

Estudio de Mercado
Logística Valencia
1er Semestre 2019

Julio 2019



Valencia Logística	01
Stock Logístico	02
Disponibilidad Actual	03
Contratación	04
Rentas de Mercado	05
Inversión	06

ÁREAS LOGÍSTICA VALENCIA



Fuente: TRIANGLE REM

EJES

- **Eje Norte:** se encuentran los activos logísticos vinculados al Puerto de Sagunto, con conexión directa a Zaragoza.
- **Pista de Ademuz:** actividad local por la ubicación del Parque Tecnológico y oficinas.
- **Eje Centro-"Corredor Logístico Valencia":** zona prime que agrupa a Ribarroja, Loriguilla y Cheste promovido por la administración. Se ubican junto al cruce de la A3-A7. Importancia por el tránsito entre el Puerto de Valencia y Madrid.
- **Eje Sur:** desarrollo logístico específico de la Factoría Ford en Almussafes.

CORONAS

Los ejes anteriormente citados que articulan el área metropolitana de Valencia se pueden estudiar por medio de dos coronas en torno al centro urbano. Se extenderían en principio hasta unos 60km de distancia.

La 1ª Corona engloba todos los polígonos próximos a la A-7, el by-pass que circunda la ciudad en su tránsito de Barcelona a Alicante. Por otro lado, la 2ª Corona, más alejada, está formada por los núcleos vinculados a los principales ejes de conexión por carretera.

02.1 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 ligados a las autovías que conectan el Levante con el resto de la Península, dividiéndolos además en dos coronas.

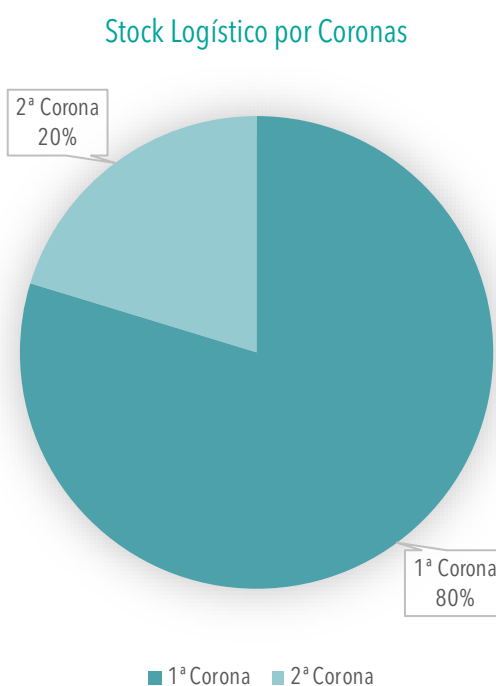
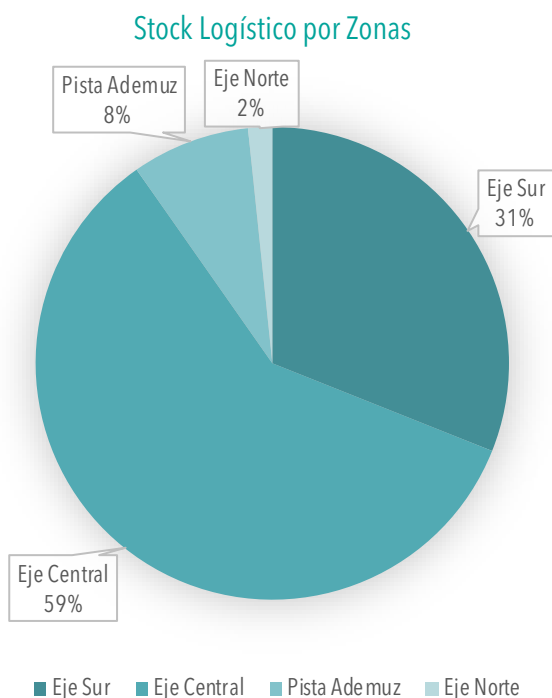
En el stock contabilizado en el primer semestre de 2019, se incluyen todos los inmuebles donde a día de hoy se desarrolla una actividad de almacenamiento.

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

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - 1er semestre 2019	
TOTAL	m² construidos 2.782.801
	m² construidos
EJE SUR	848.446
EJE CENTRAL	1.668.611
PISTA ADEMUZ	220.769
EJE NORTE	44.975

En la actualidad, la superficie total del stock de inmuebles para almacenamiento en Valencia asciende a 2.782.801 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 el Eje Centro, reconocido como el "Corredor Logístico de Valencia", zona prime que agrupa los municipios de Riba-roja, Loriguilla y Ceste.



