



TRIANGLE
REAL ESTATE MANAGEMENT

Estudio de Mercado Logística Valencia 2019

Febrero 2020



Valencia Logística	01
Stock Logístico	02
Disponibilidad Actual	03
Rentas de Mercado	04
Histórico de Transacciones	05
Suelo	06

INFRAESTRUCTURAS: CONEXIÓN TERRESTRE

ZONA DE INFLUENCIA

El PIB de la Comunidad Valenciana supone un 10% del PIB estatal y su área de influencia abarca el 51% del PIB español en un radio de 350 km. Además, la mitad de la población activa del país reside en esta zona de atracción.

Estos datos se deben principalmente a que en su área de influencia se encuentran 4 de las 5 ciudades más pobladas de España: Madrid, Barcelona, Zaragoza y la propia Valencia. Además, se localizan ciudades de gran tamaño como son el caso de Murcia, Palma de Mallorca o Alicante.

ÁREA METROPOLITANA

En la actualidad la ciudad de Valencia tiene una población de 800.000 habitantes.

Su área metropolitana, acoge a más de 1.600.000 personas, es la cuarta con mayor número de habitantes de España después de las áreas metropolitanas de Madrid, Barcelona y la conurbación entre Murcia-Alicante.



Área de Influencia de Valencia

INFRAESTRUCTURAS: CONEXIÓN TERRESTRE Y AÉREA

TRÁFICO RODADO

- **Autovía A-3:** conecta de manera directa Valencia y Madrid, convirtiéndose en el puerto natural de la capital.
- **Autovía A-7:** vertebra toda la costa del mediterráneo y facilita la entrada y salida de mercancías a Europa.
- **Autovía A-21:** que conecta Valencia y Zaragoza y facilita el tránsito de mercancías entre los puertos del mediterráneo y el cantábrico.

TRÁFICO AÉREO

El **aeropuerto de Alicante** se ha consolidado como el 5º aeropuerto con mayor número de pasajeros debido al turismo.

En cuanto al **tráfico aéreo de mercancías**, destaca el **Aeropuerto de Manises, Valencia**, que en el apartado de carga durante el año 2019 transportó 14.500 toneladas de mercancías, apenas superando la cifra del año anterior.

CORREDORES FERROVIARIOS

MEDITERRÁNEO:

- Alta velocidad viajeros
- Mercancías

CANTÁBRICO-MEDITERRÁNEO

- Alta velocidad viajeros
- Mercancías

ATLÁNTICO

- Alta velocidad viajeros
- Mercancías

CENTRAL

- Alta velocidad viajeros
- Mercancías

ATLÁNTICO - MEDITERRÁNEO

- Alta velocidad viajeros
- Mercancías



Red Transeuropea de Transportes Ferroviarios

TRÁFICO FERROVIARIO

El Corredor Mediterráneo es el proyecto promovido por la Unión Europea para vertebrar el transporte de Europa en una línea férrea de mercancías. Este gran eje recorre Europa de norte a sur, desde Escandinavia hasta su enlace en el extremo sur con África.

De vital importancia para la logística en la Comunidad Valenciana es el desarrollo del eje Cantábrico-Mediterráneo. La inversión directa de la Autoridad Portuaria de Valencia en la línea que conecta Sagunto con Zaragoza promueve la mejora de conexión con Bilbao, la unión de 2 mares.

INFRAESTRUCTURAS: CONEXIÓN MARTÍMIA

TRÁFICO PORTUARIO

El Puerto de Valencia se sitúa líder en el tránsito de contenedores TEUs en España. Su importancia no sólo radica a nivel nacional ya que se posiciona como el 5º puerto con mayor tráfico dentro de la Unión Europea.

Su localización lo ha convertido en la puerta del Mediterráneo para la entrada y salida de mercancías en Europa. Las inmejorables conexiones por carretera y ferrocarril con el resto de la Península lo identifican como el puerto natural de Madrid.

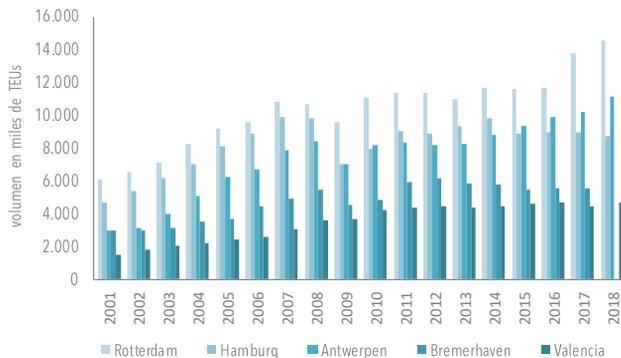
El puerto de Valencia ha conseguido en noviembre 2019 alcanzar el récord de gestionar 5,018 millones TEUs (unidad equivalente al contenedor de 20 pies) logrando un hito histórico en el sistema portuario español y en el tráfico del Mediterráneo, con lo que refuerza su centralidad y su referencia en la cuenca del Mediterráneo como puerto puente para los tráficos entre Asia, Europa América.

Además, en 2018 se aprobó la ampliación de una nueva terminal de contenedores con capacidad para albergar cinco millones de contenedores más. De este modo el Puerto de Valencia amplía su capacidad de siete a doce millones de contenedores.



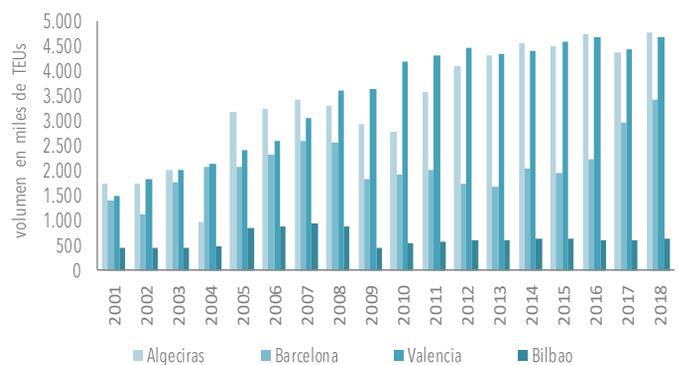
Fuente: Autoridad Portuaria

Transporte Marítimo UE



Fuente: Eurostat

Transporte Marítimo España

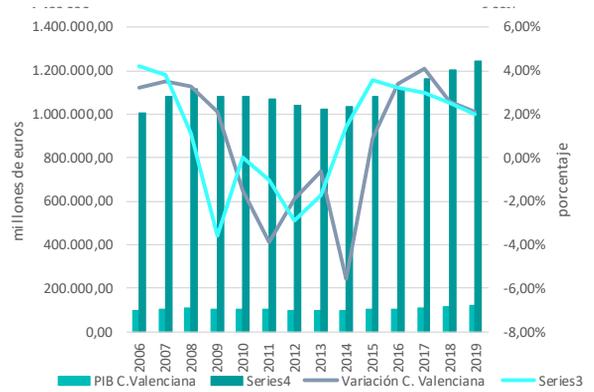


Fuente: Eurostat

COYUNTURA ECONÓMICA VALENCIANA

PIB

El PIB en la C. Valenciana sigue creciendo ligeramente por encima del PIB nacional. El crecimiento en el pasado año 2019 ha sido de un 2,1% respecto al año 2018, mientras que el de España ha crecido un 2%.



DÉFICIT

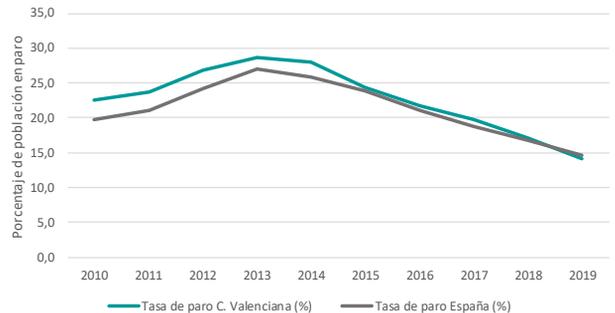
El Déficit en la C. Valenciana se estabiliza un poco después de la subida del año anterior. Se sitúa en los 1.488 millones de euros. En términos de PIB, el déficit valenciano escala hasta el 1,29%, una cifra por encima del 0,25% del PIB para el conjunto de las autonomías.



Fuente: INE

TASA DE PARO

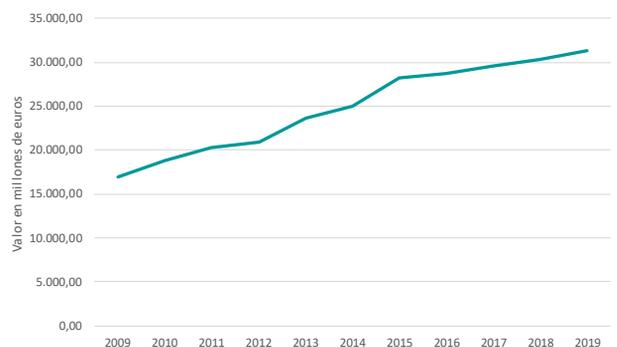
El desempleo en la Comunidad Valenciana se ha situado desde el inicio de la crisis por encima del desempleo nacional. No obstante, en este último año la tendencia se ha invertido, con una tasa del 14,1 % para la Comunidad Valenciana y del 14,7% para España.



Fuente: INE

EXPORTACIONES

Este punto es de especial importancia ya que las exportaciones y su crecimiento constante están completamente influenciadas por la importancia del Puerto de Valencia y del de Alicante en menor medida, siendo el de Valencia el puerto más importante del mediterráneo en transporte de mercancías.



Fuente: IVACE

E-COMMERCE

El e-commerce es un punto a destacar dentro del sector inmologístico, ya que viene protagonizando un crecimiento exponencial que se espera prolongue en los próximos años.

Este crecimiento se refleja en el volumen de facturación de 2018 para el e-commerce, casi los 40 mil millones de euros en España, lo que a su vez supone un 30% más que en 2017 (30 mil millones de €). Los pronósticos indican que el crecimiento en 2020 continuará en tasas cercanas al 20%.

En España, el comercio electrónico ha crecido un 6,4% anual, y ya representa un 2,4% del mercado español de Gran Consumo, frente al 2,3% del año 2018.

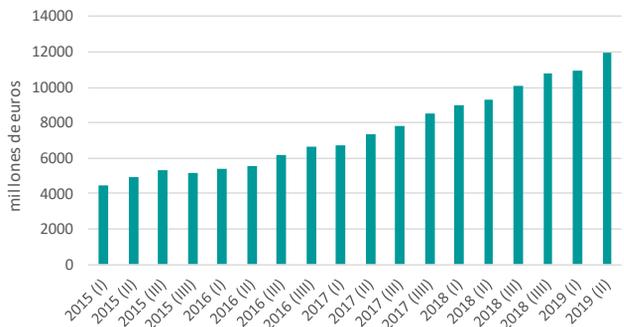
Entre las causas de este crecimiento y su potencial crecimiento en los próximos años se encuentra el porcentaje de usuarios de internet que compran a través de internet. Actualmente, del total de población internauta española de 16-65 años (27,5 millones) un 72% declara comprar online en 2019, lo que supone un total de 20,3 millones de españoles, tal adjunta.

No obstante, esta tendencia no es exclusiva de España, sino que se refleja a nivel global ya que el e-commerce ha aumentado un 13% y supone un 6,3 % del mercado global, por lo que es de esperar que el crecimiento español siga al alza hasta equiparar el nivel mundial.

En comparación con el entorno de la Unión Europea sigue existiendo un gap de crecimiento que se viene estrechando especialmente desde 2017.

