

Osservatorio sull'immobiliare logistico

Risultati del primo semestre 2018

Prof. Fabrizio Dallari, Ing. Martina Baglio - Center for Supply Chain, Operations & Logistics

Cos'è 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 e funzionalità dei magazzini



La qualità viene misurata con un modello di valutazione sviluppato in collaborazione con i principali player del real estate

www.osil.it



A chi è rivolto ?

Il modello può essere utilizzato per:

1. **Valutare la qualità dei magazzini** secondo degli standard di riferimento condivisi dagli esperti del settore
2. Supportare i **processi di compravendita** attraverso un modello trasparente e *super partes* di valutazione qualitativa



A chi può servire OSIL?

Proprietari di immobili

Fondi di investimento

Operatori logistici

L'Advisory Board del dell'Osservatorio OSIL

Sono stati coinvolti nell'Osservatorio i principali gli attori che concorrono alla «catena del valore» dell'immobiliare logistico, unitamente ad alcuni utilizzatori per i casi pilota

Validare la struttura del modello (ambiti e sotto-ambiti)

- Fondi e sviluppatori
- General Contractor
- Agenzie immobiliari

Selezionare le opzioni di risposta (e relativi punteggi)

- Tecnologie per il magazzino
- Impianti e sistemi
- Dotazioni tecnologiche

Suggerire magazzini su cui testare il modello

- Magazzini ante 2008
- Magazzini post 2008
- In costruzione



Cosa si valuta ?

Compilando il **questionario on-line costituito da 50 domande** a risposta chiusa (tempo di compilazione circa 10 minuti), il modello consentirà di ottenere :

1. La **funzionalità**, ovvero il **grado di compatibilità** dell'immobile (%) a svolgere una determinata funzione logistica



Funzionalità



-
2. Il **livello di qualità** complessivo in base al punteggio ottenuto per le diverse tipologie di immobili logistici



Qualità



Quali aspetti vengono considerati?

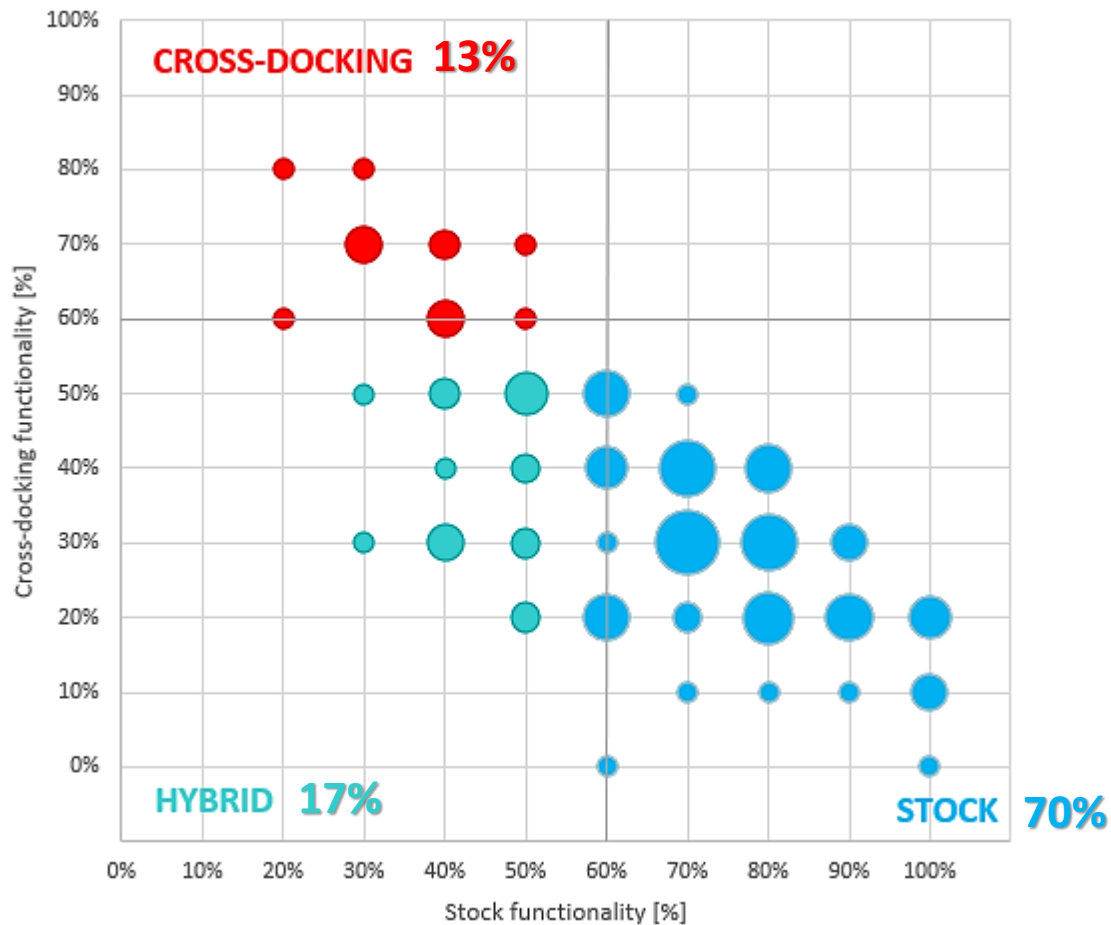
AMBITI	ASPETTI DELLA VALUTAZIONE
1. LOCATION	7 domande
1.1 Contesto di riferimento	Prossimità a zone industriali, poli logistici, sedi di corrieri, accessibilità
1.2 Prossimità alle reti di trasporto	Distanza da casello autostradale, svincoli, porto, aeroporto e altre infrastrutture
2. ESTERNO	12 domande
2.1 Piazzali e aree esterne	Mono-bifronte, accessi, senso di circolazione automezzi, stalli automezzi, profondità e pendenza piazzale, orientamento delle baie
2.2 Baie di carico	Rapporto mq coperti per baia di carico, tipologia di baie, rampe, portoni, dispositivi per attracco automezzi
3. EDIFICIO	17 domande
3.1 Forma e dimensioni	Rapporto mq coperti/ superficie lotto, dimensione, fattore di forma, profondità, altezza sottotrave, espandibilità
3.2 Struttura	Anzianità edificio, interventi migliorativi, conformità antisismica, maglia strutturale, tamponamenti laterali, tetto, copertura, resistenza fuoco (R)
4. INTERNO	13 domande
4.1 Uffici e spazi accessori	Ubicazione e dimensione uffici, presenza di mezzanini, celle frigo, area di carica carrelli.
4.2 Dotazioni impiantistiche	Antincendio, illuminazione, fotovoltaico, sostenibilità, IT e sistemi di gestione (BMS)

