

INDICE GLOBALE DEGLI AFFITTI | Febbraio 2021

# Prologis Logistics Rent Index per il 2020: una capacità di tenuta confermata



Parco commerciale internazionale Prologis, Tracy, California

**2,9%**

 Crescita affitti  
globale

**3,2%**

 Crescita affitti  
USA/Canada

**0,3%**<sup>1</sup>

 Crescita affitti  
Europa

**CRESCITA DEGLI AFFITTI  
PIÙ ELEVATA,  
USA/CANADA**

1. Baltimora-  
Washington D.C.
2. Central Valley
3. Toronto
4. Reno
5. Nashville

**CRESCITA DEGLI AFFITTI  
PIÙ ELEVATA, EUROPA**

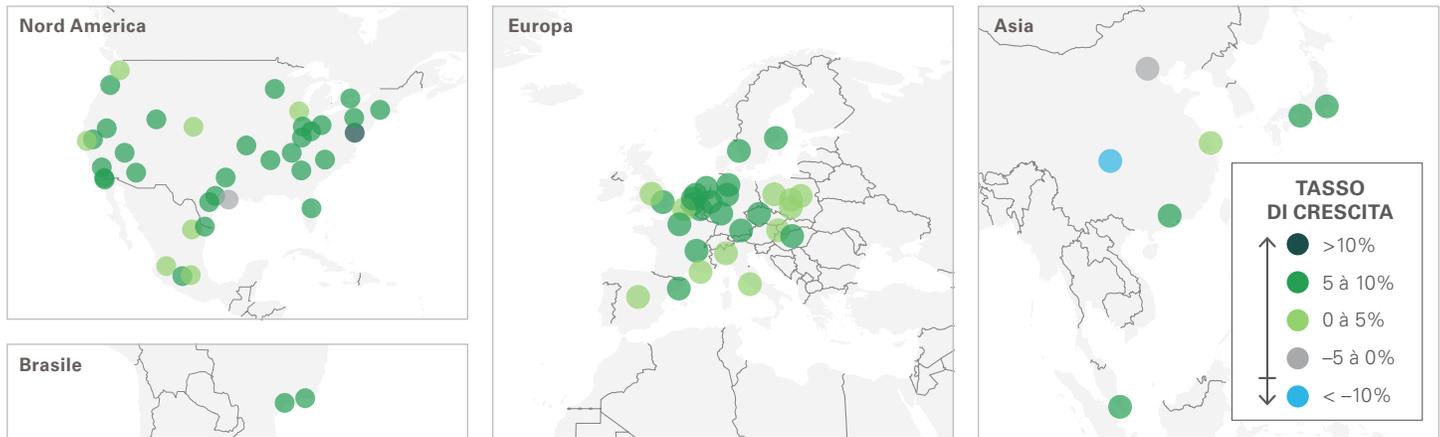
1. Greater London
2. Amburgo
3. Francoforte-  
Rhein Neckar
4. Hannover
5. Monaco di Baviera

Introdotta nel 2015 l'indicatore Logistics Rent Index di Prologis misura l'andamento degli affitti netti effettivi<sup>2</sup> nei principali mercati del settore immobiliare logistico in Nord America, Europa, Asia e America Latina<sup>3</sup>. La nostra metodologia proprietaria si concentra sugli affitti effettivamente riscossi per le strutture logistiche, al netto delle concessioni. Per costruire l'indice, Prologis Research si avvale delle proprie conoscenze sotto il profilo delle dinamiche dei prezzi di mercato a livello locale, combinandole con i dati provenienti dal suo portafoglio globale. I tassi di affitto a livello regionale e globale corrispondono a medie ponderate basate sulle stime dei ricavi del mercato.

Figura 1

**CRESCITA AFFITTI 2020 PER MERCATO, PRINCIPALI 75 CLUSTER LOGISTICI**

%



Nota: ponderata per le stime del NOI di mercato

**Cosa c'è di nuovo?**

- Malgrado il calo registrato a metà anno a causa della pandemia, nella seconda parte dell'anno la crescita globale degli affitti si è ripresa chiudendo l'intero 2020 con una crescita del 2,9%.
- In Nord America la sovraperformance della domanda si è tradotta in una crescita robusta degli affitti.
- In Europa la ripresa si è concretizzata grazie alla spinta proveniente da trend secolari in crescita e da un'offerta limitata.

