

# BORSINO

immobiliare  
della **LOGISTICA**



Monitoraggio e Analisi del Mercato Immobiliare Logistico

*Primo Semestre 2020*

**29° EDIZIONE**

 **World Capital**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE GROUP

  
*Nomisma*

PREVIEW

[www.borsinoimmobiliarelogistica.it](http://www.borsinoimmobiliarelogistica.it)

# | INDICE DEI CONTENUTI

## **Il mercato immobiliare logistico**

Introduzione.....	6
Quadro Generale .....	7
Tendenze di mercato .....	8
Andamento storico dei canoni di locazione .....	10
Scostamento dalla media nazionale .....	11
Canoni di locazione .....	12
Domanda e Offerta provinciale .....	14
Rendimenti netti .....	15
Grandi transazioni .....	16
Mercato Estero .....	17
Focus Interporti .....	18

<b>Focus Nomisma - Prime Location</b> .....	19
---	----

<b>Focus Nomisma - Secondary Location</b> .....	41
---	----

## **Articoli ed Interviste**

LIUC: Il valore della logistica .....	85
Osservatorio Sull'Immobiliare Logistico.....	88
IKN: Intervista a Francesca Cattoglio .....	90
Contract Logistic: l'impatto del Covid-19 sulla logistica .....	92
GiGroup: Flessibilità, tecnologia e sicurezza. Cosa abbiamo imparato dal lockdown.....	94

## **La parola alle associazioni**

Assologistica: l'effetto dell'emergenza sui porti italiani.....	97
Confetra: come l'emergenza sanitaria ha influito e influirà sulla logistica in Italia nei prossimi anni.....	98
Fedespedi: l'impatto dell'emergenza sanitaria sulla logistica in Italia .....	100
ALIS: Il ruolo del popolo del trasporto e della logistica durante l'emergenza e le conseguenze per il settore in Italia .....	102
Questionario .....	104
Corsi e formazione .....	108
Appuntamenti e fiere .....	109

# INTRODUZIONE

Era il lontano 2006 e nell'immobiliare logistico italiano arriva il Borsino Immobiliare della Logistica, oggi giunto alla sua 29<sup>a</sup> edizione.

Dal lavoro del Dipartimento di Ricerca interno di World Capital, il Borsino si presenta come uno strumento di analisi dedicato ai player della filiera logistica.

Con interviste e sondaggi rivolti a importanti operatori e manager logistici, il Borsino strizza l'occhio non solo all'informazione, ma anche alla formazione proponendo corsi, fiere ed eventi di settore.

Promuovendo il settore, la ricerca immobiliare e le principali tematiche, il Borsino offre ad aziende e operatori la possibilità di essere protagonisti nelle sue pagine in qualità di rilevatori, sponsor/partner e informatori.



In questa nuova edizione il Borsino Immobiliare della Logistica si ripropone la sezione relativa ai dati Nomisma. Questa preziosa collaborazione permette di affiancare al set dati del settore immobiliare un'analisi della composizione per attività economica, per classe di addetti e per anzianità aziendale di 31 province italiane, considerate interessanti dal punto di vista dell'immobiliare logistico

Nella prima parte viene presentato un approfondimento sul mercato immobiliare logistico a livello nazionale relativo al primo semestre 2020 che si riconferma in buona salute, con il Nord come traino del comparto. Non mancano dati inerenti i rendimenti, gli investimenti logistici e il confronto con i valori della logistica europea confrontata con le due città più rappresentative dell'Italia: Milano e Roma.

A seguire troviamo il dettaglio dei dati Nomisma e Unioncamere per comprendere meglio la presenza delle imprese logistiche nelle varie province italiane.

Nella seconda parte del Borsino troviamo un focus sulla tematica **Logistica e Covid-19**, con un approfondimento su come l'emergenza sanitaria ha stravolto non solo il settore logistico, ma anche quello degli eventi di carattere immobiliare - come il Forum Retail - grazie ad un'intervista a Francesca Cattoglio, owner di **IKN Italy**.

Aggiornamento dei dati dell'**Osservatorio sull'Immobiliare Logistico** riguardo la qualità dei magazzini in Italia, a cui si affianca un articolo dell'università **LIUC** riguardo il valore della logistica e l'impatto positivo che essa ha sul territorio.

