



TRIANGLE
REAL ESTATE MANAGEMENT

Estudio de Mercado Logística Valencia 3er Trimestre 2022

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

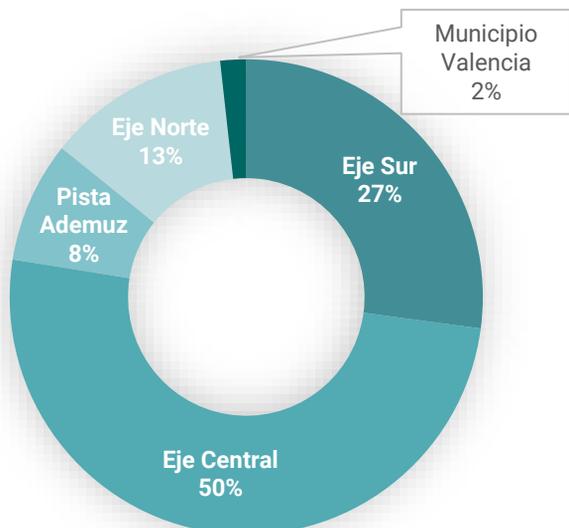
No obstante, cabe puntualizar que parte del parque no es apto para operadores logísticos de primer nivel por lo que se realizará un filtro a posteriori bajo el **CRITERIO TRIANGLE** más estricto.

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - Septiembre 2022	
TOTAL	m² construidos 4.091.885
	m² construidos
EJE NORTE	509.739
PISTA ADEMUZ	337.347
EJE CENTRAL	2.063.431
EJE SUR	1.109.109
MUNICIPIO VALENCIA	72.259

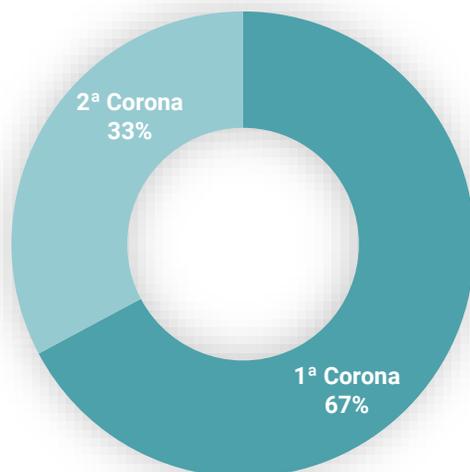
A día de hoy, el stock total de inmuebles para almacenamiento en Valencia asciende a 4.091.885 m² construidos. En su localización, el 67% de esta superficie se ubica en la 1^a Corona siendo bastante inferior la superficie construida en la 2^a Corona.

Se detectan dos ejes principales, Eje Sur y Eje Central, que aglutinan el 77% de la superficie. No obstante, es destacable que el 50% 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 - Septiembre 2022		m ² construidos
TOTAL		2.346.541
		m² construidos
EJE NORTE		448.583
PISTA ADEMUZ		103.013
EJE CENTRAL		1.188.857
EJE SUR		591.088
MUNICIPIO VALENCIA		15.000

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA, TIPOLOGÍA B - Septiembre 2022		m ² construidos
TOTAL		979.044
		m² construidos
EJE NORTE		39.059
PISTA ADEMUZ		198.568
EJE CENTRAL		464.504
EJE SUR		231.654
MUNICIPIO VALENCIA		45.259

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA, TIPOLOGÍA C - Septiembre 2022		m ² construidos
TOTAL		766.300
		m² construidos
EJE NORTE		22.097
PISTA ADEMUZ		35.766
EJE CENTRAL		410.070
EJE SUR		286.367
MUNICIPIO VALENCIA		12.000

02.2.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS POR TIPOLOGÍAS

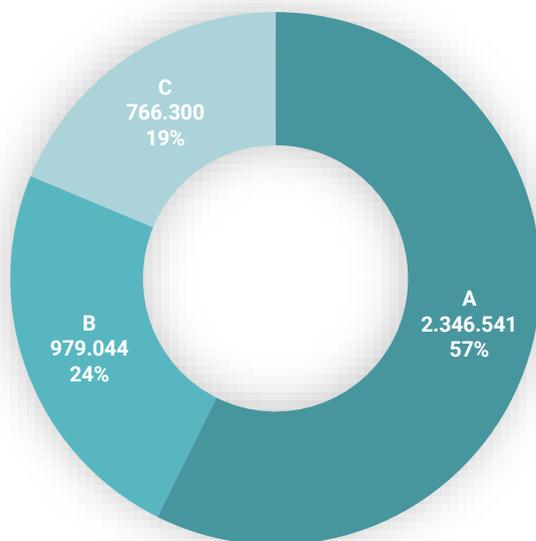
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - Septiembre 2022						
Zona	Corona	Municipio	m ² construido	A	B	C
EJE NORTE	TOTAL	-	509.739	448.583	39.059	22.097
	1ª CORONA	-	14.920	0	14.920	0
		Museros	7.920	0	7.920	0
		Massamagrell	7.000	0	7.000	0
	2ª CORONA	-	494.819	448.583	24.139	22.097
		Onda	77.000	77.000	0	0
		Quartell	41.800	41.800	0	0
		Sagunt	376.019	329.783	24.139	22.097
PISTA ADEMUZ	TOTAL	-	337.347	103.013	198.568	35.766
	1ª CORONA	-	197.356	27.572	136.690	33.094
		Paterna	188.256	27.572	136.690	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	-	2.063.431	1.188.857	464.504	410.070
	1ª CORONA	-	2.044.666	1.188.857	445.739	410.070
		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	1.315.739	783.059	380.053	152.627
		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	-	1.109.109	591.088	231.654	286.367
	1ª CORONA	-	414.650	135.991	124.279	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	183.002	49.961	78.637	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	4.091.885,28			

