



TRIANGLE
REAL ESTATE MANAGEMENT

Estudio de Mercado Logística Valencia 1er Trimestre 2023

4 Abril 2023



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 Marzo de 2023, se incluyen todos los inmuebles donde a día de hoy se desarrolla una actividad de almacenamiento.

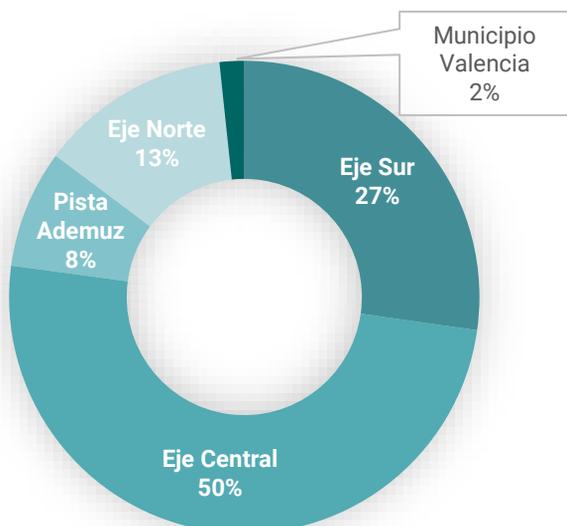
No obstante, cabe puntualizar que parte del parque no es apto para operadores logísticos de primer nivel por lo que se realizará un filtro a posteriori bajo el **CRITERIO TRIANGLE** más estricto.

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - Marzo 2023		m ² construidos
TOTAL		4.275.600
		m² construidos
EJE NORTE		560.531
PISTA ADEMUZ		345.359
EJE CENTRAL		2.132.451
EJE SUR		1.165.000
MUNICIPIO VALENCIA		72.259

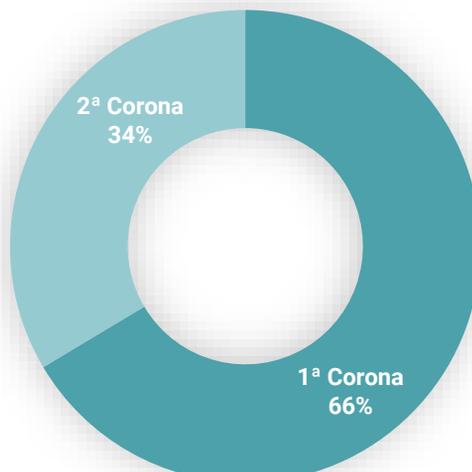
A día de hoy, el stock total de inmuebles para almacenamiento en Valencia asciende a 4.275.600 m² construidos. En su localización, el 66% de esta superficie se ubica en la 1^a Corona siendo bastante inferior la superficie construida en la 2^a Corona.

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.
- PCI Riesgo bajo

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA, TIPOLOGÍA A - Marzo 2023		m ² construidos
TOTAL		2.485.327
		m ² construidos
EJE NORTE		499.375
PISTA ADEMUZ		103.013
EJE CENTRAL		1.234.015
EJE SUR		633.924
MUNICIPIO VALENCIA		15.000

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA, TIPOLOGÍA B - Marzo 2023		m ² construidos
TOTAL		1.003.952
		m ² construidos
EJE NORTE		39.059
PISTA ADEMUZ		199.573
EJE CENTRAL		471.130
EJE SUR		248.931
MUNICIPIO VALENCIA		45.259

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA, TIPOLOGÍA C - Marzo 2023		m ² construidos
TOTAL		774.798
		m ² construidos
EJE NORTE		22.097
PISTA ADEMUZ		35.766
EJE CENTRAL		422.790
EJE SUR		282.145
MUNICIPIO VALENCIA		12.000

02.2.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS POR TIPOLOGÍAS

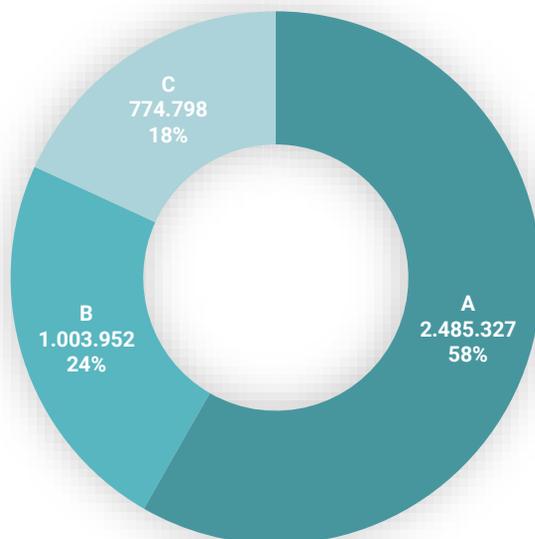
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - Marzo 2023							
Zona	Corona	Municipio	m ² construido	A	B	C	
EJE NORTE	TOTAL	-	560.531	499.375	39.059	22.097	
	1ª CORONA	-	14.920	0	14.920	0	
		Museros		7.920	0	7.920	0
		Massamagrell		7.000	0	7.000	0
	2ª CORONA	-		545.611	499.375	24.139	22.097
		Onda		77.000	77.000	0	0
		Quartell		41.800	41.800	0	0
		Sagunt		426.811	380.575	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	-	2.132.451	1.234.015	471.130	422.790
		1ª CORONA	-		2.113.686	1.234.015	452.365
	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			1.374.660	828.217	376.579	165.347
	Loriguilla			63.808	45.000	15.808	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	-	1.165.000	633.924	248.931
1ª CORONA			-		435.541	149.327	136.056
	Sedaví			6.581	0	0	6.581
	Massanassa			14.241	0	7.030	7.211
	Catarroja			3.948	0	0	3.948
	Beniparrell			77.202	14.000	26.394	36.808
	Alcàsser			59.183	0	18.563	40.620
	Silla			76.838	72.030	0	4.808
	Picassent			197.548	63.297	84.069	50.182
2ª CORONA	-			729.459	484.597	112.875	131.987
	Sollana		44.687	26.613	18.074	0	
	Almussafes		147.085	88.311	52.717	6.057	
	Benifaíó		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		153.509	132.000	5.500	16.009	
	Alberic		79.857	79.857	0	0	
	Villanueva de Castellón		15.130	0	0	15.130	
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	4.275.600,40			

