



TRIANGLE
REAL ESTATE MANAGEMENT

Estudio de Mercado Logística Valencia 2o Trimestre 2022

30 Junio 2022



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

ÁREAS LOGÍSTICA VALENCIA



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 Central -“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.

Fuente: TRIANGLE REM

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, además de el área industrial ligada a la ciudad de Valencia. Todo ello se divide también en dos coronas.

En el stock contabilizado a Junio de 2022, se incluyen todos los inmuebles donde a día de hoy se desarrolla una actividad de almacenamiento.

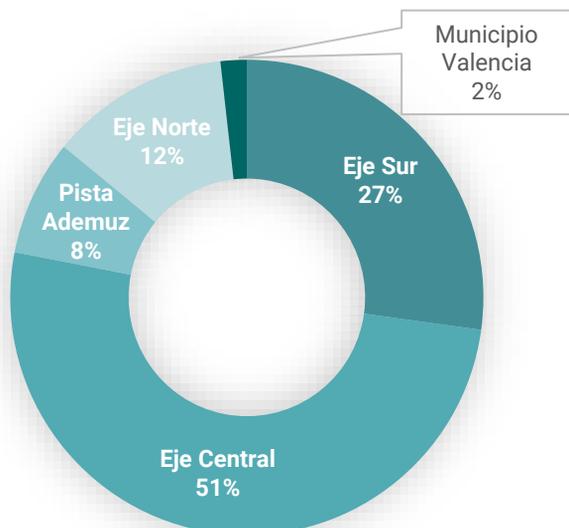
No obstante, cabe puntualizar que parte del parque no es apto para operadores logísticos de primer nivel por lo que se realizará un filtro a posteriori bajo el **CRITERIO TRIANGLE** más estricto.

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - Junio 2022	
TOTAL	m² construidos 4.042.613
	m² construidos
EJE NORTE	487.460
PISTA ADEMUZ	327.657
EJE CENTRAL	2.056.270
EJE SUR	1.098.967
MUNICIPIO VALENCIA	72.259

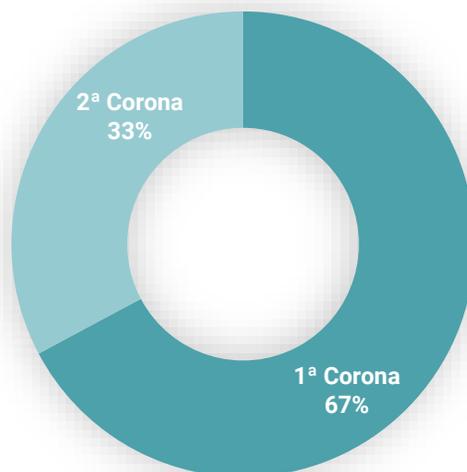
A día de hoy, el stock total de inmuebles para almacenamiento en Valencia asciende a 4.042.613 m² construidos. En su localización, el 67% de esta superficie se ubica en la 1ª Corona siendo bastante inferior la superficie construida en la 2ª Corona.

Se detectan dos ejes principales, Eje Sur y Eje Central, que aglutinan el 78% de la superficie. No obstante, es destacable que el 51% se ubica en el Eje Central, reconocido como el "Corredor Logístico de Valencia", zona prime que agrupa los municipios de Riba-roja, Loriguilla y Cheste entre otros.

Stock Logístico por Zonas



Stock Logístico por Coronas



02.2 STOCK CRITERIO TIPOLOGÍAS

Se divide el stock para la clasificación de inmuebles logísticos que desarrollan toda su actividad en una única parcela, por su tamaño, 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%
- PCI Riesgo Medio

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%.
- PCI Riesgo Medio y Bajo

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 - Junio 2022		m ² construidos
TOTAL		2.322.846
		m² construidos
EJE NORTE		426.304
PISTA ADEMUZ		103.013
EJE CENTRAL		1.187.441
EJE SUR		591.088
MUNICIPIO VALENCIA		15.000

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA, TIPOLOGÍA B - Junio 2022		m ² construidos
TOTAL		956.015
		m² construidos
EJE NORTE		39.059
PISTA ADEMUZ		188.878
EJE CENTRAL		461.307
EJE SUR		221.512
MUNICIPIO VALENCIA		45.259

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA, TIPOLOGÍA C - Junio 2022		m ² construidos
TOTAL		763.752
		m² construidos
EJE NORTE		22.097
PISTA ADEMUZ		35.766
EJE CENTRAL		407.522
EJE SUR		286.367
MUNICIPIO VALENCIA		12.000

