

Scenari Immobiliari e SFRE presentano il "Rapporto 2025 sul mercato immobiliare della logistica "

**IN ITALIA LA LOGISTICA RESTA "PROTAGONISTA" DEL REAL ESTATE ED È MOTORE DI RIGENERAZIONE URBANA**

**Investimenti superiori a 2,4 miliardi di euro negli ultimi 15 mesi e ricadute sul Paese per quasi 400 miliardi di euro nei prossimi 25 anni**

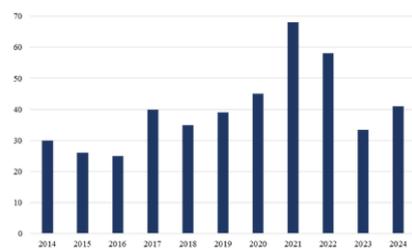
Il mercato immobiliare **logistico** prosegue il percorso di crescita in tutta Europa: Nel 2024 i volumi di investimento complessivi hanno superato i 41 miliardi di euro, con un più 25 per cento rispetto al 2023, trainati da Regno Unito (13,5 miliardi) e Germania (7 miliardi). Anche il Italia la logistica è una star del mercato con 1,75 miliardi di euro, pari al 17,5 per cento del totale degli investimenti real estate, in crescita del 2,9 per cento rispetto al 2023 e confermando, per i primi mesi del 2025, l'attrattività con 650 milioni di euro di investimenti. Sono questi alcuni dei dati emersi oggi a Milano nel corso del convegno "LOGISTICA E RIGENERAZIONE INDUSTRIALE - Nuovi spazi per il futuro dell'asset class" durante il quale è stato presentato il "Rapporto 2025 sul mercato immobiliare della logistica", a cura di Scenari Immobiliari in collaborazione, per il terzo anno consecutivo, con SFRE, società di Project & Construction Management, specializzata in immobili logistici e light-industrial.

**La logistica in Europa**

Ancora una volta Regno Unito e Germania hanno concentrato quasi la metà dell'allocazione di capitali europei: rispettivamente poco meno di 13,5 miliardi di euro (più 30 per cento sul 2023) e quasi 7 miliardi di euro (stabile rispetto all'anno precedente). In Francia, grazie a un rimbalzo dell'80 per cento circa, gli investimenti hanno superato i 4,5 miliardi di euro, in Olanda i 3,5 miliardi (oltre il 50 per cento in più) e in Polonia gli 1,3 miliardi, confermando un consolidamento della logistica quale asset class preferita dagli investitori. In Spagna il volume degli investimenti ha quasi raggiunto i 2 miliardi, nonostante il progressivo miglioramento delle dinamiche di mercato si sia, ancora una volta, scontrato con la strutturale carenza di offerta immobiliare capace di rispondere alle sempre più stringenti esigenze della domanda.

I **canoni di locazione** relativi agli immobili logistici prime (all'avanguardia, con elevati standard qualitativi e posizionati nelle migliori location) sono aumentati in media del 2 per cento a livello continentale. In Germania questi affitti hanno fatto segnare un incremento medio del 5 per cento, nel Regno unito, nonostante il rallentamento delle dinamiche espansive, sono aumentati di circa il 6 per cento, un tasso di crescita superiore alla media annuale composta relativa al periodo compreso tra il 2015 e il 2020. I **rendimenti prime netti** si collocano, mediamente, tra il 4,2 per cento della Germania e il 7,4 per cento della Romania, con Olanda e Francia tra i Paesi, dove si è assistito nel corso del 2024 a una lieve espansione dei tassi.

Investimenti in immobili industriali e logistici in Europa 2014-2024, miliardi di €



\* Stima  
Fonte: Scenari Immobiliari

Canoni e rendimenti degli immobili per la logistica in Europa, 2024

Nazione	Canoni immobili prime (€/mq/anno)		Canoni immobili mercato (€/mq/anno)		Rendimenti netti prime Mercati principali
	min	max	min	max	
Belgio	58	80	50	69	5,0%
Francia	59	79	52	70	4,7%
Germania	89	118	76	106	4,2%
Italia	50	85	45	70	5,3%
Olanda	69	91	57	76	4,8%
Polonia	38	65	36	52	6,5%
Regno Unito	105	296	90	207	4,8%
Repubblica Ceca	71	109	56	85	5,3%
Romania	45	71	38	57	7,8%
Spagna	65	102	56	91	5,1%
Ungheria	56	88	48	71	6,9%

