

WEBINAR,  
7 LUGLIO 2020

# SETTORE IMMOBILIARE LOGISTICO IN ITALIA

EVIDENZE E TREND

**C** CUSHMAN & WAKEFIELD  
**M** IL MERCATO OGGI  
**T** TREND FUTURI

© **CUSHMAN & WAKEFIELD.**  
IL MERCATO OGGI.  
TREND FUTURI.

# CUSHMAN & WAKEFIELD: CHI SIAMO?

LAVORIAMO INSIEME PER FORNIRE GLI APPROFONDIMENTI E LE COMPETENZE DI CUI I NOSTRI CLIENTI HANNO BISOGNO PER ESSERE PRONTI AD AFFRONTARE IL FUTURO.



## LA NOSTRA PRESENZA GLOBALE

**AMERICA**  
235  
UFFICI  
32.500  
DIPENDENTI

**EMEA**  
108  
UFFICI  
6.000  
DIPENDENTI

**APAC\***  
59  
UFFICI  
14.500  
DIPENDENTI

\*Inclusa Greater China

## I NUMERI

400  
UFFICI  
53.000  
DIPENDENTI

60  
PAESI  
4.1B  
FS GESTITI

\$ 8.8MLD  
2019  
FATTURATO  
USD

## ITALIA

3  
UFFICI (MILANO, ROMA)  
320  
DIPENDENTI



CUSHMAN & WAKEFIELD.

**IL MERCATO OGGI.**

TREND FUTURI.