Anche in questa edizione un'intera sezione dedicata alle associazioni di categoria in cui sono state raccolte le voci di Andrea Gentile, presidente di **ASSOLOGISTICA**, Sergio Curi, del centro studi di **FEDESPEDI**, Marcello di Caterina, direttore generale di **ALIS**, Alessandro Gori, responsabile del Centro Studi di **CONFETRA**. L'articolo di Michele Savani, division manager di GiGroup - Logistics, offre una panoramica sull'impatto del Covid-19 in termini di flessibilità, tecnologia e sicurezza.

La 29<sup>a</sup> edizione del Borsino Immobiliare della Logistica si conclude con uno spazio dedicato ai principali corsi ed eventi della logistica, con focus particolare sui corsi proposti da Assologistica Cultura e Formazione e Logistica Efficiente.

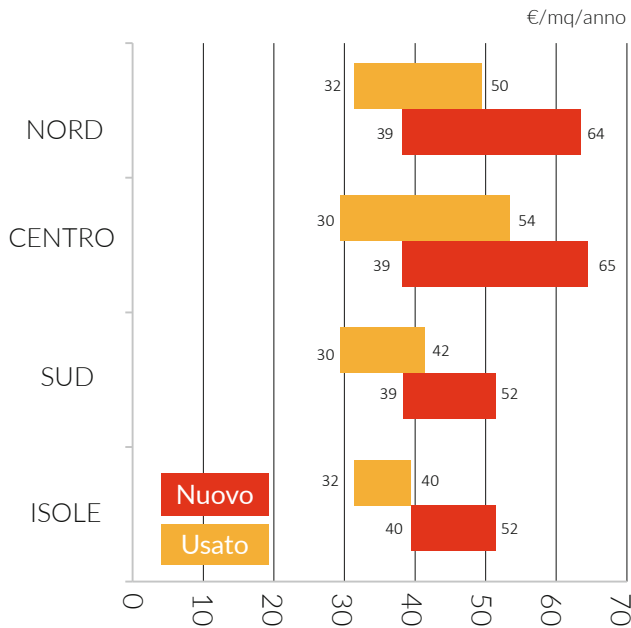
# QUADRO GENERALE

Primo Semestre 2020

Scenario stabile per il mercato immobiliare logistico italiano: il Nord viene trainato da Genova e Milano, mentre nel centro è Firenze a registrare il canone prime.

I valori confermano un settore ormai stabile che presenta valori in leggero rialzo per gli immobili di nuova costruzione.

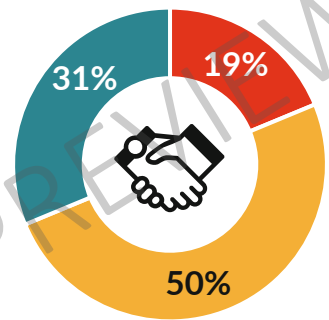
## Canoni di Locazione



Mercato attivo confermato dalla prevalenza di chiusure entro l'anno per l'81% delle trattative; la scontistica prevalentemente applicata non supera il 10%.

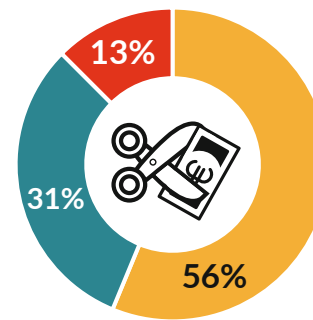
Sempre maggiori gli spazi ricercati dagli operatori logistici che, per il 71% dei casi, ricerca superfici tra i 5.000 e i 15.000 mq.

