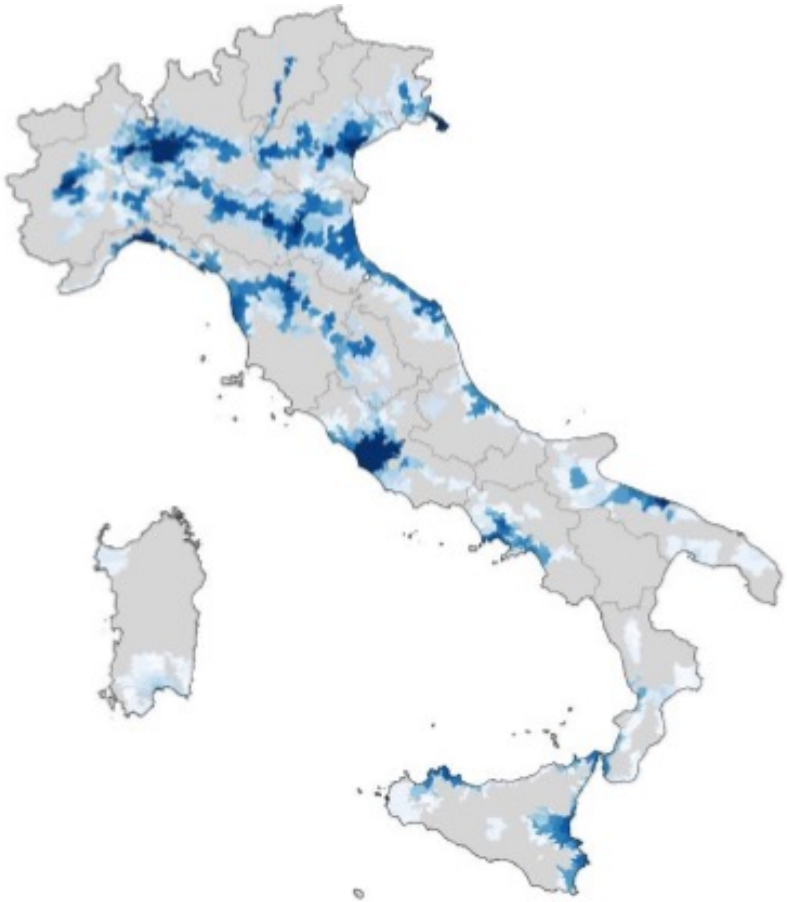
Analisi mercato logistico Bari

Bari Agency

Anno 2022

Indice



1. L’economia pugliese
2. Il sistema produttivo regionale
3. Le caratteristiche delle imprese nei territori provinciali
4. Il settore logistico
5. Le aziende logistiche in Puglia
6. Il sistema infrastrutturale
7. Investimenti in logistica registrati
8. Mercato vendita – locazione Bari

L’economia pugliese

L’economia pugliese al 31 dicembre 2021 contava 386.801 imprese registrate (+4.266 rispetto al dato di fine 2020) e 1.156.499 addetti (+34.043 unità). Le imprese pugliesi rappresentano oltre il 6% delle imprese attive italiane.

È un andamento coerente con le dinamiche nazionali, che vedono un Sud Italia particolarmente effervescente nella creazione d’impresa, con Campania, Sicilia e Puglia che mostrano incrementi più significativi perfino della Lombardia.

È una dinamica che si riverbera soprattutto sull’offerta di lavoro, che è aumentata sensibilmente rispetto al 2020. Anche a livello provinciale le dinamiche sono simili.

