

il GIORNALE della LOGISTICA

KOSTER PUBLISHING SPA

prologis.com

LA VOSTRA LOGISTICA MISURA STRETTA?

Se il vostro attuale centro di distribuzione vi sta un po' stretto, Prologis vi può aiutare. Disponiamo di terreni e magazzini moderni in locations strategiche della dimensione che cercate.

Possiamo consegnarvi un magazzino nuovo e ecosostenibile con un semplice contratto standard di locazione. Inoltre, potete risparmiare nel tempo sui costi delle utenze. E non sentire la crisi!



Prologis è il leader tra i fornitori d'immobili per il commercio globale con oltre 52,9 milioni di metri quadrati in proprietà e in gestione, in 21 paesi di 4 continenti.

Il vostro partner locale per il commercio globale



■ **Tecnologia, pag. 52**
Un magazzino per 25 ospedali
Quando la logistica sanitaria funziona



digitale". Lo confermano, nella stessa giornata, Confcommercio, Timberland/Vfc, IBM, Rcs Media, Al Duca D'Aosta e Sopra Group. La logistica è determinante ma occorre inventarsene una su misura, il "copia-incolla" da precedenti esperienze è proibito.

Segue a pag. 24



M. 5.9736 • 10291 kg

Parla Giuseppe Chiellino

LOGISTICA
in boutique

■ Maurizio Peruzzi

CEVA Logistics, maxi operatore logistico mondiale, equiparata ad una boutique della logistica? Solo a Giuseppe Chiellino poteva venire in mente un simile accostamento e con passione, energia, travolgente entusiasmo spiega, riflette, motiva, investe l'interlocutore con una vision davvero a tutto tondo che nulla lascia all'immaginazione (logistica). Più che un'intervista una maratona, e non a caso, Chiellino nel tempo libero maratoneta lo è sul serio. Una competenza globale (quindici anni trascorsi da espatriare tra Sud America e penisola iberica) che si traduce in una lucida analisi di come sono cambiati e cambieranno i mercati globale e cosa occorre per qualificare un'offerta logistica all'altezza dei tempi.

A pag. 20



STEF
RIGHT TIMING, RIGHT TEMPERATURE

+39 0371 763 886

francesca.ceni@stef.com

so di mancato recapito restituire al mittente che si impegna a pagare la relativa tassa

In collaborazione con:


 World Capital
REAL ESTATE CONSULTING

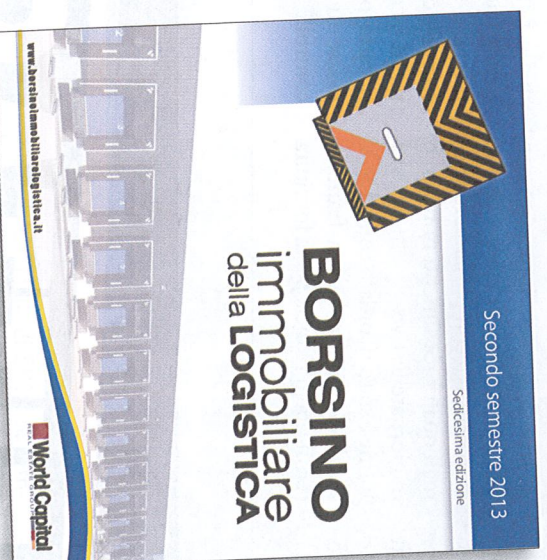
In collaborazione con:


 World Capital
REAL ESTATE CONSULTING

Il BORSINO immobiliare della logistica

■ A cura della Redazione

Il Borsino Immobiliare della Logistica a cura del Research Department di World Capital giunge alla sua sedicesima edizione (dati aggiornati al secondo semestre 2013) e si conferma uno strumento di valore per una conoscenza approfondita delle dinamiche del real estate logistico in Italia ed in Europa



Tra le città con i valori di locazione più elevati troviamo Oslo (131 €/mq/anno), Zurigo (122), Mosca e Londra (110), San Pietroburgo (99), tutte locations "che rappresentano dei capitali per gli investimenti logistici grazie a rendite interessanti ed alla solidità dei rispettivi sistemi economici". Il confronto con la situazione italiana permette di evidenziare

come nel nostro Paese si registra una generale riduzione dei prezzi medi di locazione con talune eccezioni in prime locations quali Milano (mediamente: 50 €/mq/anno) e Roma (48) che si confermano stabili.

