



OXFORD  
ECONOMICS

# IMPACTO ECONÓMICO DE LAS OPERACIONES EN LOS EDIFICIOS DE PROLOGIS

ACTUALIZACIÓN Q2 2020

JULIO 2020

## ACERCA DE OXFORD ECONOMICS

Oxford Economics fue fundada en 1981 como una empresa comercial de la mano de la Universidad de Oxford con el objetivo de ofrecer previsiones y modelos sobre economía a las empresas e instituciones del Reino Unido en expansión en otros países. Desde entonces nos hemos convertido en una de las consultoras independientes más reconocidas del mundo y proporcionamos informes, previsiones y herramientas de análisis sobre más de 200 países, 250 sectores industriales y 7.000 ciudades y regiones. Nuestros modelos y herramientas de análisis de primer nivel para la economía y la industria global nos aportan una capacidad sin precedente para elaborar previsiones sobre las tendencias del mercado exterior y evaluar su impacto económico, social y empresarial.

Con sede central en Oxford (Inglaterra), Oxford Economics cuenta además con centros regionales en Nueva York, Londres, Frankfurt y Singapur, y con oficinas repartidas por todo el mundo: Belfast, Boston, Ciudad del Cabo, Chicago, Dubái, Dublín, Hong Kong, Los Ángeles, Melbourne, Ciudad de México, Milán, París, Filadelfia, Estocolmo, Sídney, Tokio y Toronto. Contamos con 400 empleados a tiempo completo, entre los que se incluyen más de 250 economistas, expertos en diferentes sectores y redactores especializados en economía, que constituyen uno de los mayores equipos de macroeconomistas y expertos en liderazgo intelectual. Nuestro equipo global está altamente formado en una gran variedad de técnicas de investigación y capacidades de liderazgo intelectual, desde modelos econométricos y marcos coyunturales hasta análisis de impacto económico, estudios de mercado, análisis de casos prácticos, grupos de expertos y analítica web.

Oxford Economics es un asesor clave de personas con poder de decisión en empresas, entidades financieras, gobiernos y líderes de opinión. Nuestra base de clientes global abarca a unas 1.500 organizaciones internacionales: compañías multinacionales e instituciones financieras; organismos públicos y asociaciones profesionales; y las principales universidades, consultoras y *think tanks*.

---

## JULIO 2020

Todos los datos mostrados en las tablas y los gráficos son pertenecen a Oxford Economics, excepto si se indica lo contrario y si así aparece en las notas a pie de página, y los derechos de autor son propiedad de © Oxford Economics Ltd.

Los modelos y resultados presentados en el presente documento se basan en información proporcionada por terceros, en la que Oxford Economics ha confiado plenamente para elaborar este informe y las previsiones correspondientes. Toda revisión o actualización posterior afectará a las apreciaciones y previsiones mostradas.

Todo comentario relacionado con el informe debe dirigirse a:

**Dan Martin:** [danmartin@oxfordeconomics.com](mailto:danmartin@oxfordeconomics.com)

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

# TABLA DE

1. Introducción.....	4
2. Resumen de resultados directos .....	7
2.1 Actividad.....	7
2.2 Empleo directo .....	8
3. Resumen de resultados totales.....	11
3.1 Impacto total sobre el PIB .....	11
3.2 Impacto total sobre el empleo .....	12
3.3 Impacto total sobre los impuestos.....	12

# 1. INTRODUCCIÓN

Prologis es el mayor propietario de espacios destinados a edificios comerciales a nivel mundial. Los clientes de Prologis alquilan espacio de almacenamiento a la empresa y lo destinan a actividades logísticas y a veces a operaciones de montaje ligero. Estas operaciones asociadas al espacio de almacenamiento de Prologis generan una considerable actividad económica que analizamos en este informe a partir de un modelo de impacto económico desarrollado por Oxford Economics.

En concreto, analizamos:

- El valor de los bienes o mercancías (actividad) que fluye por los edificios de Prologis
- El empleo directo en actividades desarrolladas en los propios edificios de Prologis
- El impacto económico total de estas actividades en los edificios de Prologis, estimado en:
  - Impacto sobre el PIB
  - Impacto sobre el empleo e
  - Impuestos generados por esta actividad económica..

Este impacto económico total incluye toda la actividad que tiene lugar en los propios edificios (impacto directo), la cadena de suministro que respalda esta actividad (impacto indirecto) y la actividad económica provocada por el gasto en los salarios de quienes están empleados directa e indirectamente (impacto inducido).

