

Estudio de Mercado Inmologística Valencia

Enero-Mayo 2018



Stock Logístico	01
Disponibilidad Actual	02
Rentas de Mercado	03
Histórico Transacciones	04
Suelo Logístico	05



01 STOCK INMUEBLES ALMACENAMIENTO

El estudio del stock de inmuebles se ha realizado en base a la división del territorio de influencia de la ciudad de Valencia presentado anteriormente.

Por lo tanto el stock se subdividirá en los cuatro ejes principales ligadas a las autovías que conectan el Levante con el resto de la Península, dividiéndolas además en dos coronas.

En el stock contabilizado a Mayo de 2018, se incluyen todos los inmuebles donde a día de hoy se desarrolla una actividad de almacenamiento.

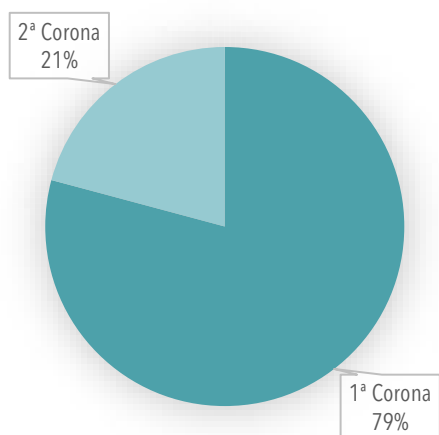
No obstante, cabe puntualizar que parte del parque no es apto para operadores logísticos del primer nivel por lo que se realizará un filtro a posteriori bajo el CRITERIO TRIANGLE más estricto.

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - mayo 2018	m ² construidos
TOTAL	2.404.314
	m ² construidos
EJE SUR	756.485
EJE CENTRAL	1.436.157
PISTA ADEMUS	190.197
EJE NORTE	21.475

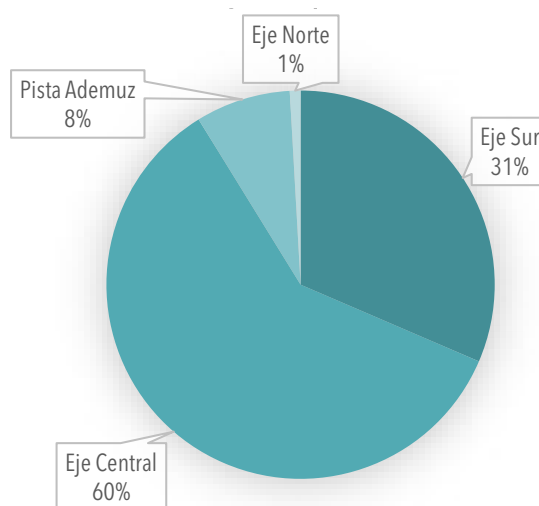
En la actualidad, la superficie total del stock de inmuebles para almacenamiento en Valencia asciende a 2.404.314 m² construidos. En su localización, aproximadamente el 80% de esta superficie se ubica en la 1ª Corona siendo bastante inferior la superficie construida en la 2ª Corona.

Se detectan dos ejes principales, Eje Sur y Eje Centro, que aglutinan el 90% de la superficie. No obstante, es destacable que el 60% se ubica en la Eje Centro, reconocido como el "Corredor Logístico de Valencia", zona prime que agrupa los municipios de Riba-roja, Loriguilla y Ceste.

Stock logístico por Coronas (%)



Stock Logístico por Ejes (%)



01.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - mayo 2018			
Zona	Corona	m ² construido	Municipio
EJE SUR	TOTAL	756.485	-
	1ª CORONA	335.587	-
		37.000	ZAL-Valencia
		12.000	Mercavalencia
		14.364	Sedaví
		14.241	Massanassa
		3.948	Catarroja
		56.842	Beniparrell
		45.283	Alcàsser
		76.838	Silla
		75.071	Picassent
	2ª CORONA	420.898	-
		44.687	Sollana
		118.150	Almussafes
		7.953	Benifaió
		29.052	Algemesí
		30.330	Alginet
		59.739	Carlet
		32.000	Massalavés
		79.857	Alberic
		15.130	Villanueva de Castellón
		4.000	Beneixida
EJE CENTRAL	TOTAL	1.436.157	-
	1ª CORONA	1.423.351	-
		60.211	Torrent
		50.750	Picanya
		142.375	Quart de Poblet
		79.842	Manises
		1.045.282	Riba-roja del Túria
		10.268	Loriguilla
		34.623	Cheste
	2ª CORONA	12.806	-
		7.690	Chiva
		5.116	Montserrat
	TOTAL	190.197	-
PISTA ADEMUZ	1ª CORONA	144.517	-
		144.517	Paterna
	2ª CORONA	45.680	-
		15.680	La Pobla de Vallbona
		30.000	Llíria
EJE NORTE	TOTAL	21.475	-
	2ª CORONA	21.475	-
		21.475	Sagunt
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - mayo 2018		2.404.314,00	m ² construidos

02 STOCK TRIANGLE: CRITERIOS TRIANGLE

Dentro de los 2.404.314,00 m² del parque de Valencia, gran parte de la superficie corresponden a inmuebles anticuados o de pequeño tamaño.

Se desarrollan por lo tanto los CRITERIOS TRIANGLE para contabilizar únicamente los inmuebles aptos a día de hoy a la actividad logística, excluyendo los activos adecuados para logística de frío:

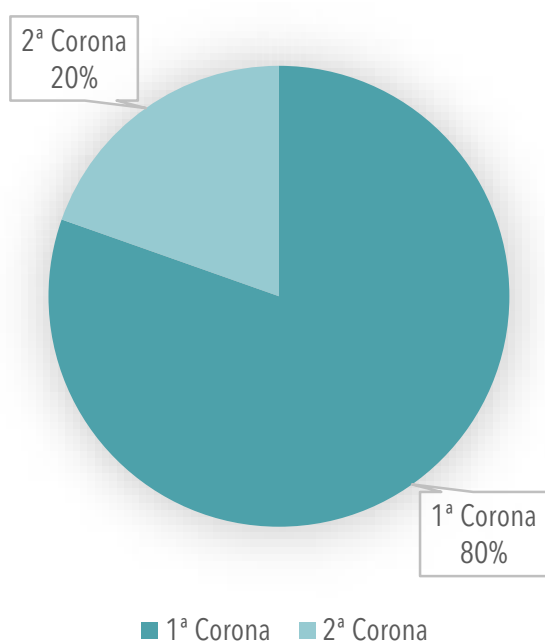
Criterios TRIANGLE:

- Superficies superiores a 5.000 m².
- Altura libre mínimo 9 m.
- Muelles de carga (ratio < 1ud / 1.000m²).
- Ocupación de parcela no superior al 70%

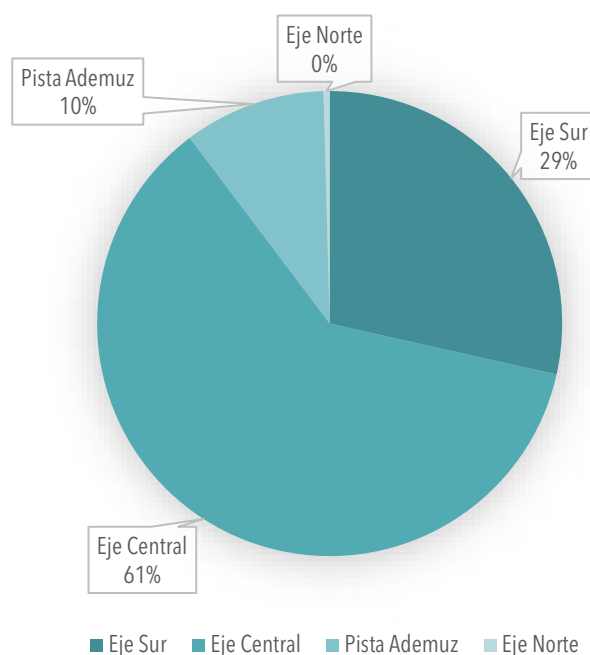
STOCK VALENCIA TRIANGLE - mayo 2018	m ² construidos
TOTAL	1.720.959
	m² construidos
EJE SUR	490.706
EJE CENTRAL	1.053.312
PISTA ADEMUZ	169.680
EJE NORTE	7.261