Logistica ed e-commerce

In tale contesto di ricerca si inserisce il contributo di Gino Marchet, direttore dell'Osser-

vatorio Contract Logistics del Politecnico di Milano nonché docente del medesimo Politecnico, sulle dinamiche dell'e-commerce nel nostro Paese con focus particolare sui comparti Fashion e Alimentare. World Capital ci ha messo del suo sviluppando una correlata indagine tesa ad evidenziare quali sono le caratteristiche distintive di un immobile dedicato alla logistica e-commerce rispetto ad un sito dedito ad attività di

Il Borsino Immobiliare della Logistica a cura dell'operatore specializzato World Capital cresce di anno in anno potenziando non solo la parte più strettamente analitica e legata al real estate (valori medi di locazione e vendita per aree geografiche, rendimenti, dinamiche per provincia, mercati esteri e sintesi dell'andamento storico) ma anche la sezione riservata al commento dei dati e dei trends di settore.

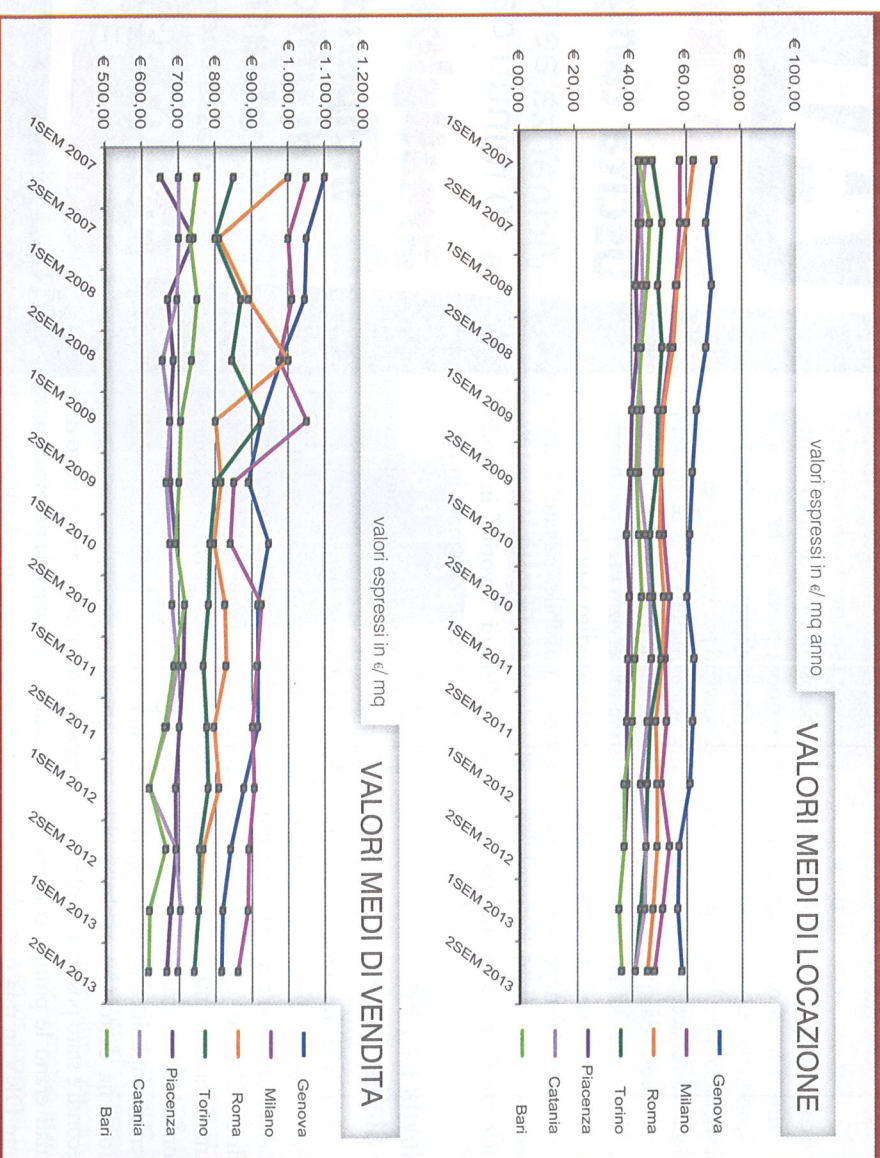
La novità di maggior rilievo è legata alla raccolta di dati e informazioni sul valore degli immobili negli spazi interportuali accompagnata da un commento dal presidente dell'UIR (Unione Interporti Riuniti), Alessandro Ricci. Coraggiosa la scelta di accompagnare la valorizzazione del costo a metro quadro/anno di locazione in perimetri interportuali con l'evidenziazione delle dinamiche produttive a livello provinciale, queste ultime in forza di rielaborazioni sulla base di dati ISTAT.

