



Logistics &
Industrial

IL MERCATO LOGISTICO ITALIANO

Alfredo Mauri
23.02.2026 - Facciamo squadra per la logistica

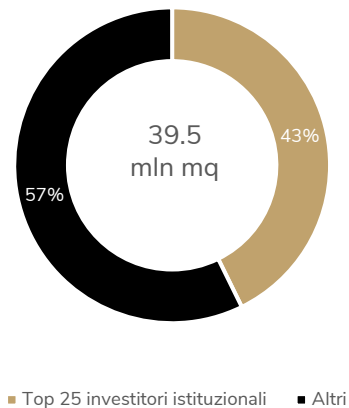


Il mercato logistico italiano

Stock

Stock logistico italiano per proprietà

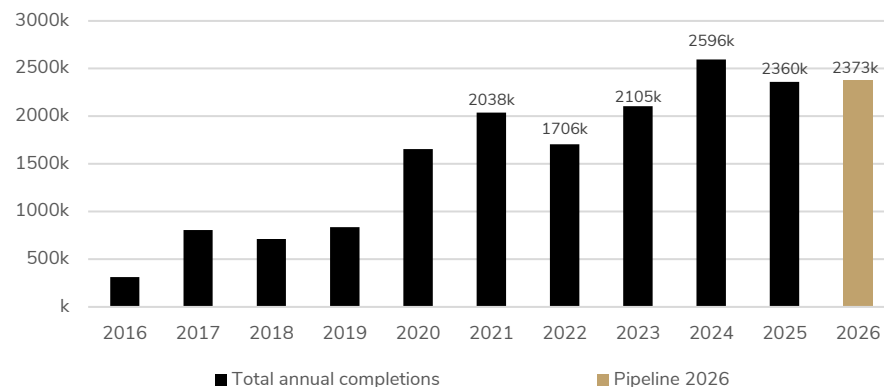
Mq



- Lo stock logistico italiano ammonta a quasi 40 milioni di mq.
- Il 43% di esso è detenuto dai 25 maggiori investitori istituzionali.

Stock completions

Mq



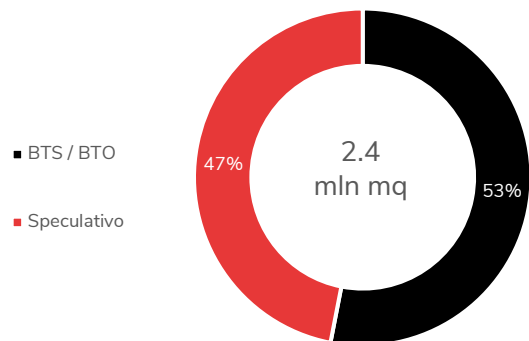
- L'attività di costruzione è cresciuta rapidamente tra il 2016 e il 2021, per poi stabilizzarsi tra 2 e 2,5 milioni di mq all'anno.

Il mercato logistico italiano

Pipeline

Pipeline 2026 per tipologia

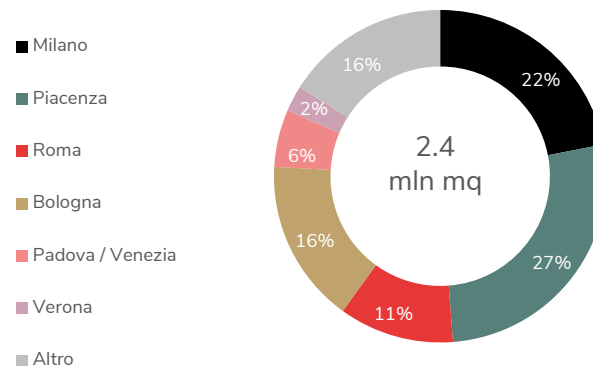
Mq



- In linea con gli anni precedenti (2021-2025), per il 2026 si prevede un sostanziale equilibrio tra pipeline di tipo speculativa e built to suit/build to own.