02.2.2 STOCK: TIPOLOGÍA DE INMUEBLES

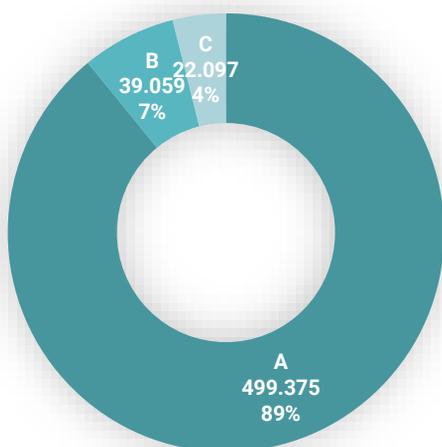
El estudio de las tipologías de inmuebles del stock logístico refleja que los activos actuales que lo componen en un 42% son inmuebles con una superficie que no alcanza los 10.000 m², los llamados de tipología B y C. Únicamente el 10% del parque son plataformas logísticas de gran formato superiores a 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.

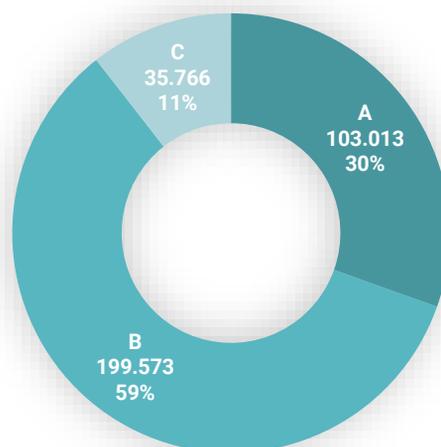
Tipología: Stock Valencia Triangle



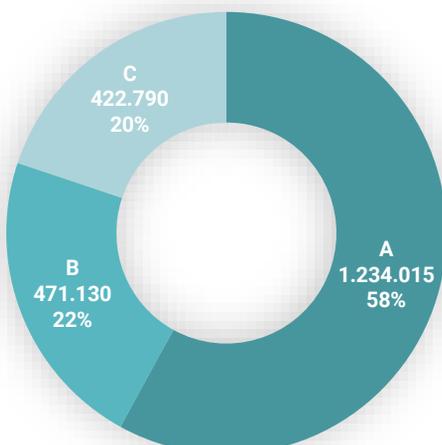
Tipología: Eje Norte



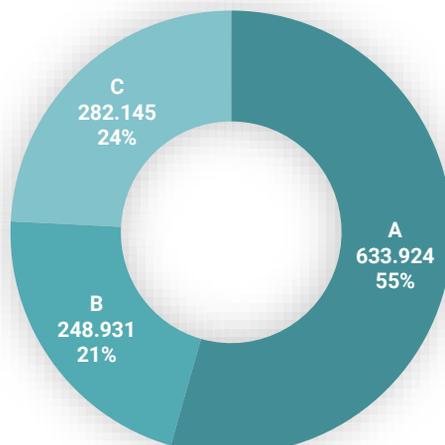
Tipología: Pista de Ademuz



Tipología: Eje Centro



Tipología: Eje Sur



02.3 STOCK TRIANGLE: CRITERIOS TRIANGLE

Dentro de los 4.275.600 m² del parque de Valencia, gran parte de la superficie corresponden a inmuebles anticuados o de pequeño tamaño.

Se desarrollan por lo tanto los CRITERIOS TRIANGLE para contabilizar únicamente los inmuebles aptos a día de hoy a la actividad logística, excluyendo los activos adecuados para logística de frío.

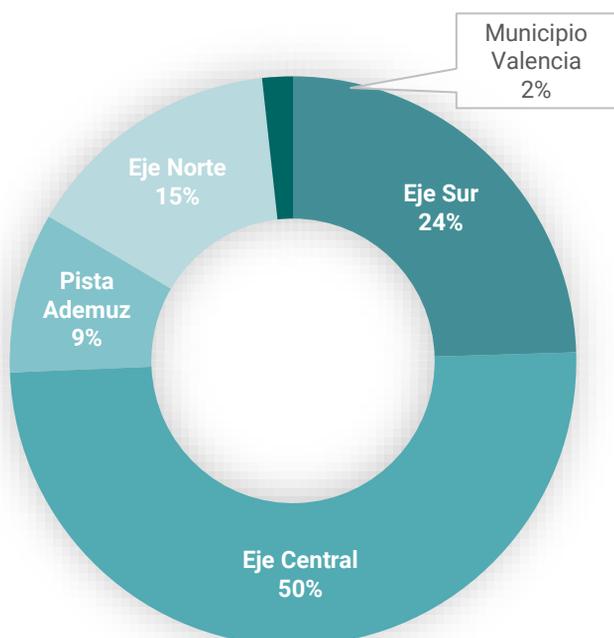
Criterios TRIANGLE:

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

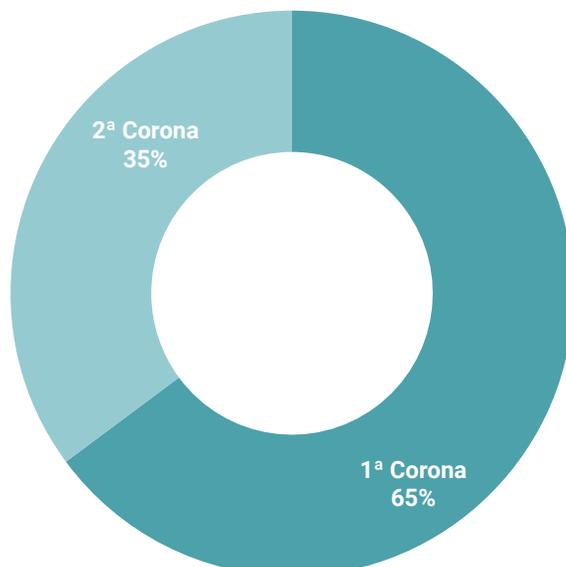
* Se incluyen inmuebles fácilmente adaptables a la logística con una pequeña inversión de CAPEX.