STOCK VALENCIA TRIANGLE - mayo 2018	m ² construidos
	1.720.959
	m² construidos
USUARIO FINAL	643.083
NAVES LOGÍSTICAS EN ALQUILER	1.077.876

Stock Logístico - Coronas (%)



Stock Logístico - Zonas (%)



01.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS

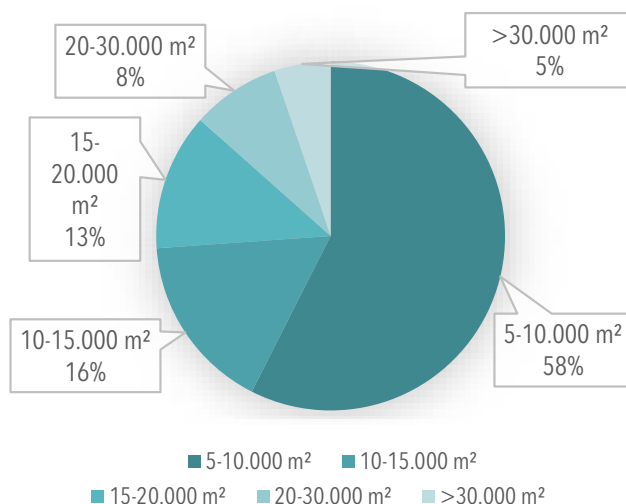
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA. - mayo 2018			
Zona	Corona	m ² construido	Municipio
EJE SUR	TOTAL	490.706	-
	1ª CORONA	214.116	-
		37.000	ZAL-Valencia
		-	Mercavalencia
		-	Sedaví
		7.030	Massanassa
		-	Catarroja
		20.034	Beniparrell
		18.563	Alcàsser
		72.030	Silla
		59.459	Picassent
	2ª CORONA	276.590	-
		44.687	Sollana
		112.093	Almussafes
		7.953	Benifaió
		-	Algemesí
		-	Alginet
		-	Carlet
		32.000	Massalavés
		79.857	Alberic
		-	Villanueva de Castellón
		-	Beneixida
EJE CENTRAL	TOTAL	1.053.312	-
	1ª CORONA	1.045.622	-
		37.936	Torrent
		14.387	Picanya
		-	Quart de Poblet
		51.645	Manises
		927.270	Riba-roja del Túria
		7.268	Loriguilla
		2.000	Cheste
		5.116	Montserrat
	2ª CORONA	7.690	-
		7.690	Chiva
PISTA ADEMUZ	TOTAL	169.680	-
	1ª CORONA	124.000	-
		124.000	Paterna
	2ª CORONA	45.680	-
		15.680	La Pobla de Vallbona
		30.000	Llíria
EJE NORTE	TOTAL	7.261	-
	2ª CORONA	7.261	-
		7.261	Sagunt
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA. - mayo 2018		1.720.959,00	m ² construidos

02.2 STOCK TRIANGLE: TIPOLOGÍA DE INMUEBLES

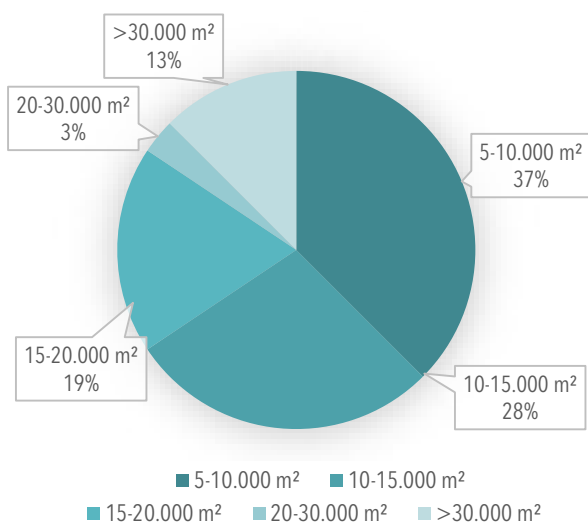
El estudio de las tipologías de inmuebles del stock logístico refleja que los activos actuales que lo componen en un 58% son inmuebles con una superficie que no alcanza los 10.000 m². Únicamente un 5% del número total de los inmuebles tiene una superficie superior a 30.000 m².

Estas circunstancias hacen latente la inexistencia de activos de grandes dimensiones en Valencia. Su ausencia es total en el Eje Norte y Pista de Ademuz, siendo incluso mínima para las zonas logísticas más desarrolladas.

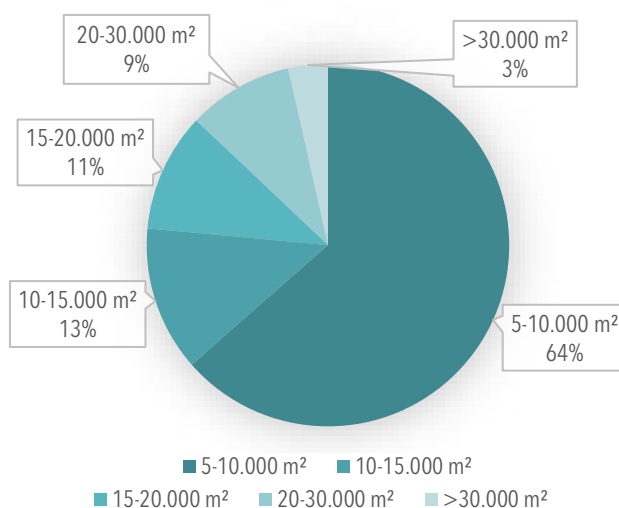
Tipología: Stock Valencia Triangle (nº inmuebles)



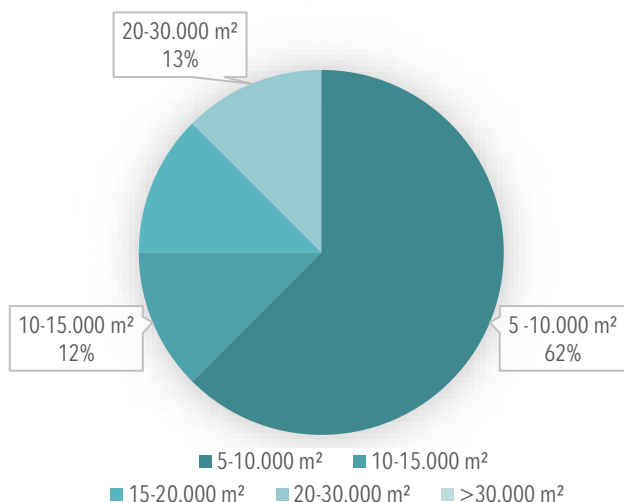
Tipología: Eje Sur (nº inmuebles)



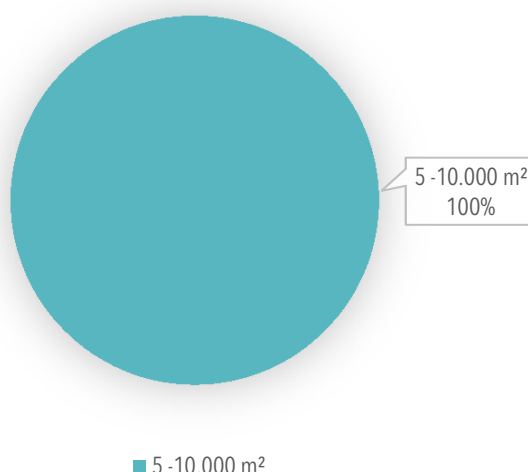
Tipología: Eje Central (nº inmuebles)



Tipología: Pista de Ademuz (nº inmuebles)



Tipología: Eje Norte (nº inmuebles)



03 SUBMERCADO: STOCK LOGÍSTICO FRÍO

En paralelo al stock logístico disponible en Valencia, se han estudiado los inmuebles logísticos destinados al almacenamiento en frío. En la actualidad existen aproximadamente 80.000 m² construidos de inmuebles adecuados para esta actividad.