02.2.2 STOCK: TIPOLOGÍA DE INMUEBLES

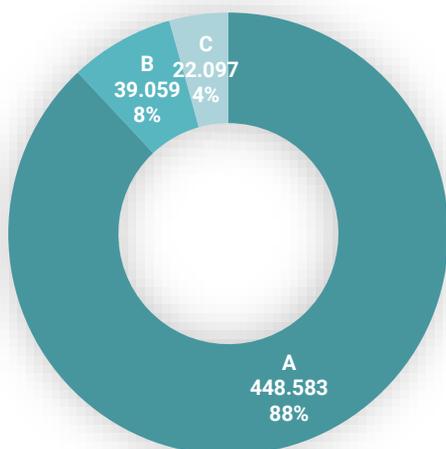
El estudio de las tipologías de inmuebles del stock logístico refleja que los activos actuales que lo componen en un 43% son inmuebles con una superficie que no alcanza los 10.000 m², los llamados de tipología B y C. Únicamente el 10% del parque son plataformas logísticas de gran formato superiores a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

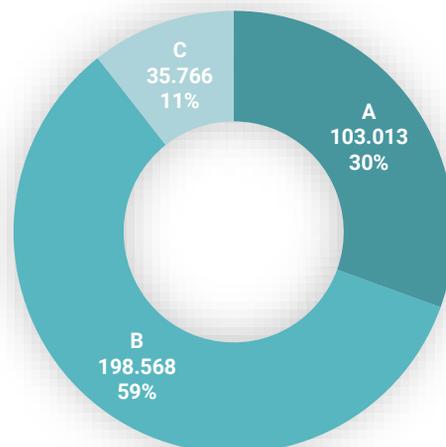
Tipología: Stock Valencia Triangle



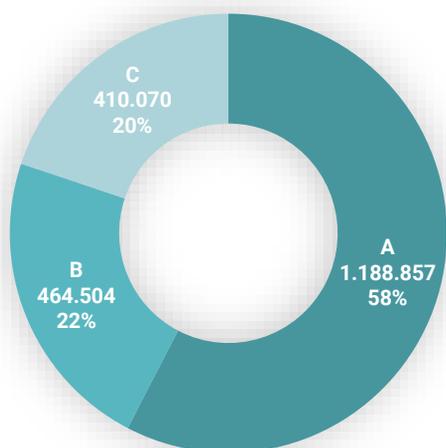
Tipología: Eje Norte



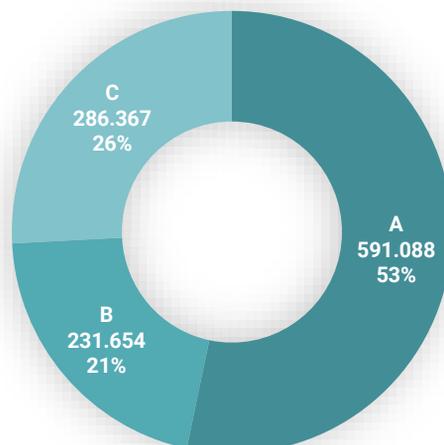
Tipología: Pista de Ademuz



Tipología: Eje Centro



Tipología: Eje Sur



02.3 STOCK TRIANGLE: CRITERIOS TRIANGLE

Dentro de los 4.089.337 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.

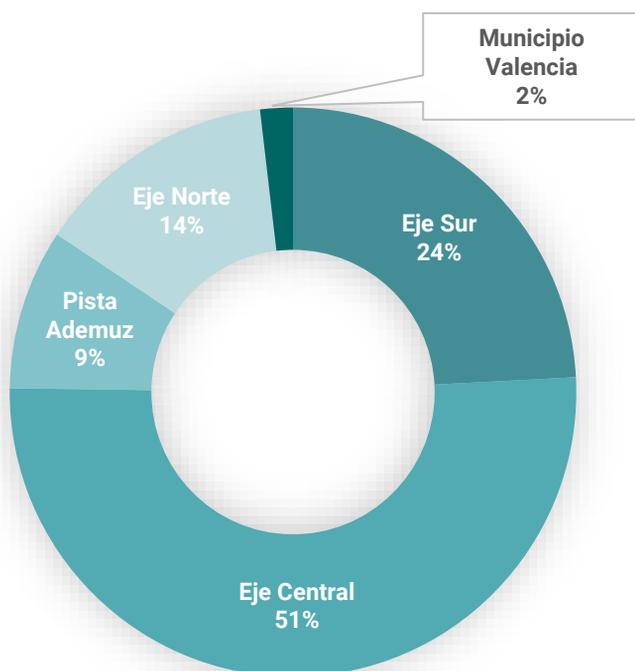
Criterios TRIANGLE:

