



OXFORD
ECONOMICS

L'IMPATTO ECONOMICO DELLE ATTIVITA' NEI MAGAZZINI PROLOGIS

AGGIORNAMENTO AL Q2 2020

LUGLIO 2020

CHI È OXFORD ECONOMICS

Fondata nel 1981 sotto forma di impresa in collaborazione con la facoltà di economia dell'Università di Oxford, lo scopo originale di Oxford Economics era fornire previsioni e modelli economici alle aziende britanniche e alle istituzioni finanziarie in procinto di espandersi all'estero. Da allora, siamo diventati una delle principali società di consulenza globali indipendenti e forniamo rapporti, previsioni e strumenti analitici in oltre 200 paesi, 250 settori industriali e 7.000 città e regioni. I nostri modelli economici e industriali globali e i nostri strumenti analitici *best-in-class* ci permettono una capacità senza eguali di prevedere le tendenze del mercato esterno e di valutarne gli impatti economici, sociali e di business.

Con sede centrale a Oxford, in Inghilterra, e centri regionali a New York, Londra, Francoforte, e Singapore, Oxford Economics è presente con uffici in tutto il mondo, da Belfast a Boston, da Città del Capo a Chicago, da Dubai a Dublino, Hong Kong, Los Angeles, Melbourne, Città del Messico, Milano, Parigi, Philadelphia, Stoccolma, Sydney, Tokyo, e Toronto. Il nostro staff annovera 400 risorse a tempo pieno, tra cui oltre 250 economisti professionisti, esperti di settore e *business editor*, che formano uno dei più grandi team di macroeconomisti e specialisti di leadership del pensiero. Il nostro team globale è altamente qualificato in un'ampia gamma di tecniche di ricerca, dal *modelling* econometrico, all'inquadramento dello scenario, fino all'analisi dell'impatto economico e a sondaggi di mercato, casi di studio, panel di esperti e di *web analytics*.

Oxford Economics fornisce consulenza ai decision-maker a livello aziendale, finanziario e governativo. La nostra base clienti globale attualmente include oltre 1500 organizzazioni internazionali, tra cui importanti società multinazionali e istituzioni finanziarie, enti governativi e associazioni di categoria, università, studi di consulenza e *think tank*.

LUGLIO 2020

Tutti i dati riportati nelle tabelle e nei grafici sono proprietà di Oxford Economics, se non diversamente indicato e dettagliato nelle note a piè pagina. Pertanto, esse sono coperte dal diritto d'autore in capo a ©Oxford Economics Ltd.

I modelli e i risultati qui presentati si basano su informazioni fornite da terzi, su cui Oxford Economics ha fatto affidamento per la realizzazione del rapporto e delle relative previsioni in buona fede. Ogni successiva revisione o aggiornamento di tali dati influenzerà le valutazioni e le proiezioni indicate.

Per discutere ulteriormente il rapporto, contattare:

Dan Martin: danmartin@oxfordeconomics.com

Oxford Economics
5 Hanover Sq, 8th Floor
New York, NY 10004
Tel: +1 646-786-1879

INDICE DEI CONTENUTI

1. Introduzione.....	4
2. Riepilogo risultati diretti	7
2.1 La portata.....	7
2.2 Occupazione diretta	8
3. Riepilogo risultati totali.....	11
3.1 Impatti totali sul pil.....	11
3.2 Impatto sull'occupazione totale	12
3.3 Impatti fiscali totali	12

1. INTRODUZIONE

Prologis è il più grande proprietario al mondo di immobili per la logistica. I clienti Prologis affittano spazi magazzino dalla società per scopi logistici e talvolta per eseguirvi operazioni di assemblaggio leggero. Queste operazioni che si svolgono negli immobili di proprietà di Prologis generano una considerevole attività economica di cui presentiamo una stima nel presente rapporto, utilizzando un modello di impatto economico globale sviluppato da Oxford Economics.

