



IMMOBILIARE

LOGISTICA

## Come evolve la domanda di spazi

*La logistica per le imprese italiane si è ormai delineata come una componente strategica: sempre più produttori decidono di investire nel settore, con una domanda di spazi ad hoc che supera l'offerta.*

di Nicoletta Ferrini

Percorso di lettura:  
[www.largoconsumo.info/Magazzini](http://www.largoconsumo.info/Magazzini)

Nel mercato immobiliare, che in Italia nel 2021 ha registrato trend interessanti, il comparto logistico si conferma il più resiliente e dinamico per transazioni e investimenti, con una domanda in costante ascesa in tutte le location prime come Milano, Bologna e Roma. Lo scenario trova conferma nell'ultima edizione del Borsino immobiliare della logistica - 2021 H2, realizzato dalla società di consulenza immobiliare **World capital** in collaborazione

con **Nomisma**. «Negli ultimi 2 anni si è evidenziata l'importanza della logistica che, per le imprese, è diventata una variabile strategica in grado di generare

**“ I tagli più richiesti sono nelle immediate vicinanze dei centri urbani ”**

vantaggio competitivo - afferma **Luca Franchina**, Senior real estate consultant del Dipartimento logistico di World capital -. «I tagli più richiesti hanno superfici comprese tra 5.000 e

15.000 mq e si trovano nelle immediate vicinanze dei centri urbani, in un raggio di massimo 20 km, e sono pensati per supportare la logistica last mile. Nel 2021, abbiamo visto una prima estremizzazione di questo concetto con l'emergere di una logistica urbana con una domanda specifica per immobili di 500-1.000 mq, all'interno dei centri cittadini». La domanda immobiliare si concentra, quindi, su 2 estremi: «Da un lato, un interesse sempre maggiore verso spazi destinati a una logistica di prossimità o micro-logistica urbana - aggiunge - dall'altro, ancora una domanda sostenuta di big box con tagli di 20-40.000 mq, all'esterno dei grandi poli urbani. «In questa fase la domanda di spazi per la logistica è più alta rispetto all'offerta: l'assorbimento nelle location prime è vicino al 98%».

La conferma di una febbrile attività di sviluppo immobiliare logistico arriva dalla voce di **Sandro Innocenti**, Country manager Italy di **Prologis**. «L'Italia è il Paese europeo in cui Prologis sta crescendo più velocemente. Qui il nostro portafoglio aumenta di circa 200.000 mq all'anno - specifica Innocenti - di cui 150.000 di nuova costruzione e la restante parte acquisiti.

«In questa prima parte dell'anno abbiamo 6 **cantieri aperti**: 3 a Bologna, 1 a Milano presso i **Mercati generali** di via Lombroso, 1 a Piacenza e 1 a Casal Pusterlengo. Riteniamo che tutti questi spazi saranno occupati al 100% entro il prossimo aprile. A breve apriremo un altro paio di cantieri a Milano e 1 a Piacenza. Nel secondo quarto dell'anno, dovremmo infine avviare altri 2 progetti a Roma. In totale, nella seconda metà del 2022 contiamo di avere almeno altri 6 cantieri aperti.

A guidare lo sviluppo e la domanda non è però solo il posizionamento geografico dell'immobile, ma anche la dotazione tecnica e i valori di sostenibilità economica, ambientale e sociale espressi dalla soluzione».

Il tema dei nuovi sviluppi va affrontato analizzando diversi fattori. «Il primo - secondo **Alessandro Petrucci**, Head of I&L **CBRE Italy** - riguarda le location. Gli sviluppi pre-let, cioè su commissione, si concentrano in location mid-urbane o lungo grandi assi



