



TRIANGLE
REAL ESTATE MANAGEMENT

Estudio de Mercado Logística Valencia 2022

17 Enero 2023



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

INFRAESTRUCTURAS: CONEXIÓN TERRESTRE

ZONA DE INFLUENCIA

El PIB de la Comunidad Valenciana supone un 9,4% 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 otras 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 2021 transportó 11.564 toneladas de mercancías (hasta noviembre), con una subida del 7,7% respecto al año anterior hasta la misma fecha.

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 2022 alcanzar los 5,241 millones TEUs (unidad equivalente al contenedor de 20 pies) un 1,6% más que el año pasado, con lo que refuerza su centralidad y su referencia en la cuenca del Mediterráneo como puerto puente para los tráficos entre Asia, Europa América.



Transporte Marítimo UE

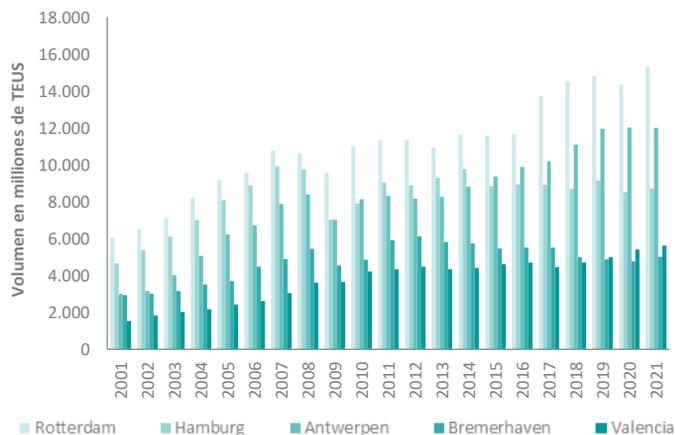
Además, en se aprueba por en Consejo de Administración de la APV el proyecto constructivo del Muelle de Contenedores de la Ampliación Norte de una nueva terminal de contenedores con capacidad para albergar cinco millones de contenedores más. De este modo el Puerto de Valencia amplía su capacidad de siete a doce millones de contenedores.

Nueva Terminal de Contenedores

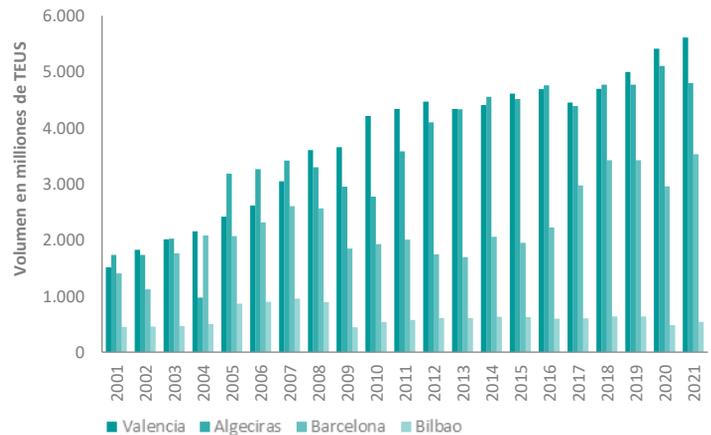


Fuente: Autoridad Portuaria

Transporte Marítimo España



Fuente: Eurostat



Fuente: Eurostat

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, que agrupa a los municipios de Ribarroja, Loriguilla y Chestre. 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.

COYUNTURA ECONÓMICA VALENCIANA

PIB

El PIB en la C. Valenciana en 2021 fue de 112.603 millones de euros, con lo que ocupa la 4ª posición de las comunidades autónomas.

La Comunidad ha crecido un 5,6% respecto a 2020 tras la fuerte caída que en general el país sufrió por la crisis sanitaria.

Per cápita, el aumento es de 1.509 €.

DÉFICIT

El Déficit en la C. Valenciana se sitúa en los 1.292 millones de euros. En términos de PIB, el déficit valenciano representa el 1%.

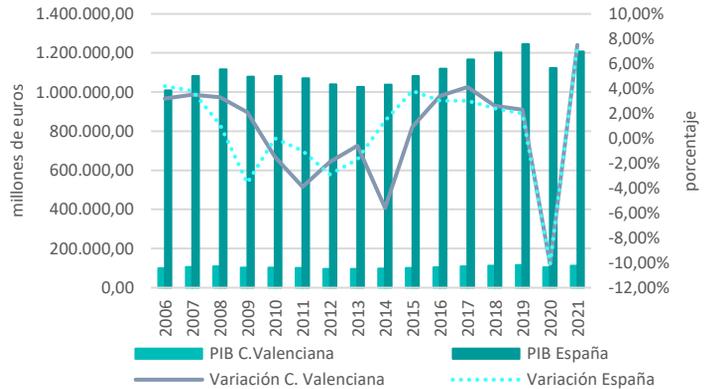
TASA DE PARO

El desempleo en la Comunidad Valenciana se ha situado desde el inicio de la crisis por encima del desempleo nacional. Tras la subida durante la pandemia con la cifra más baja registrada en 2019 del 14,1%, en el 2021 logramos acercarnos a la cifra anterior con un 14,4%. No obstante en el tercer trimestre del 2022 nos situamos ya en el 13,5.

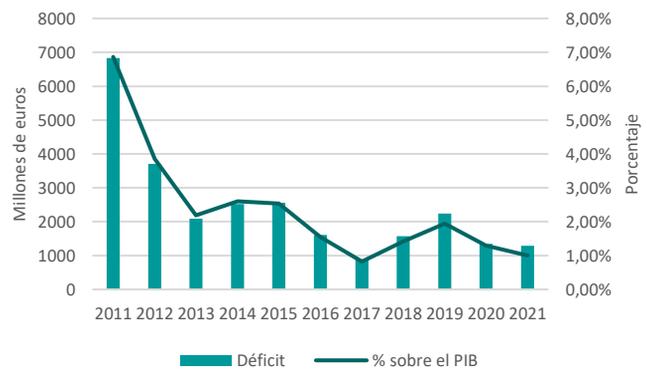
EXPORTACIONES

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.

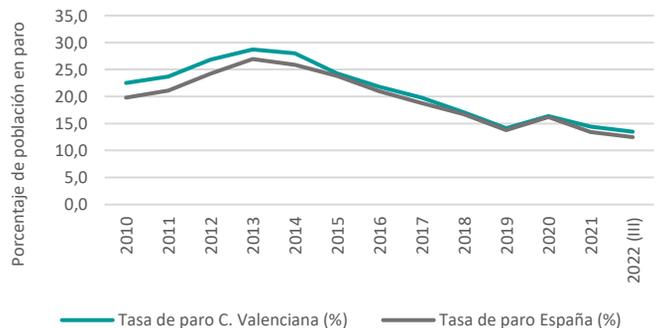
La comunidad Valenciana logra un récord histórico y con un aumento del 13,2% respecto al 2020 y un 3,4% respecto al 2019, antes de la pandemia.



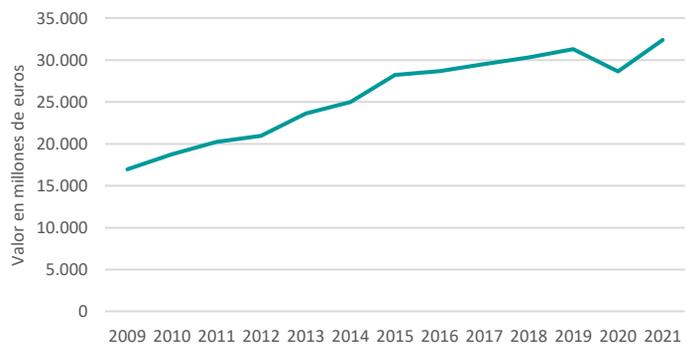
Fuente: INE



Fuente: INE



Fuente: INE



Fuente: IVACE

E-COMMERCE

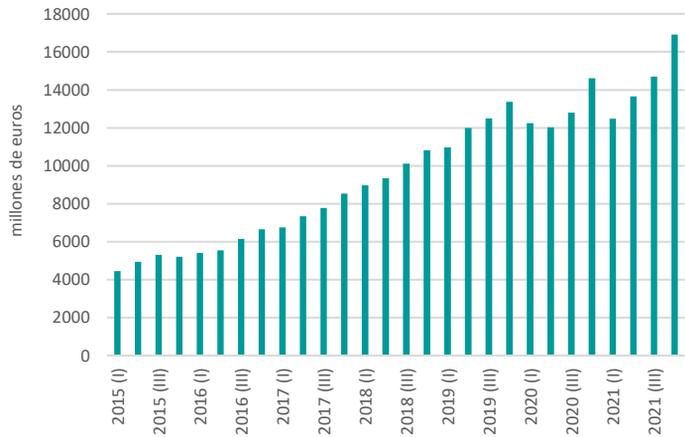
El e-commerce es un punto a destacar dentro del sector inmologístico, ya que viene protagonizando un crecimiento exponencial que se ha ido consolidando en estos últimos años.