**Perché è importante?**

- Il livello di domanda superiore alle aspettative evidenzia una maggiore portata dei driver strutturali che comprendono l'accelerazione dell'e-commerce, la rivalutazione dei livelli di inventario e la necessità di un'immissione sul mercato rapida. Di conseguenza, i tassi di superfici sfitte su base storica sono rimasti bassi in diversi mercati.
- Gli utilizzatori hanno una maggiore propensione ad investire per espandere le reti logistiche. Questo perché considerano la distribuzione attraverso l'e-commerce e la rapidità di immissione sul mercato come vantaggi competitivi che permettono di generare reddito. Parallelamente, il costo incrementale degli immobili logistici continua a rappresentare una piccola percentuale dei costi totali della supply chain, con gli affitti che pensano meno del 5% circa.
- L'economia dei costi di sostituzione sostiene la crescita futura, in un contesto in cui i prezzi dei terreni hanno continuato a muoversi al rialzo in numerosi mercati.

**Cosa ci aspetta?**

- Prologis Research prevede un proseguimento della traiettoria di crescita in tutti i mercati globali in cui opera la società.
- Le tendenze strutturali della domanda e le crescenti barriere all'offerta - come l'allungamento dei tempi necessari per le autorizzazioni e i permessi e l'incremento dei costi di sostituzione - indicano una resilienza costante malgrado la persistenza dell'incertezza economica.
- L'espansione dovrebbe essere più pronunciata nelle aree da edificare, dove si prevede che la crescita dell'e-fulfillment spingerà gli utenti della logistica a contendersi le migliori posizioni.
- La sovraperformance dei mercati di distribuzione regionali, che hanno beneficiato della domanda di magazzini "big-box" nel 2020, potrebbe normalizzarsi nel 2021 e negli anni a venire poiché la nuova offerta inizia a spostarsi nei sottomercati a bassa barriera.

**Panoramica globale****Principali risultati del Rent Index per il 2020:**

- **L'incertezza legata alla pandemia si è tradotta in una crescita negativa nella maggior parte dei mercati globali nel 2° trimestre 2020.** Le eccezioni sono state il Giappone e il Brasile, che hanno registrato una crescita stabile o positiva nell'arco dell'intero anno.
- **Il Nord America e il Brasile hanno fatto da traino alla crescita.** La domanda strutturale ha rafforzato rapidamente il potere di fissazione dei prezzi in questi mercati, in un contesto in cui i costi di sostituzione hanno continuato a muoversi al rialzo.

- **I cali sono stati più pronunciati nei mercati con ampia offerta.** Questi mercati, relativamente poco numerosi, includono Houston (USA), Polonia e Cina occidentale.
- **La maggior parte dei mercati ha registrato una rapida ripresa.** Le concessioni attuate inizialmente per garantire l'occupazione sono state rapidamente annullate, dato che i tassi di spazi sfitti sono rimasti bassi e la domanda si è mantenuta robusta.
- **La crescita si è verificata nella seconda metà dell'anno.** La capacità di tenuta dei fondamentali logistici è stata messa alla prova e confermata nel 2020, mettendo in evidenza le tendenze strutturali rafforzate dalla pandemia.

Figura 2

**MERCATI PIÙ FORTI PER CRESCITA DEGLI AFFITTI, GLOBALE 2020**

- |                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| 1. Baltimora-Washington D.C. | 6. New Jersey-New York City |
| 2. Central Valley            | 7. Pennsylvania             |
| 3. Toronto                   | 8. Rio de Janeiro           |
| 4. Reno                      | 9. Atlanta                  |
| 5. Nashville                 | 10. Columbus                |

**Prospettive per il 2021:**

- **Le tendenze strutturali dovrebbero trainare la domanda di immobili logistici di qualità elevata.** La supply chain del futuro sarà più capillare, più rapida, più resiliente e più vicina ai consumatori finali. Sono inoltre necessari spazi moderni per integrare [i progressi tecnologici](#) che migliorano l'efficienza e offrono soluzioni alle criticità con le quali si confrontano i clienti.
- **L'accelerazione dell'adozione dell'e-commerce rafforzerà il bisogno di spazi vicini ai consumatori finali.** I centri di distribuzione urbani permettono di accelerare i tempi di consegna, ottimizzare i costi e ridurre le distanze percorse. I clienti che hanno a cuore la sostenibilità delle operazioni possono anche beneficiare di una [riduzione delle emissioni di carbonio](#) grazie a una rete logistica sviluppata che includa centri di distribuzione urbani.
- **Le disfunzioni dovute alla pandemia sono destinate a continuare.** Lockdown e altre misure legate al Covid-19 potrebbero limitare le operazioni dei clienti, anche se la volatilità dovrebbe essere meno accentuata rispetto al 2020 dato che molti di essi godono adesso di una migliore visibilità in termini di supply chain.
- **L'incremento dei livelli di inventario dovrebbe contribuire alla crescita della domanda.** Man mano che i retailer si riforniscono e costituiscono riserve per far fronte alle impennate della domanda dei consumatori, il fabbisogno dovrebbe aumentare.
- **La ripresa economica dovrebbe rafforzare la domanda ciclica nella seconda metà del 2021.** In attesa dei primi effetti positivi dei programmi di vaccinazione globali, la riapertura delle economie dovrebbe portare a una ripresa economica che genererà una domanda ciclica.