En 2017, Oxford Economics estimó el impacto económico de las operaciones en los edificios de Prologis. Este informe actualiza las estimaciones anteriores basándose en el catálogo más reciente de espacio de almacenamiento, que corresponde al 30 de junio de 2020 e incluye nuevas adquisiciones y nuevos edificios. Este informe también detalla hipótesis en función de la información disponible más reciente.

## METODOLOGÍA

### Fuentes de los datos e hipótesis

Prologis proporcionó los datos de su superficie total por países a 30 de junio de 2020, y todas las estimaciones corresponden a esta fecha. Prologis también facilitó una estimación de la superficie media por empleado directo y país, que osciló entre 93 y 177 metros cuadrados.

Las estimaciones de la actividad (el valor total de las mercancías transportadas a través de los edificios de Prologis) se basaron en las opiniones de expertos solicitadas durante la primera iteración de este informe de unos 2 millones de dólares por mil metros cuadrados en 2016. Esta estimación se ha actualizado a 2,2 millones de dólares a partir de las estimaciones de productividad nominal del banco de datos sectorial global de Oxford Economics para el año más reciente que se encuentra disponible (2019).

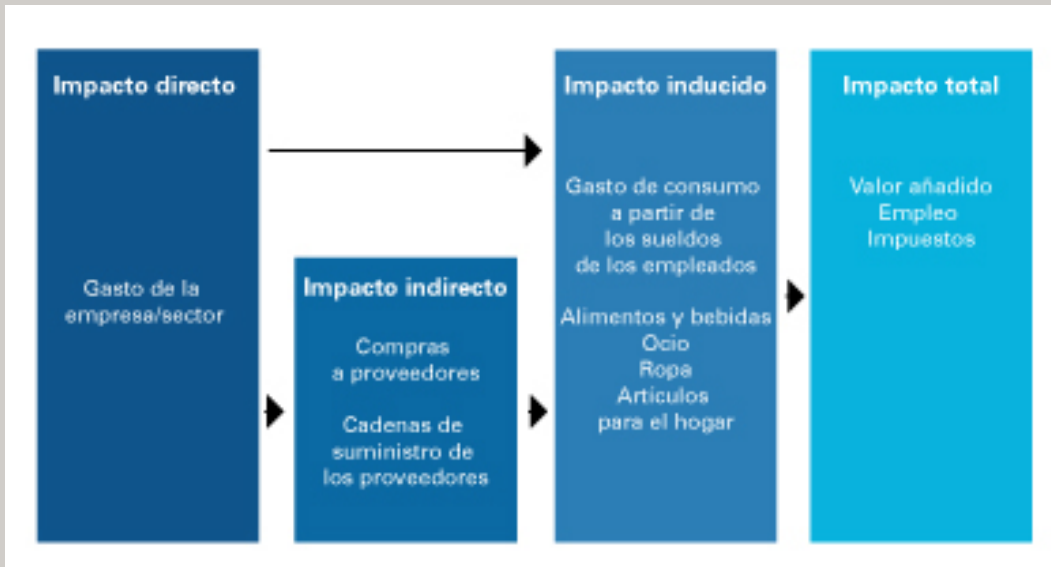
Si bien los datos del catálogo de Prologis corresponden al 30 de junio de 2020, las estimaciones de productividad se han elaborado en general a partir de los datos de 2019 y los resultados se relacionan con los datos macroeconómicos de 2019, ya que se trata de las cifras publicadas más recientemente. Además, este método evita complicaciones relacionadas con la Covid-19, como los efectos económicos inducidos. Las hipótesis relacionadas con la superficie del edificio por trabajador también se elaboraron antes de la Covid-19. Se ha valorado la introducción de cambios en las hipótesis, pero dada la variabilidad de la situación se decidió no ajustar dichas estimaciones, especialmente teniendo en cuenta que Prologis sigue teniendo una alta necesidad de personal por parte de los usuarios de grandes edificios.

### Análisis del impacto económico

Un análisis de impacto económico estándar identifica tres canales del impacto derivado de una actividad, y a partir de ellos calculamos el impacto económico total (ver Fig. 1). En este caso:

- **Directo:** Empleos y actividades atribuibles directamente a las operaciones realizadas en los edificios de Prologis.
- **Indirecto:** Empleo y aportaciones de valor añadido realizadas a través de la cadena de suministro de las operaciones en los edificios de Prologis (y a su vez, sus proveedores).
- **Inducido:** Se le denomina también a menudo “efecto multiplicador” y es el beneficio económico resultante del gasto que los empleados de forma directa o indirecta efectúan en la comunidad local.