Únicamente existen inmuebles para la logística del frío en el Eje Centro y Eje Sur, con un total de m² similar en ambas ubicaciones. Salvo los inmuebles localizados en Riba-roja del Turia, las superficies de los activos se encuentran entre 10-15.000 m².

STOCK LOGÍSTICO FRÍO VALENCIA Septiembre 2017				
Zona	Corona	m ² construido	Municipio	Inquilino
EJE SUR	TOTAL	46.880	-	
	1ª CORONA	27.750	-	
		<u>12.000</u>	<u>Valencia</u>	
		12.000	Mercavalencia	STEF
		<u>12.000</u>	<u>Picanya</u>	
		12.000	P.I. Picanya	ABORDO
		<u>3.750</u>	<u>Picassent</u>	
		3.750	P.I. Picassent	HERMES LOGÍSTICA
	2ª CORONA	19.130	-	
		<u>15.130</u>	<u>Villanueva de Castellón</u>	
		15.130	P.I. El Pla	CARREFOUR
		<u>4.000</u>	<u>Beneixida</u>	
		4.000	P.I. Beneixida	FRÍO CEREZO
EJE CENTRAL	TOTAL	35.480	-	
	1ª CORONA	35.480	-	
		<u>11.750</u>	<u>Quart de Poblet</u>	
		11.750	P.I. Quart de Poblet	SILOMAR
		<u>20.730</u>	<u>Riba-roja del Túria</u>	
		4.380	P.I. Casanova	CARBÓ CORBATALLÓ
		3.500	P.I. El Oliveral	DISFRIMUR
		4.200	P.I. Sector 12	QUEVEDO
		5.500	P.I. Sector 12	STEF
		3.150	P.I. Sector 12	TRÍO
		<u>3.000</u>	<u>Loriguilla</u>	
		3.000	Loriguilla	SOMARTRANS
TOTAL LOGISTICA FRÍO (m² c)		82.360		

02 DISPONIBILIDAD ACTUAL

Actualmente existe disponibilidad en la zona centro, concretamente en la zona de Ribarroja.

Han existido demandas que no han podido ser atendidas durante 2016 y 2017, debido al bajo índice de disponibilidad.

La crisis económica no ha permitido el desarrollo de plataformas logísticas modernas.

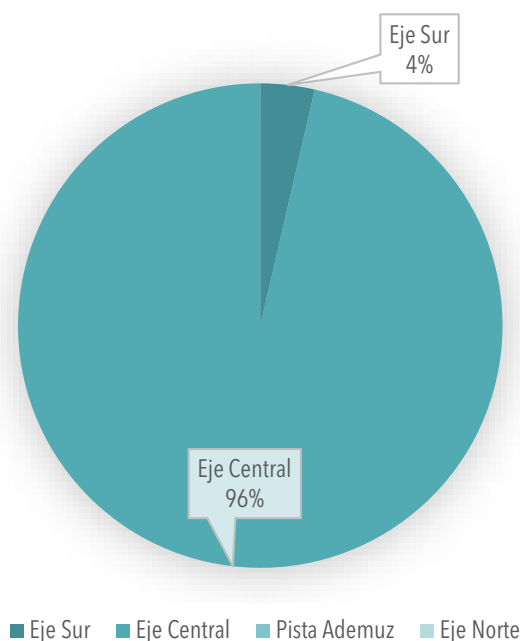
En consecuencia, la mayor parte de los activos no satisfacen los requisitos de los operadores logísticos, principalmente en lo relacionado con el Código de Protección de Incendios.

TASA DE DISPONIBILIDAD	1,93%	sobre stock TRIANGLE
TOTAL (m² ct)	33.200	
	m² construidos	
Eje Sur	1.200	
Eje Central	32.000	
Pista Ademuz	0	
Eje Norte	0	
TOTAL (superficie triangle)	1.720.959	

Disponibilidad actual por Zonas (%)

A fecha de este informe, la tasa de disponibilidad de inmuebles construidos es del 1,93% en el mercado logístico de Valencia, no obstante, está prevista la incorporación en 2018 de 107.394 m²t en construcción en la zona centro, todos ellos ubicados en Ribarroja del Turia y Loriguilla.

De esta superficie, 45.000 m² se corresponden a instalaciones desarrolladas por usuarios finales mientras que los restantes más de 62.000 m² de proyectos desarrollados "a riesgo".



STOCK INMUEBLES LOGÍSTICOS - Mayo 2018				
Zona	Municip.	Polígono	Inquilino	Superficie (m2c)
Sur	Beniparrell	Beniparrell	Pre-existente	1.200
Centro	Ribarroja	PLV	"Llave en mano"	24.000
Centro	Ribarroja	Sector 13	Fin contrato	7.000
Centro	Cheste	Castilla	Pre-existente	1.000
				33.200

02.1 PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN

En el análisis de los proyectos en construcción a mayo de 2018 se computa una superficie total en construcción de 107.394 m²t.

De los cuales, 62.394 m² corresponden a nueva construcción a "riesgo", mientras que 55.000 m² son proyectos desarrollados por usuarios finales.

INMUEBLES LOGÍSTICOS EN CONSTRUCCIÓN - mayo 2018				
Municip.	Polígono	Superficie (m ² c)	Inquilino	Entrega
Ribarroja	Sector 13	34.000	"a riesgo" *	1er trim. 2019
Paterna	Táctica	16.275	"riesgo" (Bunzl)	4º trim. 2018
Loriguilla	Sector 9	6.439	"a riesgo"	1er trim. 2019
Loriguilla	Sector 9	30.000	usuario final	1er trim. 2019
Ribarroja	Sector 13	5.680	"a riesgo"	1er trim. 2019
Ribarroja	Mas Baló	15.000	usuario final	3er trim. 2019
		107.394	EN CONST. m² ct	

* Inicio de obras de construcción inminente.

02.2 SUELO FINALISTA - "LLAVE EN MANO"

Existen 5 proyectos "llave en mano" para la construcción de plataformas de superficies entre 12.000 y 25.000 m² construidos, la mayoría de ellos ubicados en el Eje Central.

La superficie total de los proyectos "llave en mano" es superior a la superficie en construcción, ascendiendo a 128.200 m² construidos. Su construcción podría realizarse a los 9-12 meses de la firma.

SUELO FINALISTA PARA "LLAVE EN MANO" - mayo 2018				
Municip.	Polígono	Superficie (m ² c)	Inquilino	Entrega
Ribarroja	Mas Baló	25.223	"llave en mano"	≈9-12 meses
Torrent	Masía del Juez	23.500	"llave en mano"	≈9-12 meses
Ribarroja	PLV (M9-10)	15.200	"llave en mano" *	≈9-12 meses
Ribarroja	El Oliveral	13.200	"llave en mano"	≈9-12 meses
Paterna	Táctica	12.000	"llave en mano"	≈9-12 meses
		89.123	LLAVE EN MANO m² ct	Suelo Finalista

* Inicio de obras de construcción inminente.

