

Estudio de Mercado Logística Valencia 1er Trimestre 2022

31 Marzo 2022



Valencia Logística	01
Stock Logístico	02
Disponibilidad	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, promovida por la administración, que agrupa a los municipios de Ribarroja, Loriguilla y Cheste. 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 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 Marzo de 2022, se incluyen todos los inmuebles donde a día de hoy se desarrolla una actividad de almacenamiento.

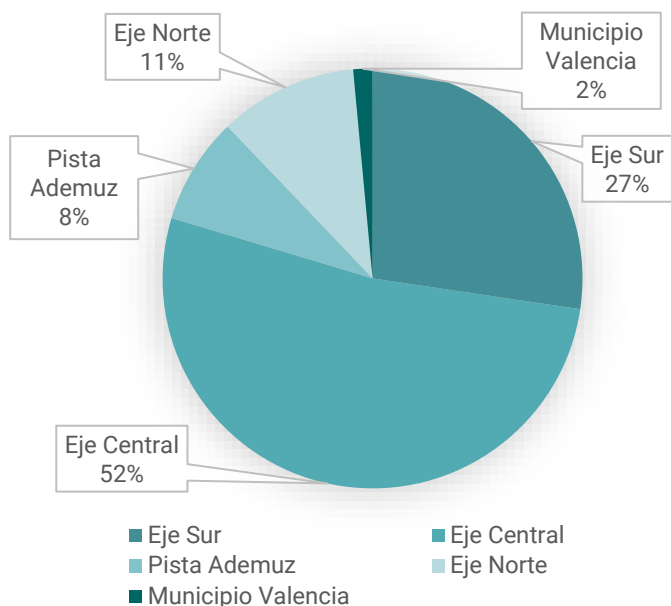
No obstante, cabe puntualizar que parte del parque no es apto para operadores logísticos del primer nivel por lo que se realizará un filtro a posteriori bajo el CRITERIO TRIANGLE más estricto.

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - Marzo 2022	
TOTAL	m² construidos 3.872.279
	m² construidos
EJE SUR	1.058.808
EJE CENTRAL	2.025.095
PISTA ADEMUZ	318.557
EJE NORTE	412.560
MUNICIPIO VALENCIA	57.259

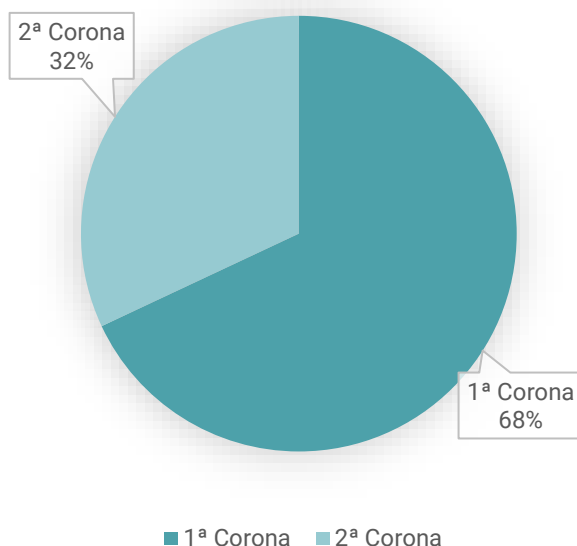
En la actualidad, la superficie total del stock de inmuebles para almacenamiento en Valencia asciende a 3.872.279 m² construidos. En su localización, el 68% de esta superficie se ubica en la 1ª Corona siendo bastante inferior la superficie construida en la 2ª Corona.

Se detectan dos ejes principales, Eje Sur y Eje Centro, que aglutinan el 79% de la superficie. No obstante, es destacable que el 53% se ubica en el Eje Centro, reconocido como el "Corredor Logístico de Valencia", zona prime que agrupa los municipios de Riba-roja, Loriguilla y Cheste.

Stock Logístico por Zonas



Stock Logístico por Coronas



02.1.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - marzo 2022			
Zona	Corona	m ² construido	Municipio
EJE SUR	TOTAL	1.058.808	-
	1ª CORONA	374.694	-
		6.581	Sedaví
		14.241	Massanassa
		3.948	Catarroja
		70.857	Beniparrell
		59.183	Alcàsser
		76.838	Silla
		143.046	Picassent
	2ª CORONA	684.114	-
		44.687	Sollana
		154.211	Almussafes
		7.953	Benifaió
		41.969	Algemesí
		45.000	Alginet
		75.739	Carlet
		118.509	Massalavés
		79.857	Alberic
		15.130	Villanueva de Castellón
		64.193	Beneixida
		36.866	Alzira
EJE CENTRAL	TOTAL	2.025.095	-
	1ª CORONA	2.006.330	-
		81.511	Torrent
		50.750	Picanya
		1.880	Païporta
		176.873	Quart de Poblet
		80.649	Manises
		1.298.398	Riba-roja del Túria
		63.708	Loriguilla
		252.561	Cheste
	2ª CORONA	18.765	-
		7.690	Chiva
		11.075	Montserrat
PISTA ADEMUZ	TOTAL	318.557	-
	1ª CORONA	178.566	-
		178.566	Paterna
	2ª CORONA	139.991	-
		18.352	La Pobla de Vallbona
		16.998	Nàquera
		104.641	Llíria
EJE NORTE	TOTAL	412.560	-
	1ª CORONA	17.020	-
		7.920	Museros
		9.100	Bétera
	2ª CORONA	395.540	-
		41.800	Quartell
		353.740	Sagunt
MUNICIPIO VALENCIA	TOTAL	57.259	-
	1ª CORONA	57.259	-
		57.259	Valencia
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - marzo 2022		3.872.278,82	m² construidos

02.2 STOCK TRIANGLE: CRITERIOS TRIANGLE

Dentro de los 3.872.279 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.

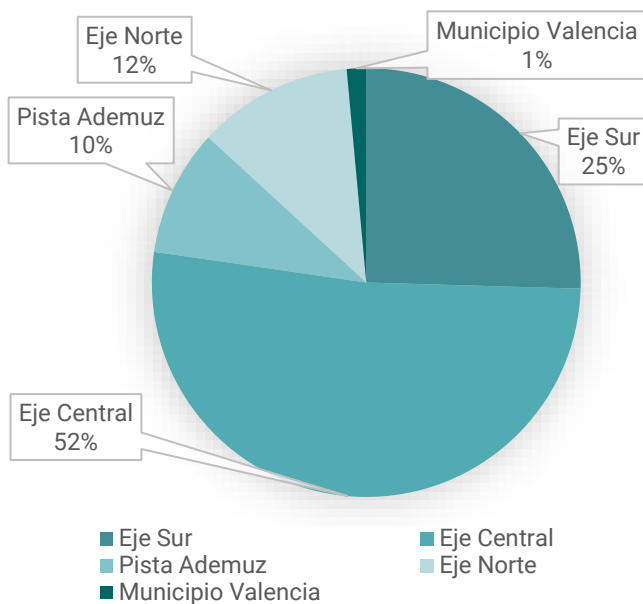
Criterios TRIANGLE:

- 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%

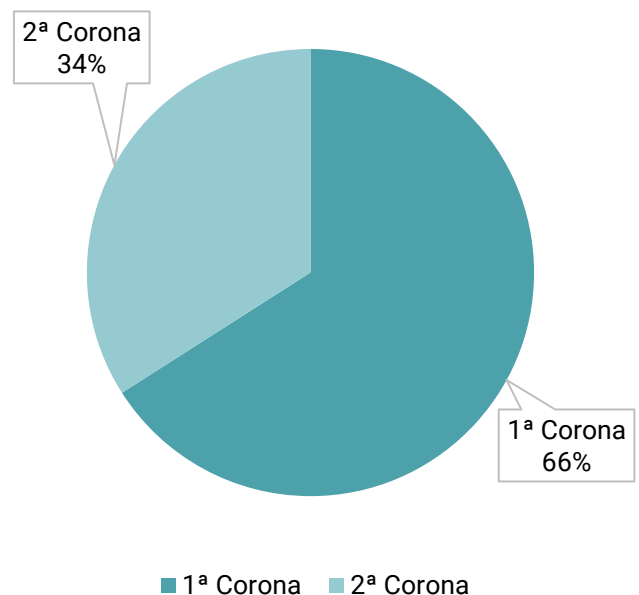
* Se incluyen inmuebles fácilmente adaptables a la logística con una pequeña inversión de CAPEX.

STOCK LOGÍSTICO TRIANGLE - Marzo 22	m ² construidos
TOTAL	3.096.314
m² construidos	
EJE SUR	788.255
EJE CENTRAL	1.604.762
PISTA ADEMUZ	295.368
EJE NORTE	362.670
MUNICIPIO VALENCIA	45.259

Stock Logístico por Zonas



Stock Logístico por Coronas



02.3 STOCK CRITERIO TIPOLOGÍAS

Se divide el stock para la clasificación de inmuebles logísticos que desarrollan toda su actividad en una única parcela cerrada, además de ser inmuebles de última generación y de reciente construcción:

Criterios TIPOLOGIA:

TIPOLOGÍA A

- Superficie superiores a 10.000 m².
- Altura libre mínimo 9 m.
- Muelles de carga (ratio < 1ud / 1.000m²).
- Ocupación de parcela no superior al 70%
- Parcela vallada y cerrada.

TIPOLOGÍA B

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

TIPOLOGÍA C

- Superficie inferiores a 5.000 m².
- Altura libre inferior a 9 m.
- La nave logística no tiene muelles de carga.

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA, TIPOLOGÍA A - Marzo 2022		m² construidos
TOTAL		1.537.879
		m² construidos
EJE SUR		323.385
EJE CENTRAL		834.049
PISTA ADEMUZ		84.941
EJE NORTE		295.504
MUNICIPIO VALENCIA		0

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA, TIPOLOGÍA B - Marzo 2022		m² construidos
TOTAL		1.570.354
		m² construidos
EJE SUR		464.870
EJE CENTRAL		767.416
PISTA ADEMUZ		206.950
EJE NORTE		85.859
MUNICIPIO VALENCIA		45.259

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA, TIPOLOGÍA C - MARzo 2022		m² construidos
TOTAL		764.046
		m² construidos
EJE SUR		270.553
EJE CENTRAL		423.630
PISTA ADEMUZ		26.666
EJE NORTE		31.197
MUNICIPIO VALENCIA		12.000

02.3.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS POR TIPOLOGÍAS

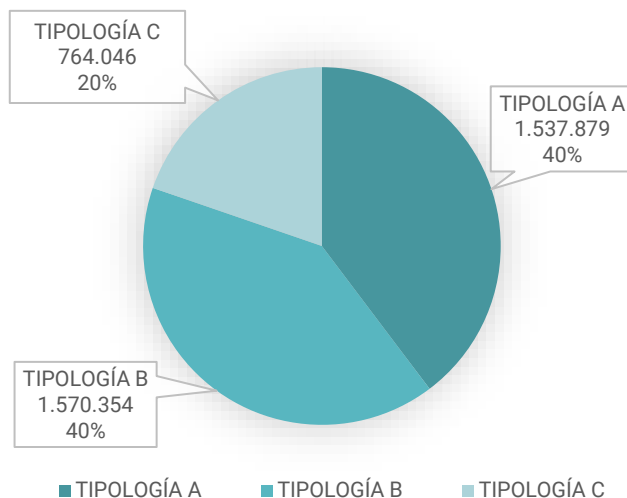
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - Marzo 2022						
Zona	Corona	Municipio	m² construido	A	B	C
EJE SUR	TOTAL	-	1.058.808	323.385	464.870	270.553
	1ª CORONA	-	374.694	58.608	177.520	138.566
		Sedaví	6.581	0	0	6.581
		Massanassa	14.241	0	7.030	7.211
		Catarroja	3.948	0	0	3.948
		Beniparrell	70.857	0	34.049	36.808
		Alcàsser	59.183	0	18.563	40.620
		Silla	76.838	58.608	13.422	4.808
		Picassent	143.046	0	104.456	38.590
	2ª CORONA	-	684.114	264.777	287.350	131.987
		Sollana	44.687	26.613	18.074	0
		Almussafes	154.211	0	148.154	6.057
		Benifaió	7.953	0	7.953	0
		Algemesí	41.969	0	12.917	29.052
		Alginet	45.000	0	45.000	0
		Carlet	75.739	16.000	0	59.739
		Massalavés	118.509	102.500	0	16.009
		Alberic	79.857	35.765	44.092	0
		Villanueva de Castellón	15.130	0	0	15.130
		Beneixida	64.193	49.033	11.160	4.000
		Alzira	36.866	34.866	0	2.000
EJE CENTRAL	TOTAL	-	2.025.095	834.049	767.416	423.630
	1ª CORONA	-	2.006.330	834.049	748.651	423.630
		Torrent	81.511	59.236	0	22.275
		Picanya	50.750	14.387	0	36.363
		Paiporta	1.880	0	0	1.880
		Quart de Poblet	176.873	23.933	8.528	144.412
		Manises	80.649	17.702	34.750	28.197
		Riba-roja del Túria	1.298.398	477.913	667.965	152.520
		Loriguilla	63.708	45.000	15.708	3.000
		Cheste	252.561	195.878	21.700	34.983
	2ª CORONA	-	18.765	0	18.765	0
		Chiva	7.690	0	7.690	0
		Montserrat	11.075	0	11.075	0
PISTA ADEMUZ	TOTAL	-	318.557	84.941	206.950	26.666
	1ª CORONA	-	178.566	0	154.572	23.994
		Paterna	178.566	0	154.572	23.994
	2ª CORONA	-	139.991	84.941	52.378	2.672
		La Pobla de Vallbona	18.352	0	15.680	2.672
		Nàquera	16.998	9.500	7.498	0
		Llíria	104.641	75.441	29.200	0
EJE NORTE	TOTAL	-	412.560	295.504	85.859	31.197
	1ª CORONA	-	17.020	0	7.920	9.100
		Museros	7.920	0	7.920	0
		Bétera	9.100	0	0	9.100
	2ª CORONA	-	395.540	295.504	77.939	22.097
		Quartell	41.800	16.000	25.800	0
		Sagunt	353.740	279.504	52.139	22.097
MUNICIPIO VALENCIA	TOTAL	-	57.259	0	45.259	12.000
	1ª CORONA	-	57.259	0	45.259	12.000
		Valencia	57.259	0	45.259	12.000
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA		m² construidos	3.872.278,82			