## DOV'È LA LOGISTICA IN ITALIA E QUANTO COSTA?

C

M

T

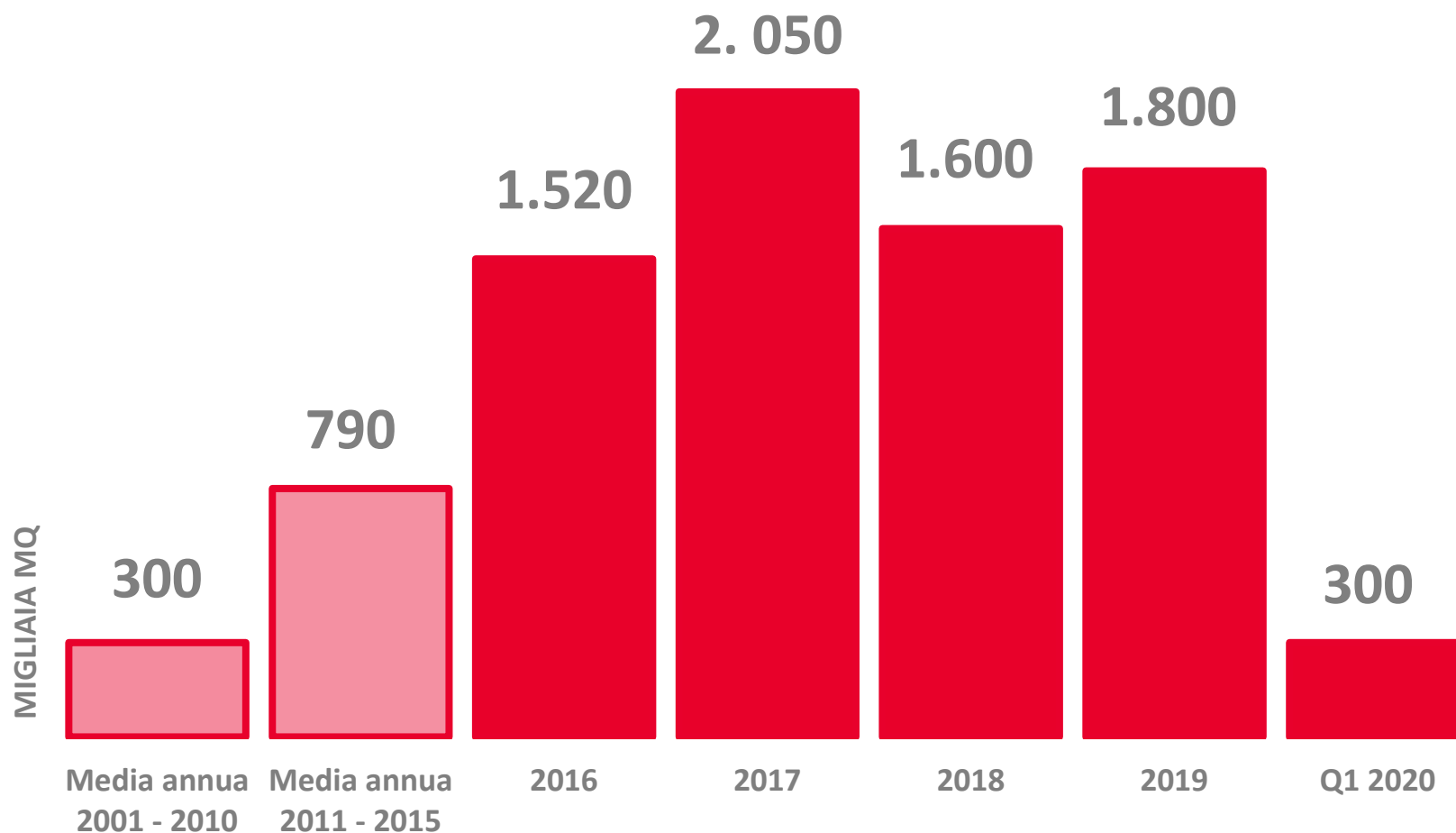
PRINCIPALI  
MERCATI

MERCATI  
EMERGENTI



	PRIME RENT € MQ ANNO	2015-2019 VAR% MEDIA ANNUA
Roma	55	+1,4
Milano	56	+2,4
Bologna	52	+4,5
Torino	45	+ 6,25
Genova	60	+0,9
Verona	46	=
Piacenza	45	+3,1
Novara	42	=
Firenze/Prato	75	Na
Marche/Costa Adriatica	40	Na

