

In collaborazione con:



In collaborazione con:



# IL BORSINO immobiliare della logistica

■ A cura della Redazione

**Dati, numeri e tabelle sull'andamento del mercato e un ampio spazio dedicato all'Osservatorio sull'Immobiliare Logistico (OSIL) a cura della LIUC Business School. Il Borsino a cura di World Capital si conferma un prezioso strumento di analisi e di lavoro**

La 25° edizione del Borsino Immobiliare della Logistica a cura di World Capital (con riferimento a dati raccolti nel corso del primo semestre 2018) questa volta si presenta con due focus: il primo, coerente con le origini e gli scopi del Borsino, è mappare la situazione del logistico Real Estate con una raffica di dati, numeri e tabelle esito del lavoro dei rilevatori attivi su tutto il territorio

nazionale e della sintesi compiuta dagli specialisti di World Capital. Encomiabile lo sforzo di tradurre il tutto in grafici di immediata lettura (alcuni sono pubblicati in pagina) anche se non mancano approfondimenti utili a cogliere il contesto, talora assai complesso, in cui le dinamiche di settore vanno da inserirsi. Il secondo focus è dedicato all'Osservatorio sull'Immobiliare Lo-



## I partner del Borsino immobiliare della logistica

**KUEHNE + NAGEL** Con 79.000 dipendenti e 1.300 siti in più di 100 Paesi, Kuehne+Nagel è una delle principali società di logistica. Punto di forza sono il trasporto via mare, aereo, terra e la contract logistics con grande attenzione alle soluzioni di logistica integrata



Il Gruppo DHL è presente in Italia con le divisioni DHL Express, Global Forwarding, Freight e Supply Chain. Offre una vasta gamma di servizi, che vanno dalla spedizione espresso di documenti e piccoli colli alla gestione dei magazzini e logistica integrata



Azienda del Gruppo Poste Italiane, SDA Express Courier è il partner unico per la gestione della logistica e della distribuzione. I numeri parlano da soli: 200 i Paesi raggiunti, 4.000 le risorse tra dipendenti e collaboratori e circa 4.500 i mezzi utilizzati



Coop Centrale Adriatica è una delle grandi cooperative di consumatori aderenti al sistema Coop. È attiva nel commercio all'ingrosso con deposito di prodotti alimentari e non alimentari



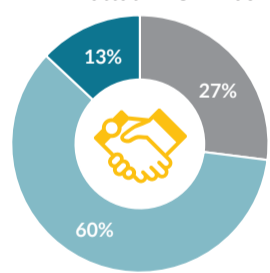
In oltre 50 anni il Gruppo Arcese si è evoluto da azienda specializzata in trasporti a operatore logistico integrato con soluzioni ad elevato valore aggiunto per il trasporto via terra, le spedizioni via mare e aereo e la gestione dei magazzini



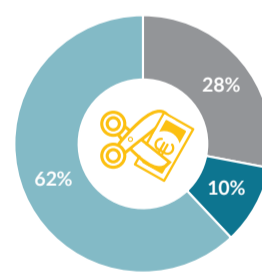
P3 è specializzata nell'acquisizione, sviluppo e gestione di immobili logistici. Attiva in 11 Paesi europei, i suoi asset comprendono 185 magazzini per un totale di 4,1 milioni di mq e terreni edificabili per ulteriori 1,8 milioni di mq. In Italia possiede 7 immobili in 5 parchi: P3 Fagnano, P3 Brignano, P3 Calvenzano, P3 Castel San Giovanni e P3 Sala Bolognese per un totale di 260mila metri quadri