Fonte: Scenari Immobiliari

*“Il settore logistico europeo - ha dichiarato **Francesca Zirnstein**, direttore generale di Scenari Immobiliari - si trova oggi di fronte a due opposti elementi trainanti. Da un lato gli elevati livelli di volatilità raggiunti dal mercato, dall’altro il consolidamento di segnali di stabilizzazione di alcune componenti del mercato stesso. L’accelerazione impressa dalla trasformazione digitale a questo settore sta portando a una sua ulteriore evoluzione, con intelligenza artificiale, automazione e ‘visibilità’ in tempo reale che sono ormai elementi essenziali per mantenere adeguati livelli di competitività all’interno del comparto. La spinta delle recenti normative comunitarie nella direzione di una maggiore sostenibilità ambientale e sociale del settore. Logistica e rigenerazione industriale spingono verso la sostenibilità passando necessariamente dall’evoluzione delle aree industriali. La dimensione del settore, la conformazione, la vetustà, la potenzialità rigenerativa rendono possibile la creazione di futuro valore sociale, ambientale ed economico in quei luoghi, aree, edifici, che torneranno a far parte dello scheletro produttivo del Paese e a sostenere imprese, comunità e territori”.*

*“La rigenerazione urbana e industriale - ha commentato **Filippo Salis**, CEO e founder di SFRE - rappresenta oggi una delle sfide più stimolanti per il Real Estate, non solo in termini ambientali, ma anche sociali ed economici. In qualità di stakeholders del settore logistico abbiamo il dovere - e l’opportunità - di contribuire attivamente alla riqualificazione di territori dismessi, trasformandoli in nuovi hub produttivi sostenibili, integrati con il tessuto urbano e capaci di generare valore condiviso. La logistica può e deve diventare motore di rigenerazione, facendo leva su progettualità evolute, innovazione tecnologica e visione sistemica. Recuperare suolo già compromesso non è solo una scelta responsabile, equivale a diffondere il concetto che il progresso possa coesistere armoniosamente con il rispetto dell’ambiente e della società in cui viviamo e in cui vivranno le generazioni future”.*

### La logistica in Italia

Nel corso del 2024 in Italia il volume di investimenti immobiliari nel settore della logistica ha toccato quota 1,75 miliardi di euro, pari al 17,5 per cento dei 10,1 miliardi complessivi investiti nel real estate, con un aumento del 2,9 per cento rispetto al 2023. Nel corso del **primo trimestre del 2025**, grazie alla transazione di due importanti portafogli immobiliari, il comparto logistico, 1° asset class del mercato, ha attratto quasi **650 milioni di euro di investimenti**, doppiando il volume fatto registrare nello stesso periodo del 2024 e risultando in crescita del 25 per cento rispetto a quanto rilevato negli ultimi tre mesi dello scorso anno. Una crescita trainata, inizialmente, dal comparto light industrial e, successivamente dalla “logistica pura” che, ancora una volta, confermano il loro ruolo attrattivo nei confronti degli investitori specializzati negli scambi di portafogli (anche paneuropei) sale & leaseback e di singole strutture funzionalmente connotate. Gli operatori sono anche alla ricerca di asset industriali al fine di diversificare i loro portafogli attraverso l’acquisizione dei sempre più ampi e numerosi sviluppi built-to-suite (Bts) o built-to-own (Bto) progettati a partire dalle specifiche esigenze dei futuri inquilini o delle aziende (e-commerce avanzate, logistica del freddo, ecc.) operanti sul territorio nazionale e in grado di adattarsi alle continue evoluzioni di un settore moderno, flessibile e sostenibile.



Fonte: Scenari Immobiliari

Nel 2024 il comparto logistico-industriale ha **fatturato** 5,55 miliardi di euro, in crescita di quasi il 2,8 per cento su base annua e con una previsione per il 2025 di una ulteriore espansione dei volumi di circa il 3 per cento. La produzione di ricchezza immobiliare dipende, ancora una volta, per poco meno di un terzo dalle allocazioni di capitale in immobili fortemente caratterizzati e per poco più del 40 per cento in impieghi in magazzini e spazi di piccole dimensioni inseriti all'interno del tessuto produttivo nazionale.

L'ulteriore consolidamento dei trend di crescita di questo mercato ha permesso al **patrimonio** immobiliare di raggiungere 50 milioni di mq, grazie al completamento di poco più di 50 progetti di sviluppo per una superficie lorda complessiva superiore agli 1,3 milioni di mq.

Nello scenario complicato del 2024, il mercato della logistica italiana ha restituito una stabilizzazione dei **rendimenti** a quota 5,5 per cento grazie al processo di repricing che ha avuto luogo nel corso del passato biennio, seguita nella parte terminale dell'anno dai primi segnali di compressione.