Pipeline 2026 per mercato

Mq

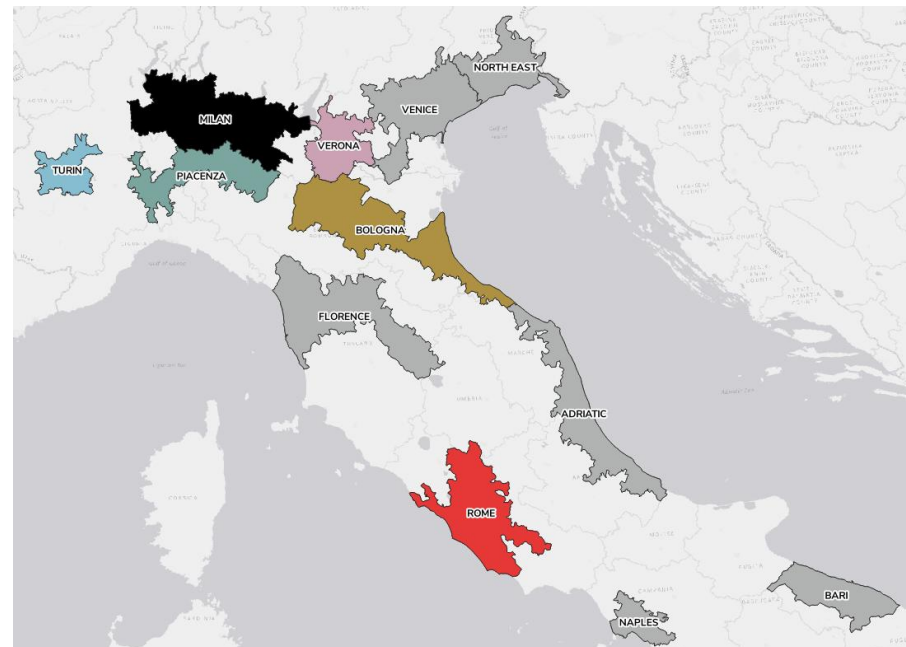


- I progetti restano concentrati nei mercati core, ma cresce l'attività di sviluppo in regioni secondarie come Toscana e Veneto, segnalando maggiore domanda di logistica di alta qualità oltre i poli industriali principali.

Il mercato logistico italiano

I principali mercati

- Il Nord Italia rappresenta il cuore logistico del Paese, con Milano, Bologna, Piacenza, Verona e Torino quali principali hub.
- Milano si conferma leader indiscusso, posizionandosi al primo posto per spazi assorbiti, nuovi sviluppi e livelli di canone più elevati.
- Bologna e Piacenza beneficiano di eccellenti collegamenti stradali, che continuano a sostenere sia la domanda sia l'avvio di nuovi progetti.
- Si registrano tuttavia dinamiche differenti tra i mercati core: Verona ha visto un aumento della vacancy a causa dell'elevato numero di sviluppi speculativi, mentre Torino evidenzia i volumi di nuove consegne più contenuti.
- Nel Centro Italia, Roma guida il mercato grazie a una forte domanda last-mile e a un basso tasso di vacancy, mentre Napoli e Bari stanno progressivamente acquisendo maggiore rilevanza.