In particolare, l'analisi ha interessato:

- Il valore delle merci (portata) in transito presso i magazzini Prologis
- L'occupazione diretta generata dalle attività presso gli stessi magazzini Prologis
- Il pieno impatto economico di tali attività presso i magazzini Prologis, valutato in termini di:
 - Impatti sul PIL,
 - Impatti sull'occupazione, e
 - Oneri fiscali generati da tale attività economica.

Il pieno impatto di questi fattori economici include l'attività che si svolge presso gli stessi magazzini (impatti diretti), la catena logistica a supporto dell'attività (impatti indiretti) e l'attività economica generata dalla spesa degli stipendi dei dipendenti diretti e indiretti (impatti indotti).

Nel 2017, Oxford Economics aveva completato una prima stima degli impatti economici delle attività operative presso gli immobili Prologis. Il presente rapporto aggiorna tali precedenti stime sulla base dell'attuale portafoglio Prologis, disponibile alla data del 30 giugno 2020, e che include nuove acquisizioni o nuove costruzioni. Il presente rapporto, inoltre, affina gli assunti sulla base delle informazioni disponibili più recenti.

LA METODOLOGIA

Le fonti e gli assunti dei dati

Prologis ha fornito la superficie quadrata totale per paese al 30 giugno 2020 e tutte le stime sono prodotte a tale data. Prologis ha inoltre fornito una stima della superficie quadrata media per dipendente diretto per paese, che variava tra 92 e 176,5 metri quadrati.

Le stime di portata (il valore totale delle merci transitate per i magazzini Prologis) sono basate su perizie di esperti richieste durante la prima stesura del presente rapporto, e sono pari a circa \$2 milioni per migliaia di piedi quadrati (ndr: 1000 ft²=92 m²) nel 2016. Tale stima è stata aggiornata a \$2.2 milioni sulla base delle stime di produttività nominale della banca dati di Oxford Economics sull'industria globale per l'anno disponibile più recente (2019).

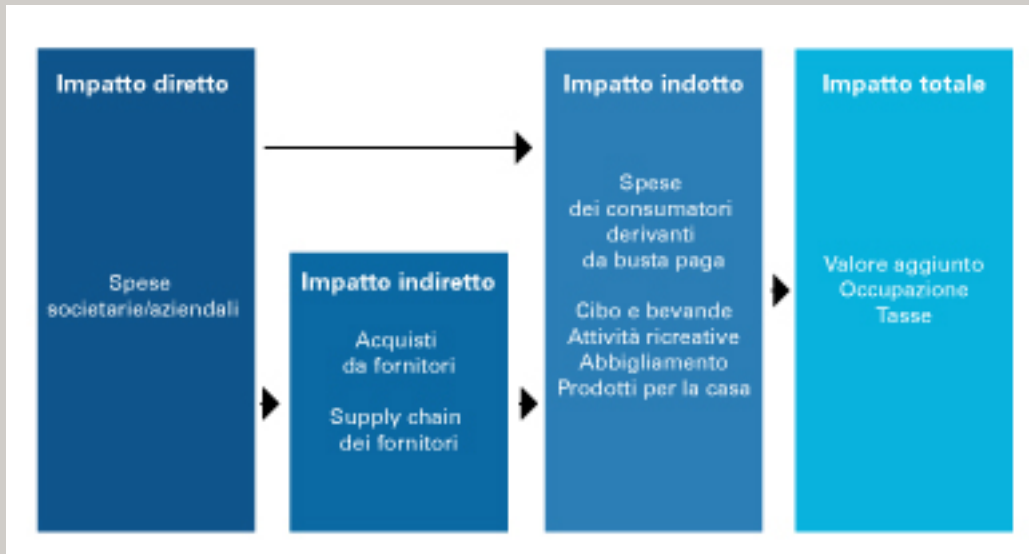
Mentre i dati sul portafoglio Prologis sono aggiornati al 30 giugno 2020, le stime di produttività sono generalmente prodotte utilizzando dati 2019 e i risultati sono comparati ai dati macroeconomici 2019 in quanto queste sono le cifre pubblicate più recenti. Inoltre, tale approccio evita complicazioni relative agli effetti economici indotti dal Covid-19. Anche gli assunti relativi alla superficie quadrata per operatore di magazzino sono stati elaborati precedentemente alla pandemia di Covid-19. Le modifiche a tali assunti sono state considerate; tuttavia, data la fluidità della situazione, è stato deciso di non allineare tali stime, in particolare in quanto Prologis continua a riferire forti richieste di manodopera da parte degli utenti di magazzino più grandi.