Sul fronte dei **canoni di locazione**, si segnala che per gli immobili logistici prime, grazie alla solidità dimostrata dalla domanda, è stata registrata una crescita a Roma, fino a 74 euro/mq/anno, e una stabilità negli altri principali mercati della Penisola (Piacenza e Torino entrambi superiori ai 55 euro/mq/anno, Verona di poco inferiore ai 60 euro/mq/anno, Ancona e Bari sopra i 40 euro/mq/anno), con Milano e Bologna rispettivamente a livelli superiori ai 75 e 65 euro/mq/anno.

Canoni degli immobili per la logistica in Italia  
(Media nord, centro, sud; 2016-2024 e stima 2025)

Italia	Canoni medi (€/mq/anno)									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
Nord	46	46	48	49	53	56	57	60	64	65
Centro	42	42	43	44	48	50	53	55	59	60
Sud	31	31	31	32	35	45	50	52	53	53

\*previsioni

Fonte: Scenari Immobiliari

Canoni e rendimenti degli immobili prime per la logistica nei maggiori capoluoghi (2016-2024 e stima 2025)

Città	Canoni immobili prime (€/mq/anno)										Rendimenti netti immobili prime (2024, %)
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025*	
Milano	52	52	53	55	59	68	71	73	76	79	5,00%
Roma	53	53	54	54	56	57	60	67	74	78	5,50%
Ancona	41	41	43	43	44	38	38	41	41	43	6,65%
Brescia	44	44	45	46	47	52	56	58	59	62	6,55%
Bari	42	42	43	44	44	38	40	42	45	46	6,85%
Bologna	48	47	50	52	53	53	57	63	67	70	5,65%
Catania	40	38	40	42	43	46	46	48	50	51	6,65%
Firenze e Prato	60	61	62	62	62	59	63	65	67	70	6,05%
Genova	58	59	59	60	60	54	58	62	68	71	6,70%
Livorno	48	48	50	50	50	49	51	53	54	57	6,70%
Napoli	47	46	47	47	48	54	53	52	51	52	6,25%
Novara	40	40	42	43	45	47	53	57	60	63	5,95%
Padova	44	44	46	47	48	51	55	57	61	64	6,25%
Piacenza	40	40	42	44	45	45	49	53	58	60	5,80%
Torino	45	44	45	46	47	54	56	58	58	61	6,15%
Verona	45	45	46	46	48	47	51	55	59	62	6,00%

\*previsioni

Fonte: Scenari Immobiliari

Negli ultimi 15 anni lo sviluppo del settore logistico in Italia ha consumato poco meno di 21,5 kmq di suolo (3/4 nelle Regioni del nord) e portato alla realizzazione di quasi 13 milioni di mq di nuove strutture localizzate in ambiti esterni al tessuto urbanizzato e produttivo del Paese (meno del 30% dell'intera superficie logistica).

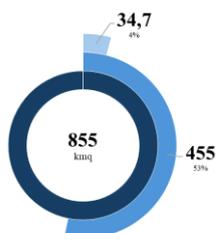
A partire dalle risultanze degli approfondimenti svolti all'interno del report e degli studi che Scenari Immobiliari svolge continuamente rispetto al tema della rigenerazione è stato possibile stimare l'apporto e le ricadute che il settore logistico e light industrial è in grado di offrire ai potenziali processi di evoluzione del tessuto urbano, sociale ed economico del Paese.

### Dimensionamento della rigenerazione

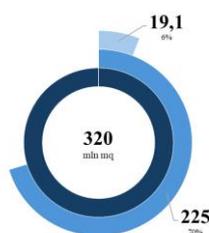
2025\* - 2050°

(Italia – Ambiti industriali e logistici dismessi, sottoutilizzati, degradati – Territori logistico/industriali di supporto alla rigenerazione)

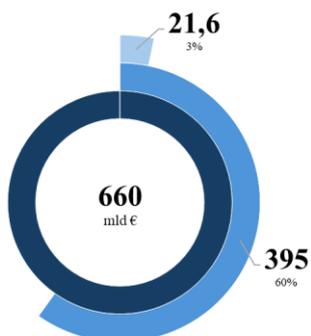
*Superficie territoriale rigenerabile*  
(Kmq)



*Superficie lorda da processi di rigenerazione*  
(mln mq)



*Valore aggiunto immobiliare*  
(mld €)



■ Italia ■ Ambiti industriali e logistici dismessi, sottoutilizzati, degradati ■ Territori logistico/industriali di supporto alla rigenerazione

**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](mailto:ufficiostampa@scenari-immobiliari.it)

Ufficio stampa SEC Newgate Italia  
Daniele Pinosa, Fabio Santilio, Filippo Manuelli  
Tel. +39 02 6249991  
Email: [scenari-immobiliari@secnewgate.it](mailto:scenari-immobiliari@secnewgate.it)