

Interruzioni Persistenti



Prologis West Ontario Logistics Center, Ontario, California.

Le catene di fornitura si muoveranno in via permanente verso la resilienza, un processo destinato a dare un forte impulso alla domanda di immobili per uso logistico e potenzialmente prolungare o peggiorare le carenze di spazio e di manodopera.

Messaggi principali

- Per le filiere logistiche del futuro sono essenziali rapporti scorte/vendite più elevati.** Le interruzioni del flusso di beni continueranno anche dopo la pandemia, a causa di dinamiche strutturali a livello di clima, geopolitiche e associate alla manodopera.
- Le scorte maggiori richiederanno 74,3 milioni di metri quadrati di superfici logistiche o più per rimediare alla penuria di spazi e conferire resilienza al sistema.** La locazione di immobili a uso logistico non riflette ancora la domanda trainata dall'obiettivo di resilienza poiché le società devono prima affrontare l'emergenza immediata delle scorte.
- Le località gateway dovrebbero beneficiarne** come primo gradino delle catene di fornitura dal lato dei consumi: le elevate barriere per la realizzazione di nuove costruzioni generalmente presenti in queste zone fanno presagire una domanda ampiamente superiore all'offerta.

La gestione delle scorte deve cambiare. Senza dubbio il modello *just-in-time* ha consentito un declino strutturale del rapporto scorte/vendite, contando sullo scorrimento ottimale del flusso di beni [figura 1]. Questa flessione si è stabilizzata negli anni 2010, con l'avanzata dell'e-commerce come quota delle vendite al dettaglio; i canali online che offrono una maggiore varietà di prodotti implicano automaticamente la necessità di scorte più consistenti.

Le strozzature stanno disturbando questo flusso con l'aumento dei cambiamenti strutturali interconnessi che sono alla base dei rischi climatici [figura 2], geopolitici [figura 3] e occupazionali [figura 4]. I problemi di oggi ci offrono un'anteprima: nel 2021

Figura 1

RAPPORTO SCORTE/VENDITE, RIVENDITORI USA ESCLUSE CONCESSIONARIE AUTO

rapporto

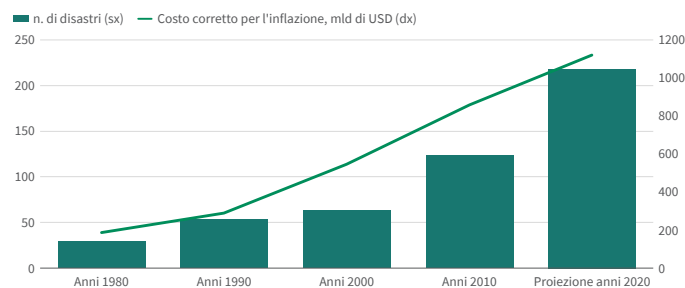


Fonte: Ufficio del censimento USA, Prologis Research

Figura 2

DISASTRI CLIMATICI DI RILIEVO PER DECENNIO, STATI UNITI

N. di disastri con danni per oltre 1 miliardo di USD, Danni totali stimati, dato in dollari 2021 corretto per l'inflazione mld di USD



Nota: proiezione lineare 2021 basata sui dati del decennio fino al settembre 2021. Fonte: NOAA National Centers for Environmental Information (NCEI) U.S. Billion-Dollar Weather and Climate Disasters (2021). <https://www.ncei.noaa.gov/billions/>, DOI: 10.25921/stkw-7w73, Prologis Research.

la pandemia, il clima (l'impatto della gelata in Texas sugli impianti chimici, per esempio), il commercio (le incertezze dovute alla Brexit) e le carenze di manodopera (le limitazioni ai trasporti con autocarri e la mancanza di autotrasportatori) hanno determinato carenze diffuse, catene di fornitura volatili e costi più alti.

Figura 3

INDICE DI RISCHIO GEOPOLITICO PER DECENNIO

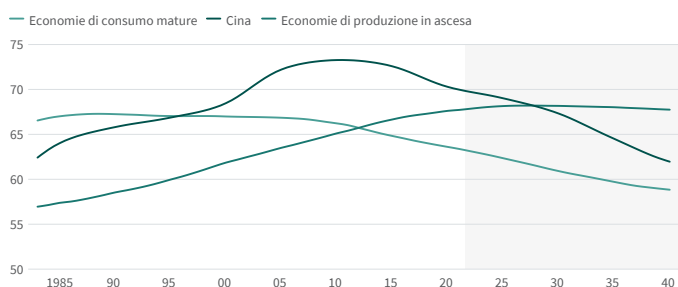
Media dal 2000-2009=100



Fonte: Caldara, Dario e Matteo Iacoviello, "Measuring Geopolitical Risk", documento di lavoro, Consiglio dei Governatori del Federal Reserve Board, 2017, Prologis Research.