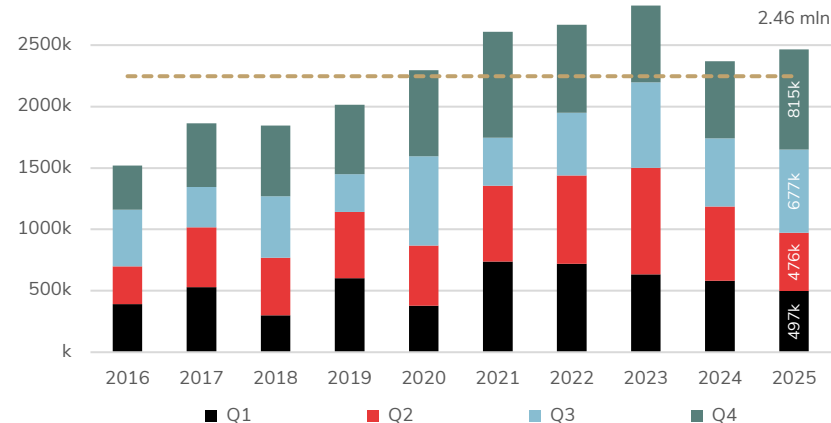


Il mercato logistico italiano

Take-up

Take up per anno

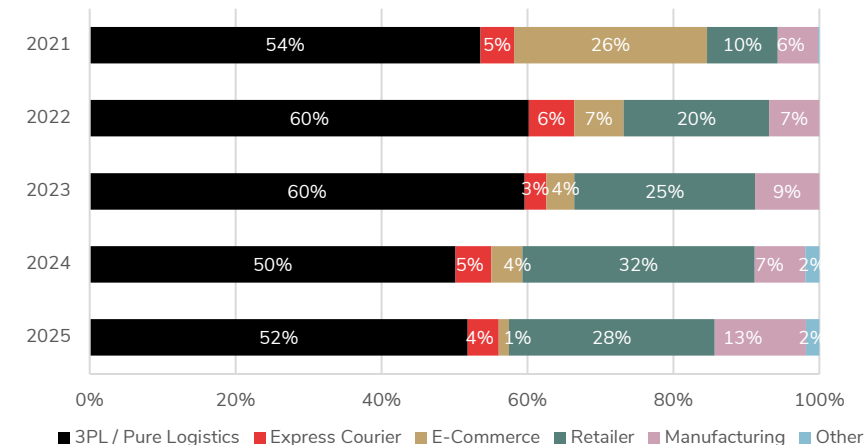
Mq



- Dopo una crescita sostenuta culminata nel 2023, il take up si è stabilizzato fra 2 e 2,5 milioni di mq all'anno, un valore in linea con le consegne di nuovo stock.

Take up per tipologia di occupier

Mq



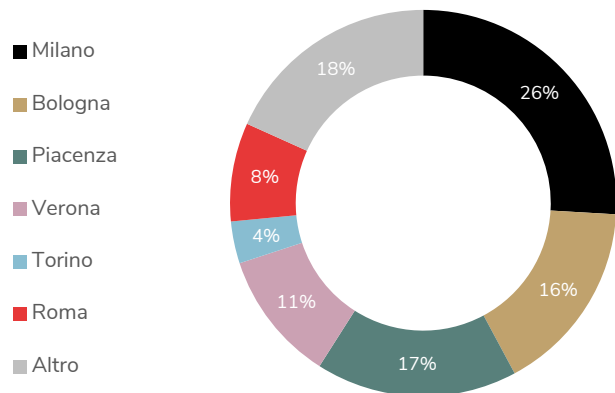
- I 3PL rappresentano storicamente la maggiore domanda di spazi logistici – circa metà del totale negli ultimi due anni.
- Negli ultimi anni è cresciuta la share rappresentata dai retailer, che sempre più tendono a prendere in locazione spazi direttamente.