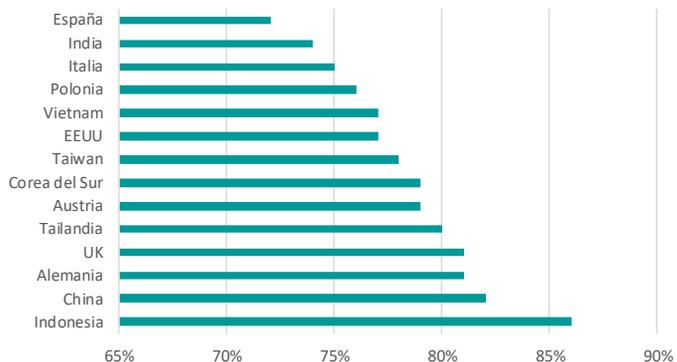
Por el contrario, si comparamos el crecimiento con Reino Unido, donde porcentaje de población internauta que utiliza la red para sus compras se ha estabilizado en el 81 %, se espera que al menos España crezca en otros 10 puntos porcentuales.

Volumen de negocio e-commerce



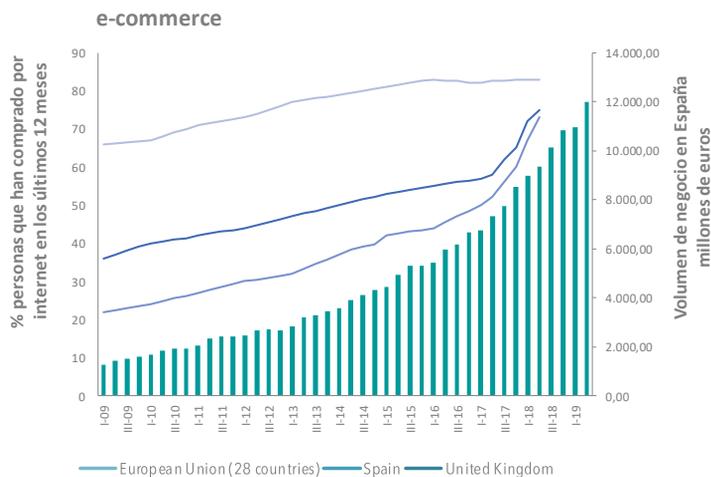
Fuente: CNMC

Población que usa e-commerce (%)



Fuente: Global Web Index

Volumen de población e-commerce



Fuente: CNMC

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 subdivide 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 a Diciembre 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 del primer nivel por lo que se realizará un filtro a posteriori bajo el CRITERIO TRIANGLE más estricto.

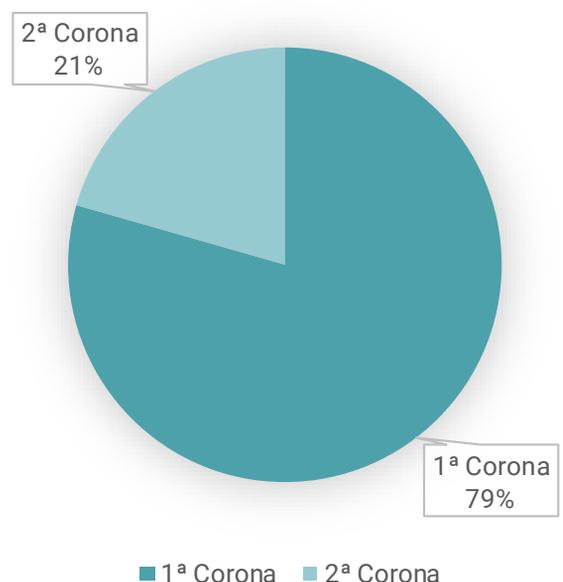
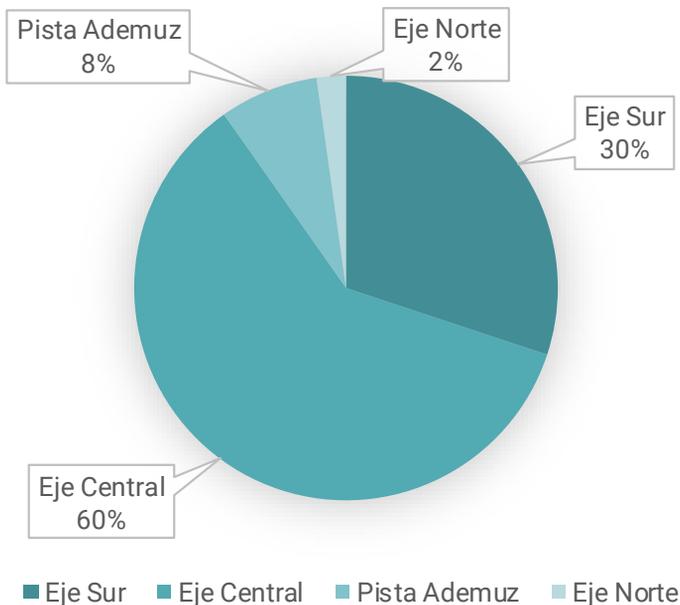
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - Dic 2019	
TOTAL	m² construidos 2.925.157
m² construidos	
EJE SUR	880.097
EJE CENTRAL	1.759.166
PISTA ADEMUZ	220.769
EJE NORTE	65.125

En la actualidad, la superficie total del stock de inmuebles para almacenamiento en Valencia asciende a 2.925.157 m² construidos. En su localización, el 79% 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.

Stock Logístico por Zonas

Stock Logístico por Coronas



02.1.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - diciembre 2019				
Zona	Corona	m ² construido	Municipio	
EJE SUR	TOTAL	880.097	-	
	1ª CORONA	410.668	-	
		37.000	ZAL-Valencia	
		12.000	Mercavalencia	
		14.364	Sedaví	
		14.241	Massanassa	
		3.948	Catarroja	
		70.842	Beniparrell	
		59.183	Alcàsser	
		76.838	Silla	
		122.252	Picassent	
		2ª CORONA	469.429	-
			44.687	Sollana
			139.011	Almussafes
7.953	Benifaió			
42.052	Algemesí			
45.000	Alginet			
59.739	Carlet			
32.000	Massalavés			
79.857	Alberic			
15.130	Villanueva de Castellón			
4.000	Beneixida			
EJE CENTRAL	TOTAL	1.759.166	-	
	1ª CORONA	1.740.401	-	
		82.779	Torrent	
		50.750	Picanya	
		152.940	Quart de Poblet	
		81.019	Manises	
		1.150.676	Riba-roja del Túria	
		63.708	Loriguilla	
		158.529	Cheste	
		2ª CORONA	18.765	-
			7.690	Chiva
11.075	Montserrat			
PISTA ADEMUZ	TOTAL	220.769	-	
	1ª CORONA	172.089	-	
		172.089	Paterna	
	2ª CORONA	48.680	-	
		15.680	La Pobla de Vallbona	
		3.000	Nàquera	
		30.000	Llíria	
EJE NORTE	TOTAL	65.125	-	
	2ª CORONA	65.125	-	
		65.125	Sagunt	
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - diciembre 2019		2.925.157,00	m² construidos	

02.2 STOCK TRIANGLE: CRITERIOS TRIANGLE

Dentro de los 2.925.157 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:

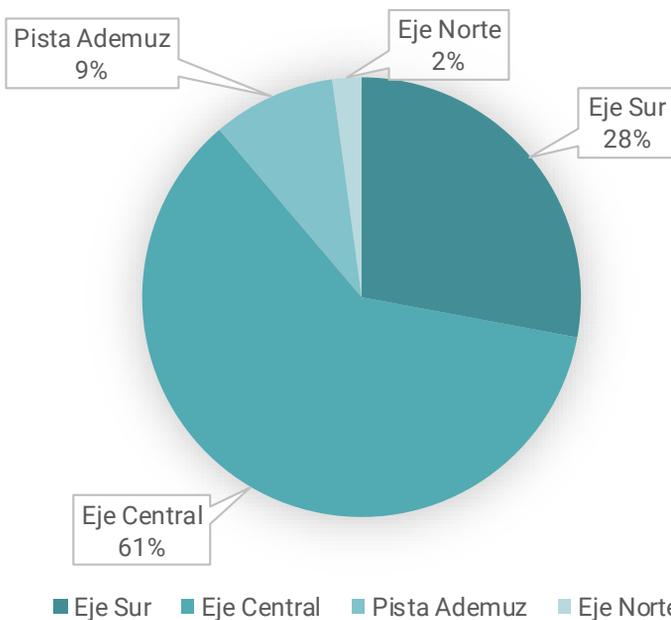
Criterios TRIANGLE:

- 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%

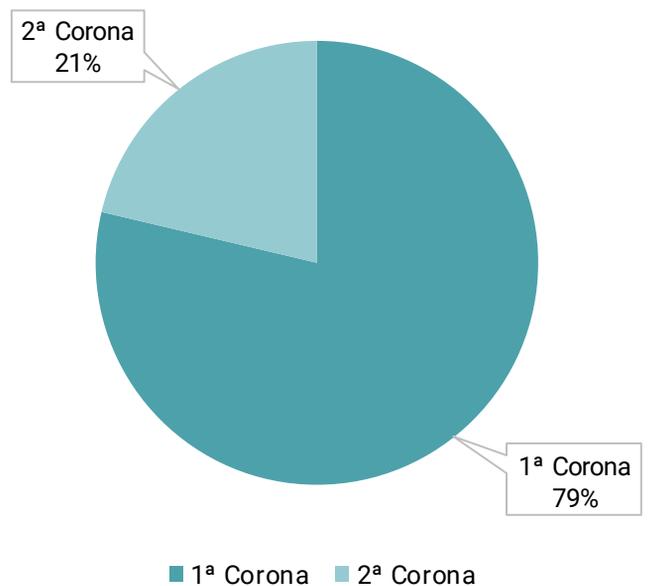
* Se incluyen inmuebles fácilmente adaptables a la logística con una pequeña inversión de CAPEX.

STOCK LOGÍSTICO TRIANGLE - 2019	m ² construidos
TOTAL	2.205.722
m² construidos	
EJE SUR	616.167
EJE CENTRAL	1.341.892
PISTA ADEMUZ	200.252
EJE NORTE	47.411

Stock Logístico por Zonas



Stock Logístico por Coronas



02.2.1 STOCK CRITERIO TRIANGLE POR MUNICIPIOS

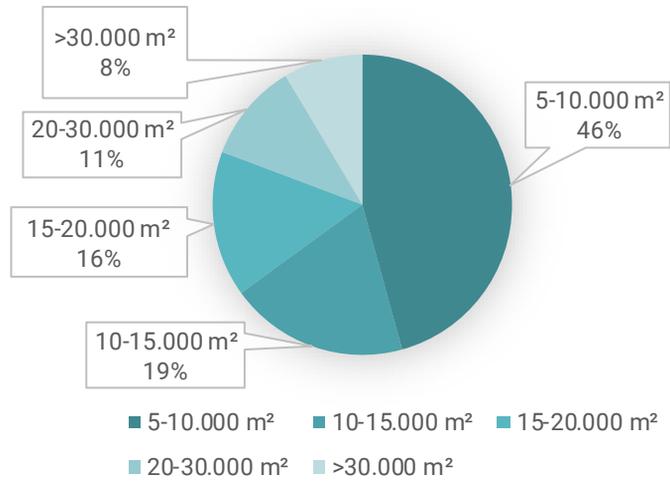
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA. - diciembre 2019					
Zona	Corona	m ² construido	Municipio		
EJE SUR	TOTAL	616.167	-		
	1ª CORONA	260.716	-		
		37.000	ZAL-Valencia		
		0	Mercavalencia		
		0	Sedaví		
		7.030	Massanassa		
		0	Catarroja		
		34.034	Beniparrell		
		18.563	Alcàsser		
		72.030	Silla		
		92.059	Picassent		
		2ª CORONA	355.451	-	
			44.687	Sollana	
			132.954	Almussafes	
			7.953	Benifaió	
13.000	Algemesí				
45.000	Alginet				
0	Carlet				
32.000	Massalavés				
79.857	Alberic				
0	Villanueva de Castellón				
0	Beneixida				
EJE CENTRAL	TOTAL	1.341.892	-		
	1ª CORONA	1.334.202	-		
		60.504	Torrent		
		14.387	Picanya		
		8.528	Quart de Poblet		
		52.822	Manises		
		1.000.272	Riba-roja del Túria		
		60.708	Loriguilla		
		125.906	Cheste		
		11.075	Montserrat		
		2ª CORONA	7.690	-	
			7.690	Chiva	
		PISTA ADEMUZ	TOTAL	200.252	-
			1ª CORONA	151.572	-
	151.572			Paterna	
2ª CORONA	48.680			-	
	15.680			La Pobla de Vallbona	
30.000	Llíria				
3.000	Náquera				
EJE NORTE	TOTAL	47.411	-		
	2ª CORONA	47.411	-		
		47.411	Sagunt		
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA. - diciembre 2019		2.205.722,00	m² construidos		

