

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

C

M

T



CUSHMAN & WAKEFIELD.

IL MERCATO OGGI.

TREND FUTURI.

DOV'È LA LOGISTICA IN ITALIA E QUANTO COSTA?

C

M

T

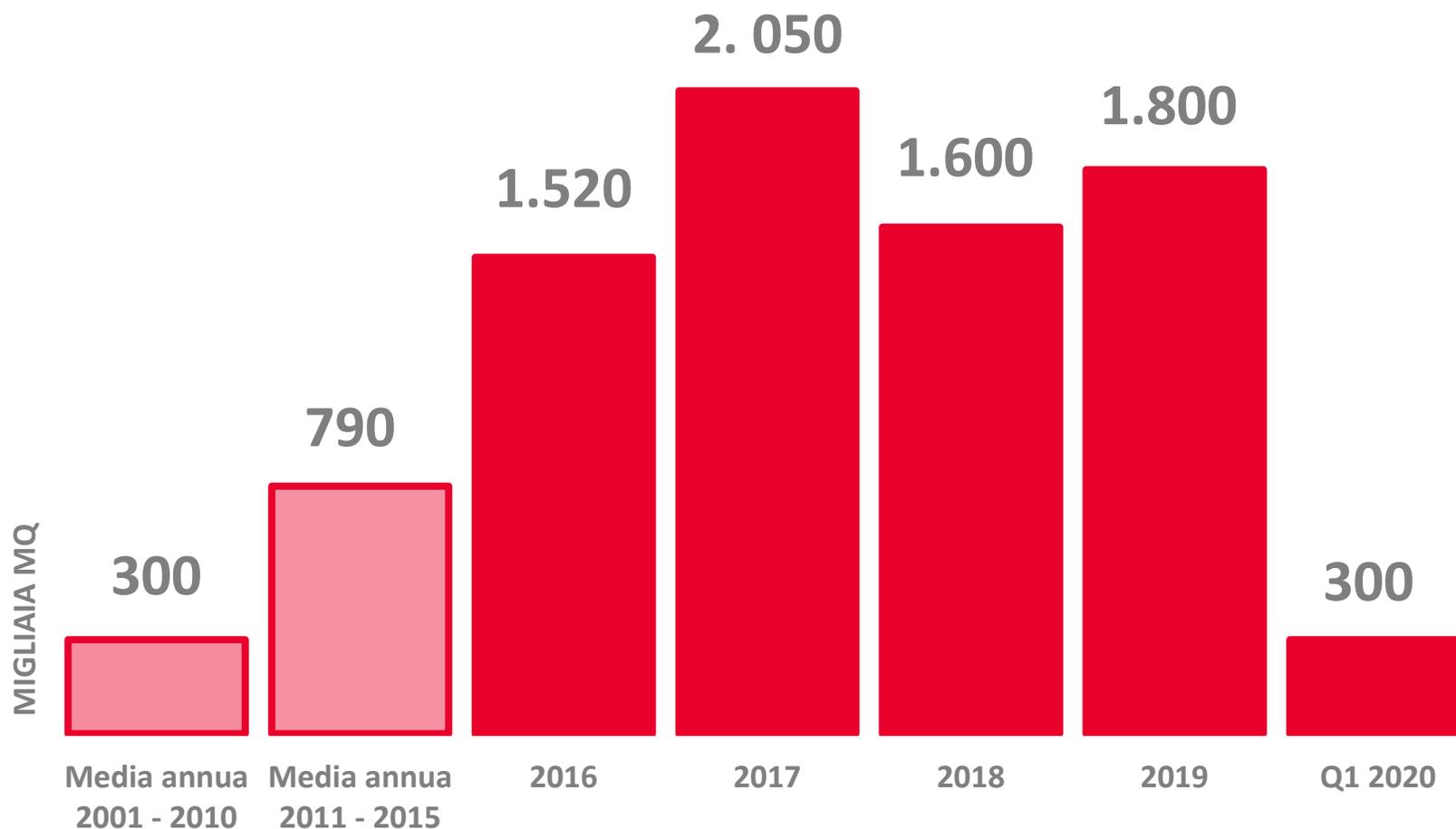