02.3 SUELO EN DESARROLLO - "LLAVE EN MANO"

En enero de 2018 se iniciaron las obras del nuevo desarrollo logístico "Parque Empresarial Circuito de Cheste" que finalizarán en 2019.

Además de la construcción de la nueva plataforma logística de LIDL con más de 50.000 m²t, se comercializan ya en el mercado más de 100.000 m²t.

SUELO EN DESARROLLO PARA "LLAVE EN MANO" - mayo 2018				
Municip.	Polígono	Superficie (m ² c)	Inquilino	Entrega
Cheste	Circuito	26.300	llave en mano-riesgo	3er trim. 2019
Cheste	Circuito	18.500	llave en mano-riesgo	3er trim. 2019
Cheste	Circuito	14.100	llave en mano-riesgo	3er trim. 2019
Cheste	Circuito	53.900	llave en mano-riesgo	3er trim. 2019
		112.800	LLAVE EN MANO m² ct	Suelo en desarrollo

03 RENTAS DE MERCADO

El incremento producido en años anteriores en las rentas prime para activos que cumplen con las necesidades de los operadores, debido a la escasez de disponibilidad de este tipo de producto, se ha extendido también en 2018 a las rentas mínimas.

En las zonas prime, las rentas máximas alcanzan los 4,40 euros /m²/mes de Ribarroja en el "Corredor logístico de Valencia", Eje Centro, mientras que en el Eje Sur, en las proximidades de la Factoría Ford, las rentas se han estabilizado en los 4 euros/m²/mes.

RENTAS		Precio Medio Alquiler (€/m ² mes)	
		min	max
Eje Sur	2ª Corona	3,00	4,00
Eje Central	1ª Corona	3,50	4,30
Pista Ademuz	2ª Corona	3,00	3,50
Eje Norte	2ª Corona	3,00	3,50

03.1 VOLUMEN DE CONTRATACIÓN

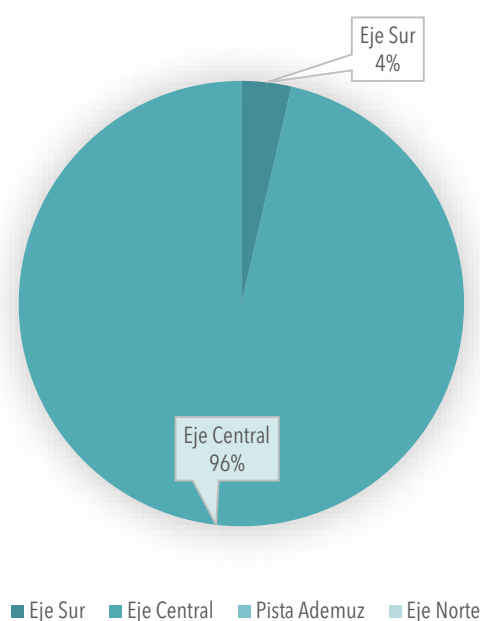
VOLUMEN DE CONTRATACIÓN	
TOTAL (m ² ct)	31.047
	m ² construidos
Eje Sur	0
Eje Central	31.047
Pista Ademuz	0
Eje Norte	0

El volumen total de contratación hasta final de mayo de 2018 ha alcanzado los 31.047 m²t. Esta contratación durante los 5 primeros meses de 2018 ha alcanzado el 15,5% del total de 2017.

Actualmente se encuentran en el mercado 24.000 m² de la segunda plataforma logística desarrollada por PROLOGIS en PLV, previéndose su cierre en los próximos meses.

Además, se espera que se incremente considerablemente la contratación a la finalización de los proyectos "a riesgo" en construcción al incrementarse la oferta hoy insuficiente en el mercado logístico valenciano.

Contratación por zonas (% sobre volumen total)



03.1. TRANSACCIONES RECIENTES EN ALQUILER

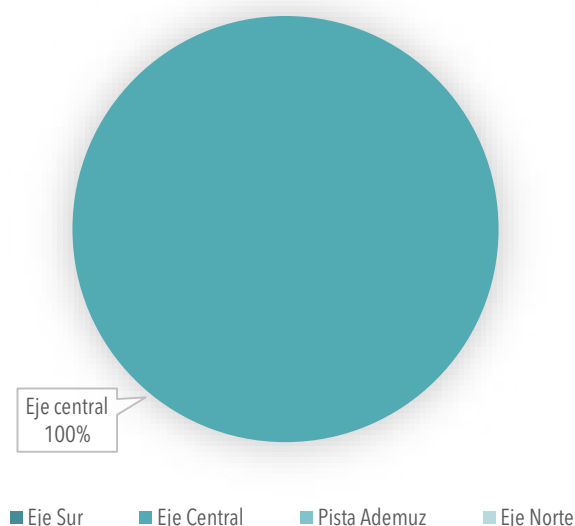
El análisis de las operaciones de inmuebles logísticos realizadas hasta mayo de 2018 se ha producido al 100% en el Eje Centro, reconocido como el Corredor Logístico Valenciano.

El tamaño de las operaciones en los primeros meses ha disminuido por la escasez de plataformas logísticas disponibles. Los precios siguen su tendencia al alza en las plataformas modernas repuntando incluso en activos ya anticuados.

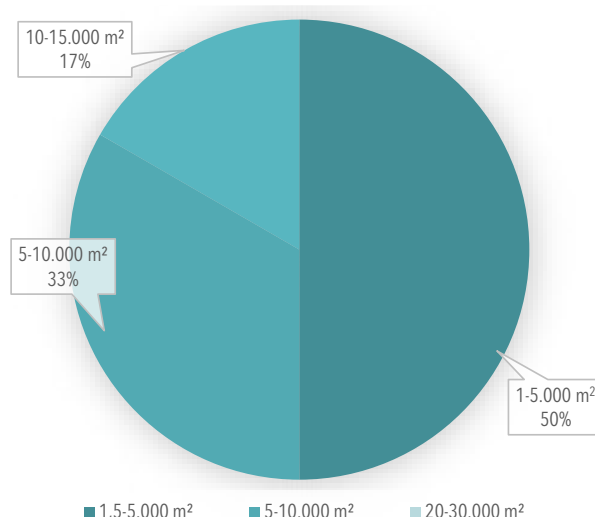
Cabe destacar la contratación de 13.500 m² en una plataforma logística desarrollada "a riesgo" en Ribarroja, con rentas que han alcanzado ya los 4,25 euros/m², previéndose un incremento en el futuro.

TRANSACCIONES RECIENTES DE ALQUILER 2018			
Municip.	Zona	Renta (€/m ² b)	Superficie (m ² ct)
Casanova	Centro	2,50	1.000
Ribarroja	Centro	4,25	13.500
Ribarroja	Centro	3,75	1.400
Ribarroja	Centro	4,25	9.031
Cheste	Centro	3,00	1.000
Montserrat	Centro	3,00	5.116
TOTAL ALQUILER (m ² ct)			31.047

Operaciones Alquiler: Zonas (% sobre nº operaciones)



Operaciones Alquiler: Superficie (% sobre nº operaciones)



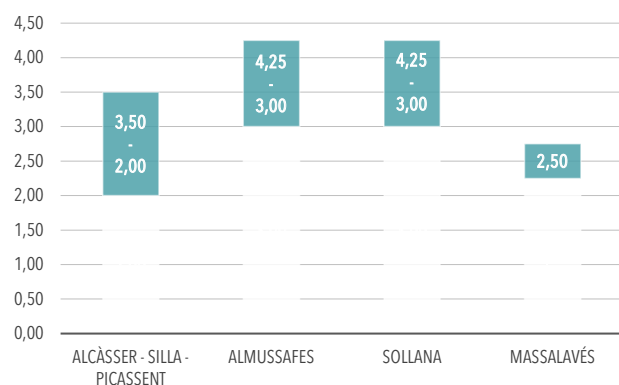
03.2. TRANSACCIONES RECIENTES EN VENTA

TRANSACCIONES EN VENTA 2018					
Municipio	Polígono	Precio de Venta (M€)	Superficie (m ² ct)	Comprador	Inquilino
Ribarroja	Casanova	0,65	1.900	FAMILY OFFICE	-
Ribarroja	Sector 12	4,00	6.255	-	REDUR