STOCK LOGÍSTICO TRIANGLE - Marzo 23	
TOTAL	m² construidos 3.454.120
	m² construidos
EJE NORTE	510.641
PISTA ADEMUZ	315.163
EJE CENTRAL	1.721.090
EJE SUR	846.967
MUNICIPIO VALENCIA	60.259

Stock Logístico por Zonas



Stock Logístico por Coronas



02.3.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA. - marzo 2023			
Zona	Corona	m ² construido	Municipio
EJE NORTE	TOTAL	510.641	-
	1ª CORONA	14.920	-
		7.920	Museros
		7.000	Massamagrell
2ª CORONA	495.721	-	
	41.800	Quartell	
	376.921	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	1.721.090	-
	1ª CORONA	1.713.400	-
		60.652	Torrent
		14.387	Picanya
		33.246	Alaquàs
		32.461	Quart de Poblet
		52.452	Manises
		1.220.742	Riba-roja del Túria
		60.808	Loriguilla
		227.578	Cheste
		11.075	Montserrat
2ª CORONA	7.690	-	
	7.690	Chiva	
EJE SUR	TOTAL	846.967	-
	1ª CORONA	285.383	-
		7.030	Massanassa
		40.394	Beniparrell
		18.563	Alcàsser
		72.030	Silla
		147.366	Picassent
	2ª CORONA	561.584	-
		44.687	Sollana
		141.028	Almussafes
		7.953	Benifaió
0		Algemesí	
45.000	Alginet		
16.000	Carlet		
132.000	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. - marzo 2023		3.454.120,40	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 con la construcción de una nave logística de frío de Grupo Caliche. Salvo los inmuebles localizados en Riba-roja del Turia, las superficies de los activos se encuentran entre 10-15.000 m².

STOCK LOGÍSTICO FRÍO VALENCIA MARZO 2023			
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

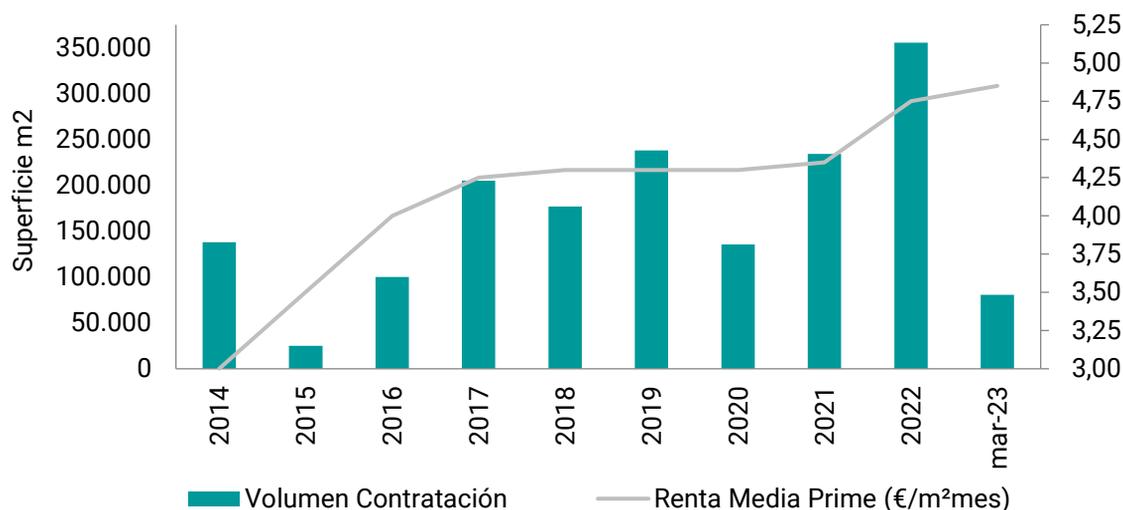
Principales Indicadores Valencia 2014 - marzo 2023

Valencia Indicadores principales	Área de influencia: 5 M personas									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	mar-23
Contratación bruta (m ²)	138.000	25.000	100.000	205.000	177.204	238.158	135.508	234.084	355.625	81.657
Tasa Disponibilidad (%)	2,63%	3,83%	1,37%	0,50%	1,56%	1,76%	5,96%	4,64%	1,41%	0,72%
Stock Disponible (m ²)	40.500	60.000	23.500	9.000	30.034	40.029	159.694	140.258	46.951	25.019
Precio Medio Prime (€/m ² /mes)	3,00	3,50	4,00	4,25	4,30	4,30	4,30	4,35	4,75	4,85
Precio Medio Secundario (€/m ²)	2,00	2,50	2,75	3,00	3,00	3,00	3,00	3,25	3,90	4,00
Yield Inicial Naves Prime	9,00%	8,00%	7,80%	7,00%	6,80%	6,60%	6,00%	5,25%	4,75%	5,50%
Yield Inicial Naves Secundario	10,00%	10,00%	9,50%	9,00%	8,50%	8,25%	8,25%	8,25%	8,00%	8,50%

Stock Valencia (m²t) - Disponibilidad (%) 2014- marzo 2023



Volumen Contratación (m²t) - Renta Media Prime (€/m²t/mes) 2014- marzo 2023



03.1 DISPONIBILIDAD ACTUAL

Actualmente el 75% de la disponibilidad se concentra en el eje central (Ribarroja y Loriguilla), zona prime histórica junto al cruce de la A-3 con la A-7.