02.2.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS POR TIPOLOGÍAS

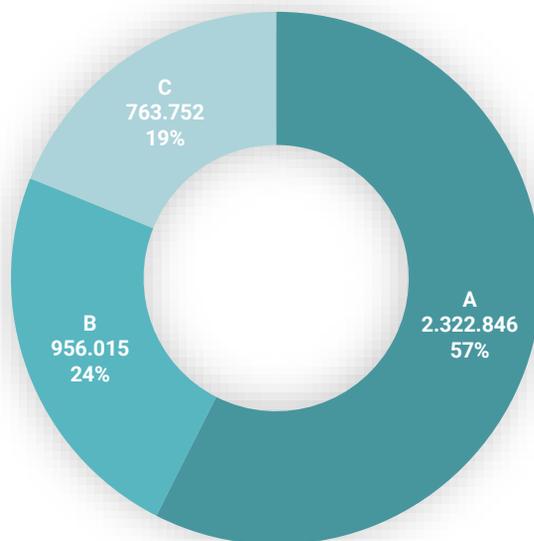
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - Junio 2022						
Zona	Corona	Municipio	m ² construido	A	B	C
EJE NORTE	TOTAL	-	487.460	426.304	39.059	22.097
	1ª CORONA	-	14.920	0	14.920	0
		Museros	7.920	0	7.920	0
		Massamagrell	7.000	0	7.000	0
	2ª CORONA	-	472.540	426.304	24.139	22.097
		Onda	77.000	77.000	0	0
		Quartell	41.800	41.800	0	0
		Sagunt	353.740	307.504	24.139	22.097
PISTA ADEMUZ	TOTAL	-	327.657	103.013	188.878	35.766
	1ª CORONA	-	187.666	27.572	127.000	33.094
		Paterna	178.566	27.572	127.000	23.994
		Bétera	9.100	0	0	9.100
	2ª CORONA	-	139.991	75.441	61.878	2.672
		La Pobla de Vallbona	18.352	0	15.680	2.672
		Nàquera	16.998	0	16.998	0
		Llíria	104.641	75.441	29.200	0
EJE CENTRAL	TOTAL	-	2.056.270	1.187.441	461.307	407.522
	1ª CORONA	-	2.037.505	1.187.441	442.542	407.522
		Torrent	81.511	59.236	0	22.275
		Picanya	50.750	14.387	0	36.363
		Paiporta	1.880	0	0	1.880
		Alaquàs	33.246	33.246	0	0
		Quart de Poblet	176.873	23.933	8.528	144.412
		Manises	66.982	17.702	34.750	14.530
		Riba-roja del Túria	1.309.994	783.059	376.856	150.079
		Loriguilla	63.708	45.000	15.708	3.000
		Cheste	252.561	210.878	6.700	34.983
	2ª CORONA	-	18.765	0	18.765	0
		Chiva	7.690	0	7.690	0
		Montserrat	11.075	0	11.075	0
EJE SUR	TOTAL	-	1.098.967	591.088	221.512	286.367
	1ª CORONA	-	404.508	135.991	114.137	154.380
		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	14.000	20.049	36.808
		Alcàsser	59.183	0	18.563	40.620
		Silla	76.838	72.030	0	4.808
		Picassent	172.860	49.961	68.495	54.404
	2ª CORONA	-	694.459	455.097	107.375	131.987
		Sollana	44.687	26.613	18.074	0
		Almussafes	147.085	88.311	52.717	6.057
		Benifaió	7.953	0	7.953	0
		Algemesí	59.440	12.917	17.471	29.052
		Alginet	45.000	45.000	0	0
		Carlet	75.739	16.000	0	59.739
		Massalavés	118.509	102.500	0	16.009
		Alberic	79.857	79.857	0	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
MUNICIPIO VALENCIA	TOTAL	-	72.259	15.000	45.259	12.000
	1ª CORONA	-	72.259	15.000	45.259	12.000
		Valencia	72.259	15.000	45.259	12.000
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA		m² construidos	4.042.613,22			

02.2.2 STOCK: TIPOLOGÍA DE INMUEBLES

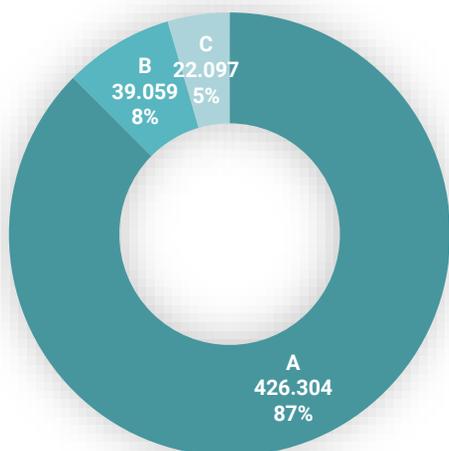
El estudio de las tipologías de inmuebles del stock logístico refleja que los activos actuales que lo componen en un 43% son inmuebles con una superficie que no alcanza los 10.000 m², los llamados de tipología B y C. Únicamente el 10% del parque son plataformas logísticas de gran formato superiores a 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 Cheste 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.

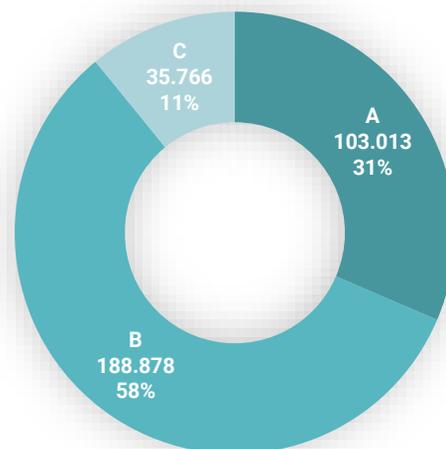
Tipología: Stock Valencia Triangle



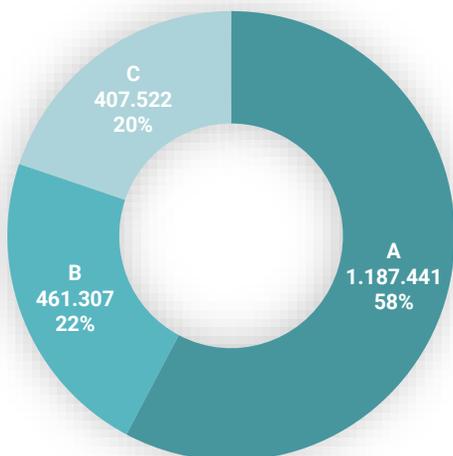
Tipología: Eje Norte



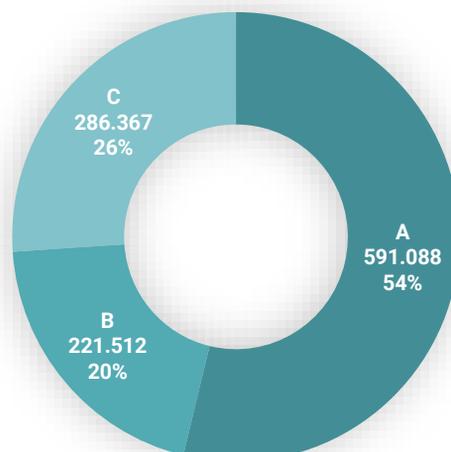
Tipología: Pista de Ademuz



Tipología: Eje Centro



Tipología: Eje Sur



02.3 STOCK TRIANGLE: CRITERIOS TRIANGLE

Dentro de los 4.042.613 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.

