

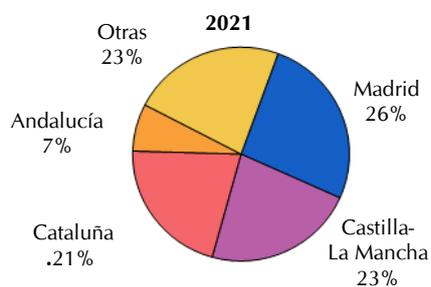
## Objeto del estudio y principales contenidos

DBK presenta la séptima edición de su *Informe Especial Parques Logísticos*, en el cual se analizan en profundidad la **estructura** del sector, la **evolución** reciente y prevista del mercado, y el **posicionamiento** y los **resultados competitivos** de las **39** de las **principales entidades** que operan en el mismo. El estudio, elaborado a partir de **información primaria** procedente de dichas organizaciones, incorpora información detallada y de primera mano relativa a:

- ⇒ La **estructura de la oferta**: evolución del número total y la superficie de los parques, inauguraciones en el período 2020-2021, distribución por zonas geográficas, por tamaños y por titularidad de las entidades gestoras
- ⇒ El **valor del mercado** de alquiler de naves en parques logísticos y su evolución reciente
- ⇒ La **localización, superficie** (total y edificable) y año de **inicio de actividad** de los parques de las **principales entidades**. Número de **naves, grado de ocupación** y **clientes** de los parques
- ⇒ La facturación total, la **facturación en el sector** de parques logísticos de las principales entidades y la distribución por conceptos de algunas de ellas (venta, alquiler, otros)
- ⇒ Los **resultados financieros** de 29 de las principales entidades: balance, cuenta de pérdidas y ganancias, ratios de rentabilidad y otros ratios económico-financieros
- ⇒ Las **cuotas de superficie** total y edificable de las principales entidades, a escala nacional y en las principales comunidades autónomas
- ⇒ Las **oportunidades** y **amenazas** a las que se enfrenta el sector y las principales **tendencias competitivas**
- ⇒ Los **proyectos** existentes de construcción y ampliación de parques, y las **previsiones** de evolución del mercado

## Principales magnitudes

**Evolución del número de parques**



Fuente: DBK

### **El dinamismo de la demanda de servicios logísticos continúa impulsando la construcción de nuevos parques**

A finales de 2021 se encontraban en funcionamiento **279 parques logísticos** en España. Desde comienzos de 2019 se han inaugurado **82 nuevos recintos**, más de la mitad en el último año. La pandemia de la COVID-19 y el sensible crecimiento del e-commerce han estimulado la **inversión en proyectos inmobiliarios para fines logísticos**.

Por su parte, la **superficie total** de los parques se situó por encima de los **73 millones** de metros cuadrados, habiendo aumentado en cerca de 10 millones en el período 2019-2021.

El **eje Madrid-Castilla-La Mancha-Aragón-Cataluña** concentra buena parte de la oferta. En **Madrid** se localizan **73 parques**, por los **63** de **Castilla-La Mancha** y los **59** de **Cataluña**. Sin embargo, el gran tamaño de los parques de **Aragón** hace que esta región sea la que cuente con una mayor **superficie**, con cerca de **20 millones** de metros cuadrados. Le sigue **Castilla-La Mancha**, que registró un **notable crecimiento** en 2021, aproximándose a los **14 millones**.

El potencial de crecimiento que presenta la demanda ligada al **comercio electrónico** y la necesidad de disponer de **mayores stocks y espacios de almacenamiento** siguen atrayendo nuevos inversores a un mercado en el que se identifican **numerosos proyectos** de nuevas instalaciones.

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

La séptima edición del **Informe Especial** de DBK "Parques Logísticos" cuenta con una extensión de 303 páginas y está estructurado conforme al siguiente esquema de contenidos:

### Ámbito del estudio

#### Principales conclusiones

Tabla 1. Datos de síntesis, 2021.

#### 1. Estructura y evolución del sector

##### 1.1. Estructura de la oferta

Tabla 2. Distribución geográfica de los parques, 2021.

Tabla 3. Distribución de la superficie total y edificable de los parques por comunidades autónomas, 2021.

Tabla 4. Distribución geográfica de la superficie edificable de los parques, 2021.

Tabla 5. Superficie media total y edificable de los parques por comunidades autónomas, 2021.

Tabla 6. Distribución de la superficie total y edificable inaugurada en el período 2020-2021 por comunidades autónomas.

Tabla 7. Distribución del número de parques en función de la superficie total y edificable, 2021.

Tabla 8. Distribución geográfica de las entidades gestoras de parques logísticos, 2021.

Tabla 9. Distribución de las entidades gestoras en función del número de parques gestionados, 2021.

