

15/03/2021

Megazzini logistici: i trend secondo Engel & Völkers

Engel & Völkers Commercial Milano inizia il 2021 all'insegna della logistica, segmento cui sta dedicando sempre più attenzione sia in termini di risorse umane, con l'assunzione di due nuovi consulenti, sia di attività di ricerca. La società di consulenza immobiliare ha difatti da poco svolto un'indagine di mercato su un cluster omogeneo di investitori con lo scopo di studiare l'evoluzione degli investimenti in logistica negli ultimi dieci anni e le prospettive per il prossimo lustro.

Interrogati sui settori giudicati più attraenti per futuri investimenti, gli investitori non hanno dubbi: **a vincere è la logistica, seguita dal residenziale**. Interesse medio-alto per i data center, best newcomer immobiliare del 2020, mentre non stupisce che le asset class del tempo libero e del turismo siano state bocciate dalla maggior parte dei rispondenti; in particolare, benessere e divertimento non hanno raggiunto la sufficienza per il 62% degli interrogati, mentre l'ospitalità è stata bocciata da 3 rispondenti su 4. La ristorazione è rimandata, per più del 77% degli investitori, fanalino di coda, mentre si attesta l'asset class degli centri commerciali, cui il 100% degli intervistati attribuisce un interesse inferiore a 6 (scala 1-10).

L'apprezzabile variazione nelle abitudini di consumo, di cui il lockdown ha svolto la funzione di acceleratore, ha avuto inevitabili ripercussioni anche sulla geografia della Logistica, per cui **d'interesse non sono più solo le classiche prime location (Greater Milano Area, Roma, Verona, Bologna), ma qualsiasi realtà abitativa con una densità dai 250.000 cittadini a crescere.**

Anche il centro del Paese Italia non manca di attrarre gli Investitori, mentre non si esclude per il futuro un nuovo ingresso nel panorama degli investimenti logistici anche del Sud Italia con l'area di Napoli. Infatti, **città come Bari, Catania e Pescara stanno entrando sempre più nelle mire degli Investitori, grazie al propagarsi della penetrazione dell'e-commerce**, che segue dinamiche assimilabili a quelle del catchment area per il retail.

Dall'indagine condotta da Engel & Völkers Commercial Milano su un cluster omogeneo di Investitori, **la dimensione considerata come più probabile per gli investimenti nel 2021 è quella compresa fra i 20 e i 50 milioni, con il 39% dei rispondenti che le attribuisce un valore pari a 9 o 10 in una scala 1-10.** In seconda posizione per gradimento la dimensione 50-100 milioni, seguita dalla classica "oltre 50 milioni".

Gli Investitori si mostrano persuasi del fatto che le modifiche strutturali e architettoniche degli immobili logistici abbiano a che vedere con una diffusa metamorfosi dei costumi e delle abitudini di acquisto dei cittadini. Ciò significa quindi che se da un lato la tecnica consente di crescere in altezza ed **è possibile**

pensare a magazzini con un'altezza sotto-trave superiore ai 12 metri, oppure a magazzini multipiano, oggi è necessario anche garantire aree di parcheggio e manovra con rapporti di copertura rispetto all'area fondiaria che si lasciano alle spalle il classico 50-60% in favore di un 30-35%.

“Dopo decenni in cui ha avuto un ruolo più che marginale nel mercato del real estate commerciale, la logistica è tutto d'un colpo diventata protagonista del 2020, con un rapporto fra investimenti in logistica e quelli totali in immobiliare non residenziale pari al 16% - afferma **Gianluca Sinisi, licence partner di Engel & Völkers Commercial Milano e Lombardia** - si può parlare di provvida sventura per quel che riguarda le conseguenze del lockdown sulla logistica: accelerazione delle consegne a domicilio e, finalmente, presa di consapevolezza del suo ruolo fondamentale per la nostra quotidianità”.