Este crecimiento se refleja en el volumen de facturación de 2021 para el e-commerce, casi los 58 mil millones de euros en España, lo que a su vez supone un 12% más que en 2020 (52 mil millones de €). Los pronósticos indican que el crecimiento irá en aumento constante.

En España, en 10 años el comercio electrónico pasó del 0,7% al 7,4% de las ventas totales. El Covid19 ha acelerado las métricas de penetración del comercio electrónico durante la pandemia y ha creado nuevos hábitos de consumo en usuarios que anteriormente no apostaban por la compra online. Actualmente nos situamos en cifras del 23% de las compras totales, se realizaron por Internet.

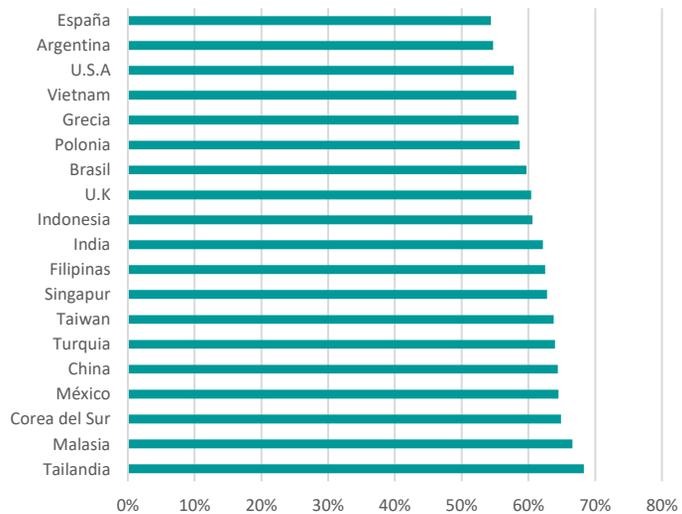
Entre las causas de este crecimiento y su potencialidad en los próximos años se encuentra el porcentaje de usuarios de internet que compran a través de este medio. Actualmente, del total de población internauta española de 16-65 años (27,5 millones) un 55% declara comprar online en 2022 de manera semanal.

Volumen de negocio e-commerce



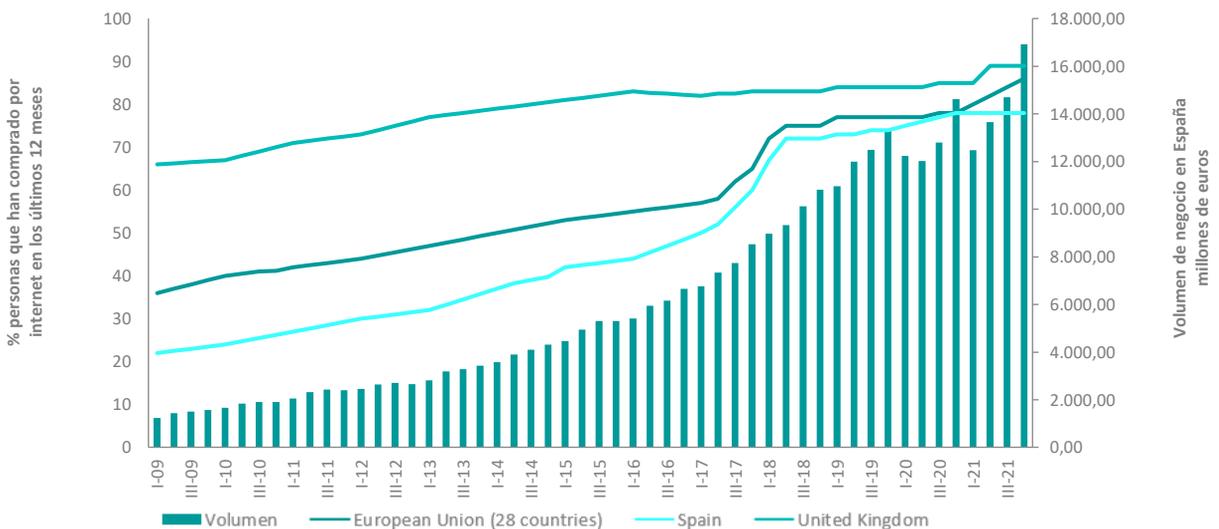
Fuente: CNMC

Población que usa e-commerce (%)



Fuente: Marketing 4 Ecommerce

Volumen de población e-commerce



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 Septiembre de 2022, se incluyen todos los inmuebles donde a día de hoy se desarrolla una actividad de almacenamiento.

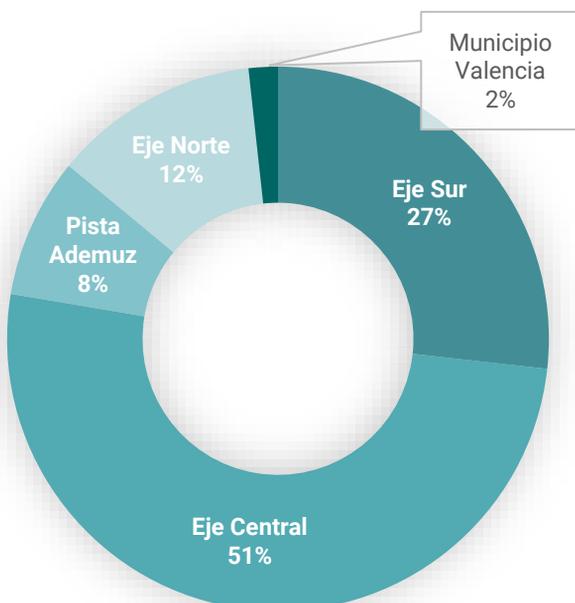
No obstante, cabe puntualizar que parte del parque no es apto para operadores logísticos de primer nivel por lo que se realizará un filtro a posteriori bajo el **CRITERIO TRIANGLE** más estricto.

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - Diciembre 2022	
TOTAL	m² construidos 4.154.061
	m² construidos
EJE NORTE	510.130
PISTA ADEMUZ	345.359
EJE CENTRAL	2.110.494
EJE SUR	1.115.819
MUNICIPIO VALENCIA	72.259

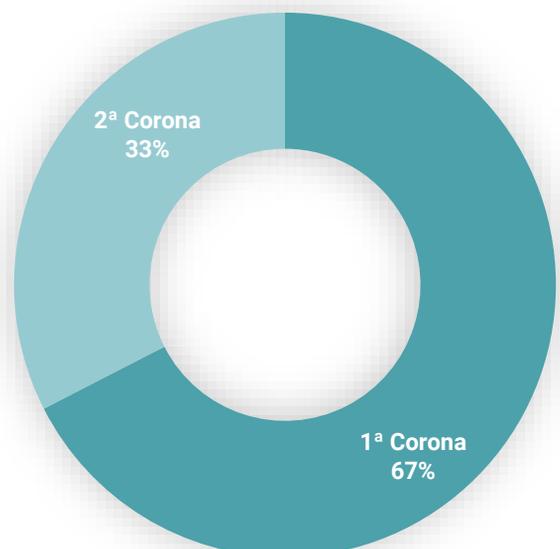
A día de hoy, el stock total de inmuebles para almacenamiento en Valencia asciende a 4.154.061 m² construidos. En su localización, el 67% de esta superficie se ubica en la 1ª Corona siendo bastante inferior la superficie construida en la 2ª Corona.