**Fig. 1. Modelo simplificado de impacto económico**



### Fuentes y métodos del impacto económico

La fuente primaria de datos para el modelo de entrada-salida utilizado en este trabajo son las tablas Inter-Country Input-Output de la OCDE (OECD IO). Utilizamos las tablas disponibles más recientes, que corresponden al año 2015 y se expresan en dólares estadounidenses. Los resultados se ajustan a las variaciones de inflación y productividad hasta 2019 empleando datos de productividad de cada país a partir de la base de datos de la Oxford Economics Global Economics. Los datos sobre empleo en cada sector proceden de la OCDE siempre que ha sido posible no estaban disponibles.

Para el impacto fiscal se incluye una pequeña parte de los impactos (impuestos sobre el producto e impuestos pagados directamente por los fabricantes) en las tablas originales de OECD IO.

Los impuestos sobre la renta y los ingresos de capital se estiman a partir de un promedio de los impuestos del país (como cuota de los ingresos totales sobre la renta y el capital) y se han obtenido del International Centre for Tax and Development. Conviene destacar que este impacto fiscal se basa en estimaciones de alto nivel en función de los tipos impositivos medios de toda la economía y no en modelos sectoriales.

## 2. RESUMEN DE RESULTADOS DIRECTOS

### 2.1 ACTIVIDAD

A 30 de junio de 2020, Prologis disponía de unos 93 millones de metros cuadrados de espacio destinado a almacenes en régimen de propiedad o de gestión.

A partir de la evaluación realizada por expertos en el sector, Oxford Economics ha estimado que la actividad en los edificios (el valor de las mercancías transportadas a través de los edificios durante un año) fue de aproximadamente 2,2 millones de dólares por mil metros cuadrados.<sup>1</sup>

**Al aplicar esta cifra al catálogo de Prologis estimamos que la actividad realizada en todo el mundo a través de los edificios de Prologis asciende a unos 2,2 billones de dólares.** Esto equivale aproximadamente al 2,5% del PIB mundial o al 4,4% del consumo de los hogares en todo el mundo.<sup>2</sup> En aquellos países en los que contamos con datos, también hemos analizado la actividad como una cuota del consumo de mercancías (excepto servicios). La actividad equivale aproximadamente al 30% del consumo de mercancías en EE.UU. y alrededor del 11% en toda Europa.<sup>3</sup> Esta valoración de la actividad de Prologis respecto al PIB nacional varía en función de cada país donde está presente Prologis, del 0,6% de Singapur al 12,5% de la República Checa (ver Fig. 2).

---

1 Estimación basada en los datos más recientes disponibles de 2019.

2 Es importante destacar que el PIB representa el valor total de toda la producción de bienes y servicios finales. Algunos edificios se pueden destinar al almacenamiento de bienes intermedios (es decir, componentes utilizados en la producción de bienes o mercancías finales) y desde luego los servicios no necesitan ser almacenados y un solo bien o mercancía a menudo se almacena en varios edificios camino de los consumidores finales.

3 Se han utilizado tablas de la OCDE para el gasto en consumo final con el fin de obtener el consumo de bienes o mercancías, y cuando los datos de 2019 no estaban disponibles se aplicó un incremento a los datos de 2018 de forma proporcional a la compensación total de los hogares. La cifra para EE.UU. procede de BEA. No hay datos disponibles para Brasil, China y Singapur.

**Fig. 2. Actividad anual realizada a través de los edificios de Prologis por países como cuota del PIB y del consumo de los hogares**