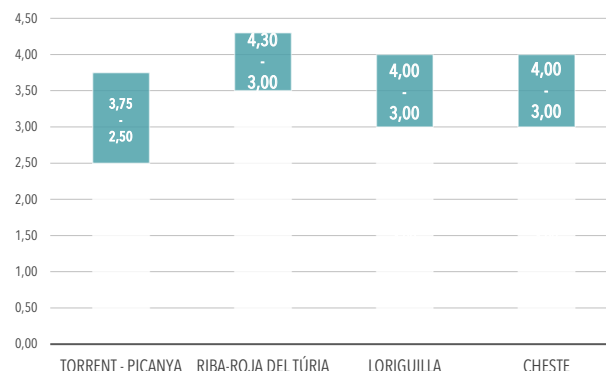
03.2 RENTAS DE MERCADO POR MUNICIPIOS

RENTA MERCADO VALENCIA - mayo 2018			Precio Alquiler (€/m²mes)	
Zona	Corona	Municipio	Min	Max
EJE SUR	1ª CORONA	ZAL puerto	*	
		Massanasa - Beniparrel	2,00	3,00
		Alcàsser - Silla - Picassent	2,00	3,50
	2ª CORONA	Almussafes	3,00	4,25
		Sollana	3,00	4,25
		Massalavés	2,25	2,75
		Alberic	1,50	2,50
EJE CENTRAL	1ª CORONA	Torrent - Picanya	2,50	3,75
		Quart de Poblet	*	
		Manises	2,00	3,00
		Riba-roja del Túria	3,50	4,30
		Loriguilla	3,00	4,00
		Cheste	3,00	4,00
	2ª CORONA	Chiva	2,00	3,00
PISTA ADEMUZ	1ª CORONA	Paterna	3,00	4,00
	1ª CORONA	Lliria	2,00	3,00
EJE NORTE	2ª CORONA	Sagunto	2,50	3,50

Rentas de Mercado: Eje Sur (euros/m²/mes)



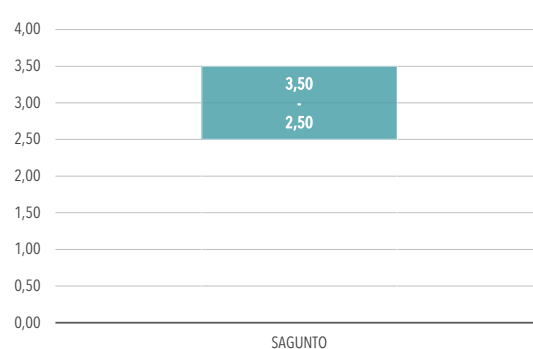
Rentas de Mercado: Eje Central (euros/m²/mes)



Rentas de Mercado: Pista de Ademuz (euros/m²/mes)



Rentas de Mercado: Eje Norte (euros/m²/mes)

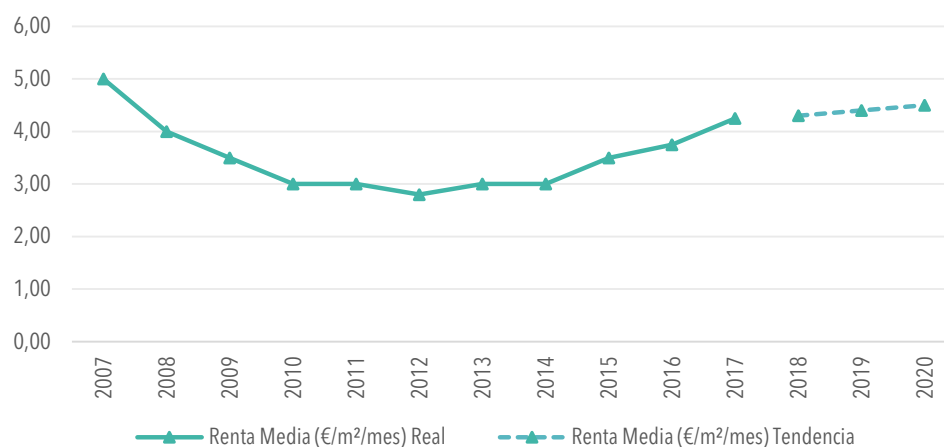


03.3 TENDENCIAS Y EXPECTATIVAS

		Renta Media (€/m²/mes)				Yield (%)	
		Real	Tendencia			Real	Tendencia
		2007	5,00			2007	5,50%
		2008	4,00			2008	6,00%
		2009	3,50			2009	7,50%
		2010	3,00			2010	8,50%
		2011	3,00			2011	9,00%
		2012	2,80			2012	9,50%
		2013	3,00			2013	10,00%
		2014	3,00			2014	9,00%
		2015	3,50			2015	8,00%
		2016	3,75			2016	7,80%
		2017	4,25			2017	7,00%
TENDENCIA	2018	4,30		TENDENCIA	2018	6,80%	
	2019	4,40			2019	6,60%	
	2020	4,50			2020	6,50%	

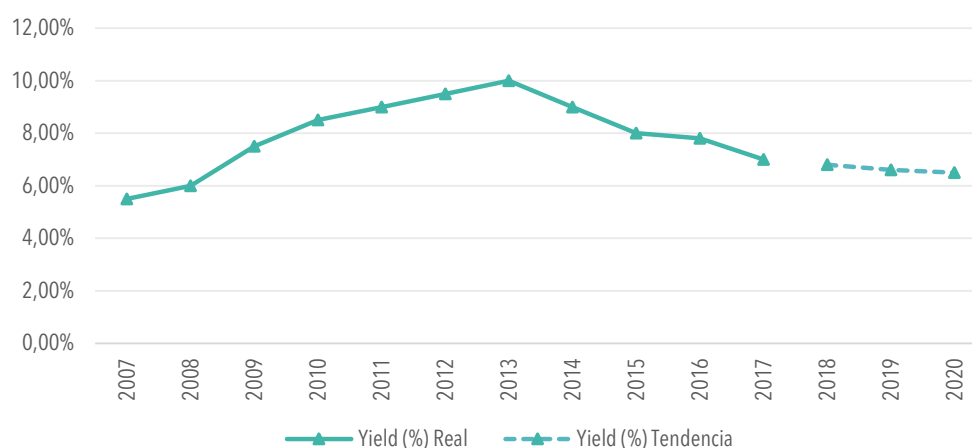
Tendencia Renta Mercado Media

(euros/m²/mes)



Tendencia Yield

(%)



04 HISTÓRICO DE TRANSACCIONES

Las siguientes tablas recogen el histórico de transacciones para alquiler y venta de inmuebles logísticos en Valencia en los años 2014, 2015, 2016 y 2017.

Se constata que el incremento en el volumen de contratación desde 2014, a excepción de 2015 por la inexistencia de oferta, sigue su progresión con un fuerte incremento en 2017 gracias a la promoción.

Referente a las ventas, en 2016-17 la tendencia ha continuado con inversiones, tanto de fondos de inversión como de "family offices" locales.

Podemos observar que el número de ventas en 2015 y 2016 son similares incrementándose en 2017. El año 2017 ha supuesto el establecimiento de los principales agentes nacionales e internacionales en el mercado logístico valenciano.