Hemos pasado de tener una tasa del 1,41% al cierre del 2022 al 0,72 % al cierre del 1er trimestre, bajando casi a la mitad en tan sólo 3 meses.

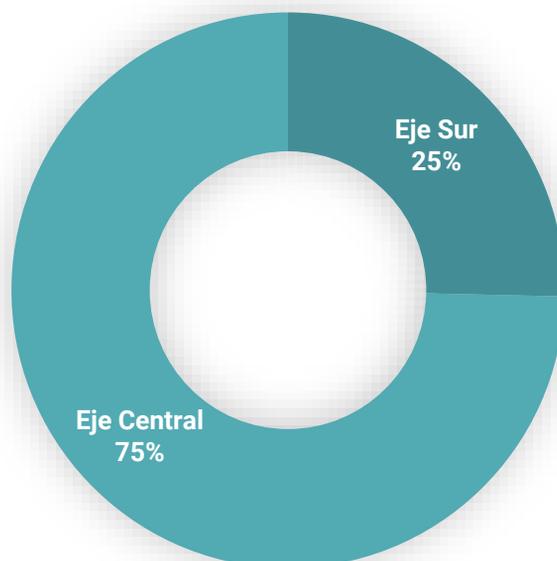
En este primer trimestre continua la muy buena actividad de cierre de operaciones.

El producto “a riesgo” en construcción está siendo absorbido por el mercado antes de su incorporación al stock por lo que el mediano-gran formato sigue siendo una prioridad para los operadores logísticos para su concentración de actividad.

La tasa se comprime por debajo del 1%.

INMUEBLES DISPONIBLES 31/03/2023						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (m ² c)	Asking Price	Tipología
Eje Central	1ª	Ribarroja	Oliveral	2.897	4,50	A
Eje Central	1ª	Ribarroja	S12	5.906	4,50	B
Eje Central	1ª	Ribarroja	Casanova	3.633	4,50	C
Eje Central	1ª	Loriguilla	S9	3.147	4,25	B
Eje Central	1ª	Ribarroja	S13	1.622	4,10	C
Eje Central	1ª	Ribarroja	S13	1.469	4,25	B
Eje Sur	1ª	Beniparrell	Beniparrell	6.345	3,45	B
Total				25.019		

Disponibilidad por Zonas (%)



La disponibilidad de inmuebles construidos en el mercado logístico de Valencia se centra principalmente en Ribarroja, zona “prime” de Valencia y Beniparrell.

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.

03.1 DISPONIBILIDAD ACTUAL

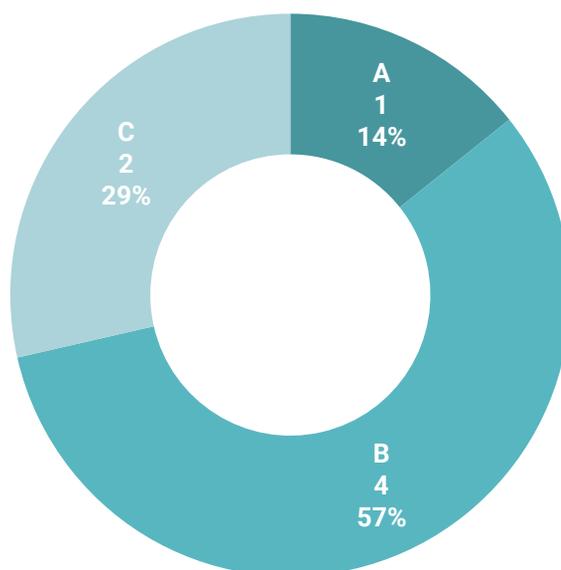
INMUEBLES DISPONIBLES 31/03/2023						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (m ² c)	Asking Price	Tipología
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Oliveral	2.897	4,50	A
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S12	5.906	4,50	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Casanova	3.633	4,50	C
Eje Central	1 ^a	Loriguilla	S9	3.147	4,25	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S13	1.622	4,10	C
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S13	1.469	4,25	B
Eje Sur	1 ^a	Beniparrell	Beniparrell	6.345	3,45	B
Total				25.019		

Disponibilidad por Tipología (%)

Como se puede apreciar la mayor parte de inmuebles disponibles son naves logísticas con superficies inferiores a los 10.000 m², **incluso el activo de TIPOLOGÍA A se trata de un módulo residual del conjunto que no puede albergar operativas de más de 20.000 m².**

Las grandes plataformas disponibles se sitúan todavía en construcción, lo que no descartamos es que estos activos se cierren “pre-let” antes de su finalización tal y como ha venido sucediendo en los últimos meses en las zonas más demandadas.

Tal y como estaba previsto, algunos de los inmuebles disponibles a finales de año que se encontraban en fase de negociación hay terminado por cerrarse.