Tabla 10. Distribución del número y de la superficie, total y edificable, de los parques en función de la titularidad del capital de las entidades gestoras, 2021.

Tabla 11. Superficie media total y edificable de los parques en función de la titularidad del capital de las entidades gestoras, 2021.

Tabla 12. Nombre y localización de los parques, 2021.

Tabla 13. Grado de concentración de la oferta, 2021.

##### 1.2. Fuerzas competitivas y factores clave de éxito

Tabla 14. Fuerzas competitivas relevantes, 2022.

Tabla 15. Precios de alquiler de naves logísticas en Madrid y Barcelona, 2020-2021.

Tabla 16. Características, objetivos y estrategias de algunos de los recientes nuevos entrantes en el mercado de parques logísticos, 2020-febrero 2022.

Tabla 17. Factores clave de éxito, 2022.

##### 1.3. Evolución de la actividad

Tabla 18. Evolución del número de parques, 2001-2021.

Tabla 19. Evolución del número de parques por comunidades autónomas, 2018-2021.

Tabla 20. Evolución del número de parques inaugurados, 2012-2021.

Tabla 21. Evolución de la superficie total y edificable de los parques, 2015-2021.

Tabla 22. Evolución de la superficie total y edificable de los parques por comunidades autónomas, 2019-2021.

Tabla 23. Evolución del incremento anual de la superficie total y edificable de los parques, 2015-2021.

Tabla 24. Evolución de la superficie media de los parques, 2015-2021.

Tabla 25. Evolución de la superficie media de los parques inaugurados, 2015-2021.

Tabla 26. Evolución del ratio de edificabilidad de los parques, 2014-2021.

Tabla 27. Evolución del valor del mercado de alquiler de naves en parques logísticos, 2001-2021.

Tabla 28. Evolución de la superficie logística contratada en Madrid y Barcelona, 2010-2021.

##### 1.4. La demanda

Tabla 29. Distribución geográfica de las empresas de transporte de mercancías por carretera, 2021.

Tabla 30. Evolución del número de vehículos de transporte de mercancías y de la capacidad de carga por tipo de autorización, 2017-2021.

Tabla 31. Evolución del volumen de carga transportada por carretera por tipo de servicio y ámbito geográfico, 2016-2020.

Tabla 32. Distribución del volumen de carga transportada por carretera en transporte público por tipo de mercancía, 2020.

Tabla 33. Distribución del volumen de carga transportada por carretera en el mercado interior por comunidades autónomas y regiones, 2020.

Tabla 34. Evolución del tráfico de mercancía general en los principales puertos españoles, 2020-2021.

Tabla 35. Evolución del tráfico de mercancía general en los principales aeropuertos españoles, 2020-2021.

Tabla 36. Evolución del mercado de operadores logísticos, 2005-2021.

Tabla 37. Distribución del mercado en el sector de operadores logísticos por tipo de servicio y por segmentos de producto, 2021.

Tabla 38. Número total de almacenes y superficie de los principales operadores logísticos, 2021.

Tabla 39. Número y localización de los almacenes inaugurados, ampliados o cerrados en España por los principales operadores logísticos, 2021.

Tabla 40. Cuotas de mercado de los principales operadores logísticos, 2019-2021.

Tabla 41. Evolución de la producción de algunos de los principales sectores demandantes de servicios logísticos, 2017-2021.

Tabla 42. Evolución del número de compradores en internet, 2005-2021.

Tabla 43. Número de compradores de productos en formato físico a través de internet por tipo de producto, 2021.

Tabla 44. Evolución del comercio electrónico B2C, 2007-2021.

Tabla 45. Evolución del número de operaciones de comercio electrónico pagadas con tarjeta, 2005-2021.

##### 1.5. Costes, rentabilidad y financiación

Tabla 46. Balance de situación agregado de veintisiete de las principales entidades, 2019-2020.

Tabla 47. Cuenta de pérdidas y ganancias agregada de veintisiete de las principales entidades, 2019-2020.

Tabla 48. Ratios de rentabilidad y otros ratios económico-financieros de veintisiete de las principales entidades, 2019-2020.

#### 2. Principales competidores

##### 2.1. Accionistas y parques

Tabla 49. Titularidad del capital de las principales entidades, 2021.

Tabla 50. Evolución de la plantilla total de algunas de las principales entidades, 2019-2021.