02.1.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS

Por Zona	Por Corona	Por Municipio	Por Polígono	m2t		
Eje Central 1.668.611	1ª	1.634.846	Ribarroja	1.116.658	PLV	161.589
					Más Baló	104.563
					Casanova	62.211
					Oliveral	259.447
					S-13	219.512
					S-12	255.890
					S-14	53.446
					Picanya	50.750
					Masia del Juez	82.779
					Quart de Poblet	153.403
					Manises	81.019
					Loriguilla	61.708
					Cheste	103.529
					Chiva	7.690
	Montserrat	11.075				
Pista Ademuz 220.769	1ª	172.089	Paterna	172.089	Fuente del Jarro	49.656
					Táctica	122.433
	2ª	48.680	La pobla	15.680	La pobla	15.680
					Llíria	30.000
					Nàquera	3.000
					Nàquera	3.000
Eje Norte 44.975	1ª	0	Puig	0	Puig	0
					El Puig	0
					Rafaelbunyol	0
	2ª	44.975	Sagunto	44.975	Sagunto	44.975
Eje Sur 848.446	1ª	406.687	ZAL puerto	37.000	ZAL puerto	37.000
					Mercavalencia	12.000
					Sedaví	14.364
					Massanassa	14.241
					Catarroja	3.948
					Beniparrell	70.842
					Alcàsser	59.183
					Silla	76.838
					Picassent	118.271
					Sollana	44.687
					Almussafes	139.011
					Benifaió	7.953
					Algemesí	29.052
					Alginet	30.330
					Carlet	59.739
					Massalavés	32.000
					Alberic	79.857
					Villanueva de Castellón	15.130
					Beneixida	4.000
	2ª	441.759	Sollana	44.687	Sollana	44.687
		Almussafes	139.011	Almussafes	139.011	
		Benifaió	7.953	Benifaió	7.953	
		Algemesí	29.052	Algemesí	29.052	
		Alginet	30.330	Alginet	30.330	
		Carlet	59.739	Carlet	59.739	
		Massalavés	32.000	Massalavés	32.000	
		Alberic	79.857	Alberic	79.857	
		Villanueva de Castellón	15.130	Villanueva de Castellón	15.130	
		Beneixida	4.000	Beneixida	4.000	
Total	2.782.801	2.782.801		2.782.801	2.782.801	

02.2 STOCK TRIANGLE: CRITERIOS TRIANGLE

Dentro de los 2.782.801 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:

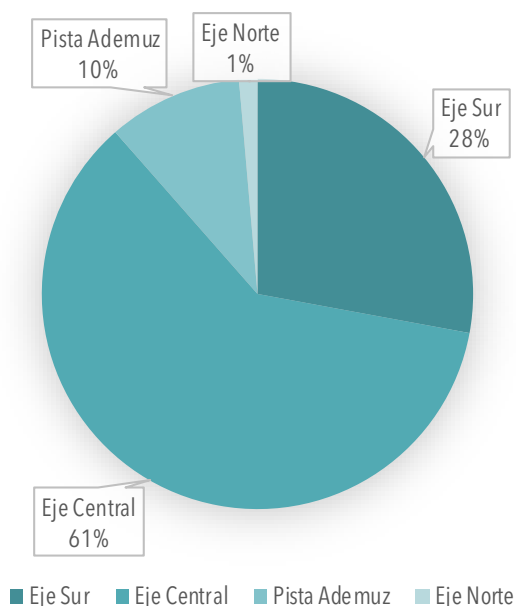
Criterios TRIANGLE:

- 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%

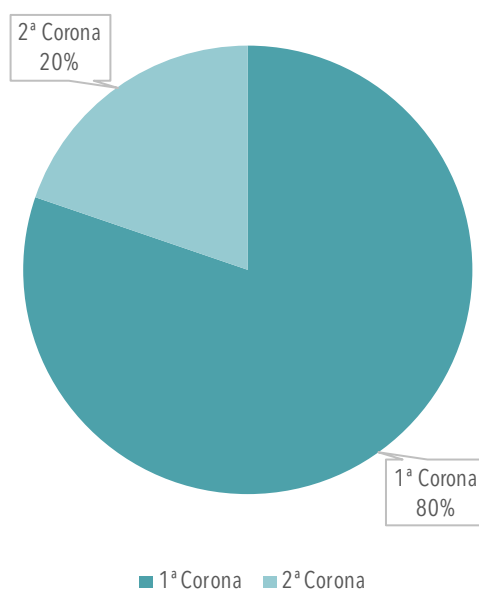
* Se incluyen inmuebles fácilmente adaptables a la logística con una pequeña inversión de CAPEX.

STOCK LOGÍSTICO TRIANGLE - 1er semestre 2019	
TOTAL	m² construidos 2.035.554
m² construidos	
EJE SUR	554.167
EJE CENTRAL	1.253.874
PISTA ADEMUZ	200.252
EJE NORTE	27.261

