



TRIANGLE
REAL ESTATE MANAGEMENT

Estudio de Mercado Logística Valencia 2er Trimestre 2023

30 Junio 2023

45

46

47



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

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

En el stock contabilizado a Junio de 2023, se incluyen todos los inmuebles donde a día de hoy se desarrolla una actividad de almacenamiento.

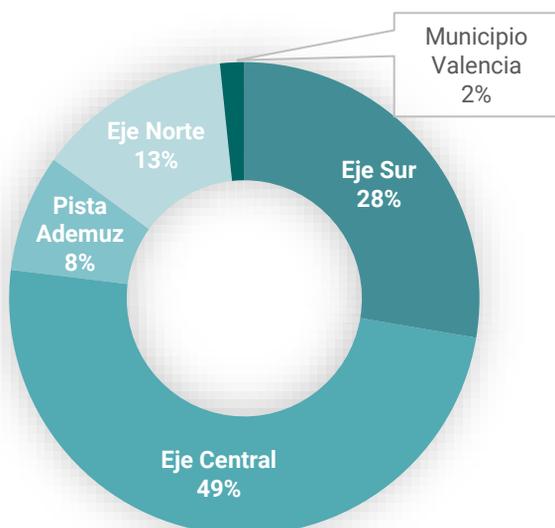
No obstante, cabe puntualizar que parte del parque no es apto para operadores logísticos de primer nivel por lo que se realizará un filtro a posteriori bajo el **CRITERIO TRIANGLE** más estricto.

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - Junio 2023	
TOTAL	m² construidos 4.362.444
m² construidos	
EJE NORTE	583.108
PISTA ADEMUZ	351.059
EJE CENTRAL	2.149.047
EJE SUR	1.206.971
MUNICIPIO VALENCIA	72.259

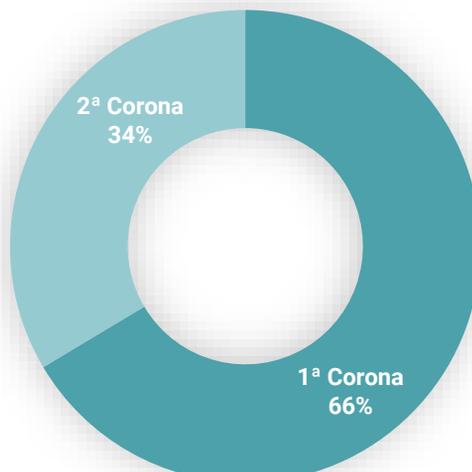
A día de hoy, el stock total de inmuebles para almacenamiento en Valencia asciende a 4.362.444 m² construidos. En su localización, el 66% de esta superficie se ubica en la 1^a Corona siendo bastante inferior la superficie construida en la 2^a Corona.

Se detectan dos ejes principales, Eje Sur y Eje Central, que aglutinan el 77% de la superficie. No obstante, es destacable que el 49% 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 - Junio 2023		m ² construidos
TOTAL		2.547.548
		m² construidos
EJE NORTE		519.952
PISTA ADEMUZ		103.013
EJE CENTRAL		1.250.447
EJE SUR		659.136
MUNICIPIO VALENCIA		15.000

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA, TIPOLOGÍA B - Junio 2023		m ² construidos
TOTAL		1.025.782
		m² construidos
EJE NORTE		39.059
PISTA ADEMUZ		212.280
EJE CENTRAL		468.294
EJE SUR		260.890
MUNICIPIO VALENCIA		45.259

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA, TIPOLOGÍA C - Junio 2023		m ² construidos
TOTAL		784.314
		m² construidos
EJE NORTE		24.097
PISTA ADEMUZ		35.766
EJE CENTRAL		430.306
EJE SUR		282.145
MUNICIPIO VALENCIA		12.000

02.2.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS POR TIPOLOGÍAS

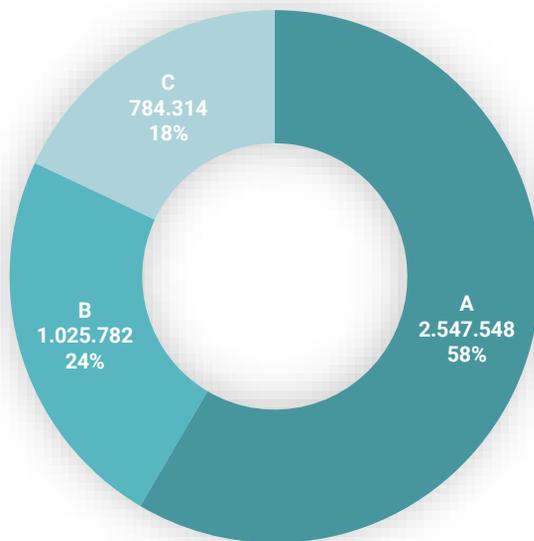
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - Junio 2023						
Zona	Corona	Municipio	m ² construido	A	B	C
EJE NORTE	TOTAL	-	583.108	519.952	39.059	24.097
	1ª CORONA	-	16.920	0	14.920	2.000
		Museros	7.920	0	7.920	0
		Massamagrell	9.000	0	7.000	2.000
	2ª CORONA	-	566.188	519.952	24.139	22.097
		Onda	77.000	77.000	0	0
		Quartell	41.800	41.800	0	0
		Sagunt	447.388	401.152	24.139	22.097
PISTA ADEMUZ	TOTAL	-	351.059	103.013	212.280	35.766
	1ª CORONA	-	210.063	27.572	149.397	33.094
		Paterna	200.963	27.572	149.397	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	-	2.149.047	1.250.447	468.294	430.306
	1ª CORONA	-	2.130.282	1.250.447	449.529	430.306
		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	1.388.256	844.649	373.743	169.863
		Loriguilla	63.808	45.000	15.808	3.000
		Cheste	265.561	210.878	16.700	37.983
	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	-	1.206.971	659.136	260.890	282.145
	1ª CORONA	-	464.141	166.227	142.956	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	82.002	14.000	26.394	36.808
		Alcàsser	59.183	0	18.563	40.620
		Silla	76.838	72.030	0	4.808
		Picassent	221.348	80.197	90.969	50.182
	2ª CORONA	-	742.830	492.909	117.934	131.987
		Sollana	44.687	26.613	18.074	0
		Almussafes	152.144	88.311	57.776	6.057
		Benifaió	7.953	0	7.953	0
		Algemesí	67.752	21.229	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
		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	4.362.444,40			

02.2.2 STOCK: TIPOLOGÍA DE INMUEBLES

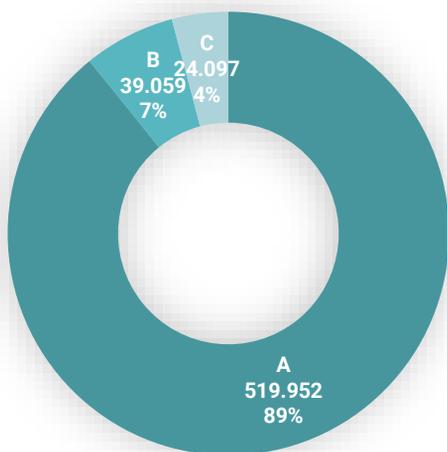
El estudio de las tipologías de inmuebles del stock logístico refleja que los activos actuales que lo componen en un 42% son inmuebles con una superficie que no alcanza los 10.000 m², los llamados de tipología B y C. Únicamente el 10% del parque son plataformas logísticas de gran formato superiores a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