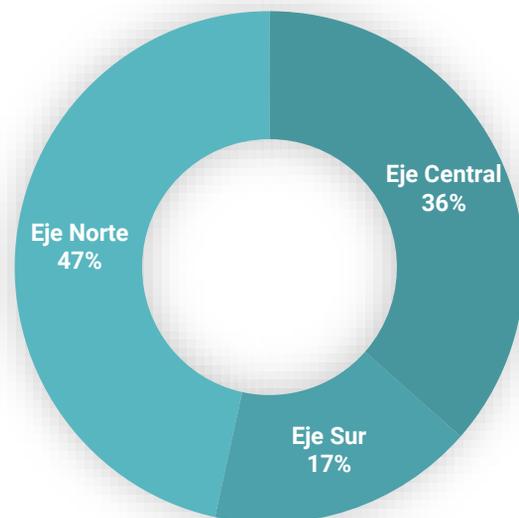


03.2 PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN – “A RIESGO”, “PRE-LET” Y “LLAVE EN MANO”

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

En el análisis de los activos en construcción a cierre del primer trimestre del 2023 se computa una superficie total en construcción es de 216.302 m²t. Englobando aquellos proyectos en construcción “a riesgo” y “llave en mano”.

En lo que llevamos de 2023 ya se han incorporado se ha incorporado al stock casi 100.000 m² de nuevas construcciones, tanto de autopromociones, “llave en mano” como “a riesgo”. Destacar entre ellas la finalización de la promoción “autopromoción” de la segunda fase de Cecotec en Massalavés. O el llave en mano de GLP para Quimi Romar en Sagunto, lanzando así a riesgo su segunda plataforma en la parcela contigua.



PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN 'a riesgo' marzo 2023						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Finalización	Asking Price (net)
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Mas Baló	12.550	2 tri 2023	5,50+gastos
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Mas Baló	6.751	2 tri 2023	-
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Sector 14	10.400	3 tri 2023	5,00+gastos
Eje Central	1 ^a	Manises	La Cova	19.075	3 tri 2023	5,35+gastos
Eje Central	1 ^a	Cheste	Circuito	26.591	1 tri 2024 ⁽¹⁾	5,00+gastos
Eje Central	1 ^a	Cheste	Castilla	9.647	4 tri 2023	4,75+gastos
Eje Norte	1 ^a	Albuixech	Mediterráneo	44.589	3 tri 2023	4,85+gastos
Eje Norte	2 ^a	Sagunt	Sepes	35.567	3 tri 2023	4,00+gastos
Eje Sur	1 ^a	Catarroja	Catarroja	12.799	3 tri 2023	5,25+gastos
Total				177.969		

(1) Inminente inicio de obras

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN "pre-let" marzo 2023						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Finalización	
Eje Norte	2 ^a	Sagunt	Camí a la mar	20.577	2 tri 2023	
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	PLV	16.432	2 tri 2023	
Total				37.009		

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN "llave en mano" marzo-2023						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Finalización	
Eje Sur	1 ^a	Picassent	La Coma	16.900	2 tri 2023	
Eje Sur	1 ^a	Picassent	La Coma	6.900	2 tri 2023	
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	PLV	4.115	3 tri 2023	
Total				27.915		

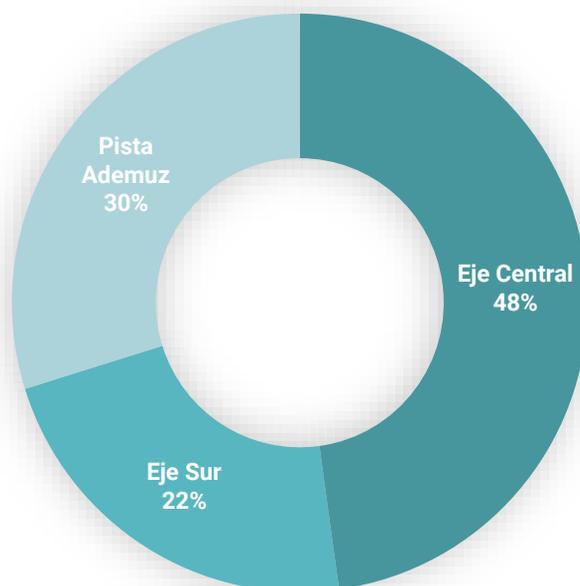
03.3 SUELO FINALISTA - “LLAVE EN MANO”

Existen 11 proyectos “llave en mano” con una superficie total construida que asciende a 437.087 m². Su construcción podría realizarse a los 9-12 meses de la firma con un potencial interesado.

Las superficies oscilan entre 4.000 y 120.000 m² construidos, todos ellos repartidos en los ejes, destacando las situadas en 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 subida de los costes de construcción, los askings han sufrido una subida tanto en los proyectos “a riesgo” como los “llave en mano”.

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



LLAVE EN MANO EN OFERTA 2023						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Finalización	Asking Price
Eje Central	1 ^a	Cheste	Circuito	18.500	9 - 12 meses	5,15+0,26
Eje Central	1 ^a	Cheste	Circuito	14.100	9 - 12 meses	5,15+0,26
Eje Central	1 ^a	Cheste	Circuito	26.335	9 - 12 meses	5,15+0,26
Eje Central	1 ^a	Cheste	Castilla	4.000	9 - 12 meses	-
Eje Central	1 ^a	Loriguilla	I-12	120.000	4 tri 2024 ⁽³⁾	5,40+gastos
Pista Ademuz	1 ^a	Bétera	Bétera	95.000	4 tri 2024 ⁽³⁾	4,10+gastos
Pista Ademuz	2 ^a	Lliria	Pla de Carrases	50.240	Medio Plazo	4,00+gastos
Eje Sur	1 ^a	Picassent	Codonyers	21.000	9 - 12 meses	4,25+gastos
Eje Sur	1 ^a	Picassent	Codonyers	6.856	9 - 12 meses	4,25+gastos
Eje Sur	1 ^a	Picassent	Codonyers	21.056	9 - 12 meses	5,50+gastos
Eje Sur	2 ^a	Alzira	El Pla	60.000	9 - 12 meses	4,50+gastos
Total				437.087		

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

03.4 AUTOPROMOCIÓN

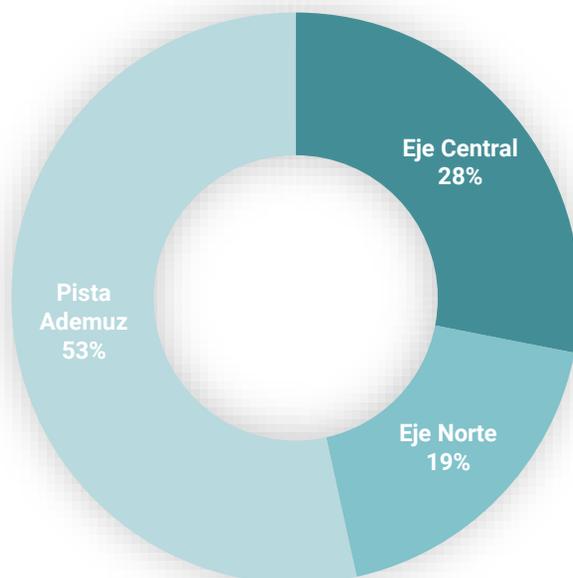
En la zona sur, la ampliación de Cecotec en Massalavés pone fin a sus trabajos.

En Ribarroja, continúan los trabajos de la nave industrial de frío para Innovalogic en Mas Baló.

En la Pista de Ademuz, en Paterna, Cuadernos Rubio y Criscolor continúan con la construcción de sus plataformas logísticas. Además se suma a ellas en L'Andana la construcción de una nave logística para ATSA, la cual tiene los trabajos muy avanzados y se espera estén finalizados en breves.

La actividad de autopromoción continua en menor proporción debido al incremento de los costes de las materias primas.

Autopromoción por Zonas (%)



AUTOPROMOCIÓN 2023						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie	Propietario	Finalización
Pista Ademuz	1ª	Paterna	Táctica	5.700	Cuadernos Rubio	3 tri 2023
Pista Ademuz	1ª	Paterna	Táctica	12.000	Criscolor	3 tri 2023
Eje Central	1ª	Paterna	L'Andana	4.000	ATSA	2 tri 2023
Eje Central	1ª	Cheste	Castilla	3.000	-	2 tri 2023
Eje Central	1ª	Cheste	Castilla	5.000	-	3 tri 2023
Eje Central	1ª	Ribarroja	Mas Baló	3.400	Innova Logic Transportes	2 tri 2023
Eje Norte	2ª	Onda	Colomer	7.500	Cofares	3 tri 2023
Total				40.600		

04.1 VOLUMEN DE CONTRATACIÓN

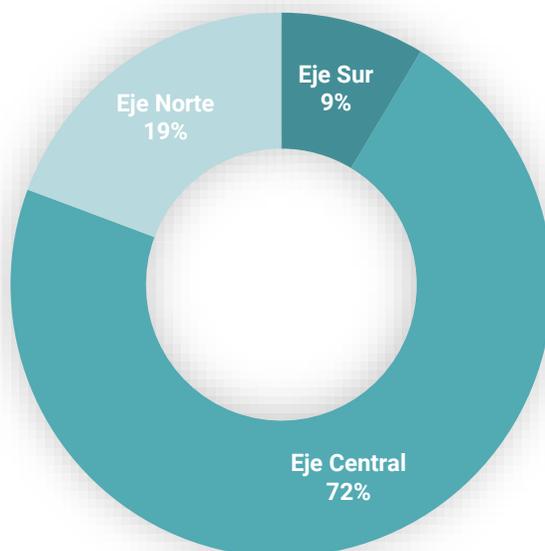
El volumen total de contratación al cierre del primer trimestre de 2023 ha alcanzado los 81.657 m²c. La totalidad de las transacciones se centran su mayoría en la eje Central y zona Norte como segunda zona con mayor volumen de contratación.

Esta contratación mencionada se refiere a operaciones de arrendamiento.

De las operaciones firmadas en este trimestre, 9 de las 11 se centran en la zona prime de la logística. El 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, algunos de ellos se han alquilado antes de llegar a estar incluso en el mercado, bien por salida del anterior operador o bien por que se han firmado "pre-let", esto denota un interés alto por la tipología de grandes naves logísticas y poca oferta en el mercado.

Volumen de Contratación por zonas (%)



VOLUMEN DE CONTRATACIÓN ACUM. MARZO 2023

TOTAL (m ² c)	81.657
m ² construidos	
Eje Norte	15.777
Pista Ademuz	0
Eje Central	58.850
Eje Sur	7.030