Il cuore del Borsino

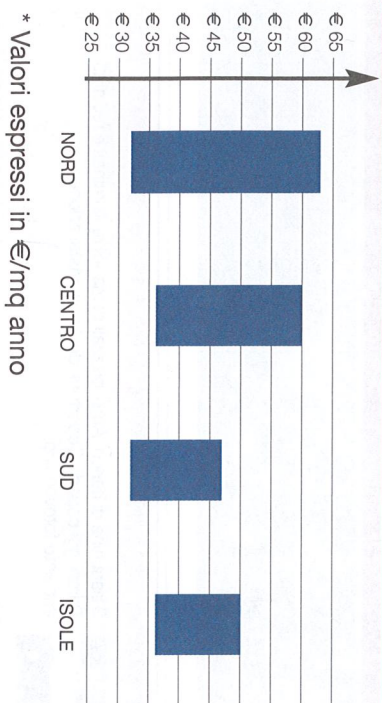
A nostro avviso il "cuore" del Borsino restano però e sempre i dati che, per le principali piazze logistiche del paese (ma anche per la maggior parte delle secondary location), permettono in

un colpo d'occhio di conoscere il costo a metro quadro sia per la vendita che per la locazione: apprezzabile lo sforzo di sintetizzare sotto forma grafica la notevole massa di dati in modo da privilegiare, nei confronti del lettore, la facilità di lettura: "il nostro obiettivo - dice infatti Neda Aghabegloo, Head of Research Department di World Capital - è quello di evidenziare l'andamento dei prezzi in relazione alle varie aree geografiche". Se questo è l'intento primario nelle pagine del Borsino si evidenziano però ulteriori focalizzazioni di rilievo, quali ad esempio l'analisi sui principali "tagli" richiesti dagli operatori, la durata media delle trattative (per il 51% oltre i dodici mesi) e il tasso di sconto applicato rispetto al prezzo di partenza (nel 65% dei casi compreso tra il 10 e il 20%). Per quanto concerne i mercati esteri l'analisi conferma la timida ripresa in atto "con una stabilizzazione e, in alcuni casi, un leggero aumento dei valori".