Risultati: primo semestre 2018

- Nel primo semestre 2018, sono stati mappati con OSIL **103 magazzini**, per un totale di **1,97 milioni di mq coperti**
- Il 70% sono magazzini di stoccaggio (dimensione media 22.000 mq) e il 13% sono piattaforme di cross-docking (in media 1 baia ogni 250 mq)
- Quasi la metà del campione analizzato (**48%**) ha una qualità pari a 4 stelle, mentre solo il **10%** raggiunge il punteggio massimo (5 stelle)
- Le dimensioni della qualità più elevate riguardano la location e le aree esterne (superiori all'80%). Restano da migliorare le aree interne e l'edificio

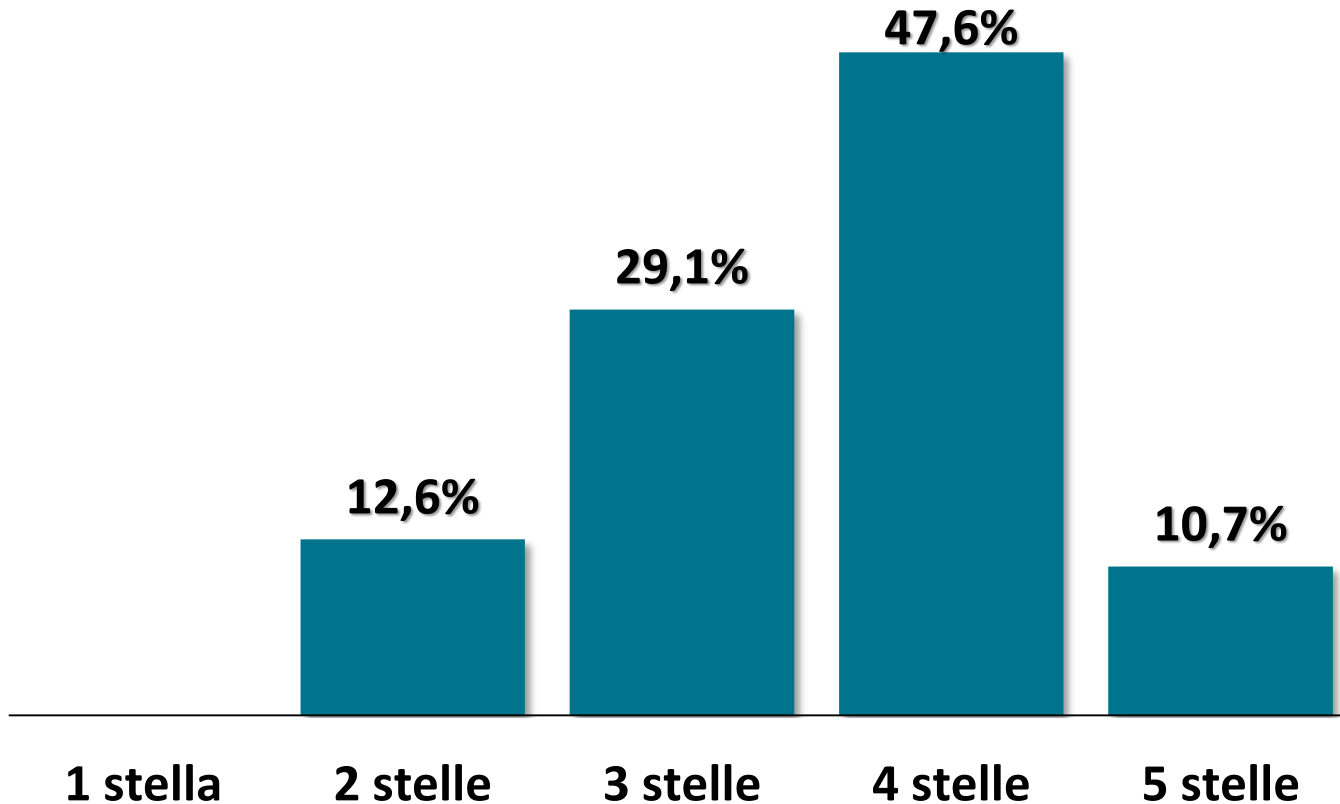
Risultati: primo semestre 2018

Composizione del campione dei magazzini per funzionalità



Risultati: primo semestre 2018

Distribuzione del livello di qualità dei magazzini mappati in Italia



Risultati: primo semestre 2018

Dimensioni della qualità dei magazzini mappati in Italia