Imprese registrate nel corso del 2021

Regione	Registrate	Addetti tot.
ABRUZZO	1.257	10.671
BASILICATA	74	3.754
CALABRIA	2.758	14.101
CAMPANIA	10.216	38.454
EMILIA ROMAGNA	1.881	18.237
FRIULI-VENEZIA GIULIA	-777	4.724
LAZIO	-43.942	-11.718
LIGURIA	1.280	4.427
LOMBARDIA	3.093	87.462
MARCHE	-1.218	-557
MOLISE	-176	-53
PIEMONTE	2.162	10.392
PUGLIA	4.266	34.043
SARDEGNA	1.244	11.914
SICILIA	7.678	42.645
TOSCANA	-1.676	10.774
TRENTINO - ALTO ADIGE	1.054	6.235
UMBRIA	472	4.851
VALLE D'AOSTA	44	-1.274
VENETO	-255	12.674
Italia	**-10.565**	**301.756**

Fonte: Unioncamere Puglia – marzo 2022

Il sistema produttivo regionale

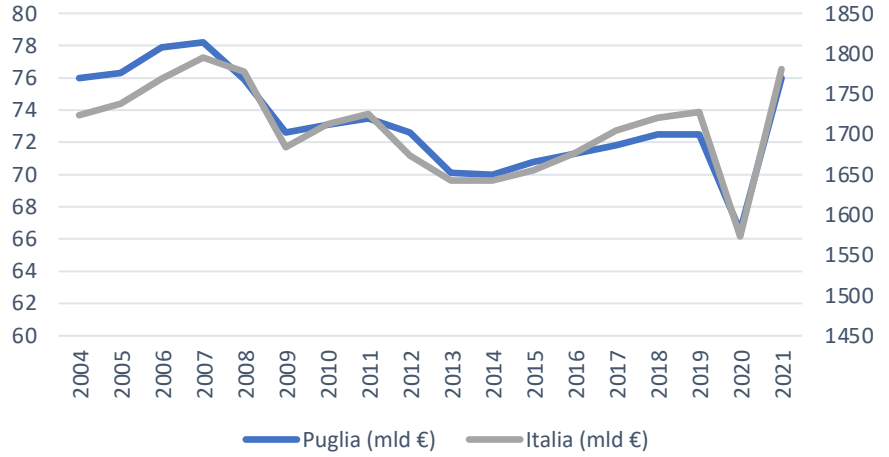
In epoca pre-Covid l'economia regionale, seppure lontana dai livelli precedenti la crisi finanziaria del 2007-2008, aveva fatto registrare buone performance dal 2014 al 2019 (il PIL regionale era cresciuto del 3,6%), grazie ai buoni risultati della maggior parte dei settori produttivi.

Le esportazioni, dopo il valore massimo registrato nel 2012 (8,87 miliardi di euro), si sono stabilizzate su valori inferiori fino al 2018, per poi far rilevare un nuovo picco positivo nel 2019 (€ 8,97 miliardi), e quindi un nuovo calo nell'anno dell'emergenza pandemica (8,2 miliardi di euro).

Il grado di apertura internazionale della Puglia (dato dal rapporto tra l'incidenza percentuale dell'interscambio regionale e il prodotto interno lordo) nel 2019 ha fatto registrare un valore pari al 24,8%, in crescita rispetto al biennio precedente, ma considerevolmente al di sotto del valore nazionale pari al 50,5% registrato nello stesso anno. Per via delle severe conseguenze economiche dovute alla pandemia da Covid-19, il trend in crescita osservato per il PIL negli ultimi anni, come si prevedeva, non è stato confermato: se nel 2019 il PIL pugliese è risultato pari a € 72,5 miliardi, nel 2020 è calato sino a 66,5 miliardi. I dati relativi al 2021 evidenziano una crescita del PIL pugliese pari a circa € 76 miliardi: si tratta di una inversione del trend estremamente importante.

Alcuni comparti manifatturieri regionali (in particolare quelli afferenti agli "Altri mezzi di trasporto" composto da nautica, ferroviario ed aerospazio) hanno fatto registrare performance migliori, in termini di localizzazione e competitività di costo, rispetto al dato nazionale. Ciò ha influito positivamente anche sul grado di specializzazione delle esportazioni. Anche il settore della farmaceutica risulta competitivo e con esportazioni superiori alla media nazionale.