04.1 OPERACIONES DESTACADAS EN ALQUILER

TRANSACCIONES DESTACADAS EN ALQUILER 2017			
Municip.	Zona	Renta (€/m ² b)	Superficie (m ² b)
Picassent	Sur	2,75	5.700
Sollana	Sur	3,50	6.000
Massalavés	Sur	2,25	17.000
Ribarroja	Centro	4,25	24.000
Ribarroja	Centro	-	8.600
Ribarroja	Centro	3,90	29.100
Ribarroja	Centro	3,00	2.421
Ribarroja	Centro	3,60	14.600
Ribarroja	Centro	-	6.500
Ribarroja	Centro	3,00	6.800
Ribarroja	Centro	3,50	3.000
Ribarroja	Centro	4,00	4.000
Ribarroja	Centro	2,50	4.760
Ribarroja	Centro	4,50	3.985
Ribarroja	Centro	3,50	7.900
Ribarroja	Centro	3,75	15.500
Ribarroja	Centro	4,00	9.537
Ribarroja	Centro	-	6.310
Ribarroja	Centro	-	2.200
Paterna	Ademuz	-	12.500
La Pobla	Ademuz	2,00	5.232
La Pobla	Ademuz	2,50	4.600
Sagunto	Norte	3,00	4.000
TOTAL ALQUILER (m ² ct)			204.245

OPERACIONES RECIENTES EN ALQUILER 2016			
Municipio	Polígono	Renta (€/m² ct)	Superficie (m² ct)
Ribarroja	Sector 12	3,50	9.500
Ribarroja	Sector 12	3,50	6.000
Ribarroja	Sector 13	3,75	4.000
Ribarroja	Más Baló	3,50	9.537
Llíria	Pla de Rascanya	2,50	15.000
Torrent	Masía del Juez	3,00	25.936
Ribarroja	Sector 13	3,50	1.500
Ribarroja	Sector 13	3,50	1.500
Ribarroja	Sector 12	3,50	7.500
Ribarroja	Sector 13	3,50	7.500
Ribarroja	Sector 13	3,50	8.000
TOTAL ALQUILER m² ct			95.973

04.1 OPERACIONES DESTACADAS EN VENTA

OPERACIONES DESTACADAS EN VENTA 2017			
Municipio	Polígono	Precio de Venta (M€)	Superficie (m² ct)
Ribarroja	Sector 14	-	14.378
Ribarroja	Sector 14	-	9.031
Massalavés	Sector 3	8,90	16.190
Ribarroja	Sector 12	39,00	55.300
Ribarroja	Casanova	-	5.000
TOTAL VENTA m² (ct)			99.899

Año	Municipio	Polígono	Venta (M€)	Superficie (m² ct)
2016	Ribarroja	Sector 12	-	3.986
2016	Ribarroja	Sector 12	5 + (1,5 CAPEX)	15.500
2016	Ribarroja	Mas Baló	8,65	27.400
2016	Ribarroja	Casanova	-	4.380
2016	Ribarroja	Sector 14	3,50	8.821
SUPERF. VENDIDA. 2016				60.087

05 SUELO

05.1 OPERACIONES SUELO: PARC SAGUNT

12/2016: Mercadona compra parcela Z2, de 358.270 m². Esta pastilla de suelo, ha sido adquirida por esta cadena de supermercados por un importe de 24.147.398 euros, es decir, a 67.37 euros/m².

Sobre la parcela Z-1 se va a instalar la Autoridad Portuaria de Valencia (APV).
La parcela Z-3 está disponible.

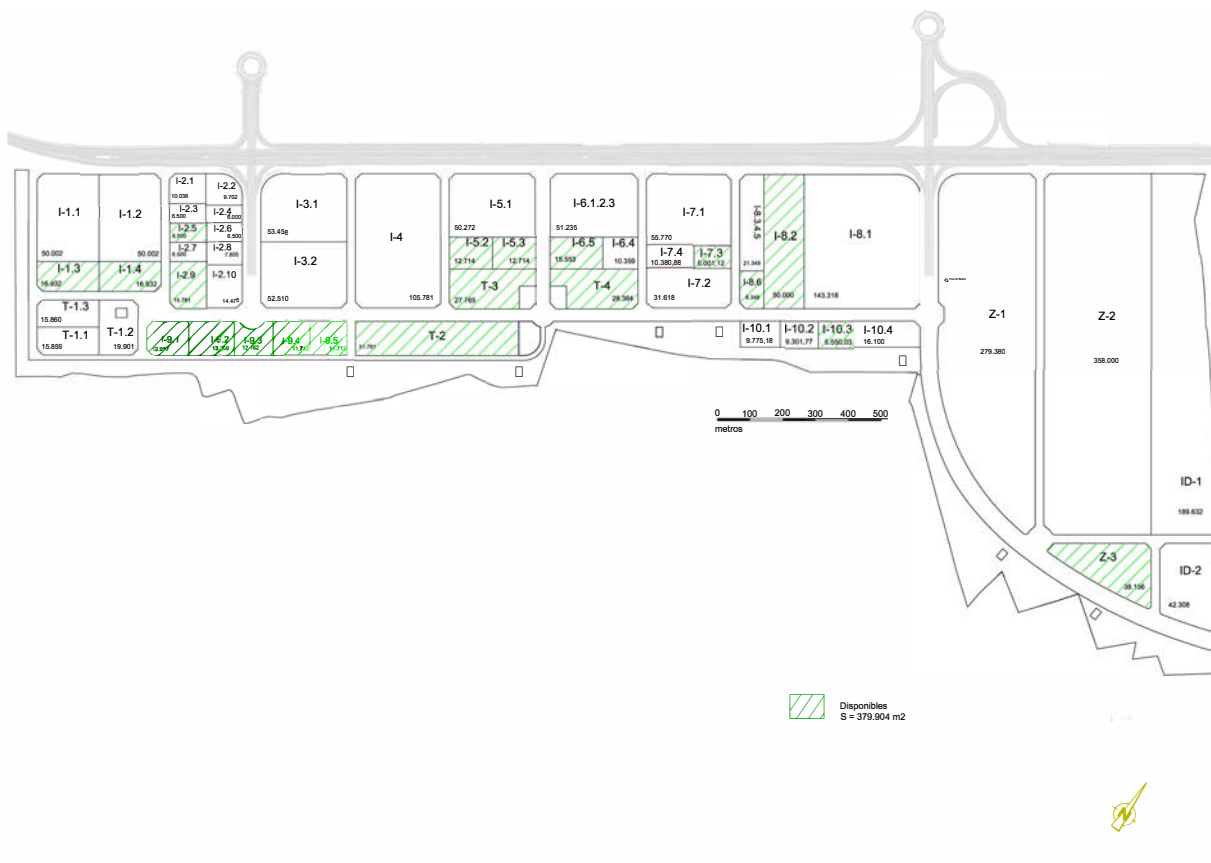
01/2017: El consejo de administración de Parc Sagunt ha aprobado adjudicar por 573.540 euros una parcela de más de 6.000 m² a la empresa Jofemene, del sector del transporte y logística (aprox.90 euros/m²).

06/2017: Mercadona adquiere otros 200.000 m² en Parc Sagunto.

07/2017: Crown Holding adquiere una parcela de 60.000 m² en Parc Sagunto.