- **Si prevede un ritorno alle tendenze di crescita pre-Covid nel 2021.** Le aree con una maggiore offerta dovrebbero rimanere indietro, mentre quelle la cui espansione è limitata da vincoli geografici sovraperformeranno.
- **I costi di sostituzione e le barriere all'offerta sono destinati a intensificarsi.** L'afflusso di capitale focalizzato sulla logistica è aumentato, con maggiori attori che si contendono asset e sviluppi.

**Quali sono le implicazioni per i clienti?**

Nel 2020 la disponibilità di spazi è aumentata leggermente, principalmente nelle aree con maggiore offerta. Assicurarsi spazi in aree limitate da vincoli geografici richiede una pianificazione avanzata. Il miglioramento dell'efficienza operativa e dello sfruttamento dei magazzini attraverso la riconfigurazione della supply chain permette anche di favorire l'espansione in assenza di un eccesso di offerta.

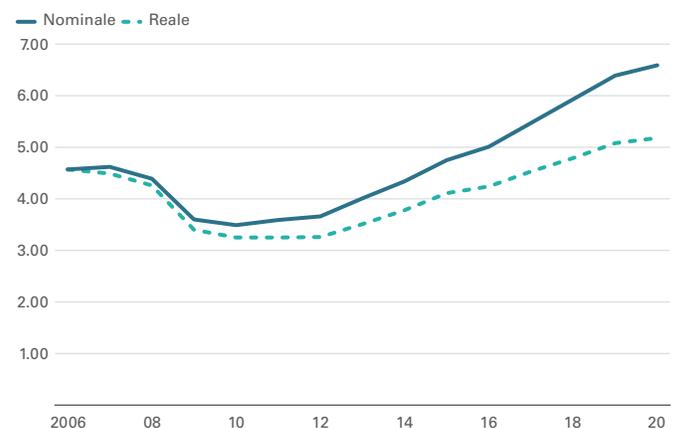
**Quali sono le implicazioni per gli investitori?**

L'accelerazione delle tendenze strutturali come l'e-commerce e l'aumento degli inventari rafforza la domanda, in particolare nelle posizioni vicine ai consumatori finali. La domanda è stata ampia e robusta nel 2020, ma in futuro l'incapacità di rispondere con un'offerta adeguata si tradurrà in una sovraperformance più uniforme delle zone limitate da vincoli geografici.

Figura 3

**TASSO EFFETTIVO DEL MERCATO, USA/CANADA**

\$/piedi quadrati/anno



Fonte: Prologis Research, Consensus Economics

Figura 4

**MERCATI PIÙ FORTI IN USA/CANADA**

- |                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| 1. Baltimora-Washington DC | 6. New Jersey-New York City |
| 2. Central Valley          | 7. Pennsylvania             |
| 3. Toronto                 | 8. Atlanta                  |
| 4. Reno                    | 9. Columbus                 |
| 5. Nashville               | 10. Louisville              |