- 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%

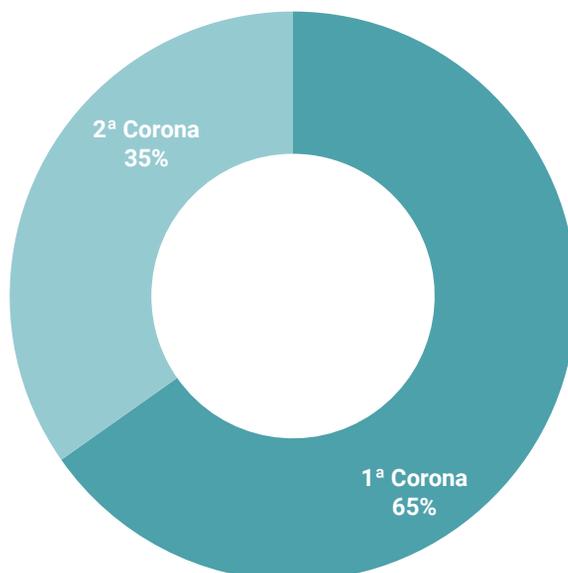
* Se incluyen inmuebles fácilmente adaptables a la logística con una pequeña inversión de CAPEX.

STOCK LOGÍSTICO TRIANGLE - Septiembre 22	m ² construidos
TOTAL	3.283.278
	m² construidos
EJE NORTE	459.849
PISTA ADEMUZ	314.158
EJE CENTRAL	1.656.658
EJE SUR	792.354
MUNICIPIO VALENCIA	60.259

Stock Logístico por Zonas



Stock Logístico por Coronas



02.3.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA. - septiembre 2022			
Zona	Corona	m ² construido	Municipio
EJE NORTE	TOTAL	459.849	-
	1ª CORONA	14.920	-
		7.920	Museros
		7.000	Massamagrell
	2ª CORONA	444.929	-
	41.800	Quartell	
	326.129	Sagunt	
	77.000	Onda	
PISTA ADEMUZ	TOTAL	314.158	-
	1ª CORONA	176.839	-
		167.739	Paterna
		9.100	Bétera
	2ª CORONA	137.319	-
	15.680	La Pobla de Vallbona	
	104.641	Llíria	
	16.998	Náquera	
EJE CENTRAL	TOTAL	1.656.658	-
	1ª CORONA	1.648.968	-
		60.652	Torrent
		14.387	Picanya
		33.246	Alaquàs
		32.461	Quart de Poblet
		52.452	Manises
		1.166.409	Riba-roja del Túria
		60.708	Loriguilla
		217.578	Cheste
	11.075	Montserrat	
2ª CORONA	7.690	-	
	7.690	Chiva	
EJE SUR	TOTAL	792.354	-
	1ª CORONA	260.270	-
		7.030	Massanassa
		34.049	Beniparrell
		18.563	Alcàsser
		72.030	Silla
		128.598	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. - septiembre 2022		3.283.278,28	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 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 SEPTIEMBRE 2022			
Zona	Corona	m ² construido	Municipio
EJE NORTE	TOTAL	7.000	-
	2ª CORONA	7.000	-
		<u>7.000</u>	<u>Sagunto</u> Park Sagunt I
EJE CENTRAL	TOTAL	35.480	-
	1ª CORONA	35.480	-
		<u>11.750</u>	<u>Quart de Poblet</u> P.I. Quart de Poblet
		<u>20.730</u>	<u>Ribarroja 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	116.098	-
	1ª CORONA	54.831	-
		<u>12.000</u>	<u>Valencia</u> Mercavalencia
		<u>12.000</u>	<u>Picanya</u> P.I. Picanya
		<u>30.831</u>	<u>Picassent</u>
		3.750	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	15.130	<u>Villanueva de Castellón</u>	
	15.130	P.I. El Pla	
	<u>4.000</u>	<u>Beneixida</u> 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> 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)		158.578	