Plan Parc Sagunt



05.1 Operaciones Suelo: Zona Prime, 2015-17

Loriguilla

Operaciones 2015
1 Operación 54.500 m², 67 euros/m²

PLV

Operaciones 2015
1 Operación 3.000 m², 118 euros/m²
*TPF Consultora

Operaciones 2016
3 Operación aprobada por EIGE 118 euros/m²
PROLOGIS - Promoción M16
M16/3: 34.914,16 m² (06/17 promoción riesgo)
M5/182: 35.216,17 m² (llave en mano)

Operaciones 2017
5 M17 26.239,39 m²
127,50 €/m² suelo
Proyecto "llave en mano" (XPO).
6 M 14.700 m²
125 €/m² suelo



4 Mas Baló - Ribarroja

Operaciones 2017

- 4 Operación 12.478 m²
150 euros/m² + 9 euros /m² *
- 5 Operación 13.712 m²
146 euros/m² + 9 euros /m² *
*Costes de urbanización

Mas Baló - Ribarroja

Operaciones 2015

- 1 Operación SAREB 200.000 m²
85-90 euros/m² + 9 euros /m² *
*Costes urbanización

Operaciones 2016

- 2 Operación 20.000 euros/m²
115 euros/m² + 9 euros /m² *
Suelo de la operación SAREB-HAYA
*Costes urbanización

Operaciones 2016

- 3 Operación 5.424 m², 185 euros/m²
Operaciones 2017
4 Operación 8.446 m², 175 euros/m²
*TPF Consultora

S13 - Ribarroja

1 Solar en venta

- Superficie solar: 52.910 m²
06/2017 Pre-acuerdo llave en mano, 34.000 m² construidos

S13 - Ribarroja

2 Solar en venta

- Superficie solar: 38.868 m²

05.2 SUELO FINALISTA

El análisis del suelo finalista disponible en el área metropolitana de Valencia localiza las grandes bolsas de suelo, con parcelas de gran tamaño, en ubicaciones de la 2ª Corona.

Es en los municipios de Sagunto, Llíria y Masalavés donde se encuentran estos solares sobre los que podrían construirse grandes plataformas para almacenamiento. No obstante, los operadores logísticos expresan menor apetencia por estas ubicaciones por ser áreas alejadas del cruce de la A3 con la A7 que acarrear sobrecostos derivados de las mayores distancias de transporte.

En la zona prime de Valencia, entiéndase las cercanías del cruce de las autovías anteriormente citadas, únicamente se detectan parcelas no aptas para la construcción de grandes inmuebles.

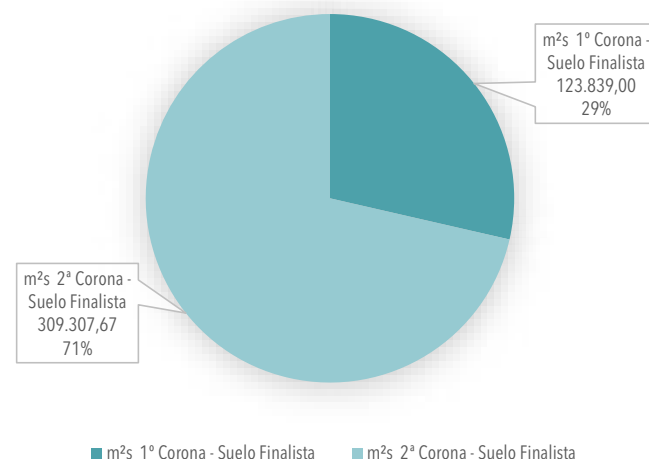
Sólo existe actualmente una parcela disponible en Riba-roja del Turia con estas características en la que además se iniciarán inminentemente la construcción de una plataforma de 34.000 m²t.

787.526,43 m²s totales - Suelo Finalista

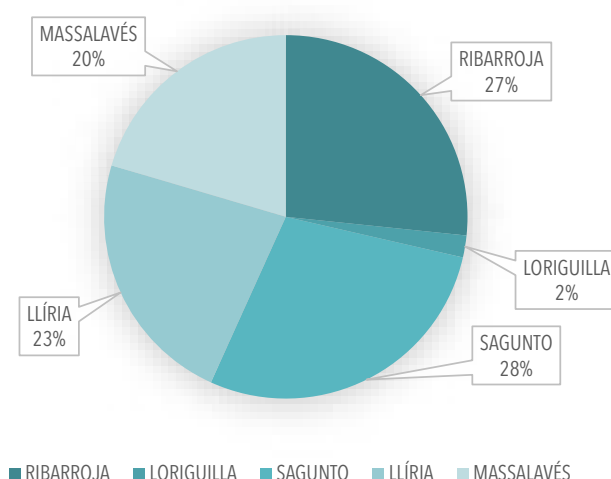
168.700,76 m²s 1º Corona - Suelo Finalista

618.825,67 m²s 2ª Corona - Suelo Finalista

Suelo Finalista por Coronas (%)



Suelo Finalista por Municipios (%)



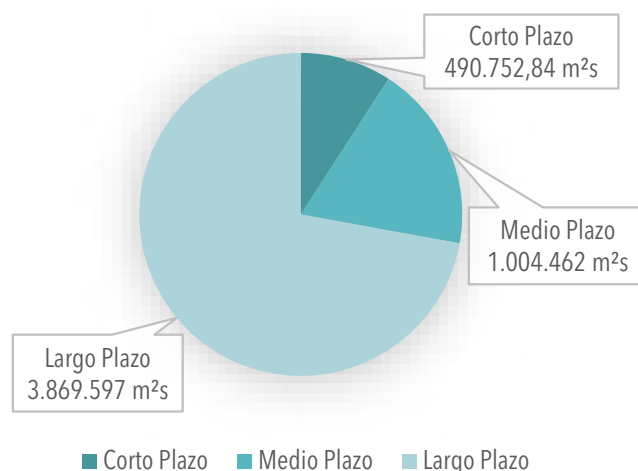
SUELO FINALISTA - SUELO LOGÍSTICO EN VENTA				
CORONA	MUNICIPIO	POLIGONO	Superficie	m²s total
1ª	RIBARROJA	S13	160.254,76	m²s total
1ª	LORIGUILLA	S9 - S10	8.446,00	m²s total
1ª CORONA			168.700,76	m²s total
2ª	SAGUNTO	Parc Sagunt	431.538,00	m²s total
2ª	LLÍRIA	Pla de Carrases	98.765,00	m²s total
2ª	MASSALAVÉS	P.I. Massalavés	88.522,67	m²s total
2ª CORONA			618.825,67	m²s total

05.3 SUELO EN DESARROLLO

Se ha analizado el suelo en desarrollo diferenciándolo entre corto, medio y largo plazo. Para ellos se contempla que las parcelas resultantes estén disponibles en un tiempo estimado de 2 años, entre 2 y 5 años y aquellos desarrollos que se prolongue más de 5 años respectivamente.

En el mercado valenciano actualmente se contabilizan más de 5.300.000 m² de suelo neto programado. No obstante, existen grandes diferencias en los tiempos para su ejecución contabilizándose casi 4.000.000 m² en desarrollos a largo plazo.

Desarrollo Suelo Logístico: CP, MP y LP (%)



05.3.1 SUELO EN DESARROLLO - CORTO PLAZO

CORTO PLAZO - DESARROLLO SUELO LOGÍSTICO					
1ª CORONA	MUNICIPIO	POLIGONO	m²	PARCELA	€/m²
1ª	CHESTE	Circuito	490.752,84	Sup. Neta	-
CORTO PLAZO - total m² s			490.752,84		

Profundizando en el desarrollo de suelo logístico a corto plazo, únicamente está previsto el desarrollo de aproximadamente 1.000.000 de m² junto al circuito de Cheste cuyo urbanización comenzó el pasado enero de 2018.