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 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%
- 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 - Dic 2022		m ² construidos
TOTAL		2.379.479
		m² construidos
EJE NORTE		448.974
PISTA ADEMUZ		103.013
EJE CENTRAL		1.221.404
EJE SUR		591.088
MUNICIPIO VALENCIA		15.000

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA, TIPOLOGÍA B - Dic 2022		m ² construidos
TOTAL		1.000.981
		m² construidos
EJE NORTE		39.059
PISTA ADEMUZ		199.573
EJE CENTRAL		474.504
EJE SUR		242.586
MUNICIPIO VALENCIA		45.259

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA, TIPOLOGÍA C - Dic 2022		m ² construidos
TOTAL		762.078
		m² construidos
EJE NORTE		22.097
PISTA ADEMUZ		35.766
EJE CENTRAL		410.070
EJE SUR		282.145
MUNICIPIO VALENCIA		12.000

02.2.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS POR TIPOLOGÍAS

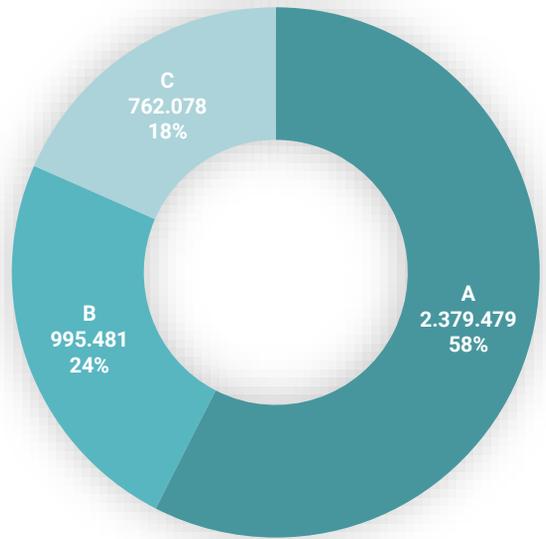
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - Diciembre 2022							
Zona	Corona	Municipio	m ² construido	A	B	C	
EJE NORTE	TOTAL	-	510.130	448.974	39.059	22.097	
	1ª CORONA	-	14.920	0	14.920	0	
		Museros		7.920	0	7.920	0
		Massamagrell		7.000	0	7.000	0
	2ª CORONA	-		495.210	448.974	24.139	22.097
		Onda		77.000	77.000	0	0
		Quartell		41.800	41.800	0	0
		Sagunt		376.410	330.174	24.139	22.097
	PISTA ADEMUZ	TOTAL	-	345.359	103.013	199.573	35.766
		1ª CORONA	-	204.363	27.572	136.690	33.094
Paterna				195.263	27.572	136.690	23.994
Bétera				9.100	0	0	9.100
2ª CORONA		-		140.996	75.441	62.883	2.672
		La Pobla de Vallbona		18.352	0	15.680	2.672
		Nàquera		18.003	0	18.003	0
		Llíria		104.641	75.441	29.200	0
EJE CENTRAL		TOTAL	-	2.110.494	1.221.404	474.504	410.070
		1ª CORONA	-		2.091.729	1.221.404	455.739
	Torrent			82.927	60.652	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			1.352.802	815.606	380.053	152.627
	Loriguilla			63.708	45.000	15.708	3.000
Cheste			262.561	210.878	16.700	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	-	1.115.819	591.088	242.586	282.145	
	1ª CORONA	-		415.860	135.991	129.711	150.158
		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		184.212	49.961	84.069	50.182
		2ª CORONA	-		699.959	455.097	112.875
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			124.009	102.500	5.500	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	4.154.061,28				

02.2.2 STOCK TRIANGLE: TIPOLOGÍA DE INMUEBLES

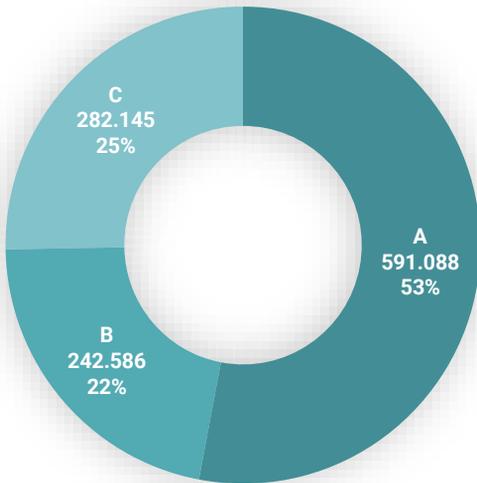
El estudio de las tipologías de inmuebles del stock logístico refleja que los activos actuales que lo componen en un 42% son inmuebles con una superficie que no alcanza los 10.000 m², los llamados de tipología A. Y únicamente el 13% del parque son plataformas logísticas de gran formato superiores a 30.000 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.

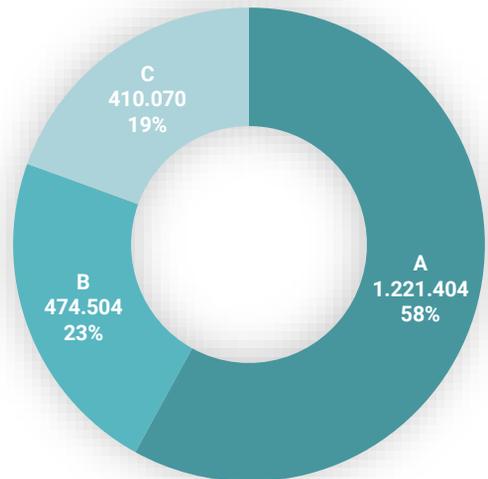
Tipología: Stock Valencia Triangle



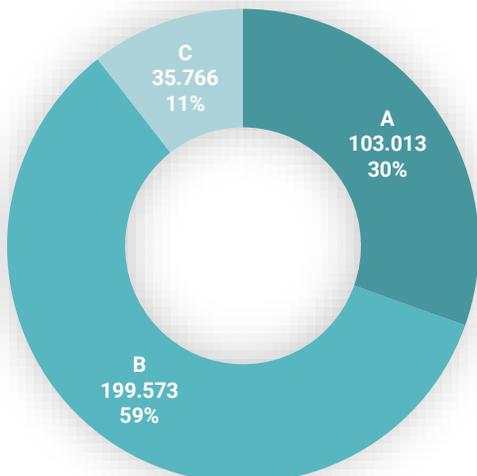
Tipología: Eje Sur



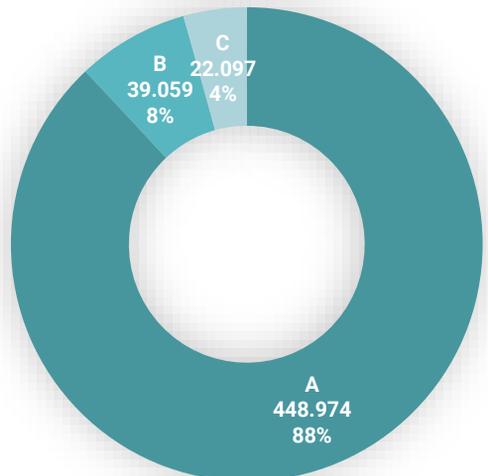
Tipología: Eje Centro



Tipología: Pista de Ademuz



Tipología: Eje Norte



02.3 STOCK TRIANGLE: CRITERIOS TRIANGLE

Dentro de los 3.332.653 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.

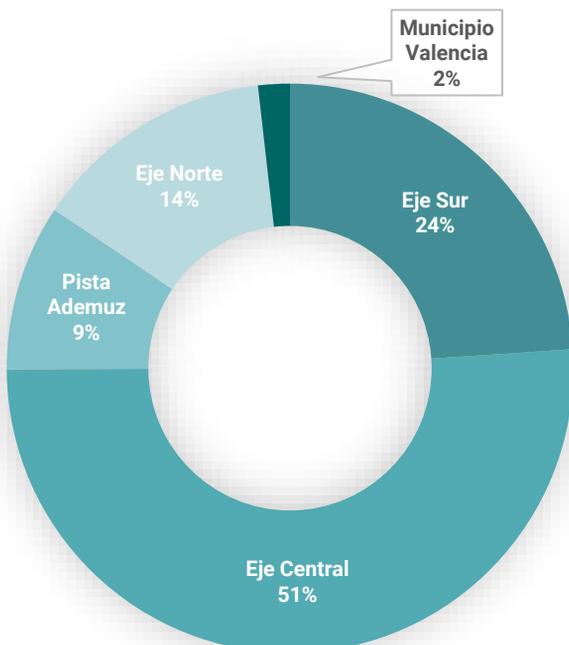
Crerios TRIANGLE:

- 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%

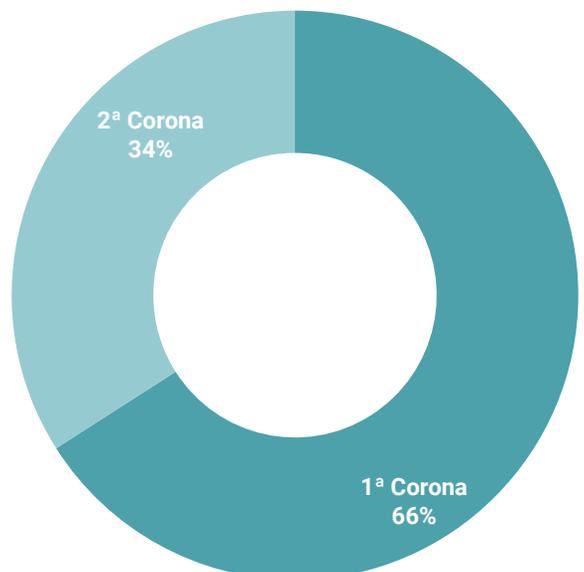
* Se incluyen inmuebles fácilmente adaptables a la logística con una pequeña inversión de CAPEX.