04.2 TRANSACCIONES RECIENTES EN ALQUILER

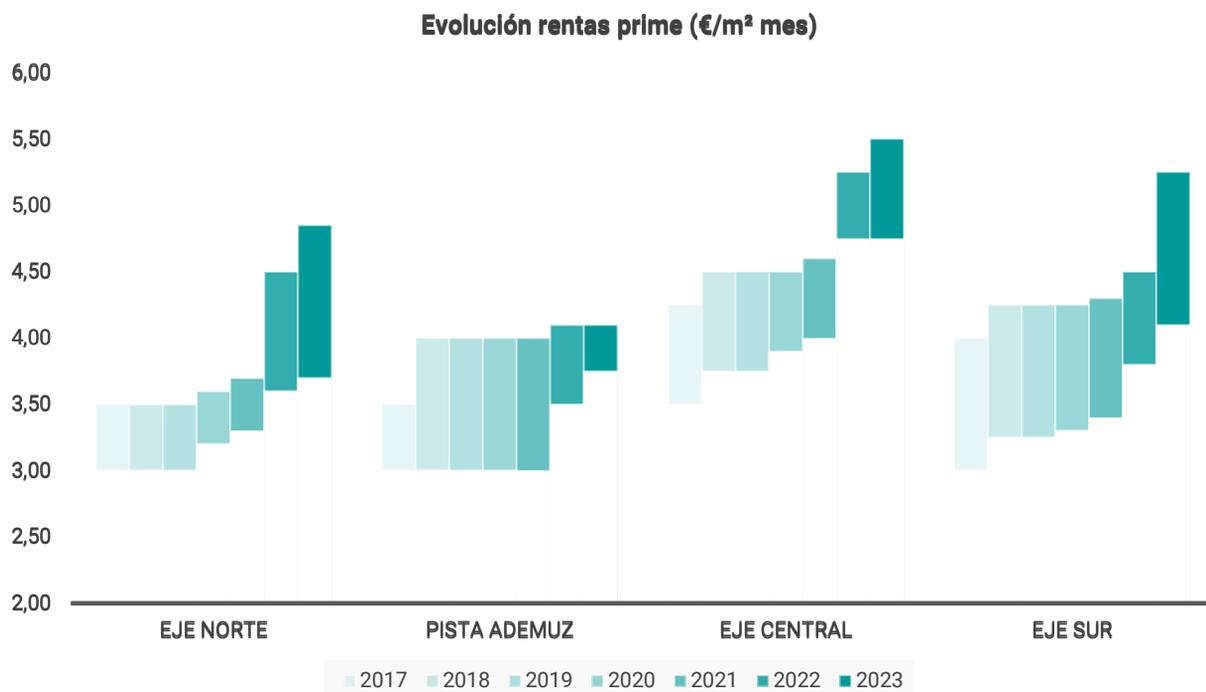
OPERACIONES EN ALQUILER 1er TRIMESTRE 2023						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (m ² c)	Renta (€/m ² c/mes)	Tipología
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	El Oliveral	2.690	4,50	A
Eje Norte	2 ^a	Sagunto	Park Sagunt I	15.777	4,00	A
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Sector 12	11.892	4,50	A
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S14	8.658	5,50	A
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S13	1.374	4,10	A
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Casanova	1.893	3,20	C
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	PLV	12.611	4,75	A
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	PLV	16.432	4,75	A
Eje Central	1 ^a	Loriguilla	Sector 9	2.100	4,25	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Sector 12	1.200	3,50	C
Eje Sur	1 ^a	Massanassa	Massanassa	7.030	-	B
Total				81.657		

05.1 RENTAS DE MERCADO

Durante este primer trimestre se observa un aumento en las rentas máximas y mínimas en general, a nivel nacional. Los asking price máximos aumenten a 5,50 en la zona prime de Valencia. En el eje sur la renta media máxima aumenta hasta los 5,25 en las nuevas promociones y en eje norte hasta los 4,85 €/m² mes.

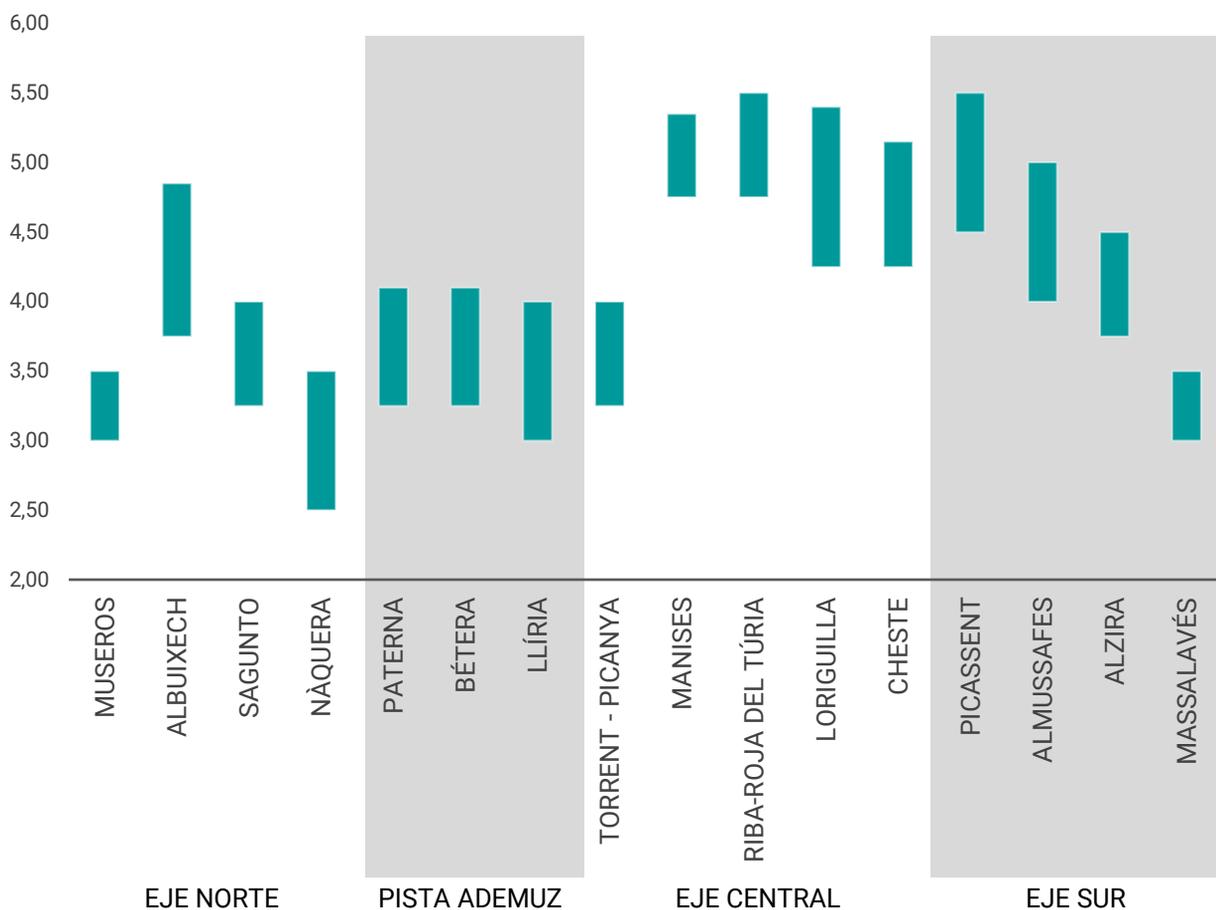
La incorporación de nuevo producto moderno y de gran formato está logrando una modernización del sector logístico en Valencia como uno de los referentes nacionales después de Madrid y Barcelona.

RENTAS	Precio Medio Alquiler (€/m ² mes)	
	min	max
Eje Norte	3,70	4,85
Pista Ademuz	3,75	4,10
Eje Central	4,75	5,50
Eje Sur	4,10	5,25



05.2 RENTAS DE MERCADO POR MUNICIPIOS

Zona	RENTA MERCADO VALENCIA - 2023		Precio Alquiler (€/m ² mes)			
	Corona	Municipio	Min	Max		
EJE NORTE	1ª CORONA	Museros	3,00	3,50		
		Albuixech	3,75	4,85		
	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	3,00	4,00		
EJE CENTRAL	1ª CORONA	Torrent - Picanya	3,25	4,00		
		Quart de Poblet	*	4,75		
		Manises	4,75	5,35		
		Riba-roja del Túria	4,75	5,50		
		Loriguilla	4,50	5,40		
	2ª CORONA	Cheste	4,25	5,15		
		Chiva	3,00	4,00		
		EJE SUR	1ª CORONA	ZAL puerto	*	*
				Massanasa - Beniparrell	3,75	4,50
				Alcàsser - Silla	4,00	5,25
Picassent	4,50			5,50		
2ª CORONA	Almussafes	4,00	5,00			
	Alzira	3,75	4,50			
	Massalavés	3,00	3,50			
	Sollana	3,00	4,25			
	Alberic	2,50	3,25			



06.1 TENDENCIAS Y EXPECTATIVAS

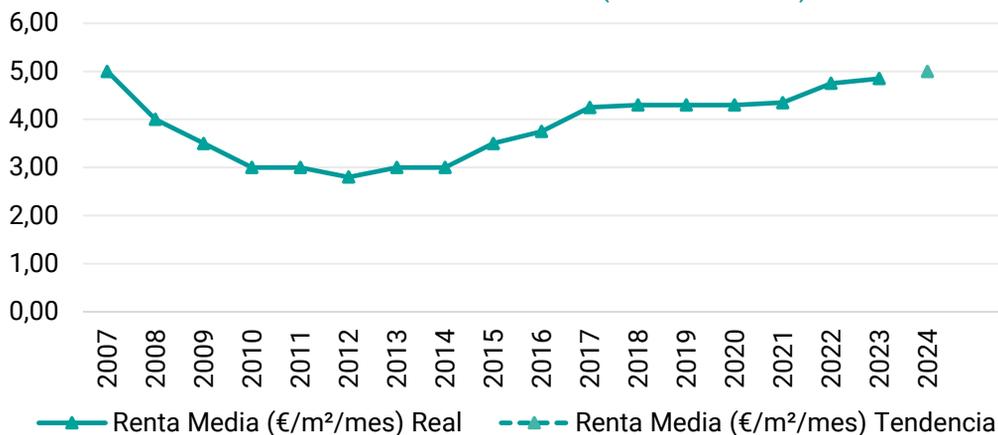
	Renta Media (€/m ² /mes)	
	Real	Tendencia
2007	5,00	
2008	4,00	
2009	3,50	
2010	3,00	
2011	3,00	
2012	2,80	
2013	3,00	
2014	3,00	
2015	3,50	
2016	3,75	
2017	4,25	
2018	4,30	
2019	4,30	
2020	4,30	
2021	4,35	
2022	4,75	
2023	4,85	

TENDENCIA	2024	5,00
-----------	------	------

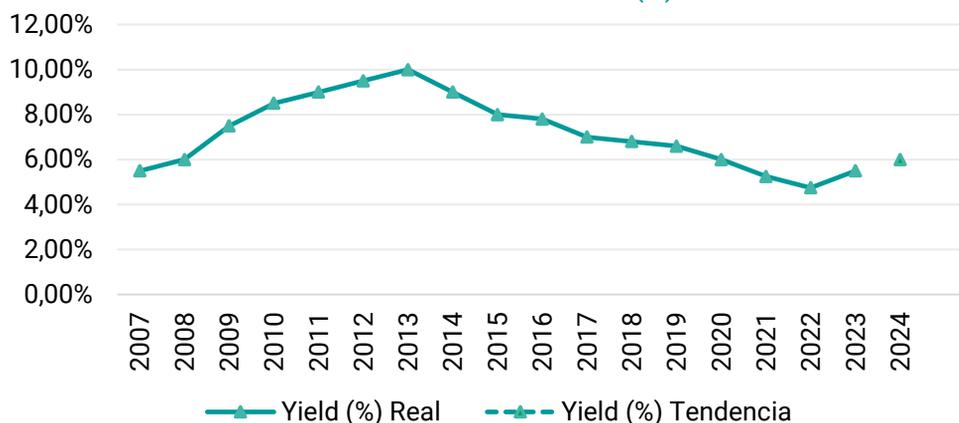
	Yield (%)	
	Real	Tendencia
2007	5,50%	
2008	6,00%	
2009	7,50%	
2010	8,50%	
2011	9,00%	
2012	9,50%	
2013	10,00%	
2014	9,00%	
2015	8,00%	
2016	7,80%	
2017	7,00%	
2018	6,80%	
2019	6,60%	
2020	6,00%	
2021	5,25%	
2022	4,75%	
2023	5,50%	

TENDENCIA	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)