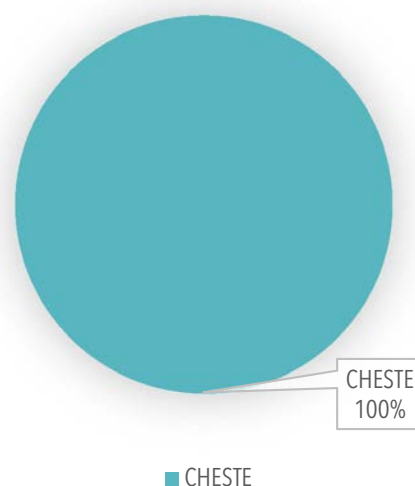
El programa contempla el desarrollo de 500.000 m² de parcelas para uso logístico aunque de esta cifra habría que descontar 120.000 m² que corresponden a la parcela propiedad de LIDL donde implantará su nueva plataforma logística.

La ubicación en las inmediaciones del cruce de la A-3 con la A-7, la reconocida zona prime en Valencia, garantiza la oferta de suelo a corto plazo para la implantación de grandes plataformas en la 1ª Corona que hasta día de hoy se veía limitada a ubicaciones muy alejadas con respecto a la ciudad y el puerto.

490.752,84 m² suelo - Corto Plazo

490.752,84 m²s 1º Corona - Corto Plazo
0,00 m²s 2ª Corona - Corto Plazo

Desarrollo Suelo Logístico CP por municipios (%)



05.3.2 SUELO EN DESARROLLO - MEDIO PLAZO

MEDIO PLAZO - DESARROLLO SUELO LOGÍSTICO					
1ª CORONA	MUNICIPIO	POLIGONO	m²	PARCELA	€/m²
1ª	VALENCIA	ZAL*	309.863,00	Sup. Neta	-
*Pendiente de gestión urbanística.			36.960,00	A1	
			32.538,00	B1	
			35.115,00	A2	
			39.768,00	B2	
			24.858,00	F2	
			33.492,00	G2	
			36.359,00	A3	
			33.107,00	A4	
			37.666,00	B4	
1ª	LORIGUILLA	TOTAL	646.775,81	Sup. Neta	-
LORIGUILLA			Sector 11	Parcelas Resultantes	
LORIGUILLA			Sector 12	Parcelas Resultantes	
1ª	QUART*	AR-9	47.824,00	Sup. Bruta	-
*Pendiente de gestión urbanística.			47.824,00	5221901YJ1752S00010A	115,01
MEDIO PLAZO - total m² s			1.004.462,81		

Se detectan 2 grandes desarrollos que podrían llegar a materializarse a medio plazo, todos ellos dentro de la 1ª Corona de Valencia.

En primer lugar, la ZAL de Valencia ha tenido que reconfigurar todo el proyecto y empezar de nuevo con el proceso urbanístico debido a la anulación del plan por parte del Tribunal Supremo.

Actualmente sigue sin resolverse esta problemática, por lo que no se puede prever cuando se incorporará el producto con 300.000 m² de parcelas y una ubicación excepcional junto al Puerto.

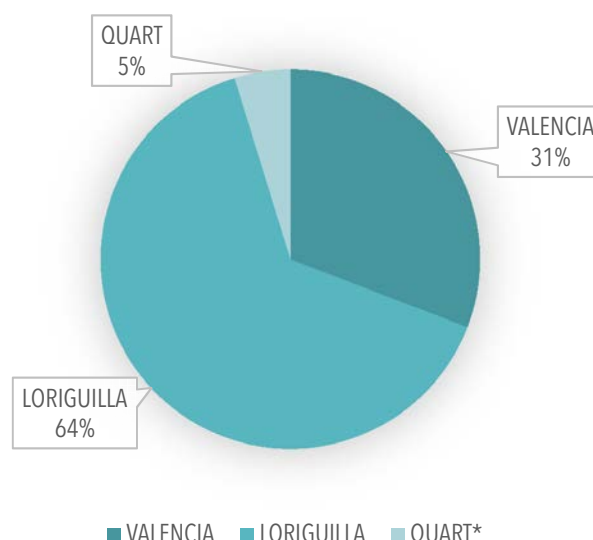
Por otra parte, se contemplan los programas de los Sectores 11 y 12 en Loriguilla gestionados directamente por el Ayuntamiento. El desarrollo de estos sectores requiere de complejas gestiones urbanísticas con el Ayuntamiento de Loriguilla y con los propietarios actuales.

1.004.462,81 m² suelo - Medio Plazo

1.004.462,81 m²s 1º Corona - Medio Plazo

0,00 m²s 2ª Corona - Medio Plazo

Desarrollo Suelo Logístico MP por municipios (%)



05.3.3 SUELO EN DESARROLLO - LARGO PLAZO

LARGO PLAZO - DESARROLLO SUELO LOGÍSTICO					
1ª CORONA	MUNICIPIO	POLIGONO	m²	PARCELA	€/m²
1ª	ALDAIA	Parque Aldaia	2.115.550,17	Sup. Neta	-
			116.784,97	AR-PE1	
			1.930.715,97	AR-PE2	
			68.049,23	AR-PE3	
1ª	RIBARROJA	Ampl.Mas Baló	869.562,90	Sup. Neta	-
		Ampl.Mas Baló	62.715,00	Parcelas Resultantes	
		Pla de Nadal	806.847,90	Parcelas Resultantes	
1ª	CHESTE	La Ceja	884.484,76	Sup. Neta	-
		La Ceja	884.484,76	Parcelas Resultantes	
LARGO PLAZO - total m² s			3.869.597,83		

Del total de los 5.300.000 m² de parcelas netas de suelo programado en el área de Valencia, un 75 % del total de esta superficie corresponde a desarrollos a largo plazo.

Cabe indicar que todos los planes que se recogen en la anterior tabla están pendientes de la tramitación de sus planes parciales por parte de las corporaciones municipales y su posterior aprobación de los competentes organismos autonómicos.

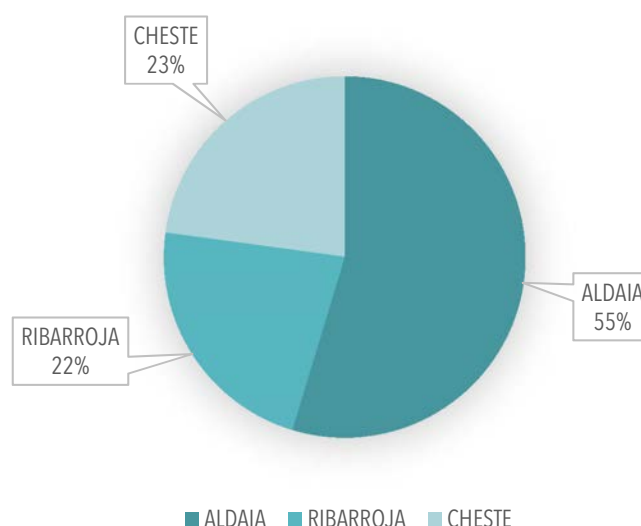
A este respecto, debe hacerse especial hincapié en las dificultades a los que tendrán que hacer frente estos nuevos desarrollos y su dilación en el tiempo para su urbanización definitiva.

Entre los diferentes municipios, se observa que algunos ya activos en el desarrollo de suelos logísticos como Ribarroja y Cheste tienen vocación para impulsar la urbanización de nuevos parques.

Es destacable la programación a largo plazo de más de 2.000.000 m² en Aldaia junto a la A-3. No obstante, se requiere de complejas gestiones urbanísticas con el Ayuntamiento y propietarios.

3.869.597,83 m² suelo - Largo Plazo
3.869.597,83 m²s 1º Corona - Largo Plazo
0,00 m²s 2ª Corona - Largo Plazo

Desarrollo Suelo Logístico LP por municipios (%)





TRIANGLE

REAL ESTATE MANAGEMENT

Pintor Sorolla 5 - 1º
46002, Valencia

+34 96 164 30 76

www.trianglerem.com
[@triangle_rem](https://www.instagram.com/triangle_rem)