Analisi dell'impatto economico

Un'analisi standard dell'impatto economico identifica tre canali di impatto che derivano da un'attività da cui possiamo calcolare l'impatto economico totale (cfr. Fig. 1). In tal caso:

- **Diretto:** Sono i lavori e le attività attribuibili direttamente alle operazioni nei magazzini Prologis.
- **Indiretto:** Sono i contributi all'occupazione e a valore aggiunto sostenuti tramite la catena logistica delle operazioni nei magazzini Prologis (e, a loro volta, i rispettivi fornitori).
- **Indotto:** È comunemente definito come "effetto moltiplicatore" ed è il vantaggio economico che risulta in quanto gli occupati diretti e indiretti spendono il proprio reddito nella comunità locale.

Fig. 1. Un modello di impatto economico semplificato



Metodi e fonti dell'impatto economico

La fonte dati primaria del modello di input-output utilizzata in questo lavoro sono le Tavole Input-Output Inter-Country dell'OECD (OECD I-O). Noi utilizziamo le tavole disponibili più recenti, riferite all'anno 2015 e in dollari americani. I risultati sono aggiustati per le variazioni dell'inflazione e della produttività al 2019 utilizzando dati di produttività specifici per paese estratti dal Database Economico Globale di Oxford Economics. I dati sull'occupazione specifici di settore a livello nazionale sono ricavati dall'OECD laddove possibile e sono stati stimati utilizzando la produttività media settoriale inter-country laddove essi non fossero disponibili.

Per gli impatti fiscali, una piccola quota di impatti (imposte a livello di prodotto e tasse pagate direttamente dai produttori) è inclusa nelle tavole OECD I-O. Le imposte sul lavoro e sul reddito capitale sono stimate usando le aliquote fiscali nazionali medie (come parte del lavoro e del reddito capitale totale) ricavate dal Centro Internazionale per le Tasse e lo Sviluppo. È importante notare che tali impatti fiscali sono stime generali basate sulle aliquote fiscali medie nel sistema economico, piuttosto che modelli precisi a livello settoriale.

2. RIEPILOGO RISULTATI DIRETTI

2.1 LA PORTATA

Al 30 giugno 2020, Prologis era proprietaria e gestiva quasi 93 milioni di metri quadrati di superficie di immobili per la logistica nel mondo.

Sulla base della valutazione di esperti di settore, Oxford Economics ha stimato la portata di magazzino (il valore delle merci transitate per il magazzino nel corso di un anno) pari a circa \$2.2 milioni per migliaia di piedi quadrati.¹

Applicando tale rapporto al portafoglio Prologis, stimiamo la portata globale per gli immobili Prologis pari a circa \$2.2 trilioni nel mondo. Ciò equivale a circa 2,5% del PIL globale, o al 4,4% dei consumi domestici totali.² Per i paesi di cui sono disponibili dati, stimiamo altresì la portata come quota del consumo di merci (esclusi i servizi). La portata è intorno al 30% dei consumi di merci negli USA e intorno all'11% in totale in Europa.³ Tale rapporto della portata Prologis rispetto al PIL nazionale varia tra i paesi in cui Prologis opera, dallo 0,6% a Singapore al 12,5% nella Repubblica Ceca (cfr. Fig. 2).

