

Presentato il "Rapporto 2023 sul mercato immobiliare della logistica " di Scenari Immobiliari in collaborazione con SFRE

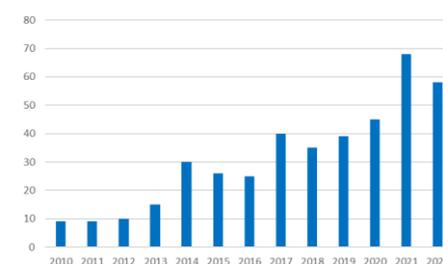
## LOGISTICA, CRESCITA SENZA FINE: ITALIA AL TOP IN EUROPA

Scambi saliti del nove per cento a sei miliardi di euro nel 2022. 2023 stabile

Con un aumento del **sette per cento** negli investimenti in logistica, l'Italia si conferma al primo posto per crescita in Europa. Mentre nel continente il volume degli **investimenti**, nel corso del 2022, è stato di **58 miliardi di euro**, con un calo del quindici per cento rispetto all'anno precedente, l'Italia va controcorrente. Anche nel 2022, infatti, il mercato immobiliare della logistica **nel nostro Paese** ha confermato il trend di crescita che lo caratterizza da diverso tempo, arrivando a superare i **tre miliardi di euro di investimenti** e raggiungendo una quota del venticinque per cento sul volume complessivo, spingendo il comparto in cima alle scelte degli investitori, secondo solo agli uffici. Sono questi alcuni dei dati emersi oggi a Milano nel corso del convegno **THE FUTURE OF LOGISTIC IS NOW** durante il quale è stato presentato il "Rapporto 2023 sul mercato immobiliare della logistica", 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 logistici, Europa, 2021-2022, miliardi di €			
	2021	2022	variazione %
Gran Bretagna	20,6	14,5	-30%
Germania	10,0	10,3	3%
Francia	6,9	6,4	-7%
Spagna	3,0	2,3	-25%
Italia	2,8	3,0	7%
Europa	68,0	58,0	-15%

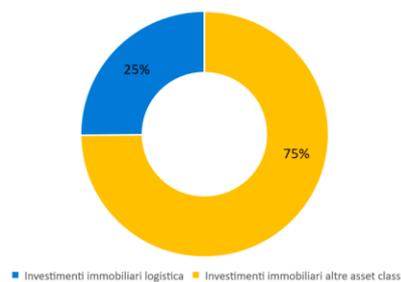
Investimenti in immobili industriali e logistici in Europa, 2010-2022, miliardi di €



Fonte: Scenari Immobiliari

L'incremento degli **investimenti** del comparto logistico nel nostro Paese è stato sostenuto prevalentemente dal progressivo consolidarsi dell'interesse da parte di investitori istituzionali esteri e dalla crescente pressione esercitata dalla domanda rispetto a spazi di qualità situati in mercati complementari ai principali. La distribuzione territoriale degli investimenti mostra come si sia rafforzata l'importanza del nord Italia come principale ambito di interesse del Paese con un assorbimento pari all'82 per cento del totale (nord ovest 61 per cento, nord est 21), con il centro che segue a distanza con il 17 per cento e il restante uno per cento costituito dai mercati del sud e delle isole.

Mercato degli investimenti immobiliari in Italia nel 2022, %



Fonte: Scenari Immobiliari

Il **fatturato** immobiliare registrato per il comparto industriale-logistico in Italia nel 2022 è stato di circa sei miliardi, in crescita del nove per cento su base annua e con una previsione per il 2023 di sostanziale stabilità.

La costante crescita del mercato logistico nel nostro Paese ha portato il **patrimonio immobiliare** attuale, dopo che nel 2022 si sono chiusi sviluppi per poco meno di due milioni di metri quadrati, a oltre **quarantasei milioni di metri quadrati**, un incremento del 4,5 per cento su base annua per un valore stimato di circa 2,0 miliardi di euro. Contestualmente, le stime per il 2023 prevedono sviluppi in pipeline di poco inferiori a 2,3 milioni di metri quadrati.