Stock Logístico por Zonas



Stock Logístico por Coronas



02.2.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS

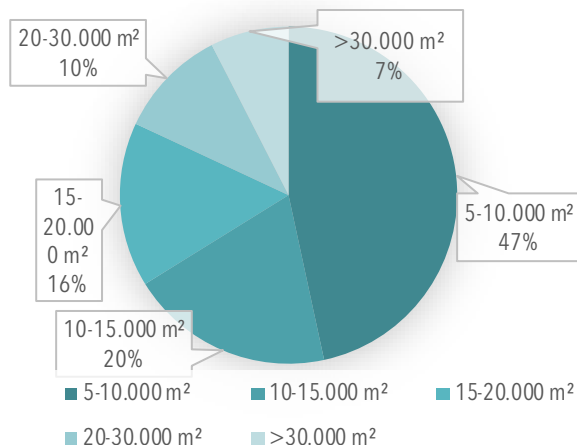
Por Zona	Por Corona	Por Municipio	Por Polígono	m2t		
Eje Central 1.253.874	1ª	1.220.109	Ribarroja	969.254	PLV	155.973
					Más Baló	100.582
					Casanova	34.558
					Oliveral	227.100
					S-13	192.386
					S-12	206.902
					S-14	51.753
					Picanya	14.387
					Masía del Juez	60.504
					Quart de Poblet	8.528
					Manises	52.822
					Loriguilla	58.708
					Cheste	70.906
					Chiva	7.690
Montserrat	11.075					
Pista Ademuz 200.252	1ª	151.572	Paterna	151.572	Fuente del Jarro	38.139
					Táctica	113.433
					La pobla	15.680
					Llíria	30.000
Eje Norte 27.261	2ª	0	Puig	0	Nàquera	3.000
					Puig	0
					El Puig	0
					Rafaelbunyol	0
Eje Sur 554.167	1ª	256.716	ZAL puerto	37.000	ZAL puerto	37.000
					2ª	297.451
Sedaví	0					
Massanassa	7.030					
Catarroja	0					
Beniparrell	34.034					
Alcàsser	18.563					
Silla	72.030					
Picassent	88.059					
Sollana	44.687					
Almussafes	132.954					
Benifaió	7.953					
Algemesí	0					
Alginet	0					
Carlet	0					
Massalavés	32.000					
Alberic	79.857					
Villanueva de Castellón	0					
Beneixida	0					
Total	2.035.554	2.035.554	2.035.554	2.035.554	2.035.554	

02.2.2 STOCK TRIANGLE: TIPOLOGÍA DE INMUEBLES

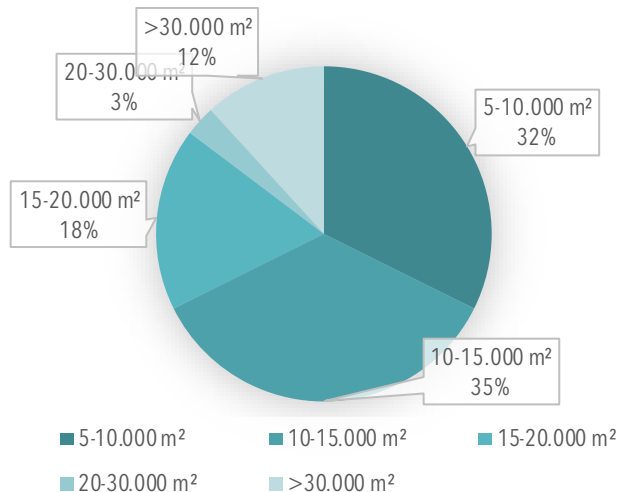
El estudio de las tipologías de inmuebles del stock logístico refleja que los activos actuales que lo componen en un 47% son inmuebles con una superficie que no alcanza los 10.000 m². Únicamente un 7% del número total de los inmuebles tiene una superficie superior a 30.000 m².

Estos datos evidencian 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. No obstante en Llíria (Pista de Ademuz) está previsto que se finalice la construcción en los próximos meses de una plataforma 'llave en mano' para Conforama de 60.000 metros cuadrados.