Durata Media delle Trattative Concluse



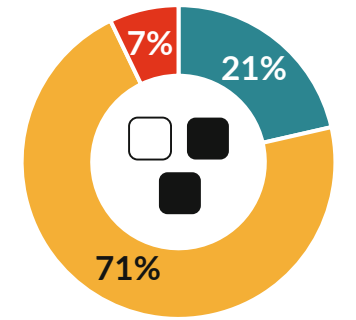
0-8 mesi  
8-12 mesi  
oltre i 12 mesi

Tasso di Sconto



< 10%  
tra 10 - 20%  
> 20%

Tagli Principali Richiesti dagli Operatori

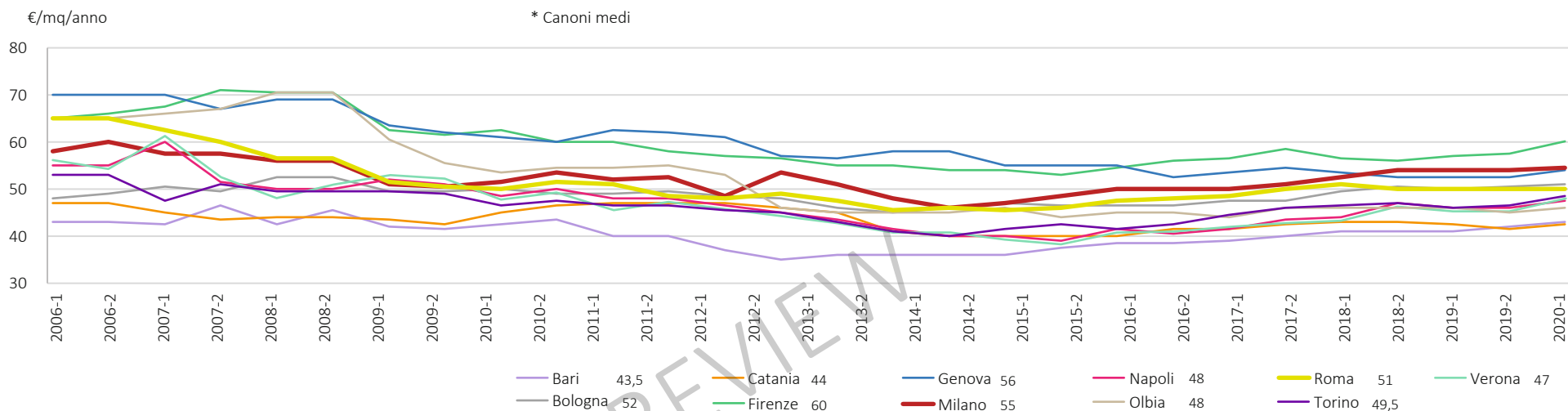


< 5.000 mq  
tra 5.000 e 15.000 mq  
> 15.000 mq

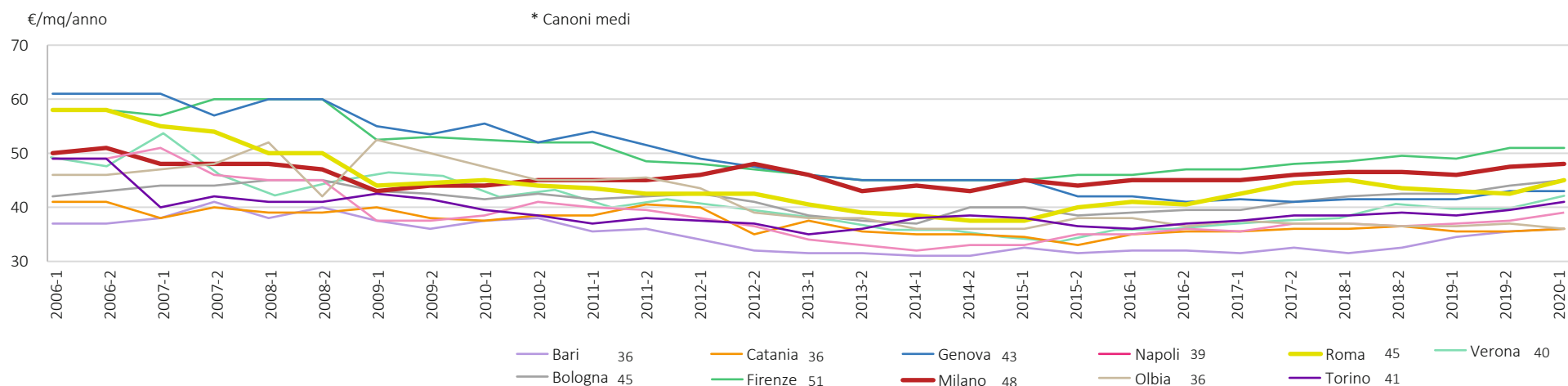
# ANDAMENTO STORICO

Location Prime - Valori dei canoni di Locazione Periodo 2006 - 2019