Andamento del **PIL**



Territori	Popol. censita al 31.12.2019	Popol. censita al 31.12.2020	2020 vs 2019 (x 1.000)	2020 vs 2019 (v.a.)
Italia	59.641.488	59.236.213	-6,80	-405.275
Mezzogiorno	16.240.875	16.029.046	-13,04	-211.829
Puglia	**3.953.305**	**3.933.777**	**-4,94**	**-19.528**

Fonte: Consiglio Regionale della Puglia – ARTI - 2021

Le caratteristiche delle imprese nei territori provinciali

Province	Registrate	Addetti tot.	Variaz. Registrate 2021 vs 2020	Variaz. Addetti 2021 vs 2020
BARI	115.790	393.376	1.234	11.974
BARLETTA ANDRIA TRANI	37.016	96.202	82	2.158
BRINDISI	38.411	178.619	793	3.790
FOGGIA	67.996	157.222	-260	4.012
LECCE	76.241	196.761	1.449	8.080
TARANTO	51.347	134.266	968	4.029
PUGLIA	**386.801**	**1.156.499**	**4.266**	**34.043**

Quasi tutte le province hanno mostrato un aumento dello stock di imprese registrate tra il 2020 e il 2021, con variazioni particolarmente significative nei territori di Lecce, Bari e Taranto. Prima e seconda in classifica s'invertono invece nelle **variazioni di addetti**, comunque **positive in tutta la regione**.

		In Euro										
Regione	Classe di Addetti	Valore produz. assente	fino a 250 ml.	250 - 500 ml.	500 ml - 1 mln.	1 - 2,5 mln.	2,5 - 5 mln.	5 - 10 mln.	10 - 25 mln.	25 - 50 mln.	più di 50 mln.	Grand Total
PUGLIA	0 addetti	Registrate	Registrate	Registrate	Registrate	Registrate	Registrate	Registrate	Registrate	Registrate	Registrate	Registrate
	1 addetto	1.902	332	-39	23	-36	-4	3	-5	0	0	**2.156**
	2-5 addetti	41	55	-32	-66	-10	-1	-11	5	0	0	**-24**
	6-9 addetti	188	1.127	-191	-246	-102	-15	-10	-10	1	-1	**737**
	10-19 addetti	196	312	208	-44	-61	-19	-13	-2	-1	-1	**577**
	20-49 addetti	175	200	192	78	-54	-31	-7	-15	1	0	**540**
	50-99 addetti	52	-13	23	97	72	-11	-27	18	-12	-2	**198**
	100-249 addetti	6	-8	0	7	7	32	-8	1	9	0	**46**
	250-499 addetti	14	-1	0	1	11	1	13	-6	1	-5	**27**
	più di 500 addetti	-4	0	0	0	0	1	5	-3	2	2	**3**
Grand Total		0	0	0	0	0	0	-1	1	5	0	**6**
		2.570	**2.004**	**159**	**-150**	**-173**	**-46**	**-56**	**-16**	**6**	**-8**	**4.266**

Fonte: Unioncamere Puglia – marzo 2022

Il settore logistico

L'export Puglia 2021 si è attestato intorno agli 8 miliardi e 605 milioni di euro, con una crescita di 400 milioni di euro rispetto al 2020. E' un dato che ci riporta ad andamenti da Puglia pre-Covid, ancorché considerevolmente sotto le variazioni medie italiane (+18,2%). In particolare, non si intravede in Puglia il rimbalzo delle altre regioni meridionali, fra cui spiccano Sardegna (+63,4% rispetto all'export 2020), Sicilia (+38,8%) e Calabria (+ 32,9%).

L'export Puglia è cresciuto infatti soltanto del 4,9%: peggio nel Paese ha fatto esclusivamente la Basilicata. I due terzi dell'export vedono come partner d'affari Paesi dell'Unione Europea. A seguire, col 16% del totale i Paesi Europei non UE, l'America settentrionale (10%), il Far East (7%), quindi Medio Oriente, Africa settentrionale e America centro-meridionale (tutti al 2%).