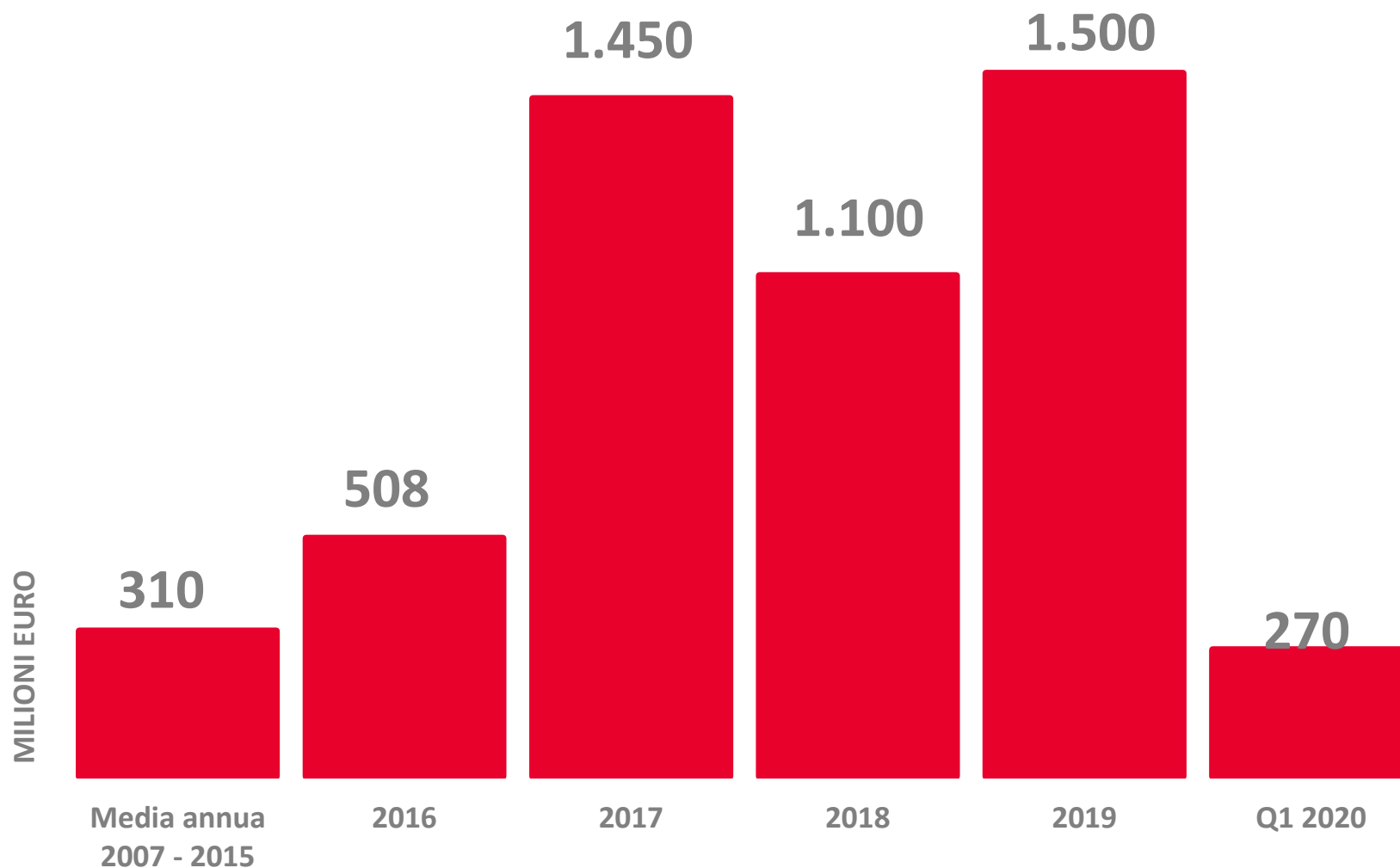
## L'ASSORBIMENTO HA SUBITO UN'IMPENNATA DAL 2015: DOMANDA IN CONTINUA CRESCITA



**E-COMMERCE, RETAILERS E 3PL** PIÙ ATTIVI SUL MERCATO – DRIVER DELLA DOMANDA SPAZI PIÙ EFFICIENTI, MODERNI E IN LUOGHI STRATEGICI.

**PRE-LET, BUILT TO SUIT E BUILT TO OWN** LE TIPOLOGIE PREVALENTI DI OCCUPAZIONE: PROGETTI SPECULATIVI SELETTIVI (LOCATION STRATEGICHE)

## PIÙ DOMANDA CHE OFFERTA: INVESTIMENTI MAI COSÌ DINAMICI. DA NICCHIA A SETTORE PRIMARIO, TARGET DI UN NUMERO CRESCENTE DI INVESTITORI



