

12/07/2021

Immobili logistici in Europa, sempre più difficile costruirli

Le barriere all'offerta di beni immobiliari logistici sono notevoli e in crescita. Si prevede che nei prossimi dieci anni nella maggior parte delle aree in Europa gli immobili finiti saranno inferiori alla domanda. E' quanto emerge dall'ultima ricerca di Prologis, che identifica appunto importanti barriere geografiche, economiche e politiche all'offerta di nuovi immobili.

La **scarsità dei terreni rappresenterà una tra le più importanti sfide**, soprattutto nei più grandi centri di consumo come Londra e Parigi, e mentre i **costi di sostituzione continuano a salire**, l'urbanizzazione stimola la concorrenza tra i fornitori di beni immobiliari.

Nel primo trimestre 2021 si stima che i costi di sostituzione in Europa siano aumentati dell'8-10% rispetto all'anno precedente. Il costo dei terreni è aumentato di circa il 10-15% e sui principali mercati dell'Europa occidentale il valore dei terreni principali è salito tra il 50 e il 100% negli ultimi 12-18 mesi.

Le procedure per l'ottenimento delle concessioni e dei permessi sono già diventate più complesse e sono più dispendiose e lunghe che mai. Solo

in Europa, Prologis Research ha calcolato che i tempi di esecuzione per lo sviluppo di progetti che necessitano di una riclassificazione urbanistica sono circa il doppio di quelli di progetti già situati su terreni industriali.

Infine permangono le preoccupazioni riguardanti la manodopera e sottolineano la necessità di migliorare gli impianti concentrandosi sul benessere dei lavoratori.

Punti chiave della ricerca

- Le principali barriere alla nuova offerta sono di natura geografica, economica e politica
- I requisiti di costruzione aumentano e con essi anche i costi
- Le differenze tra le proprietà si ampliano e provocano un incremento degli affitti
- L'importanza della scelta del luogo rallenta l'obsolescenza funzionale vicino ai consumatori finali
- La mancanza di talenti nella logistica può limitare lo sviluppo nelle zone dove i terreni sono disponibili
- Gli edifici devono adattarsi alle esigenze di quanti vi lavorano
- Le caratteristiche di progettazione degli edifici devono adattarsi alle nuove

tecnologie

- Le caratteristiche ESG sono un fattore di differenziazione emergente e offrono un valore aggiunto comprovato
- Le differenze tra le proprietà si accentuano