02.5 HISTÓRICOS MERCADO CONTRATACIÓN-DISPONIBILIDAD

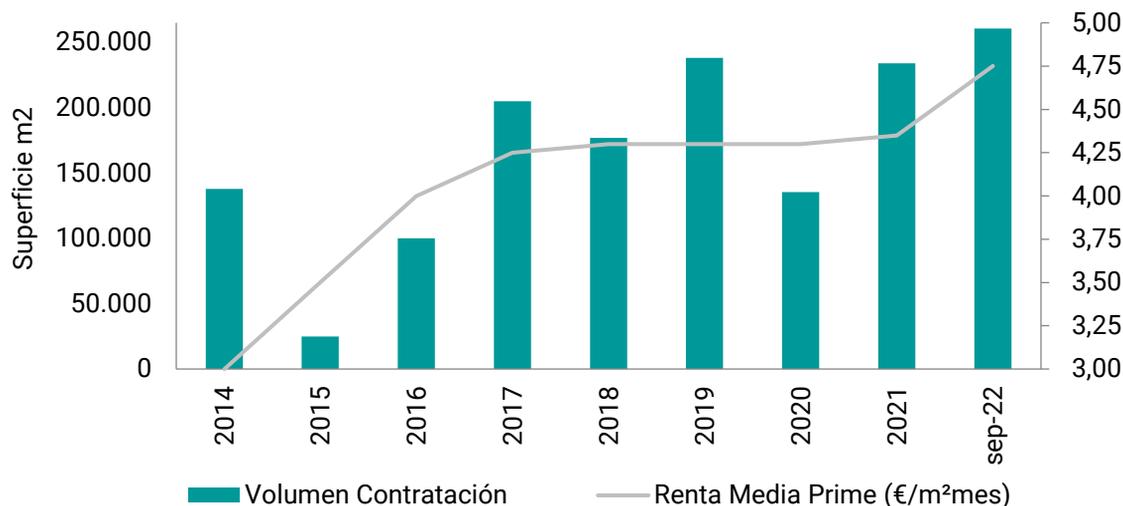
Principales Indicadores Valencia 2014 - septiembre 2022

Valencia Indicadores principales	Área de influencia: 5 M personas								
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	sep-22
Contratación bruta (m ²)	138.000	25.000	100.000	205.000	177.204	238.158	135.508	234.084	260.540
Tasa Disponibilidad (%)	2,63%	3,84%	1,37%	0,50%	1,56%	1,76%	5,97%	4,65%	1,82%
Stock Disponible (m ²)	40.500	60.000	23.500	9.000	30.034	40.029	159.694	140.258	59.663
Precio Medio Prime (€/m ² mes)	3,00	3,50	4,00	4,25	4,30	4,30	4,30	4,35	4,75
Precio Medio Secundario (€/m ² mes)	2,00	2,50	2,75	3,00	3,00	3,00	3,00	3,25	3,75
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- septiembre 2022



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



03.1 DISPONIBILIDAD ACTUAL

Actualmente el 72% de la disponibilidad se concentra en la zona norte (Sagunto), con la incorporación al stock logístico de la nueva plataforma logística de Grupo Arnedo, seguido del Eje Central.

Hemos pasado de tener una tasa del 4,73% al cierre del 2021 al 1,82 % al cierre del 3er trimestre, bajando 1,2 puntos respecto al pasado trimestre.

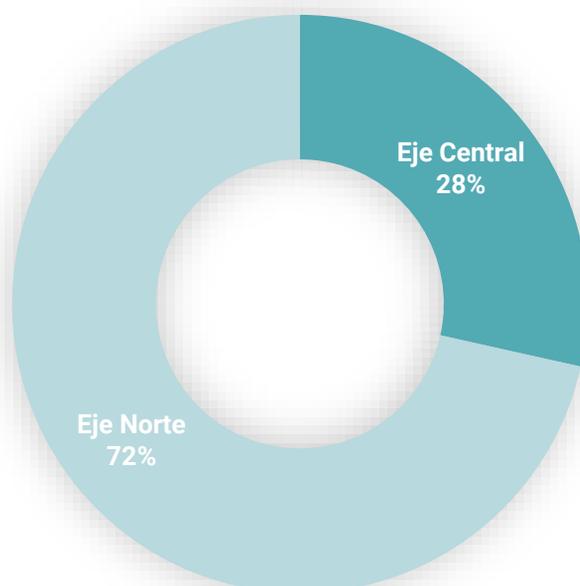
En este tercer trimestre continua la alta actividad de cierre de operaciones.

A falta todavía de 3 meses para finalizar el año, Valencia supera su récord histórico en contratación logística nunca registrado, poniendo todavía lo que queda del año el listón más alto.

La tasa se comprime en 1,82%.

TASA DE DISPONIBILIDAD	1,82%	sobre stock TRIANGLE
TOTAL (m² c)	59.663	
	m² construidos	
Eje Norte	42.670	
Pista Ademuz	0	
Eje Central	16.993	
Eje Sur	0	
Municipio Valencia	0	
TOTAL (superficie Triangle)	3.283.278	

Disponibilidad por Zonas (%)



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

Actualmente se ha absorbido el 100% de la disponibilidad de plataformas logísticas 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.

