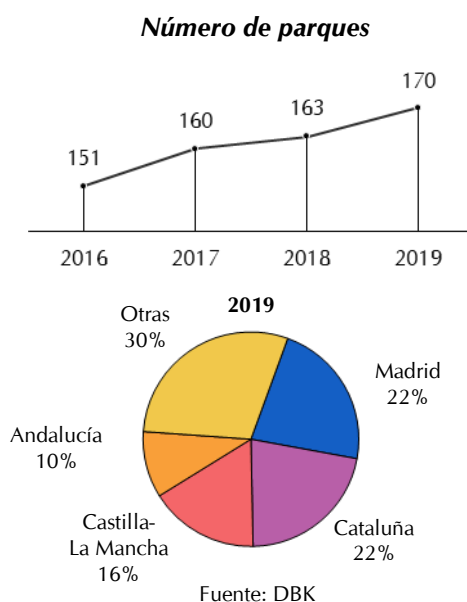


Objeto del estudio y principales contenidos

DBK presenta la sexta 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 **37** 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 2018-2019, 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 17 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



El dinamismo de la demanda de servicios logísticos impulsa la construcción de nuevos parques

En diciembre de 2019 se encontraban en funcionamiento **170 parques logísticos**, tras la **inauguración de una decena de instalaciones** en el último bienio (tres en 2018 y siete en 2019). El **dinamismo de la demanda de servicios logísticos**, vinculado al fuerte crecimiento del **comercio electrónico**, y la necesidad de contar con **instalaciones adecuadas, modernas y adaptadas** a los requerimientos de este tipo de servicios, explican la **puesta en marcha de nuevos parques**.

En términos de superficie, el crecimiento fue más moderado, debido al menor tamaño medio de los nuevos parques inaugurados. La **superficie total** de los parques alcanzó los **60,3 millones** de metros cuadrados, edificable en aproximadamente un 48%.

Madrid y Cataluña son las comunidades autónomas con **mayor número de instalaciones**, con **cerca de 40** en cada una de ellas. En ambas se efectuaron, además, dos aperturas en 2019. A continuación se sitúa **Castilla-La Mancha**, con una participación del **16%** sobre el total de parques.

Actualmente se identifican **numerosos proyectos** de construcción o ampliación de parques logísticos, de los que **en torno a una decena** previsiblemente se pondrán en marcha en el **bienio 2020-2021**.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

La sexta edición del **Informe Especial** de DBK "Parques Logísticos" cuenta con una extensión de 253 páginas y está estructurado conforme al siguiente esquema de contenidos:

Ámbito del estudio

Principales conclusiones

Tabla 1. Datos de síntesis, 2019.

1. Estructura y evolución del sector

1.1. Estructura de la oferta

Tabla 2. Distribución geográfica de los parques, 2019.

Tabla 3. Distribución de la superficie total y edificable de los parques por comunidades autónomas, 2019.

Tabla 4. Distribución geográfica de la superficie edificable de los parques, 2019.

Tabla 5. Superficie media total y edificable de los parques por comunidades autónomas, 2019.

Tabla 6. Distribución de la superficie total y edificable inaugurada en el período 2018-2019 por comunidades autónomas.

Tabla 7. Distribución del número de parques en función de la superficie total y edificable, 2019.

Tabla 8. Distribución geográfica de las entidades gestoras de parques logísticos, 2019.

Tabla 9. Distribución de las entidades gestoras en función del número de parques gestionados, 2019.

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, 2019.

Tabla 11. Superficie media total y edificable de los parques en función de la titularidad del capital de las entidades gestoras, 2019.

Tabla 12. Nombre y localización de los parques, 2019.

Tabla 13. Grado de concentración de la oferta, 2019.

1.2. Fuerzas competitivas y factores clave de éxito

Tabla 14. Fuerzas competitivas relevantes, 2020.

Tabla 15. Precios de alquiler de naves logísticas en Madrid y Barcelona, 2018-2019.

Tabla 16. Factores clave de éxito, 2020.

1.3. Evolución de la actividad

Tabla 17. Evolución del número de parques, 2001-2019.

Tabla 18. Evolución del número de parques por comunidades autónomas, 2016-2019.

Tabla 19. Evolución del número de parques inaugurados, 2012-2019.

Tabla 20. Evolución de la superficie total y edificable de los parques, 2013-2019.

Tabla 21. Evolución de la superficie total y edificable de los parques por comunidades autónomas, 2017-2019.

Tabla 22. Evolución del incremento anual de la superficie total y edificable de los parques, 2014-2019.

Tabla 23. Evolución de la superficie media de los parques, 2013-2019.

Tabla 24. Evolución de la superficie media de los parques inaugurados, 2014-2019.

Tabla 25. Evolución del ratio de edificabilidad de los parques, 2013-2019.

Tabla 26. Evolución del valor del mercado de alquiler de naves en parques logísticos, 2001-2019.

Tabla 27. Evolución de la superficie logística contratada en Madrid y Barcelona, 2009-2019.

1.4. La demanda

Tabla 28. Distribución geográfica de las empresas de transporte de mercancías por carretera, 2019.

Tabla 29. Evolución del número de vehículos de transporte de mercancías y de la capacidad de carga por tipo de autorización, 2015-2019.

Tabla 30. Evolución del volumen de carga transportada por carretera por tipo de servicio y ámbito geográfico, 2014-2018.

Tabla 31. Distribución del volumen de carga transportada por carretera en transporte público por tipo de mercancía, 2018.

Tabla 32. Distribución del volumen de carga transportada por carretera en el mercado interior por comunidades autónomas y regiones, 2018.