Andamento storico

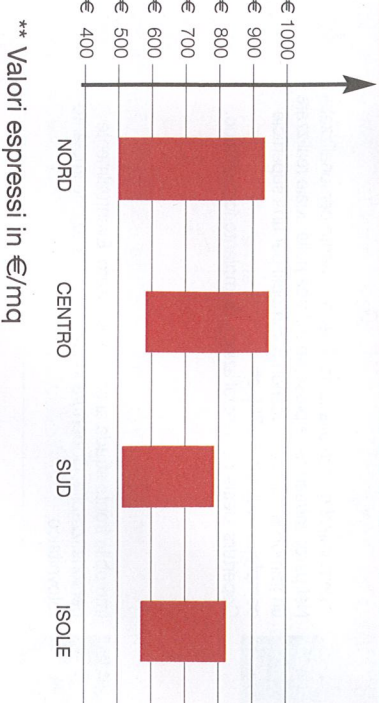


Valori locazione nuovo



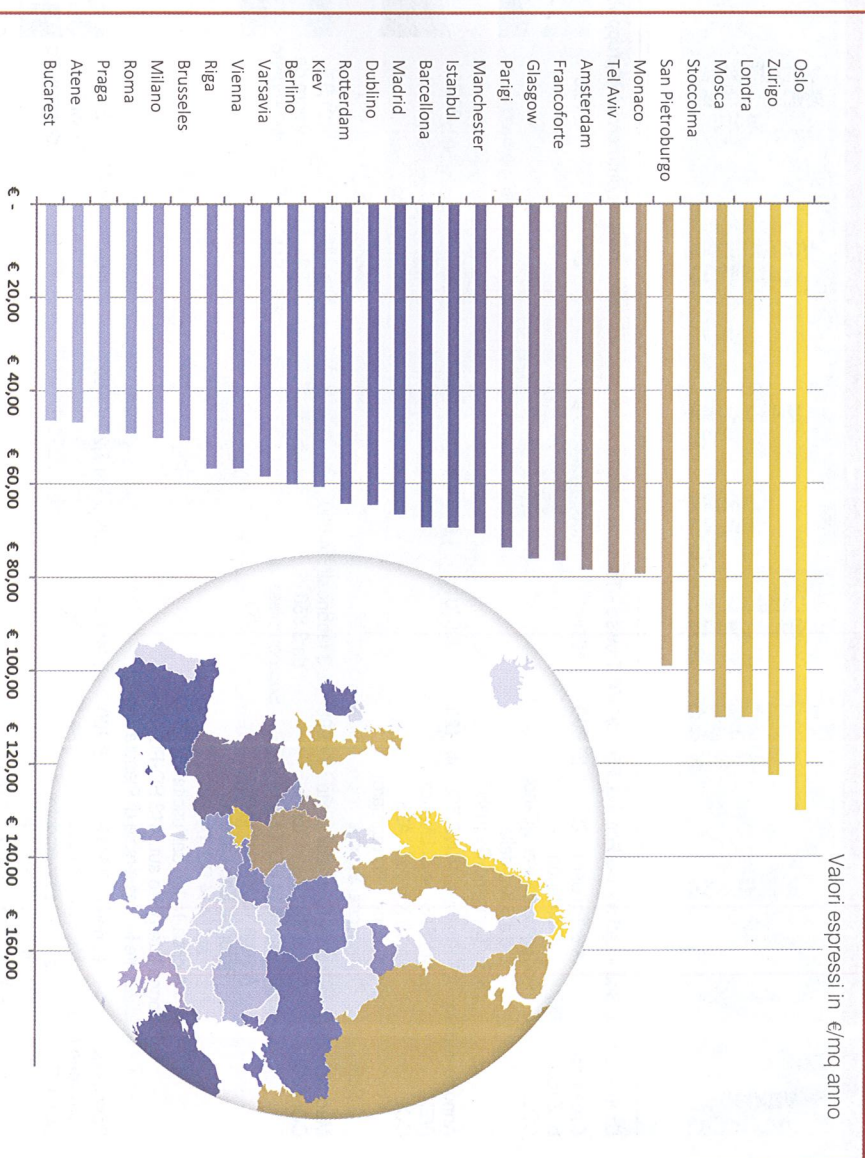
* Valori espressi in €/mq/anno

Valori vendita nuovo



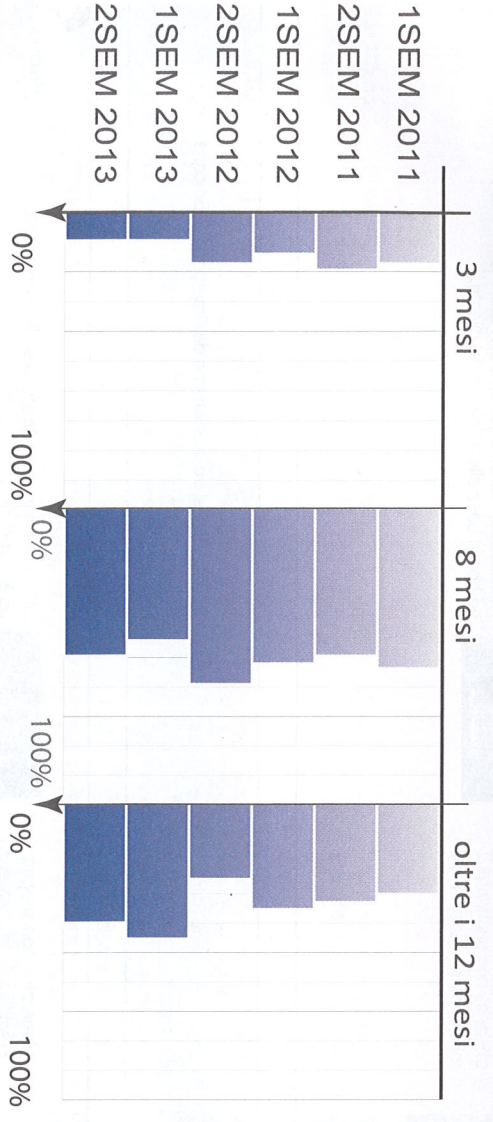
** Valori espressi in €/mq

Mercato estero

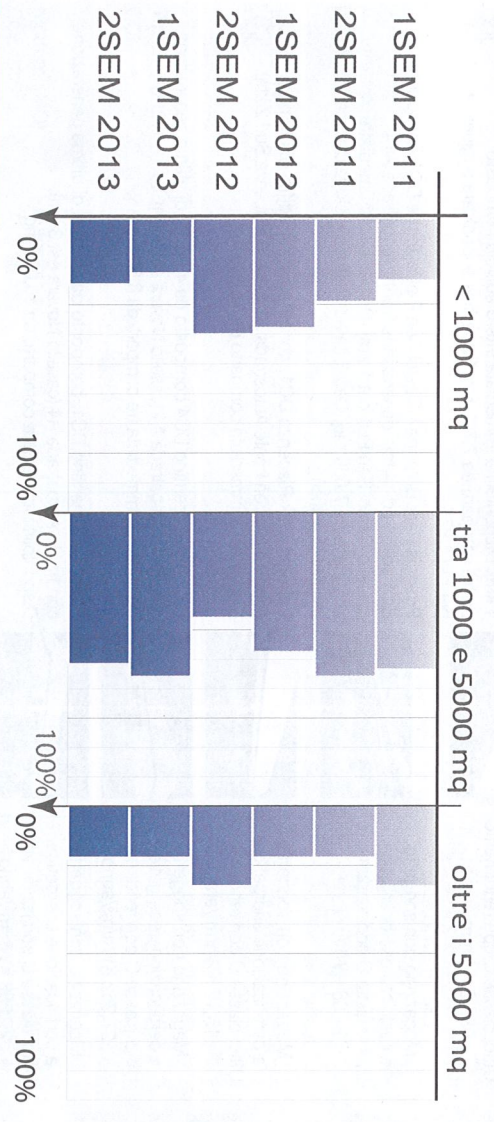


Valori espressi in €/mq/anno

Durata media delle trattative



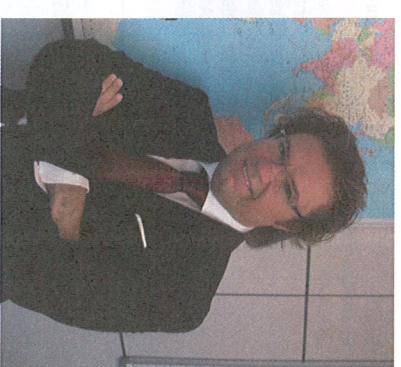
Tagli principali richiesti



tra un magazzino e-commerce ed uno tradizionale". Pensare di cavarsela acquisendo un immobile non adeguato alle necessità rappresenta più che un rischio la certezza di un investimento errato con pesanti ricadute sulle attività operative.

Se si considera come l'italico real estate ed i suoi operatori debbano dedicare tutta l'attenzione possibile ad uno dei (pochi) settori attesi in forte crescita. Ma attenzione, sono le conclusioni di World Capital, che "esistono differenze strutturali rilevanti

Se si considera come l'italico real estate ed i suoi operatori debbano dedicare tutta l'attenzione possibile ad uno dei (pochi) settori attesi in forte crescita. Ma attenzione, sono le conclusioni di World Capital, che "esistono differenze strutturali rilevanti



Andrea Faini, Managing Director di World Capital e Direttore del Borsino: "Il Borsino Immobiliare della Logistica è uno strumento che permette di conoscere i valori di vendita e dei canoni di locazione degli immobili logistici nuovi ed usati e di confrontarli tra le diverse città italiane e con i principali mercati europei".

Real estate ed investitori