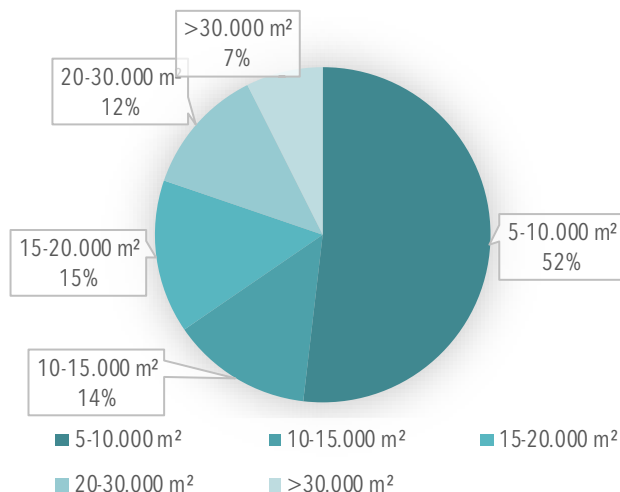
Tipología: Stock Valencia Triangle



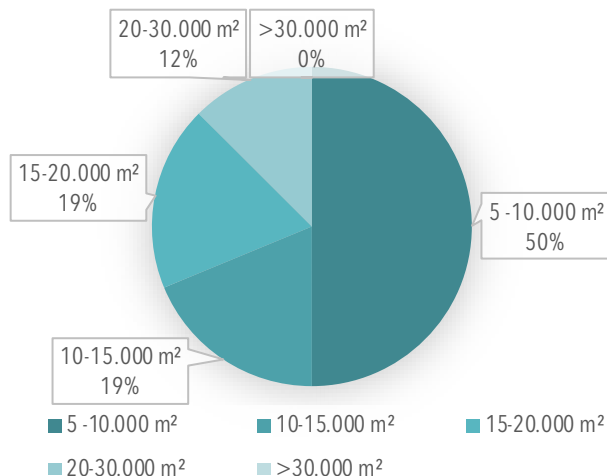
Tipología: Eje Sur



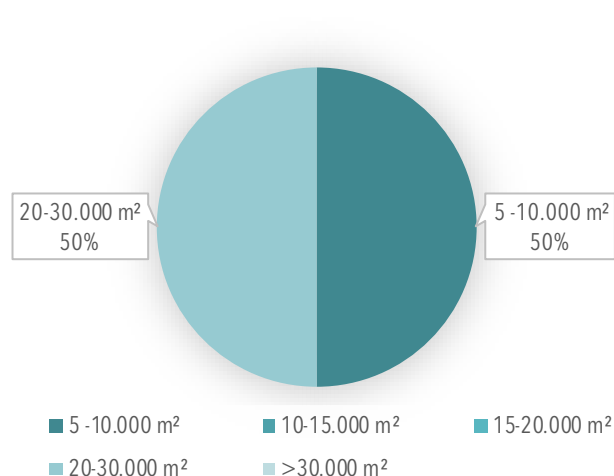
Tipología: Eje Centro



Tipología: Pista de Ademuz



Tipología: Eje Norte



02.3 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 1er semestre 2019			
Zona	Corona	m ² construido	Municipio
EJE SUR	TOTAL	46.880	-
	1ª CORONA	<u>12.000</u>	<u>Valencia</u>
		12.000	Mercavalencia
		<u>12.000</u>	<u>Picanya</u>
		12.000	P.I. Picanya
		<u>3.750</u>	<u>Picassent</u>
		<u>5.631</u>	<u>Picassent</u>
		3.750	P.I. Picassent
	2ª CORONA	19.130	-
		<u>15.130</u>	<u>Villanueva de Castellón</u>
15.130		P.I. El Pla	
	<u>4.000</u>	<u>Beneixida</u>	
	4.000	P.I. Beneixida	
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
		<u>20.730</u>	<u>Riba-roja del Túria</u>
		4.380	P.I. Casanova
		3.500	P.I. El Oliveral
		4.200	P.I. Sector 12
		5.500	P.I. Sector 12
		3.150	P.I. Sector 12
		<u>3.000</u>	<u>Lorquilla</u>
3.000	Lorquilla		
TOTAL LOGISTICA FRÍO (m² c)		82.360	

03.1 DISPONIBILIDAD ACTUAL

Actualmente la disponibilidad se concentra en la zona centro, concretamente en la zona de Ribarroja.

Durante 2017 y 2018, la baja tasa de disponibilidad ayudó a la absorción de todas las nuevas promociones logísticas entregadas.

La estabilización de la disponibilidad por debajo del 2% los últimos años se debe a factores como la crisis económica que no permitió el desarrollo de plataformas logísticas modernas.

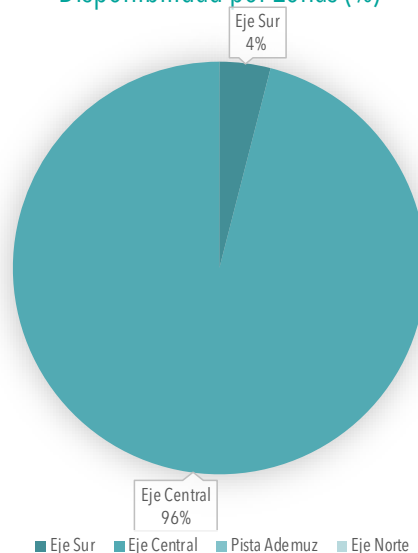
En consecuencia, la mayor parte del stock antiguo no satisface los requisitos de los operadores, y se ha hecho necesaria el desarrollo de activos logísticos acordes a los parámetros actuales.

TASA DE DISPONIBILIDAD	1,79%	sobre stock TRIANGLE
TOTAL (m² ct)	36.468	m² construidos
Eje Sur	1.200	
Eje Central	35.268	
Pista Ademuz	0	
Eje Norte	0	
TOTAL (superficie triangle)	2.035.554	

A cierre del primer semestre de 2019, la tasa de disponibilidad de inmuebles construidos es del 1,79% en el mercado logístico de Valencia principalmente en Ribarroja, zona 'prime' de Valencia, y Torrent.

A parte de los inmuebles disponibles actualmente, hay una serie de desarrollos 'a riesgo' que suponen una superficie total de más de 88.000 metros que estarán finalizados en el último semestre de 2019 y en el primer semestre de 2020.

Disponibilidad por Zonas (%)



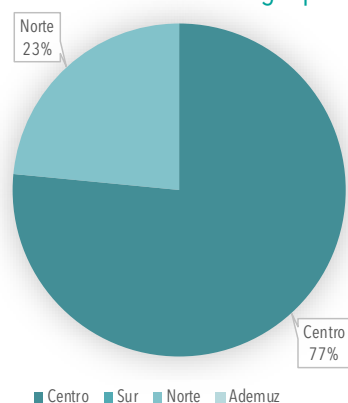
INMUEBLES DISPONIBLES 1er semestre 2019					
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (m ² ct)	Asking Price
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	PLV	7.663	4,50
Eje Central	1 ^a	Torrent	Masía del Juez	22.568	3,95
Eje Central	1 ^a	Quart de Poblet	Quart De Poblet	2.037	3,45
Eje Central	1 ^a	Loriguilla	Loriguilla	3.000	4,25
Eje Sur	1 ^a	Beniparrell	Beniparrell	1.200	3,00
Total				36.468	

03.2 PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN - "A RIESGO"

En el análisis de los activos en construcción a cierre del primer semestre 2019 se computa una superficie total en construcción de 88.083 m².