**AUMENTANO DEALS OFF MARKET**, TEMPI PIÙ LUNGI.

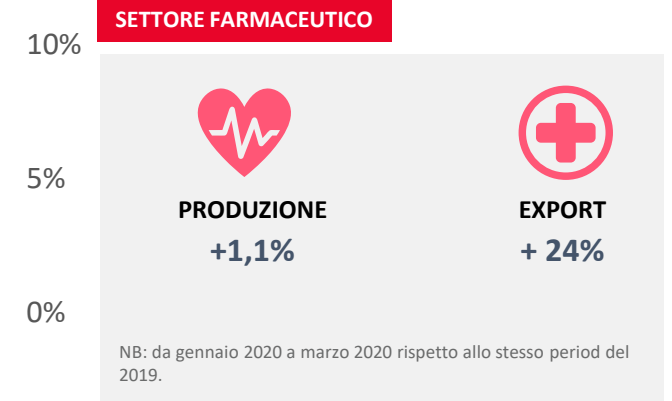
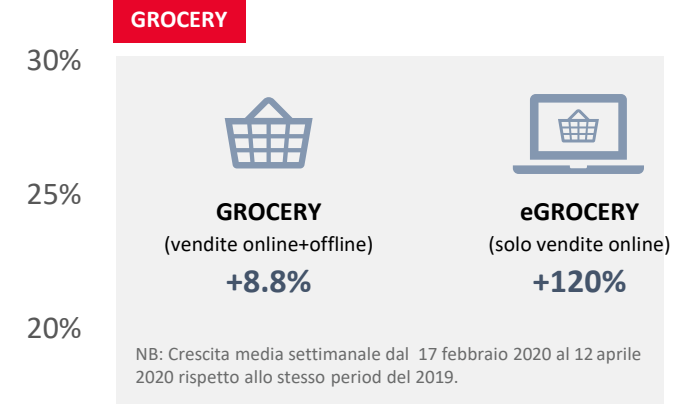
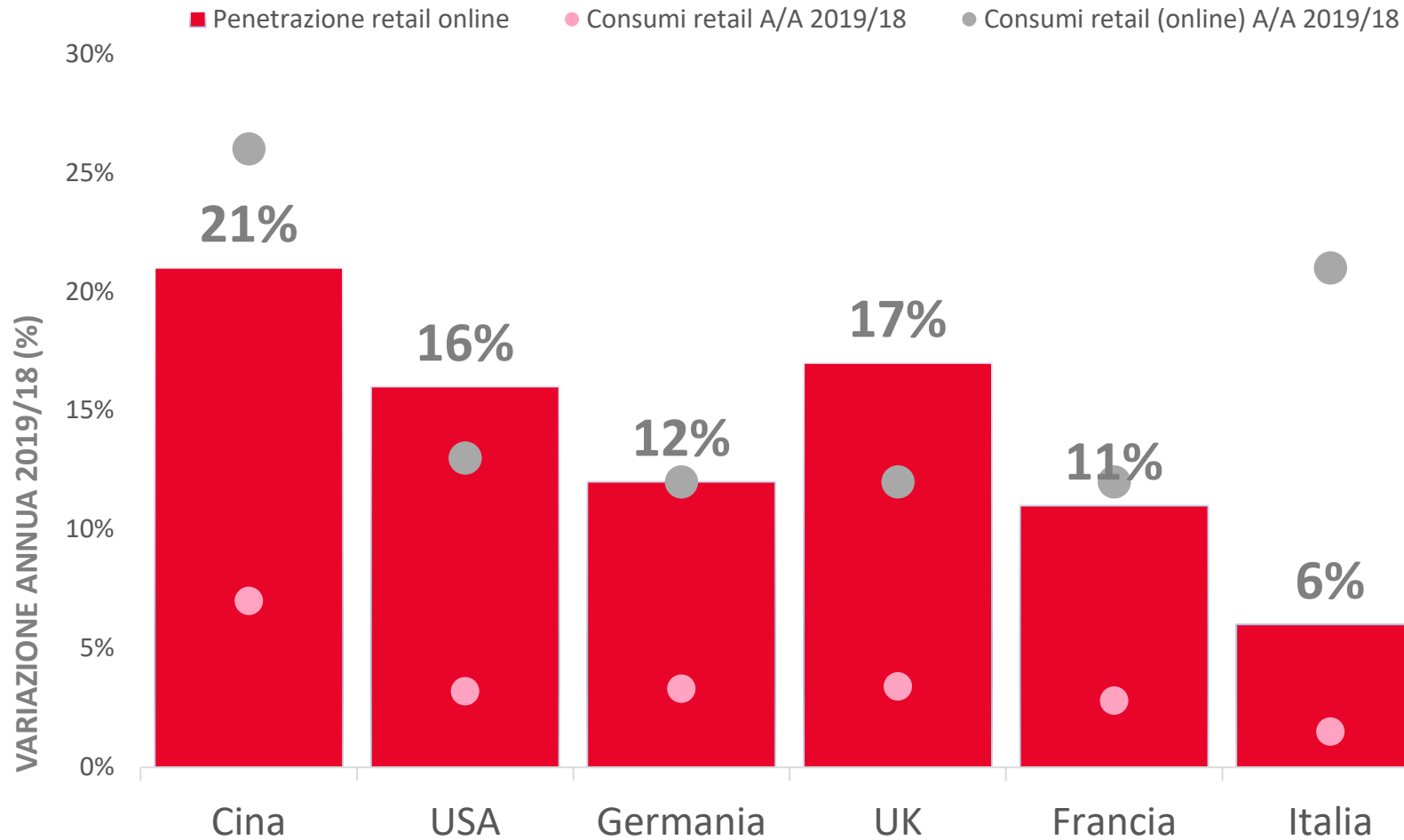
CON LA MAGGIOR PARTE DEI **DEVELOPERS SUPPORTATI DA LIQUIDITÀ E CAPITALI**, NON TUTTI I PRODOTTI NUOVI ARRIVANO SUL MERCATO.