La logistica, molto frizzante nel corso della pandemia per il boom dell'e-commerce, si è rinsaldata su posizioni di crescita anche nel 2021, con un notevole assorbimento di forza lavoro. Il saldo fra iscrizioni e cancellazioni non d'ufficio farebbe pensare ad una concentrazione delle aziende, ma il confronto fra gli stock (in cui intervengono anche le variazioni, ovvero i cambi di codice di attività) chiarisce meglio la dinamica: il numero di aziende è lievemente cresciuto. Si tratta quindi di un settore con una buona prospettiva di sviluppo, soprattutto nel trasporto terrestre e nel magazzinaggio. Sarà importante anche in questo caso monitorare l'andamento nei prossimi anni, a seguito dell'aumento dei costi della logistica internazionale che si è palesato fra 2021 e 2022.

Saldo iscrizioni

Cessazioni e variazione degli addetti nel comparto logistica

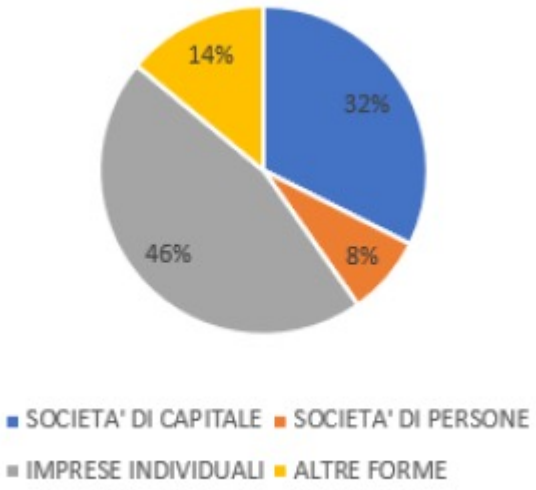
saldo addetti fonte INPS 2021 vs 2020	saldo iscrizioni cessazioni non d'ufficio 2021 vs 2020							
	-400--301	-300--201	-200--101	-100--1	0-99	100-199	500-599	600-700
6800-7000								
5000-5199								
4600-4799								
2800-2999								
2200-2399								
2000-2199				Magazzinaggio				
1600-1799								
1400-1599			Trasporto terrestre					
1200-1399								
1000-1199								
800-999								
600-799								
400-599								
200-399								
0-199					Trasporto marittimo			
-200--1								
-400--201								
-600--401								
-1800--1601								
-2000--1801								

- quadrante verde: aumentano addetti, aumentano aziende
- quadrante rosso: diminuiscono addetti, diminuiscono aziende;
- quadrante azzurro: aumentano addetti, diminuiscono aziende;
- quadrante giallo: aumentano aziende, diminuiscono addetti.

Fonte: Unioncamere Puglia – marzo 2022

Le aziende logistiche in Puglia

Aziende logistiche in Puglia
anno 2021



Casse dimensionale addetti aziende logistiche in Puglia
anno 2021

		Classe di Addetti										
		0 addetti	1 addetto	2-5 addetti	6-9 addetti	10-19 addetti	20-49 addetti	50-99 addetti	100-249 addetti	250-499 addetti	più di 500 addetti	Grand Total
Regione	Valore Produzione	Registrate	Registrate	Registrate	Registrate	Registrate	Registrate	Registrate	Registrate	Registrate	Registrate	Registrate
PUGLIA	Val. prod. assente	22	3.054	1.818	320	190	80	27	11	-	-	5.522
	fino a 250 m E.	30	329	476	84	34	7	3	-	-	-	963
	250 - 500 m E.	4	36	222	79	52	11	-	-	0	-	404
	500 m - 1 ml E.	3	29	103	120	98	45	3	-	-	-	401
	1 - 2,5 ml E.	3	21	65	69	145	59	15	7	-	-	384
	2,5 - 5 ml E.	3	3	15	8	25	40	22	3	1	-	120
	5 - 10 ml E.	-	1	5	6	14	22	10	7	2	-	67
	10 - 25 ml E.	-	-	1	1	5	5	7	9	3	2	33
	25 - 50 ml E.	-	-	1	-	-	-	3	3	2	5	14
	più di 50 ml E.	-	-	-	-	1	1	1	-	1	3	7
Grand Total		65	3.473	2.706	687	564	270	91	40	9	10	7.915