Il mercato logistico italiano

Take-up

Take up per mercato, 2025

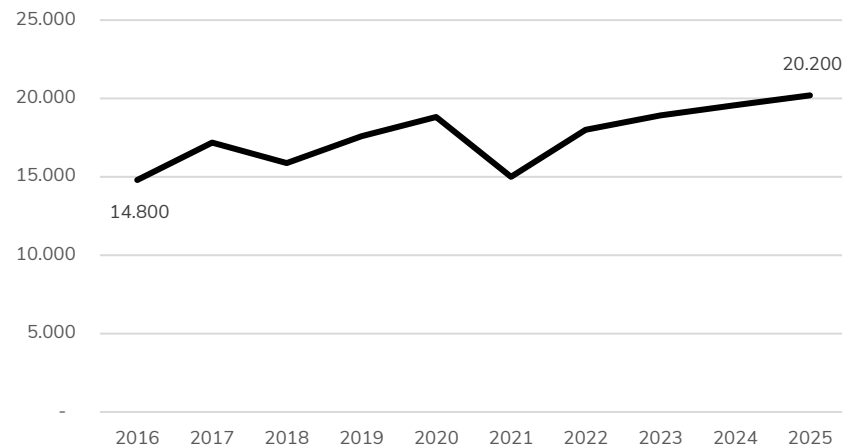
Mq



- Milano rappresenta stabilmente il primo mercato italiano in termini di assorbimento di spazi, seguita da Bologna e Piacenza.
- Negli ultimi 3 anni è cresciuta la domanda nei mercati secondari, che nel 2025 valgono il 18% della superficie assorbita.

Superficie media per take up

Mq



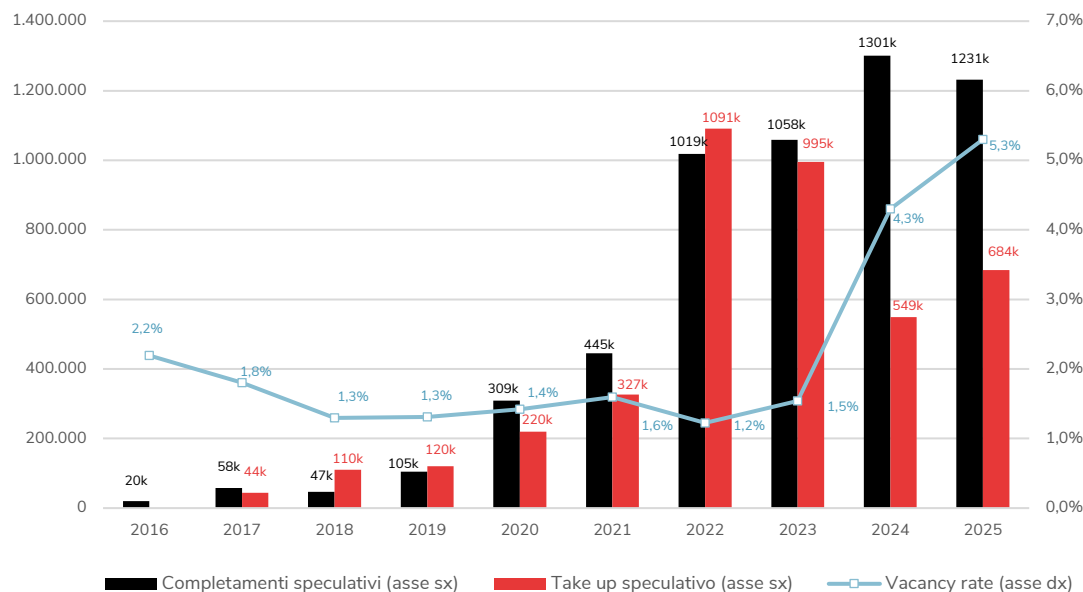
- Nell'ultimo decennio la superficie media oggetto di take up è cresciuta a un ritmo graduale ma costante, da circa 15.000 mq nel 2016 a poco più di 20.000 mq nel 2025 (+36%).

Il mercato logistico italiano

Vacancy rate

Vacancy rate

(%), in relazione con consegne e take up speculativi (mq)