## Stati Uniti/Canada

- **Nel 2020 la crescita degli affitti si è attestata al 3,2%, rallentando il passo rispetto all'8% del 2019 per via della nuova offerta (prevista) e del Covid-19 (non previsto).**
  - Tuttavia, la domanda di immobili per la logistica è rimasta positiva, traducendosi in un incremento del tasso di affitti nella maggior parte dell'anno. Più di 27,8 milioni di metri quadrati di nuovi spazi sono stati messi sul mercato, ma i cambiamenti strutturali e una base di clienti fortemente esposta all'industria e ai settori essenziali hanno accompagnato questa crescita.
- **Lo slancio della crescita degli affitti si è spostato verso prodotti più grandi e più moderni a monte della supply chain.** East Region (USA), Toronto e New Jersey/ New York City si sono classificate tra i primi dieci mercati più forti, grazie a solidi driver legati al commercio e ai consumi locali e alle alte barriere all'offerta, che hanno alimentato una forte crescita degli affitti. Tra gli altri leader in termini di crescita degli affitti per il 2020 ci sono mercati chiave degli USA come l'area dell'Inland Empire, la Pennsylvania, Dallas e Atlanta. Diversi hub di distribuzione multimercato hanno anche registrato una crescita superiore al 5%, dato che i tassi di sfritto sono rimasti bassi; questi luoghi includono Baltimora, Central Valley, Reno, Nashville e Louisville.
- **L'incremento dei costi di sostituzione e le maggiori barriere all'offerta indicano che il potere di determinazione dei prezzi rimarrà stabile.** Con gli utenti che si contendono sempre più gli scarsi lotti sviluppiabili, i costi dei terreni stanno salendo in molti mercati statunitensi. Allo stesso tempo, l'aumento delle barriere normative e l'opposizione da parte delle comunità locali stanno limitando lo sviluppo, rafforzando i costi e allungando i tempi. Queste tendenze dovrebbero amplificare lo squilibrio tra domanda e offerta, specialmente nelle aree infill. Nel 2020 molti mercati infill al di fuori della East Region hanno visto una crescita degli affitti da stabile a moderatamente negativa (dopo essere stati precedentemente primi in classifica in Nord America per diversi anni), tuttavia la combinazione di un'offerta limitata e di un ritorno alla domanda, man mano che le capacità di distribuzione di Last Touch® vengono costruite, suggeriscono un'accelerazione della crescita degli affitti in futuro.

## Europa

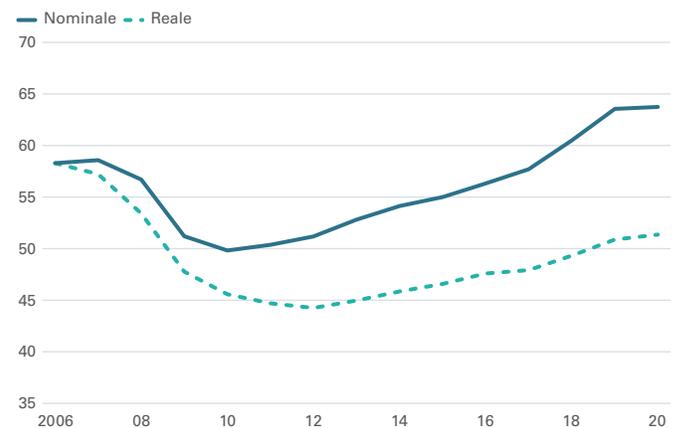
- **La crescita degli affitti è rimasta positiva nel 2020.** Gli affitti effettivi netti si sono mantenuti pressoché invariati allo 0,3% (su base annua) in tutta Europa. La stabilità è stata guidata dagli affitti principali, mentre le concessioni, come gli affitti gratuiti, sono cresciute temporaneamente prima di tornare a livelli bassi nella maggior parte dei mercati europei a fine anno. Malgrado le tensioni causate dalla Brexit, gli affitti del Regno Unito sono rimasti complessivamente stabili, trainati da una domanda robusta e da limitazioni alla nuova offerta.

- **I driver secolari della domanda e i bassi tassi di spazi sfitti hanno sostenuto la performance del mercato.** La domanda è stata alimentata dai settori che forniscono beni essenziali, tra cui l'e-commerce. La nuova offerta ha segnato una battuta d'arresto nelle prime settimane della pandemia ed è rimasta moderata fino alla fine dell'anno. I tassi di spazi sfitti sono aumentati (su base annua) ma sono rimasti bassi al 4,2% in Europa, tra i più bassi a livello globale. L'aumento dei costi di sostituzione, trainato strutturalmente dai vincoli geografici, è proseguito per tutto 2020, fornendo un ulteriore slancio alla crescita degli affitti.
- **Le barriere all'offerta hanno influenzato i tassi di crescita degli affitti.** I vincoli geografici, che si sono tradotti in un basso numero di spazi sfitti, hanno costituito il denominatore comune dei mercati che hanno evidenziato la crescita degli affitti più robusta. Mercati come Rhine Ruhr (Germania), Paesi Bassi meridionali, Praga e i mercati urbani infill di Londra e Parigi hanno registrato i più alti tassi di crescita degli affitti.