03.1 DISPONIBILIDAD ACTUAL

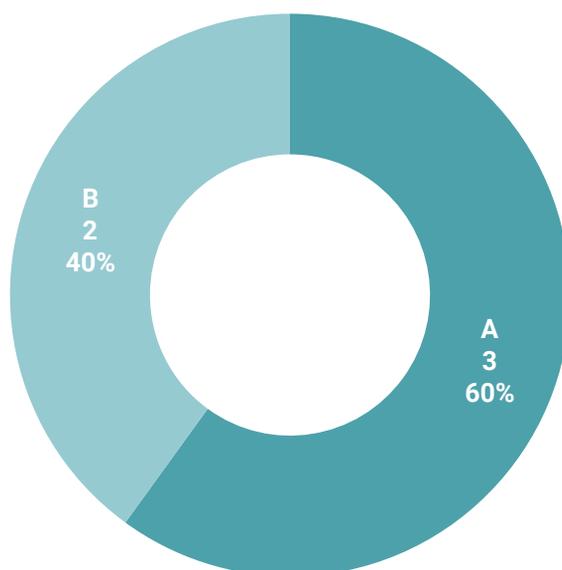
INMUEBLES DISPONIBLES 30/09/2022						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (m ² c)	Asking Price	Tipología
Eje Norte	2 ^a	Sagunto	Park Sagunt I	22.279	4,00	A
Eje Norte	2 ^a	Sagunto	Park Sagunt I	20.391	4,00	A
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S13	2.748	4,10	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Oliveral	5.587	4,50	A
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S14	8.658	5,50	B
Total				59.663		

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 2 de los 3 activos de TIPOLOGÍA A pueden 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 alquilada la única plataforma logística de más de 10.000 m² en Torrente en la zona prime.

Algunos de los inmuebles actualmente disponibles se encuentran en fase de negociación, con previsión de cierre a final de año.

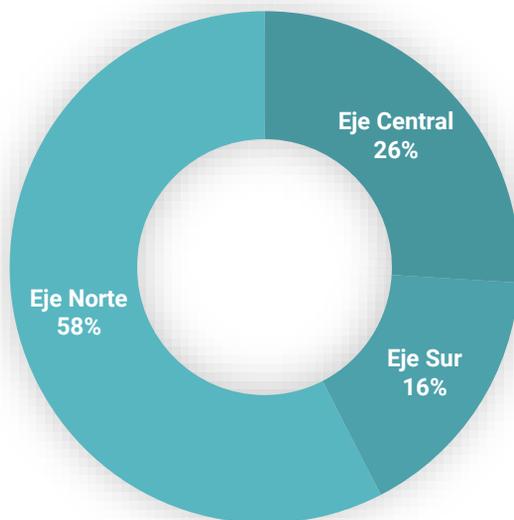


03.2 PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN – “A RIESGO”, “PRE-LET” Y “LLAVE EN MANO”

En el análisis de los activos en construcción a cierre del tercer trimestre del 2022 se computa una superficie total en construcción es de 261.437 m²t. Englobando aquellos proyectos en construcción “a riesgo”, “llave en mano” y “autopromoción”.

En lo que llevamos de 2022 ya se han incorporado se ha incorporado al stock 277.000 m² de nuevas construcciones, tanto de autopromociones, “llave en mano” como “a riesgo”. Destacar entre ellas la finalización de la promoción “autopromoción” de Grupo Arnedo en Sagunto que pasa a estar como stock disponible.

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



PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN 'a riesgo' septiembre-2022

Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Tipología	Finalización	Asking Price (net)
Eje Sur	1ª	Picassent	Codonyers	14.250	A	1 tri 2023	4,50+gastos
Eje Sur	1ª	Picassent	Codonyers	5.050	B	4 tri 2022	4,50+gastos
Eje Central	1ª	Ribarroja	S13	5.541	B	1 tri 2023	5,00+gastos
Eje Central	1ª	Ribarroja	PLV	30.361	A	2 tri 2023	5,00+gastos
Eje Central	1ª	Manises	La Cova	19.075	A	4 tri 2023 ⁽¹⁾	5,00+gastos
Eje Central	1ª	Cheste	Circuito	23.125	A	4 tri 2023 ⁽¹⁾	4,45+gastos
Eje Norte	1ª	Albuixech	Mediterráneo	44.589	A	3 tri 2023	4,75+gastos
Eje Norte	2ª	Sagunt	Camí a la mar	20.268	A	2 tri 2023	3,70+gastos
Eje Norte	2ª	Sagunt	Sepes	35.578	A	2 tri 2023	3,75+gastos
Total				197.837			

(1) Inminente inicio de obras

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN "pre-let" septiembre-2022

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

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN "llave en mano" septiembre-2022

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

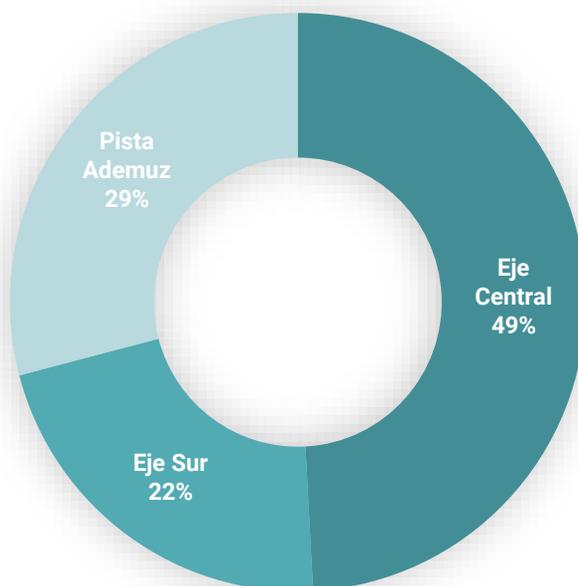
03.3 SUELO FINALISTA - “LLAVE EN MANO”

Existen 12 proyectos “llave en mano” con una superficie total construida que asciende a 500.000 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, Loriguilla, junto con los proyectos en la zona sur en Picassent y Alzira y en Lliria y Bétera en la Pista de Ademuz.