1 Tale stima si basa sui dati disponibili più recenti del 2019.

2 È importante notare che il PIL rappresenta il valore totale di tutta la produzione di merci e servizi finiti. Alcuni magazzini possono essere usati per conservare merci intermedie (i.e. componenti usati nella produzione di prodotti finiti); naturalmente i servizi non devono essere conservati; e talune specifiche merci vengono spesso conservate in diversi magazzini prima di raggiungere il cliente finale.

3 Le tavole OECD per la spesa dei consumi finali sono state usate per ricavare il consumo di merci e laddove il 2019 non fosse ancora disponibile, i dati 2018 sono stati accresciuti proporzionalmente alla retribuzione domestica generale. Il dato degli USA è ricavato da fonti BEA, mentre non sono disponibili cifre per Brasile, Cina e Singapore.

Fig. 2. Portata annuale dei magazzini Prologis per paese come quota del PIL e consumi domestici

Paese	Portata	PIL (\$ milioni)		Consumi domestici			
				Merci & servizi		Solo merci	
		\$ miliardi	\$ miliardi	Portata %	\$ miliardi	Portata %	\$ miliardi
Belgio	\$7	\$530	1.3%	\$272	2.5%	\$117	5.9%
Brasile	\$24	\$1,839	1.3%	\$1,194	2.0%		
Canada	\$23	\$1,736	1.3%	\$1,004	2.3%	\$424	5.5%
Cina	\$110	\$14,330	0.8%	\$5,640	2.0%		
Repubblica Ceca	\$31	\$247	12.5%	\$117	26.3%	\$65	47.0%
Francia	\$71	\$2,709	2.6%	\$1,455	4.9%	\$643	11.0%
Germania	\$57	\$3,853	1.5%	\$2,011	2.8%	\$923	6.2%
Ungheria	\$15	\$161	9.4%	\$78	19.4%	\$45	33.7%
Italia	\$28	\$2,001	1.4%	\$1,204	2.3%	\$576	4.8%
Giappone	\$98	\$5,084	1.9%	\$2,807	3.5%	\$1,131	8.7%
Messico	\$91	\$1,260	7.3%	\$824	11.1%	\$478	19.1%
Paesi Bassi	\$53	\$909	5.8%	\$397	13.4%	\$174	30.6%
Polonia	\$50	\$592	8.5%	\$339	14.8%	\$207	24.2%
Singapore	\$2	\$372	0.6%	\$134	1.6%		
Slovacchia	\$10	\$105	9.5%	\$59	16.9%	\$32	31.0%
Spagna	\$29	\$1,394	2.1%	\$803	3.6%	\$344	8.4%
Svezia	\$19	\$532	3.6%	\$235	8.1%	\$110	17.2%
Regno Unito	\$73	\$2,828	2.6%	\$1,775	4.1%	\$723	10.1%
U.S.A.	\$1,359	\$21,428	6.3%	\$14,563	9.3%	\$4,505	30.2%
Totale di questi 19	\$2,152	\$61,910	3.5%	\$34,911	6.2%		
Globale	\$2,152	\$86,599	2.5%	\$48,833	4.4%		

Fonte: Prologis e Oxford Economics

2.2 OCCUPAZIONE DIRETTA

L'occupazione diretta nei magazzini Prologis rappresenta l'occupazione totale da clienti Prologis di quanti lavorano negli immobili logistici Prologis.

Oxford Economics ha stimato l'occupazione diretta pari a circa 853.700 unità negli immobili Prologis nel mondo (cfr. Fig. 3).

