



COMUNICATO STAMPA

JLL: nel 2023 gli investimenti in logistica hanno raggiunto 1,8 miliardi di euro, pari al 30% del totale di mercato.

L'87% del totale dei capitali investiti si conferma di origine internazionale.

Il mercato delle locazioni registra 2,8 milioni di mq di take-up, sostenuto dalla domanda di operatori 3PL.

Milano, 11 marzo 2024 – Nel 2023 la logistica è stata l'asset class che ha inciso di più sul volume totale degli investimenti sul mercato italiano, registrando volumi pari a 1,8 miliardi di euro e rappresentando il 30% del totale di mercato. Nonostante il clima di incertezza geopolitica abbia rallentato l'attività rispetto al 2022, determinando una diminuzione dei volumi del 42% a/a, il mercato italiano si è dimostrato più resiliente di altre realtà europee. Ha mostrato, infatti, segnali di miglioramento già a partire dalla seconda metà dell'anno ed in particolare nel quarto trimestre, che ha registrato un aumento dei volumi del 40% rispetto al terzo trimestre e più del doppio rispetto allo stesso periodo del 2022. Queste alcune delle principali evidenze dell'analisi elaborata da JLL, società leader nella consulenza specializzata per il settore immobiliare e nella gestione degli investimenti.

L'Italia rimane un mercato target per investitori internazionali, che hanno un peso dell'87% del totale dei capitali investiti nel settore logistico.

Le condizioni di incertezza del mercato e la tipologia di prodotto transato hanno portato ad una predilezione verso operazioni di dimensioni più contenute, in particolare tra i 10 e 25 milioni di euro. L'interesse per l'acquisizione di portafogli continua ad essere sostenuto per soggetti che fanno il loro ingresso nel mercato italiano oppure per gli investitori già presenti e che cercano di consolidare il loro footprint, rappresentando il 35% dei volumi investiti nel settore.

I rendimenti prime in ingresso si sono attestati ad un 5,2% netto su lordo a fine anno con una previsione di stabilità per il 2024. La diminuzione dell'inflazione a livello globale e l'aspettativa di riduzione dei tassi di interesse suggeriscono un outlook moderatamente positivo, con aspettative di un'intensificata attività di investimento nel corso dell'anno.

Per quanto riguarda il mercato delle locazioni, il dinamismo della domanda ha confermato il volume record raggiunto nel 2022, il livello più alto degli ultimi 10 anni, con circa 2,8 milioni di mq assorbiti. La domanda si è mantenuta forte e guidata da operatori 3PL, che rappresentano il 55% del take-up totale. In termini dimensionali, si è delineato un forte interesse per unità più piccole: il numero di operazioni al di sotto dei 10.000 mq ha rappresentato oltre il 30% del totale e l'11% in termini di assorbimento, coinvolgendo generalmente immobili situati nelle prossimità dei centri urbani, generalmente per un'esigenza immediata degli operatori.

Operazioni relative a superfici superiori a 50.000 mq hanno rappresentato il 23% del totale dell'assorbimento, coinvolgendo spesso asset Built-To-Suit ("BTS") o asset speculativi in costruzione, che soddisfano una domanda guidata da tempistiche più flessibili.

Il mondo e-commerce ha visto una stabilizzazione dopo un periodo di rapida crescita, con un aumento dell'outsourcing verso operatori 3PL. I retailer tradizionali, che stanno ristrutturando la propria supply chain, nel 2023 hanno assorbito il 28% dello spazio complessivo. Interessante anche segnalare un aumento delle transazioni da parte degli operatori del settore farmaceutico,



nonostante una prevalenza di operazioni di dimensioni generalmente più ridotte a condizioni altamente specifiche.

A livello di geografie, il 77% delle operazioni si è concentrato nel Nord Italia, il 12% nel centro e l'11% al Sud. Come risultato del forte dinamismo del settore, i canoni sono cresciuti in tutti i principali mercati, spingendo i livelli prime a 67 euro/mq a Milano e Roma (+12% a/a), a 55 euro/mq in Veneto (+10% a/a), 65 euro/mq a Bologna (+14% a/a) e 50 euro/mq a Torino (+6% a/a). I canoni prime per gli asset last mile, invece, rimangono stabili sia a Milano che Roma a circa 110 euro/mq, con picchi legati a personalizzazioni per operazioni BTS.

Nonostante le tante incertezze che hanno caratterizzato l'anno, si è confermata sostenuta anche l'attività di sviluppo: nel corso dell'anno sono stati, infatti, completati più di 1,9 Milioni mq di progetti, di cui oltre la metà di tipo speculativo, mentre la restante parte per il 34% Build-to-Suit (BTS) e il 12% build-to-own (BTO).

“Oltre alla tradizionale e confermata attenzione verso prodotto logistico da sviluppare sia nuovo che esistente da riposizionare, nel 2023 abbiamo anche visto un impulso verso l'aggregazione di asset produttivi e light industrial. In generale, gli investitori guardano con interesse opportunità che questo momento di mercato offre in una varietà di segmenti e sottosettori. Si stanno, quindi, creando portafogli con caratteristiche di ritorni e liquidità che potranno poi essere valorizzate positivamente in linea con gli holding period degli specifici fondi” ha commentato **Elena Di Biase, Head of Logistics Capital Markets di JLL Italia** *“Alla luce dell'attesa stabilizzazione del quadro macroeconomico, ci aspettiamo che questo porterà ad un mercato investimenti molto più dinamico per il 2024”.*

“Nel 2023 si sono registrate ottime performance sia in termini di take-up che di rental growth” prosegue **Renato Loffredo, Head of Logistics Last Mile & Industrial Agency** *“Si prevede che nel 2024 il mercato leasing si mantenga robusto, con una domanda sempre più attenta alla qualità degli immobili e alla compliance ESG. La domanda da parte degli operatori si conferma essere elevata, ma il livello di assorbimento potrebbe essere influenzato dall'offerta di spazi speculativi che verranno sviluppati durante l'anno”.*

About JLL

Da oltre 200 anni, JLL (NYSE: JLL), leader mondiale nei servizi professionali e nella gestione degli investimenti per il settore immobiliare, aiuta i propri clienti ad acquisire, locare, costruire, gestire e sviluppare un'ampia gamma di proprietà commerciali, industriali, alberghiere, residenziali e retail. Società Fortune 500 con un fatturato annuo di 20,8 miliardi di dollari, JLL è attiva in più di 80 paesi del mondo, con oltre 106.000 dipendenti che combinano un approccio globale a una profonda conoscenza del mercato locale. Guidati dal nostro obiettivo di re-immaginare il futuro del real estate per un mondo migliore, aiutiamo i nostri clienti, le persone e le comunità a seguire un percorso di sviluppo più innovativo: SEE A BRIGHTER WAYSM. JLL è il nome del brand e un marchio registrato di Jones Lang LaSalle Incorporated. Per ulteriori informazioni, visitare il sito www.jll.com

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