Figura 5

### TASSO EFFETTIVO DI MERCATO, EUROPA

€/m<sup>2</sup>/anno



Fonte: Prologis Research, Consensus Economics

Figura 6

### MERCATI PIÙ FORTI IN EUROPA

- |                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| 1. Greater London*         | 6. Rhine-Ruhr        |
| 2. Amburgo                 | 7. Rotterdam         |
| 3. Francoforte-Rhin Neckar | 8. Praga             |
| 4. Hannover                | 9. Bruxelles-Anversa |
| 5. Monaco di Baviera       | 10. Stoccolma        |

\*Greater London comprende Londra e la regione South East England

## America latina

**Messico:** Gli affitti di mercato hanno evidenziato un leggero calo netto nel 2020, parallelamente alla brusca correzione mondiale del 2° trimestre seguita da un miglioramento costante. Alimentata dall'e-commerce e dalla crescita delle esportazioni, la domanda di spazi logistici moderni è stata robusta in tutto il Messico e ciò ha permesso di mantenere un tasso di spazi sfitti basso, malgrado la situazione economica sfavorevole. Gli avvi di nuovi sviluppi sono diminuiti, rafforzando le prospettive di una crescita continua degli affitti. Città del Messico e Tijuana dovrebbero guidare il mercato messicano, grazie a una domanda robusta e a barriere alla nuova offerta.

**Brasile:** Le tensioni economiche legate alla pandemia non hanno dissuaso i grandi clienti dallo svilupparsi nei principali mercati brasiliani, in particolare quelli che servono l'e-commerce. Nel 2020 la crescita degli affitti di mercato è aumentata del 5,9% in ragione della domanda strutturale, dell'incremento dei costi di sostituzione e del basso tasso di spazi sfitti per i prodotti moderni di alta qualità. Un ulteriore anno di riduzione dei tassi e la solida domanda di beni logistici da parte degli investitori si sono tradotti in una forte compressione dei tassi di capitalizzazione.

## Asia

**Giappone:** Gli affitti di mercato sono rimasti stabili in ragione dei bassi tassi di spazi sfitti. Malgrado la debolezza economica dovuta al Covid-19, i driver strutturali hanno continuato a generare una solida domanda di locazione durante tutto il 2020, superando persino le previsioni pre-pandemia per l'anno. La forte domanda da parte di retailer che hanno creato reti per e-commerce, farmaceutici e fornitori esterni di servizi logistici ha portato a un tasso di spazi sfitti inferiore all'1% a Tokyo e a Osaka. La poca disponibilità di spazi vacanti ha spinto leggermente al rialzo gli affitti in tutti i mercati del Giappone. Questa dinamica dovrebbe proseguire per tutto il 2021 dato che l'attività di prelocazione registra livelli già molto alti a Tokyo, rispecchiando la necessità di rispondere a esigenze logistiche più elevate.

**Cina:** Gli affitti sono complessivamente calati, con grandi differenze tra i mercati. La Cina, mercato storicamente a forte crescita, dovrebbe aver consegnato oltre 8,3 milioni di metri quadrati di prodotti finiti nel 2020, ossia un incremento di circa un terzo su base annua. Lo shock del Covid-19 ha provocato una battuta d'arresto dell'attività di locazione nel corso dell'anno. Di conseguenza, si stima che il tasso di spazi sfitti del mercato sia complessivamente cresciuto a circa il 20% a fine 2020. Con una maggiore disponibilità in diversi mercati, gli affitti sono scesi nel complesso del 4%. La contrazione è stata più pronunciata nei mercati caratterizzati da un'offerta elevata già prima della pandemia, in particolare in Cina occidentale, in alcune parti della Cina settentrionale come Shenyang e Tianjin, e a Wuhan. Questi mercati hanno subito cali a doppia cifra, riportando gli affitti di mercato ben al di sotto degli affitti al

costo di sostituzione. Tuttavia, i mercati principali all'interno e nelle vicinanze delle città di livello 1 Shanghai, Pechino e Guangzhou sono rimasti stabili, chiudendo l'anno con un rialzo del 2% degli affitti di mercato, seppur con un ritmo di crescita ancora leggermente moderato rispetto alle medie storiche.

## 2021: Le prospettive di Prologis Research

Dopo un 2020 caratterizzato da volatilità, il 2021 dovrebbe essere un anno di crescita costante per la maggior parte dei mercati. Tuttavia, alcuni rischi gravano su queste prospettive, in particolare la pandemia e i contesti politici ed economici sfavorevoli. La resilienza del settore immobiliare logistico ha attratto notevoli capitali; in questo scenario, monitoriamo in che modo questi capitali rivolti al settore potrebbero condurre a un eccesso di offerta in alcune aree. Persistono notevoli fattori strutturali sfavorevoli, i costi di sostituzione continuano ad aumentare ed è poco probabile che la nuova offerta risponda a questa domanda nella maggior parte dei mercati. Ciò apre la strada ad un anno di forte crescita degli affitti.