02.2.2 STOCK TRIANGLE: TIPOLOGÍA DE INMUEBLES

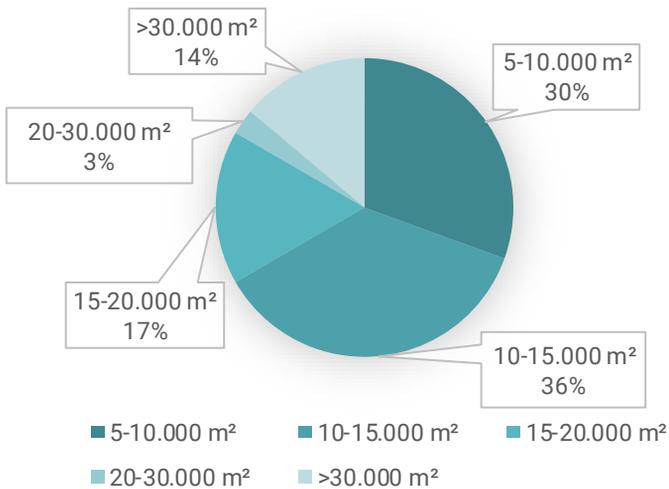
El estudio de las tipologías de inmuebles del stock logístico refleja que los activos actuales que lo componen en un 46% son inmuebles con una superficie que no alcanza los 10.000 m². Únicamente un 8% del número total de los inmuebles tiene una superficie superior a 30.000 m².

Estas circunstancias dejan patente la inexistencia de activos de grandes dimensiones en Valencia. Podemos empezar a ver como respecto al 2018 los nuevos inmuebles de gran formato empiezan a aparecer donde existía suelo como es en los municipios de Chestre y Sagunto.

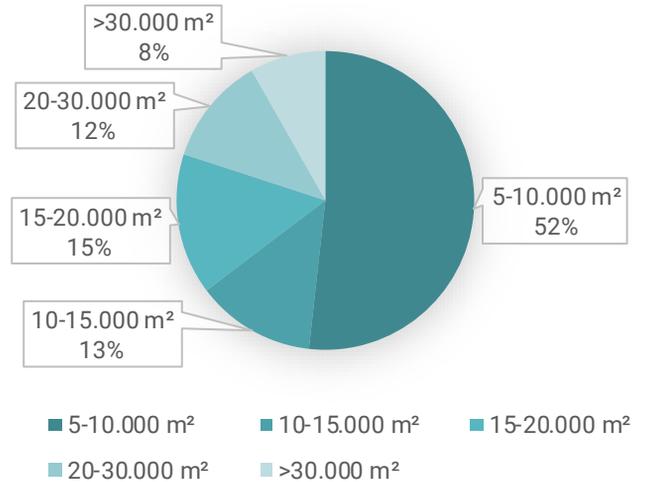
Tipología: Stock Valencia Triangle



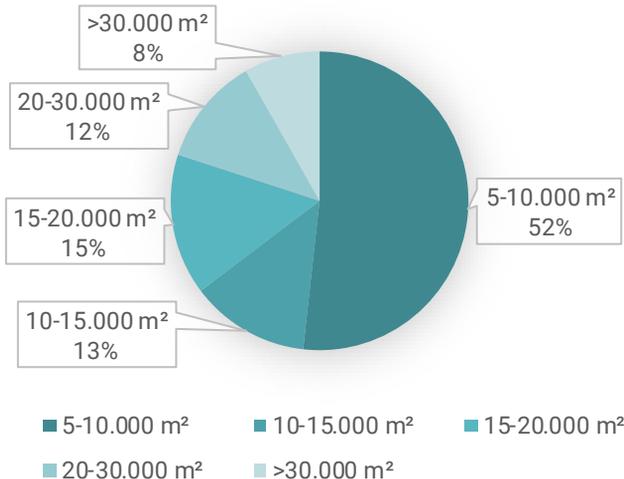
Tipología: Eje Sur



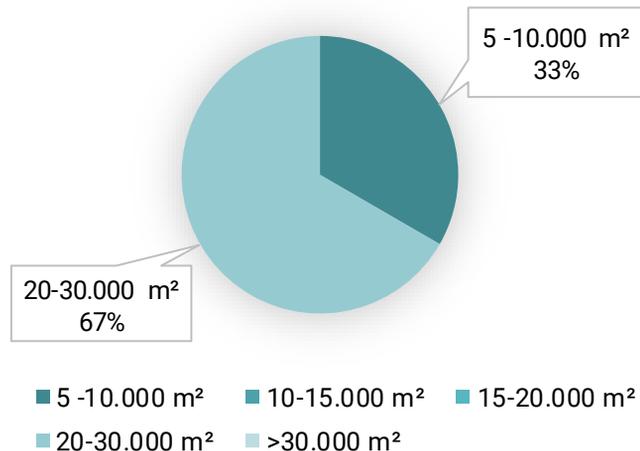
Tipología: Eje Centro



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 91.000 m² construidos de inmuebles adecuados para esta actividad.

Este stock de logística de frío se concentra en el Eje Central y Eje Sur. Salvo los inmuebles localizados en Riba-roja del Turia, las superficies de los activos se encuentran entre 10-15.000 m².

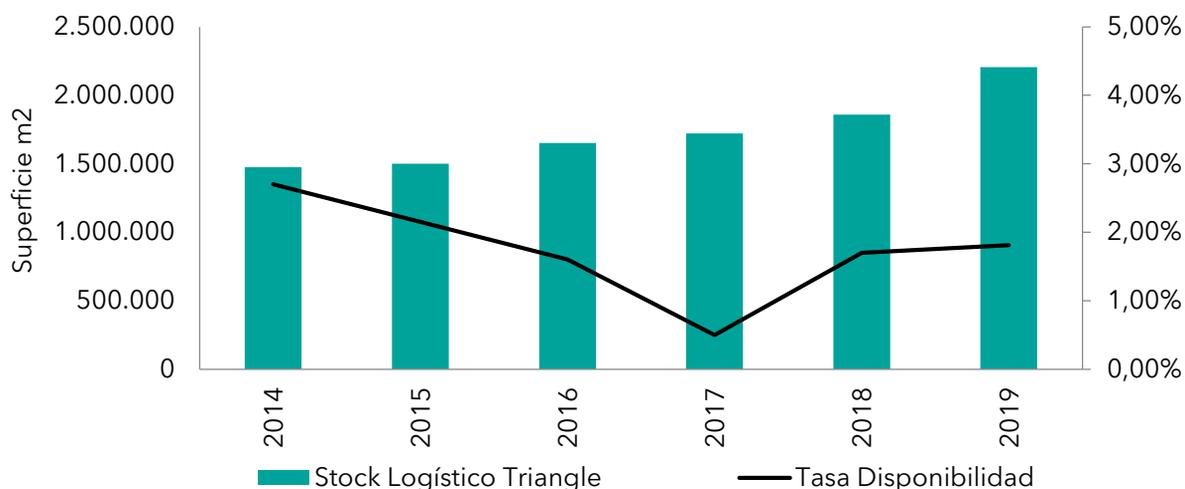
STOCK LOGÍSTICO FRÍO VALENCIA 2019			
Zona	Corona	m ² construido	Municipio
EJE SUR	TOTAL	55.418	-
	1ª CORONA	29.631	-
		<u>12.000</u>	<u>Valencia</u>
		12.000	Mercavalencia
		<u>12.000</u>	<u>Picanya</u>
		12.000	P.I. Picanya
		<u>5.631</u>	<u>Picassent</u>
		1.881	P.I. Picassent
		3.750	P.I. Picassent
	2ª CORONA	25.787	-
		<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
		<u>6.657</u>	<u>Algemesí</u>
		6.657	P.I. Algemesí
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>Loriguilla</u>
		3.000	Loriguilla
TOTAL LOGISTICA FRÍO (m² c)		90.898	

02.4 HISTÓRICOS MERCADO CONTRATACIÓN-DISPONIBILIDAD

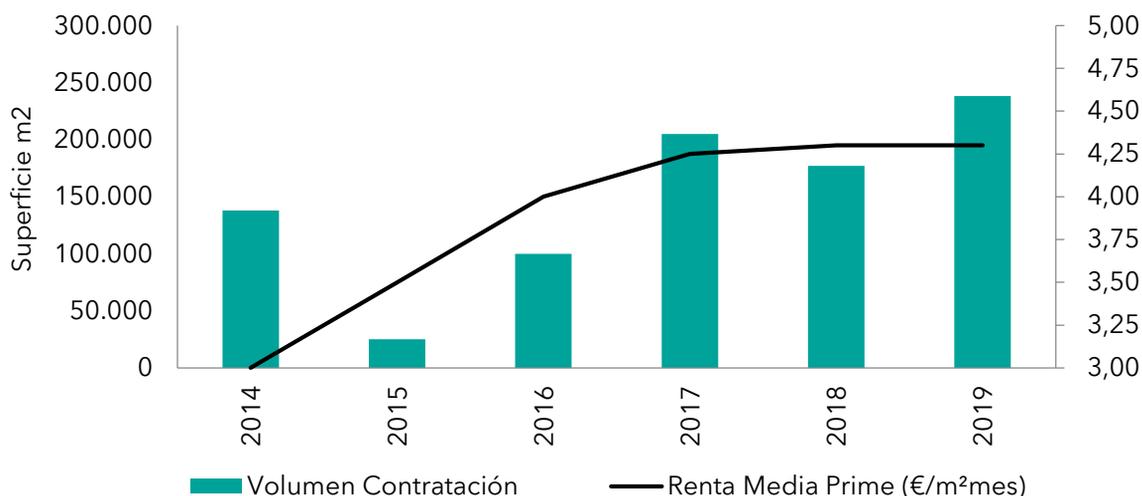
Principales Indicadores Valencia 2014 - sept. 2019

Valencia		Área de influencia: 5 M personas					
Indicadores principales	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Contratación bruta (m ²)	138.000	25.000	100.000	205.000	177.204	238.158	
Tasa Disponibilidad (%)	2,70%	3,80%	1,60%	0,54%	1,62%	1,81%	
Stock Disponible (m ²)	40.500	60.000	23.500	9.000	30.034	80.247	
Precio Medio Prime (€/m ² mes)	3,00	3,50	4,00	4,25	4,30	4,30	
Precio Medio Secundario (€/m ² mes)	2,00	2,50	2,75	3,00	3,00	3,00	
Yield Inicial Naves Prime	8,75%	8,25%	7,50%	7,00%	6,80%	6,60%	
Yield Inicial Naves Secundario	10,00%	10,00%	9,50%	9,00%	8,50%	8,25%	

Stock Valencia (m²t) - Disponibilidad (%) 2014- sept-2019



Volumen Contratación (m²t) - Renta Media Prime (€/m²t/mes) 2014- sept-2019



03 DISPONIBILIDAD ACTUAL

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

Hemos pasado de tener una tasa de 1,62% en el 2018 al 1,81 % al cierre del 2019.

El leve incremento en la tasa de disponibilidad se debe en parte a la entrada en carga de proyectos "a riesgo" del año 2019 y también a la rotación de módulos logísticos de inmuebles antiguos de superficies inferiores a 5.000 m².