Debido a la demanda de plataformas logísticas de gran formato, algunos promotores lanzan sus proyectos “a riesgo”.

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	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	Ribarroja	Más Baló	12.550	A	9 - 12 meses	4,50+gastos
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	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				499.442			

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

03.4 AUTOPROMOCIÓN

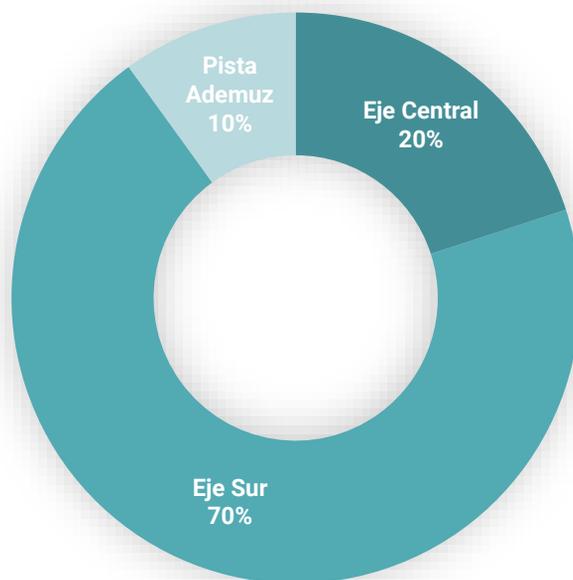
En la zona sur la ampliación de Cecotec en Massalavés poniendo en marcha la fase II se espera su entrega en el próximo mes.

Avanzan a buen ritmo 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 el próximo mes.

En la Pista de Ademuz, en Paterna, Cuadernos Rubio construye una plataforma logística de 5.000 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 2022							
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Tipología	Propietario	Finalización
Pista Ademuz	1 ^a	Paterna	Táctica	5.000	B	Cuadernos Rubio	3 tri 2023
Eje Central	1 ^a	Cheste	Circuito	10.000	A	Asmen	4 tri 2022
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				50.000			

04.1 VOLUMEN DE CONTRATACIÓN

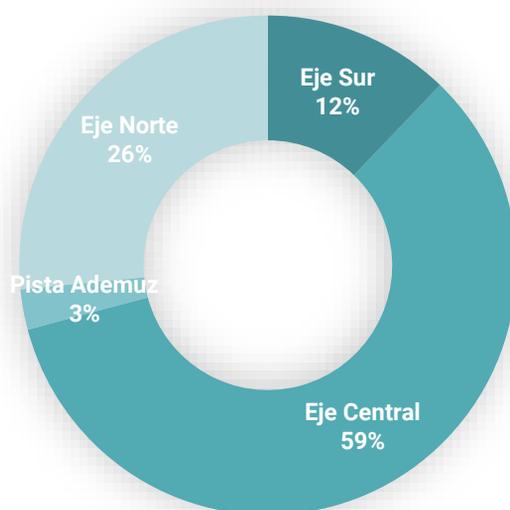
El volumen total de contratación al cierre del tercer trimestre de 2022 ha alcanzado los 260.540 m²c. Con la contratación de este trimestre ya es récord histórico de contratación anual registrado en Valencia. La totalidad de las transacciones se centran su mayoría en la eje Central y zona Norte.

De esta contratación mencionada se refiere a operaciones de arrendamiento.

Las operaciones firmadas en este tercer trimestre, todas registradas en 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 (%)



VOLUMEN DE CONTRATACIÓN ACUM. SEPTIEMBRE 2022

TOTAL (m ² c)	260.540
	m ² construidos
Eje Norte	69.160
Pista Ademuz	6.819
Eje Central	152.819
Eje Sur	31.742

04.2 TRANSACCIONES RECIENTES EN ALQUILER

Operaciones de alquiler 3o tri 2022						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (m ² c)	Renta (€/m ² c/mes)	Tipología
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	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	4,50	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
Total				51.508		

