

# Il mercato immobiliare della logistica in Europa e in Italia

## Rapporto 2024

Si tratta di un Rapporto riservato. Nessuna parte di esso può essere riprodotta, memorizzata in un sistema di ricerca automatica, inserita all'interno di un sito Internet, trasmessa in qualsiasi forma o tramite qualsiasi supporto (digitale, fotocopiatura o altro), senza autorizzazione scritta di Scenari Immobiliari.

Rapporto edito nel mese di aprile 2024



## Indice

|   |     |
|---|-----|
| Capitolo 1 .....  | 7   |
| L'economia dei Paesi nel 2023-24.....   | 7   |
| 1.1. Il contesto economico mondiale .....   | 11  |
| 1.2. Il contesto economico europeo .....  | 19  |
| 1.3. Il contesto economico nazionale .....  | 25  |
| 1.3.1. I numeri del settore logistico in Italia.....  | 32  |
| Capitolo 2 .....  | 37  |
| Il mercato immobiliare della logistica.....   | 37  |
| 2.1. Il mercato immobiliare della logistica in Europa.....  | 41  |
| 2.1.1. Le principali transazioni in Europa .....  | 47  |
| 2.2. Il mercato immobiliare della logistica in Italia .....   | 66  |
| 2.2.1. Le principali transazioni in Italia .....  | 72  |
| 2.3. Il mercato immobiliare della logistica nei territori a forte specializzazione:<br>canoni, prezzi e rendimenti..... | 79  |
| 2.4. Nuove aperture, progetti in corso e sviluppi futuri per la logistica in Europa e<br>in Italia .....                | 88  |
| Capitolo 3 .....  | 117 |
| I mercati immobiliari emergenti in Italia.....  | 117 |
| 3.1. Il sistema intermodale a livello nazionale .....   | 119 |
| 3.2. Analisi dell'attrattività territoriale.....  | 126 |
| 3.3. Le direttrici di espansione futura.....  | 133 |
| Capitolo 4 .....  | 157 |
| L'energia della logistica .....   | 157 |
| 4.1. I cambiamenti nel settore dell'energia nel contesto europeo e nazionale... 158                                     |     |
| 4.2. Il ruolo delle comunità energetiche per il futuro dei sistemi territoriali..... 166                                |     |
| 4.3. Idrogeno: risorsa energetica alternativa..... 181  |     |
| 4.4. Le sfide della logistica tra obiettivi di sostenibilità e rendimenti di mercato<br>..... 191                       |     |
| Appendice.....  | 200 |