Tabla 33. Evolución del tráfico de mercancía general en los principales puertos españoles, 2018-2019.

Tabla 34. Evolución del tráfico de mercancía general en los principales aeropuertos españoles, 2018-2019.

Tabla 35. Evolución del mercado en el sector de operadores logísticos, 2000-2019.

Tabla 36. Distribución del mercado en el sector de operadores logísticos por tipo de servicio y por segmentos de producto, 2019.

Tabla 37. Número total de almacenes y superficie de los principales operadores logísticos, 2018.

Tabla 38. Número y localización de los almacenes inaugurados, ampliados o cerrados en España por los principales operadores logísticos, 2018.

Tabla 39. Cuotas de mercado de los principales operadores logísticos, 2018.

Tabla 40. Evolución de la producción de algunos de los principales sectores demandantes de servicios logísticos, 2015-2019.

1.5. Costes, rentabilidad y financiación

Tabla 41. Balance de situación agregado de diecisiete de las principales entidades, 2017-2018.

Tabla 42. Cuenta de pérdidas y ganancias agregada de diecisiete de las principales entidades, 2017-2018.

Tabla 43. Ratios de rentabilidad y otros ratios económico-financieros de diecisiete de las principales entidades, 2017-2018.

2. Principales competidores

2.1. Accionistas y parques

Tabla 44. Titularidad del capital de las principales entidades, 2019.

Tabla 45. Evolución de la plantilla total de algunas de las principales entidades, 2017-2018.

Tabla 46. Número de parques, superficie total y edificable de las principales entidades, 2019.

- Tabla 47. Superficie media por parque, total y edificable, de las principales entidades, 2019.
- Tabla 48. Evolución del número de parques inaugurados por las principales entidades, 2014-2019.
- Tabla 49. Evolución de la superficie total inaugurada por las principales entidades, 2016-2019.
- Tabla 50. Evolución de la superficie edificable inaugurada por las principales entidades, 2016-2019.
- Tabla 51. Nombre y localización de los parques de las principales entidades, 2019.
- Tabla 52. Superficie total y edificable de los parques de las principales entidades, 2019.
- Tabla 53. Superficie total y edificable de los parques inaugurados por las principales entidades en el período 2016-2019.
- Tabla 54. Ratio de edificabilidad de los parques de las principales entidades, 2019.
- Tabla 55. Número de naves de los parques de algunas de las principales entidades, 2019.

2.2. Diversificación

- Tabla 56. Facturación total y facturación en el sector de parques logísticos de las principales entidades, 2017-2018.
- Tabla 57. Grado de ocupación y año de inicio de la actividad de los parques de las principales entidades, 2019.
- Tabla 58. Distribución de la facturación en el sector de algunas de las principales entidades por fuente de ingresos, 2019.

2.3. Clientes

- Tabla 59. Número de parques de las principales entidades por zonas geográficas, 2019.
- Tabla 60. Superficie total de las principales entidades por zonas geográficas, 2019.
- Tabla 61. Distribución de la superficie total de las principales entidades por zonas geográficas, 2019.
- Tabla 62. Superficie edificable de las principales entidades por zonas geográficas, 2019.
- Tabla 63. Distribución de la superficie edificable de las principales entidades por zonas geográficas, 2019.
- Tabla 64. Número de empresas instaladas y nombre de las principales en los parques de las principales entidades, 2019.
- Tabla 65. Distribución de la facturación en el sector de algunas de las principales entidades por sectores clientes, 2019.

2.4. Facturación y cuotas

- Tabla 66. Evolución de la facturación total de las principales entidades, 2017-2018.
- Tabla 67. Evolución de la facturación en el sector de las principales entidades, 2017-2018.
- Tabla 68. Cuotas de superficie total de los parques de las principales entidades, 2019.
- Tabla 69. Cuotas de superficie total inaugurada por las principales entidades en el período 2016-2019.
- Tabla 70. Cuotas de superficie edificable de los parques de las principales entidades, 2019.
- Tabla 71. Cuotas de superficie edificable inaugurada por las principales entidades en el período 2016-2019.
- Tabla 72. Cuotas de superficie edificable de los parques de las principales entidades por comunidades autónomas, 2019.

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

- Tabla 73. Resultado de explotación de las principales entidades, 2018.
- Tabla 74. Resultado antes de impuestos de las principales entidades, 2018.
- Tabla 75. ROE de las principales entidades, 2018.
- Tabla 76. ROI de las principales entidades, 2018.
- Tabla 77. ROS de las principales entidades, 2018.
- Tabla 78. Valor añadido por empleado de las principales entidades, 2018.
- Tabla 79. Coste laboral por empleado de las principales entidades, 2018.
- Tabla 80. Ratio de liquidez de las principales entidades, 2018.
- Tabla 81. Ratio de endeudamiento de las principales entidades, 2018.
- Tabla 82. Cobertura del inmovilizado de las principales entidades, 2018.

3. Perspectivas

3.1. Amenazas, oportunidades y tendencias

- Tabla 83. Amenazas, oportunidades y tendencias, 2020.

3.2. Previsiones de crecimiento

- Tabla 84. Previsión de evolución del número de parques, 2020-2021.
- Tabla 85. Previsión de evolución de la superficie total y edificable de los parques, 2020-2021.
- Tabla 86. Previsión de evolución del valor del mercado de alquiler de naves en parques logísticos, 2020-2021.
- Tabla 87. Principales características de los proyectos de construcción y ampliación de parques por comunidades autónomas, febrero 2020.

3.3. Proyectos de las empresas

- Tabla 88. Proyectos de algunas de las principales entidades, febrero 2020.

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 2016-2018 de las principales entidades.