

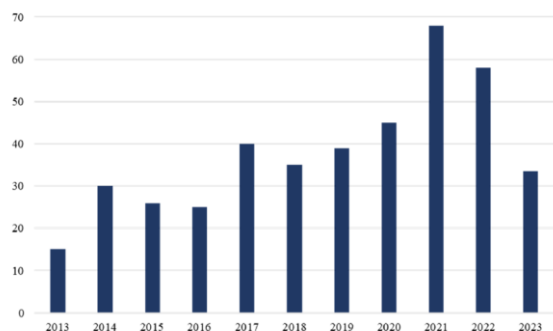
Presentato il " Rapporto 2024 sul mercato immobiliare della logistica in Europa e in Italia" di Scenari Immobiliari in collaborazione con SFRE

ALLA LOGISTICA LA "MEDAGLIA D'ORO" DEGLI INVESTIMENTI

Nel 2023 investiti 1,7 mld/€ (oltre un quarto del mercato) per un fatturato di 5,5 mld/€. Il patrimonio arriva a 48 milioni di metri quadrati

Nel 2023 in Italia il comparto immobiliare **logistico** è stato quello su cui si sono concentrati i **maggiori investimenti** del real estate, con oltre **1,7 miliardi di euro**, pari al **26 per cento** del totale. Il mercato italiano si è dimostrato più attivo rispetto ad altri Paesi e a uno scenario europeo dove la logistica ha dovuto fronteggiare sfide macro economiche che hanno inciso in modo significativo sul livello degli investimenti, in calo del 41 per cento rispetto al livello medio del triennio 2020-2022 ma comunque superiore ai 33 miliardi euro. Questi sono alcuni dei dati emersi oggi a Milano nel corso del convegno "L'ENERGIA DELLA LOGISTICA - Il futuro dell'asset class tra industria, tecnologia e rinnovabili" durante il quale è stato presentato il "Rapporto 2024 sul mercato immobiliare della logistica in Europa e in Italia", a cura di Scenari Immobiliari in collaborazione, per il secondo anno consecutivo, con SFRE, società di Project & Construction Management, specializzata in immobili logistici e light-industrial.

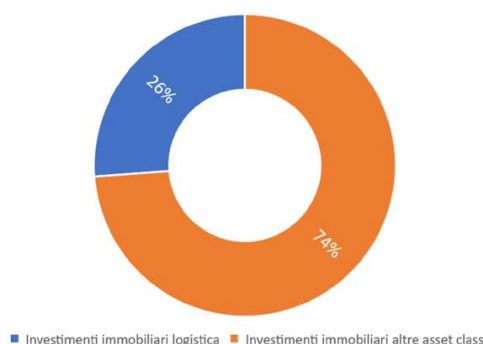
Investimenti in immobili industriali e logistici in Europa, 2013-2023, miliardi di €



* Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

Mercato degli investimenti immobiliari in Italia nel 2023, %



Fonte: Scenari Immobiliari

"In Italia - ha dichiarato Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari - la logistica è un segmento di mercato ormai consolidato, sia in termini edilizi che di tipologia di investitori. Un risultato ottenuto grazie alla corrispondente crescita del comparto della Contract logistics, aumentato del venticinque per cento in cinque anni. Gli attori sono investitori istituzionali, specialistici, sviluppatori che sono anche investitori e altri ancora. Occorre precisare che l'attività del comparto nel 2023 è rallentata rispetto al 2022, provocando una diminuzione dei volumi del 43 per cento, non per temi strutturali di settore ma soprattutto per l'incertezza finanziaria e geopolitica, con un mercato italiano che si è dimostrato comunque più attivo di altre realtà europee. Il segmento, nelle sue declinazioni, ha espresso infatti una domanda matura verso le varie tipologie di prodotto, localizzato principalmente nel nord Italia. I segnali di miglioramento sono stati evidenti dal secondo semestre dell'anno, con l'ultima parte del 2023 più dinamica rispetto al periodo luglio-settembre e ai dodici mesi precedenti. Una tendenza sostenuta prevalentemente dalla solidità dell'interesse per il comparto e dalla pressione della domanda di spazi nei mercati principali ma anche in quelli complementari. Nel corso del quarto trimestre 2023 si sono registrati circa 630 milioni di euro di volumi transati".

*“L’asset logistico - ha commentato **Filippo Salis**, CEO e founder di SFRE **riconferma la sua strategicità nel mercato grazie alla sensibilità dimostrata dai primari attori nei confronti delle evoluzioni di settore e, in questo momento storico, al crescente impegno riservato al tema della transizione energetica. Le energie rinnovabili, infatti, stanno via via diventando uno dei fattori dominanti nel comparto del Real Estate Logistico e il risultato che emerge è che il loro utilizzo garantisce un’intera catena del valore notevolmente più efficiente e sostenibile. Oggi, più che mai, è importante abbracciare soluzioni innovative come l’idrogeno e il fotovoltaico per alimentare parchi logistici che non vengano percepiti più solo come centri di movimentazione merci, ma come veri e propri parchi energetici: immobili in cui la produzione e lo scambio di energia pulita diventano parte integrante della visione di tutti per un futuro sostenibile. E se fosse la logistica la vera pioniera del vero net carbon zero?”***

Nel 2023 il comparto industriale-logistico ha **fatturato** circa 5,5 miliardi in Italia, in calo di oltre il cinque per cento su base annua e con una previsione per il 2024 di lieve contrazione. La produzione di ricchezza immobiliare dipende per circa un terzo dalle allocazioni di capitale in immobili fortemente caratterizzati e per circa il cinquanta per cento in impieghi in magazzini e spazi di piccole superfici, inseriti nei tessuti produttivi di ogni provincia italiana.