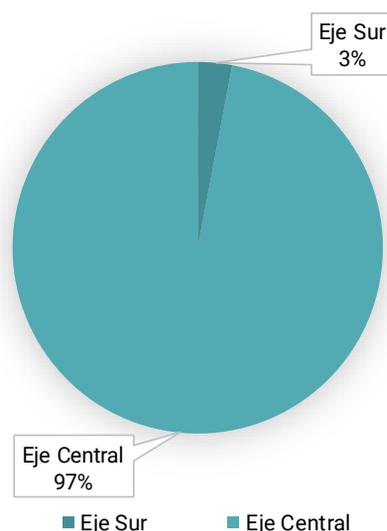
TASA DE DISPONIBILIDAD	1,81%	sobre stock TRIANGLE
TOTAL (m² ct)	40.029	
	m² construidos	
Eje Sur	1.200	
Eje Central	38.829	
Pista Ademuz	0	
Eje Norte	0	
TOTAL (superficie triangle)	2.205.722	

A cierre de 2019, la tasa de disponibilidad de inmuebles construidos es del 1,81% en el mercado logístico de Valencia, ubicados en un 97% en el Eje Central.

Este eje "prime" de Valencia engloba activos de Ribarroja y cercanos como Torrente (con una plataforma donde recientemente se ha alquilado uno de sus cuatro módulos).

No obstante, está prevista la incorporación en 2020 de 99.885 m²t en construcción localizados principalmente en el Eje Central a lo largo de la A-3 (Ribarroja, Cheste y Quart de Poblet) así como otros proyectos en municipios cercanos de otros ejes como Sagunto.

Disponibilidad por Zonas (%)



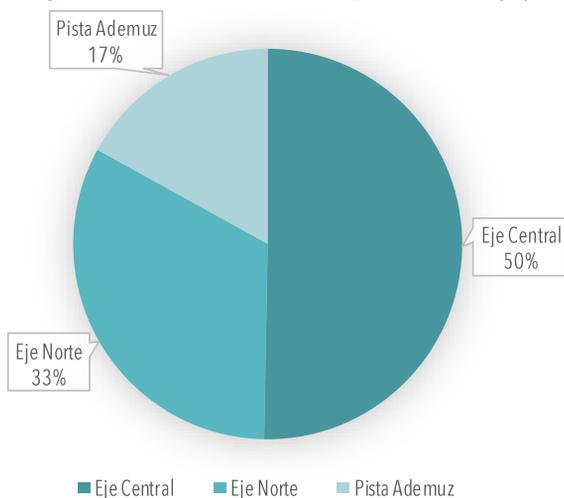
INMUEBLES DISPONIBLES 31/12/2019					
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (m2t)	Asking Price
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	PLV	7.663	4,50
Eje Central	1 ^a	Torrent	Masía del Juez	17.568	3,95
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Mas Baló	5.339	4,25
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S12	2.800	4,00
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S13	1.500	4,25
Eje Central	2 ^a	Montserrat	Montserrat	3.959	2,00
Eje Sur	1 ^a	Beniparrell	Beniparrell	1.200	3,00
Total				40.029	

03.1 PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN – “A RIESGO” Y “LLAVE EN MANO”

En el análisis de los proyectos en construcción a diciembre de 2019 se computa una superficie total en construcción de 213.450 m². La localización de estos proyectos es principalmente en el Eje Central en los municipios de Ribarroja, Quart de Poblet y Cheste; y en el eje Norte en Sagunto.

Más del 50% de la superficie en construcción se corresponde a 2 llaves en mano: el proyecto de Conforada en Lliria y el de JYSK en el nuevo desarrollo Circuito de Cheste.

Proyectos en construcción por Zonas (%)

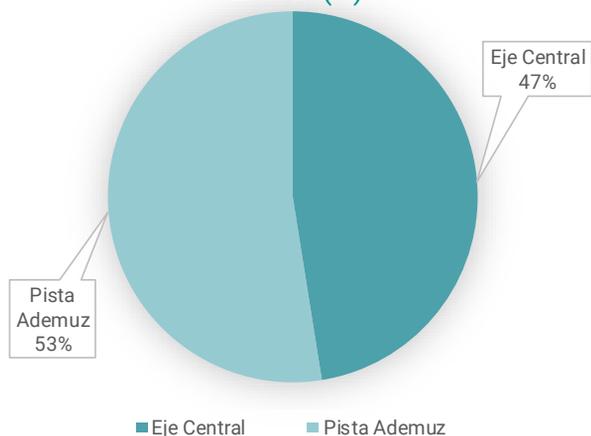


PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN 'llave en mano' dic-2019							
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Finalización	Asking Price (net)	Inquilino
Eje Central	1 ^a	Cheste	Cheste	53.924	2 tri 2020		Jysk
Pista Ademuz	2 ^a	Lliria	Pla de Carrases	59.641	2 tri 2020	4,00	Conforama
Total				113.565			

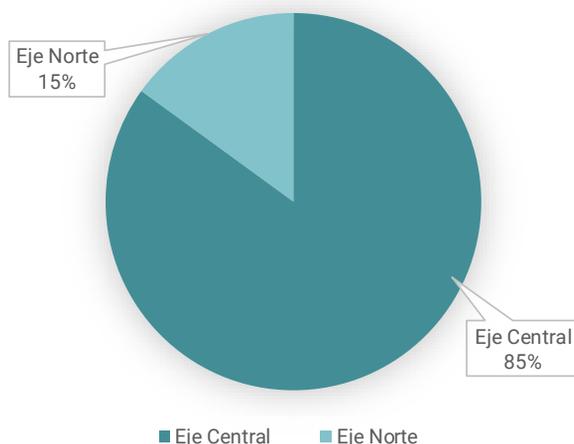
PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN 'a riesgo' dic-2019						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Finalización	Asking Price (net)
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Casanova	7.856	2 tri 2020	-
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Oliveral	12.150	1 tri 2020	4,25
Eje Central	1 ^a	Quart de Poblet	Quart De Poblet	23.933	3 tri 2020	4,35
Eje Central	1 ^a	Cheste	Cheste	14.639	2 tri 2020	4,35
Eje Norte	2 ^a	Sagunto	Sagunto	15.000	1 tri 2020	-
Eje Central	1 ^a	Cheste	Cheste	26.307	3 tri 2020	4,35
Total				99.885		

TOTAL EN CONSTRUCCIÓN 213.450

Proyectos en construcción 'llave en mano' por Zonas (%)



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



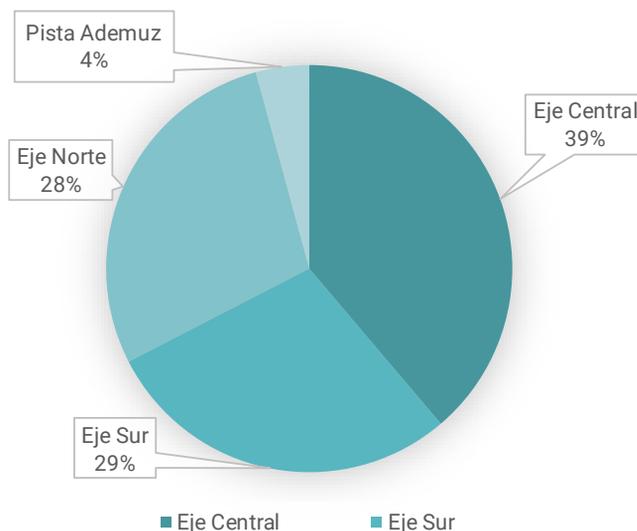
03.2 SUELO FINALISTA – “LLAVE EN MANO”

Existen 4 áreas con oferta de proyectos “llave en mano” con una superficie total construida que asciende a 282.625 m². Su construcción podría realizarse a los 9-12 meses de la firma.

Las superficies oscilan entre 12.000 de un proyecto logístico ubicado en Paterna hasta los 80.000 m² construidos que podrían alcanzarse unificados en Sagunt o en 2 plataformas en Picassent.

La mayoría de ellos ubicados en el Eje Central, con la finalización de las obras de urbanización del Parque Logístico del Circuito de Cheste, junto con los proyectos en la Eje Sur de Picassent y Sagunt.

Suelo finalista ‘llave en mano’ por Zonas (%)



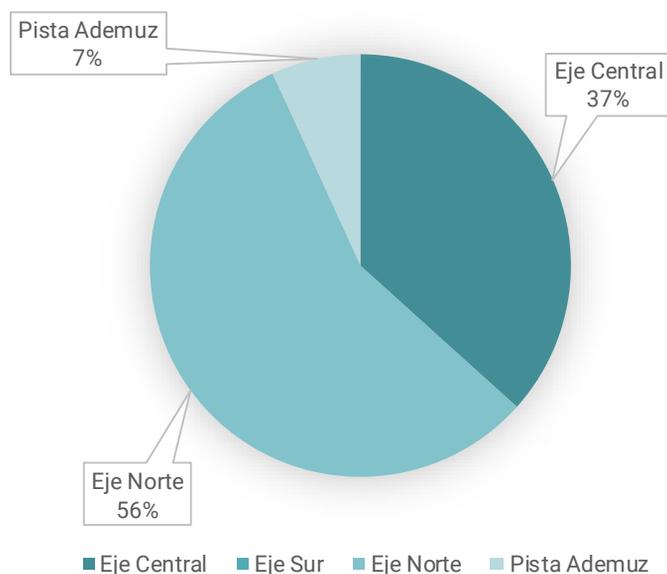
LLAVE EN MANO EN OFERTA dic-2019						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Finalización	Asking Price
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Más Baló	25.223	9 - 12 meses	-
Eje Central	1 ^a	Cheste	Circuito	18.500	9 - 12 meses	4,3+0,26
Eje Central	1 ^a	Cheste	Circuito	14.100	9 - 12 meses	4,3+0,26
Eje Central	1 ^a	Cheste	Circuito	26.300	9 - 12 meses	4,3+0,26
Eje Central	1 ^a	Cheste	Circuito	25.502	9 - 12 meses	4,35
Pista Ademuz	1 ^a	Paterna	Táctica	12.000	9 - 12 meses	4,00
Eje Sur	1 ^a	Picassent	Picassent	81.000	9 - 12 meses	4,00+gastos
Eje Norte	2 ^a	Sagunt	Sagunt	80.000	9 - 12 meses	-
Total				282.625		

03.3 AUTOPROMOCIÓN

Cabe destacar el desarrollo de Parc Sagunt que está albergando importantes proyectos de autopromoción como Mercadona e Importaco.

No obstante, en la zona centro también existen destacados proyectos de autopromoción como los realizados por Industrias Yuk, Hefame y Transportes Agdojavi en Ribarroja. Además de Pinturas Montó en Pla de Carrases (Llíria) en Pista Ademuz.

Autopromoción por Zonas (%)



AUTOPROMOCIÓN 2019					
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Propietario
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	PLV	14.000	Industrias Yuk
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	PLV	3.000	Transportes Peñarrubia
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	PLV	8.000	Stock-Trans
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	PLV	5.590	Agdojavi
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Más Baló	36.000	Andreu World
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Más Baló	18.000	Hefame
Eje Norte	2 ^a	Sagunto	Sagunto	70.000	Mercadona
Eje Norte	2 ^a	Sagunto	Sagunto	26.360	Mercadona
Eje Norte	2 ^a	Sagunto	Sagunto	12.000	Importaco
Eje Norte	2 ^a	Sagunto	Sagunto	22.000	Importaco
Pista Ademuz	2 ^a	Llíria	Pla de Carrases	15.800	Pinturas Montó
Total				230.750	

04 RENTAS DE MERCADO

En el año 2019 se han alcanzado rentas máximas de mercado de 4,50 €/m²t para activos prime de nueva promoción que cumplen con las necesidades de los operadores, debido a la escasez de disponibilidad de este tipo de producto.

Con el incremento que ya vivieron las rentas secundarias en 2019, se prevé que la incorporación de oferta al mercado y la vacante de superficie en inmuebles antiguos influya en la estabilización de rentas prime y secundarias en todos los ejes.

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

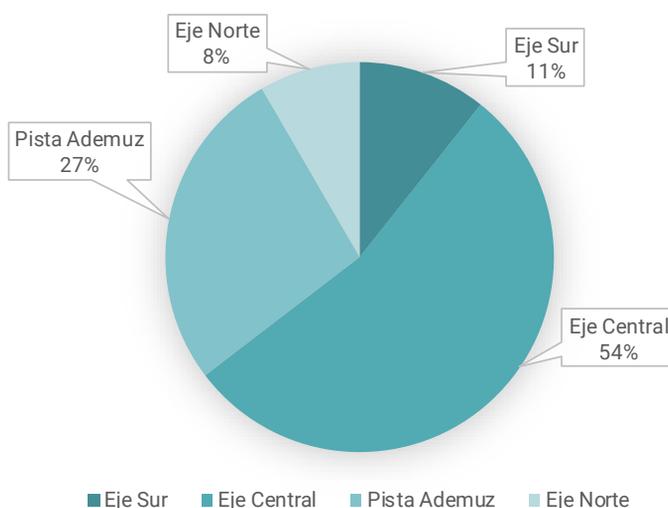
04.1 VOLUMEN DE CONTRATACIÓN

VOLUMEN DE CONTRATACIÓN	
TOTAL (m ² ct)	238.158
	m ² construidos
Eje Sur	25.518
Eje Central	128.399
Pista Ademuz	64.241
Eje Norte	20.000

El volumen total de contratación hasta final de diciembre de 2019 ha alcanzado los 238.158 m²t. Esta contratación durante el 2019 ha superado los datos históricos de 2017 y 2018 con absorciones cercanas a los 200.000 m²t.

No obstante, cabe destacar que el 40% de esta contratación está concentrado en 2 grandes operaciones: Conforama en Lliria y Dachser en la primera plataforma de MERLIN PROPERTIES en Valencia.

Volumen de Contratación por zonas (%)



04.2 TRANSACCIONES RECIENTES EN ALQUILER

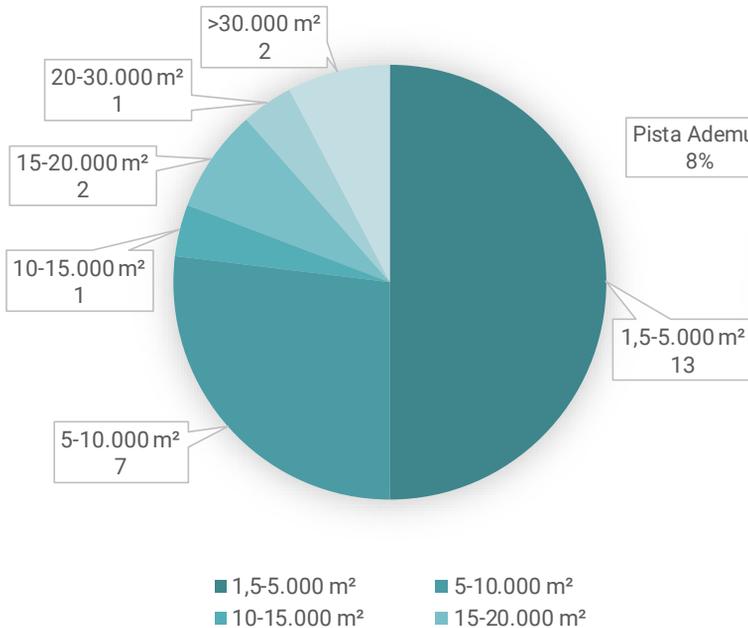
El análisis de las operaciones de inmuebles logísticos realizadas hasta diciembre de 2019 arroja que se han producido el 54% de la superficie alquilada en el Eje Centro, reconocido como el Corredor Logístico Valenciano a través de 19 de las 26 operaciones realizadas.

Los precios han alcanzado rentas máximas para activos de nueva promoción y existentes, previéndose su estabilización.

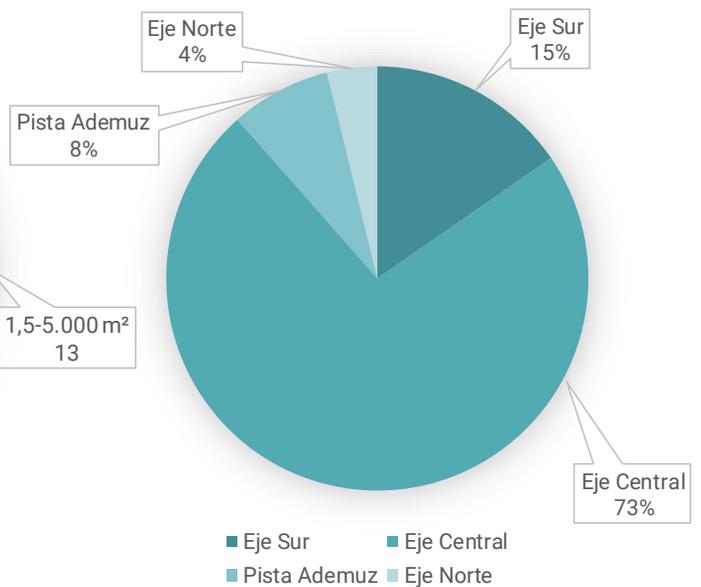
Cabe destacar la contratación de 59.641 m² en Lliria, de Conforama y los 35.000 m² en Ribarroja de Dascher.

TRANSACCIONES RECIENTES DE ALQUILER DIC 2019			
Municip.	Zona	Renta (€/m ² b)	Superficie (m ² ct)
Lliria	Pista Ademuz	4,00	59.641
Ribarroja	Eje Central	4,50	35.000
Sagunto	Eje Norte	-	20.000
Cheste	Eje Central	-	15.000
Ribarroja	Eje Central	4,35 + gastos	10.580
Almussafes	Eje Sur	-	9.861
Ribarroja	Eje Central	4,00	6.538
Sedaví	Eje Sur	2,00	5.000
Loriguilla	Eje Central	4,00	3.293
Ribarroja	Eje Central	-	3.058
Ribarroja	Eje Central	-	3.000
Ribarroja	Eje Central	-	15.200
Ribarroja	Eje Central	4,00	2.000
Ribarroja	Eje Central	3,78	1.903
Picassent	Eje Sur	3,50	4.000
Ribarroja	Eje Central	-	3.600
Ribarroja	Eje Central	4,10	5.680
Ribarroja	Eje Central	4,10	6.045
Torrent	Eje Central	-	5.000
Ribarroja	Eje Central		2.118
Ribarroja	Eje Central		3.200
Loriguilla	Eje Central		3.147
Quart de Poblet	Eje Central	2,45	2.037
Montserrat	Eje Central	2,00	2.000
Algemesí	Eje Sur		6.657
La Pobla	Pista Ademuz	3,00	4.600
TOTAL ALQUILER (m² ct)			238.158

Nº Operaciones de Alquiler: Por tamaño



Operaciones de Alquiler: Zonas (%)

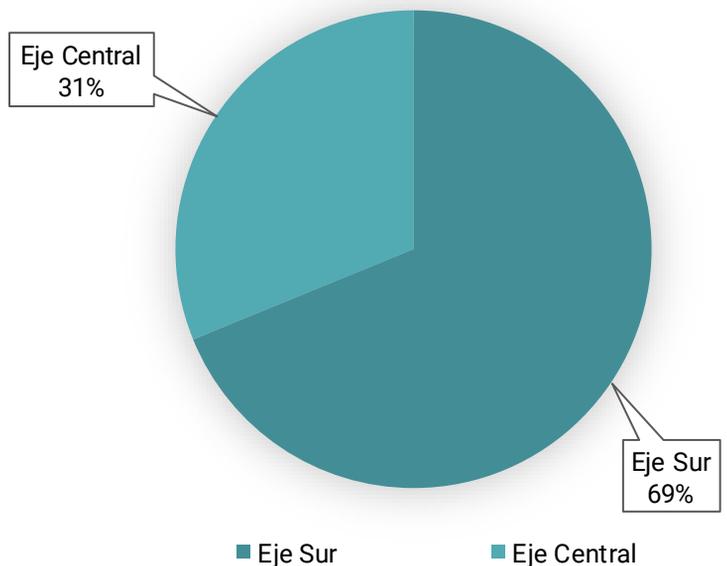


04.3 TRANSACCIONES RECIENTES DE VENTA

TRANSACCIONES DE VENTA 2019				
Municipio	Zona	Polígono	Precio de Venta (MM€)	Superficie (m² ct)
Ribarroja	Eje Central	Sector 12	5	5.775
Ribarroja	Eje Central	Oliveral		14.600
Alginet	Eje Sur	Alginet		45.000

TOTAL VENTAS m² (ct) 65.375

Superficie Vendida por Zonas (%)



De las operaciones de venta realizadas en el 2019 dos se han realizado en Ribarroja (Eje Centro) exceptuando una operación que se ha realizado en Alginet (Eje Sur) siendo la operación destacada de Top Recambios.

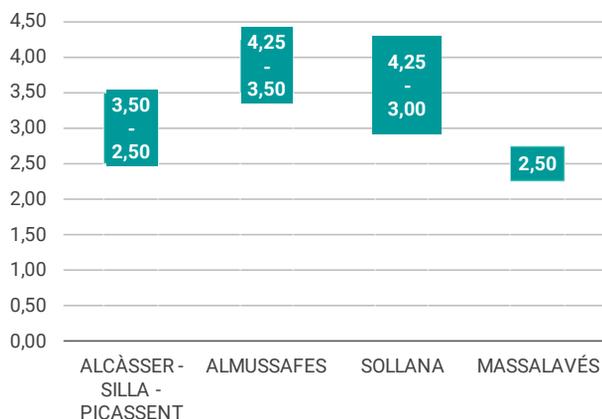
Se refleja de nuevo la importancia del Eje Central, Autovía A-3 Madrid-Valencia, y su consolidación como la "zona prime" también en compraventa de inmuebles logísticos.

04.4 RENTAS DE MERCADO POR MUNICIPIOS

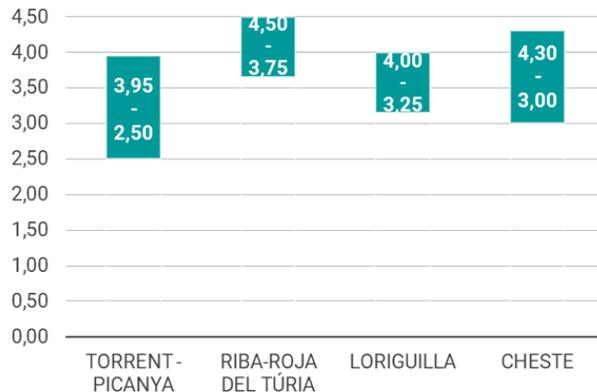
RENTA MERCADO VALENCIA - 2019			Precio Alquiler (€/m²mes)	
Zona	Corona	Municipio	Min	Max
EJE SUR	1ª CORONA	ZAL puerto	*	*
		Massanasa - Beniparrell	2,00	3,00
		Alcàsser - Silla - Picassent	2,50	3,50
	2ª CORONA	Almussafes	3,50	4,25
		Sollana	3,00	4,25
		Massalavés	2,25	2,75
		Alberic	1,50	2,50
EJE CENTRAL	1ª CORONA	Torrent - Picanya	2,50	3,95
		Quart de Poblet	*	4,35
		Manises	2,00	3,00
		Riba-roja del Túria	3,75	4,50
		Loriguilla	3,25	4,00
		Cheste	3,00	4,30
	2ª CORONA	Chiva	2,00	3,00
PISTA ADEMUZ	1ª CORONA	Paterna	3,00	4,00
	2ª CORONA	Lliria	2,00	3,00
EJE NORTE	2ª CORONA	Sagunto	2,50	3,75

* Sin datos de mercado.