País	Actividad	PIB (millones de \$)		Consumo de los hogares				
		Miles de millones de \$	Miles de millones de \$	% actividad	Bienes o mercancías y servicios		Solo bienes o mercancías	
					Miles de millones de \$	% actividad	Miles de millones de \$	% actividad
Bélgica	\$7	\$530	1.3%	\$272	2.5%	\$117	5.9%	
Brasil	\$24	\$1,839	1.3%	\$1,194	2.0%			
Canadá	\$23	\$1,736	1.3%	\$1,004	2.3%	\$424	5.5%	
China	\$110	\$14,330	0.8%	\$5,640	2.0%			
Rep. Checa	\$31	\$247	12.5%	\$117	26.3%	\$65	47.0%	
Francia	\$71	\$2,709	2.6%	\$1,455	4.9%	\$643	11.0%	
Alemania	\$57	\$3,853	1.5%	\$2,011	2.8%	\$923	6.2%	
Hungría	\$15	\$161	9.4%	\$78	19.4%	\$45	33.7%	
Italia	\$28	\$2,001	1.4%	\$1,204	2.3%	\$576	4.8%	
Japón	\$98	\$5,084	1.9%	\$2,807	3.5%	\$1,131	8.7%	
México	\$91	\$1,260	7.3%	\$824	11.1%	\$478	19.1%	
Países Bajos	\$53	\$909	5.8%	\$397	13.4%	\$174	30.6%	
Polonia	\$50	\$592	8.5%	\$339	14.8%	\$207	24.2%	
Singapur	\$2	\$372	0.6%	\$134	1.6%			
Eslovaquia	\$10	\$105	9.5%	\$59	16.9%	\$32	31.0%	
España	\$29	\$1,394	2.1%	\$803	3.6%	\$344	8.4%	
Suecia	\$19	\$532	3.6%	\$235	8.1%	\$110	17.2%	
Reino Unido	\$73	\$2,828	2.6%	\$1,775	4.1%	\$723	10.1%	
EE.UU.	\$1,359	\$21,428	6.3%	\$14,563	9.3%	\$4,505	30.2%	
<b>Total estos 19</b>	<b>\$2,152</b>	<b>\$61,910</b>	<b>3.5%</b>	<b>\$34,911</b>	<b>6.2%</b>			
<b>Global</b>	<b>\$2,152</b>	<b>\$86,599</b>	<b>2.5%</b>	<b>\$48,833</b>	<b>4.4%</b>			

Fuente: Prologis y Oxford Economics.

## 2.2 EMPLEO DIRECTO

El empleo directo en los edificios de Prologis representa el empleo total creado por los clientes de Prologis en los centros de Prologis, en los que se realizan actividades logísticas y de fabricación ligera.

Oxford Economics ha estimado que el empleo directo es de aproximadamente 853.700 en los edificios de Prologis de todo el mundo (ver Fig. 3).



**Fig. 3. Empleo directo en los edificios de Prologis**

País	Empleo directo	Comparación con las estimaciones de 2017	
		Estimación para 2017 según las hipótesis actuales	% variación
Bélgica	3,100		
Brasil	9,500	7,700	23%
Canadá	9,100	7,200	26%
China	49,400	13,800	258%
Rep. Checa	13,700	10,900	26%
Francia	31,700	33,700	-6%
Alemania	25,600	23,300	10%
Hungría	6,800		
Italia	12,400	10,900	14%
Japón	23,100	14,100	64%
México	35,500	30,400	17%
Países Bajos	23,800	17,500	36%
Polonia	22,400	24,900	-10%
Singapur	1,000		
Eslovaquia	4,500		
España	12,900	8,200	57%
Suecia	8,500		
Reino Unido	32,500	23,700	37%
EE.UU.	528,300	313,700	68%
<b>Total / Global</b>	<b>853,700</b>	<b>539,900</b>	<b>58%</b>

Fuente: Prologis y Oxford Economics.

En el caso de EE.UU., podemos comparar esta cifra de empleo directo de 530.300 trabajadores con el empleo total en el sector de los centros de almacenaje; 1.145.000 trabajadores en 2018, el año más reciente disponible.<sup>4</sup>

### 2.2.1 Variación del empleo directo desde julio de 2017

Oxford Economics estimó inicialmente el impacto económico de las operaciones en los edificios de Prologis en 2017. A partir de las estimaciones disponibles en aquel momento, nuestra conclusión fue que el empleo directo en los centros de Prologis era de un trabajador por cada 69 metros cuadrados de espacio de edificios logísticos en todo el mundo. Estudios posteriores realizados por Prologis han ajustado esta estimación, dando como resultado estimaciones por país del orden de 93 a 177 metros cuadrados por empleado directo.

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

5 Ver: "The Future Flow of Goods: Economic Impact of Our Logistics Real Estate" (Agosto 2017)

A partir de la hipótesis original, planteábamos una cifra de empleo directo total de 816.200 trabajadores en los edificios de Prologis en julio de 2017. La actualización de la estimación anterior, sin embargo, nos permitiría ajustar la cifra de empleo total en los edificios de Prologis en 2017 en 539.900 trabajadores. El empleo directo global estimado actualmente en los edificios de Prologis es de 853.700 trabajadores, lo que equivale a un incremento del 58%.

## 3. RESUMEN DE RESULTADOS TOTALES

Esta sección hace una estimación del impacto económico total de las actividades en los edificios de Prologis. Tal como se ha descrito en el recuadro sobre metodología del primer apartado, este impacto incluye las operaciones directas realizadas en los propios centros de Prologis, el impacto indirecto (cadena de suministro) y el impacto inducido.