STOCK LOGÍSTICO TRIANGLE - Dic 22	m ² construidos
TOTAL	3.332.653
	m² construidos
EJE NORTE	460.240
PISTA ADEMUZ	315.163
EJE CENTRAL	1.699.205
EJE SUR	797.786
MUNICIPIO VALENCIA	60.259

Stock Logístico por Zonas



Stock Logístico por Coronas



02.3.1 STOCK ALMACENAMIENTO TRIANGLE POR MUNICIPIOS

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA. - diciembre 2022			
Zona	Corona	m ² construido	Municipio
EJE NORTE	TOTAL	460.240	-
	1ª CORONA	14.920	-
		7.920	Museros
		7.000	Massamagrell
2ª CORONA	445.320	-	
	41.800	Quartell	
	326.520	Sagunt	
	77.000	Onda	
PISTA ADEMUZ	TOTAL	315.163	-
	1ª CORONA	176.839	-
		167.739	Paterna
		9.100	Bétera
2ª CORONA	138.324	-	
	15.680	La Pobla de Vallbona	
	104.641	Llíria	
	18.003	Náquera	
EJE CENTRAL	TOTAL	1.699.205	-
	1ª CORONA	1.691.515	-
		60.652	Torrent
		14.387	Picanya
		33.246	Alaquàs
		32.461	Quart de Poblet
		52.452	Manises
		1.198.956	Riba-roja del Túria
		60.708	Loriguilla
		227.578	Cheste
11.075	Montserrat		
2ª CORONA	7.690	-	
	7.690	Chiva	
EJE SUR	TOTAL	797.786	-
	1ª CORONA	265.702	-
		7.030	Massanassa
		34.049	Beniparrell
		18.563	Alcàsser
		72.030	Silla
		134.030	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. - diciembre 2022		3.332.653,28	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 154.356 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. Salvo los inmuebles localizados en Riba-roja del Turia, las superficies de los activos se encuentran entre 10-15.000 m². Innovalogic está construyendo actualmente 3.000 m² en Ribarroja de frío industrial.

STOCK LOGÍSTICO FRÍO VALENCIA DICIEMBRE 2022			
Zona	Corona	m ² construido	Municipio
EJE NORTE	TOTAL	7.000	-
	2ª CORONA	7.000	-
		<u>7.000</u>	<u>Sagunto</u>
		7.000	Park Sagunt I
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 SUR	TOTAL	111.876	-
	1ª CORONA	50.609	-
		<u>12.000</u>	<u>Valencia</u>
		12.000	Mercavalencia
		<u>12.000</u>	<u>Picanya</u>
		12.000	P.I. Picanya
		<u>26.609</u>	<u>Picassent</u>
		3.750	P.I. Canyada dels Codonyers
		13.473	P.I. La Coma
		9.386	P.I. La Coma
2ª CORONA	61.267	-	
	<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>24.128</u>	<u>Algemesí</u>	
	6.657	P.I. Algemesí	
	17.471	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		
TOTAL LOGISTICA FRÍO (m² c)		154.356	

02.5 HISTÓRICOS MERCADO CONTRATACIÓN-DISPONIBILIDAD

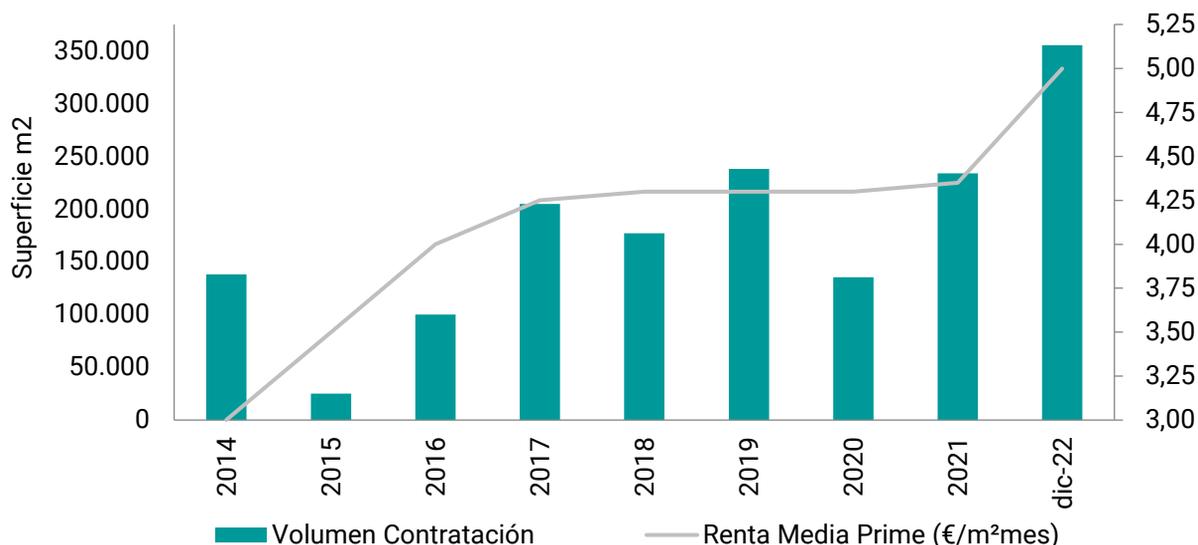
Principales Indicadores Valencia
2014 - dic. 2022

Valencia	Área de influencia: 5 M personas								
Indicadores principales	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	dic-22
Contratación bruta (m ²)	138.000	25.000	100.000	205.000	177.204	238.158	135.508	234.084	355.625
Tasa Disponibilidad (%)	2,63%	3,84%	1,37%	0,50%	1,56%	1,76%	5,97%	4,64%	1,41%
Stock Disponible (m ²)	40.500	60.000	23.500	9.000	30.034	40.029	159.694	140.258	46.951
Precio Medio Prime (€/m ² mes)	3,00	3,50	4,00	4,25	4,30	4,30	4,30	4,35	5,00
Precio Medio Secundario (€/m ² mes)	2,00	2,50	2,75	3,00	3,00	3,00	3,00	3,25	4,00
Yield Inicial Naves Prime	9,00%	8,00%	7,80%	7,00%	6,80%	6,60%	6,00%	5,25%	5,75%
Yield Inicial Naves Secundario	10,00%	10,00%	9,50%	9,00%	8,50%	8,25%	8,25%	8,25%	8,50%

Stock Valencia (m²) - Disponibilidad (%) 2014- dic-2022



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



03.1 DISPONIBILIDAD ACTUAL

Actualmente la disponibilidad se concentra en las zona norte (Sagunto), con la incorporación al stock logístico de la nueva plataforma logística de Grupo Arnedo y el Eje Central, con pequeñas nave logísticas y módulos en la zona de Ribarroja y Loriguilla. Hemos pasado de tener una tasa de 4,73% en el 2021 al 1,41 % al cierre del 2022. Un bajada que llevamos detectando desde el 2020, con una continua absorción del stock a pesar de la incorporación de nuevo stock al mercado.

Valencia supera ya el récord anual de contratación logística desde que se tienen registros. Pone a Valencia en uno de los polos más importantes de la logística nacional, posicionándose.

El mercado valenciano continua con un buen ritmo de modernización de espacios que se han ido absorbiendo por empresas de alto nivel logístico nacional, consolidando su posicionamiento en la plaza.

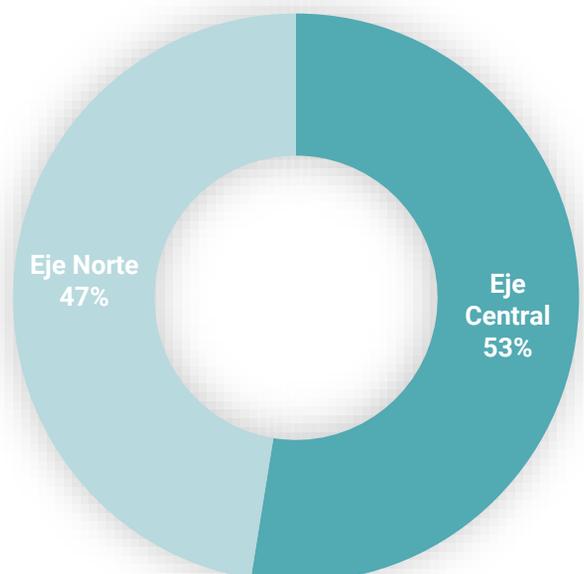
TASA DE DISPONIBILIDAD	1,41%	sobre stock TRIANGLE
TOTAL (m² c)	46.951	
	m² construidos	
Eje Norte	22.279	
Pista Ademuz	0	
Eje Central	24.672	
Eje Sur	0	
Municipio Valencia	0	
TOTAL (superficie Triangle)	3.332.653	

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

Tras la absorción de la disponibilidad de plataformas logísticas de gran formato de los desarrollos en los municipios de Ribarroja y Cheste, 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. Así como en otras ubicaciones como Manises y Ribarroja.

Todo ello para cubrir esa demanda que surge de la necesidad de ocupar espacios de gran formato.

Disponibilidad por Zonas (%)



03.1 DISPONIBILIDAD ACTUAL

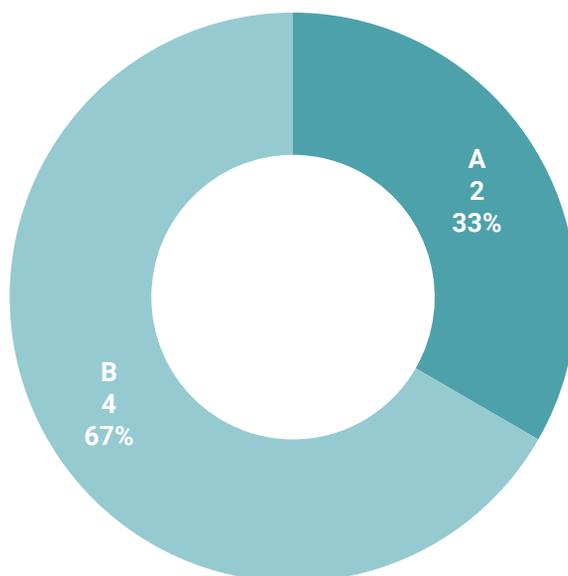
INMUEBLES DISPONIBLES 31/12/2022						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (m ² c)	Asking Price	Tipología
Eje Norte	2 ^a	Sagunto	Park Sagunt I	22.279	4,00	A
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S13	1.374	4,10	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Oliveral	5.587	4,50	A
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S14	8.658	5,50	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S12	5.906	4,50	B
Eje Central	1 ^a	Loriguilla	S9	3.147	4,25	B
Total				46.951		

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 1 de los 2 activos de TIPOLOGÍA A puede albergar operativas de más de 20.000 m².**

Las grandes plataformas disponibles se sitúan en tanto en localizaciones menos consolidadas a nivel logístico como Sagunt. Recientemente alquiladas tres plataformas logísticas de más de 20.000 m² en Sagunto, otra de 13.000 m² en Picassent y de 15.000 m² en Massalavés, algunas de ellas antes de salir al mercado como disponibles, firmadas mientras se terminaba su construcción.

Algunos de los inmuebles actualmente disponibles se encuentran en fase de negociación, con previsión de cierre a inicios del 2023.



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

En el análisis de los activos en construcción a cierre del año 2022 se computa una superficie total en construcción de 272.923 m².

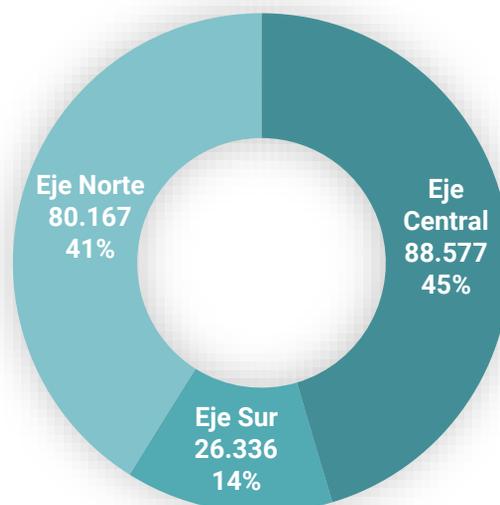
Estos proyectos están localizados principalmente en el Eje Central en Cheste y Ribarroja; y en otras zonas como el Eje Sur (Picassent) o Eje Norte (Sagunto y Albuixech).

Durante 2022 se ha incorporado al stock 330.000 m² de nuevas construcciones, tanto de autopromociones como promociones “llave en mano” y “a riesgo”. Destacar entre ellas la finalización de la promoción “llave en mano” que realizó P3 para Amazon en Onda de 77.000 m² como en Picassent de EQT Exeter de 14.000 m².

Otro llave en mano a destacar de este año que ha sido entregado a Alfil en Alaquàs o el proyecto para la logística Sarosa en Ribarroja del Túria que recién estrenan sus instalaciones.

Mencionar además, que proyectos que se lanzaban a riesgo, han tenido una contratación durante su construcción, lo que denominamos “Pre-let”. La promoción de Panattoni en Picassent, la plataforma logística de Dadelos en Sagunto y una nave logística en Ribarroja del túria, en la zona prime de la logística.

Proyectos en construcción ‘a riesgo’ por Zonas (%)



PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN 'a riesgo' diciembre 2022

Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Tipología	Finalización	Asking Price (net)
Eje Central	1ª	Ribarroja	PLV	30.361	A	1 tri 2023	4,75+gastos
Eje Central	1ª	Ribarroja	Mas Baló	12.550	A	2 tri 2023	4,75+gastos
Eje Central	1ª	Manises	La Cova	19.075	A	3 tri 2023	5,25+gastos
Eje Central	1ª	Cheste	Circuito	26.591	A	4 tri 2023 ⁽¹⁾	4,95+gastos
Eje Norte	1ª	Albuixech	Mediterráneo	44.589	A	3 tri 2023	4,50+gastos
Eje Norte	2ª	Sagunt	Sepes	35.578	A	2 tri 2023	3,75+gastos
Eje Sur	1ª	Catarroja	Catarroja	13.000	A	3 tri 2023	-
Total				181.744			

(1) Inminente inicio de obras

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN "pre-let" diciembre 2022

Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Tipología	Entrega
Eje Norte	2ª	Sagunt	Camí a la mar	20.577	A	2 tri 2023
Eje Central	1ª	Ribarroja	S13	5.541	B	1 tri 2023
Eje Sur	1ª	Picassent	Codonyers	13.336	A	1 tri 2023
Total				39.454		

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN "llave en mano" diciembre-2022

Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Tipología	Finalización
Eje Sur	1ª	Picassent	La Coma	16.900	A	1 tri 2023
Eje Sur	1ª	Picassent	La Coma	6.900	B	1 tri 2023
Eje Norte	1ª	Sagunto	SEPES	50.401	A	1 tri 2023
Eje Central	1ª	Ribarroja	PLV	4.115	A	3 tri 2023
Total				78.316		

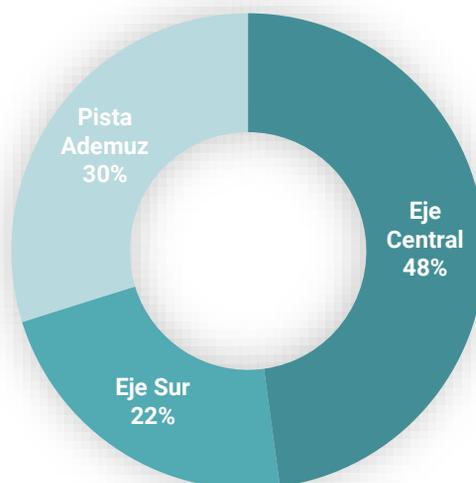
03.3 SUELO FINALISTA – “LLAVE EN MANO”

Existen 11 proyectos “llave en mano” con una superficie total construida que asciende a 486.892 m². Su construcción podría realizarse a los 9-12 meses de la firma.

Las superficies oscilan entre 4.000 y 170.000 m² construidos, todos ellos repartidos en los ejes, destacando las situadas en el Parque Empresarial Circuito de Cheste y en Loriguilla, Pista de Ademuz como Bétera 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 VGP que iniciarán las obras tras tramitar las licencias.

Proyectos en construcción ‘llave en mano’ por Zonas (%)



LLAVE EN MANO EN OFERTA 2023

Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Tipología	Finalización	Asking Price
Eje Central	1ª	Cheste	Circuito	18.500	A	9 - 12 meses	4,40+0,26
Eje Central	1ª	Cheste	Circuito	14.100	A	9 - 12 meses	4,40+0,26
Eje Central	1ª	Cheste	Circuito	26.335	A	9 - 12 meses	4,40+0,26
Eje Central	1ª	Cheste	Castilla	4.000	C	9 - 12 meses	-
Eje Central	1ª	Loriguilla	I-12	170.000	A	4 tri 2024 ⁽³⁾	4,50+gastos
Pista Ademuz	1ª	Bétera	Bétera	95.000	A	4 tri 2024 ⁽³⁾	4,10+gastos
Pista Ademuz	2ª	Lliria	Pla de Carrases	50.240	A	Medio Plazo	3,75+gastos
Eje Sur	1ª	Picassent	Codonyers	21.000	A	9 - 12 meses	4,25+gastos
Eje Sur	1ª	Picassent	Codonyers	6.856	B	9 - 12 meses	4,25+gastos
Eje Sur	1ª	Picassent	Codonyers	20.861	A	9 - 12 meses	4,35+gastos
Eje Sur	2ª	Alzira	El Pla	60.000	A	9 - 12 meses	3,80+gastos
Total				486.892			

(3) En fase de finalizar trámites urbanísticos e inicio de obras de urbanización

03.4 AUTOPROMOCIÓN

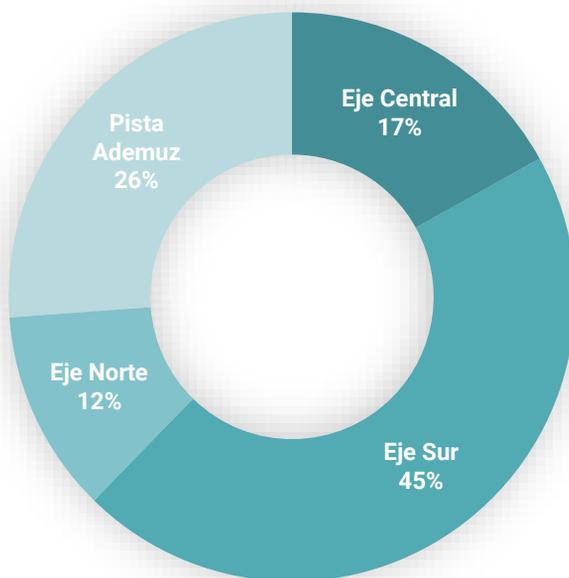
En la zona sur la ampliación de Cecotec en Massalavés poniendo en marcha la fase II se espera su entrega sea inminente.

En Ribarroja, inician los trabajos de una nave industrial de frio para Innovalogic en el polígono industrial de Mas Baló, unos 3.000 m². Se hace entrega de la nave cross-docking para ASMEN quienes ya inician su operativa desde su nueva sede en Cheste.

En la Pista de Ademuz, en Paterna, Cuadernos Rubio construye una plataforma logística de 5.000 m²t a la que se suma Criscolor con 12.000 m²t.

La actividad de autopromoción se ha visto reducida debido al incremento de los costes de las materias primas por lo que muchos finalistas optan por la opción de entrar en arrendamiento bajo un “llave en mano” o en alguna plataforma de reciente construcción y no desarrollar su propio proyecto.

Autopromoción por Zonas (%)



AUTOPROMOCIÓN 2023							
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie	Tipología	Propietario	Finalización
Pista Ademuz	1 ^a	Paterna	Táctica	5.000	B	Cuadernos Rubio	3 tri 2023
Pista Ademuz	1 ^a	Paterna	Táctica	12.000	A	Criscolor	3 tri 2023
Eje Central	1 ^a	Cheste	Castilla	3.000	C	-	1 tri 2023
Eje Central	1 ^a	Cheste	Castilla	5.000	C	-	3 tri 2023
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Mas Baló	3.000	C	Innovalogic	2 tri 2023
Eje Sur	2 ^a	Massalavés	Massalavés	29.500	A	Cecotec	1 tri 2023
Eje Norte	2 ^a	Onda	Colomer	7.500	B	Cofares	3 tri 2023
Total				65.000			

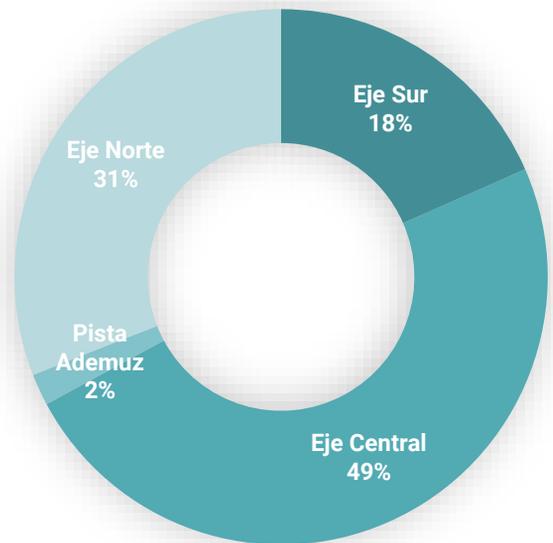
04.1 VOLUMEN DE CONTRATACIÓN

El volumen total de contratación a final de 2022 ha alcanzado los 355.625 m²c. Esta contratación durante el 2022 ha marcado un récord histórico desde que se tienen registros.

La mayoría de las operaciones se centran en el Eje Central con un volumen total de 173.187 m²c, concentrando el 49% en ésta zona. Las demandas siguen escogiendo la zona prime de la logística para implantar sus operativas.

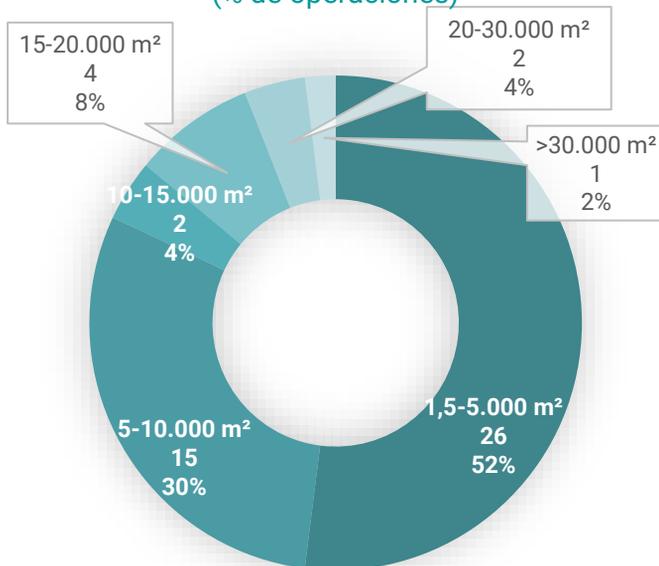
Cabe destacar que 9 de las 50 operaciones han sido operativas de más de 10.000 m².