La localización de estos proyectos está principalmente en el eje centro en los municipios de Ribarroja, Loriguilla, Cheste y Quart; y en el eje Norte puntualmente en Sagunto.

Proyectos en construcción 'a riesgo' por Zonas (%)



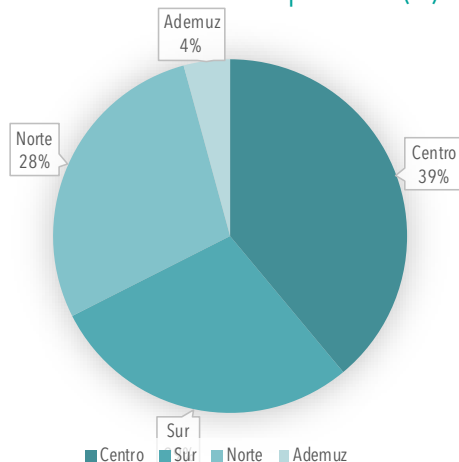
PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN 'a riesgo' 1er semestre-19							
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Desarrollo	Finalización	Asking Price (net)
Eje Norte	2ª	Sagunto	Sagunto	20.150	A riesgo	3 tri 2019	-
Eje Central	1ª	Ribarroja	S-13	5.680	A riesgo	3 tri 2019	4,10
Eje Central	1ª	Loriguilla	Loriguilla	2.000	A riesgo	4 tri 2019	4,00
Eje Norte	2ª	Sagunto	Sagunto	8.500	A riesgo	1 tri 2020	-
Eje Central	1ª	Ribarroja	Oliveral	13.200	A riesgo	1 tri 2020	4,25
Eje Central	2ª	Cheste	Cheste	14.639	A riesgo	1 tri 2020	4,20
Eje Central	1ª	Quart de Poblet	Quart De Poblet	23.914	A riesgo	2 tri 2020	4,25
Total				88.083			

03.3 SUELO FINALISTA - "LLAVE EN MANO"

Existen 8 proyectos ofertados "llave en mano" con una superficie total ofertada que asciende a 290.430 m² construidos. Su construcción podría realizarse a los 9-12 meses de la firma.

Las superficies oscilan entre 10.000 y 81.000 m² construidos, la mayoría de ellos ubicados en el Eje Central, por el avance en las obras de urbanización del Parque Logístico del Circuito de Cheste, junto con proyectos en la eje norte (Sagunto) y en el eje sur en Picassent.

Suelo finalista 'llave en mano' por Zonas (%)



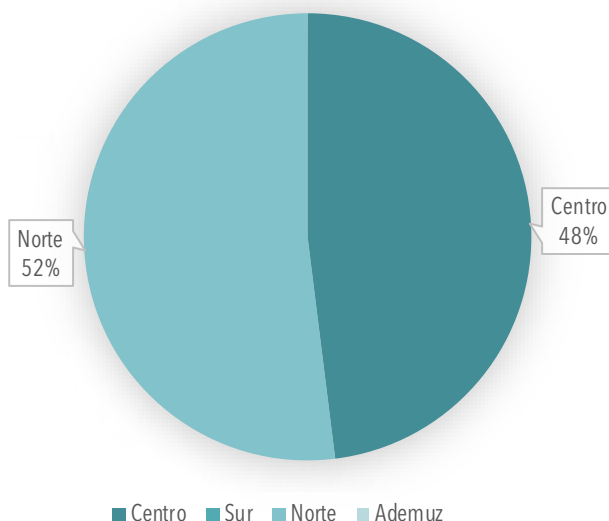
LLAVE EN MANO EN OFERTA 1er semestre-19							
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Finalización	Asking Price (net)	
Eje Central	1ª	Ribarroja	Más Baló	25.223	9 - 12 meses	-	
Eje Central	2ª	Cheste	Cheste	26.300	9 - 12 meses	4,3+0,26	
Eje Central	2ª	Cheste	Cheste	18.500	9 - 12 meses	4,3+0,26	
Eje Central	2ª	Cheste	Cheste	14.100	9 - 12 meses	4,3+0,26	
Eje Central	2ª	Cheste	Cheste	26.307	9 - 12 meses	4,20	
Pista Ademuz	1ª	Paterna	Táctica	12.000	9 - 12 meses	4,00	
Eje Sur	1ª	Picassent	Picassent	81.000	9 - 12 meses	4+gastos	
Eje Norte	2ª	Sagunto	Sagunto	87.000	9 - 12 meses	3,75	
Total				290.430			

03.4 AUTOPROMOCIÓN

Cabe destacar el desarrollo de Parc Sagunt que está albergando importantes proyectos de Autopromoción por parte de usuarios finales como es el caso de Mercadona e Importaco.

No obstante, en la zona centro también existen destacados proyectos de autopromoción localizados en Ribarroja y Cheste, todos relacionados con el sector logístico y del transporte.

