

Italia Logistica e Industriale, Q4 2020

Il 2020 si chiude con nuovi record di take-up e investimenti.

Vacancy Rate
2,6%

Prime Rent Milano
57 € mq a

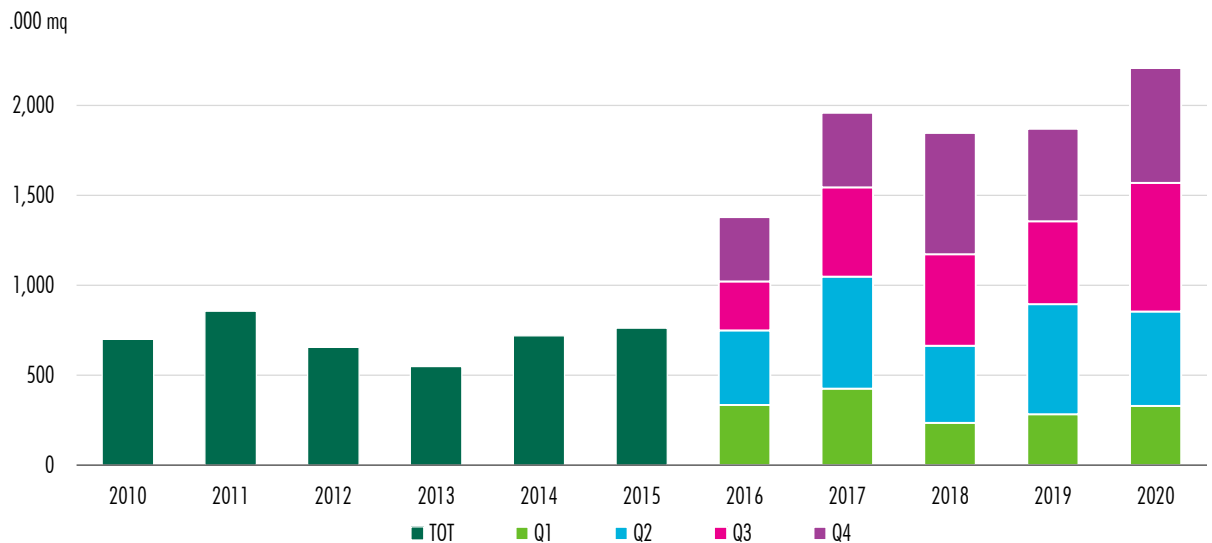
Prime Rent Roma
57 € mq a

Take-up
650.000 mq

Prime Net Yield
5,00%

Le frecce indicano le variazioni rispetto al trimestre precedente

Gráfico 1: Evoluzione trimestrale dell'assorbimento logistico in Italia



Fonte: CBRE Research, Q4 2020

- Il volume degli investimenti nel Q4 registra una crescita del +21% rispetto al trimestre precedente, per un totale di 623 milioni di euro.
- Il 2020 si chiude con un volume di investimenti complessivo di 1,4 miliardi di euro (+3% rispetto al 2019), toccando un nuovo record per il mercato immobiliare logistico italiano.
- Il mercato si consolida e attrae investitori generalisti internazionali che puntano a operazioni con profili core su immobili di logistica standard e trophy asset.
- Cresce l'interesse degli investitori verso il prodotto last mile.
- L'interesse degli investitori si estende oltre ai sottomercati logistici consolidati e si rivolge a macro-aree su assi di collegamento più ampi.
- L'ingente afflusso di capitali esteri guida la riduzione dei rendimenti prime, per i quali si osserva un progressivo allineamento con i valori dei principali mercati europei.
- La scarsità di prodotto di qualità e l'intensità della domanda di spazi portano gli investitori a sviluppare prodotto speculativo.
- Anche il take-up raggiunge un nuovo record con 2.220.000 mq assorbiti (+19% rispetto al 2019), di cui 650.000 nel Q4.
- Il mercato continua ad essere guidato dai 3PL, 52% del take-up del trimestre, che svolgono sempre più spesso attività omnicanale.
- L'area milanese, concentrando il 50% dell'assorbimento, si conferma la più attrattiva.
- Si mantiene alto l'interesse degli operatori verso soluzioni last-mile, pari al 21% dei mq assorbiti nel trimestre.
- Gli occupier, spinti dalla crescita delle vendite online, stanno ampliando le ricerche anche verso mercati secondari
- La richiesta di spazi personalizzati di qualità, e l'elevato valore dei terreni per gli immobili last mile, sostiene il canone prime che si mantiene stabile a 57€/mq/anno.
- Il Vacancy rate rimane stabile al 2,6%.

UTILIZZATORI

Nonostante un leggero calo dei metri quadri assorbiti rispetto al terzo trimestre, anche il Q4 conferma la grande intensità della domanda di spazi per la logistica, con un volume pari a 650 mila mq affittati, portando il 2020 a registrare un risultato migliore delle aspettative con un totale di 2.220.000 mq, in crescita del 19% rispetto al 2019.

Oltre il 50% del take-up del trimestre si è concentrato nell'area milanese, che ancora una volta si conferma la più attrattiva; tuttavia, inizia a concretizzarsi un certo interesse per le location *secondarie* che nel Q4 hanno inciso per il 15% sul totale dei volumi assorbiti. Questo trend è strettamente legato alla crescita dell'*e-commerce* e della conseguente domanda di immobili vicini ai maggiori centri urbani e destinati a svolgere funzioni di *delivery*. Lo sviluppo delle attività *last mile* si stima che continuerà a rafforzarsi nel corso dei prossimi mesi.