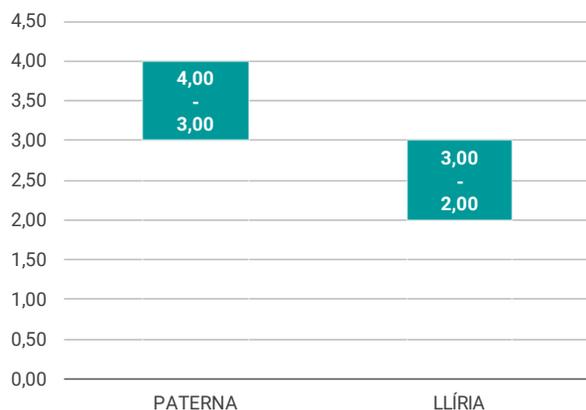
Renta de Mercado: Zona Sur



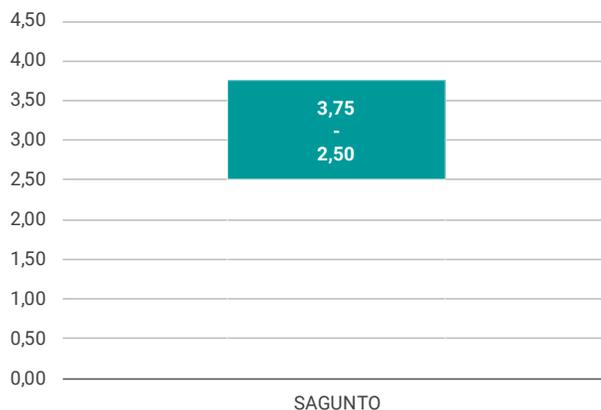
Renta de Mercado: Zona Centro



Renta de Mercado: Pista de Ademuz



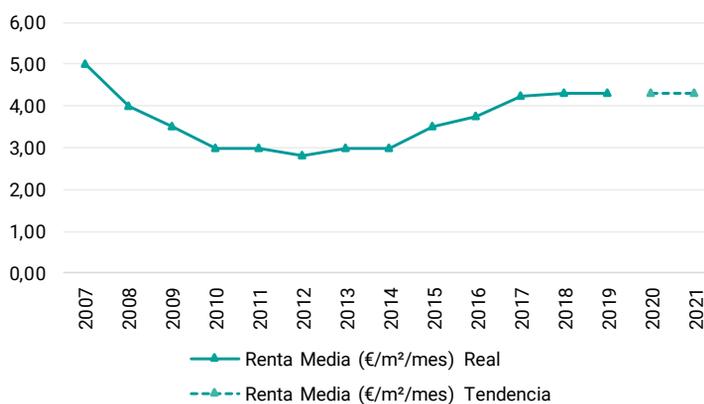
Renta de Mercado: Zona Norte



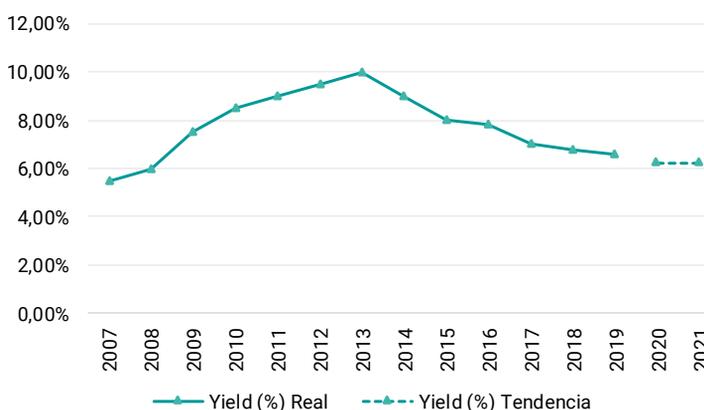
04.5 TENDENCIAS Y EXPECTATIVAS

	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 (%)



05 HISTÓRICO DE TRANSACCIONES

Las siguientes tablas recogen el histórico de transacciones para alquiler y venta de inmuebles logísticos en Valencia en los años 2016 - 2018.

Se observó un notable crecimiento del año 2016 a 2017 mientras que la cifra de 2018 es ligeramente menor. En 2019 se han superando esos volúmenes de contratación.

No obstante, la incorporación stock de nueva construcción para este 2020 hace que las previsiones de crecimiento se mantengan siguiendo esta línea ascendente.

El año 2017 supuso el establecimiento de los principales agentes nacionales e internacionales en el mercado logístico valenciano.

05.1 OPERACIONES DESTACADAS EN ALQUILER

TRANSACCIONES RECIENTES DE ALQUILER 2018			
Municip.	Zona	Renta (€/m ² b)	Superficie (m ² ct)
Cheste	Eje Central	-	53.906
Paterna	Eje Central	4,00	17.072
Ribarroja-PLV	Eje Central	-	15.000
Beniparrell	Eje Sur	2,80	14.000
Ribarroja (oliveral)	Eje Central	4,25	13.500
Ribarroja (S14)	Eje Central	4,25	9.031
Ribarroja (S12)	Eje Central	4,00	7.800
Montserrat	Eje Central	2,00	5.959
Ribarroja-PLV	Eje Central	4,35	5.224
Montserrat	Eje Central	3,00	5.116
Ribarroja (Más Baló)	Eje Central	-	3.846
Picassent	Eje Sur	3,60	3.750
Sollana	Eje Sur	-	3.500
Ribarroja (casanova)	Eje Central	3,33	3.000
Náquera	Pista Ademuz	-	3.000
Ribarroja (S12)	Eje Central	4,64	2.800
Ribarroja (S13)	Eje Central	4,00	2.800
Ribarroja (casanova)	Eje Central	3,50	2.000
Ribarroja (S13)	Eje Central	4,00	1.500
Ribarroja (S13)	Eje Central	4,00	1.400
Cheste	Eje Central	3,10	1.000
Cheste	Eje Central	3,00	1.000
Ribarroja (casanova)	Eje Central	2,50	1.000
TOTAL ALQUILER (m² ct)			177.204

OPERACIONES DESTACADAS DE ALQUILER 2017			
Municipio	Zona	Renta(€/m ² b)	Superficie (m ² b)
Picassent	Eje Sur	2,75	5.700
Sollana	Eje Sur	3,50	6.000
Massalavés	Eje Sur	2,25	17.000
Ribarroja	Eje Central	4,25	24.000
Ribarroja	Eje Central	-	8.600
Ribarroja	Eje Central	3,90	29.100
Ribarroja	Eje Central	3,00	2.421
Ribarroja	Eje Central	3,60	14.600
Ribarroja	Eje Central	-	6.500
Ribarroja	Eje Central	3,00	6.800
Ribarroja	Eje Central	3,50	3.000
Ribarroja	Eje Central	4,00	4.000
Ribarroja	Eje Central	2,50	4.760
Ribarroja	Eje Central	4,50	3.985
Ribarroja	Eje Central	3,50	7.900
Ribarroja	Eje Central	3,75	15.500
Ribarroja	Eje Central	4,00	9.537
Ribarroja	Eje Central	-	6.310
Ribarroja	Eje Central	-	2.200
Paterna	Pista Ademuz	-	12.500
La Pobla	Pista Ademuz	2,00	5.232
La Pobla	Pista Ademuz	2,50	4.600
Sagunto	Eje Norte	3,00	4.000
TOTAL ALQUILER (m² ct)			204.245

OPERACIONES DESTACADAS DE ALQUILER 2016			
Municipio	Zona	Renta(€/m ² b)	Superficie (m ² b)
Ribarroja (S12)	Eje Central	3,50	9.500
Ribarroja (S12)	Eje Central	3,50	6.000
Ribarroja (S13)	Eje Central	3,75	4.000
Ribarroja (Más Baló)	Eje Central	3,50	9.537
Llíria (Pla de Rascanya)	Pista Ademuz	2,50	15.000
Torrent (Masía del Juez)	Eje Central	3,00	25.936
Ribarroja (S13)	Eje Central	3,50	1.500
Ribarroja (S13)	Eje Central	3,50	1.500
Ribarroja (S12)	Eje Central	3,50	7.500
Ribarroja (S13)	Eje Central	3,50	7.500
Ribarroja (S13)	Eje Central	3,50	8.000
TOTAL ALQUILER m² ct			95.973

05.2 OPERACIONES DESTACADAS EN VENTA

TRANSACCIONES DE VENTA 2018				
Municipio	Zona	Polígono	Precio de Venta (MM€)	Superficie (m ² ct)
Ribarroja	Eje Central	Casanova	0,65	1.900
Ribarroja	Eje Central	Sector 12	4,00	6.255
Ribarroja	Eje Central	Sector 13	25,50	35.000
Almussafes	Eje Sur	Pol. Norte	*Entidad Bancaria	10.000
Ribarroja	Eje Central	Mas Baló	-	21.910
TOTAL VENTAS m² (ct)			75.065	

TRANSACCIONES DE VENTA 2017				
Municipio	Zona	Polígono	Precio de Venta (MM€)	Superficie (m ² b)
Ribarroja	Eje Central	Sector 14	-	14.378
Ribarroja	Eje Central	Sector 14	-	9.031
Massalavés	Eje Sur	Sector 3	8,90	16.190
Ribarroja	Eje Central	Sector 12	39,00	55.300
Ribarroja	Eje Central	Casanova	-	5.000
TOTAL VENTAS m² (ct)			99.899	

OPERACIONES DESTACADAS DE VENTA 2016				
Municipio	Zona	Zona	Precio de Venta (MM€)	Superficie (m ² b)
Ribarroja	Eje Central	Sector 12	-	3.986
Ribarroja	Eje Central	Sector 12	5 + (1,5 CAPEX)	15.500
Ribarroja	Eje Central	Mas Baló	8,65	27.400
Ribarroja	Eje Central	Casanova	-	4.380
Ribarroja	Eje Central	Sector 14	3,50	8.821
TOTAL VENTAS m² (ct)			60.087	

06.1 SUELO FINALISTA –

06.1.1 DISPONIBILIDAD

El análisis del suelo finalista disponible en el área metropolitana de Valencia localiza las grandes bolsas de suelo, con parcelas de gran tamaño, que se ubican principalmente en zonas industriales y logísticas de la 2ª Corona.

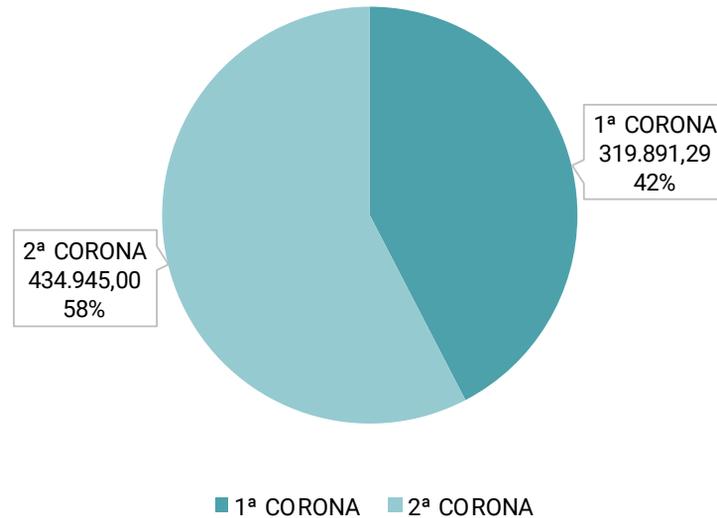
Es en los municipios de Sagunto y Lliria donde se concentran estos solares industriales sobre los que podrían construirse grandes plataformas para almacenamiento.

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.