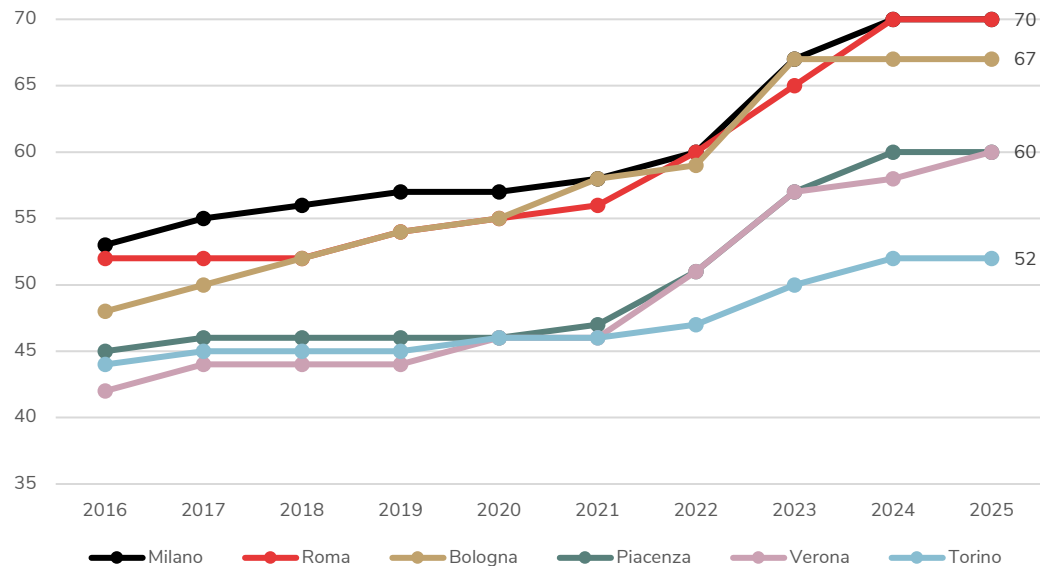
- Dopo un lungo periodo di vacancy rate estremamente ridotto, intorno all'1% dello stock totale, nel 2024-25 si è assistito a un incremento, fino al 5.3% del Q4 2025.
- L'incremento è stato causato dal disallineamento tra i completamenti e il take up di asset speculativi. La riduzione di tale gap nel 2025 ha permesso di limitare l'aumento della vacancy.

Il mercato logistico italiano

Canoni

Canoni prime per location

€/mq/anno



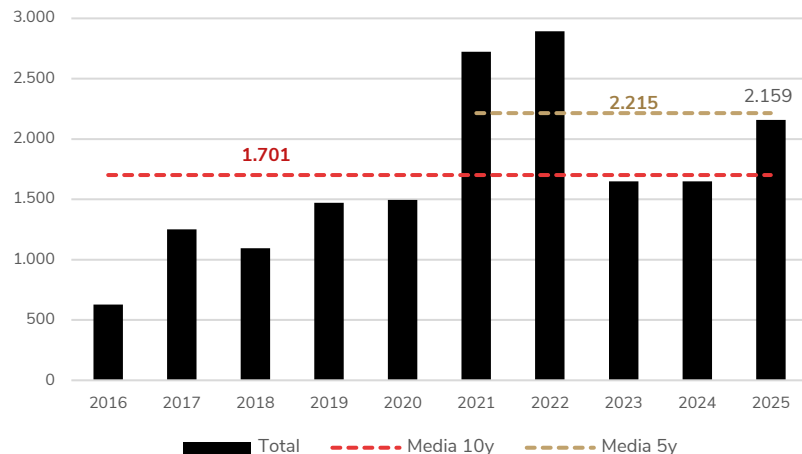
- Dal 2021 al 2023 si è osservata una fase di forte crescita generalizzata dei canoni prime, sostenuta dalla forte domanda ma anche da elevati costi di costruzione.
- Il 2024 segna l'avvio di una fase di stabilizzazione, seppur con lievi incrementi locali, confermando la transizione verso un mercato più equilibrato.

Il mercato logistico italiano

Investimenti e rendimenti

Volume di investimento annuo in logistica

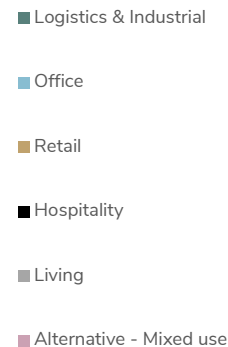
€ mn



- Il volume di investimento nella logistica in Italia è cresciuto costantemente, raggiungendo un livello medio di 2,2 miliardi di euro negli ultimi 5 anni.