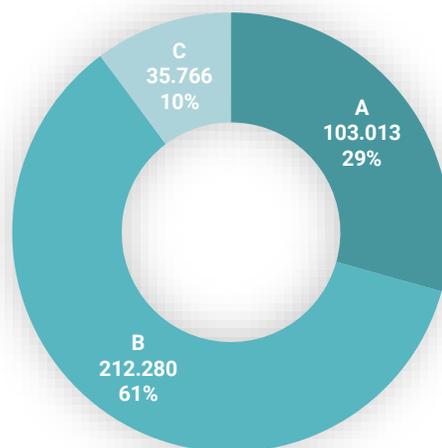
Tipología: Stock Valencia Triangle



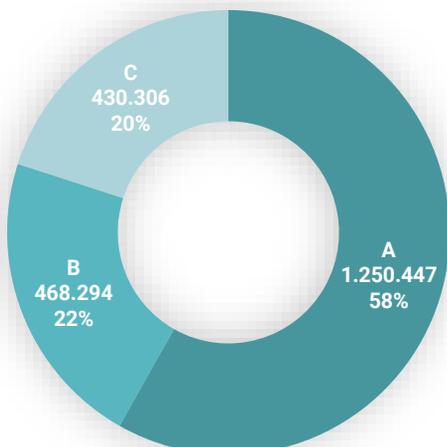
Tipología: Eje Norte



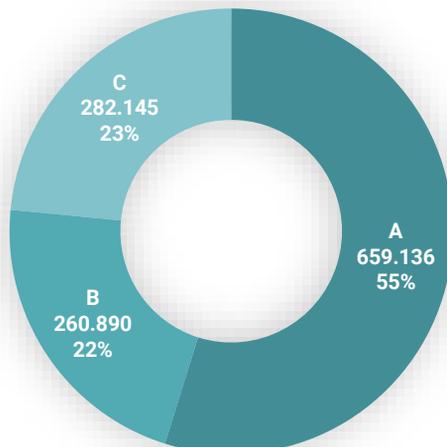
Tipología: Pista de Ademuz



Tipología: Eje Centro



Tipología: Eje Sur



02.3 STOCK TRIANGLE: CRITERIOS TRIANGLE

Dentro de los 4.362.444 m² del parque de Valencia, gran parte de la superficie corresponden a inmuebles anticuados o de pequeño tamaño.

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

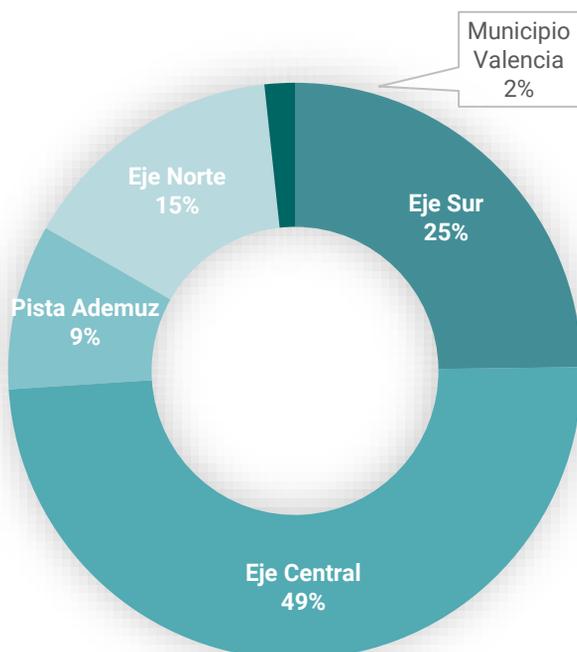
Criterios TRIANGLE:

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

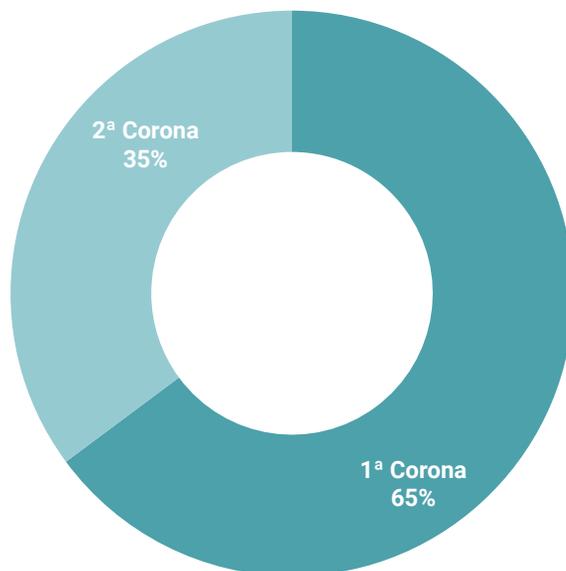
* Se incluyen inmuebles fácilmente adaptables a la logística con una pequeña inversión de CAPEX.