micro 6.916 | piccole 846 | medie 131 | grandi 22

I dati attualmente disponibili sul tessuto imprenditoriale logistico evidenziano una struttura imprenditoriale caratterizzata da micro imprese con un numero medio al di sotto di 5 addetti. Ciò evidenzia una fragilità strutturale del settore dovuta, principalmente alla dimensione aziendale.

Fonte: Unioncamere Puglia/ Gli stati generali della logistica – aprile 2022

Le aziende logistiche in Puglia

Nel corso del **2021** le aziende logistiche registrate risultano **9.106** (9.069 nel 2020) per un totale di **55.464 dipendenti** (51.752 nel 2020).

Numero	Codice Ateco
5.569	Trasporto merci su strada
718	Gestione ferrovie, strade, interporti
688	Servizio taxi
586	Spedizionieri
410	Corrieri
268	Movimentazione merci (servizi marittimi, ferrovie)
260	Servizio autobus
151	Magazzinaggio
147	Magazzinaggio e logistica via mare
65	Trasporto via mare di passeggeri
244	Altri codici

Numero	Specializzazione
6.704	Trasporto via terra
89	Trasporto via mare
9	Trasporto via aria
1.894	Magazzinaggio
410	Corrieri

Fonte: Unioncamere Puglia/ Gli stati generali della logistica – aprile 2022

Le aziende logistiche in Puglia

comune	Aziende di logistica localizzate sul territorio
Bari	1079
Taranto	394
Altamura	325
Cerignola	288
Foggia	270
Barletta	244
Andria	236
Modugno	210
Carapelle	199
Brindisi	194
Monopoli	190
Corato	168
Lecce	157
Manfredonia	150
Gravina in Puglia	148
Bitonto	140
San Severo	132
Fasano	104
Molfetta	97
Santeramo in colle	94