## Quadro generale - Secondo semestre 2017

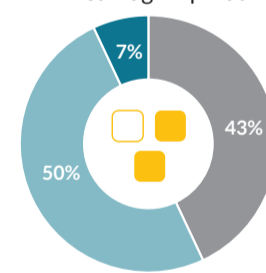
Durata Media delle Trattative Concluse



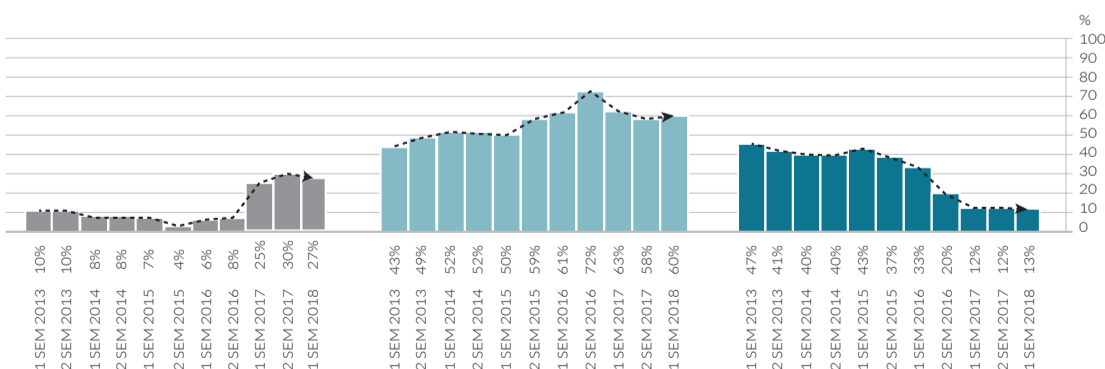
Tasso di Sconto



Tagli Principali Richiesti dagli Operatori



## Tempo tra affidamento dell'incarico e locazione/vendita

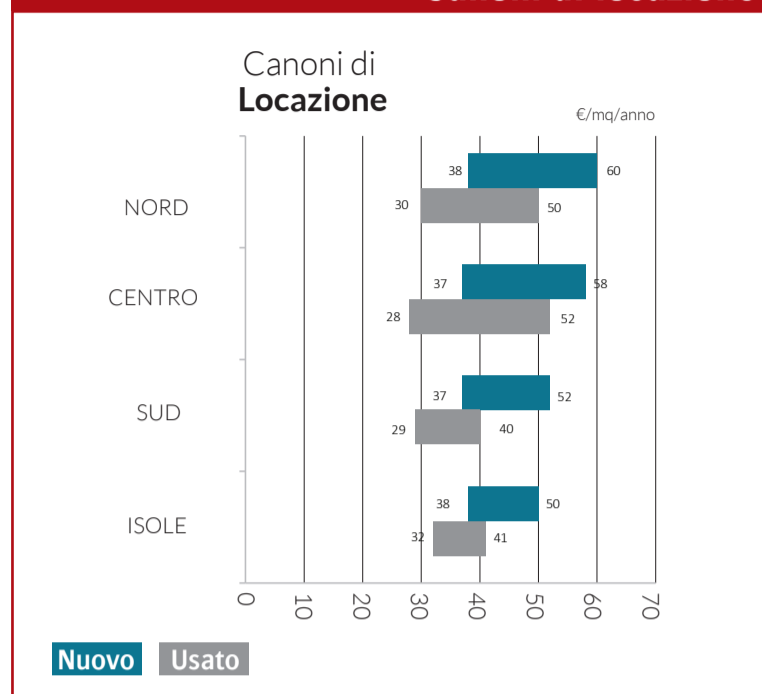


meno 8 mesi

tra 8-12 mesi

oltre 12 mesi

### Canoni di locazione



gistico (OSIL) a cura del Centro sulla Supply Chain, Operations e Logistica nell'ambito della LIUC (Università di Castellanza) Business School con un denso contributo del prof. Fabrizio Dallari e dei suoi ricercatori, Martina Baglio e Elisabetta Garagiola della LIUC e Sara Perotti del Politecnico di Milano.