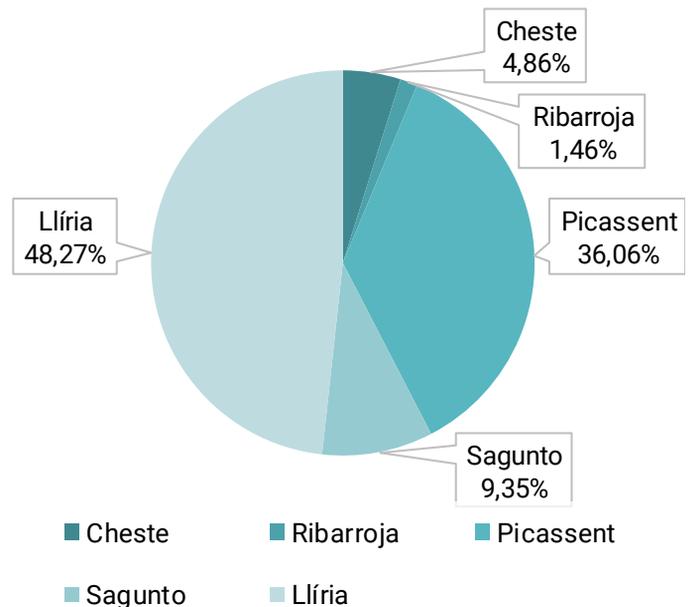
Por el contrario, han existido múltiples operaciones por parte de usuarios finales en estos enclaves, tanto para la implantación de plataformas logísticas como para procesos industriales que necesitaban de superficies de manzana no disponibles en otras áreas.

En la zona prime de Valencia, entiéndase las cercanías del cruce de las autovías anteriormente citadas, existe una oferta limitada de parcelas aptas para la construcción de grandes inmuebles, no tan considerable como en la segunda corona y con morfologías de parcelas poco eficientes para la actividad logística.

Suelo Finalista por Coronas



Suelo Finalista por Municipios (%)



06.1 SUELO FINALISTA –

06.1.1 DISPONIBILIDAD

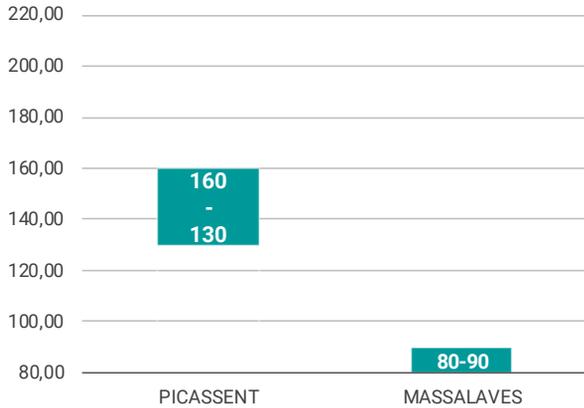
SUELO FINALISTA - SUELO LOGÍSTICO DISPONIBLE 2020								
ZONA	CORONA	MUNICIPIO	POLÍGONO	SUPERFICIE (m ²)	m ² s	ASK. PRICE €/m ²		
EJE SUR	1ª CORONA	PICASSENT	Picassent	272.177,00	m ² s total	125		
				P.I. SUZI I			218.401,00	
							57.695,00	-
							23.305,00	-
							23.558,00	-
							22.771,00	-
							11.227,00	-
							10.000,00	-
							14.789,00	-
							11.017,00	-
							11.600,00	-
							12.361,00	-
							20.078,00	-
							P.I. Codonyers	53.776,00
								22.723,00
		8.980,00	-					
		11.395,00	-					
		10.678,00	-					
EJE CENTRAL	1ª CORONA	CHESTE	Circuito	36.714,29	m ² s total	150		
			M06	27.493,29				
			M11.1	9.221,00			250	
			RIBARROJA	S-13			11.000,00	m ² s total
				11.000,00			-	
EJE NORTE	2ª CORONA	SAGUNTO	Parc Sagunt I	70.580,00	m ² s total	79		
			Z-3	38.156,00			103	
			I-9.3	12.162,00			103	
			I-9.4	11.712,00			103	
			I-10.3	8.550,00			103	
PISTA ADEMUZ	2ª CORONA	LLÍRIA	Pla de Carrases	364.365,00	m ² s total	-		
			M1	48.077,00				
			M2	57.360,00				
			M3	40.467,00				
			M5	49.988,00				
			M8	40.791,00				
			M10.1	10.022,00				
			M11	68.878,00				
			M12	48.782,00				

754.836,29	m²s total- Suelo Finalista Disponible
319.891,29	m ² s 1ª Corona- Suelo Finalista
434.945,00	m ² s 2ª Corona- Suelo Finalista

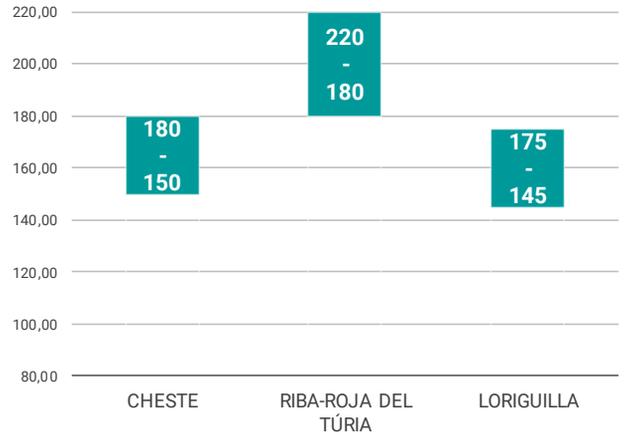
06.1 SUELO FINALISTA –

06.1.2 ASKING PRECIO DE VENTA SUELO

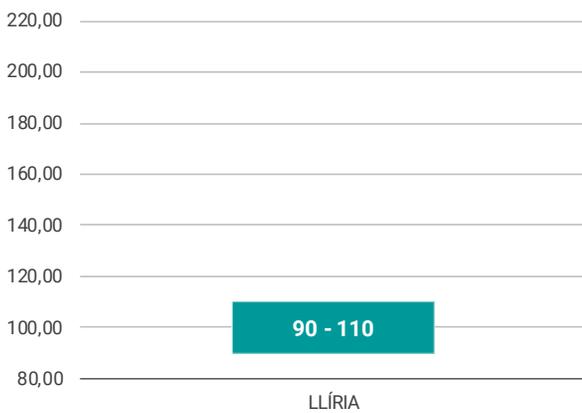
Asking Price Suelo: Zona Sur



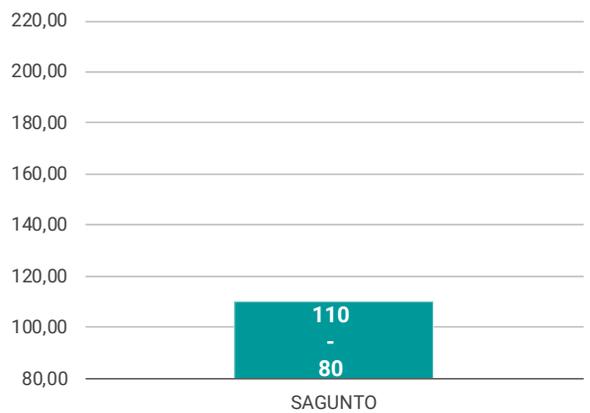
Asking Price Suelo : Zona Centro



Asking Price Suelo : Pista de Ademuz



Asking Price Suelo : Zona Norte



06.1 SUELO FINALISTA –

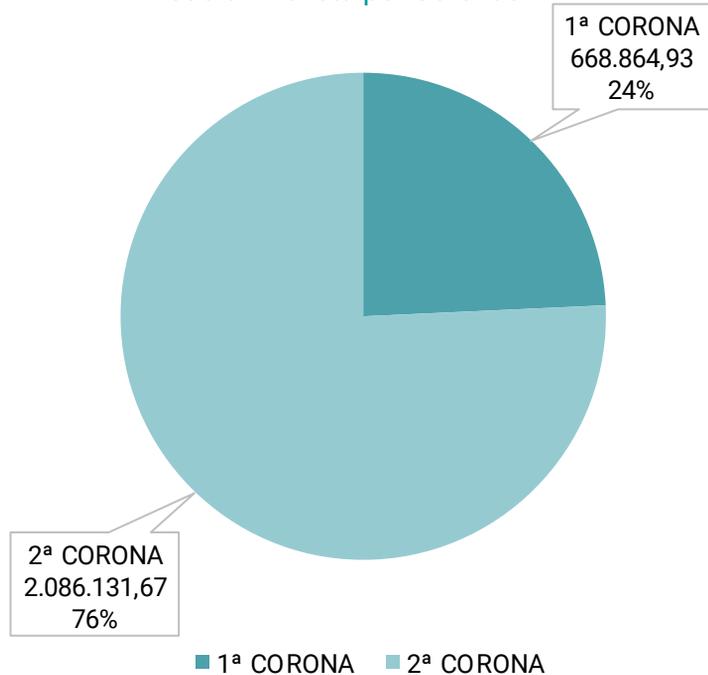
06.1.3 OPERACIONES COMPRAVENTA 2015-2019

Desde la reactivación de la actividad promotora del sector logístico en 2015, el mercado de compraventa de suelo finalistas ha concentrado su actividad en la segunda corona. Se debe principalmente a la consolidación de Parc Sagunt con la implantación de MERCADONA y TEMPE, GRUPO INDITEX, como locomotoras. Destacar en paralelo la reactivación de Pla de Carrases en Lliria con la implantación de 4 empresas que han adquirido el 30% de la superficie industrial desarrollada.

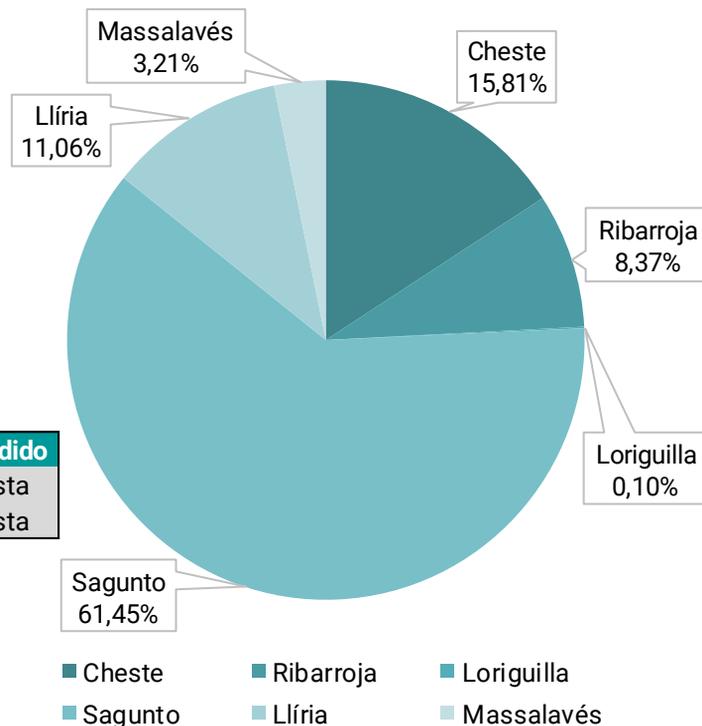
No obstante, los operadores logísticos expresan mayor interés por suelo cercano al enclave estratégico del eje central de la primera corona, recientemente con el desarrollo del Parque Empresarial Ciudad Circuito de Cheste ha habido un fuerte movimiento estos dos últimos años colmatando así casi el total del parque.

En relación al municipio de Ribarroja como zona histórica prime, destacar las adjudicaciones en compraventa del PLV de los últimos años por parte de la Generalitat Valenciana. Destacar el cambio de posición en el último concurso impulsado por la administración pública al licitar el suelo bajo "derecho de superficie". Salvo los proyectos de PROLOGIS en el parque, la mayoría de plataformas en construcción son de autopromoción por parte de las empresas usuarias.