Fig. 3. Occupazione diretta nei magazzini Prologis

Paese	Occupazione diretta	Comparazione con le stime 2017	
		Stima per il 2017 secondo gli assunti odierni	% variazione
Belgio	3,100		
Brasile	9,500	7,700	23%
Canada	9,100	7,200	26%
Cina	49,400	13,800	258%
Repubblica Ceca	13,700	10,900	26%
Francia	31,700	33,700	-6%
Germania	25,600	23,300	10%
Ungheria	6,800		
Italia	12,400	10,900	14%
Giappone	23,100	14,100	64%
Messico	35,500	30,400	17%
Paesi Bassi	23,800	17,500	36%
Polonia	22,400	24,900	-10%
Singapore	1,000		
Slovacchia	4,500		
Spagna	12,900	8,200	57%
Svezia	8,500		
Regno Unito	32,500	23,700	37%
U.S.A.	528,300	313,700	68%
Totale / Globale	853,700	539,900	58%

Fonte: Prologis e Oxford Economics

Nel caso degli Stati Uniti, possiamo comparare il dato sull'occupazione diretta (530.300 unità) all'occupazione totale nel settore logistica e magazzino (1.145.000 unità) nel 2018, l'anno disponibile più recente.⁴

2.2.1 Variazioni nell'occupazione diretta da luglio 2017

Anzitutto, Oxford Economics ha stimato gli impatti economici delle attività operative nei magazzini Prologis nel 2017.⁵ Sulla base delle stime disponibili all'epoca, abbiamo ipotizzato che l'occupazione diretta nei magazzini Prologis fosse di un operaio ogni 69 metri quadrati di superficie di magazzino a livello globale. Successive ricerche da parte di Prologis hanno affinato tale stima e prodotto risultati specifici per paese pari a 93 -176,5 metri quadrati per occupato diretto.

4 Bureau of Economic Analysis (BEA), National Income and Product Accounts (NIPA) tabella 6.4D.

5 Cfr.: "The Future Flow of Goods: Economic impact Of Logistics Real Estate" (Agosto 2017).

Sulla base dell'assunto originale, abbiamo valutato l'occupazione diretta totale pari a 816.200 unità nei magazzini Prologis a luglio 2017. Aggiornando il precedente assunto, tuttavia, stimeremmo l'occupazione totale negli immobili Prologis nel 2017 pari a 853.700 unità, con un aumento del 58%.

3. RIEPILOGO RISULTATI TOTALI

Questa sezione valuta gli impatti economici totali delle attività negli immobili Prologis. Come descritto nel paragrafo Metodologia al capitolo 1, tali impatti includono le attività operative dirette negli immobili Prologis, gli impatti indiretti (logistica), e gli impatti indotti.

3.1 IMPATTI TOTALI SUL PIL

Gli impatti totali sul PIL degli immobili Prologis nei 19 paesi in cui Prologis opera sono stimati a \$214 miliardi. Il maggior impatto è negli Stati Uniti (\$153 miliardi), seguiti da Regno Unito (\$8 miliardi), Francia e Germania (\$7 miliardi ciascuno) (cfr. Fig. 4.) Nonostante il secondo posto in termini di maggior impatto sull'occupazione (dopo gli Stati Uniti), la Cina detiene solo il quinto posto in termini di impatto sul PIL a causa della minore produttività del lavoro nei dati macroeconomici OECD che sottendono a tale modello.

Fig. 4. Totale degli impatti economici (diretti + indiretti + indotti) delle attività operative nei magazzini Prologis

Paese	PIL (\$ mil)	Occupazione	Tasse (\$mil)
Belgio	\$1,200	12,300	\$500
Brasile	\$800	53,200	\$200
Canada	\$4,400	42,000	\$1,200
Cina	\$6,000	334,200	\$2,100
Repubblica Ceca	\$1,400	33,900	\$400
Francia	\$7,100	82,100	\$2,900
Germania	\$7,200	94,400	\$2,200
Ungheria	\$500	15,200	\$200
Italia	\$3,200	42,300	\$1,200
Giappone	\$3,900	57,400	\$1,000
Messico	\$2,900	84,900	\$400
Paesi Bassi	\$6,000	66,000	\$2,000
Polonia	\$2,100	58,100	\$500
Singapore	\$600	4,700	\$100
Slovacchia	\$500	10,800	\$100
Spagna	\$2,800	43,300	\$800
Svezia	\$2,400	24,400	\$1,200
Regno Unito	\$7,600	99,900	\$2,200
U.S.A.	\$153,200	1,255,200	\$35,800
Totale di questi 19	\$213,900	2,414,300	\$55,000
Globale	\$226,100	2,846,800	*