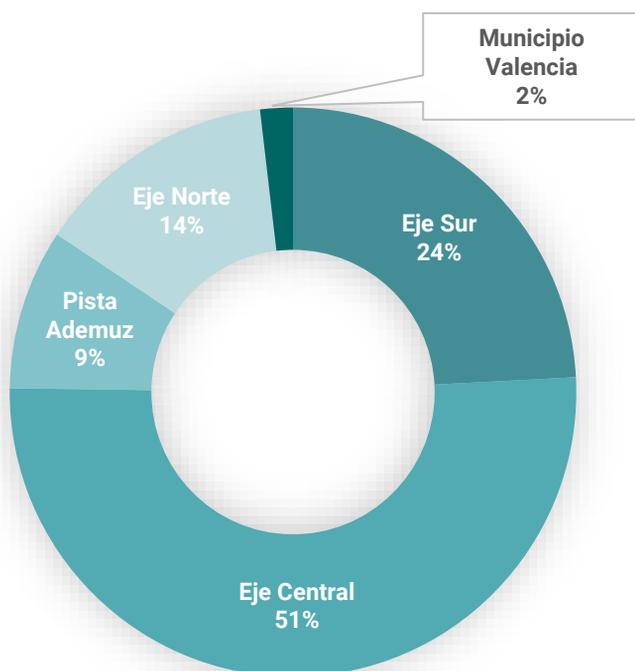
Criterios TRIANGLE:

- 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%

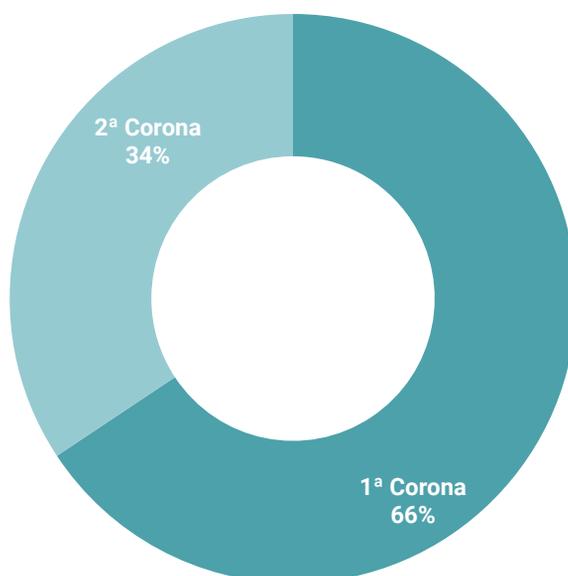
* Se incluyen inmuebles fácilmente adaptables a la logística con una pequeña inversión de CAPEX.

STOCK LOGÍSTICO TRIANGLE - Junio 22	m ² construidos
TOTAL	3.236.554
	m² construidos
EJE NORTE	437.570
PISTA ADEMUZ	304.468
EJE CENTRAL	1.652.045
EJE SUR	782.212
MUNICIPIO VALENCIA	60.259

Stock Logístico por Zonas



Stock Logístico por Coronas



02.3.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA. - junio 2022			
Zona	Corona	m ² construido	Municipio
EJE NORTE	TOTAL	437.570	-
	1ª CORONA	14.920	-
		7.920	Museros
		7.000	Massamagrell
	2ª CORONA	422.650	-
	41.800	Quartell	
	303.850	Sagunt	
	77.000	Onda	
PISTA ADEMUZ	TOTAL	304.468	-
	1ª CORONA	167.149	-
		158.049	Paterna
		9.100	Bétera
	2ª CORONA	137.319	-
	15.680	La Pobla de Vallbona	
	104.641	Llíria	
	16.998	Náquera	
EJE CENTRAL	TOTAL	1.652.045	-
	1ª CORONA	1.644.355	-
		59.236	Torrent
		14.387	Picanya
		33.246	Alaquàs
		32.461	Quart de Poblet
		52.452	Manises
		1.163.212	Riba-roja del Túria
		60.708	Loriguilla
		217.578	Cheste
	11.075	Montserrat	
2ª CORONA	7.690	-	
	7.690	Chiva	
EJE SUR	TOTAL	782.212	-
	1ª CORONA	250.128	-
		7.030	Massanassa
		34.049	Beniparrell
		18.563	Alcàsser
		72.030	Silla
		118.456	Picassent
	2ª CORONA	532.084	-
		44.687	Sollana
		141.028	Almussafes
		7.953	Benifaió
	0	Algemesí	
	45.000	Alginet	
	16.000	Carlet	
	102.500	Massalavés	
	79.857	Alberic	
	60.193	Beneixida	
	34.866	Alzira	
MUNICIPIO VALENCIA	TOTAL	60.259	-
	1ª CORONA	60.259	-
	60.259	Valencia	
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA. - junio 2022		3.236.554,22	m² construidos

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 158.578 m² construidos de inmuebles adecuados para esta actividad.

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

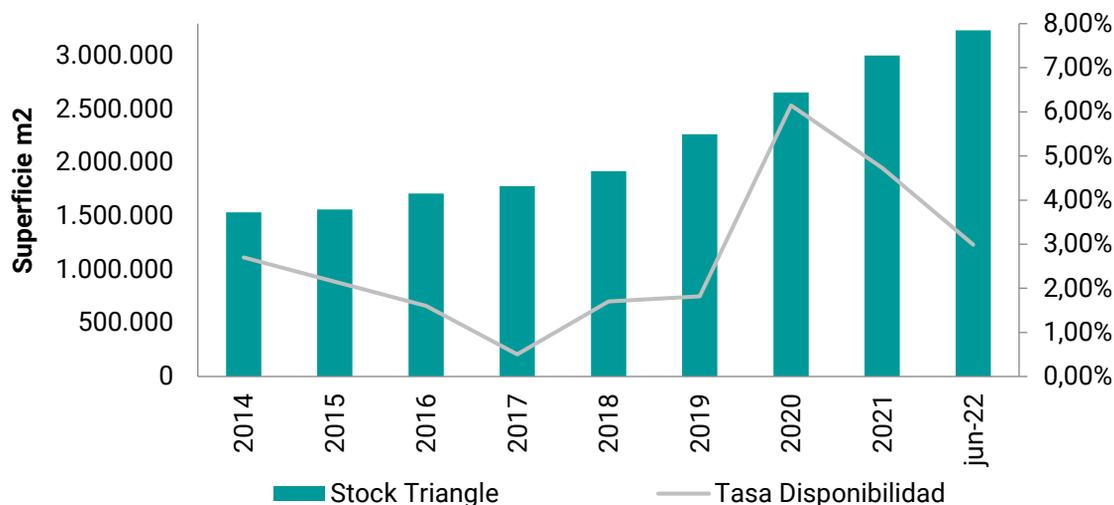
STOCK LOGÍSTICO FRÍO VALENCIA JUNIO 2022			
Zona	Corona	m ² construido	Municipio
EJE NORTE	TOTAL	7.000	-
	2ª CORONA	7.000	-
		<u>7.000</u> 7.000	<u>Sagunto</u> Park Sagunt I
EJE CENTRAL	TOTAL	35.480	-
	1ª CORONA	35.480	-
		<u>11.750</u> 11.750	<u>Quart de Poblet</u> P.I. Quart de Poblet
		<u>20.730</u> 4.380	<u>Ribarroja del Túria</u> 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> 3.000	<u>Loriguilla</u> Loriguilla
	EJE SUR	TOTAL	116.098
1ª CORONA		54.831	-
		<u>12.000</u> 12.000	<u>Valencia</u> Mercavalencia
		<u>12.000</u> 12.000	<u>Picanya</u> P.I. Picanya
		<u>30.831</u> 3.750	<u>Picassent</u> P.I. Canyada dels Codonyers
		1.881	P.I. La Coma
		15.814	P.I. La Coma
		9.386	P.I. La Coma
		61.267	-
2ª CORONA		61.267	-
	<u>15.130</u> 15.130	<u>Villanueva de Castellón</u> P.I. El Pla	
	<u>4.000</u> 4.000	<u>Beneixida</u> P.I. Beneixida	
	<u>24.128</u> 6.657	<u>Algemesí</u> P.I. Algemesí	
	17.471	P.I. Algemesí	
	<u>2.000</u> 2.000	<u>Alzira</u> P.I. El Pla	
	<u>16.009</u> 13.009	<u>Massalavés</u> P.I. Massalavés	
	3.000	P.I. Massalavés	
TOTAL LOGISTICA FRÍO (m² c)		158.578	

02.5 HISTÓRICOS MERCADO CONTRATACIÓN-DISPONIBILIDAD

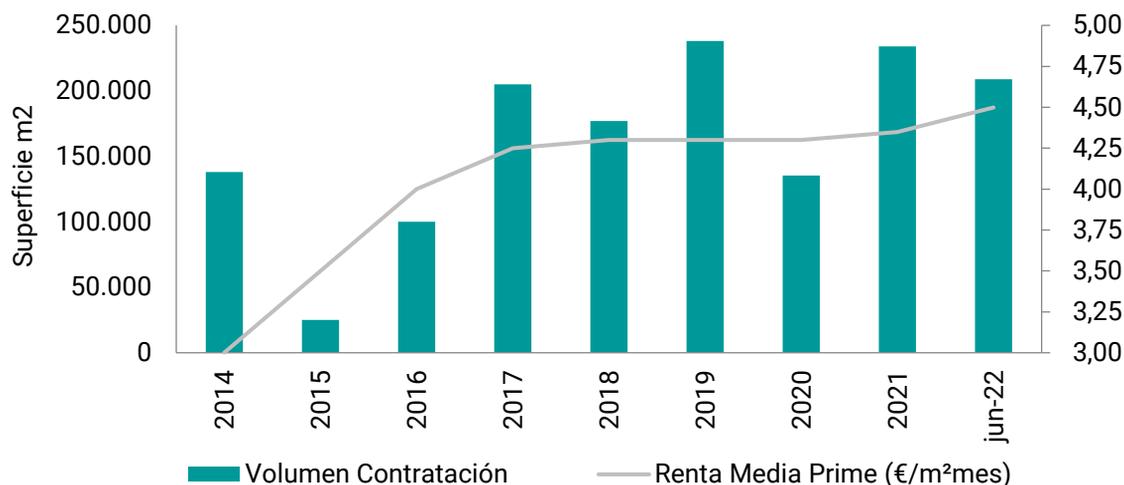
Principales Indicadores Valencia 2014 - junio 2022

Valencia Indicadores principales	Área de influencia: 5 M personas								
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	jun-22
Contratación bruta (m ²)	138.000	25.000	100.000	205.000	177.204	238.158	135.508	234.084	209.032
Tasa Disponibilidad (%)	2,70%	3,80%	1,60%	0,54%	1,62%	1,81%	6,15%	4,73%	2,99%
Stock Disponible (m ²)	40.500	60.000	23.500	9.000	30.034	40.029	159.694	140.258	96.639
Precio Medio Prime (€/m ² mes)	3,00	3,50	4,00	4,25	4,30	4,30	4,30	4,35	4,50
Precio Medio Secundario (€/m ² mes)	2,00	2,50	2,75	3,00	3,00	3,00	3,00	3,25	3,50
Yield Inicial Naves Prime	9,00%	8,00%	7,80%	7,00%	6,80%	6,60%	6,00%	5,25%	4,75%
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- junio 2022



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



03.1 DISPONIBILIDAD ACTUAL

Actualmente el 57% de la disponibilidad se concentra en la zona centro (Ribarroja-Torrente), seguido de la Zona Norte y Sur. 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 del 4,73% al cierre del 2021 al 2,99 % al cierre del 2o trimestre.

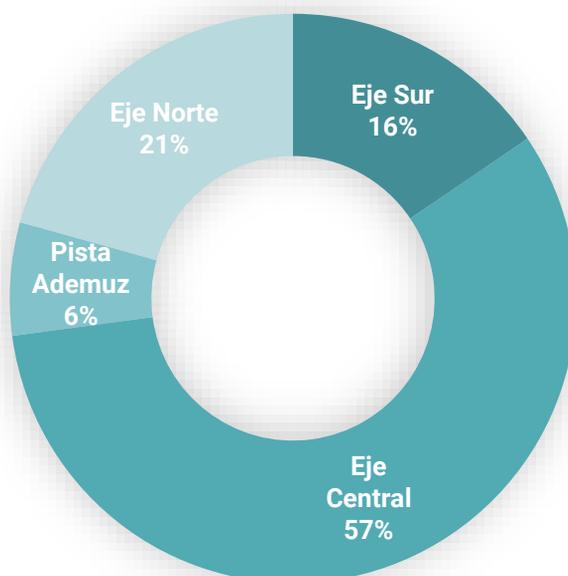
En este primer semestre ha habido una alta actividad de cierre de operaciones, como nos tiene poco acostumbrados, siendo lo habitual un comienzo lento que coge velocidad a lo largo del año. El 2022 ha comenzado con muy alta actividad de contratación lo que augura un 2022 de récords. La tasa se comprime por debajo del 3%.

TASA DE DISPONIBILIDAD	2,99%	sobre stock TRIANGLE
TOTAL (m² c)	96.639	
	m² construidos	
Eje Norte	20.000	
Pista Ademuz	6.200	
Eje Central	55.439	
Eje Sur	15.000	
Municipio Valencia	0	
TOTAL (superficie Triangle)	3.236.554	

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

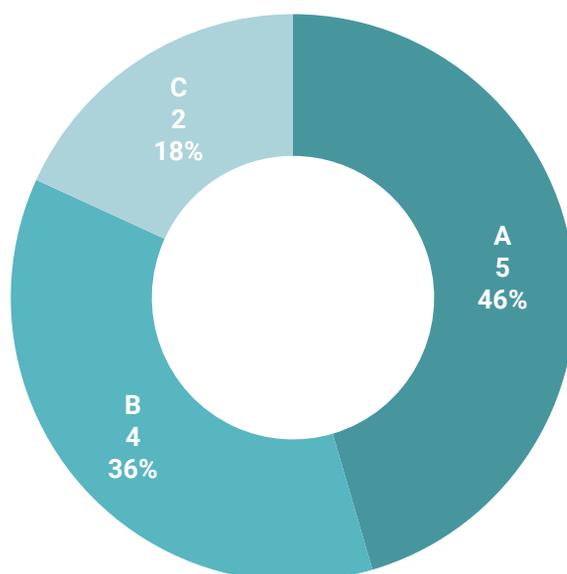
Disponibilidad por Zonas (%)



03.1 DISPONIBILIDAD ACTUAL

INMUEBLES DISPONIBLES 30/06/2022						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (m ² c)	Asking Price	Tipología
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Mas Balo	3.359	4,32	A
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S12	2.800	4,00	C
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S13	2.748	4,10	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Oliveral	8.695	4,50	A
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Oliveral	2.000	-	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S14	8.658	5,50	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Casanova	1.243	3,62	C
Eje Central	1 ^a	Torrent	Masía del Juez	25.936	3,90	A
Eje Norte	2 ^a	Sagunto	Park Sagunt I	20.000	3,70	A
Pista Ademuz	2 ^a	Llíria	Llíria	6.200	2,76	B
Eje Sur	2 ^a	Massalavés	Massalavés	15.000	3,25	A
Total				96.639		

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 3 de los 5 activos de TIPOLOGÍA A pueden albergar operativas de más de 10.000 m².**

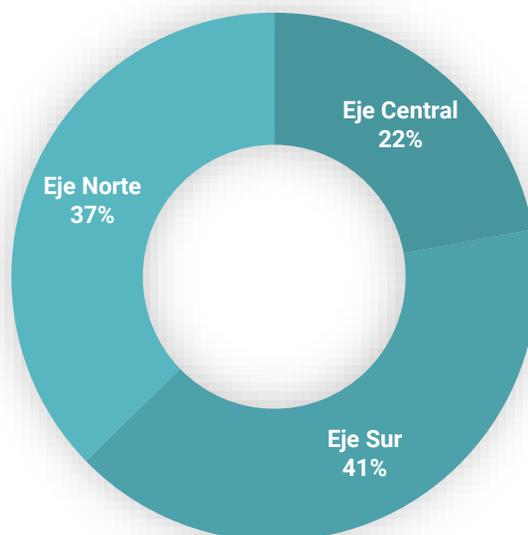
Las grandes plataformas disponibles se sitúan en tanto en localizaciones menos consolidadas a nivel logístico como, Sagunt o Massalavés. A excepción de una plataforma logística recién disponible en Torrente.

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 semestre del 2022 se computa una superficie total en construcción es de 169.587 m²t.

En lo que llevamos de 2022 ya se han incorporado se ha incorporado al stock 250.000 m² de nuevas construcciones, tanto de autopromociones, “llave en mano” como “a riesgo”. Destacar entre ellas la finalización de la promoción “a riesgo” de Invest en Sagunto y proyectos “llave en mano” como el de Alfíl en Alaquàs y el de Amazon en Onda y Picassent.

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



PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN 'a riesgo' junio-2022

Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Tipología	Finalización	Asking Price (net)
Eje Sur	1 ^a	Picassent	Codonyers	14.000	A	4 tri 2022	4,25+gastos
Eje Sur	1 ^a	Picassent	Codonyers	5.000	B	4 tri 2022	4,40+gastos
Eje Sur	1 ^a	Picassent	Codonyers	20.861	A	2 tri 2023	4,35+gastos
Eje Sur	1 ^a	Picassent	La Coma	5.142	B	3 tri 2022	4,35+gastos
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S13	5.541	B	1 tri 2023	4,50+gastos
Eje Norte	2 ^a	Sagunt	Camí a la mar	13.243	A	1 tri 2023	3,70+gastos
Total				63.787			

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN "pre-let" junio-2022

Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Tipología	Entrega
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	El Oliveral	21.000	A	4 tri 2022
Total				21.000		

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN "llave en mano" junio-2022

Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Tipología	Finalización
Eje Sur	1 ^a	Picassent	La Coma	16.900	A	4 tri 2022
Eje Sur	1 ^a	Picassent	La Coma	6.900	B	4 tri 2022
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Más Baló	11.000	A	4 tri 2022
Eje Norte	1 ^a	Sagunto	SEPES	50.000	A	1 tri 2023
Total				84.800		

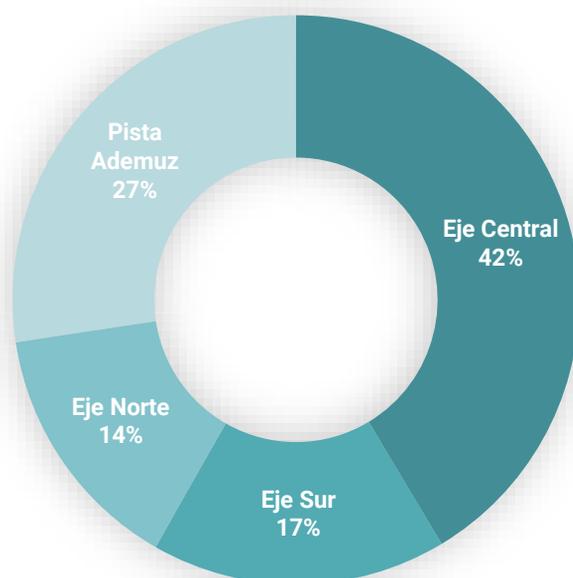
03.3 SUELO FINALISTA - “LLAVE EN MANO”

Existen 16 proyectos “llave en mano” con una superficie total construida que asciende a 521.834 m². Su construcción podría realizarse a los 9-12 meses de la firma.

Las superficies oscilan entre 4.000 y 95.000 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), en Llíria en la Pista de Ademuz y en la zona sur en Picassent.

Debido a la demanda de plataformas logísticas de gran formato, algunos promotores lanzarán sus proyectos “a riesgo” como es el caso de Merlin, Panattoni o VGP.

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



LLAVE EN MANO EN OFERTA 2022							
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Tipología	Finalización	Asking Price
Eje Central	1 ^a	Cheste	Circuito	18.500	A	9 - 12 meses	4,40+0,26
Eje Central	1 ^a	Cheste	Circuito	14.100	A	9 - 12 meses	4,40+0,26
Eje Central	1 ^a	Cheste	Circuito	26.300	A	9 - 12 meses	4,40+0,26
Eje Central	1 ^a	Cheste	Circuito	25.502	A	*4 tri 2022	4,45+gastos
Eje Central	1 ^a	Cheste	Castilla	4.000	C	9 - 12 meses	-
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	PLV	30.361	A	*2 tri 2023	4,75+gastos
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Más Baló	12.500	A	*1 tri 2023	4,50+gastos
Eje Central	1 ^a	Loriguilla	I-12	66.000	A	Largo plazo	4,50+gastos
Eje Central	1 ^a	Manises	La Cova	18.795	A	*2 tri 2023	4,75+gastos
Pista Ademuz	1 ^a	Bétera	Bétera	95.000	A	*3 tri 2023	3,95+gastos
Pista Ademuz	2 ^a	Llíria	Pla de Carrases	47.920	A	Medio Plazo	3,75+gastos
Eje Norte	1 ^a	Albuixech	Mediterráneo	40.000	A	9 - 12 meses	4,50+gastos
Eje Norte	2 ^a	Sagunt	Sepes	35.000	A	9 - 12 meses	3,85+gastos
Eje Sur	1 ^a	Picassent	Codonyers	21.000	A	9 - 12 meses	4,25+gastos
Eje Sur	1 ^a	Picassent	Codonyers	6.856	B	9 - 12 meses	4,25+gastos
Eje Sur	2 ^a	Alzira	El Pla	60.000	A	*1 tri 2023	3,75+gastos
Total				521.834			

*Algunos de los proyectos “llave en mano” se encuentran en fase de previsión de arranque “a riesgo” en los próximos meses.

03.4 AUTOPROMOCIÓN

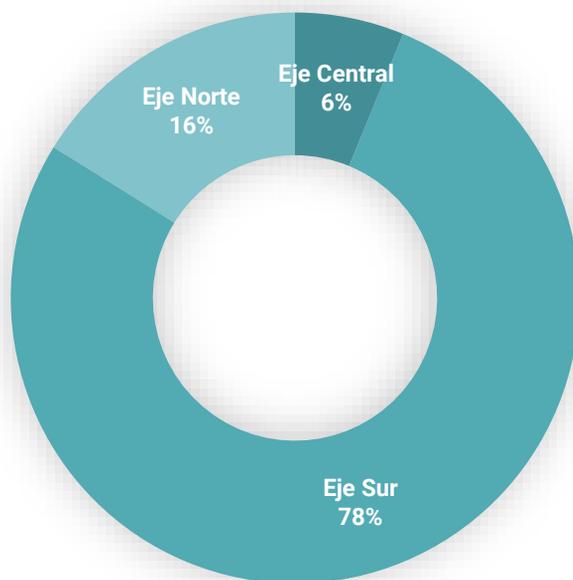
En el Eje Norte se incorporan al stock proyectos finalizados como el de Moldtrans. En el eje sur se incorpora Grupo Caliche con su nave en Picassent. Saltoki finaliza en Vara de Quart su plataforma logística incorporando 15.000 m² al stock logístico.

En la zona sur la ampliación de Cecotec en Massalavés poniendo en marcha la fase II.

Asimismo, en la zona norte también existen proyectos como el de Grupo Arnedo que pone en marcha su cuarto proyecto logístico en Parc Sagunt I consolidando así su presencia en la zona norte.

Inician los trabajos de la nave de cross-docking que Asmen sobre una parcela de 14.000 m² en el Parque Empresarial Circuito de Cheste, la nave tendrá 10.000 m²t para dar servicio a la red de paquetería de Tipsa en la Comunidad Valenciana. Operativa en Octubre de este año.

Autopromoción por Zonas (%)



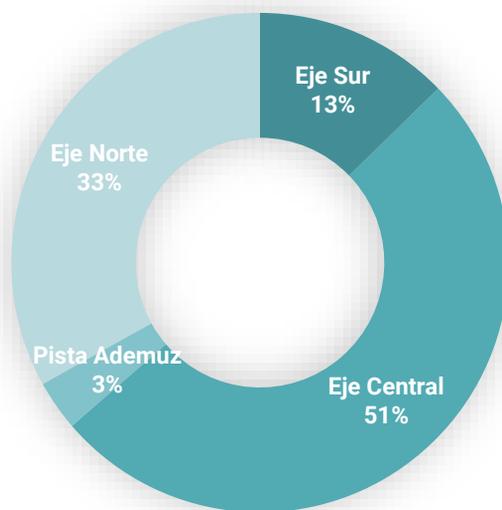
AUTOPROMOCIÓN 2022							
Zona	Corona	Municipio	Polígono	perficie (const. n	Tipología	Propietario	Finalización
Eje Norte	2 ^a	Sagunto	Park Sagunt I	26.000	A	Grupo Arnedo	3 tri 2022
Eje Central	1 ^a	Cheste	Circuito	10.000	A	Asmen	4 tri 2022
Eje Sur	2 ^a	Alzira	Alzira	90.000	A	Grupo Mazo	2 tri 2023
Eje Sur	2 ^a	Massalavés	Massalavés	29.500	A	Cecotec	3 tri 2022
Eje Sur	2 ^a	Massalavés	Massalavés	5.500	B	Chovi	3 tri 2022
Total				161.000			

04.1 VOLUMEN DE CONTRATACIÓN

El volumen total de contratación al cierre del primer semestre de 2022 ha alcanzado los 209.032 m²c. La contratación de este semestre vislumbra superar la contratación anual del pasado año, firmando desde ya 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.

Volumen de Contratación por zonas (%)



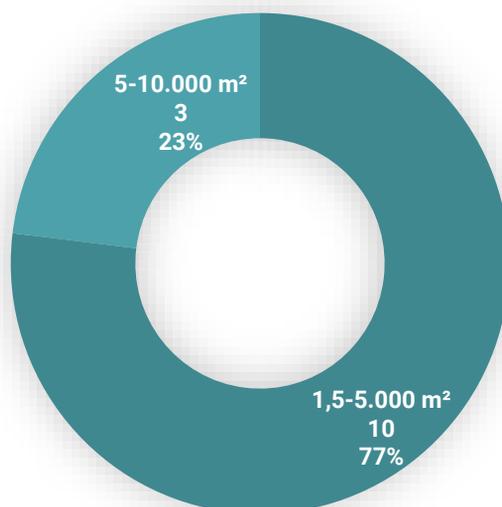
VOLUMEN DE CONTRATACIÓN ACUM. JUNIO 2022

TOTAL (m ² c)	209.032
	m ² construidos
Eje Norte	69.160
Pista Ademuz	6.819
Eje Central	106.453
Eje Sur	26.600

De las 13 operaciones firmadas en este segundo trimestre, se ha de destacar que 10 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 semestre 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 19 de las 32 operaciones. El siguiente formato de naves logísticas entre 5 y 10.000 es el segundo más demandado.

TRANSACCIONES DE ALQUILER 1ER SEMESTRE 2022						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (m ² c)	Renta (€/m ² c/mes)	Tipología
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Mas Baló	11.000	4,35	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	Circuito	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 Baló	2.917	4,32	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Mas Baló	2.757	4,32	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Mas Baló	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
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Sector 12	1.846	-	C
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	PLV	2.500	4,10	A
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Sector 12	8.838	3,50	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Sector 12	5.412	3,62	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Mas Balo	5.691	3,60	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Sector 13	2.129	3,25	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Oliveral	4.323	4,50	A
Pista Ademuz	1 ^a	Paterna	Fuente del Jarro	3.128	3,75	B
Eje Central	1 ^a	Torrent	Masía del Juez	4.787	3,90	A
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Sector 13	3.684	-	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	El Oliveral	3.455	4,50	A
Pista Ademuz	1 ^a	Bétera	L'Horta Vella	3.691	4,00	B
Eje Sur	1 ^a	Alcasser	L'Alter	2.800	-	C
TOTAL ALQUILER (m² c)				209.032		

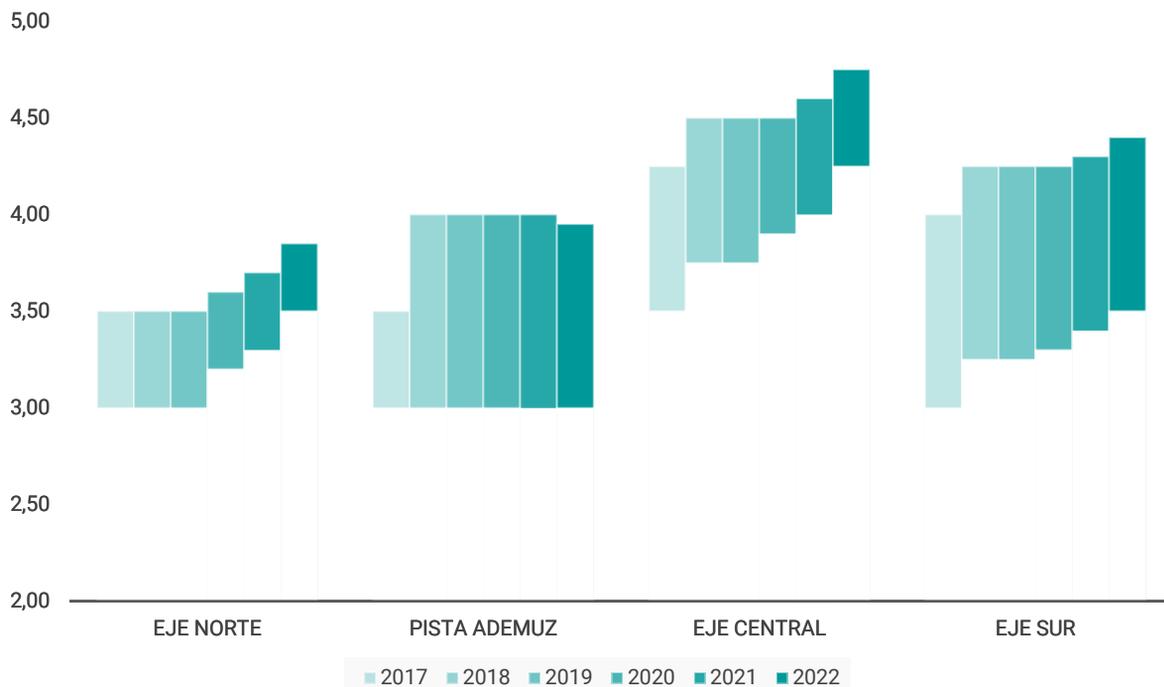
05.1 RENTAS DE MERCADO

Durante este primer semestre se vislumbra un aumento en las rentas máximas y mínimas en general. Las rentas prime máxima aumenten a 4,75 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.