Fonte: Unioncamere Puglia/ elaborazioni IPI

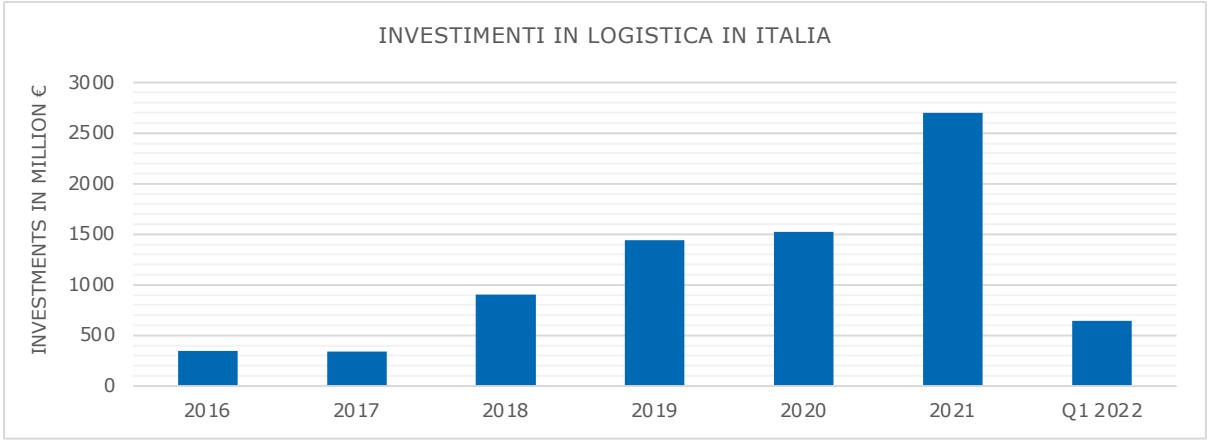
Il sistema infrastrutturale

- **10.500 km** di **rete stradale** di cui il 3% sono di categoria autostradale e il 14% sono strade di rilevanza nazionale in gestione Anas
- **843 km** di **rete ferroviaria RFI**, di cui il 72% elettrificata (3kV CC) e il 54% a doppio binario
- **3 porti**: **Bari** (nel 2021 7,3 mln ton, 70 mila TEU e 1 milione di passeggeri nel 2021 vs 1,9 milioni nel 2019), **Taranto** (17,5 mln ton vs 18,1 milioni del 2019), **Brindisi** (7,6 mln ton vs 7,5 milioni del 2019)
- **3 aeroporti**: **Bari** (10°in Italia nel 2021 con circa 5,5 milioni pax con un calo del 40% vs 2019); **Taranto** (19°per trasporto cargo, circa 1.500 tonnellate con un calo dell'80% vs 2019), **Brindisi**(16°in Italia nel 2021 con circa 1,8 milioni pax con un calo del 31% vs 2019)
- **1 interporto**: **Interporto Regionale della Puglia** (BA), inserito nel Core Network europeo. Inaugurato nel 2009, si colloca a meno di 5 Km dal porto e dall'aeroporto di Bari e dallo svincolo autostradale dell'A14

Fonte: Unioncamere Puglia/ Gli stati generali della logistica – Uniontrasporti – aprile 2022

Investimenti in logistica registrati

ANNO	TRIM	NOME IMMOBILE	PR	CITTÀ	INDIRIZZO	MQ GLA	INVESTIMENTO (Mln Euro)	ASSET CLASS	VENDITORI	FONDO	COMPRATORI
2014	2014 Q1	"Logistica del freddo" Modugno	BA	Modugno	Via dei Gerani, 10/16 Modugno	-	1,05 €	logistica	Polis Fondi SGR		MAGI Immobiliare Srl
2018	2018 Q1	Rutigliano - Immobilium 2001	BA	Rutigliano	via Adelfa snc Rutigliano	25.000	5,70 €	Logistica	Investire SGR	Immobilium 2001	Privato Ita
2019	2019 Q2	Interporto di Bari - Interporto Regionale della Puglia spa	BA	Bari	Interporto di Bari	88.000	41,00 €	logistica	famiglia De Gennaro		H.I.G. (Prelios Sixth Street (fondo)



Mercato vendita - locazione Bari

Logistic warehouse

usato con 15/20 di vetustà:

vendita 400-550 €/mq ;

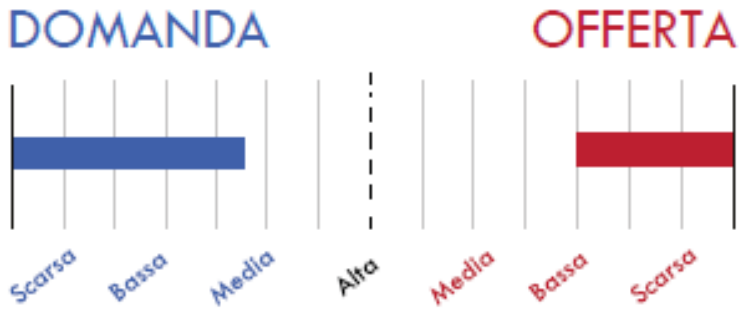
locazione 34-40 €/mq/a

nuovo:

600-700 €/mq;

locazione 45-50 €/mq/a

E’ da evidenziare che la differente quotazione è influenzata dalla localizzazione dell’ immobile rispetto alle rete di infrastrutture di riferimento, sia terminali che di scambio; quindi la vicinanza a nodi logistici e l’ampia estensione del piazzale pertinenziale sono fattori determinanti nell’ indirizzare la domanda di logistica verso l’accettazione di un prezzo/canone presente nel range di mercato.