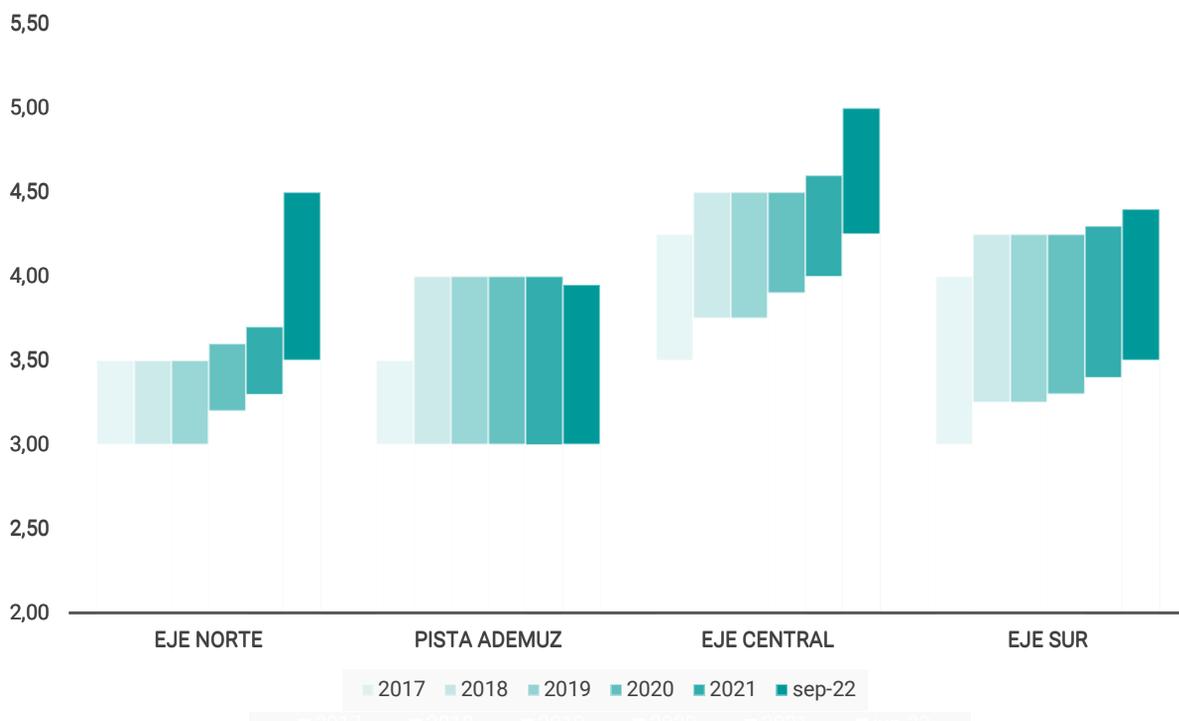
05.1 RENTAS DE MERCADO

Durante este tercer trimestre se observa un aumento en las rentas máximas y mínimas en general. Las rentas prime máxima aumenten a 5 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.

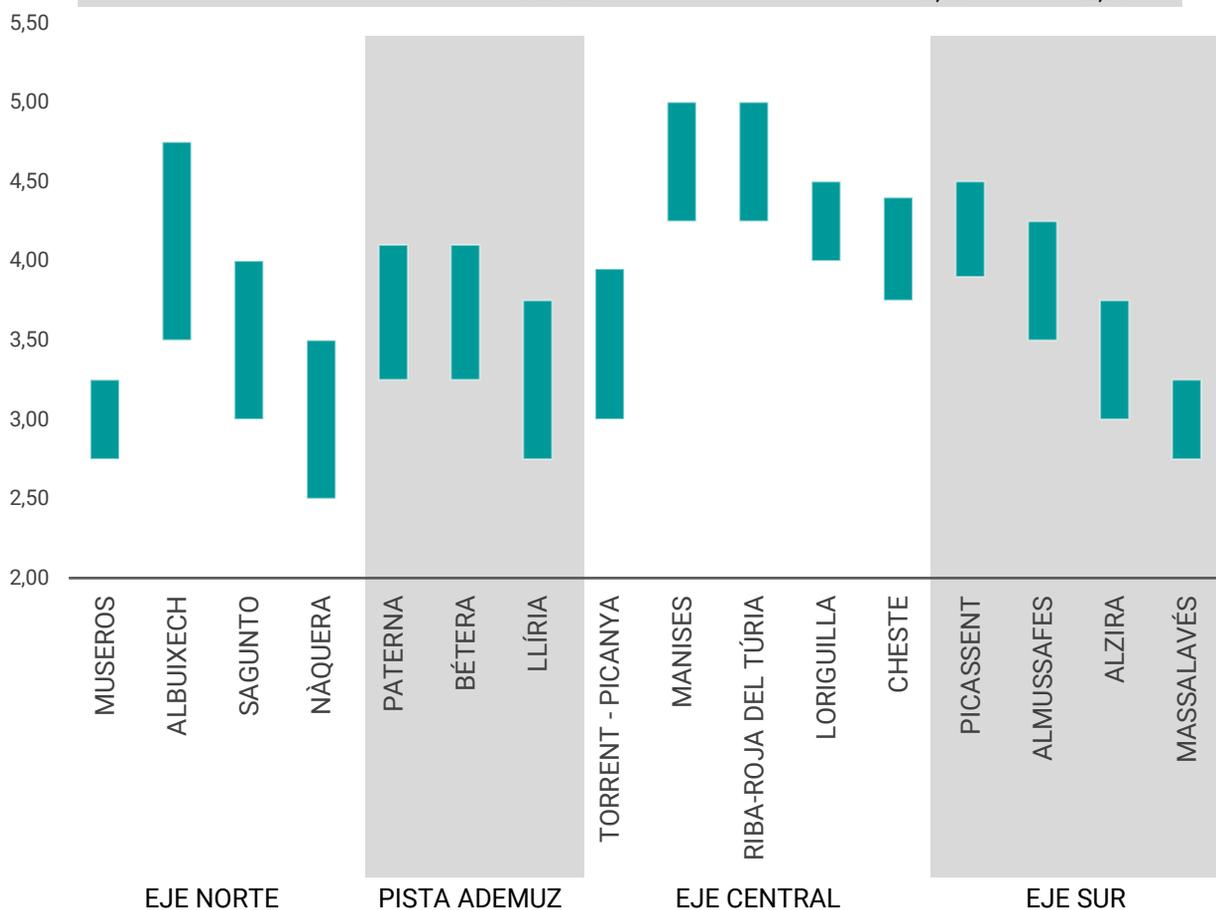
RENTAS	Precio Medio Alquiler (€/m ² mes)	
	min	max
Eje Norte	3,50	4,50
Pista Ademuz	3,00	3,95
Eje Central	4,25	5,00
Eje Sur	3,50	4,40