Figura 4

RAPPORTO MANODOPERA/POPOLAZIONE



Nota: sono considerate economie di consumo mature gli Stati Uniti, l'Eurozona e il Giappone; sono economie di produzione in ascesa Messico, Brasile, Vietnam, Indonesia e India.
Fonte: Oxford Economics, Prologis Research

La crescita delle scorte richiederà 74,3 milioni di metri quadrati di superfici logistiche o più per rimediare alla penuria di spazi e conferire resilienza al sistema.

- **L'esistenza di stock realmente resilienti potrebbe creare la necessità di spazi logistici aggiuntivi negli Stati Uniti** (da 25 a 65 milioni di metri quadrati), presumendo un aumento delle scorte del 5-15 per cento nel medio termine.¹ Tale evoluzione non ha cominciato neanche ad affiorare nelle llocazioni di immobili logistici, poiché le aziende sono tuttora impegnate a risolvere i problemi contingenti nelle catene di fornitura.
- **L'attuale carenza implica potenzialmente il bisogno di reperire fino a 55,7 milioni di metri quadrati di superfici nel breve periodo**, per riportare il rapporto scorte/vendite alla media degli anni 2010. Un fattore di rilievo è la recente accelerazione delle vendite di beni: le scorte al dettaglio dovrebbero aumentare del 13 per cento per soddisfare i livelli di vendita del 2021, contro appena l'1,5% in più richiesto per fare fronte a quelle del 2019.²

Anche se c'è spazio nei negozi e nei magazzini per assorbire questa correzione a breve termine [figura 5], le due forze potrebbero generare l'esigenza di nuove aree logistiche per oltre 74,3 milioni di metri quadrati nei prossimi anni.³ Nei primi 28 mercati statunitensi, l'area totale dei magazzini liberi o in costruzione e non ancora affittati è inferiore a 55,7 milioni di metri quadrati, al terzo trimestre del 2021.⁴

Figura 5

SCORTE PER PIEDE QUADRATO (SF) DI SPAZI LOGISTICI

2012 \$ per SF



Nota: scorte all'ingrosso e al dettaglio escluse automobili.
Fonte: Ufficio del censimento USA, CBRE-EA, Prologis Research.

Figura 6

TASSO DI UTILIZZO PROLOGIS IBI™, STATI UNITI

% dello spazio

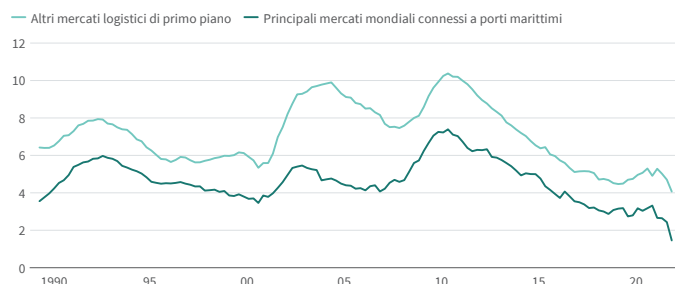


Fonte: Prologis Research.

Figura 7

TASSO DI IMMOBILI LOGISTICI SFITTI PER CONNESSIONE A PORTI MARITTIMI DI PRIMO PIANO, SU SCALA GLOBALE

%



Nota: include i principali porti globali di Shanghai, Tianjin, Guangzhou, Tokyo, California meridionale, New York City, Rotterdam/Paesi Bassi meridionali, Amburgo.
Fonte: CBRE, JLL, Gerald Eve, Prologis Research.

Questa domanda dovrebbe favorire in misura sproporzionata le località cosiddette gateway, che offrono il ventaglio di opzioni più ampio in termini di direzione dei beni, anche se le scorte saranno distribuite in una vasta gamma di destinazioni diverse. Le sedi vicine ai consumatori finali contribuiscono in modo particolare alla resilienza, dato il potenziale di distribuzione immediata che farebbe scattare il rifornimento dai livelli superiori della catena logistica. Le località secondarie e terziarie hanno minori probabilità di trarre vantaggio per via dei costi di trasporto maggiori che annullerebbero eventuali risparmi sui canoni di locazione. Le barriere già alte e in aumento per lo sviluppo di nuove infrastrutture logistiche nei siti gateway potrebbero dirottare parte della crescita verso mercati limitrofi oppure alimentare la domanda di ristrutturazioni o soluzioni di riposizionamento. Questo scenario sta già emergendo, con le aziende che ambiscono a prendere rapidamente il controllo delle scorte: il tasso medio di immobili sfitti nei principali mercati globali connessi ai porti marittimi è inferiore al 2 per cento, circa metà di quello riscontrato altrove e in calo dalla media storica del 4,7 per cento [figura 7].⁵