Il **patrimonio immobiliare** del mercato logistico ammonta attualmente a oltre quarantotto milioni di metri quadrati, dopo che nel 2022 e nel 2023 si sono chiusi sviluppi per circa due milioni di metri quadrati l’anno. Contestualmente, le stime per il 2024 prevedono una pipeline di poco inferiori a 1,5 milioni di metri quadrati.

In uno scenario inflattivo come quello del 2023, il mercato logistico italiano si è sviluppato e ha visto i **redimenti**, che avevano toccato i minimi nel 2022, crescere tra i 30 e i 50 punti base. Lo spazio è considerato elemento fondamentale più che in passato, per poter essere magazzino nel senso più positivo del termine, raccogliendo le scorte adeguate a far fronte a nuove interruzioni del processo di approvvigionamento, limitare le ricadute dovute all’aumento dei costi, competere nella velocità di risposta alla domanda.

In Italia la **domanda** di mercato nella logistica è in costante crescita, il che si traduce in un take-up di circa 690 mila metri quadrati registrato nel quarto trimestre 2023, sostanzialmente in linea con quello del trimestre precedente, che ha portato a oltre **1,3 milioni di metri quadrati il volume totale transato** nel secondo semestre del 2023. Oggi la richiesta di spazi è orientata sempre più su asset efficienti e sostenibili che gli operatori immobiliari stanno cercando di soddisfare con progetti di sviluppo superiori ai due milioni di metri quadrati.

Dopo la crisi pandemica, il mercato immobiliare degli immobili logistici in Italia è maturo, ha sostenuto la crescita del 2021, affrontato i molti rischi del 2022 e l’inasprimento economico e la situazione geopolitica del 2023, e ha iniziato il 2024 con evidente contrazione dei risultati rispetto ai trimestri precedenti ma come seconda miglior asset class immobiliare.

La capacità di adeguamento della filiera è confermata dall’**incremento ponderato**, rispetto alla forte discesa degli anni precedenti, **dei rendimenti netti** a livello nazionale, che si attestano al **5,8 per cento**, con punte ancora inferiori per le prime locations e per i trophy asset, tra il 4,8 e il 5,7 per cento e ulteriori ribassi per gli immobili last mile. I tassi più contenuti si registrano inevitabilmente sui mercati prime, prevalentemente localizzati nelle regioni del nord Italia, con Milano e i suoi territori gravitanti in testa, crescendo proporzionalmente verso il centro e nel sud Italia, con Roma che fa registrare tassi di poco superiori al capoluogo lombardo.

Canoni degli immobili per la logistica in Italia, media nord, centro, sud (2015-2023 e previsioni 2024)

Italia	Canoni medi €/mq/anno									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
Nord	47	46	46	48	49	53	56	57	60	62
Centro	43	42	42	43	44	48	50	53	55	57
Sud	32	31	31	31	32	35	45	50	52	55

*previsioni

Fonte: Scenari Immobiliari

Canoni e rendimenti degli immobili prime per la logistica nei maggiori capoluoghi italiani (2015-2023 e previsioni 2024)

	Canoni immobili prime €/mq/anno										Rendimenti netti immobili prime %
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*	2023
Milano	50	52	52	53	55	59	68	71	73	75	4,95%
Roma	52	53	53	54	54	56	57	60	67	70	5,40%
Ancona	38	41	41	43	43	44	38	38	41	42	6,65%
Brescia	42	44	44	45	46	47	52	56	58	58	6,50%
Bari	40	42	42	43	44	44	38	40	42	43	6,90%
Bologna	46	48	47	50	52	53	53	57	63	65	5,60%
Catania	45	40	38	40	42	43	46	46	48	49	6,70%
Firenze e Prato	58	60	61	62	62	62	59	63	65	66	6,00%
Genova	57	58	59	59	60	60	54	58	62	63	6,65%
Livorno	47	48	48	50	50	50	49	51	53	53	6,65%
Napoli	45	47	46	47	47	48	54	53	52	54	6,30%
Novara	40	40	40	42	43	45	47	53	57	58	5,90%
Padova	43	44	44	46	47	48	51	55	57	58	6,20%
Piacenza	40	40	40	42	44	45	45	49	53	55	5,80%
Torino	43	45	44	45	46	47	54	56	58	58	6,10%
Verona	45	45	45	46	46	48	47	51	55	56	5,95%

*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

Ufficio stampa SEC Newgate Italia

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

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