02.3.2 STOCK TRIANGLE: TIPOLOGÍA DE INMUEBLES

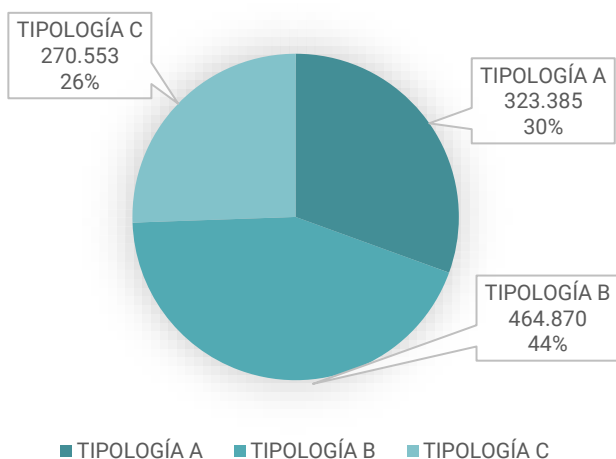
El estudio de las tipologías de inmuebles del stock logístico refleja que los activos actuales que lo componen en un 60% son inmuebles con una superficie que no alcanza los 10.000 m², los llamados de tipología B y C. Únicamente el 9% del parque son plataformas logísticas de gran formato superiores a 30.000 m².

Estas circunstancias dejan patente la inexistencia de activos de grandes dimensiones en Valencia. Aunque gracias a la creación de suelo en municipios como Chestre o Puerto de Sagunto con un diseño de parcelas de mayores dimensiones, la superficie de inmuebles de gran formato (>30.000 m²) se ha incrementado en los últimos años.

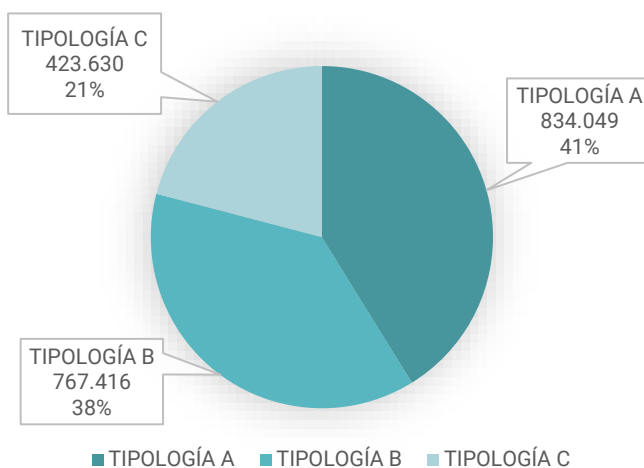
Tipología: Stock Valencia Triangle



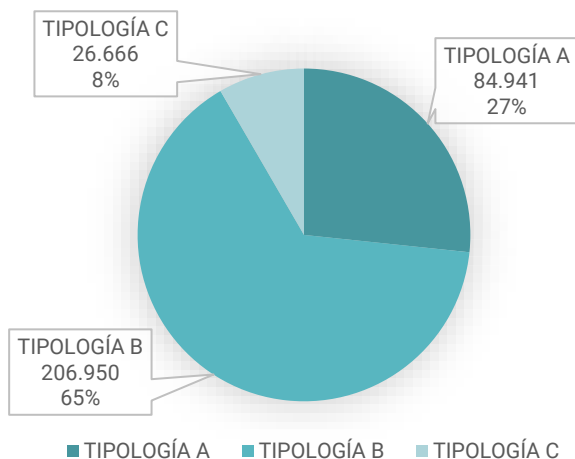
Tipología: Eje Sur



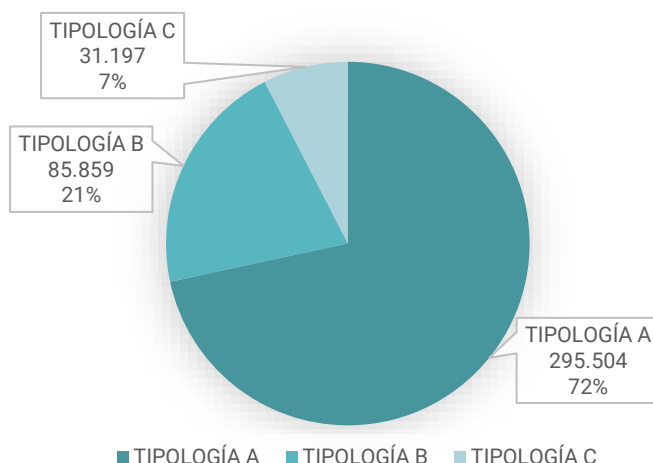
Tipología: Eje Centro



Tipología: Pista de Ademuz



Tipología: Eje Norte



02.4 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 125.293 m² construidos de inmuebles adecuados para esta actividad.

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

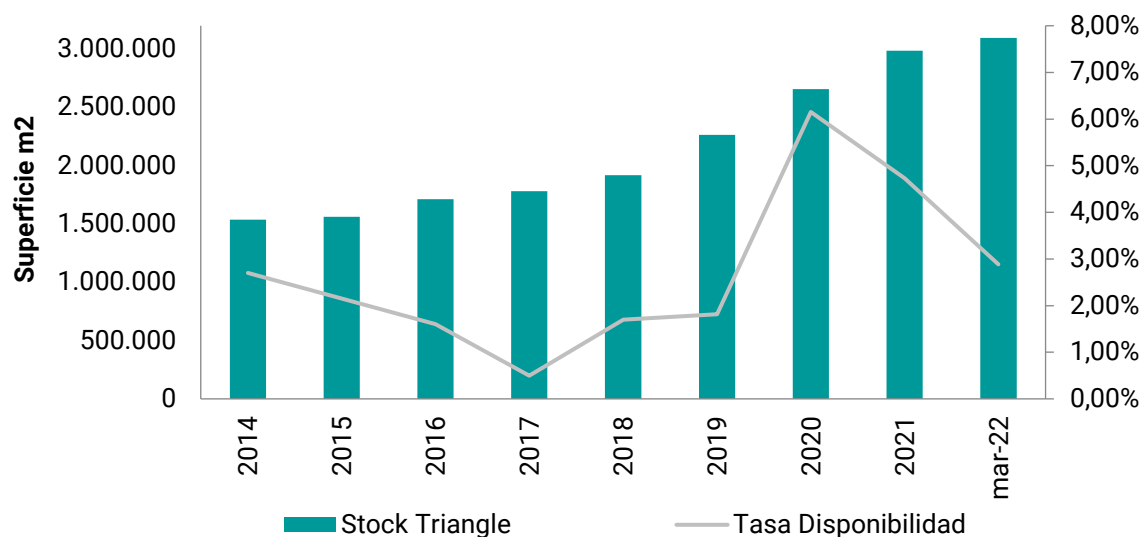
STOCK LOGÍSTICO FRÍO VALENCIA MARZO 2022			
Zona	Corona	m ² construido	Municipio
EJE SUR	TOTAL	82.813	-
	1ª CORONA	39.017	-
		<u>12.000</u>	<u>Valencia</u>
		12.000	Mercavalencia
		<u>12.000</u>	<u>Picanya</u>
		12.000	P.I. Picanya
		<u>15.017</u>	<u>Picassent</u>
		3.750	P.I. Canyada dels Codonyers
		1.881	P.I. La Coma
		9.386	P.I. La Coma
	2ª CORONA	43.796	-
		<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
		<u>2.000</u>	<u>Alzira</u>
		2.000	P.I. El Pla
		<u>16.009</u>	<u>Massalavés</u>
		13.009	P.I. Massalavés
		3.000	P.I. Massalavés
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
EJE NORTE	TOTAL	7.000	-
	2ª CORONA	7.000	-
		<u>7.000</u>	<u>Sagunto</u>
		7.000	Park Sagunt I
TOTAL LOGISTICA FRÍO (m² c)		125.293	

02.5 HISTÓRICOS MERCADO CONTRATACIÓN-DISPONIBILIDAD

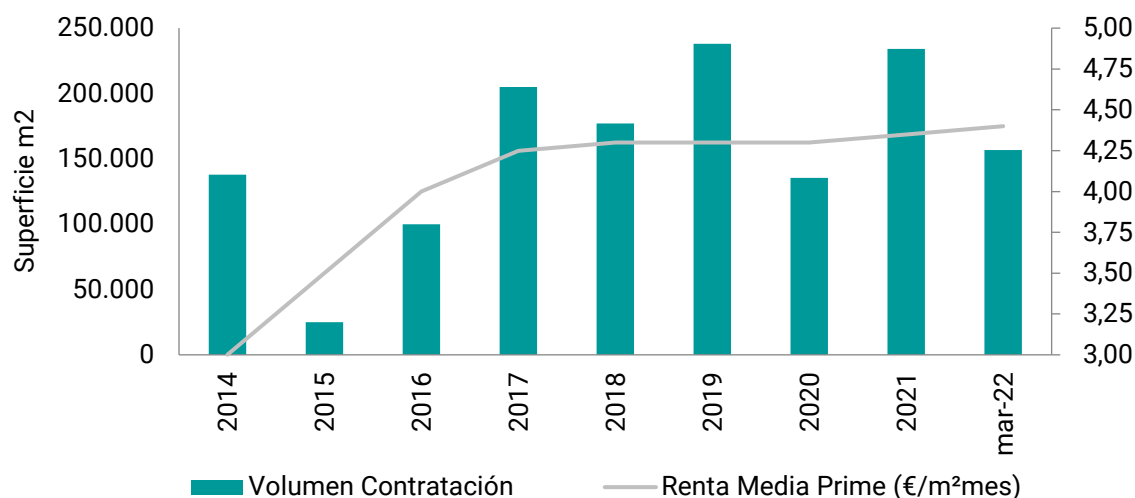
Principales Indicadores Valencia 2014 - marzo 2022

Valencia	Área de influencia: 5 M personas								
Indicadores principales	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	mar-22
Contratación bruta (m²)	138.000	25.000	100.000	205.000	177.204	238.158	135.508	234.084	156.748
Tasa Disponibilidad (%)	2,70%	3,80%	1,60%	0,54%	1,62%	1,81%	6,15%	4,73%	2,89%
Stock Disponible (m²)	40.500	60.000	23.500	9.000	30.034	40.029	159.694	140.258	89.330
Precio Medio Prime (€/m²mes)	3,00	3,50	4,00	4,25	4,30	4,30	4,30	4,35	4,40
Precio Medio Secundario (€/m² mes)	2,00	2,50	2,75	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,25
Yield Inicial Naves Prime	8,75%	8,25%	7,50%	7,00%	6,80%	6,60%	6,25%	6,00%	5,00%
Yield Inicial Naves Secundario	10,00%	10,00%	9,50%	9,00%	8,50%	8,25%	8,25%	8,25%	7,50%

Stock Valencia (m²t) - Disponibilidad (%) 2014- marzo 2022



Volumen Contratación (m²t) - Renta Media Prime (€/m²t/mes) 2014- marzo 2022



03.1 DISPONIBILIDAD ACTUAL

Actualmente la disponibilidad se concentra en la zona centro (Ribarroja-Quart-Torrente), seguido de la Zona Norte.

La tasa de disponibilidad de las plataformas logísticas de tipología A del nuevo Parque Circuito de Cheste han sido absorbidas.

Hemos pasado de tener una tasa primer trimestre del 2022. de 4,73% al cierre del 2021 al 2,89 % al cierre del 1er trimestre.

En este primer trimestre ha habido una alta actividad de cierre de operaciones, como nos tiene poco acostumbrados, siendo lo habitual un comienzo lento que coge velocidad a lo largo del año. El 2022 ha comenzado con muy alta actividad de contratación lo que augura un 2022 de récords.

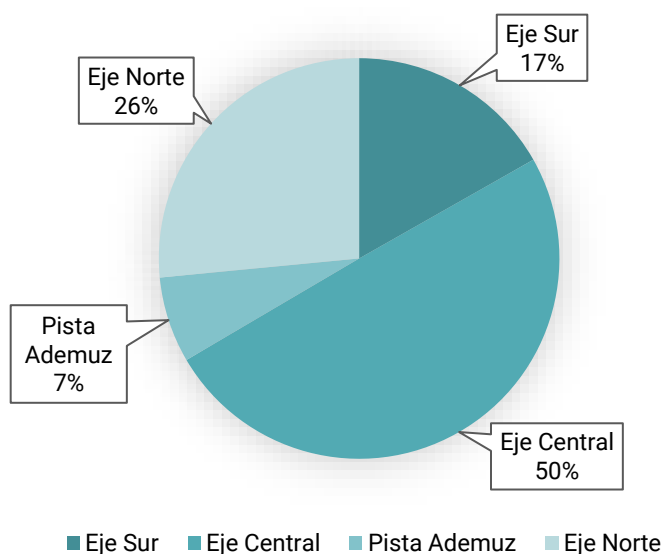
La tasa se comprime hasta el 2,89%.

TASA DE DISPONIBILIDAD	2,89%	sobre stock TRIANGLE
TOTAL (m² c)	89.330	
	m² construidos	
Eje Sur	15.000	
Eje Central	44.439	
Pista Ademuz	6.200	
Eje Norte	23.691	
Municipio Valencia	0	
TOTAL (superficie Triangle)	3.096.314	

La disponibilidad de inmuebles construidos en el mercado logístico de Valencia se centra principalmente en Ribarroja, zona "prime" de Valencia, Llíria, Bétera, Sagunto, Massalavés y Torrent.

Actualmente se ha absorbido el 100% de la disponibilidad de plataformas logísticas del nuevo parque Circuito de Cheste y la zona del polígono Castilla, evidenciando el atractivo de la zona atrayente de operadores. Poniendo en marcha así nuevos proyectos a riesgo en la zona para dotar de oportunidades de implantación en el polígono Circuito.

Disponibilidad por Zonas (%)



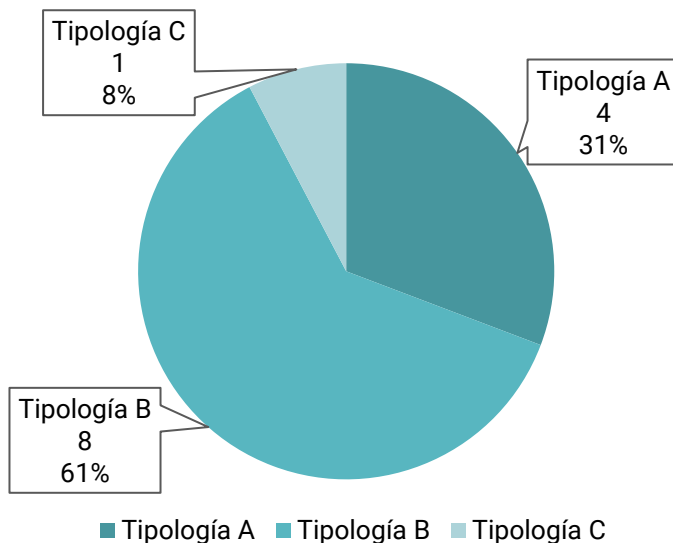
03.1 DISPONIBILIDAD ACTUAL

INMUEBLES DISPONIBLES 31/03/2022						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (m²c)	Asking Price	Tipología
Eje Central	1ª	Ribarroja	PLV	2.500	4,15	A
Eje Central	1ª	Ribarroja	S12	2.800	4,00	C
Eje Central	1ª	Ribarroja	S12	8.838	3,50	B
Eje Central	1ª	Ribarroja	S13	2.748	4,10	B
Eje Central	1ª	Ribarroja	S13	4.293	4,50	B
Eje Central	1ª	Ribarroja	Oliveral	12.150	4,50	B
Eje Central	1ª	Ribarroja	Oliveral	4.323	4,50	B
Eje Central	1ª	Ribarroja	Oliveral	2.000	-	B
Eje Central	1ª	Torrent	Masía del Juez	4.787	3,75	A
Eje Norte	1ª	Bétera	L'Horta Vella	3.691	4,00	B
Eje Norte	2ª	Sagunto	Park Sagunt I	20.000	3,70+gastos	A
Pista Ademuz	2ª	Llíria	Llíria	6.200	2,76	B
Eje Sur	2ª	Massalavés	Massalavés	15.000	3,25	A
Total				89.330		

Disponibilidad por Tipología (%)

Como se puede apreciar la mayor parte de inmuebles disponibles son naves logísticas con superficies inferiores a los 10.000 m², **únicamente 4 son los activos de TIPOLOGÍA A**. La mayor parte son **pequeños módulos** que quedan disponibles inferiores a los 5.000 m² por lo que realmente, inmuebles de gran formato únicamente hay disponibles 2, para albergar una operativa no superior a 20.000 m².

Las grandes plataformas disponibles se sitúan en tanto en localizaciones menos consolidadas a nivel logístico como, Sagunt o Massalavés.

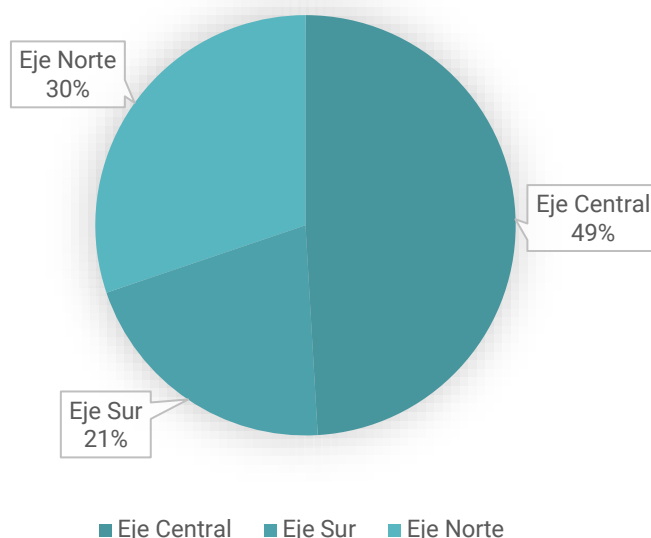


03.2 PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN – “A RIESGO”, “PRE-LET” Y “LLAVE EN MANO”

En el análisis de los activos en construcción a cierre del primer trimestre del 2022 se computa una superficie total en construcción es de 298.830 m²t.

En lo que llevamos de 2022 ya se han incorporado se ha incorporado al stock 80.000 m² de nuevas construcciones, tanto de autopromociones como “a riesgo”. Destacar entre ellas la finalización de la promoción “a riesgo” de Invest en Sagunto y proyectos como el de Adreu World y Across Logistics en Riba-roja en “autopromoción.

Proyectos en construcción “a riesgo”, “pre-let” y “llave en mano” por Zonas (%)



PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN 'a riesgo' marzo-2022							
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Tipología	Finalización	Asking Price (net)
Eje Sur	1ª	Picassent	Codonyers	14.000	A	4 tri 2022	4,25+gastos
Eje Sur	1ª	Picassent	Codonyers	5.000	B	4 tri 2022	4,25+gastos
Eje Sur	1ª	Picassent	La Coma	5.142	A	4 tri 2022	4,35+gastos
Eje Central	1ª	Ribarroja	S13	5.541	B	3 tri 2022	4,50+gastos
Eje Central	1ª	Ribarroja	Casanova	7.856	B	2 tri 2022	-
Eje Central	1ª	Ribarroja	PLV	30.000	A	4 tri 2022	4,50+gastos
Eje Central	1ª	Ribarroja	Más Baló	12.500	A	1 tri 2023	4,50+gastos
Eje Central	1ª	Cheste	Circuito	25.502	A	4 tri 2022	4,10+gastos
Eje Norte	2ª	Sagunt	Camí a la mar	13.243	A	1 tri 2023	3,60+gastos
Total				118.784			

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN "pre-let" mar-2022						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Tipología	Entrega
Eje Central	1ª	Alaquàs	S-6	33.246	A	2 tri 2022
Eje Central	1ª	Ribarroja	El Oliveral	21.000	A	4 tri 2022
Total				54.246		

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN "llave en mano" mar-2022						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Tipología	Finalización
Eje Norte	2ª	Onda	Sur-13	77.000	A	2 tri 2022
Eje Sur	1ª	Picassent	Codonyers	14.000	A	2 tri 2022
Eje Sur	1ª	Picassent	La Coma	16.900	B	4 tri 2022
Eje Sur	1ª	Picassent	La Coma	6.900	B	4 tri 2022
Eje Central	1ª	Ribarroja	Más Baló	11.000	A	4 tri 2022
Total				125.800		

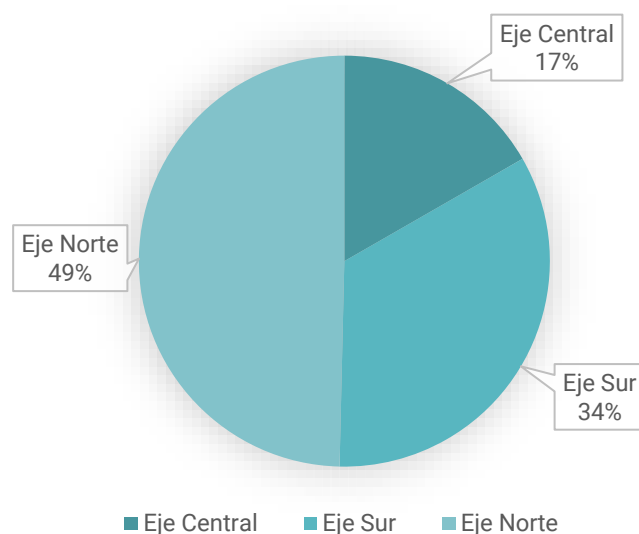
03.3 SUELO FINALISTA - “LLAVE EN MANO”

Existen 11 proyectos “llave en mano” con una superficie total construida que asciende a 352.617 m². Su construcción podría realizarse a los 9-12 meses de la firma.