Volumen de Contratación por zonas (%)

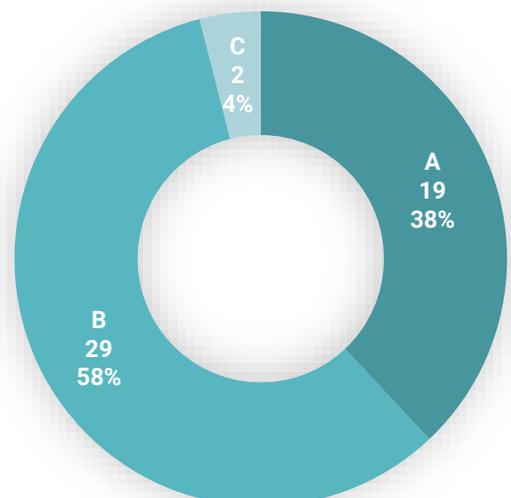


VOLUMEN DE CONTRATACIÓN ACUM. DIC 2022	
TOTAL (m² c)	355.625
	m² construidos
Eje Norte	110.128
Pista Ademuz	6.819
Eje Central	173.187
Eje Sur	65.491

Volumen de Contratación por superficie (% de operaciones)



Volumen de Contratación por tipología (% de operaciones)



04.2 TRANSACCIONES 2022 EN ALQUILER

El análisis de las operaciones de inmuebles logísticos realizadas durante 2022 arroja que el 51% de la superficie se ha alquilado en el Eje Central, reconocido como el Corredor Logístico Valenciano a través de 36 de las 50 operaciones realizadas, el 72% de las operaciones.

Cabe destacar que una de las mayores operaciones cerradas en este último trimestre se trata de un llave en mano de 50.000 de QuimiRomar en la zona de Sagunto

,seguidos de los de 20.000 m² que desarrollaba a riesgo Invest.

Además se ha contratado bajo lo denominado "pre-let" operaciones como la promoción que desarrollaba a riesgo Panattoni en Picassent, una pequeña nave logística en Ribarroja de 5.500 m², la promoción de Nederval en Picassent de 5.100 m² y los 11.000 m² en Mas Baló que desarrolla EQT Exeter tras la adquisición del proyecto de un family office.

TRANSACCIONES DE ALQUILER 2022

Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (m ² c)	Renta (€/m ² c/m ^{es})	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

04.2 TRANSACCIONES 2022 EN ALQUILER

TRANSACCIONES DE ALQUILER 2022						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (m ² c)	Renta (€/m ² c/mes)	Tipología
Pista Ademuz	1 ^a	Bétera	L'Horta Vella	3.691	4,00	B
Eje Sur	1 ^a	Alcasser	L'Alter	2.800	-	C
Eje Central	1 ^a	Torrent	Masía del Juez	17.505	3,90	A
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	El Oliveral	3.500	-	B
Eje Central	1 ^a	Torrent	Masía del Juez	9.847	3,90	A
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	El Oliveral	3.108	4,50	A
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S12	3.700	4,25	A
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S12	2.800	3,75	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	PLV	5.906	4,50	B
Eje Sur	1 ^a	Picassent	La Coma	5.142	4,35	B
Eje Norte	2 ^a	Sagunto	Camí a la Mar	20.577	3,70	A
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Sector 13	5.541	5,00	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Sector 13	1.374	4,10	B
Eje Norte	2 ^a	Sagunto	Park Sagunt I	20.391	4,00	A
Eje Central	1 ^a	Loriguilla	S-9	3.293	4,25	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Sector 12	6.045	4,50	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	PLV	4.115	-	A
Eje Sur	1 ^a	Picassent	Codonyers	13.336	4,75	A
Eje Sur	1 ^a	Picassent	Codonyers	5.413	4,75	B
Eje Sur	2 ^a	Massalavés	Massalavés	15.000	3,25	A
TOTAL ALQUILER (m² c)				355.625		

04.3 TRANSACCIONES RECIENTES DE VENTA

TRANSACCIONES DE VENTA 2022				
Municipio	Zona	Polígono	Precio de Venta (MM€)	Superficie (m ² c)
Ribarroja	Eje Central	Sector 12	-	5.906
Ribarroja	Eje Central	Sector 13	-	4.293
Ribarroja	Eje Central	Mas Balo	24	11.547 12.550
Llíria	Pista Ademuz	Pla de Carrases	-	59.641
Ribarroja	Eje Central	Sector 12	-	5.775
Ribarroja	Eje Central	El Oliveral	-	12.150
Alcásser	Eje Sur	L'Alter	-	8.933
Alcásser	Eje Sur	L'Alter	-	2.800
TOTAL VENTAS m² c				123.595

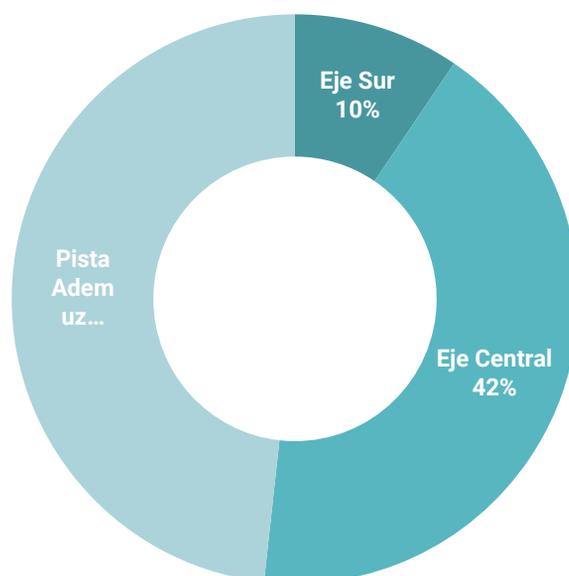
De las operaciones de venta realizadas en el 2022, en Ribarroja del Túria, Mascaró Morera compra una nave logística para su propia operativa de 4.293 m² y Kennedy Wilson adquiere la nave logística de Carreras.

Por la parte del proyecto que se venía desarrollando para Transaher, EQT Exeter adquiere el proyecto que se está desarrollando y el futuro proyecto todavía sin inquilino de la nave contigua que se hará entrega el próximo año. Esta operación es a destacar que se ha firmado con una Yield cercano al 5%.

Neinver vende a un fondo de inversión la plataforma logística de 59.000 m² en la que opera Conforama en Llíria.

Destacar que Prologis adquiere un porfolio nacional a Crossbay entre los que se ubican 4 activos en Valencia entre los cuales la plataforma logística parcialmente alquilada de Ribarroja.

Superficie Vendida por Zonas (%)

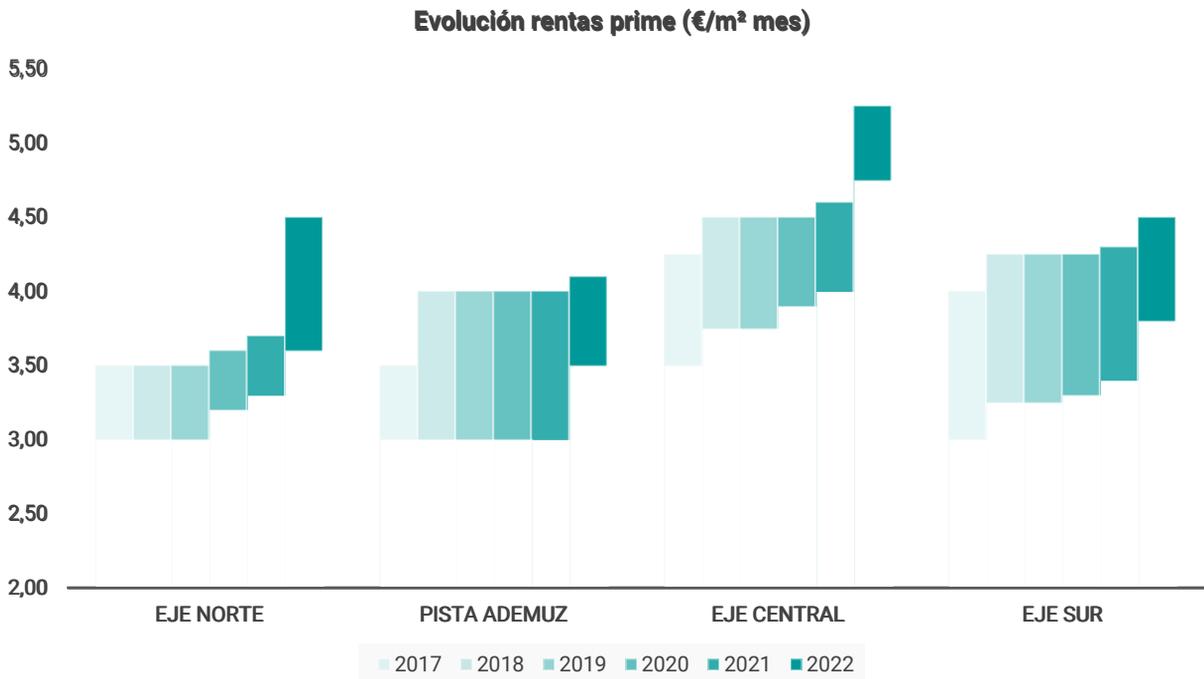


05.1 RENTAS DE MERCADO

Durante este año se observa un aumento en las rentas máximas y mínimas en general. Las rentas prime máxima aumenten a 5,25 en la zona prime de Valencia. En el eje norte la renta media máxima aumenta hasta los 4,50 en las nuevas promociones.