Note di chiusura

1. In base ai coefficienti da una regressione OLS a 4 fattori delle scorte reali dei rivenditori al dettaglio (auto escluse), scorte reali all'ingrosso, vendite reali al dettaglio esclusi auto/servizi alimentari/ carburanti e penetrazione dell'e-commerce sulla crescita della domanda di immobili logistici negli Stati Uniti, dal 1996 al 2021. Fonti: Ufficio del censimento USA, CBRE, Cushman & Wakefield, JLL, CBRE-EA, Prologis Research.
2. Ufficio del censimento USA, Prologis Research. Dati attuali per i 12 mesi da settembre 2020 ad agosto 2021; confronto storico con una media corretta per l'IPC riferita al 2019; basati sulle scorte e le vendite dei rivenditori al dettaglio, escluse concessionarie auto.
3. Il tasso di utilizzo Prologis IBI™ è rimasto al di sotto dell'85% al settembre 2021 a fronte di un massimo storico dell'87%.
4. I primi 28 mercati sono quelli in cui Prologis ha una presenza. Fonti: CBRE, JLL, Colliers, Cushman & Wakefield, CBRE-EA, Prologis Research.
5. CBRE, JLL, Colliers, Cushman & Wakefield, Gerald Eve, CBRE-EA, Prologis Research. Media a lungo termine dal 1990-2020.

Dichiarazioni previsionali

Il presente materiale non deve essere interpretato come un'offerta di vendita o una sollecitazione di un'offerta di acquisto di qualsiasi titolo. Non stiamo sollecitando alcuna azione basata su tale materiale, che ha il solo scopo di informare i clienti Prologis.

Il presente rapporto si basa, in parte, su informazioni pubbliche che consideriamo attendibili, ma non dichiariamo che le stesse siano accurate o complete e non ci si dovrebbe basare su di esse in quanto tali. Non si fornisce alcuna dichiarazione in merito all'accuratezza o alla completezza delle informazioni qui contenute. Le opinioni espresse rappresentano le nostre attuali opinioni esclusivamente alla data riportata sul presente rapporto.

Prologis declina ogni responsabilità relativa al presente rapporto, inclusa a titolo esemplificativo, qualsiasi dichiarazione esplicita o implicita o qualsiasi garanzia per asserzioni, errori o omissioni presenti in questo rapporto o derivanti dal medesimo.

Tutte le stime, proiezioni o previsioni contenute nel presente rapporto sono da intendersi come dichiarazioni previsionali. Sebbene riteniamo che le aspettative enunciate in tali dichiarazioni previsionali siano ragionevoli, non possiamo fornire alcuna garanzia sul fatto che qualsiasi dichiarazione previsionale si riveli corretta. Tali stime sono soggette a rischi effettivi noti e ignoti, incertezze e altri fattori che potrebbero far sì che i risultati effettivi differiscano sostanzialmente da quelli previsti. Le presenti dichiarazioni previsionali si riferiscono solo alla data di questo rapporto. Decliniamo espressamente qualsiasi obbligo o impegno di aggiornamento o di revisione in merito a qualsiasi dichiarazione previsionale contenuta nel presente documento per riflettere cambiamenti nelle nostre aspettative o qualsiasi variazione delle circostanze sulle quali tale dichiarazione si basa.

Nessuna parte del presente materiale può essere (i) copiata, fotocopiata o duplicata in qualsiasi forma con qualsiasi mezzo o (ii) ridistribuita senza il previo consenso scritto di Prologis.

A proposito di Prologis Research

Il dipartimento di Prologis Research studia le tendenze fondamentali e di investimento e le esigenze dei clienti Prologis per aiutare a identificare le opportunità ed evitare i rischi in quattro continenti. Il team contribuisce alle decisioni di investimento e alle iniziative strategiche a lungo termine, oltre a pubblicare white paper e altri rapporti di ricerca. Prologis pubblica ricerche sulle dinamiche di mercato che influenzano le attività dei clienti Prologis, compresi i problemi della catena di fornitura globale e gli sviluppi nel settore della logistica e in quello immobiliare. Il team di ricerca dedicato di Prologis collabora con tutti i dipartimenti aziendali per guidare le strategie di ingresso nel mercato, espansione, acquisizione e sviluppo della società.

A proposito di Prologis

Prologis Inc. è il leader mondiale nel settore immobiliare logistico, con un focus sui mercati caratterizzati da barriere all'entrata elevate e alti tassi di crescita. Mediante controllo al 100% oppure tramite iniziative di coinvestimento, al 30 settembre 2021 la società possiede o risulta avere investimenti in proprietà e progetti di sviluppo per un totale di circa 994 milioni di piedi quadrati (92 milioni di metri quadrati) in 19 paesi.

Prologis offre in locazione moderne strutture logistiche a beneficio di una base diversificata composta da circa 5.500 clienti, operanti principalmente in due grandi categorie: b2b e commercio al dettaglio/distribuzione online.