Suelo Finalista por Coronas



Suelo Finalista por Municipios (%)



2.754.996,60 m²s total- Suelo Finalista Vendido

668.864,93	m²s	1ª Corona- Suelo Finalista
2.086.131,67	m²s	2ª Corona- Suelo Finalista

06.1 SUELO FINALISTA –

06.1.3 COMPRAVENTA 2015-2019

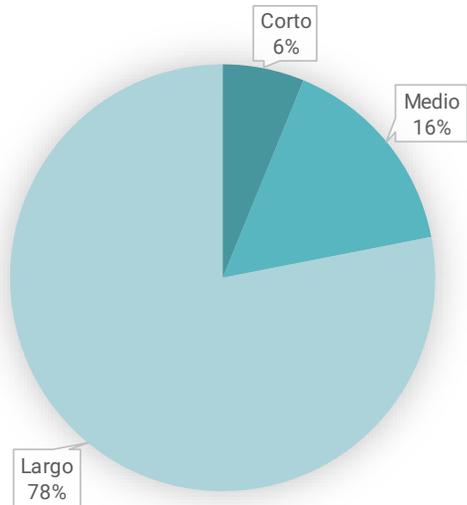
ZONA	CORONA	MUNICIPIO	POLÍGONO	SUPERFICIE (m2)	m ² s	€/m ²	año	
EJE SUR	1ª CORONA	PICASSENT	Picassent		m²s total			
	2ª CORONA	MASSALAVÉS	P.I. Massalavés	88.522,67	m²s total			
			M9	55.583,56		–		
			M14	32.939,11		–		
EJE CENTRAL	1ª CORONA	CHESTE	Circuito	435.490,89	m²s total			
			M02	25.502,00		150	2019	
			M01	42.484,98		180	2018	
			M04	31.496,24		180	2018	
			M08	24.646,75		180	2018	
			M10	82.989,04		180	2018	
			M03	42.996,74		150	2018	
			M11	63.375,14		125	2018	
			M09	122.000,00		85	2016	
			RIBARROJA		230.674,04	m²s total		
				S-13	96.784,00	m²s total		
					38.868,00		225	2019
					52.492,00		200	2018
					5.424,00		185	2016
				EL OLIVERAL	19.205,00	m²s total	286	
				PLV	114.685,04	m²s total		
				M9 - 10	24.621,00		<i>*derecho de superficie</i>	2018
		M3/3b	1.977,76		118	2018		
		M 16/3	34.914,16		118	2016		
		M5/ 1&2	35.216,17		118	2016		
		M4	17.955,95		118	2016		
		LORIGUILLA	S-9	2.700,00	m²s total			
EJE NORTE	2ª CORONA	SAGUNTO *Consultar	Parc Sagunt I	1.692.845,00	m²s total			
			2019	253.781,00				
			2018	385.316,00				
			2017	340.986,00				
			hasta 2016	712.762,00				
PISTA ADEMUZ	2ª CORONA	LLÍRIA	Pla de Carrases	304.764,00	m²s total			
			M10	80.000,00		–	2019	
			M14	60.608,00		40	2018	
			M9	38.156,00		40	2018	
			M4	36.000,00		–	2018	
			M13	90.000,00		–	2016	

06.2 SUELO EN DESARROLLO

El análisis del suelo en desarrollo diferencia entre los desarrollos urbanísticos a corto, medio y largo plazo. Para ello 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 5.750.000 m² de suelo neto programado. No obstante, existen grandes diferencias en los tiempos para su ejecución contabilizándose 4,5 millones m² en desarrollos a largo plazo.

Desarrollo Suelo Logístico (%)



■ Corto ■ Medio ■ Largo

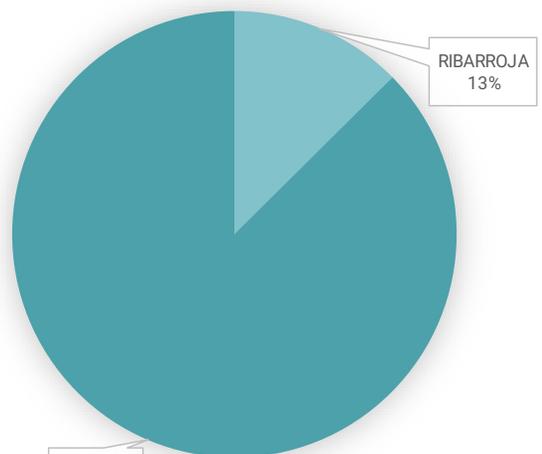
06.2.1 SUELO EN DESARROLLO - CORTO PLAZO

CORTO PLAZO- SUELO LOGÍSTICO EN DESARROLLO						
1ª CORONA	MUNICIPIO	POLÍGONO	m ²	PARCELA	€/m ²	Adjudicaciones
1ª	VALENCIA	ZAL*	309.863,00	Superficie Neta	-	-
			36.960,00	A1		
			32.538,00	B1		
			36.359,00	A3		
			33.107,00	A4		
			37.666,00	B4		
		* Pendiente adjudicación	35.115,00	A2		MSC
		* Pendiente adjudicación	39.768,00	B2		Medlog
		* Pendiente adjudicación	24.858,00	F2		Raminatrans
		* Pendiente adjudicación	33.492,00	G2		QA Pimba
1ª	RIBARROJA	PLV	44.652,52	Superficie Neta		
CORTO PLAZO- total m² s			354.515,52			

La ZAL del Puerto de Valencia activó en 2019 el primer concurso de licitación de sus parcelas, previéndose en 2020 la adjudicación de las 4 primeras de ellas a las empresas solicitantes.

Además de las restantes parcelas disponibles, todas ellas bajo derecho de superficie, está prevista la licitación a corto plazo de la última parcela del PLV también en régimen de derecho de superficie.

Suelo en Desarrollo: Corto Plazo



■ RIBARROJA ■ VALENCIA

354.515,52 m ² suelo - Corto Plazo
354.515,52 m ² s 1ª Corona - Corto Plazo
0,00 m ² s 2ª Corona- Corto Plazo

06.2.2 SUELO EN DESARROLLO - MEDIO PLAZO

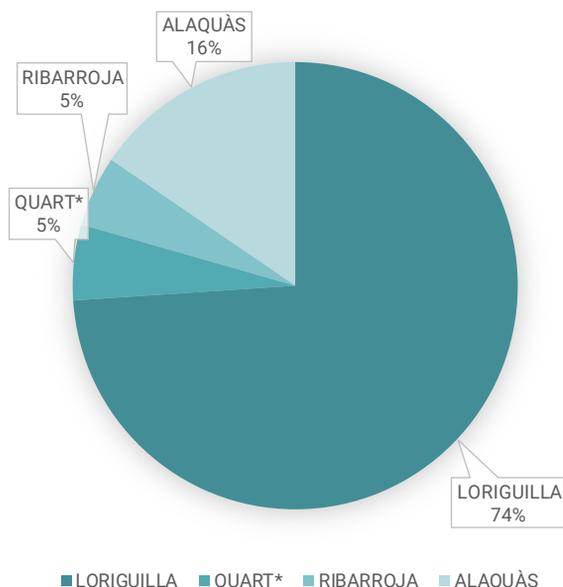
MEDIO PLAZO - SUELO LOGÍSTICO EN DESARROLLO					
1ª CORONA	MUNICIPIO	POLÍGONO	m ²	PARCELA	€/m ²
1ª	LORIGUILLA	TOTAL	646.775,81	Superficie Neta	-
	LORIGUILLA	Sector 11	328.946,00	Parcelas Resultantes	
	LORIGUILLA	Sector 12	317.829,81	Parcelas Resultantes	
1ª	RIBARROJA	SAN RAFAEL	67.812,00	Superficie Neta	-
1ª	QUART*	AR-9	47.824,00	Superficie Bruta	-
	* Pendiente de gestión urbanística		47.824,00	Superficie Bruta	-
1ª	ALAUÀS	ALAUÀS	135.420,13	Superficie Neta	-
MEDIO PLAZO - total m ² s			897.831,94		

Se detectan 4 grandes desarrollos que podrían llegar a materializarse a medio plazo, todos ellos dentro de la 1ª Corona de Valencia y en el entorno del cruce de la A-3 con la A-7.

En primer lugar, en Loriguilla, que es el de mayor extensión. Un total de 646.775,81 metros cuadrados de superficie neta.

También encontramos posibles desarrollos a medio plazo en Quart, Ribarroja y Alauàs, con unas superficies de 47.824 (superficie bruta), 44.652,52 (superficie neta) y 135.420,13 (superficie neta) metros cuadrados respectivamente.

Suelo en Desarrollo: Medio Plazo



897.831,94 m² suelo - Medio Plazo
897.831,94 m ² s 1ª corona - Medio Plazo
0,00 m ² s 2ª corona - Medio Plazo

06.2.3 SUELO EN DESARROLLO - LARGO PLAZO

LARGO PLAZO - SUELO LOGÍSTICO EN DESARROLLO					
1ª CORONA	MUNICIPIO	POLÍGONO	m²	PARCELA	€/m²
1ª	ALDAIA	Parque Aldaia	2.115.550,17	Superficie Neta	-
			116.784,97	AR-PE1	
			1.930.715,97	AR-PE2	
			68.049,23	AR-PE3	
1ª	RIBARROJA	Pla de Nadal	806.847,90	Superficie Neta	-
		Pla de Nadal	806.847,90	Parcelas resultantes	
1ª	CHESTE	La Ceja	884.484,76	Superficie Neta	-
		La Ceja	884.484,76	Parcelas Resultantes	
2ª	SAGUNTO	PARQUE SAGUNTO	650.000,00	Superficie Bruta	-
		Ampl. Parque de Sagunto	650.000,00		
LARGO PLAZO - total m² s			4.456.882,83		

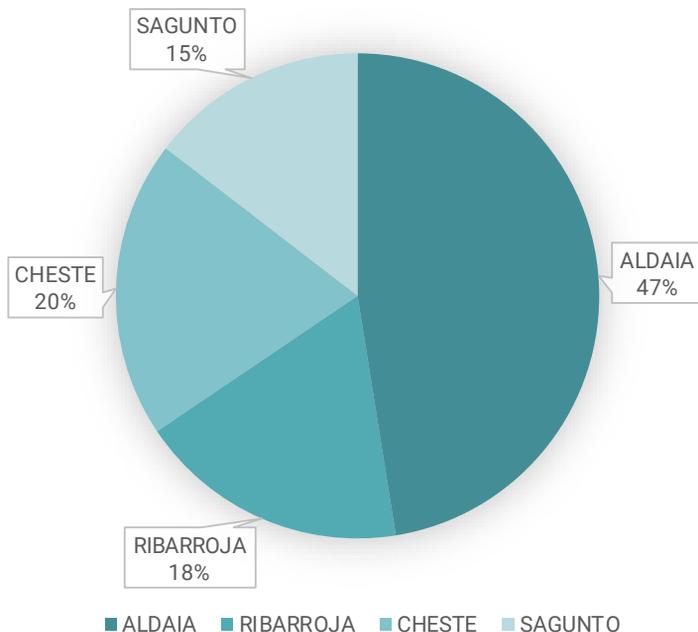
Del total de los 5.750.000 m² de suelo programado en el área de Valencia, un 80 % del total de esta superficie corresponde a desarrollos a largo plazo.

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.

Entre los diferentes municipios, se observa que algunos ya activos en el desarrollo de suelos logísticos como Ribarroja y Cheste tienen vocación por impulsar la urbanización de nuevos parques, al igual que la Administración Autonómica con su apuesta por la ampliación de Parc Sagunt.

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.

Suelo en Desarrollo: Largo Plazo



4.456.882,83 m² suelo - Largo Plazo
3.806.882,83 m²s 1ª Corona- Largo Plazo
650.000,00 m²s 2ª Corona - Largo Plazo



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