Volume di investimento in Italia per asset class, 2025

€

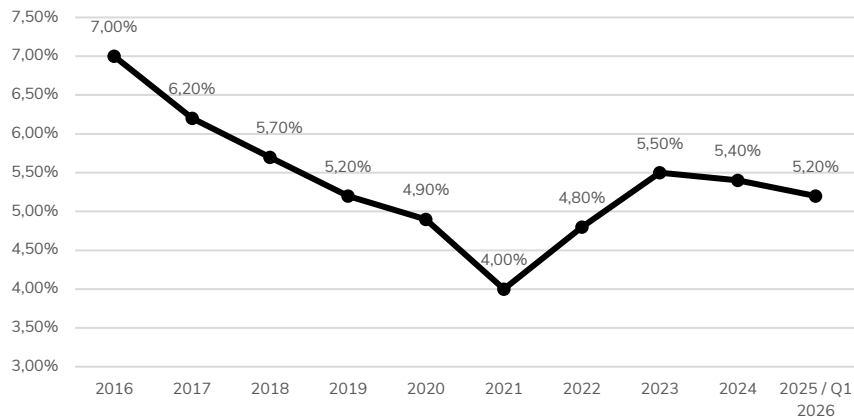


- Rispetto al totale del volume di investimento nel commercial real estate in Italia, il peso della logistica è cresciuto dal 7% nel 2016 al 17% nel 2025, con un picco intorno al 25% nel 2021-23.

Il mercato logistico italiano

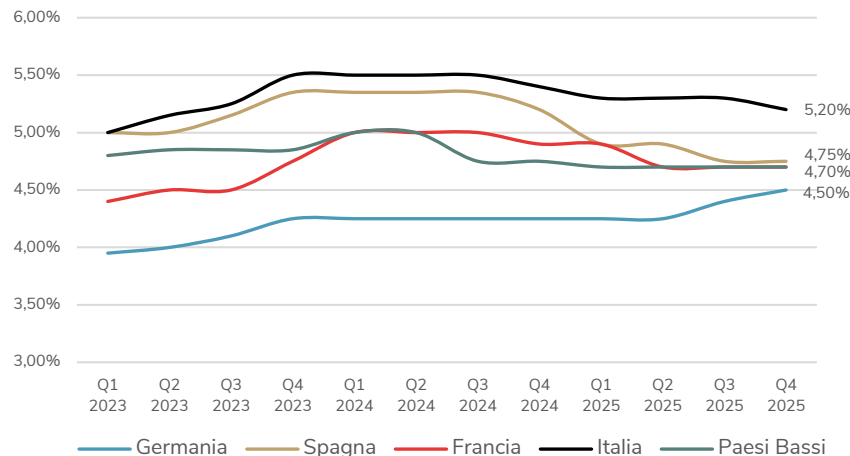
Investimenti e rendimenti

Prime net yield logistica, Italia



- Con la progressiva istituzionalizzazione del mercato italiano della logistica, i rendimenti hanno vissuto un trend discendente fino al 2021. Dopo i rialzi legati all'inflazione del 2022-23, si è ripreso un graduale trend di contrazione fino al 5.20% attuale.

