COMUNICATO STAMPA

JLL: investimenti in logistica nel 2022 a 3 miliardi (5%a/a).

In termini di take-up il settore registra una crescita record con 2,8 milioni di mq assorbiti e 150 transazioni.

Milano guida il mercato con circa 1 milione di mq di take-up e 60 transazioni, mentre Roma tocca i 317.000 mq di take-up e 12 transazioni.

Milano, febbraio 2023 – Nel 2022 il settore logistico si è confermato una delle asset class più attrattive, con un nuovo record di investimenti, che hanno raggiunto il valore di **3 miliardi di Euro (+5% a/a)** e di take-up, pari a 2,8 Mln di mq. È quanto emerge dall'analisi di JLL, società leader nei servizi professionali e nella gestione degli investimenti per il settore immobiliare.

In particolare, nel periodo analizzato si sono concluse 63 transazioni, il cui valore medio si è attestato intorno a **47 milioni di euro**.
Dopo un risultato record nei primi 9 mesi dell'anno, che hanno registrato una crescita del +53% a/a, l'impatto dell'incertezza dal punto di vista macroeconomico e geopolitico ha determinato un rallentamento nel Q4. Questo è evidente anche nel contesto europeo, dove si sono realizzati nel 2022 investimenti in logistica pari a 51 Mld di euro, in calo rispetto al 2021, mentre l'Italia ha mostrato maggiore resilienza, chiudendo comunque l'anno con una variazione positiva (+5%).

I rendimenti, inclusi quelli prime, hanno iniziato a riflettere, come registrato anche nelle altre geografie, il peggioramento delle condizioni di finanziamento determinato da politiche monetarie restrittive per contenere la spinta inflazionistica.

Nel mercato delle locazioni si sono registrate 150 transazioni, per una superficie complessiva di **2,8 milioni di mq (+14% a/a).** Guardando al contesto europeo, dove nel 2022 si è realizzato un take up di 31,9 Mln di mq, in lieve diminuzione rispetto al 2021, l'Italia si distingue ancora una volta per performance positive.

Il **31%** delle locazioni ha riguardato asset con superficie inferiore ai **10.000 mq**, a conferma dell'elevato interesse per le soluzioni di logistica urbana, la fascia tra i 10.000 e i 15.000 mq ha registrato un aumento del 5% a/a (23% del take up totale), mentre la fascia tra i 25.000 e i 50.000 mq ha registrato l'aumento a/a più consistente (+14% a/) arrivando a coprire il 22% del take up totale.

Milano guida il mercato con **circa 1 milione di mq** di take-up e **60 transazioni,** mentre Roma si attesta intorno ai **320.000 mq di take-up con 12 transazioni**. Cresce l'interesse nei corridoi lungo le principali arterie autostradali che collegano poli logistici consolidati, determinando anche la nascita di nuovi mercati.

La domanda di asset in locazione si è concentrata prevalentemente su quelli di grado A (**92%**) e ha riguardato operatori 3PL per più della metà della domanda (**60%**). Prosegue il trend di rallentamento negli assorbimenti degli operatori e-commerce (**4%**), mentre il settore retail ha continuato ad aumentare la presenza di mercato, assorbendo il **23%** dello spazio locato.

I canoni di locazione prime sono aumentati a Milano, Roma e nel Veneto, rispettivamente a **60 €/mq/pa** sia a Milano che a Roma e a **50 €/mq/pa** in Veneto. I canoni prime per gli asset di ultimo miglio sono stabili rispetto al precedente trimestre sia a Milano che a Roma (**110 €/mq/pa**), registrando tuttavia un incremento del **22%** rispetto ai valori del 2021 in entrambi i mercati.

"Da un punto di vista capital markets, nel 2022 gli investimenti nel settore logistico hanno segnato un record storico in Italia. Tuttavia, fattori macroeconomici come l'aumento dell'inflazione, i tassi di interesse e la politica monetaria più restrittiva hanno determinato un approccio più cautelativo nell'ultimo trimestre dell'anno, rallentando l'attività capital markets in Italia, così come nella maggior parte dei mercati europei." commenta **Elena Di Biase, Head of Logistics Capital Markets di JLL Italia.** *"Questi primi mesi del 2023 mostrano un buon livello di interesse e dinamismo da parte di investitori nell'intero spettro dei profili di rischio, anche da parte di nuovi operatori attratti da dalla persistente domanda di spazi in mercati che*

rimangono supply-constrained e dalla conseguente crescita dei canoni. Rimane, naturalmente, una cautela in fase di underwriting, incorporando l'incertezza legata al contesto macroeconomico."

"In termini di take-up il trend si conferma sostenuto, arrivando a toccare quasi i 3 milioni di metri quadri sul territorio nazionale. In parallelo, la crescita della domanda e la scarsa disponibilità di prodotto contribuiscono all'aumento dei canoni prime, che hanno raggiunto il più alto tasso di crescita degli ultimi 20 anni" conclude **Renato Loffredo, Head of Logistics Agency** *"Nonostante le prospettive economiche più complesse, i canoni dovrebbero continuare ad aumentare nel 2023. La prospettiva per il 2023 è di una domanda solida su tutto il territorio nazionale, a causa anche di una rinnovata esigenza di ristrutturazione della supply chain secondo strategie più efficienti. Oltre agli operatori già presenti sul territorio, la domanda si amplia di tanti operatori internazionali che trovano opportunità e dimostrano interesse per i nuovi sviluppi, spesso con attenzione ai nuovi standard ESG".*

About JLL

JLL (NYSE: JLL) è una società leader nei servizi professionali e nella gestione degli investimenti per il settore immobiliare. JLL si impegna a re-immaginare il futuro del settore immobiliare per un mondo migliore, utilizzando le tecnologie più avanzate per creare opportunità di business, spazi innovativi e soluzioni immobiliari sostenibili per i propri clienti, persone e comunità. JLL è una società Fortune 500 con un fatturato annuo di 19,4 miliardi di dollari, operazioni in più di 80 paesi e un team globale di oltre 102.000 dipendenti (dati al 30 giugno 2022). JLL è il nome del brand, e un marchio registrato, di Jones Lang Lasalle Incorporated. Per ulteriori informazioni, visitare il sito www.jll.it.

Contacts: Barabino & Partners
Claudio Cosetti
c.cosetti@barabino.it
335 7491683
Carlotta Bernardi
c.bernardi@barabino.it
333 9477814