Autopromoción por Zonas (%)



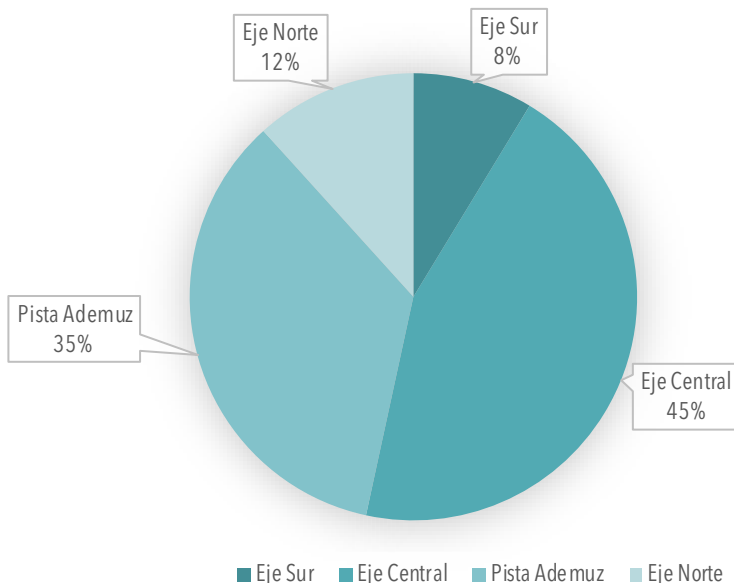
AUTOPROMOCIÓN 1er semestre-19					
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Propietario
Eje Central	1ª	Ribarroja	PLV	14.000	Industrias Yuk
Eje Central	1ª	Ribarroja	PLV	3.000	Transportes Peñarubia
Eje Central	1ª	Ribarroja	PLV	8.000	Stock-Transportes
Eje Central	1ª	Ribarroja	PLV	5.590	Agdojavi
Eje Central	1ª	Ribarroja	Más Baló	36.000	Andrew World
Eje Central	1ª	Ribarroja	Más Baló	14.500	Hefame
Eje Central	1ª	Ribarroja	Casanova	3.000	Across
Eje Central	2ª	Cheste	Cheste	55.000	Lidl
Eje Norte	2ª	Sagunto	Sagunto	70.000	Mercadona
Eje Norte	2ª	Sagunto	Sagunto	26.360	Mercadona
Eje Norte	2ª	Sagunto	Sagunto	12.000	Importaco
Eje Norte	2ª	Sagunto	Sagunto	22.000	Importaco
Total				269.450	

04.1 VOLUMEN DE CONTRATACIÓN

El volumen total de contratación en el primer semestre de 2019 ha alcanzado los 170.898 m²t. Esta contratación es notablemente superior a la producida en el mismo período de 2018 alcanzando en estos 6 primeros meses de 2019 casi la contratación total de 2018 (177.000 m²).

Se espera un incremento de contratación en lo que resta de año, debido a la finalización de construcción de nuevas plataformas logísticas y a la oferta de inmuebles "llave en mano".

Volumen de Contratación por zonas (%)



VOLUMEN DE CONTRATACIÓN

TOTAL (m ² ct)		170.898
		m ² construidos
Eje Sur		14.861
Eje Central		76.396
Pista Ademuz		59.641
Eje Norte		20.000

04.2 TRANSACCIONES RECIENTES EN ALQUILER

El análisis de las operaciones de inmuebles logísticos realizadas durante el primer semestre de 2019 indica que el mayor número de operaciones se han concentrado en el eje central, no obstante, la operación de mayor volumen ha sido cerrada por Conforama en la Pista de Ademuz.

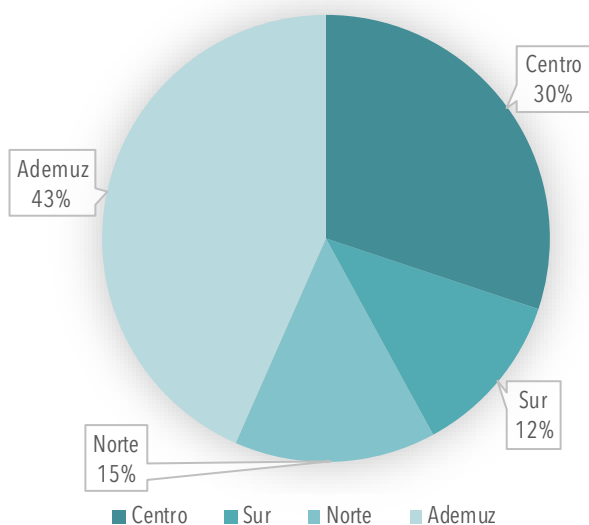
Atendiendo al volumen de las operaciones, no ha habido un patrón dominante ya que se han producido operaciones de diversa envergadura.

Los precios de alquiler de plataformas logísticas se han mantenido estables entre los 4 y 4,50 €/m².

