

Osservatorio sull'Immobiliare Logistico OSIL

**Mappatura qualità dei magazzini in Italia – risultati aggiornati al 1
giugno 2020**



Valuta la qualità del tuo magazzino

OSIL - Osservatorio sull'immobiliare logistico

Sito web «Osservatorio OSIL»: www.osil.it

Cos'è OSIL ?

- Dopo numerosi anni di ricerche e progetti sul tema, la Business School della LIUC Università Cattaneo ha dato vita ad **OSIL, l'Osservatorio sull'immobiliare logistico**
- OSIL nasce con l'obiettivo di **studiare il settore del *real estate* per la logistica** e di valutare il livello di qualità dei magazzini presenti in Italia.
- Grazie a OSIL è stato creato un «**modello di valutazione della qualità degli immobili logistici**» unico nel suo genere che vuole diventare il modello di riferimento nazionale.
- Ad oggi il modello di valutazione è stato testato su oltre **250 magazzini**, per un totale di **6,8 milioni mq.**

2017
nascita OSIL

2018
sviluppo modello di rating
Roll out : 100 magazzini

2019
focus GDO
Roll out : 150 magazzini

2020
focus 3PL e spedizionieri
Roll out : 250 magazzini



OSIL oggi è ... un riferimento per il settore

I fatti del mese

- OSIL è stato **presentato in diversi convegni**: Green Logistics Expo a Padova, Intralogistica a Milano, Osservatorio Contract Logistics a Milano, Logistics Workshop a presso la LIUC Università Cattaneo
- OSIL è stato **oggetto di numerose pubblicazioni** sulle principali testate del settore e su alcune riviste scientifiche internazionali
- OSIL ha ricevuto il **premio «Logistico dell'anno»** da parte di Assologistica nell'ottobre 2018
- OSIL è il protagonista del libro **«Logistica 5.0»** edito da Guerini nel 2019

Parola di OSIL

Il Centro di ricerca sulla Supply Chain e sulla Logistica della LIUC Università Cattaneo di Castellanza ha istituito un Osservatorio permanente sull'Immobiliare Logistico (OSIL). Obiettivo dell'Osservatorio è quello di sviluppare un modello di valutazione della qualità, delle prestazioni e del grado di funzionalità del proprio magazzino, accessibile gratuitamente attraverso un sito web dedicato. Al fine di creare uno strumento di valutazione il più completo e accurato possibile, l'Osservatorio OSIL si avvarrà di un Comitato Tecnico Scientifico che annovera i principali player del Real Estate tra cui Engineering 2K, Logicon, P3, Prologis, Techbau e World Capital. Per valutare il modello di rating che sarà sviluppato dai ricercatori della LIUC Università Cattaneo.

LOGISTICA I dati dell'Osservatorio creato dalla LIUC per classificare i magazzini: il 15% sono monzese



L'università dà i voti ai CAPANNONI

Un rating per i capannoni, classificati con le stelle, come gli alberghi. Giudicati in base alla loro funzionalità, attraverso un Osservatorio creato dalla LIUC Università Cattaneo. 100 capannoni catalogati in sei mesi dall'Osservatorio sull'Immobiliare logistico (Osil), ideato dalla LIUC Business School. Le nostre rilevazioni usiamo un modello di rating che classifica i magazzini in base alla loro funzionalità, attraverso un Osservatorio creato dalla LIUC Università Cattaneo.

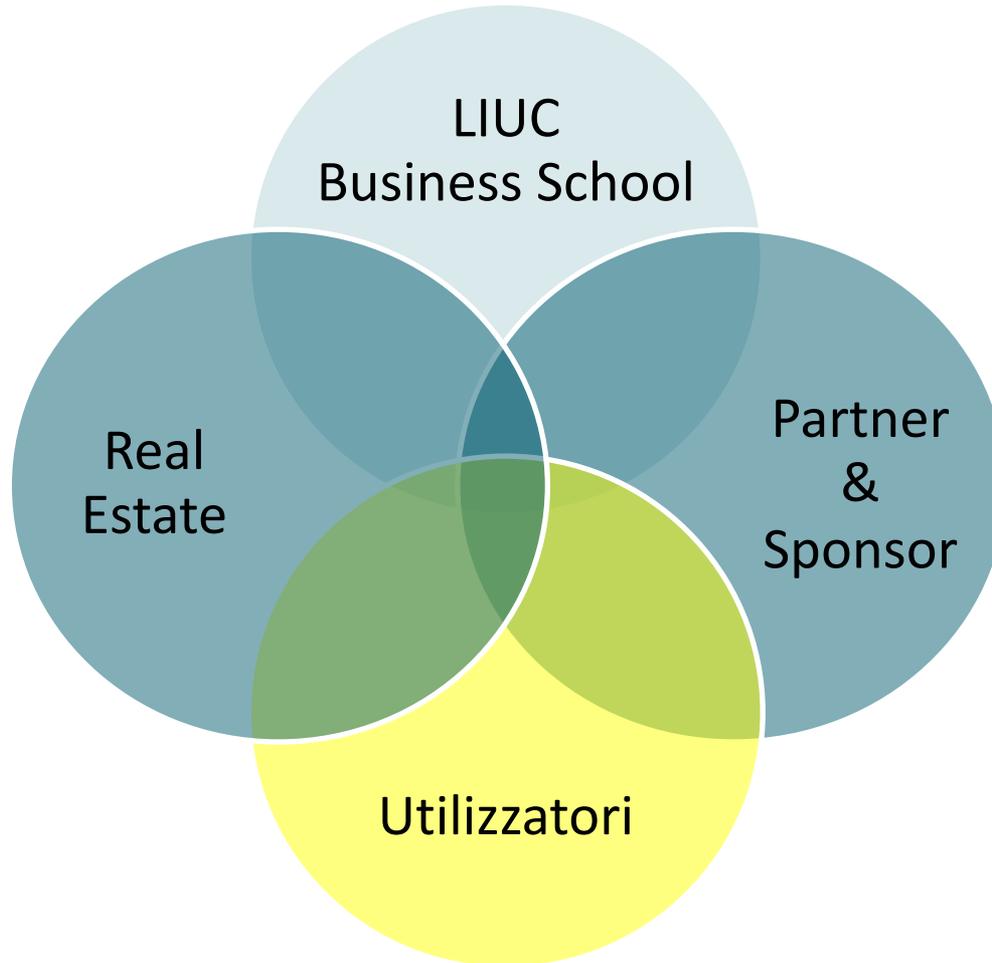
Logistica, secondo "Oscar" alla Liuc

CASTELLANZA - L'università Cattaneo concede il bis. Ieri il Centro sulla supply chain, operations e logistica della Liuc Business School, diretto dal professor Fabrizio Dallari, ha ricevuto nuovamente il premio "Logistico dell'Anno" organizzato da Assologistica. A distanza di un anno dalla precedente edizione, si è deciso di premiare la Liuc per l'innovativo progetto "Osservatorio sull'Immobiliare Logistico" edito



Elisabetta Garagiola, Martina Baglio e Fabrizio Dallari

alcune primarie aziende di logistica conto terzi. Grazie all'utilizzo del modello sarà possibile conoscere il grado di compatibilità di un immobile a svolgere una determinata funzione e il corrispondente livello di qualità, valutato da 1 a 5 stelle (come avviene per gli hotel). Il professor Fabrizio Dallari, che ha ritirato il premio con Martina Baglio ed Elisabetta Garagiola, presenterà i risultati sulla mappatura dei 100 magazzini al convegno



ASSA ABLOY



Operatori Logistici, GDO, Fondi Immobiliari

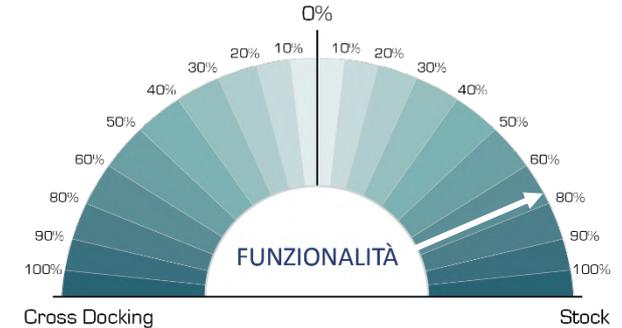
Modello di valutazione della qualità: cosa si valuta ?

Compilando il **questionario on-line costituito da 50 domande** a risposta chiusa, il modello consente di ottenere:

1. La **funzionalità**, ovvero il **grado di compatibilità** dell'immobile (%) a svolgere una determinata funzione logistica:
Stock VS Cross-Dock



Funzionalità



2. Il **livello di qualità** complessivo in base al punteggio ottenuto nei 4 ambiti:
location, esterno, edificio, interno



Qualità



Modello di valutazione della qualità: quali risultati ?

Step 1

(on line & gratuito)

- 1 **Il grado di compatibilità dell'immobile** alla funzione di STOCK o X-DOCK
- 2 **Il livello di qualità complessivo** (es.: Stock = 68%, ★★★★★☆)
- 3 **I punteggi parziali per i 4 ambiti** (es. 59% location, 75% esterno, 85% struttura, 65% interno)

E-mail con i risultati dell'autovalutazione

Step 2

(on site, su richiesta)

- 4 **Verifica sul campo** delle caratteristiche dell'immobile e validazione risposte
- 5 **Benchmarking** rispetto ad altri immobili logistici nei dintorni
- 6 **Raccomandazioni** per migliorare la qualità dell'immobile

Dossier di valutazione dell'immobile con analisi di dettaglio a cura LIUC BS

Il campione analizzato (259 magazzini – 6,8 mln m²)

Gli immobili logistici analizzati sono prevalentemente magazzini di stoccaggio localizzati nel Nord Italia

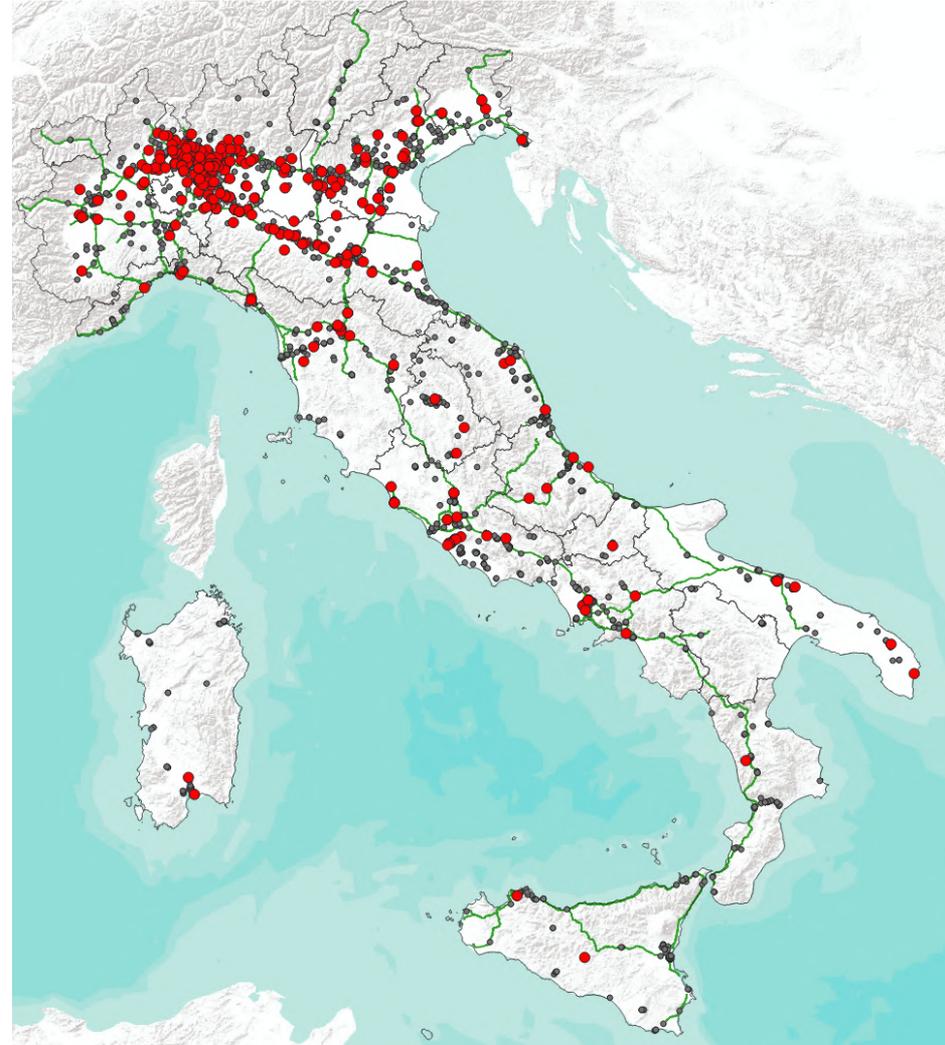
Ripartizione geografica:

- 54% Nord Ovest (di cui il 35% in Lombardia)
- 23% Nord Est (di cui il 18% in Emilia-Romagna)
- 22% Centro Sud (di cui il 10% nel Lazio)

Gli utilizzatori (rispondenti) sono in gran parte aziende del settore della logistica e del trasporto, seguiti dalle aziende della distribuzione

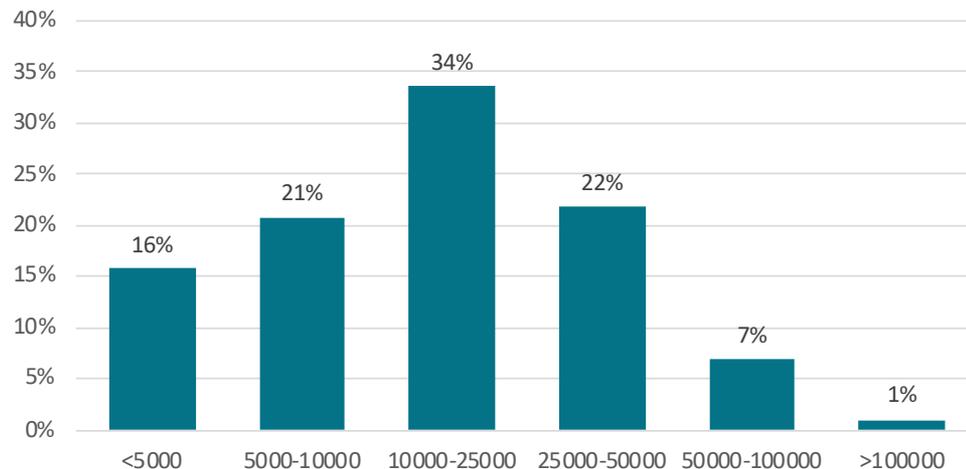
Ripartizione per funzionalità:

- 75% Magazzini di stoccaggio («Stock»)
- 11% Piattaforme di cross-docking («X-Dock»)
- 14% Magazzini ibridi

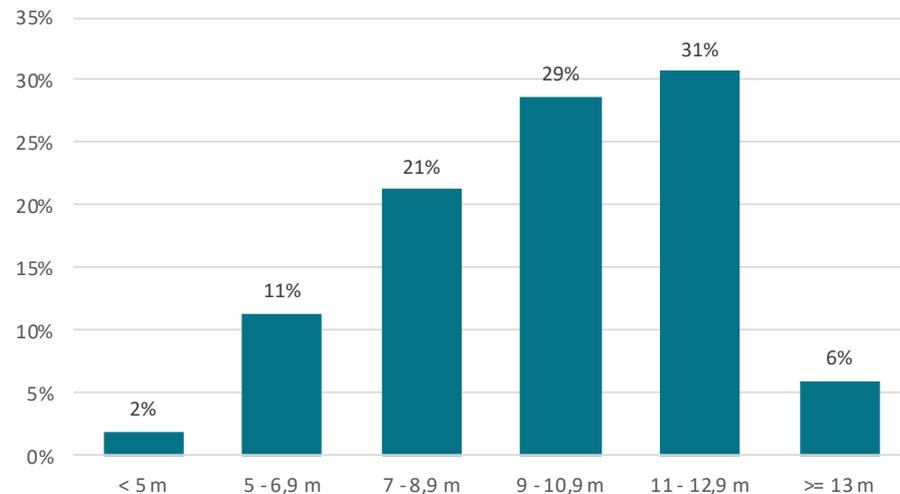


Il campione analizzato (259 magazzini – 6,8 mln m²)

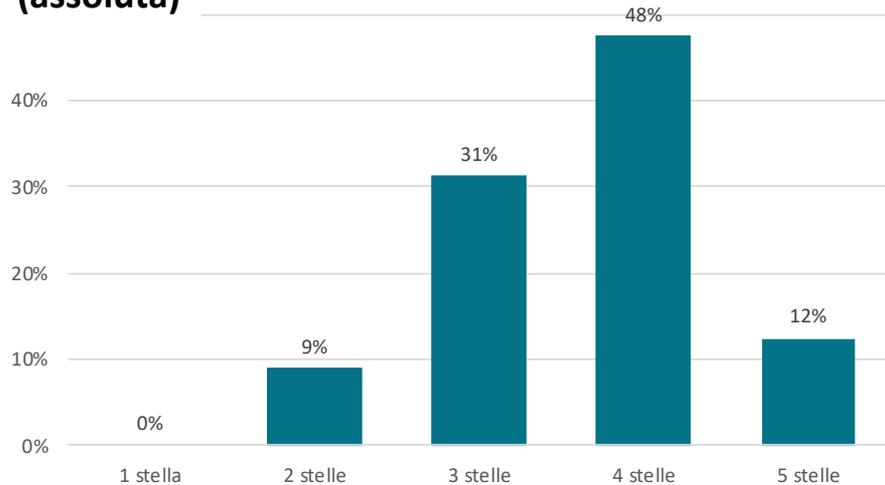
Dimensione superficie coperta: i magazzini hanno mediamente una dimensione di circa **21.000 m²/magazzino** (stock = **25.600 m²** vs x-dock = **10.500 m²**)



Altezza sotto-trave: i magazzini hanno mediamente una altezza sotto-trave di circa 10 m

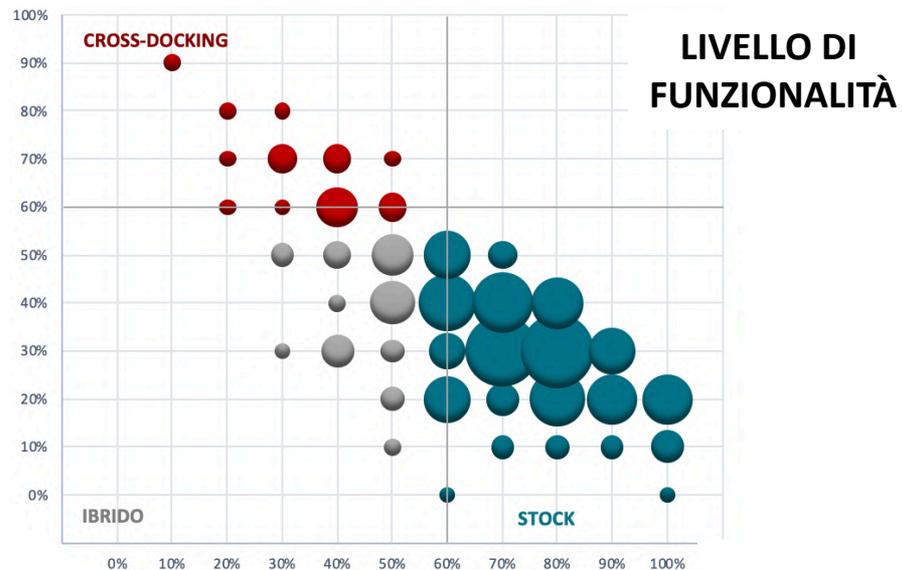


QUALITÀ (assoluta)

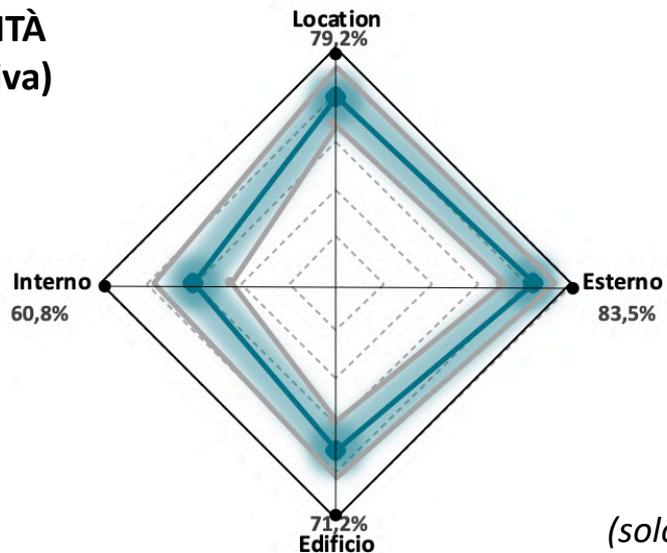


CROSS-DOCKING

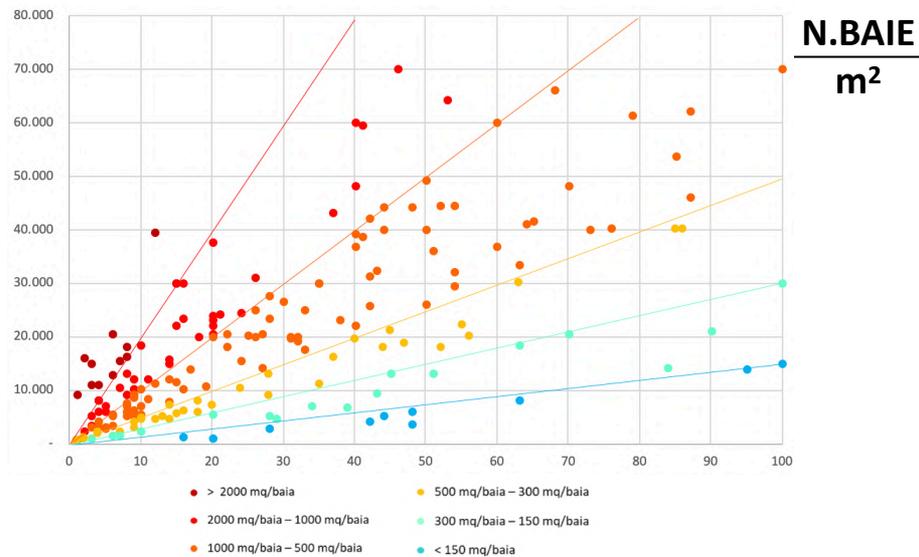
LIVELLO DI
FUNZIONALITÀ



QUALITÀ (relativa)

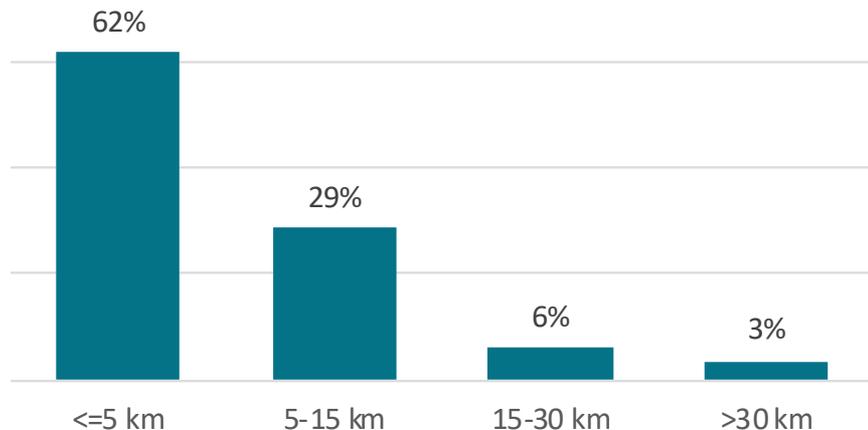


(solo stock)

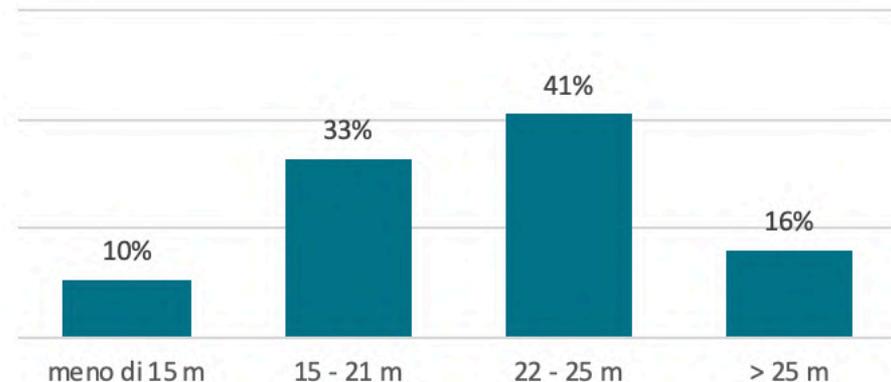


N.BAIE
m²

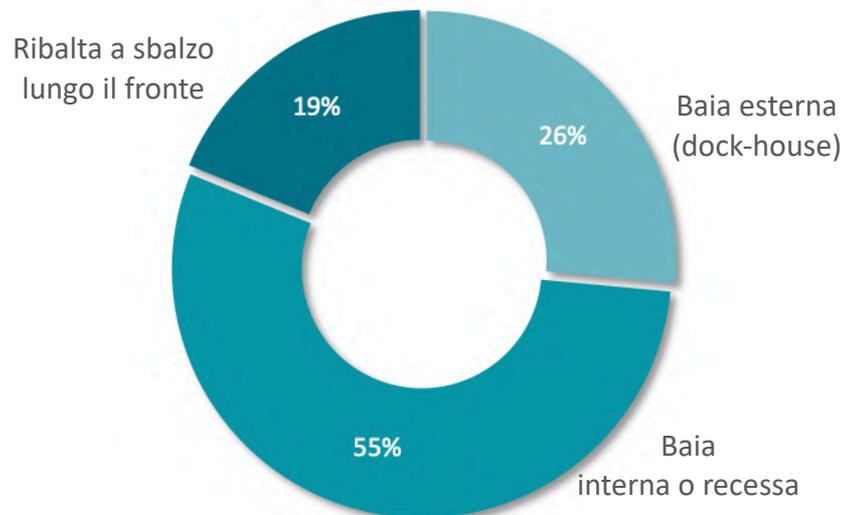
(LOCATION) Distanza dal casello autostradale/ svincolo tangenziale



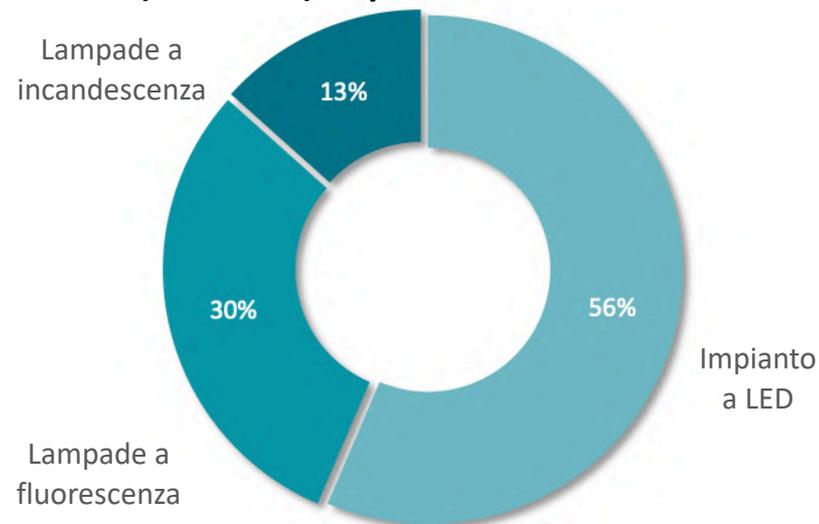
(EDIFICIO) Dimensione maglia strutturale



(ESTERNO) Baie di carico/scarico



(INTERNO) Impianto di illuminazione





Valuta la qualità del tuo magazzino

OSIL - Osservatorio sull'immobiliare logistico

Sito web «Osservatorio OSIL»: www.osil.it