INTERESSE CRESCENTE PER **SALE & LEASE-BACK**.

DA CIRCA IL **5%** A OLTRE IL **10%** SUL TOTALE DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI.



# L'E-COMMERCE STA CRESCENDO E L'IMPATTO DALLA PANDEMIA DA COVID-19 HA ACCELERATO IL TREND



## E-COMMERCE ED URBANIZZAZIONE DRIVER DELLA TRASFORMAZIONE

IL PRODOTTO SI DIFFERENZIA E L'INNOVAZIONE STA CAMBIANDO IL CAMPO DI GIOCO:

- LOGISTICA PER L'ULTIMO MIGLIO
- MAGAZZINI MULTIPIANO
- MAGAZZINI ROBOTIZZATI
- DATA CENTER



ROBOTICA/  
AUTOMAZIONE



INTERNET DELLE  
COSE



VEICOLI  
AUTONOMI



DRONI

CUSHMAN & WAKEFIELD.  
IL MERCATO OGGI.  
**TREND FUTURI.**

# CHI OGGI È BUYER, AFFERMA DI VOLER CAMBIARE L'ALLOCAZIONE NEI SETTORI:

DA UN SONDAGGIO SU UN CAMPIONE DI INVESTITORI ATTIVI SUL MERCATO ITALIANO, CONDOTTO TRA L'11-31 MAGGIO 2020

## AUMENTARE ALLOCAZIONE

 **61%**  
RESIDENZIALE

 **73%**  
LOGISTICA

 **38%**  
HOTELS

## MANTENERE STABILE ALLOCAZIONE

 **55%**  
UFFICI

 **47%**  
HEALTHCARE

## DIMINUIRE ALLOCAZIONE

 **80-90%**  
RETAIL

 **43%**  
HOTELS

**AAA CERCASI LOGISTICA...**

# QUANDO TI ASPETTI CHE IL MERCATO DEI CONDUTTORI TORNI ALLA NORMALITÀ? E QUALI LE ASPETTATIVE SUI CANONI DI LOCAZIONE?

DA UN SONDAGGIO SU UN CAMPIONE DI INVESTITORI ATTIVI SUL MERCATO ITALIANO, CONDOTTO TRA L'11-31 MAGGIO 2020

C

M

T

ASPETTATIVE SU QUANDO IL MERCATO OCCUPAZIONALE TORNERÀ ALLA NORMALITÀ

PRIMA DEL  
**2020**

NON PRIMA DEL  
**2021**

NON PRIMA DEL  
**2022**

ASPETTATIVE SUL LIVELLO DEI CANONI



AUMENTO



STABILE



DIMINUZIONE

**LOGISTICA** = ▲

**RESIDENZIALE** =

**HEALTHCARE** =

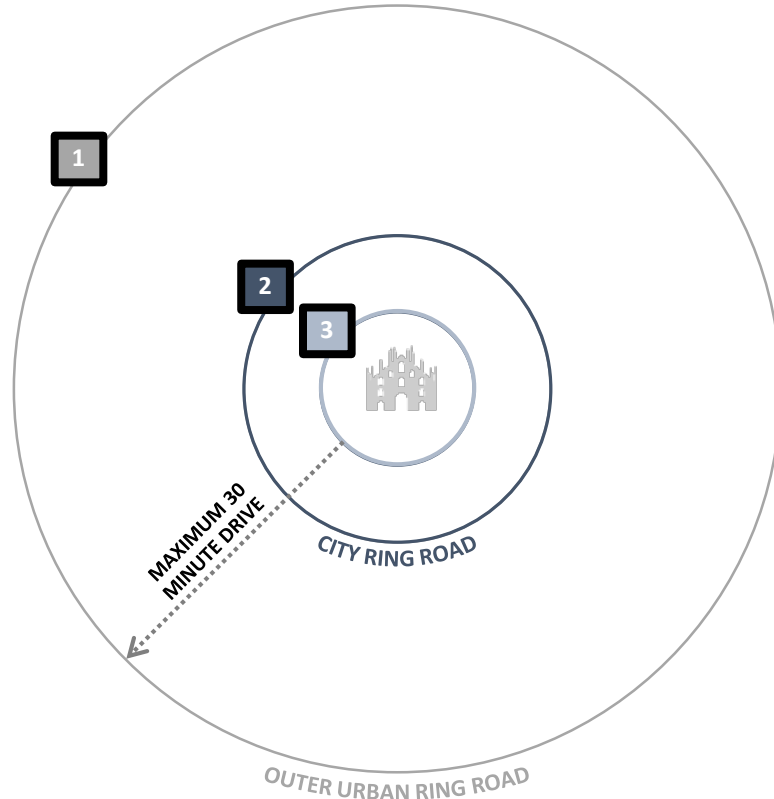
**UFFICI** = ▼

**HOTELS** ▼▼

**RETAIL** ▼▼

# IMPATTO DELLA PANDEMIA SUL SETTORE DELLA LOGISTICA

ACCELERAZIONE DELLA LOGISTICA URBANA



## ZONA 1: AREE URBANE ESTERNE

PIATTAFORME LOGISTICHE COME PUNTI DI INGRESSO SITUATE TRA 5 E 10 CHILOMETRI FUORI DALLE CITTÀ