### 3.1 IMPACTO TOTAL SOBRE EL PIB

El impacto total de los edificios de Prologis sobre el PIB en los 19 países en los que está presente la compañía se estima en 214.000 millones de dólares. El mayor impacto corresponde a EE.UU., con 153.000 millones de dólares, seguido del Reino Unido, con 8.000 millones de dólares, Francia y Alemania, ambos con 7.000 millones de dólares (ver Fig. 4). Pese a tener el mayor impacto sobre el empleo (tras EE.UU.), China solo tiene una quinta parte del impacto sobre el PIB debido a la menor productividad laboral en los datos macroeconómicos de la OCDE que caracterizan a este modelo.

**Fig. 4. Impacto económico total (directo + indirecto + inducido) de las operaciones en los edificios de Prologis**

País	PIB (millones de dólares)	Empleo	Impuestos (millones de dólares)
Bélgica	\$1,200	12,300	\$500
Brasil	\$800	53,200	\$200
Canadá	\$4,400	42,000	\$1,200
China	\$6,000	334,200	\$2,100
Rep. Checa	\$1,400	33,900	\$400
Francia	\$7,100	82,100	\$2,900
Alemania	\$7,200	94,400	\$2,200
Hungría	\$500	15,200	\$200
Italia	\$3,200	42,300	\$1,200
Japón	\$3,900	57,400	\$1,000
México	\$2,900	84,900	\$400
Países Bajos	\$6,000	66,000	\$2,000
Polonia	\$2,100	58,100	\$500
Singapur	\$600	4,700	\$100
Eslovaquia	\$500	10,800	\$100
España	\$2,800	43,300	\$800
Suecia	\$2,400	24,400	\$1,200
Reino Unido	\$7,600	99,900	\$2,200
EE.UU.	\$153,200	1,255,200	\$35,800
<b>Total estos 19</b>	<b>\$213,900</b>	<b>2,414,300</b>	<b>\$55,000</b>
<b>Global</b>	<b>\$226,100</b>	<b>2,846,800</b>	<b>*</b>

Fuente: Prologis y Oxford Economics.

El modelo de impacto económico utilizado para calcular las repercusiones en las economías nacionales incluye los efectos indirectos en otros países además de los 19 donde Prologis está presente. Aunque el impacto económico directo tiene lugar en estos 19 países, existen efectos indirectos (cadena de suministro) e inducidos (gasto de los salarios) derivados de esta actividad en otros países, y que el modelo también refleja. **Teniendo esto en cuenta, el impacto económico global total de las operaciones en los edificios de Prologis asciende a 226.000 millones de dólares.**

### 3.2 IMPACTO TOTAL SOBRE EL EMPLEO

En los 19 países en lo que Prologis posee edificios, el impacto total sobre el empleo, incluyendo el directo, indirecto e inducido, fue de 2,4 millones. Más de la mitad de este impacto correspondió a EE.UU., con 1,3 millones de empleos que permiten desarrollar las actividades en los edificios de Prologis. A continuación se encontraban China, con 334.000 empleos, y el Reino Unido, con unos 100.000 empleos.

A partir del impacto sobre el PIB indicado más arriba, es posible estimar los efectos indirectos en países distintos a los 19 en los que Prologis está presente. **El impacto sobre el empleo global total relacionado con las actividades realizadas en los edificios de Prologis se estima en 2,8 millones.**

### 3.3 IMPACTO TOTAL SOBRE LOS IMPUESTOS

El impacto total sobre los impuestos de los 214.000 millones de dólares en actividad económica en los 19 países en los que Prologis está presente se estima en 55.000 millones de dólares. A diferencia del impacto sobre el PIB y el empleo descrito anteriormente, la limitada disponibilidad de datos no nos permite extender este análisis a una estimación para todo el mundo. No obstante, la mayor parte del impacto sobre los impuestos, como el impacto sobre el PIB, se refleja en estos 19 países.

El mayor impacto sobre los impuestos se registra generalmente en los países donde mayor es el impacto de Prologis sobre el PIB, como EE.UU. (36.000 millones de dólares), Francia (3.000 millones de dólares) y el Reino Unido, Alemania, China y los Países Bajos (2.000 millones de dólares cada uno).

Es importante destacar, como se indica en la nota sobre metodología, que se trata de estimaciones al alza y no incluyen todos los impuestos en todos los países. Estas estimaciones incluyen los impuestos sobre los productos que son pagados directamente por los fabricantes, así como estimaciones al alza de los impuestos pagados por los impuestos empresariales y laborales.



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](mailto:mailbox@oxfordeconomics.com)

**Website:**

[www.oxfordeconomics.com](http://www.oxfordeconomics.com)

**Further contact details:**

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