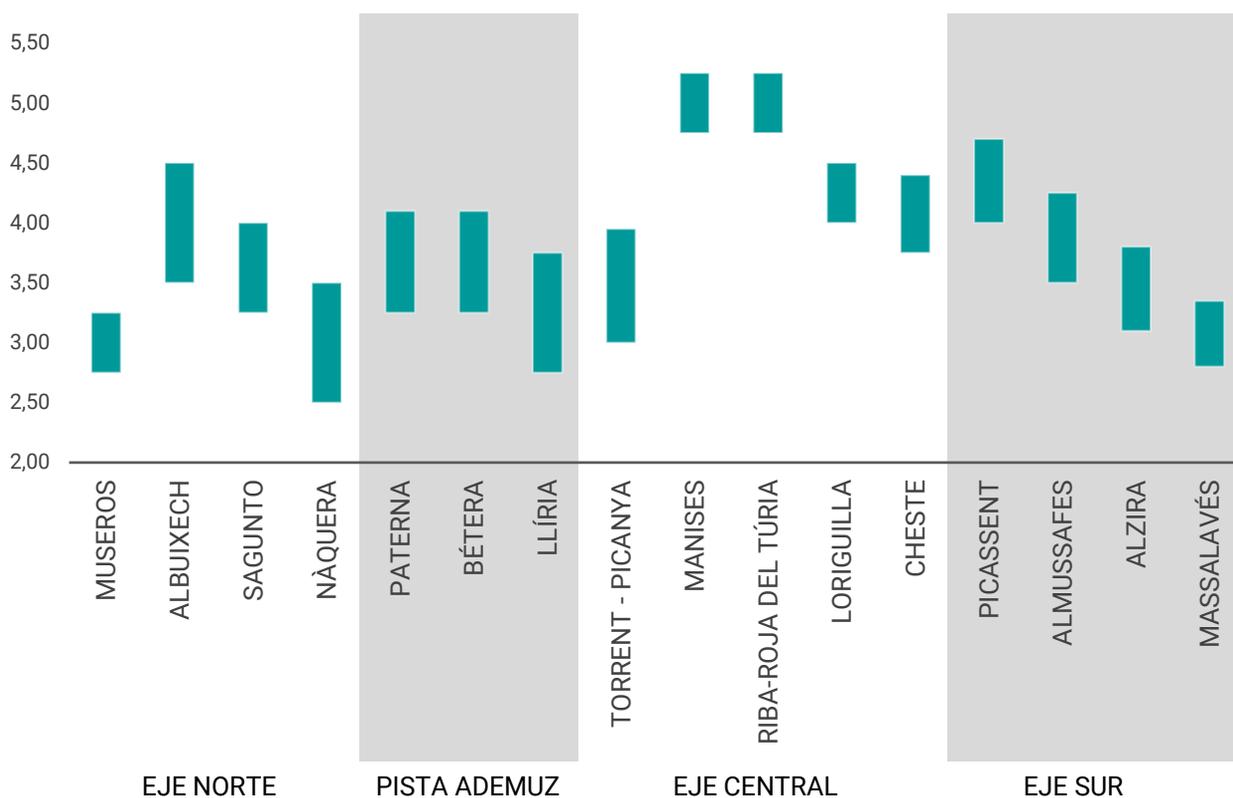
La incorporación de nuevo producto moderno y de gran formato está logrando una modernización del sector logístico en Valencia como uno de los referentes nacionales después de Madrid y Barcelona.

RENTAS	Precio Medio Alquiler (€/m ² mes)	
	min	max
Eje Norte	3,60	4,50
Pista Ademuz	3,50	4,10
Eje Central	4,75	5,25
Eje Sur	3,80	4,50



05.2 RENTAS DE MERCADO POR MUNICIPIO

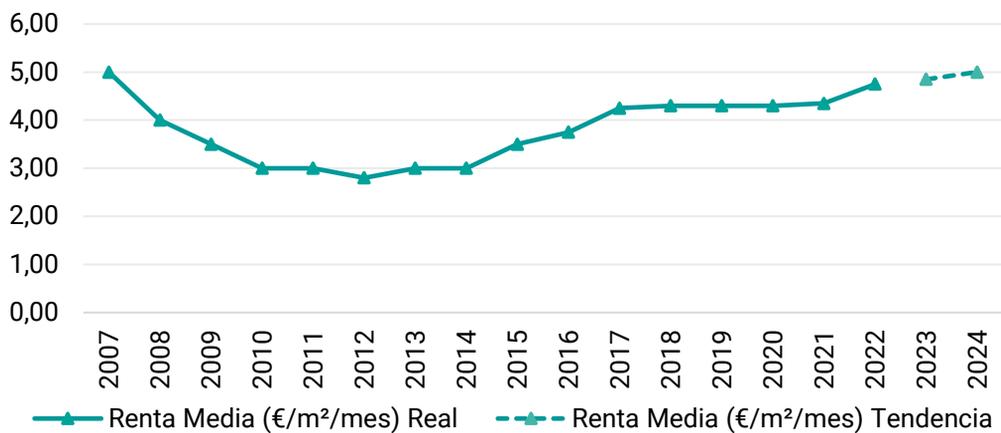
Zona	RENTA MERCADO VALENCIA - 2022		Precio Alquiler (€/m ² mes)		
	Corona	Municipio	Min	Max	
EJE NORTE	1ª CORONA	Museros	2,75	3,25	
		Albuixech	3,50	4,50	
	2ª CORONA	Sagunto	3,25	4,00	
		Nàquera	2,50	3,50	
PISTA ADEMUZ	1ª CORONA	Paterna	3,25	4,10	
		Bétera	3,25	4,10	
	2ª CORONA	Llíria	2,75	3,75	
EJE CENTRAL	1ª CORONA	Torrent - Picanya	3,00	3,95	
		Quart de Poblet	*	4,40	
		Manises	4,75	5,25	
		Riba-roja del Túria	4,75	5,25	
		Loriguilla	4,00	4,50	
		Cheste	3,75	4,40	
	2ª CORONA	Chiva	3,00	3,75	
	EJE SUR	1ª CORONA	ZAL puerto	*	*
			Massanasa - Beniparrell	3,00	3,75
			Alcàsser - Silla	3,00	4,00
Picassent			4,00	4,70	
2ª CORONA		Almussafes	3,50	4,25	
		Alzira	3,10	3,80	
		Massalavés	2,80	3,35	
		Sollana	3,00	4,25	
Alberic	2,25	3,00			



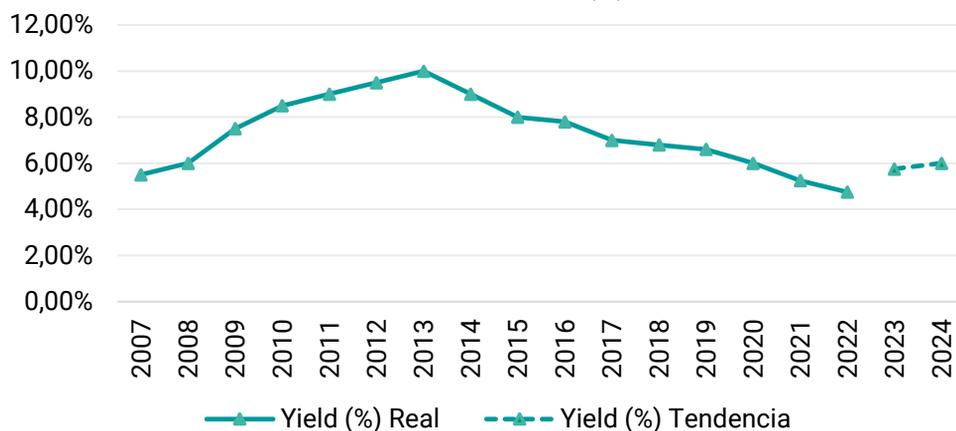
06.1 TENDENCIAS Y EXPECTATIVAS

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	4,75		2022	4,75%	
TENDENCIA			TENDENCIA		
2023		4,85	2023		5,75%
2024		5,00	2024		6,00%

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://twitter.com/triangle_rem)