## CANONI\* DI LOCAZIONE IMMOBILI NUOVI



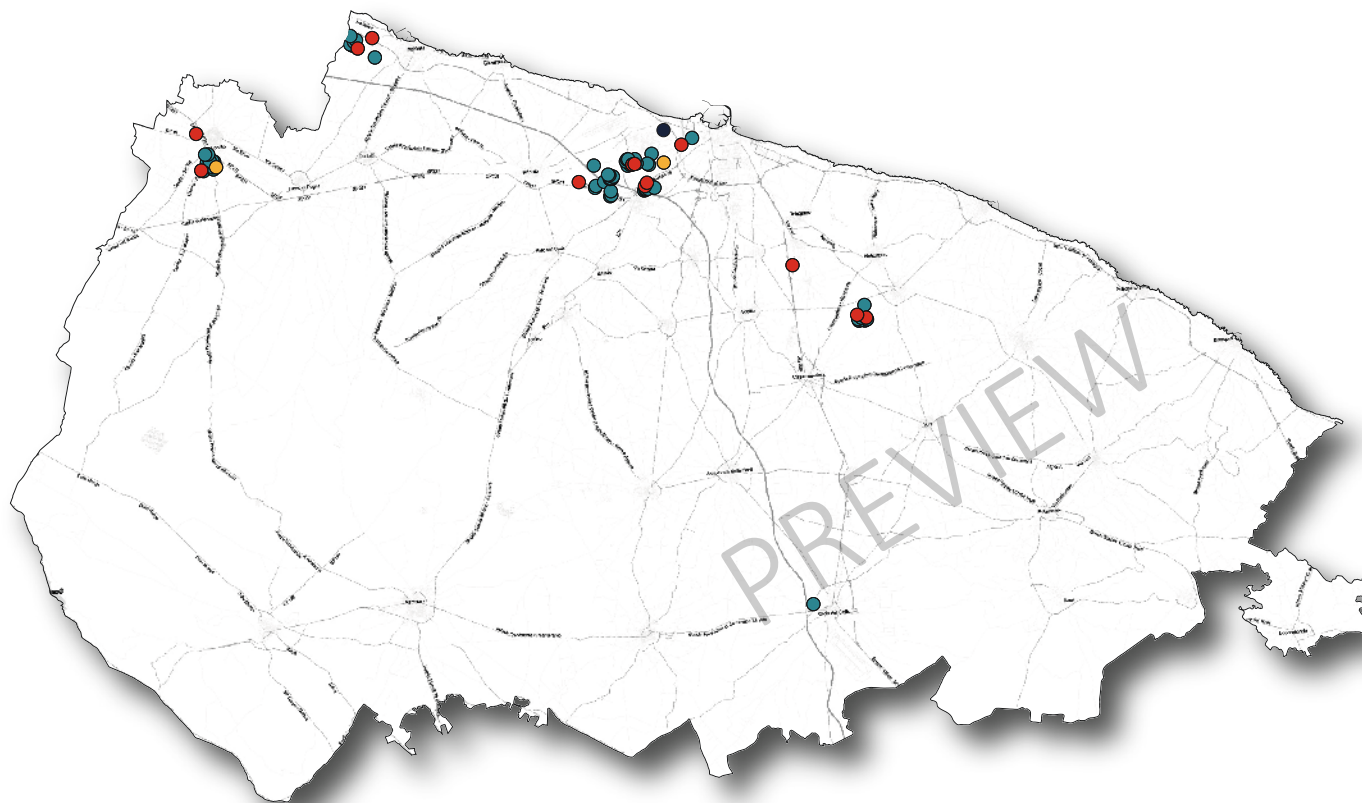
## CANONI\* DI LOCAZIONE IMMOBILI USATI





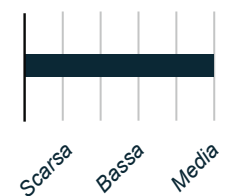
# MERCATO IMMOBILIARE BARI

Contesto immobiliare

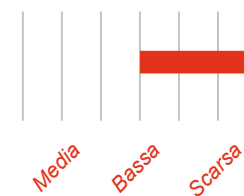


- Logistica: **64,8%** del totale
- Corriere: **1,3%** del totale
- Ce.Di. : **23,8%** del totale
- Interporto: **10,1%** del totale