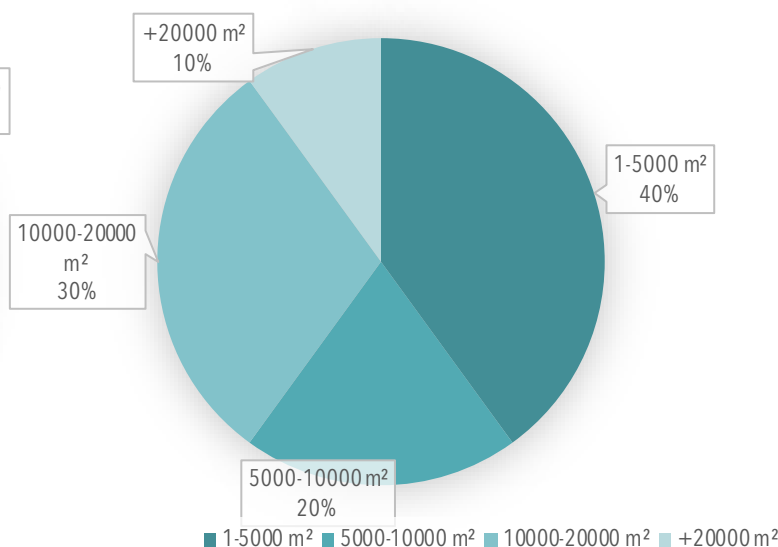
Operaciones de alquiler 1er semestre-2019					
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (m ² ct)	Renta (€/m ² b)
Pista Ademuz	2 ^a	Llíria	Pla de Carrases	59.641	4,00
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S-13	35.000	4,50
Eje Norte	2 ^a	Sagunto	Sagunto	20.000	-
Eje Central	2 ^a	Cheste	Cheste	15.000	-
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	PLV	10.580	4,35+gastos
Eje Sur	2 ^a	Almussafes	Almussafes	9.861	-
Eje Central	2 ^a	Ribarroja	S-13	6.538	4,05
Eje Sur	1 ^a	Sedaví	Sedaví	5.000	2,00*
Eje Central	1 ^a	Loriguilla	Loriguilla	3.220	4,00
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Casanova	3.058	-
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Casanova	3.000	-
Total				170.898	

* *Naves logísticas antiguas.*

Operaciones de Alquiler: Superficie (%)



Operaciones de Alquiler: Zonas (%)



05.1 RENTAS DE MERCADO

El incremento producido en años anteriores en las rentas prime para activos que cumplen con las necesidades de los operadores, se han estabilizado durante el primer semestre de 2019 como consecuencia de la consolidación del sector inmologístico.

En las zonas prime, las rentas máximas alcanzan los 4,50 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 han alcanzado los 4,25 euros/m²/mes.

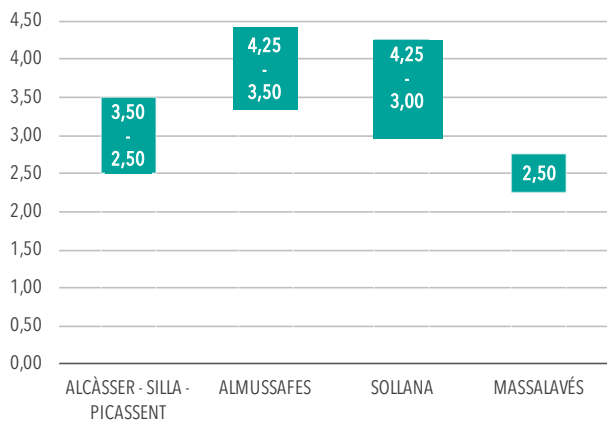
RENTAS		Precio Medio Alquiler (€/m ² mes)	
		min	max
Eje Sur	2ª Corona	3,25	4,25
Eje Central	1ª Corona	3,75	4,50
Pista Ademuz	2ª Corona	3,00	4,00
Eje Norte	2ª Corona	3,00	3,50

05.2 RENTAS DE MERCADO POR MUNICIPIOS

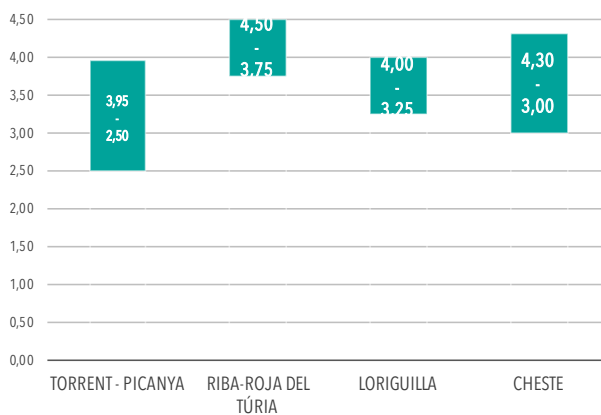
RENTA MERCADO VALENCIA - 1er semestre 2019			Precio Alquiler (€/m ² mes)	
Zona	Corona	Municipio	Min	Max
EJE SUR	1ª CORONA	ZAL puerto	*	
		Massanasa - Beniparrell	2,00	3,00
		Alcàsser - Silla - Picassent	2,50	3,50
	2ª CORONA	Almussafes	3,50	4,25
		Sollana	3,00	4,25
		Massalavés	2,25	2,75
		Alberic	1,50	2,50
EJE CENTRAL	1ª CORONA	Torrent - Picanya	2,50	3,95
		Quart de Poblet	*	
		Manises	2,00	3,00
		Riba-roja del Túria	3,75	4,50
		Loriguilla	3,25	4,00
	2ª CORONA	Cheste	3,00	4,30
		Chiva	2,00	3,00
PISTA ADEMUZ	1ª CORONA	Paterna	3,00	4,00
	1ª CORONA	Llíria	2,00	3,00
EJE NORTE	2ª CORONA	Sagunto	2,50	3,75