- Tabla 51. Número de parques, superficie total y edificable de las principales entidades, 2021.
- Tabla 52. Superficie media por parque, total y edificable, de las principales entidades, 2021.
- Tabla 53. Evolución del número de parques inaugurados por las principales entidades, 2018-2021.
- Tabla 54. Evolución de la superficie total inaugurada por las principales entidades, 2018-2021.
- Tabla 55. Evolución de la superficie edificable inaugurada por las principales entidades, 2018-2021.
- Tabla 56. Nombre y localización de los parques de las principales entidades, 2021.
- Tabla 57. Superficie total y edificable de los parques de las principales entidades, 2021.
- Tabla 58. Superficie total y edificable de los parques inaugurados por las principales entidades en el período 2018-2021.
- Tabla 59. Ratio de edificabilidad de los parques de las principales entidades, 2021.
- Tabla 60. Número de naves de los parques de algunas de las principales entidades, 2021.

## **2.2. Diversificación**

- Tabla 61. Facturación total y facturación en el sector de parques logísticos de las principales entidades, 2019-2020.
- Tabla 62. Grado de ocupación y año de inicio de la actividad de los parques de las principales entidades, 2021.
- Tabla 63. Distribución de la facturación en el sector de algunas de las principales entidades por fuente de ingresos, 2021.

## **2.3. Clientes**

- Tabla 64. Número de parques de las principales entidades por zonas geográficas, 2021.
- Tabla 65. Superficie total de las principales entidades por zonas geográficas, 2021.
- Tabla 66. Distribución de la superficie total de las principales entidades por zonas geográficas, 2021.
- Tabla 67. Superficie edificable de las principales entidades por zonas geográficas, 2021.
- Tabla 68. Distribución de la superficie edificable de las principales entidades por zonas geográficas, 2021.
- Tabla 69. Número de empresas instaladas y nombre de las principales en los parques de algunas de las principales entidades, 2021.
- Tabla 70. Distribución de la facturación en el sector de algunas de las principales entidades por sectores clientes, 2021.

## **2.4. Facturación y cuotas**

- Tabla 71. Evolución de la facturación total de las principales entidades, 2019-2020.
- Tabla 72. Evolución de la facturación en el sector de las principales entidades, 2019-2020.
- Tabla 73. Cuotas de superficie total de los parques de las principales entidades, 2021.
- Tabla 74. Cuotas de superficie total inaugurada por las principales entidades en el período 2018-2021.
- Tabla 75. Cuotas de superficie edificable de los parques de las principales entidades, 2021.
- Tabla 76. Cuotas de superficie edificable inaugurada por las principales entidades en el período 2018-2021.
- Tabla 77. Cuotas de superficie edificable de los parques de las principales entidades por comunidades autónomas, 2021.

## **2.5. Resultados, ratios de rentabilidad y otros ratios económico-financieros**

- Tabla 78. Resultado de explotación de las principales entidades, 2020.
- Tabla 79. Resultado antes de impuestos de las principales entidades, 2020.
- Tabla 80. ROE de las principales entidades, 2020.
- Tabla 81. ROI de las principales entidades, 2020.
- Tabla 82. ROS de las principales entidades, 2020.
- Tabla 83. Valor añadido por empleado de las principales entidades, 2020.
- Tabla 84. Coste laboral por empleado de las principales entidades, 2020.
- Tabla 85. Ratio de liquidez de las principales entidades, 2020.
- Tabla 86. Ratio de endeudamiento de las principales entidades, 2020.
- Tabla 87. Cobertura del inmovilizado de las principales entidades, 2020.

## **3. Perspectivas**

### **3.1. Amenazas, oportunidades y tendencias**

- Tabla 88. Amenazas, oportunidades y tendencias, 2022.

### **3.2. Previsiones de crecimiento**

- Tabla 89. Previsión de evolución del número de parques, 2022-2023.
- Tabla 90. Previsión de evolución de la superficie total y edificable de los parques, 2022-2023.
- Tabla 91. Previsión de evolución del valor del mercado de alquiler de naves en parques logísticos, 2022-2023.
- Tabla 92. Características de los principales proyectos de construcción y ampliación de parques por comunidades autónomas, febrero 2022.

### **3.3. Proyectos y previsiones de las empresas**

- Tabla 93. Proyectos de algunas de las principales entidades, febrero 2022.
- Tabla 94. Previsión de variación de la facturación en el sector de algunas de las principales empresas, 2022-2023.

## **4. Perfiles de los principales competidores**

Para cada una de las entidades analizadas se incorpora un perfil que recoge diversos indicadores relativos a su actividad en el sector de parques logísticos: accionistas; localización, superficie (total y edificable) y año de inicio de la actividad de los parques; número de empresas instaladas y nombre de las principales; facturación total y en el sector; distribución de la facturación en el sector por segmentos de actividad y sectores clientes; cuotas de superficie (total y edificable); localización, superficie (total y edificable) y año de inicio de la actividad previsto de los parques en proyecto.

Dentro de este capítulo se incluyen, además, los estados financieros reclasificados (balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias) y los ratios de rentabilidad y otros ratios económico-financieros referidos a los años 2018-2020 de las principales entidades.