PRINCIPALI
MERCATI

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

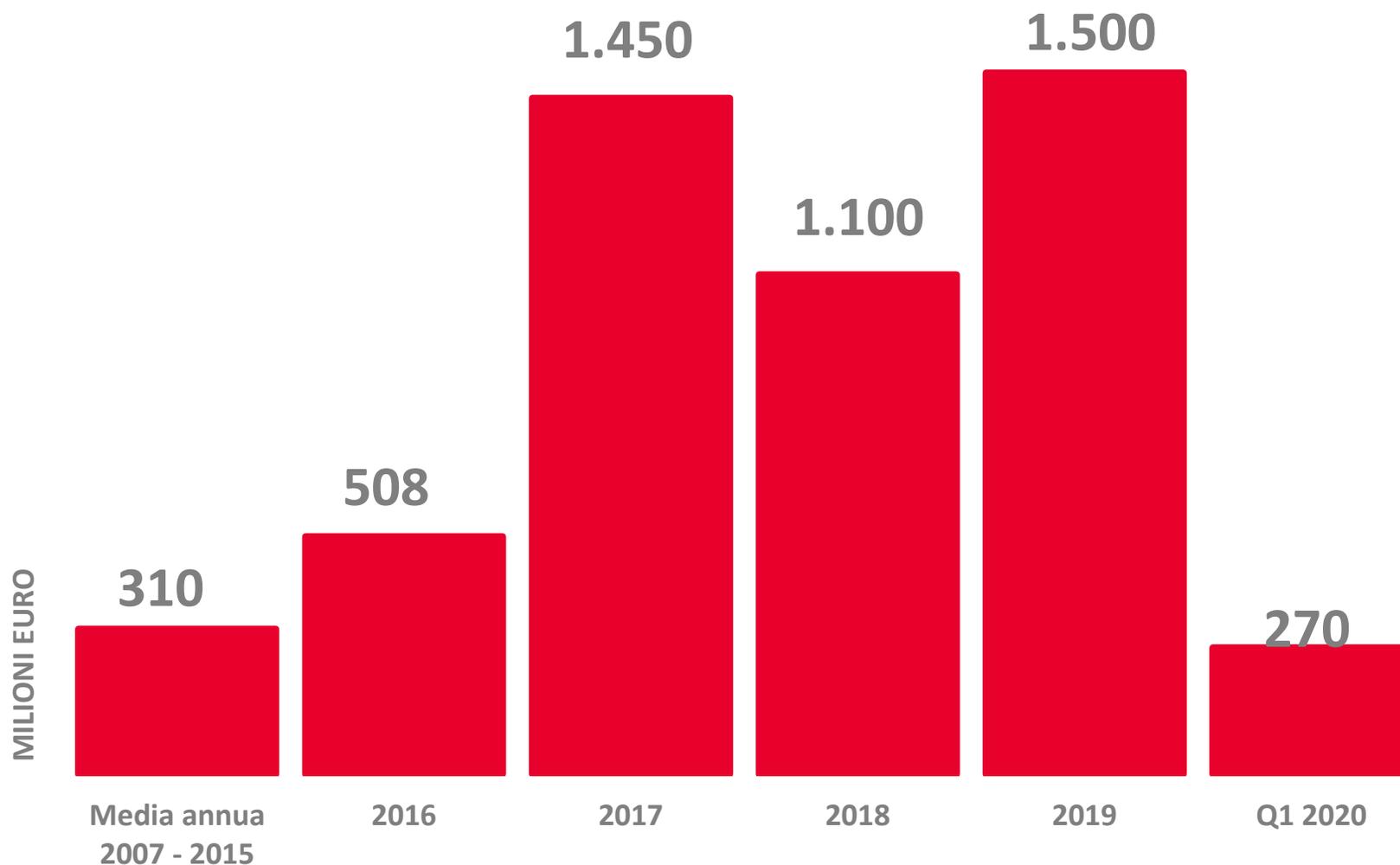
L'ASSORBIMENTO HA SUBITO UN'IMPENNATA DAL 2015: DOMANDA IN CONTINUA CRESCITA



