

/pulse/

Italia | Il mercato della Logistica Q4 2014



Contesto macroeconomico

Italia, Principali indicatori macroeconomici¹

	2013	2014	2015 previsione
PIL tasso di crescita¹	-1.8%	-0.3% ▲	0.4% ▲
Tasso di disoccupazione¹	12.2%	12.6% ▲	12.9% ▲
Tasso di Inflazione¹	1.2%	0.2% ▼	0.2% ►
Consumi delle famiglie¹	-2.6%	0.1% ▲	0.5% ▲
Produzione industriale¹	-3.1%	-0.4% ▲	0.2% ▲
Rendimento BTP a 10 anni¹	4.1%	2.5% ▼	2.2% ▼
PMI² (Purchasing managers index)	47.2	48.4 ▲	49.9 ▲ (gen 2015)

¹Consensus Forecast, Gennaio 2015; ²Markit/ADACI, Gennaio 2015.

Il contesto macroeconomico dell'Italia mostra alcuni segnali positivi. Le previsioni indicano che la recessione dovrebbe terminare nel 2015 dopo 15 trimestri consecutivi di crescita negativa del PIL. Infatti nel 2015, dopo diversi anni di riduzione, il PIL registrerà una crescita moderata dello 0,4%. Anche i consumi delle famiglie si sono stabilizzati ad un livello basso con tassi di crescita dello 0,1% e dello 0,5% rispettivamente per il 2014 e il 2015, dopo il notevole calo registrato nel 2013. L'indice PMI mostra un trend positivo, raggiungendo a Gennaio 2015 il valore di 49.9, tra i valori più alti registrati negli ultimi quattro mesi. Il tasso d'inflazione resta lontano dall'obiettivo della BCE che è quello di un livello inferiore, ma prossimo al 2%. L'intervento di Quantitative Easing, adottato di recente dalla BCE, manterrà bassi i tassi di interesse e ha già determinato un deprezzamento dell'Euro rispetto alle principali valute. Questo deprezzamento avrà un impatto positivo nel breve-medio termine sulle esportazioni almeno fino a quando i prezzi si riprenderanno. In generale i bassi tassi di interesse

rendono attraente l'investimento immobiliare con un impatto positivo sui prezzi immobiliari.

Grazie al Quantitative Easing introdotto dalla BCE, il rendimento dei BTP a 10 anni dovrebbe ridursi nel 2015 al 2,2%, con uno spread rispetto al Bund tedesco inferiore ai 200 punti base. Inoltre, il recente apprezzamento del franco svizzero potrebbe portare nel medio termine al ritorno di aziende dal Canton Ticino verso l'area di Milano con un impatto sull'assorbimento e sui valori immobiliari.

In generale, i segnali riguardanti la crescita del PIL potrebbero avere un impatto positivo sul settore immobiliare.

Il mercato logistico

Utilizzatori

Il 2014 è stato un anno molto positivo per il settore della logistica, sia in termini di locazioni che per quanto riguarda il mercato degli investimenti. Il livello annuo di assorbimento (700.000 mq) ha mostrato una forte crescita rispetto al 2013 (+55%) grazie soprattutto ad un maggior numero di transazioni registrate (48 contro 32 del 2013) e ad un leggero aumento della dimensione media delle transazioni (+5%). Il Q4 è stato un trimestre molto dinamico, con la performance più alta dal Q3 2011, anche grazie ad un'importante transazione pre-let (oltre 90.000 mq) registrata a Castel San Giovanni (Piacenza).