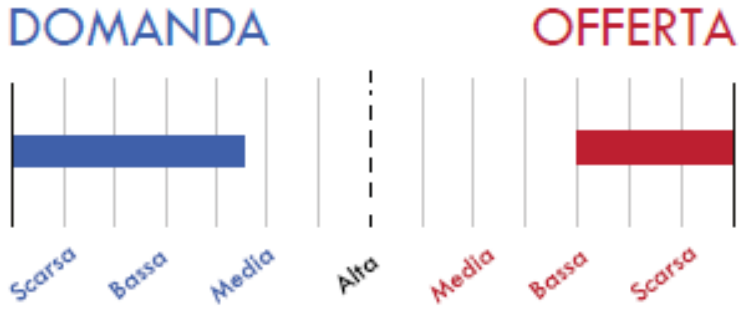
Mercato vendita - locazione Bari

Comparables:

- via Degli Elettricisti (Asi Modugno) mq. 1000 € 550.000 locato ad € 41.000/a, tempi di conclusione 6 mesi (rendimento 7,5%);
- via Dei Falegnami (Asi Modugno) mq. 700 € 450.000 (recentemente ristrutturato con ampia palazzina uffici) timing 10 mesi.

Comparables logistica del freddo

- STEF mq 1.000 Interporto di Bari: 50€/mq/a locazione immobile + 30 €/mq/a per impianti
- -20 mq 1.000 Interporto di Bari: 50€/mq/a locazione immobile + 30 €/mq/a per impianti



Contatti

IPI

Via Nizza 262/59 – Lingotto – 10126 Torino

T 011.4277111

Bari Agency

Corso Cavour 155 – 70121 Bari

T. 080 9179535

bari@ipi-spa.com

ISO 9001:2015 and ISO 14001:2015 certified company

Disclaimer

Il presente documento si basa su informazioni rese disponibili al pubblico e/o fornite da IPI Intermediazione stessa e/o dalle controparti terze individuate nel documento e/o su stime e/o proiezioni fornite da IPI Intermediazione e/o dalle controparti terze individuate nel documento, che non sono state sottoposte da IPI Intermediazione a verifica indipendente. Qualunque stima e/o proiezione contenuta nel presente documento implica significativi elementi di giudizio e analisi soggettivi, che potrebbero anche non essere corretti.

Le informazioni, le stime e/o le proiezioni contenute nel presente documento si basano necessariamente sulle attuali condizioni di mercato, le quali potrebbero essere soggette a significativi cambiamenti nel breve periodo ed incidere sulla validità e l'esattezza delle conclusioni in esso contenute, successivamente alla data di presentazione dello stesso. IPI Intermediazione non assume alcun obbligo di aggiornare e/o rivedere il documento o le informazioni, i dati e/o le proiezioni contenuti nel presente documento.

Né IPI Intermediazione né alcuna delle società alla stessa collegata, né i propri soci, amministratori, dipendenti, agenti, rappresentanti o soggetti comunque facenti capo alle stesse prestano alcuna garanzia o assumono alcuna responsabilità con riguardo all'autenticità, origine, validità, correttezza, completezza, integrità o attendibilità di informazioni, dati, stime e/o proiezioni di cui al presente documento; né assumono alcun obbligo per danni diretti, indiretti e/o consequenziali, perdite o costi risultanti da qualunque errore od omissione contenuti nel presente documento.

Il presente documento non costituisce – né intende in alcun modo costituire – proposta contrattuale o sollecitazione del pubblico risparmio; né costituisce o intende costituire una consulenza in materia di investimenti in strumenti finanziari, per cui le informazioni rese disponibili con esso non devono essere intese come una raccomandazione o invito ad investire in società del Gruppo IPI. Il presente documento non offre o promuove – né intende in alcun modo offrire o promuovere – alcuna forma di investimento.

Tutti i contenuti del presente documento sono riservati. Essi non dovranno in alcun modo e con qualunque mezzo essere divulgati esternamente.

IPI Intermediazione Srl – www.ipi-agency.com– Rev Gennaio 2022

www.ipi-agency.com