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



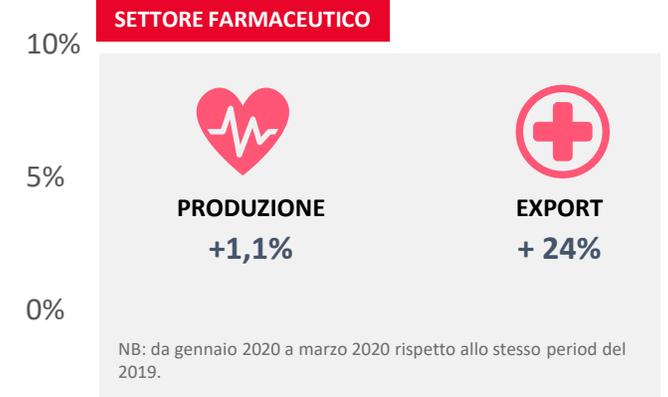
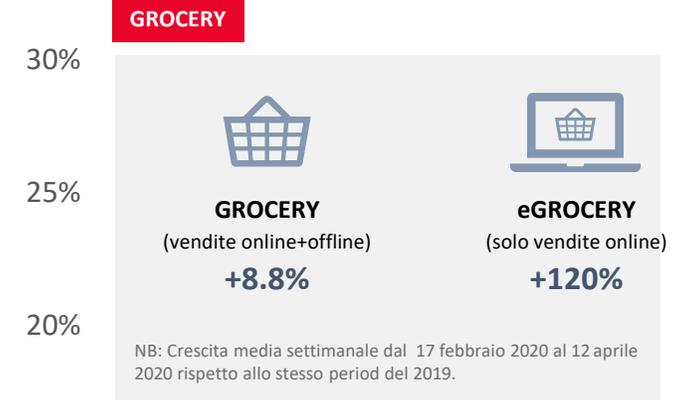
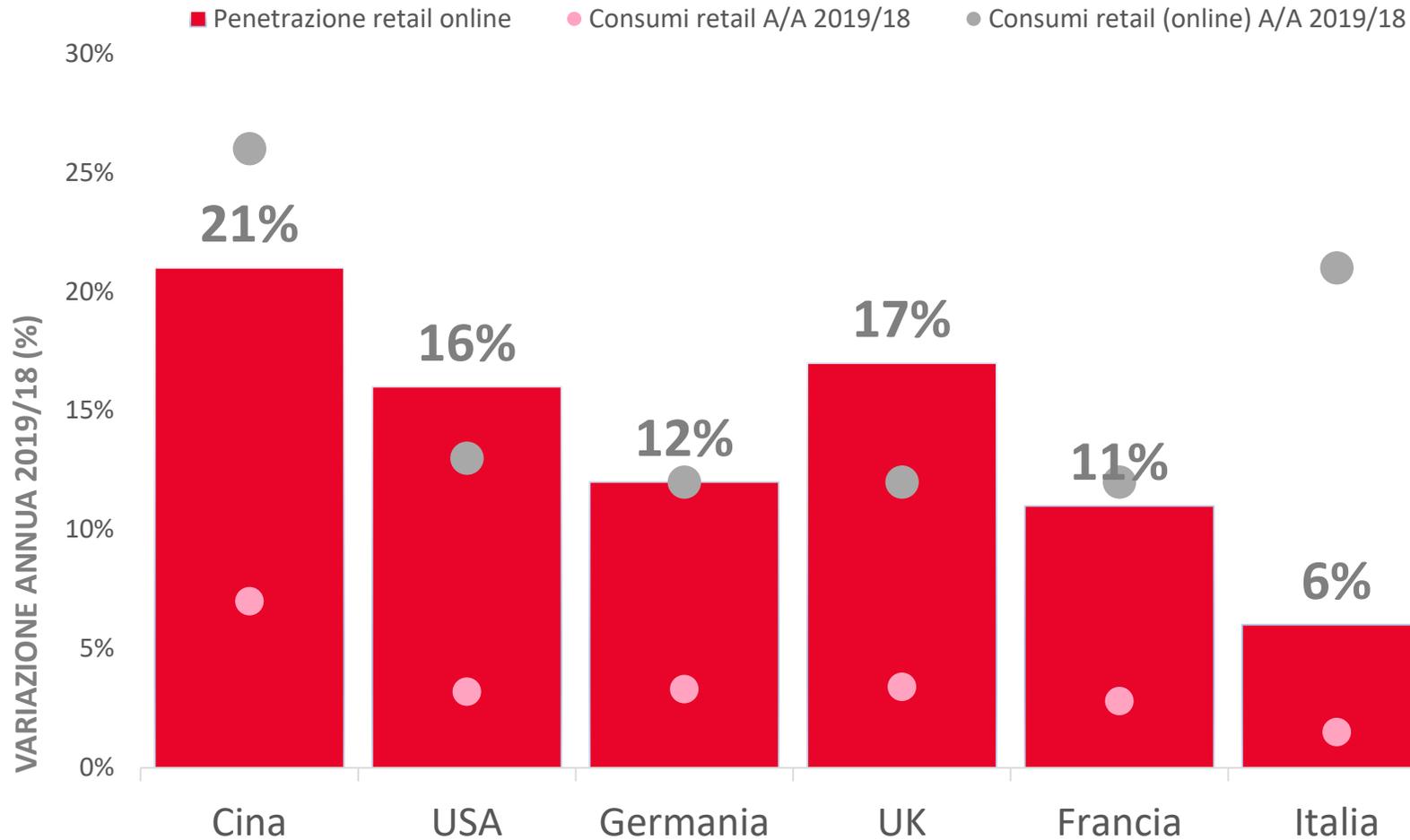
AUMENTANO DEALS OFF MARKET, TEMPI PIÙ LUNGI.