Come nel 2013, la macroarea di Milano è rimasta anche nel 2014 il focus principale per gli utilizzatori, registrando il 65% dell'assorbimento totale e rappresentando, insieme a Piacenza e Pavia, una delle aree più dinamiche. Gli operatori della logistica continuano a guardare con interesse i mercati di Bologna e Roma, ma

	Q4 2014	Δ Q-o-Q	12 month outlook
Rendimento netto prime Milano, %	7,50%	▼	▼
Rendimento netto prime Roma, %	8,00%	▼	▼
Completamenti, m ²	95.000	▲	▼
Vacancy rate, media nazionale	< 5%	►	▼
Canoni prime Milano, €/ m ² (*)	46	►	▲
Canoni prime Roma, €/ m ² (*)	48	►	▲

Fonte: JLL 2015 (*) I canoni prime sono relativi a piattaforme logistiche moderne di dimensioni superiori a 20.000 m²

la mancanza di prodotto colpisce negativamente l'attività di locazione in questi mercati. Inoltre, sta emergendo un crescente interesse per la macroarea del Veneto.

In generale, la mancanza di prodotto prime (Grado A) in location prime sta stimolando l'interesse sia per prodotti prime in posizioni secondarie che per prodotti secondari (Grado B) in prime location.

Quasi il 58% delle transazioni ha riguardato immobili esistenti, con un leggero aumento nella proporzione di transazioni owner occupation. Da menzionare anche una quota elevata di transazioni pre-let (26% sul totale contro il 10% nel 2013) che però è stata fortemente influenzata da un'unica importante operazione. La crescente percentuale di transazioni pre-let registrate durante il 2014, insieme ad una potenziale mancanza di disponibilità per le diverse aree, suggerisce un rinnovato interesse per soluzioni built-to-suit che potrebbe giustificare una pressione al rialzo dei canoni prime entro la metà del 2016 ma anche una nuova offerta di prodotto prime prevista per l'anno prossimo. Gli operatori 3PL si confermano la categoria di occupier più attiva rappresentando il 52% dell'assorbimento annuale,

nonostante la loro quota si sia ridotta rispetto al 2013 a favore degli operatori Retail.

Come nel 2013, gli asset più transati sono stati quelli tra i 5.000 e i 19.000 mq rappresentando quasi l'80% del numero di transazioni. Ciò è dovuto alle caratteristiche specifiche della domanda che si è concentrata prevalentemente sui centri di distribuzione dell'area Milanese. Nel corso del 2014 ci sono state quattro transazioni superiori ai 30.000 mq contro le due registrate nel 2013.

Inoltre nel Q4 2014 si è assistito ad una sostenuta attività riguardante immobili logistici di alta qualità (Grado A). Ciononostante, considerando il 2014 nel suo complesso, il livello di attività su immobili di Grado A si è leggermente ridotto e la disponibilità di nuovo prodotto di qualità rimane bassa con una pipeline limitata di nuovi progetti (soprattutto quelli speculativi) previsti entro il 2017.

Canoni

Nel Q4 2014 i canoni sono rimasti invariati in linea con i primi 9 mesi dell'anno. Nel 2015 ci si potrà attendere un incremento dei canoni a causa anche di un numero crescente di nuovi sviluppi built-to-suit che potranno determinare una certa pressione al rialzo sullo stock esistente.

Investimenti

Il mercato italiano degli investimenti continua a rafforzarsi, grazie al crescente appetito dei capitali (globali ed EMEA) per opportunità di investimento anche al di fuori delle aree core del Regno Unito, della Germania e della Francia. Gli investitori nel settore logistico in Italia si sono spostati da un approccio puramente opportunistico ad approcci core e value add. Nel complesso in Italia nel 2014 i volumi d'investimento nella logistica sono triplicati rispetto al 2013,

raggiungendo un totale di €340 milioni. La competizione e la scarsità di prodotto continueranno a comprimere i rendimenti nella prima parte del 2015, così come già verificatosi nell'ultimo trimestre del 2014 per le principali macroaree.



Jones Lang LaSalle

Milano
Via Agnello, 8
+39 02 8586861

Cristiana Zanzottera

EMEA Research - Italy
Milano
+39 02 85868665
Cristiana.Zanzottera@eu.jll.com

www.joneslanglasalle.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of Jones Lang LaSalle. It is based on material that we believe to be reliable. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors. We would be pleased to be told of any such errors in order to correct them.