## ZONA 2: AREE CON UNA MODERATA DENSITÀ

CENTRI DI CONSOLIDAMENTO SUL CONFINE DELLE CITTÀ: PICCOLI SPAZI, SPEDIZIONIERI E ALTRE SOLUZIONI



## ZONA 3: AREE AD ELEVATA DENSITÀ

CENTRI DI CONSEGNA URBANI SITUATI ALL'INTERNO DELLE CITTÀ: PUNTI PER IL «CLICK & COLLECT» IN NEGOZI ESISTENTI, LOCKERS, MAGAZZINI “VIRTUALI” SERVITI DA UNA FLOTTA DI VEICOLI ELETTRICI.

## COSA CI ASPETTIAMO PER IL FUTURO?

I TEMPI SONO INCERTI, MA IL SETTORE IMMOBILIARE LOGISTICO CONTINUA A CRESCERE, INSIEME ALL' E-COMMERCE

### DEVELOPERS

- PIÙ CONSAPEVOLEZZA
- SOSTENUTI DA CAPITALE
- NUOVO PRODOTTO SUL MERCATO CONFERMATO

### PROPRIETARI

- CONSAPEVOLI DELLA LIQUIDITÀ E ATTRATTIVITÀ DEL SETTORE LOGISTICO
- PIÙ APERTI A VALUTARE OPERAZIONI DI S&LB
- LE ASPETTATIVE DI PREZZO SONO ELEVATE

### UTILIZZATORI

- ATTIVITÀ IN CORSO CONFERMATE
- BUON DINAMISMO E DOMANDA
- NELLE PEGGIORI SITUAZIONI, PAGAMENTI RITARDATI

### INVESTITORI

- FOCUS SUI FONDAMENTALI (LOCATION, LAYOUT, LEASE TERMS, COVENANT, ...)
- QUALITÀ DELL'IMMOBILE
- FLESSIBILITÀ

# CONTATTI

**CARLO WALDER**

Partner

Head of CM Industrial&Logistics

M: +39 340 8398420

E: [carlo.walder@cushwake.com](mailto:carlo.walder@cushwake.com)

©2020 Cushman & Wakefield.

The material in this presentation has been prepared solely for information purposes, and is strictly confidential. Any disclosure, use, copying or circulation of this presentation (or the information contained within it) is strictly prohibited, unless you have obtained Cushman & Wakefield's prior written consent. Neither this presentation nor any part of it shall form the basis of, or be relied upon in connection with any offer, or act as an inducement to enter into any contract or commitment whatsoever. NO REPRESENTATION OR WARRANTY IS GIVEN, EXPRESS OR IMPLIED, AS TO THE ACCURACY OF THE INFORMATION CONTAINED WITHIN THIS PRESENTATION, AND CUSHMAN & WAKEFIELD IS UNDER NO OBLIGATION TO SUBSEQUENTLY CORRECT IT IN THE EVENT OF ERRORS.