## Note di chiusura

1. I tassi di crescita degli affitti regionali e globali riportati in tutto il documento rappresentano medie ponderate dei tassi di crescita del mercato utilizzando come ponderazione stime dei redditi del mercato.
2. Nel presente rapporto, Prologis Research considera i tassi di affitto su base netta effettiva. Gli affitti netti effettivi sono considerati principalmente al netto dei canoni gratuiti. Ciò permette di cogliere l'evoluzione sul piano autenticamente economico dell'offerta.
3. Il Prologis Rent Index è stato introdotto nel 2015 allo scopo di quantificare e analizzare i trend di crescita degli affitti nel settore dell'immobiliare logistico globale.

## Dichiarazioni previsionali

Il presente materiale non deve essere interpretato come un'offerta di vendita o una sollecitazione di un'offerta di acquisto di qualsiasi titolo. Non stiamo sollecitando alcuna azione basata su tale materiale, il quale ha il solo scopo di informare i clienti Prologis.

Il presente rapporto si basa, in parte, su informazioni pubbliche che consideriamo attendibili, ma non dichiariamo che le stesse siano accurate o complete e non ci si dovrebbe basare su di esse in quanto tali. Non si fornisce alcuna dichiarazione in merito all'accuratezza o alla completezza delle informazioni qui contenute. Le opinioni espresse rappresentano le nostre attuali opinioni esclusivamente alla data riportata sul presente rapporto. Prologis declina ogni responsabilità relativa al presente rapporto, inclusa a titolo esemplificativo, qualsiasi dichiarazione esplicita o implicita o qualsiasi garanzia per asserzioni, errori od omissioni presenti in questo rapporto o derivanti dal medesimo.

Tutte le stime, proiezioni o previsioni contenute nel presente rapporto sono da intendersi come dichiarazioni previsionali. Sebbene riteniamo che le aspettative enunciate in tali dichiarazioni previsionali siano ragionevoli, non possiamo fornire alcuna garanzia sul fatto che qualsiasi dichiarazione previsionale si riveli corretta. Tali stime sono soggette a rischi effettivi noti e ignoti, incertezze e altri fattori che potrebbero far sì che i risultati effettivi differiscano sostanzialmente da quelli previsti. Le presenti dichiarazioni previsionali si riferiscono solo alla data di questo rapporto. Decliniamo espressamente qualsiasi obbligo o impegno di aggiornamento o di revisione in merito a qualsiasi dichiarazione previsionale contenuta nel presente documento per riflettere cambiamenti nelle nostre aspettative o qualsiasi variazione delle circostanze sulle quali tale dichiarazione si basa.

Nessuna parte del presente materiale può essere (i) copiata, fotocopiata o duplicata in qualsiasi forma con qualsiasi mezzo o (ii) ridistribuita senza il previo consenso scritto di Prologis.

## A proposito di Prologis Research

Il dipartimento di Prologis Research studia le tendenze fondamentali e di investimento e le esigenze dei clienti Prologis per aiutare a identificare le opportunità ed evitare i rischi in quattro continenti. Il team contribuisce alle decisioni di investimento e alle iniziative strategiche a lungo termine, oltre a pubblicare white paper e altri rapporti di ricerca. Prologis pubblica ricerche sulle dinamiche di mercato che influenzano le attività dei clienti Prologis, compresi i problemi della catena di fornitura globale e gli sviluppi nel settore della logistica e immobiliare. Il team di ricerca dedicato di Prologis collabora con tutti i dipartimenti aziendali per guidare le strategie di ingresso nel mercato, di espansione, di acquisizione e di sviluppo di Prologis.

## A proposito di Prologis

Prologis Inc. è il leader mondiale nel settore immobiliare logistico, con un focus sui mercati con elevata barriera d'ingresso e a elevata crescita. Al 31 dicembre 2020, Prologis deteneva investimenti consolidati o in joint venture e progetti di sviluppo per un volume stimato di circa 91 milioni di metri quadrati in 19 paesi. La società offre in locazione delle strutture di distribuzione moderne a oltre 5.500 clienti, operanti nei settori del b2b e Commercio/online fulfillment.