05.2 RENTAS DE MERCADO POR MUNICIPIOS

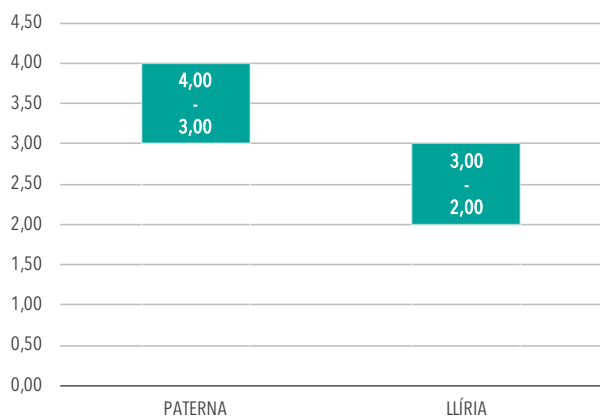
Renta de Mercado: Zona Sur



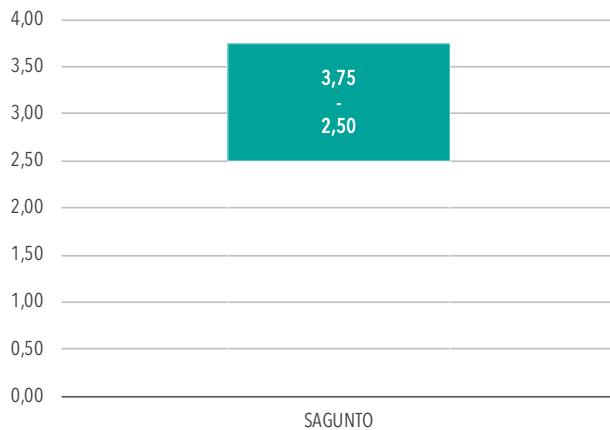
Renta de Mercado: Zona Centro



Renta de Mercado: Pista de Ademuz



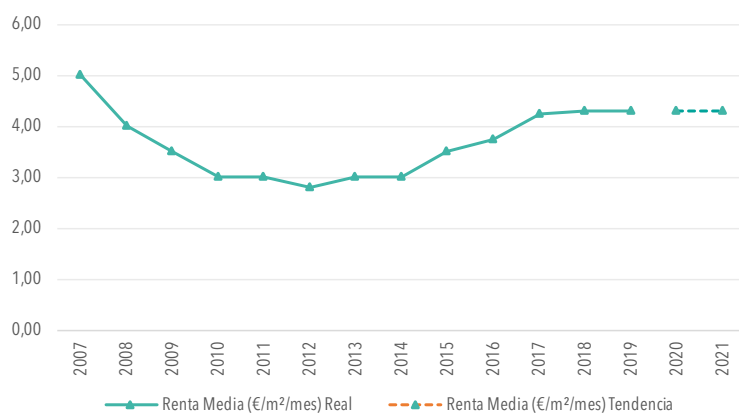
Renta de Mercado: Zona Norte



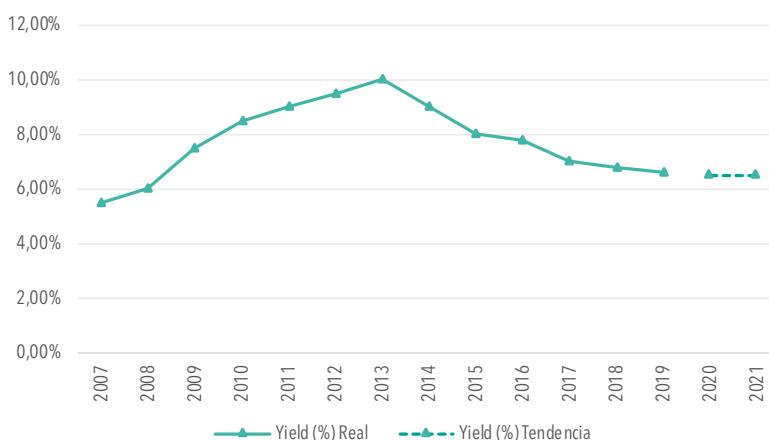
06.1 TENDENCIAS Y EXPECTATIVAS

	Renta Media (€/m ² /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%	
2018	4,30		2018	6,80%	
2019	4,30		2019	6,60%	
TENDENCIA	2020	4,30	TENDENCIA	2020	6,25%
	2021	4,30		2021	6,25%

Renta Media Valencia (euros/m²/mes)



Yield Valencia (%)





TRIANGLE

REAL ESTATE MANAGEMENT

Calle Pintor Sorolla 5 - 1º
46002, Valencia

Edificio Masía Reva,
Autovía A-3 Salida 339, P.I. S12
46394 Ribarroja - Valencia (SPAIN)

www.trianglerem.com
@triangle_rem