Las superficies oscilan entre 7.000 y 100.000 m² construidos, todos ellos repartidos en los ejes, destacando las situadas en el Parque Empresarial Circuito de Cheste, junto con los proyectos en la zona norte (Bétera, Sagunto y Albuixech) y en la zona sur en Picassent y Alzira.

Debido a la demanda de plataformas logísticas de gran formato, algunos promotores han decidido lanzar sus proyectos “a riesgo” como es el caso de Panattoni o VGP que en este trimestre han comenzado a poner en marcha.

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



LLAVE EN MANO EN OFERTA 2022							
Zona	Corona	Municipio	Polígono	perficie (const. n	Tipología	Finalización	Asking Price
Eje Central	1ª	Cheste	Circuito	18.500	A	9 - 12 meses	4,3+0,26
Eje Central	1ª	Cheste	Circuito	14.100	A	9 - 12 meses	4,3+0,26
Eje Central	1ª	Cheste	Circuito	26.300	A	9 - 12 meses	4,3+0,26
Eje Norte	1ª	Bétera	Bétera	100.000	A	9 - 12 meses	3,95+gastos
Eje Norte	1ª	Albuixech	Mediterráneo	40.000	A	9 - 12 meses	4,25+gastos
Eje Norte	2ª	Sagunt	Sepes	35.000	A	9 - 12 meses	3,85+gastos
Eje Sur	1ª	Picassent	Codonyers	10.000	A	9 - 12 meses	4,00+gastos
Eje Sur	1ª	Picassent	Codonyers	21.000	A	9 - 12 meses	4,00+gastos
Eje Sur	1ª	Picassent	Codonyers	6.856	B	9 - 12 meses	4,00+gastos
Eje Sur	1ª	Picassent	Codonyers	20.861	A	9 - 12 meses	-
Eje Sur	2ª	Alzira	El Pla	60.000	A	9 - 12 meses	3,75+gastos
			Total	352.617			

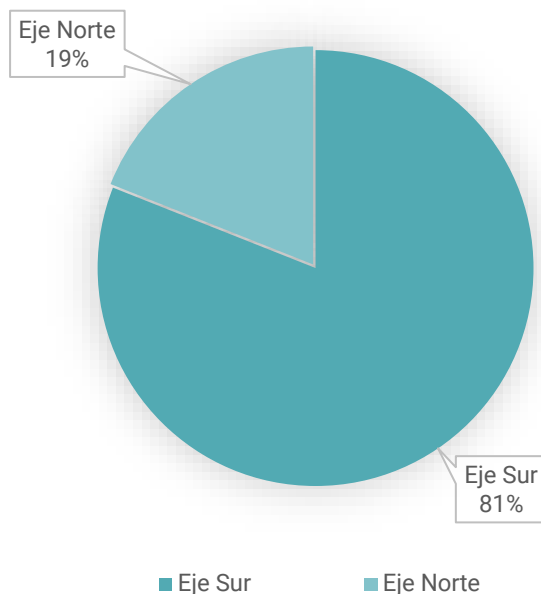
03.4 AUTOPROMOCIÓN

En el Eje Norte se incorporan al stock proyectos finalizados como el de Lunnati. En la zona central se incorpora Andreu World y TSB.

En la zona sur la ampliación de Cecotec en Massalavés poniendo en marcha la fase II. Además en Picassent en el próximo trimestre finaliza los trabajos de su ampliación de nave de frío.

Asimismo, en la zona norte también existen proyectos como el de Moldtrans que se espera finalizar el próximo trimestre y grupo Arnedo pone en marcha su cuarto proyecto logístico en Parc Sagunt I consolidando así su presencia en la zona norte.

Autopromoción por Zonas (%)



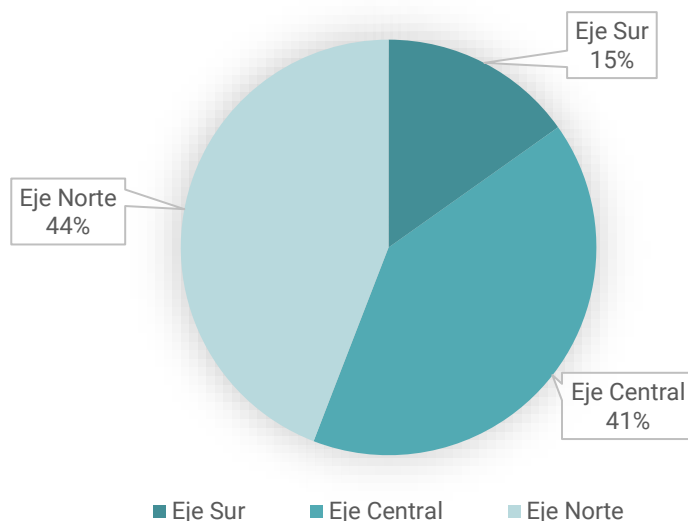
AUTOPROMOCIÓN 2022							
Zona	Corona	Municipio	Polígono	perficie (const. n	Tipología	Propietario	Finalización
Eje Norte	1ª	Massamagrell	El Bovalar	7.000	B	Moldtrans	2 tri 2022
Eje Norte	2ª	Sagunto	Park Sagunt I	26.000	A	Grupo Arnedo	3 tri 2022
Eje Sur	1ª	Picassent	La Coma	15.814	B	Caliche	2 tri 2022
Eje Sur	2ª	Alzira	Alzira	90.000	A	Grupo Mazo	4 tri 2022
Eje Sur	2ª	Massalavés	Massalavés	29.500	A	Cecotec	3 tri 2022
Eje Sur	2ª	Massalavés	Massalavés	5.500	B	Olano	3 tri 2022
Total				173.814			

04.1 VOLUMEN DE CONTRATACIÓN

El volumen total de contratación al cierre del primer trimestre de 2022 ha alcanzado los 156.748 m²c. La contratación de este trimestre supera a la contratación que llevábamos acumulada en los tres primeros trimestres del 2021, firmando un buen comienzo del 2022. La totalidad de las transacciones se centran su mayoría en la zona Norte y zona central.

De esta contratación mencionada que se refiere a operaciones de arrendamiento, destacar varios llave en mano producidos en la zona de Ribarroja de 11.000 m² y en la zona norte de 50.000 m².

Volumen de Contratación por zonas (%)



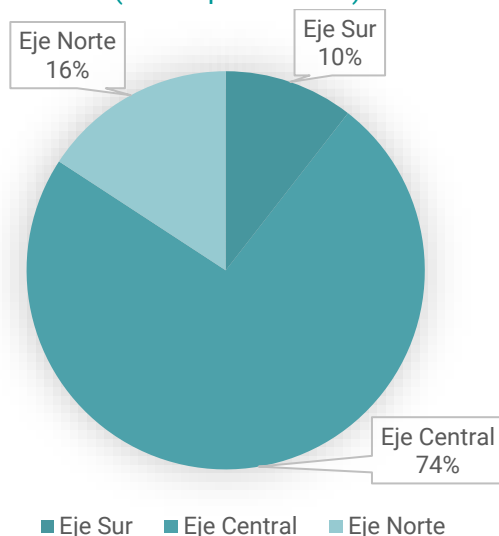
VOLUMEN DE CONTRATACIÓN ACUM. MARZO 2022

TOTAL (m ² c)	156.748
m ² construidos	
Eje Sur	23.800
Eje Central	63.788
Pista Ademuz	0
Eje Norte	69.160

De las 19 operaciones, se ha de destacar que 14 de ellas son operaciones de la zona prime de la logística, eje central.