Evolución rentas prime (€/m² mes)



05.2 RENTAS DE MERCADO POR MUNICIPIOS

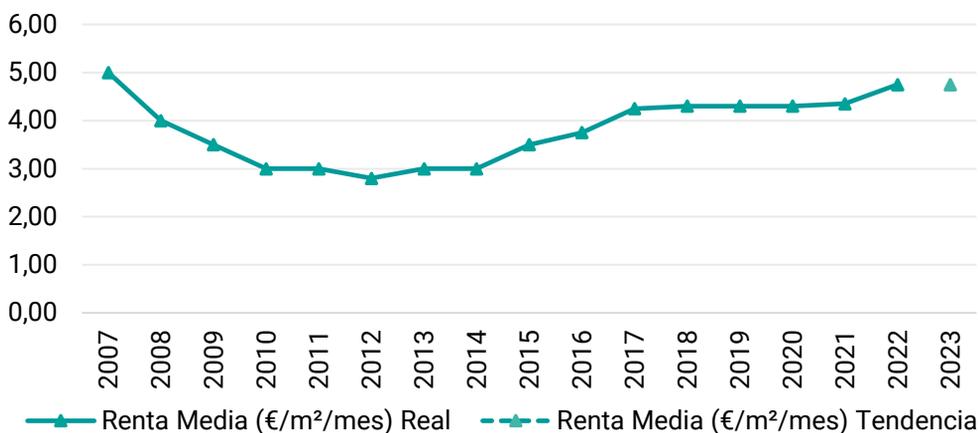
Zona	RENDA MERCADO VALENCIA - 2022		Precio Alquiler (€/m²mes)		
	Corona	Municipio	Min	Max	
EJE NORTE	1ª CORONA	Museros	2,75	3,25	
		Albuixech	3,50	4,75	
	2ª CORONA	Sagunto	3,00	4,00	
		Nàquera	2,50	3,50	
PISTA ADEMUZ	1ª CORONA	Paterna	3,25	4,10	
		Bétera	3,25	4,10	
	2ª CORONA	Llíria	2,75	3,75	
EJE CENTRAL	1ª CORONA	Torrent - Picanya	3,00	3,95	
		Quart de Poblet	*	4,40	
		Manises	4,25	5,00	
		Riba-roja del Túria	4,25	5,00	
		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	2,75	3,50
			Alcàsser - Silla	2,75	3,75
Picassent			3,90	4,50	
2ª CORONA		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		



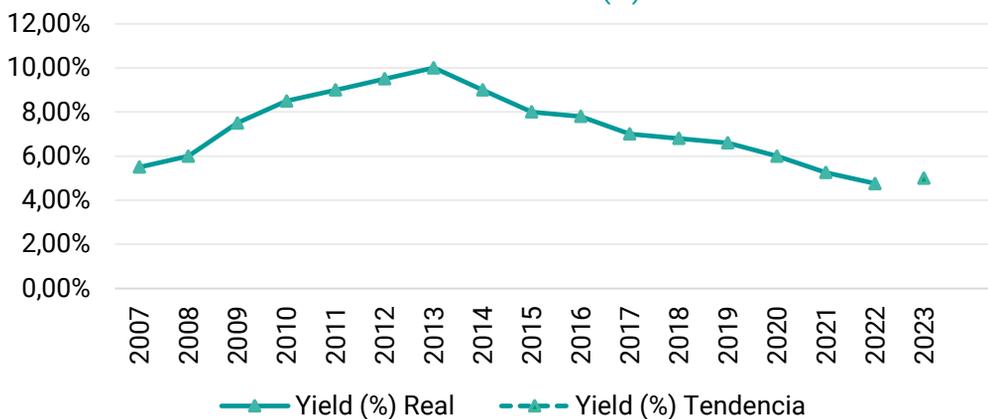
06.1 TENDENCIAS Y EXPECTATIVAS

	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	4,75		2022	4,75%	
TENDENCIA	2023	4,75	TENDENCIA	2023	5,00%

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)