*“Il contenimento dei rischi derivanti dall’attuale scenario economico - ha dichiarato **Francesca Zirnstein**, direttore generale di Scenari Immobiliari - che risulta *molto delicato nonostante la crescita del Pil italiano nel 2023 sia stimata all’1,2 per cento, in aumento rispetto allo 0,8 per cento dei conteggi invernali, comporta anche per l’Italia la necessità di ripensamento rispetto agli accordi esistenti. Il fenomeno del reshoring, con il rientro o lo spostamento delle aziende in realtà diverse da quelle scelte negli ultimi vent’anni, sta interessando ogni parte di mercato e ogni categoria merceologica e di conseguenza coinvolge a pieno il comparto logistico, direttamente o indirettamente. Anche il nuovo scenario ‘monetario’, diverso da inflazione zero in cui il locale mercato logistico si è sviluppato e ha toccato i minimi in termini di rendimenti, sta agendo da acceleratore di ulteriori e nuove trasformazioni. 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 sintesi, il mercato immobiliare nazionale della logistica è solido e maturo ma il suo futuro dipende dalle scelte in innovazione, progettazione, tecnologia, ma anche buona governance, che verranno fatte in questi anni”.**

*“Nel mercato del Real Estate logistico e del light-industrial - ha affermato **Filippo Salis**, CEO e founder di SFRE - si sono imposti a pieno titolo due must: **innovazione e sostenibilità**. Il primo fattore viene spiegato alla luce del fatto che non esiste più una logistica di solo deposito e di solo carico e scarico merci, la logistica attuale utilizza tecnologie avanzate come la robotica e l’automazione dei processi produttivi che snelliscono l’intero apparato. Questi elementi portano al chiaro risultato che determina una notevole - ed a volte persino superiore - importanza del contenuto rispetto al contenitore. La sostenibilità, attraverso il rispetto dei criteri ESG, diventa principio guida nella conduzione di tutta l’attività progettuale -la preliminare, la definitiva, l’esecutiva- e, al contempo, importante leva strategica per le aziende che diventano più competitive sul mercato. Gli interventi su brownfield e la capacità di questi immobili di porsi perimetralmente in un determinato contesto, senza impattarlo troppo, danno la misura di quanto una progettazione integrata possa restituire valore al territorio e beneficio a chi lo vive”.*

È un mercato immobiliare maturo quello degli immobili logistici in Italia, che ha superato la crisi pandemica, ha sostenuto la crescita del 2021, ha affrontato i molti rischi del 2022 e ha iniziato il 2023 con evidente contrazione dei risultati rispetto ai trimestri precedenti confermandosi come una delle migliori asset class immobiliari. 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.

In Italia i **canoni di locazione** nel 2022 sono rimasti pressoché costanti, con territori caratterizzati da dinamiche di crescita più rapide in corrispondenza degli ambiti logistici del nord Italia e livelli di dinamicità inferiore nel centro. Contestualmente i **prezzi** hanno avuto un incremento medio di poco superiore al tre per cento, derivante prevalentemente da rendimenti tornati in crescita e dall'aumento a livello nazionale dei canoni medi.

#### Canoni degli immobili per la logistica in Italia, media nord, centro, sud (2014-2022 e previsioni 2023)

Italia	Canoni medi €/mq/anno									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*
Nord	45	47	46	46	48	49	53	56	57	58
Centro	40	43	42	42	43	44	48	50	53	55
Sud	29	32	31	31	31	32	35	45	50	52

\*previsioni

Fonte: Scenari Immobiliari

#### Canoni e rendimenti degli immobili prime per la logistica nei maggiori capoluoghi italiani (2014-2022 e previsioni 2023)

	Canoni immobili prime €/mq/anno										Rendimenti netti immobili prime %
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*	2022
Milano	50	50	52	52	53	55	59	68	71	73	4,75%
Roma	50	52	53	53	54	54	56	57	60	62	5,20%
Ancona	39	38	41	41	43	43	44	38	38	41	6,35%
Brescia	42	42	44	44	45	46	47	52	56	58	6,30%
Barì	41	40	42	42	43	44	44	38	40	42	6,60%
Bologna	46	46	48	47	50	52	53	53	57	59	5,35%
Catania	43	45	40	38	40	42	43	46	46	48	6,40%
Firenze e Prato	58	58	60	61	62	62	62	59	63	65	5,70%
Genova	58	57	58	59	59	60	60	54	58	62	6,35%
Livorno	47	47	48	48	50	50	50	49	51	53	6,35%
Napoli	45	45	47	46	47	47	48	54	53	52	6,00%
Novara	40	40	40	40	42	43	45	47	53	57	5,60%
Padova	43	43	44	44	46	47	48	51	55	57	5,90%
Piacenza	43	40	40	40	42	44	45	45	49	53	5,50%
Torino	44	43	45	44	45	46	47	54	56	58	5,80%
Verona	43	45	45	45	46	46	48	47	51	55	5,65%

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

Ufficio stampa SEC Newgate Italia

Daniele Pinosa - [daniele.pinosa@secnewgate.it](mailto:daniele.pinosa@secnewgate.it) - 335 7233872

Fabio Santilio - [fabio.santilio@secnewgate.it](mailto:fabio.santilio@secnewgate.it) - 339 8446521