I principali *tenant* si confermano essere i 3PL, con un'incidenza pari al 52% del take-up trimestrale, di cui il 40% riconducibile ad attività omnicanale, seguiti dai *retailer*.

Il mercato continua ad essere guidato dalla personalizzazione degli spazi, con una richiesta di *Built-to-Suit* pari ad oltre il 72% delle transazioni chiuse nel Q4. Questa crescente richiesta di immobili customizzati e l'elevato valore dei terreni, in particolare per la costruzione di immobili *last mile*, sostengono il canone *prime*, che si attesta a 57 €/mq/anno, con probabilità di crescita nel corso del 2021.

INVESTIMENTI

Il 2020 si chiude con un volume di investimenti di 1,4 miliardi di euro (+3% rispetto al 2019), grazie soprattutto alle attività registrate nel terzo e quarto trimestre, segnando un nuovo record per il mercato logistico italiano.

Il Q4 in particolare ha visto la chiusura di operazioni per un totale di 620 milioni di euro (+21% rispetto al Q3), di cui circa il 60% legato ad operazioni di portafoglio.

Si consolida l'interesse degli investitori nel comparto *last mile/urban logistics*, che nel Q4 ha contribuito al 24% dei volumi di investimento complessivi.

L'intensità della domanda di prodotto logistico attira capitali ancora prevalentemente esteri. La competizione sul prodotto *core* spinge i rendimenti verso nuove compressioni, con il *prime yield* che scende per la prima volta a quota 5% a fine Q4 (-10 bps rispetto al trimestre precedente).

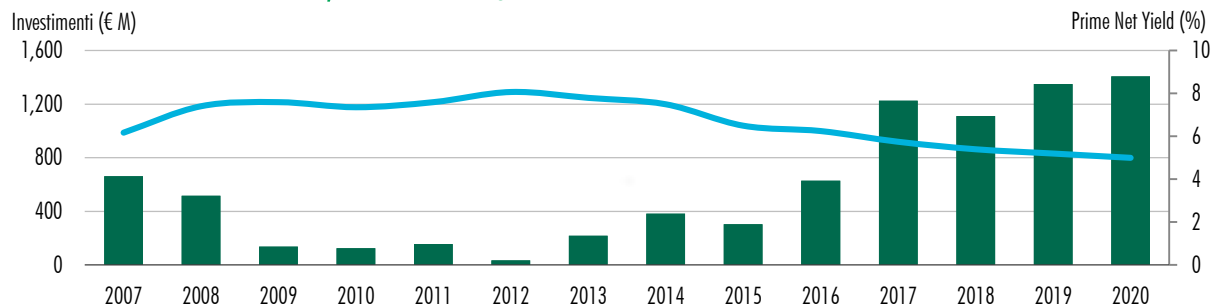
L'impatto del Covid-19 ha in parte aiutato a rafforzare il mercato della logistica. La crescita dell'assorbimento, guidata dall'accelerazione della diffusione dell'*e-commerce*, ha contribuito ad attirare investitori generalisti alla ricerca di eccellenti *covenant* e una forte domanda lato *occupier*.

Le buone prospettive sulla domanda di spazi incoraggiano l'avvio di nuove attività di sviluppo speculative e spingono gli investitori a guardare oltre i sottomercati consolidati, prendendo in considerazione macro-aree più ampie lungo le principali direttrici.

Tabella 1: Indicatori chiave del settore logistico in Italia

	2019	2020	Q4 2020
Vacancy rate (%)	2,8	2,6	2,6
Take-up (mq)	1.875.000	2.220.000	650.000
Prime rent Milano (€ mq anno)	56	57	57
Secondary rent Italia (€ mq anno)	46	47	47
Prime rent Roma (€ mq anno)	56	57	57
Prime net yield (%)	5,2	5,0	5,0
Investimenti nel settore logistico (€ M)	1.360	1.410	620

Grafico 2: Investimenti e rendimenti *prime* nel settore logistico in Italia



Fonte: CBRE Research, Q4 2020.

CONTATTI - RESEARCH**Giulia Ghiani***Head of Research*

+ 39 02 997 462 63

Giulia.Ghiani@cbre.com

Tommaso Romagnoli*Senior Research Analyst*

+ 39 02 997 460 82

Tommaso.Romagnoli@cbre.com

Elisa Silvestrini*Research Analyst*

+ 39 02 997 460 89

Elisa.Silvestrini@cbre.com

UFFICI CBRE**Milano**

Piazza degli Affari, 2

Milano, 20123

Roma

Via Leonida Bissolati, 76

Roma, 00187

Modena

Via Alberto Brasili, 91

Modena, 41122

CONTATTI - INDUSTRIAL AND LOGISTICS**Alessandro Petruzzi***Head of Industrial & Logistics*

+39 02 997 460 78

Alessandro.Petruzzi@cbre.com

Andrea Lattisi*Associate Director, Head of I&L Landlord*

+39 02 997 469 68

Andrea.Lattisi@cbre.com

Silvia Foffa*Associate Director, Head of I&L Tenant Rep.*

+39 02 997 469 68

Silvia.Foffa@cbre.com

Vittorino De Stefano*Logistics Transaction Senior Advisor*

+39 02 997 460 07

Vittorino.DeStefano@cbre.com

Per saperne di più o per consultare altri report di mercato elaborati da CBRE, visita il Global Research Gateway all'indirizzo www.cbre.com/researchgateway.

Disclaimer: Information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to confirm independently its accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE.