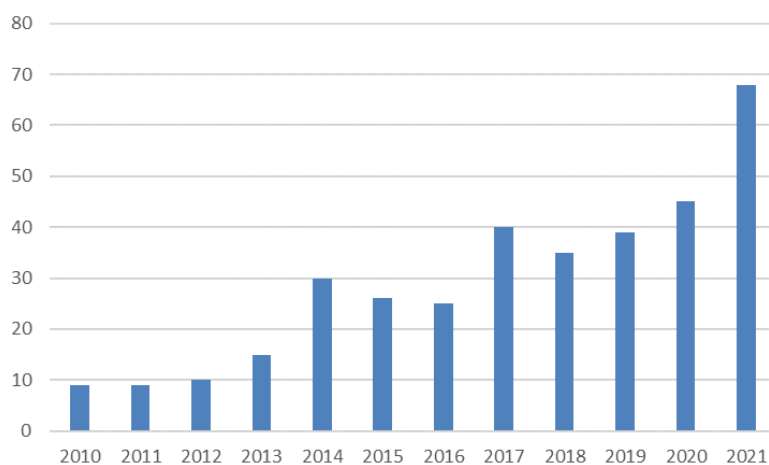
Mercato tricolore caratterizzato da fatturato in crescita del 7% a 5,3 miliardi per un patrimonio immobiliare di oltre quarantaquattro milioni di metri quadrati

Nel 2021 il volume degli investimenti in immobili logistici in Europa ha raggiunto i **68 miliardi di euro**, pari a oltre il venti per cento delle risorse allocate nel comparto immobiliare, con un incremento di oltre il cinquanta per cento rispetto all'anno precedente. A farla da padroni il Regno Unito, con circa diciannove miliardi di euro, la Germania con dieci miliardi (più 25 per cento) e la Francia con oltre 6,5 miliardi di euro di beni transati.

Anche in Italia il mercato immobiliare della logistica nel 2021 conferma il trend di crescita che lo caratterizza da diverso tempo, grazie a investimenti pari a **2,8 miliardi di euro**, che hanno spinto il comparto in vetta alle allocazioni di capitale grazie alla crescente attenzione degli investitori istituzionali esteri e all'aumento di domanda di spazi in quei mercati cosiddetti secondari.

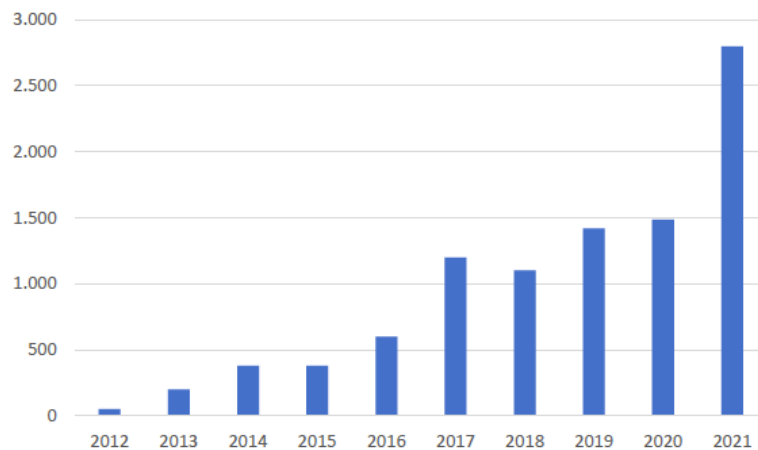
Questi sono alcuni dei dati che sono emersi oggi a Milano nel corso del convegno **LA BELLA LOGISTICA** durante il quale è stato presentato il "Rapporto 2022 sul mercato immobiliare della logistica in Europa e in Italia", a cura di Scenari Immobiliari in collaborazione con SFRE, società di Project & Construction Management, specializzata in immobili di logistica e light-industrial.

Investimenti in immobili industriali e logistici in Europa, 2010-2021, miliardi di €



Fonte: Scenari Immobiliari

Investimenti in immobili per la logistica in Italia, milioni di €



Fonte: *Scenari Immobiliari*

In Italia nel 2021 il comparto logistico ha **fatturato circa 5,3 miliardi di euro**, in aumento del sette per cento e con una previsione di crescita per il 2022 pari al quattro per cento. La distribuzione mostra come il nord Italia rappresenti ancora il maggior mercato con un assorbimento pari al 72 per cento, con il centro che segue a distanza con il 15 per cento e il restante tredici per cento costituito dai mercati del sud e delle isole.

La costante crescita del mercato logistico ha portato il **patrimonio immobiliare** attuale a superare i **quarantaquattro milioni di metri quadrati**, grazie alla chiusura nel corso del 2021 di sviluppi per oltre 1,6 milioni di metri quadrati, con un incremento del sei per cento rispetto alle nuove superfici realizzate nel 2020. Le stime per il 2022 prevedono sviluppi in pipeline di poco superiori a 1,7 milioni di mq.