#### Attenzione ai dati

L'attenzione primaria va naturalmente ai dati: canoni di locazione, sia del nuovo che dell'usato per macro-aree e province principali,

durata media delle trattative, tassi di sconto praticati, principali tagli richiesti, trends storici, andamento della domanda e dell'offerta, rendimenti lordi, tendenze nelle principali piazze estere. Una fotografia delle maggiori transazioni concluse nel corso dei primi sei mesi del 2018 completa tale sezione del Borsino. Nel complesso "si delinea uno scenario positivo del comparto trainato dal Nord e dal Centro (Roma) con un trend di crescita nella locazione sempre più dinamico" grazie anche al supporto e alla propulsione

esercitata dall'e-commerce. La maggior parte delle richieste si orienta su immobili con tagli compresi tra 5.000 e 15.000 metri quadri, "mentre per quanto concerne i tassi di sconto, nel 62% delle transazioni è stato registrato un tasso tra il 10 e il 20%". La durata media delle trattative nella locazione, inteso dall'inizio di ricerca / commercializzazione dell'immobile fino alla conclusione della trattativa, è tra gli 8 e i 12 mesi.

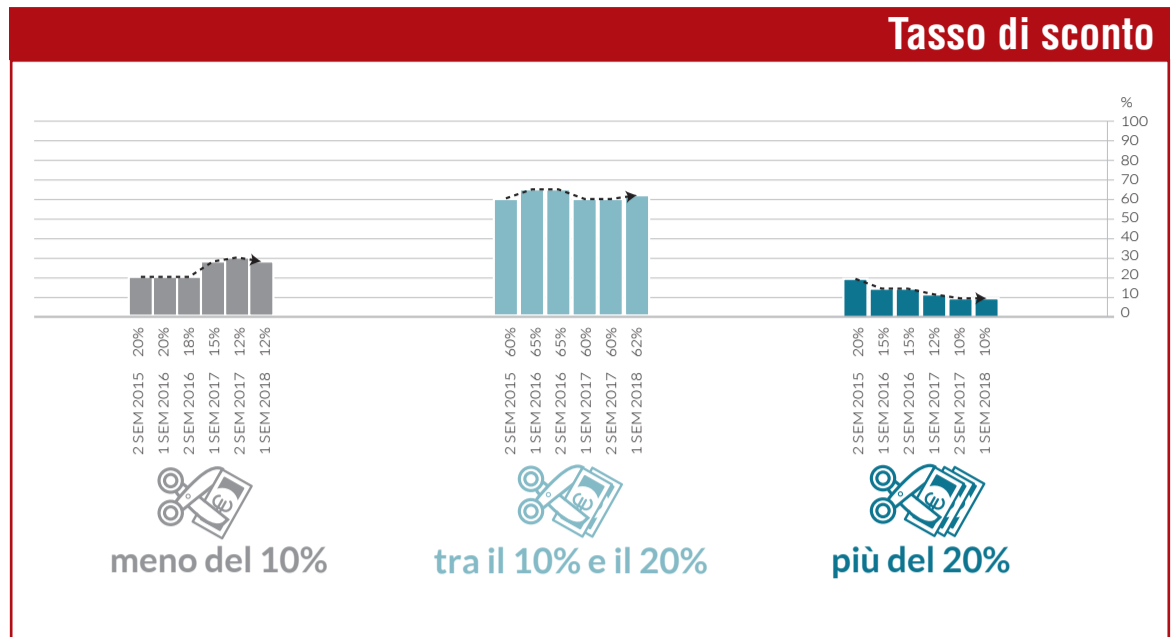
#### Nel nome di OSIL

L'intervento di Dallari e dei suoi collaboratori nobilita il Borsino con un'analisi che, con il timbro dell'autorevolezza accademica, ten-