Prime net yield, confronto europeo

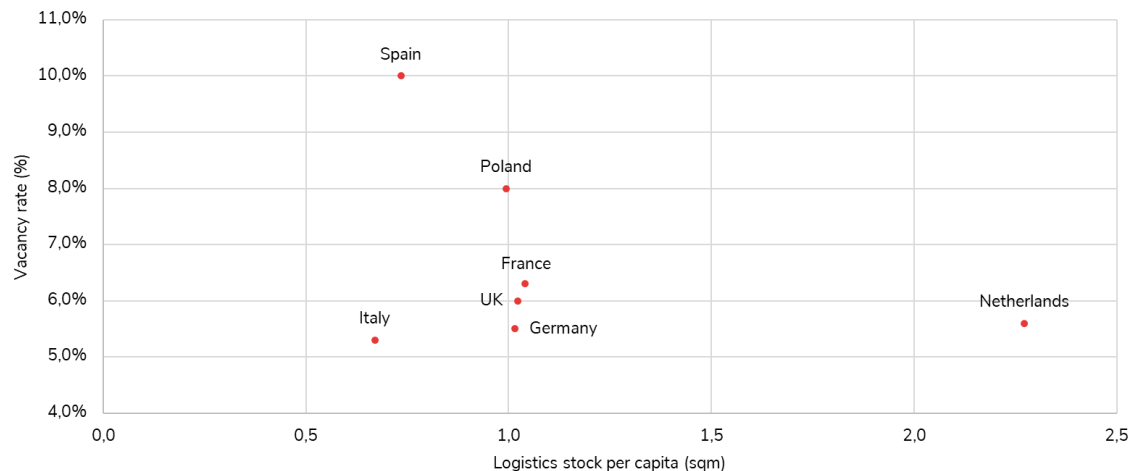


- Negli ultimi trimestri si è assistito a una convergenza tra i rendimenti prime dei principali mercati europei. Ciò riduce il premio di rischio dell'Italia rispetto ai peers.

Il mercato logistico italiano

Confronto Italia - Europa

L'Italia offre un'opportunità unica nel settore logistico europeo, combinando una **domanda forte e resiliente da parte degli occupier con il più basso tasso di vacancy tra i mercati comparabili, insieme a rendimenti di ingresso più interessanti**, capital value inferiore e fondamentali solidi che supportano il potenziale di crescita a lungo termine rispetto ai principali paesi europei.



	Italia	Altri principali mercati Europei* (media)
Prime rent (€/mq/anno)	70	110
Prime capital value (€)	1,300	2,000+
Vacancy rate	5.3%	6.9%
Stock per capita (mq per 1,000 abitanti)	670	1,200

*Paesi considerati: UK, Francia, Germania, Spagna, Paesi Bassi



dils.com

Thank you.

Logistics & Industrial Department

Tel. +39 02.802921
logistics@dils.com

Dils

Headquarters: Piazza Armando Diaz 7, 20123 Milano
Tel. +39 02.802921
Rome office: Via Barberini 86, 00187 Roma
Tel. +39 06.42013877

This presentation was prepared for information purposes only. It does not replace a detailed analysis. In preparing this presentation we have relied upon and assumed without independent verification, the accuracy and completeness of all information provided by third parties, explicitly referred to, as well as publicly accessible information. Our review was restricted to certain commercial and technical aspects. We have neither made specific visits nor had third party advisors (e.g., legal or tax advisors) review or interpret the relevant documentation.

All opinions, expectations, risk and cost estimates made by Dils S.p.A. and/or Dils Living S.p.A. are based on Dils S.p.A. and/or Dils Living S.p.A.'s market experience taking into account third party and publicly accessible information on prevailing market conditions in the analyzed cities. Although the third party as well as the publicly accessible information has been obtained from sources believed to be reliable, we neither guarantee nor assume any other kind of liability for the accuracy, completeness, or fairness.

Any expectations, opinions or any risk and cost estimates as such involve a number of assumptions (including forecasts) which may not prove valid and may be changed without written notice. Opinions, expectations, and estimates expressed are our commercial opinions only and might be subject to change. Any results and findings mentioned in this presentation require a verification in accordance with the current laws, such verification is highly recommended.

To the extent permitted by the applicable law, neither Dils S.p.A. and/or Dils Living S.p.A. nor any board member of Dils S.p.A. and/or Dils Living S.p.A. or any employee of Dils S.p.A. and/or Dils Living S.p.A. accepts any liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from any use of this presentation or its contents. Neither this presentation, nor any of its contents, may be used for any purpose without the knowledge and written consent of Dils S.p.A. and/or Dils Living S.p.A.