*“Gli immobili logistici - ha dichiarato **Francesca Zirnststein**, direttore generale di Scenari Immobiliari - costituiscono un asset class capace di garantire trend positivi e stabili nel medio-lungo periodo in grado di superare tensioni economiche e politiche. In Italia questo si è tradotto in una crescente attenzione da parte di investitori istituzionali sia nazionali che esteri, in particolare player statunitensi e in misura crescente attori provenienti dal sud-est asiatico. Sul comparto logistico la forte pressione della domanda, che spesso supera l’offerta di spazi disponibili, vede un interesse crescente per immobili di grado A. Parallelamente, la spinta sostenuta delle nuove modalità di acquisto di servizi e prodotti, in primis l’e-commerce, ha consolidato la domanda di immobili ‘last mile/last touch’ che si sviluppano con dimensioni unitarie ridotte, dai cinque mila ai quindici mila metri quadrati, e che oggi hanno un margine di crescita potenzialmente enorme aprendo alla possibilità di nuovi investimenti in location secondarie. Da qui il bisogno di sviluppare una nuova governance atta a mettere a sistema obiettivi, accessibilità, efficacia, evoluzione del settore, sostegno e protezione delle maestranze, contenimento delle esternalità ambientali, verifica dell’impatto. Non solo logistica sostenibile ma anche una presenza più adatta agli ambiti fisici, ai territori ospitanti, alle esigenze di chi vi lavora.”*

*“Sono fermamente convinto - ha sottolineato **Filippo Salis**, CEO e founder di SFRE - come diceva un mio professore, ‘Se la logistica funziona bene in un territorio nazionale, quell’economia nazionale funziona bene’. Oggi, una logistica che funziona bene, una “bella logistica”, è una logistica che diventa light industrial di grande livello, sviluppando i suoi edifici non più come semplici big box, ma come poli ad alta complessità tecnologica, progetti in cui le parole chiave sono: automazione, innovazione, sostenibilità, flessibilità e riqualificazione. Quindi il concetto di Bella Logistica è un concetto ampio e diversificato. Esempi nel concreto: Fire Safety Engineering come metodologia nella progettazione antincendio, Greenwalls e landscaping ed ESG che, quindi, non è più solo un valore ambientale, ma un valore sociale, reale e preciso, capace di assecondare l’esigenza finanziaria. Questa la strada per un asset*

class capace di grandi risultati in termini di Net Carbon Zero e Carbon Footprint”.

Il 2021 può considerarsi come l’anno di transizione e di evoluzione naturale dell’asset logistico verso un comparto volto a innalzare gli standard di salubrità (in risposta all’evento pandemico Covid-19), intermodalità e sostenibilità sociale-economica-ambientale. A dimostrazione della crescente sensibilità da parte di operatori e investitori verso queste tematiche, vi è la ricerca e la volontà di investire prevalentemente in asset e edifici in grado di rispondere ai criteri Esg, con attenzione all’efficientamento energetico e ambientale garantito da sviluppi immobiliari certificati Breeam e Leed e alle ricadute sociali e all’efficienza gestionale.

In Italia nel 2021 l’incremento medio dei **canoni degli immobili logistici** è stato superiore al nove per cento, con quote più elevate per Milano e la Lombardia. Contestualmente i prezzi hanno avuto un incremento medio di circa il diciassette per cento, derivante prevalentemente da rendimenti in costante diminuzione e dalla crescita a livello nazionale dei canoni medi.

Canoni degli immobili per la logistica in Italia, media nord, centro, sud

(2014-2021 e previsioni 2022)

Italia	Canoni medi €/mq/anno							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*
Nord	45	47	46	46	48	49	53	55
Centro	40	43	42	42	43	44	48	49
Sud	29	32	31	31	31	32	35	35

*previsioni

Fonte: Scenari Immobiliari

Canoni e rendimenti degli immobili prime per la logistica nei maggiori capoluoghi italiani (2014-2021 e previsioni 2022)

	Canoni immobili prime €/mq/anno										Rendimenti lordi immobili prime %
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	2021	
Milano	50	50	52	52	53	55	59	69	74	4,30%	
Roma	50	52	53	53	54	54	56	55	57	5,00%	
Ancona	39	38	41	41	43	43	44	38	41	6,10%	
Brescia	42	42	44	44	45	46	47	52	55	5,90%	
Bari	41	40	42	42	43	44	44	38	41	6,50%	
Bologna	46	46	48	47	50	52	53	53	55	5,30%	
Catania	43	45	40	38	40	42	43	46	47	6,30%	
Firenze e Prato	58	58	60	61	62	62	62	59	61	5,50%	
Genova	58	57	58	59	59	60	60	54	57	6,10%	
Livorno	47	47	48	48	50	50	50	49	51	6,10%	
Napoli	45	45	47	46	47	47	48	54	57	5,80%	
Novara	40	40	40	40	42	43	45	47	51	5,40%	
Padova	43	43	44	44	46	47	48	51	53	5,80%	
Piacenza	43	40	40	40	42	44	45	45	46	5,20%	
Torino	44	43	45	44	45	46	47	54	56	5,50%	
Verona	43	45	45	45	46	46	48	47	50	5,50%	

*previsioni

Fonte: Scenari Immobiliari

SCENARI IMMOBILIARI Istituto indipendente di studi e di ricerche analizza i mercati immobiliari, e in generale, l’economia del territorio in Italia e in Europa. Fondato nel 1990 da Mario Breglia, l’Istituto opera attraverso le sedi di Milano e Roma e può contare su un ampio numero di collaboratori attivi sul territorio nazionale ed europeo. Un personale altamente qualificato e multidisciplinare, proveniente da esperienze professionali diversificate, è in grado di fornire servizi a elevato valore aggiunto in tutta la filiera immobiliare (esclusa l’intermediazione).

press office

Phone +39.06.8558802 - E-mail ufficiostampa@scenari-immobiliari.it

SEC Relazioni Pubbliche - 02.624.999.1

Daniele Pinosa - daniele.pinosa@secnewgate.it - 335 7233872

Fabio Santilio - fabio.santilio@secnewgate.it - 339 8446521