DOMANDA



OFFERTA



STOCK  
TOTALE:  
**889.200**  
mq

CANONE PRIME  
immobili nuovi:  
**47,00**  
€/mq/anno

CANONE MEDIO  
Italia:  
**42,46**  
€/mq/anno

SCOSTAMENTO  
DALLA MEDIA  
NAZIONALE:  
**-3,0**  
€/mq/anno

# SETTORE LOGISTICO

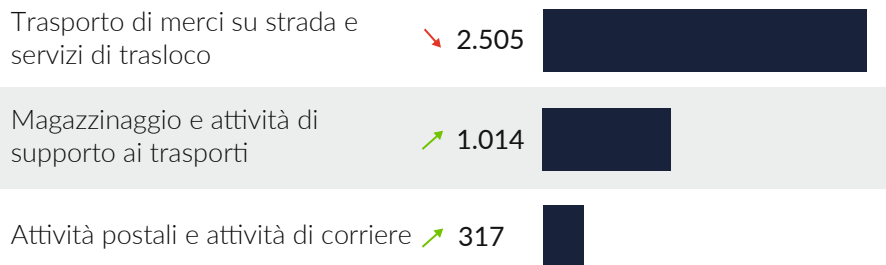
Imprese della provincia di Bari



## COMPOSIZIONE PER ATTIVITÀ ECONOMICA

Focus on COD ATECO 492, 502, 53 + 531 + 532, 521 - 522 e famiglia, 494 + 4941 + 4942.

Fonte: Nomisma su dati Unioncamere



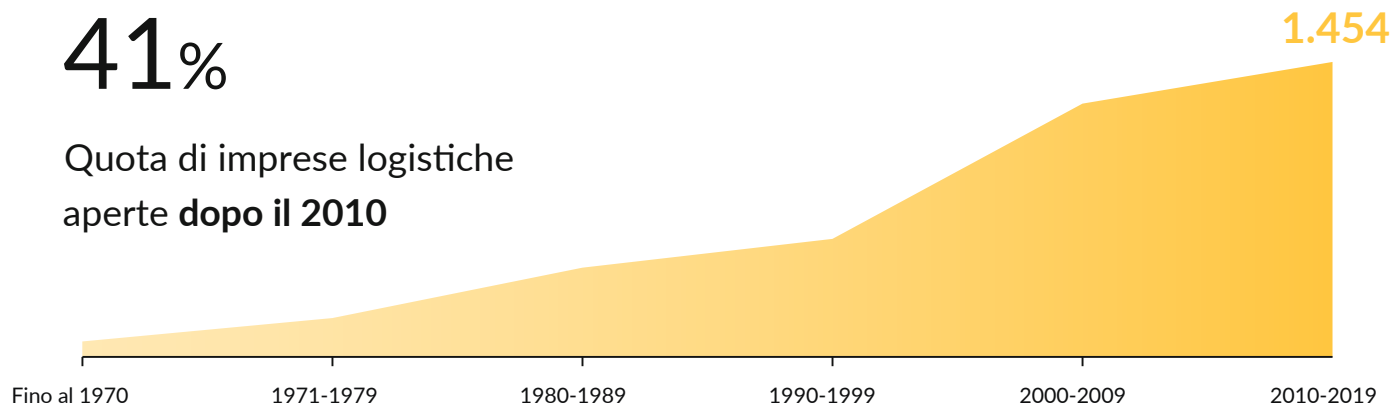
↗ In crescita rispetto a H2-2019   ↘ In calo rispetto a H2-2019   = Stabile rispetto a H2-2019

## COMPOSIZIONE PER ANZIANITÀ AZIENDALE

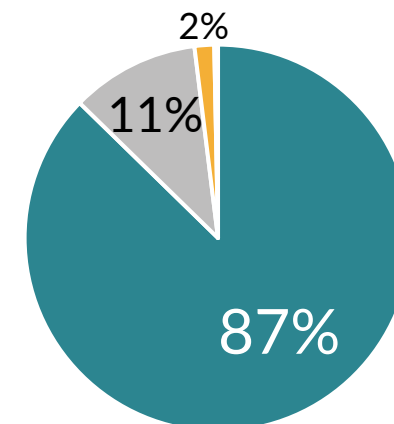
Numero di imprese per anno di apertura

**41%**

Quota di imprese logistiche aperte **dopo il 2010**



## COMPOSIZIONE PER CLASSE DI ADDETTI



- Fino a 9 addetti
- Da 10 a 49
- Da 50 a 249
- 250 addetti o più

Nella provincia di Bari sono registrate 3.852 imprese correlabili al settore logistico.

Di queste l'87% ha meno di 9 addetti al suo interno, indice di una frammentazione del settore.

## MEDIA PARTNER



## CONTATTI

World Capital Real Estate Group

Viale F. Restelli 3/7 - Milano - Italy

Tel. +39 02 95305886

Fax. +39 02 95305209

e-mail: [info@worldcapital.it](mailto:info@worldcapital.it)

[www.worldcapital.it](http://www.worldcapital.it)

[www.borsinoimmobiliarelogistica.it](http://www.borsinoimmobiliarelogistica.it)

PREVIEW