Cabe mencionar que la zona prime de Valencia, el área junto al cruce de la A3-A7 sigue siendo de la más demandada por los operadores logísticos.

Volumen de Contratación por zonas (% de operaciones)



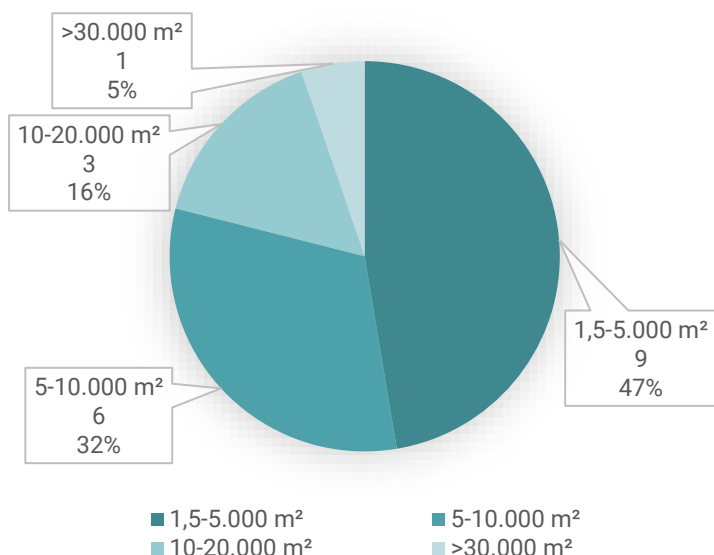
04.2 TRANSACCIONES RECIENTES EN ALQUILER

El análisis de las operaciones de inmuebles logísticos realizadas durante el primer trimestre de 2022 arroja que la mayor parte de las operaciones son de naves entre 1.000 y 5.000 m² para suplir picos de demandas puntuales siendo contratos de corta duración.

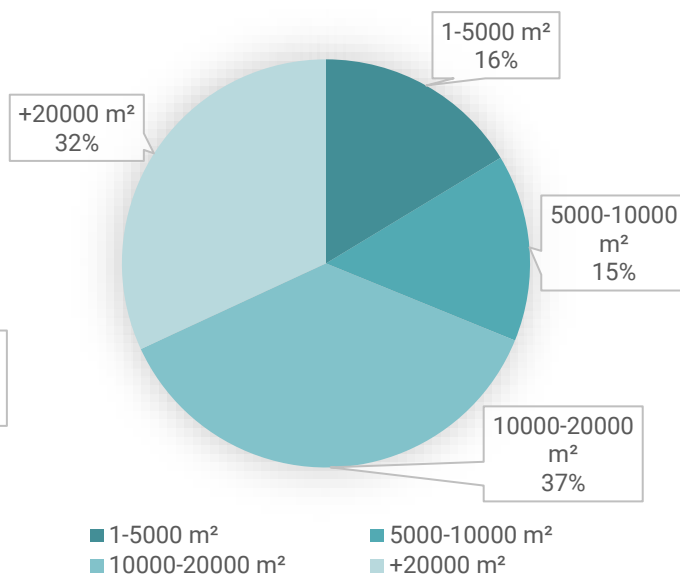
De esta tipología mencionada, han sido 9 de las 19 operaciones. El siguiente formato de naves logísticas entre 5 y 10.000 es el segundo más demandado.

Operaciones de alquiler 1er tri 2022						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (m ² c)	Renta (€/m ² c/mes)	Tipología
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Mas Baló	11.000	4,50	A
Eje Central	1 ^a	Loriguilla	Loriguilla	3.147	4,00	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Mas Baló	5.094	4,25	B
Eje Norte	2 ^a	Sagunto	Camí a la Mar	15.200	3,50	A
Eje Norte	2 ^a	Sagunto	Sepes	50.000	-	A
Eje Central	1 ^a	Cheste	Castilla	6.884	4,10	A
Eje Central	1 ^a	Cheste	Cheste	4.896	4,10	A
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Sector 13	1.622	4,10	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	PLV	5.906	4,50	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Sector 13	1.483	4,10	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Sector 13	1.469	4,10	B
Eje Central	1 ^a	Cheste	Castilla	7.914	4,10	A
Eje Norte	1 ^a	Museros	Museros	3.960	-	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Mas Baló	5.340	4,25	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Mas Balo	2.917	4,32	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Mas Baló	2.757	4,32	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Mas Balo	3.359	4,32	B
Eje Sur	1 ^a	Picassent	La Coma	6.900	-	B
Eje Sur	1 ^a	Picassent	La Coma	16.900	-	B
Total				156.748		

Volumen de Contratación por superficie (% de operaciones)



Volumen de Contratación por superficie (%)



05.1 RENTAS DE MERCADO

Durante este primer trimestre se vislumbra un aumento en las rentas máximas en la zona norte y sur, y con una subida de la renta mínima en la zona centro. Las rentas prime media aumenten a 4,40 en la zona prime de Valencia.

La incorporación de nuevo producto moderno y de gran formato está logrando una modernización del sector logístico en Valencia como uno de los referentes nacionales después de Madrid y Barcelona.

RENTAS	Precio Medio Alquiler (€/m² mes)	
	min	max
Eje Sur	3,25	4,35
Eje Central	3,90	4,50
Pista Ademuz	3,00	4,00
Eje Norte	3,00	3,60

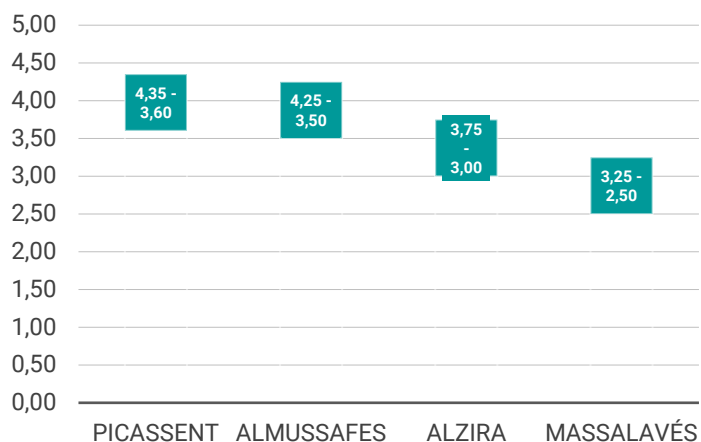
05.2 RENTAS DE MERCADO POR MUNICIPIO

RENTA MERCADO VALENCIA - 2022			Precio Alquiler (€/m²mes)	
Zona	Corona	Municipio	Min	Max
EJE SUR	1ª CORONA	ZAL puerto	*	*
		Massanasa - Beniparrell	2,25	3,25
		Alcàsser - Silla	2,50	3,50
		Picassent	3,60	4,35
	2ª CORONA	Almussafes	3,50	4,25
		Alzira	3,00	3,75
		Massalavés	2,50	3,25
		Sollana	3,00	4,25
		Alberic	1,50	2,50
EJE CENTRAL	1ª CORONA	Torrent - Picanya	2,50	3,95
		Quart de Poblet	*	4,35
		Manises	3,90	4,50
		Riba-roja del Túria	3,90	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	Llíria	2,00	3,00
EJE NORTE	1ª CORONA	Museros	2,50	2,75
		Bétera	3,00	3,95
	2ª CORONA	Sagunto	2,50	3,75
		Nàquera	2,00	3,00