Real estate ed attività degli investitori sono strettamente connessi e bene ha fatto il Borsino ad analizzare l'andamento dei rendimenti che, nella seconda metà del 2013, hanno fatti registrare un lieve incremento con valori massimi all'8% a Piacenza cui seguono Catania e Torino. I valori più bassi si riscontrano a Milano (6,85%) e Genova (7,20): "a condizionare l'andamento dei rendimenti - dice Andrea Faini, managing director di World Capital - è l'instabilità del mercato finanziario". Secondo Faini, peraltro "determinati pro-dotti immobiliari logistici sono molto interessanti e con un basso rischio di vacanza, soprattutto in confronto ad altri settori (*residenziale, direzionale, retail - Ndr*): chi acquista o affitta un immobile per attività logistiche - spiega infatti il nostro interlocutore - lo fa in forza di un piano industriale di medio - lungo periodo e soprattutto prevede contestuali investimenti in strutture e sistemi di intralogistica: tutte condizioni che marginalizzano i rischi".

Va infine segnalata la sezione dedicata all'andamento storico dei diversi valori e all'analisi SWOT che, ancora una volta, evidenzia la minaccia più consistente nel "sistema - Italia", appesantito da politica, burocrazia e legislazioni inadeguate. La buona notizia è che, rispetto all'indagine precedente (relativa al primo semestre 2014) il tasso di fiducia si è stabilizzato e anche la crisi economica fa meno paura. Di contro le maggiori opportunità per il mercato logistico sono legate alle capacità di innovazione e di investimento in tecnologie da parte degli operatori, i quali a loro volta auspicano una riapertura del credito che permetta di investire in immobili nuovi e di qualità: "troppi gli edifici obsoleti sul mercato", dice il Borsino, e se a dichiararlo è uno dei maggiori protagonisti del settore evidentemente c'è da credergli. ■

Per maggiori informazioni e contatti:
www.worldcapital.it
 ovvero
www.borsinologistica.it