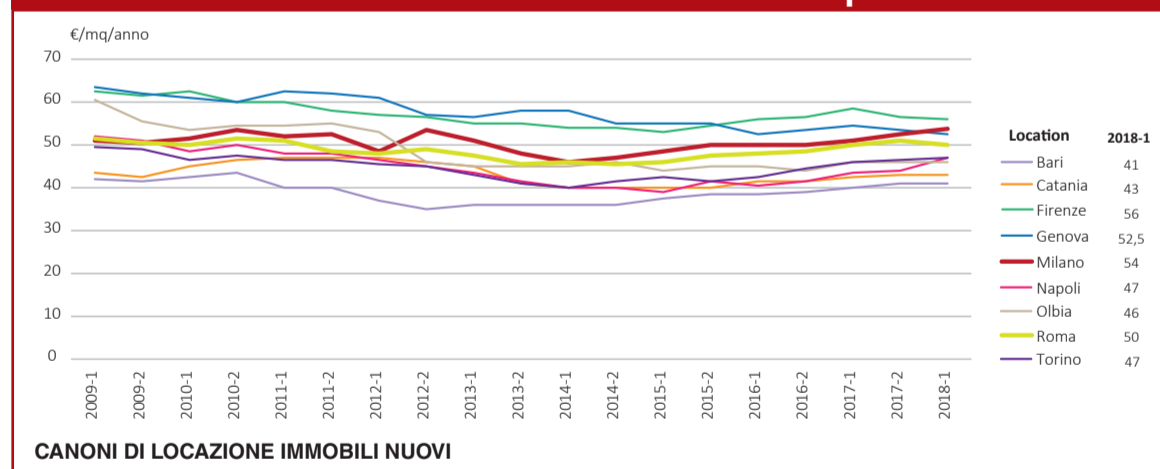
de a colmare un vuoto, vale a dire la difficoltà a "definire oggettivamente le performance degli immobili logistici per valutarne la qualità": colmare tale vuoto è l'obiettivo di OSIL, un modello di rating evoluto che punta a "diventare un riferimento a livello nazionale". Il modello fornisce una doppia valutazione: sulla funzionalità dell'immobile e quindi sul livello di qualità dell'edificio. Le metodologie di analisi coinvolgono tutti i principali ambiti (location, contesti esterni (piazzale, baie di carico...), edificio e interni) e il Borsino rende conto dei primi risultati e dei prossimi obiettivi, a partire dalla mappatura dei magazzini presenti in Italia. Di rilievo i contributi dei partecipanti all'Advisory Board di OSIL (World Capital, Arcese, Cab Log, Campisa, Columbus, Engineering 2K, Italtrans, Johnson Control, Number 1, P3 Logistic Parks, Prologis, Sacma e Tigros) che, ciascuno per la sua parte, spiegano i motivi alla base della scelta di collaborare con OSIL.

#### Conclusioni

Completano l'edizione il contributo di Roberto Alberti (Fedespedi), la presentazione delle ultime novità in casa Brivio & Viganò, lo spazio concesso a UIR (Unione Interporti Riuniti, con un focus sui canoni di locazione in aree interportuali) e ad ALIS. Alberti, in particolare, sottolinea la necessità di adeguare i modelli di business "alla trasformazione di un sistema economico produttivo che, da scalare, si è trasformato in continuo" con il superamento di una formula che prevedeva "fasi separate e riconoscibili" per approdare ad un sistema "governato dal flusso continuo delle informazioni". L'approfondimento dedicato a Brivio & Viganò si sofferma tra l'altro sulla presentazione del nuovo polo logistico di Pozzuolo Martesana (Milano), esempio di immobile di nuova generazione, "innovativo, tecnologico e sostenibile, situato in una location altamente strategica". ■



### Andamento storico location prime 2009 - 2018



Per maggiori informazioni e contatti:  
[www.worldcapital.it](http://www.worldcapital.it)  
 ovvero  
[www.borsinoimmobiliarelogistica.it](http://www.borsinoimmobiliarelogistica.it)

## Scale Your Intralogistics. Vertical Buffer Module.

Picking veloce direttamente dal contenitore

Trova la tua soluzione personalizzata - Chiedici consulenza!

[www.kardex-remstar.it](http://www.kardex-remstar.it)

# kardex remstar

Kardex Remstar LR 35: la soluzione per gamme di prodotti in rapida espansione e spazi ridotti dedicati al magazzino

- Picking efficiente e semplice integrazione
- Basso consumo energetico
- Principio "materiali-alla-persona" o completamente automatizzato
- Tempi di accesso molto rapidi
- Maggior personalizzazione ed elevata flessibilità

info.remstar.it@kardex.com