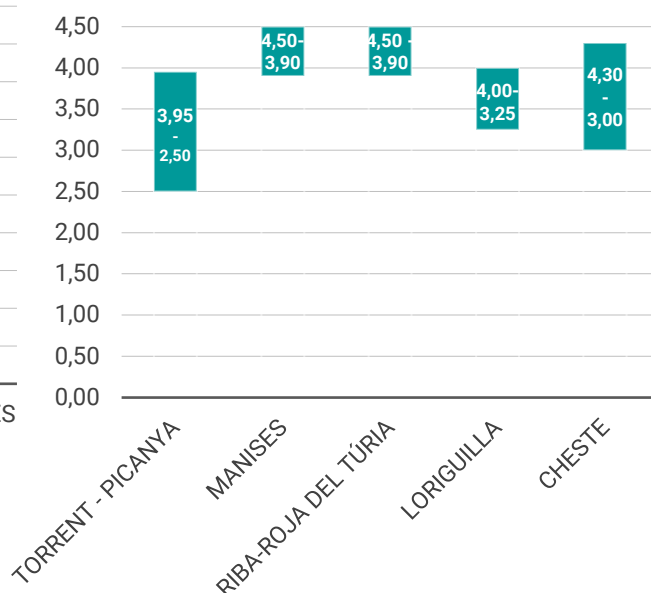
* Sin datos de mercado.

05.2 RENTAS DE MERCADO POR MUNICIPIOS

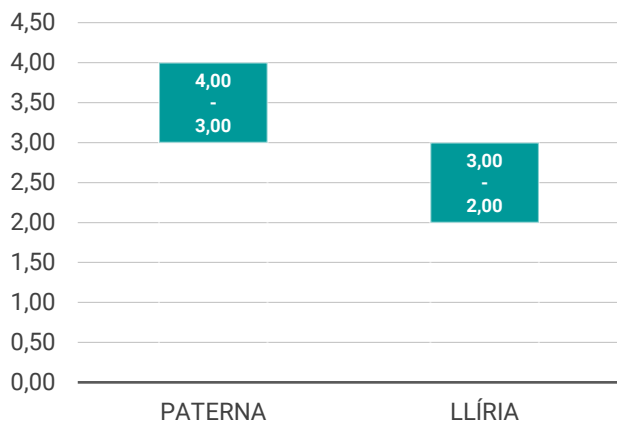
Renta de Mercado: Zona Sur



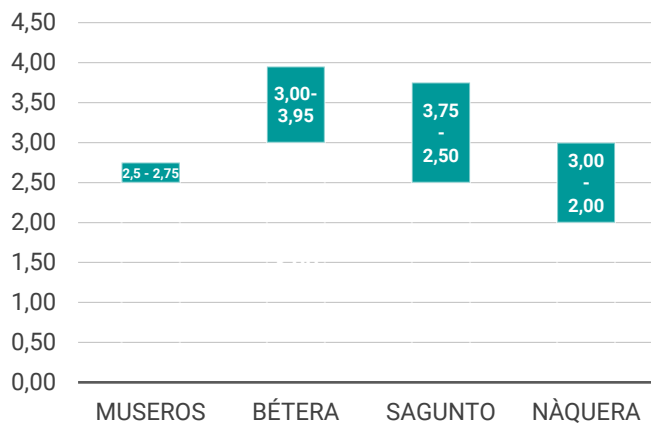
Renta de Mercado: Zona Centro



Renta de Mercado: Pista de Ademuz



Renta de Mercado: Zona Norte

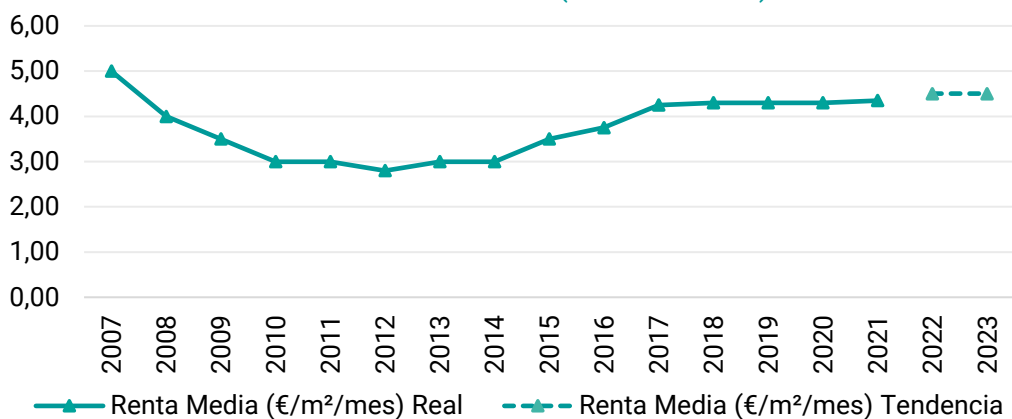


06.1 TENDENCIAS Y EXPECTATIVAS

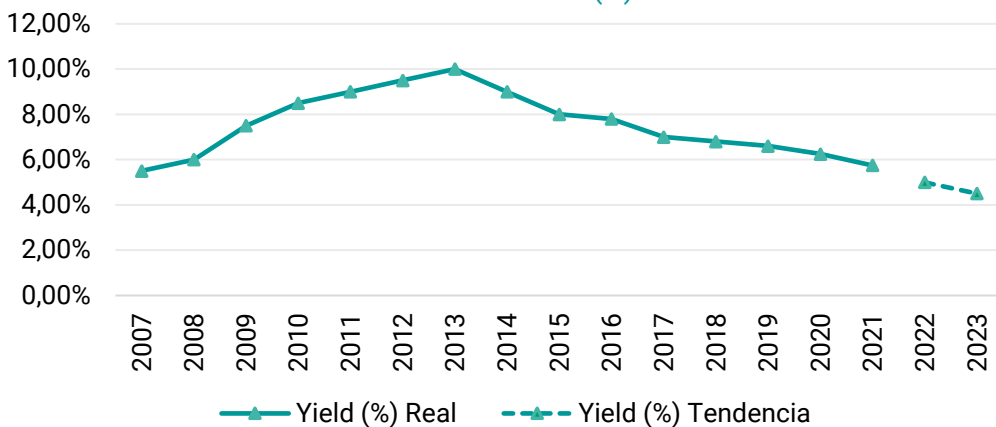
	Renta Media (€/m²/mes)	
	Real	Tendencia
2007	5,00	
2008	4,00	
2009	3,50	
2010	3,00	
2011	3,00	
2012	2,80	
2013	3,00	
2014	3,00	
2015	3,50	
2016	3,75	
2017	4,25	
2018	4,30	
2019	4,30	
2020	4,30	
2021	4,35	
TENDENCIA	2022	4,50
	2023	4,50

	Yield (%)	
	Real	Tendencia
2007	5,50%	
2008	6,00%	
2009	7,50%	
2010	8,50%	
2011	9,00%	
2012	9,50%	
2013	10,00%	
2014	9,00%	
2015	8,00%	
2016	7,80%	
2017	7,00%	
2018	6,80%	
2019	6,60%	
2020	6,25%	
2021	5,75%	
TENDENCIA	2022	5,00%
	2023	4,50%

Renta Media Valencia (euros/m²/mes)



Yield Valencia (%)



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

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