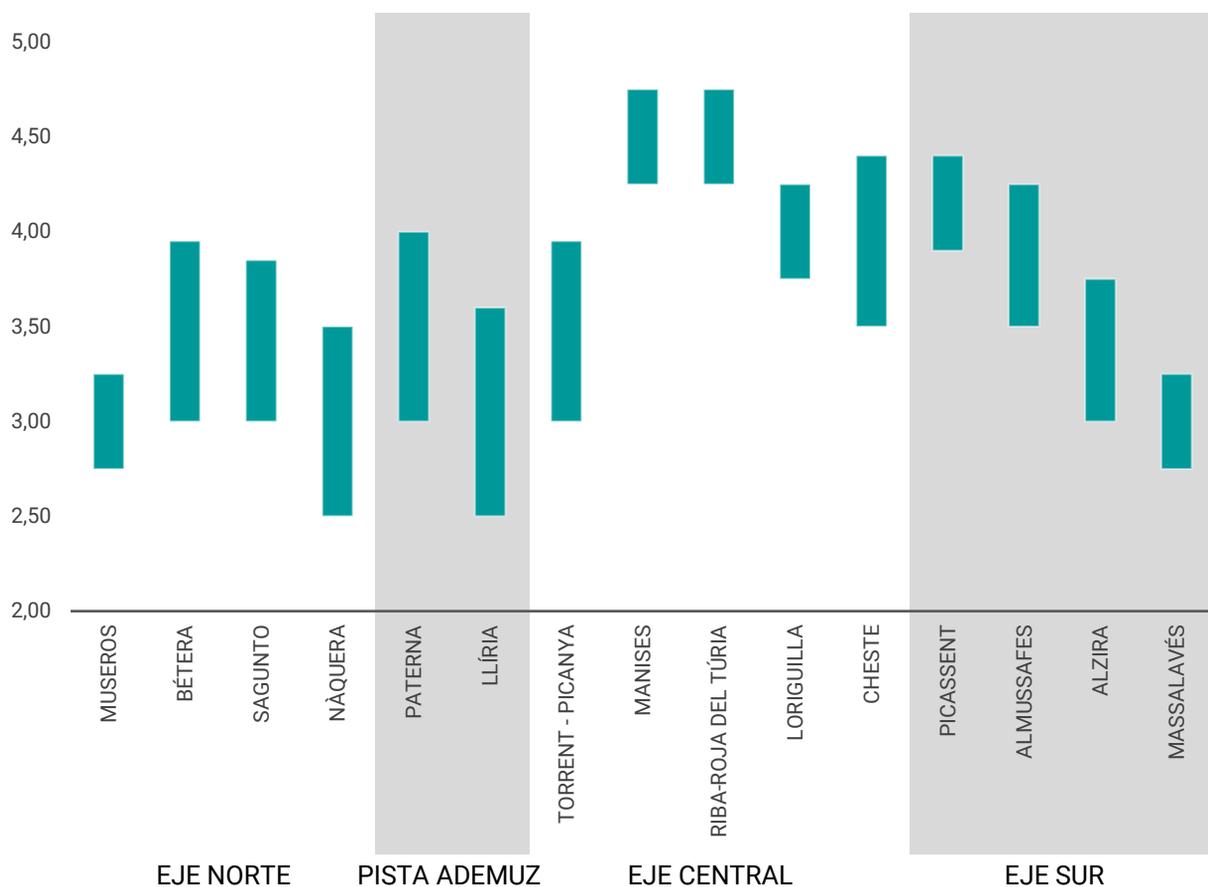
RENTAS	Precio Medio Alquiler (€/m ² mes)	
	min	max
Eje Norte	3,50	3,85
Pista Ademuz	3,00	3,95
Eje Central	4,25	4,75
Eje Sur	3,50	4,40

Evolución rentas prime (€/m² mes)



05.2 RENTAS DE MERCADO POR MUNICIPIOS

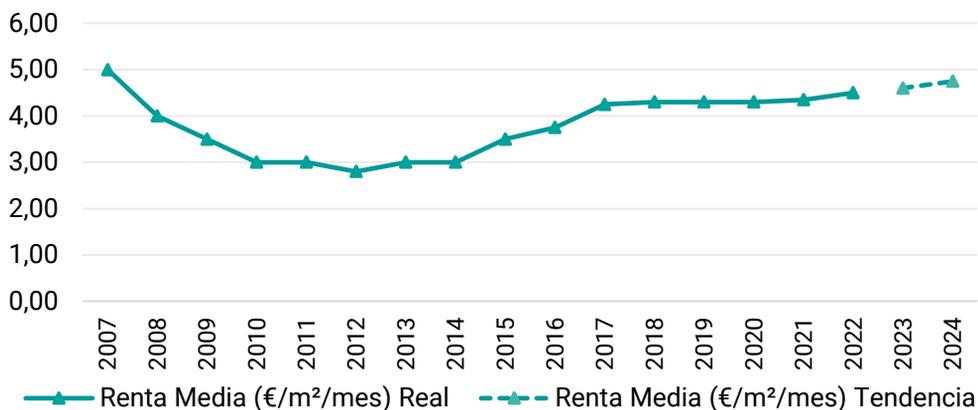
Zona	RENTA MERCADO VALENCIA - 2022		Precio Alquiler (€/m ² mes)		
	Corona	Municipio	Min	Max	
EJE NORTE	1ª CORONA	Museros	2,75	3,25	
		Bétera	3,00	3,95	
	2ª CORONA	Sagunto	3,00	3,85	
		Nàquera	2,50	3,50	
PISTA ADEMUZ	1ª CORONA	Paterna	3,00	4,00	
	2ª CORONA	Llíria	2,50	3,60	
EJE CENTRAL	1ª CORONA	Torrent - Picanya	3,00	3,95	
		Quart de Poblet	*	4,40	
		Manises	4,25	4,75	
		Riba-roja del Túria	4,25	4,75	
		Loriguilla	3,75	4,25	
		Cheste	3,50	4,40	
	2ª CORONA	Chiva	3,00	3,75	
	EJE SUR	1ª CORONA	ZAL puerto	*	*
			Massanasa - Beniparrell	2,75	3,50
			Alcàsser - Silla	2,75	3,75
		2ª CORONA	Picassent	3,90	4,40
Almussafes			3,50	4,25	
		Alzira	3,00	3,75	
		Massalavés	2,75	3,25	
		Sollana	3,00	4,25	
		Alberic	2,00	2,75	



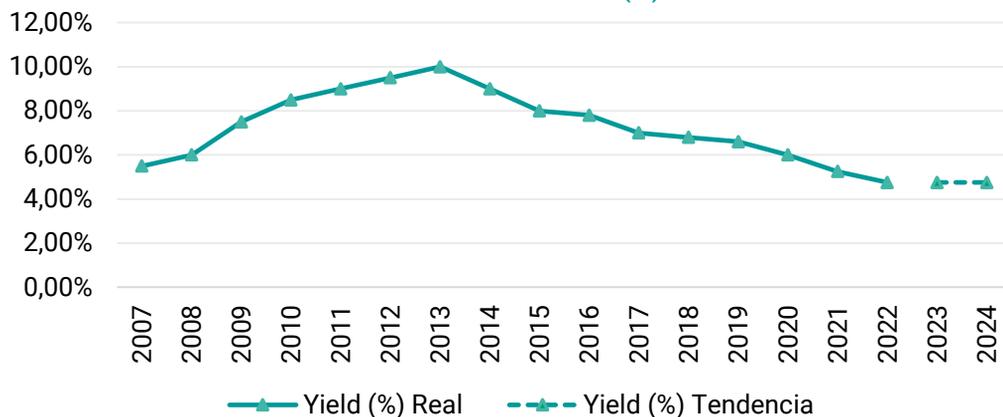
06.1 TENDENCIAS Y EXPECTATIVAS

	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%	
2020	4,30		2020	6,00%	
2021	4,35		2021	5,25%	
2022	4,50		2022	4,75%	
TENDENCIA	2023	4,60	TENDENCIA	2023	4,75%
	2024	4,75		2024	4,75%

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)