Fonte: Prologis e Oxford Economics

Il modello di impatto economico usato per calcolare tali impatti considera anche effetti secondari in altri paesi oltre i diciannove in cui Prologis ha attività operative dirette. Sebbene l'intero impatto economico diretto provenga da questi diciannove paesi, sussistono effetti indiretti (logistica) e indotti (spesa dei salari) da questa attività in altri paesi che il modello cattura comunque. **Ciò considerato, l'impatto economico globale totale delle attività operative negli immobili per la logistica di Prologis ammonta a \$226 miliardi.**

3.2 IMPATTO SULL'OCCUPAZIONE TOTALE

Nei 19 paesi in cui Prologis possiede immobili, l'impatto totale sull'occupazione, compreso quello diretto, indiretto e indotto, ammontava a 2,4 milioni. Oltre la metà di questa cifra è relativa agli Stati Uniti, con 1,3 milioni di posti di lavoro supportati da attività in magazzini Prologis. Segue la Cina con 334.000 posti di lavoro, e il Regno Unito con circa 100.000 posti.

Come per gli impatti sul PIL trattati sopra, è possibile stimare gli effetti secondari in paesi diversi dai 19 dove Prologis opera. **Gli impatti totali sull'occupazione associati alle attività negli immobili Prologis a livello mondiale sono stimati a 2,8 milioni.**

3.3 IMPATTI FISCALI TOTALI

Gli impatti fiscali totali dei \$214 miliardi in attività economiche nei 19 paesi in cui Prologis opera sono stimati a \$55 miliardi. Diversamente dagli impatti su PIL e occupazione descritti sopra, le limitazioni di dati non permettono di estendere tale dato a una stima davvero globale. Tuttavia, la grande maggioranza degli impatti fiscali, come gli impatti sul PIL, sono registrati in questi diciannove paesi.

I maggiori impatti fiscali sono generalmente nei paesi dove l'incidenza di Prologis sul PIL sono maggiori, tra cui Stati Uniti (\$36 miliardi), Francia (\$3 miliardi), e Regno Unito, Germania, Cina e Paesi Bassi (\$2 miliardi ciascuno).

È importante ricordare, come descritto nella nota metodologica, che le stime fiscali presentate sono generali e non comprendono tutte le imposte in tutti i paesi. Tali stime includono imposte sul prodotto e tasse versate direttamente dai produttori, nonché stime generali delle tasse versate sul reddito aziendale e da lavoro.



OXFORD
ECONOMICS

Global headquarters

Oxford Economics Ltd
Abbey House
121 St Aldates
Oxford, OX1 1HB
UK
Tel: +44 (0)1865 268900

London

4 Millbank
London, SW1P 3JA
UK
Tel: +44 (0)203 910 8000

Frankfurt

Marienstr. 15
60329 Frankfurt am Main
Germany
Tel: +49 69 96 758 658

New York

5 Hanover Square, 8th Floor
New York, NY 10004
USA
Tel: +1 (646) 786 1879

Singapore

6 Battery Road
#38-05
Singapore 049909
Tel: +65 6850 0110

Europe, Middle East and Africa

Oxford
London
Belfast
Dublin
Frankfurt
Paris
Milan
Stockholm
Cape Town
Dubai

Americas

New York
Philadelphia
Boston
Chicago
Los Angeles
Toronto
Mexico City

Asia Pacific

Singapore
Hong Kong
Tokyo
Sydney
Melbourne

Email:

mailbox@oxfordeconomics.com

Website:

www.oxfordeconomics.com

Further contact details:

[www.oxfordeconomics.com/
about-us/worldwide-offices](http://www.oxfordeconomics.com/about-us/worldwide-offices)