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 =

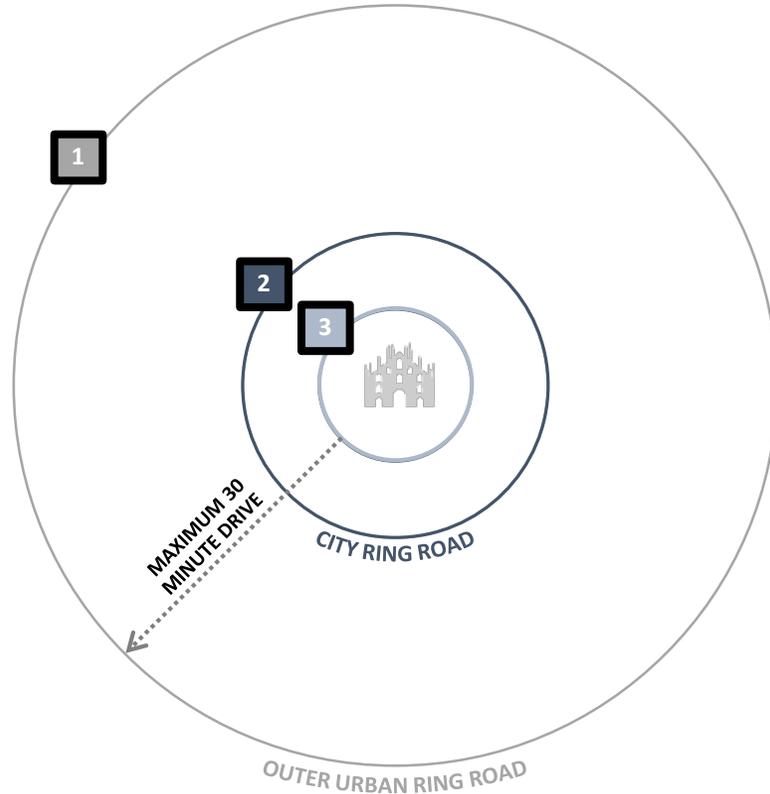
UFFICI = ▼

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

©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.