**MERCATO IMMOBILIARE LOGISTICO: I CANONI DI LOCAZIONE NEL NORD ITALIA (euro/mq/anno)**

	IMMOBILI NUOVI		(euro/mq/anno)	IMMOBILI USATI		(euro/mq/anno)
	MIN	MAX		MIN	MAX	
BERGAMO	46 ↗	56 ↗		31 ↘	46 ↗	
BOLOGNA	45 =	55 ↗		42 =	47 ↗	
GENOVA	51 ↗	67 ↗		41 ↘	48 ↘	
MILANO	53 =	61 ↗		43 ↘	52 ↗	
NOVARA	41 ↗	47 ↗		34 ↗	39 ↗	
PADOVA	44 ↘	56 ↗		39 =	44 ↗	
PARMA	42 =	45 ↗		34 ↘	38 =	
PAVIA	40 =	44 ↗		33 =	40 ↗	
PIACEN2A	40 =	48 ↗		33 ↗	42 ↘	
RIMINI	45 ↗	50 ↗		38 ↘	43 ↗	
RIV. SCRIVIA	39 ↘	45 =		34 =	37 ↘	
ROVLGO	40 =	44 ↘		32 =	36 ↘	
TORINO	45 ↘	54 =		34 ↘	45 =	
TRENTO	44 ↘	54 =		34 ↘	45 =	
UDINE	40 =	45 ↗		34 =	39 =	
VENEZIA	45 =	57 ↗		38 =	44 ↗	
VERONA	45 =	54 ↗		34 ↘	45 ↗	

↗ IN CRESCITA RISPETTO A H2 2020   ↘ IN CALO RISPETTO A H2 2020   = STABILE RISPETTO A H2 2020

Fonte: World Capital, Borsino Immobiliare della Logistica, 2021 - H1

Largo Consumo

Ritaglio Stampa ad uso esclusivo del destinatario. Non riproducibile

# LARGOCONSUMO

Data: 31.03.2022 Pag.: 101,99  
 Size: 986 cm2 AVE: € 10846.00  
 Tiratura:  
 Diffusione: 3810  
 Lettori:

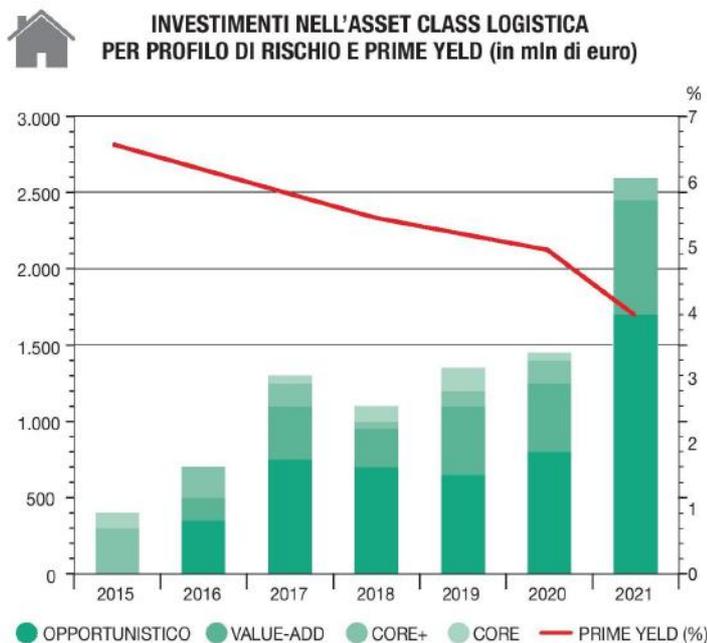


## LOGISTICA

autostradali. Quelli più speculativi iniziano invece a esplorare nuovi mercati, magari già affollati da occupier, principalmente per la carenza di grandi terreni nei mercati consolidati. A seguito dei lockdown abbiamo riscontrato un focus verso la ridefinizione delle supply chain. Un esempio: le consegne a domicilio della Gdo, prima affidate ai magazzini dei punti di vendita, mentre la crescita della domanda per questo servizio porta a pensare a una parte di supply chain dedicata. L'aumento delle attività, inoltre, sta migliorando la qualità dello stock, anche negli sviluppi speculativi: non solo in chiave di sostenibilità, ma anche di efficienza operativa, d'improvement tecnico dell'asset. Per i nuovi parchi logistici si presta poi sempre più attenzione a integrarli con i territori con una spinta alla riqualificazione di aree marginali di cui beneficiano le comunità. Infine, due trend chiave: la tendenza a realizzare efficienti e grandi piattaforme logistiche fuori dai centri urbani ma ben collegate alle autostrade, per ottimizzare ed eliminare i tanti piccoli magazzini satellite utilizzati in passato; la necessità di avvicinarsi al consumatore con una logistica dell'ultimo miglio che si adatti naturalmente al tessuto della città, per minimizzare costi di trasporto e tempistiche di consegna, fattore discriminante soprattutto con la crescita dell'e-commerce».

L'evoluzione dalla domanda immobiliare di settore è la conseguenza di una profonda trasformazione nello scenario logistico. «I fenomeni in atto ormai da anni nel contesto distributivo nazionale (e non solo) sono sostanzial-

**INVESTIMENTI NELL'ASSET CLASS LOGISTICA PER PROFILO DI RISCHIO E PRIME YELD (in mln di euro)**



Fonte: CBRE Research

Largo Consumo

mente 2 – indica **Massimo Savorani**, Logistic manager presso **Il Gigante** – una crescente domanda di aree logistiche, condizionata dalla riduzione

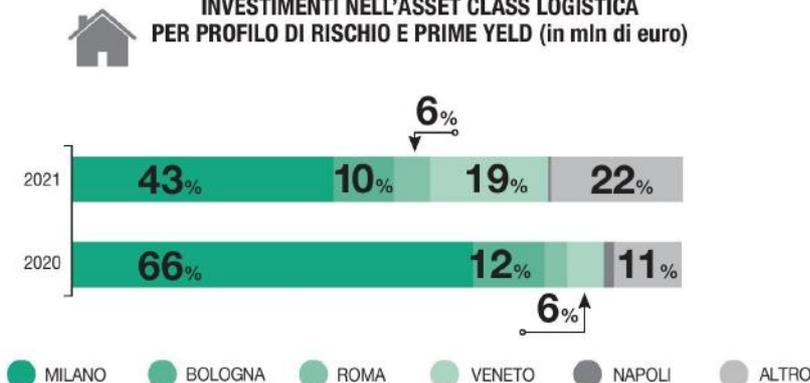
“La domanda di spazi per la logistica è più alta rispetto all'offerta”

del costo del denaro e dall'esigenza dell'industria di mantenere costante la quantità di beni malgrado le forti oscillazioni della domanda, offrendo

in cambio importanti sconti commerciali; e poi lo sviluppo dell'e-commerce esploso durante la pandemia. In questo contesto, il gigante sta progettando una razionalizzazione del proprio network logistico con l'obiettivo di portare da 3 a 1 i propri siti logistici, mantenendo l'opzione in 3PI solo per la gestione del freddo. Inoltre, dopo un primo test e-commerce portato a termine qualche anno fa nel punto di vendita di Varallo Pombia, poche settimane fa abbiamo inaugurato un nuovo dark store presso la nostra sede di Bresso, sito di importanza strategica per la sua posizione geografica». Quest'ultimo è un aspetto chiave.

«Tutti i nostri siti sono all'interno di un baricentro ideale in termini di equidistanza tra la maggior parte dei nostri punti di vendita che sono nelle provincie di Milano e Varese, e in parte in Piemonte. I parametri che prendiamo in considerazione sono sia geografici sia tecnici: immobili nei quadranti Nord Nord-Ovest e Sud Sud-Ovest rispetto al comune di Milano, con altezze dell'unità immobiliare di almeno 11-12 m sotto trave, possibilità di costruire fino a 20 m e oltre, numero di ribalte, spazi esterni di servizio».

**INVESTIMENTI NELL'ASSET CLASS LOGISTICA PER PROFILO DI RISCHIO E PRIME YELD (in mln di euro)**



Fonte: CBRE Research

Largo Consumo

© RIPRODUZIONE RISERVATA