STOCK LOGÍSTICO TRIANGLE - Junio 23	m ² construidos
TOTAL	3.532.859
m² construidos	
EJE NORTE	531.218
PISTA ADEMUZ	327.870
EJE CENTRAL	1.737.686
EJE SUR	875.826
MUNICIPIO VALENCIA	60.259

Stock Logístico por Zonas



Stock Logístico por Coronas



02.3.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA. - Junio 2023			
Zona	Corona	m ² construido	Municipio
EJE NORTE	TOTAL	531.218	-
	1ª CORONA	14.920	-
		7.920	Museros
		7.000	Massamagrell
2ª CORONA	516.298	-	
	41.800	Quartell	
	397.498	Sagunt	
	77.000	Onda	
PISTA ADEMUZ	TOTAL	327.870	-
	1ª CORONA	189.546	-
		180.446	Paterna
		9.100	Bétera
2ª CORONA	138.324	-	
	15.680	La Pobla de Vallbona	
	104.641	Llíria	
	18.003	Náquera	
EJE CENTRAL	TOTAL	1.737.686	-
	1ª CORONA	1.729.996	-
		60.652	Torrent
		14.387	Picanya
		33.246	Alaquàs
		32.461	Quart de Poblet
		52.452	Manises
		1.234.338	Riba-roja del Túria
		60.808	Loriguilla
		230.578	Cheste
		11.075	Montserrat
2ª CORONA	7.690	-	
	7.690	Chiva	
EJE SUR	TOTAL	875.826	-
	1ª CORONA	309.183	-
		7.030	Massanassa
		40.394	Beniparrell
		18.563	Alcàsser
		72.030	Silla
		171.166	Picassent
	2ª CORONA	566.643	-
		44.687	Sollana
		146.087	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. - junio 2023		3.532.859,40	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 168.928 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.

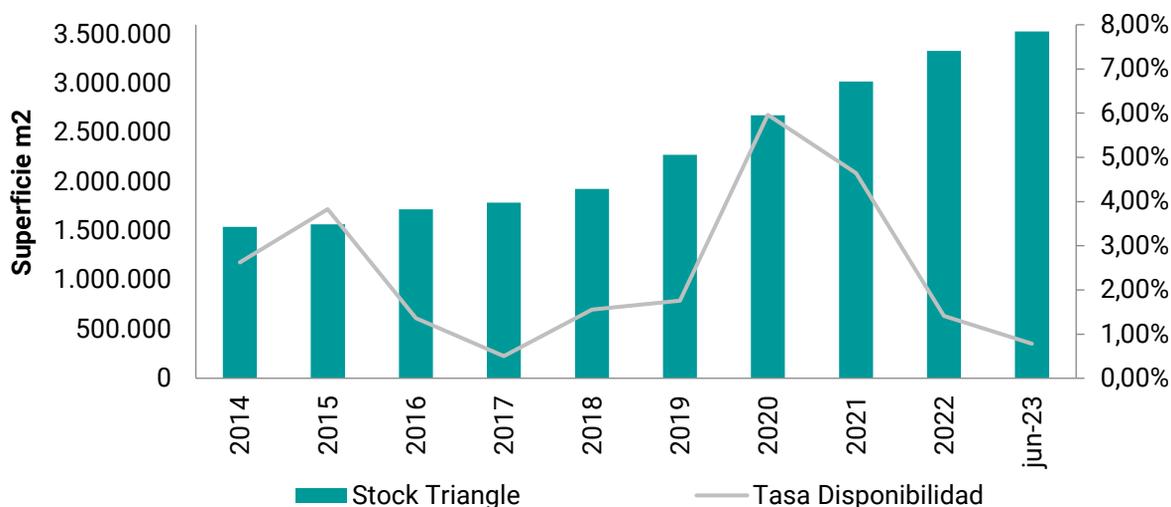
STOCK LOGÍSTICO FRÍO VALENCIA JUNIO 2023				
Zona	Corona	m ² construido	Municipio	
EJE NORTE	TOTAL	7.000	-	
	2ª CORONA	7.000	-	
		<u>7.000</u> 7.000	<u>Sagunto</u> Park Sagunt I	
EJE CENTRAL	TOTAL	35.480	-	
	1ª CORONA	35.480	-	
		<u>11.750</u> 11.750	<u>Quart de Poblet</u> P.I. Quart de Poblet	
		<u>20.730</u> 4.380 3.500 4.200 5.500 3.150	<u>Riba-roja del Túria</u> P.I. Casanova P.I. El Oliveral P.I. Sector 12 P.I. Sector 12 P.I. Sector 12	
		<u>3.000</u> 3.000	<u>Loriguilla</u> Loriguilla	
	EJE SUR	TOTAL	126.448	-
		1ª CORONA	50.609	-
			<u>12.000</u> 12.000	<u>Valencia</u> Mercavalencia
			<u>12.000</u> 12.000	<u>Picanya</u> P.I. Picanya
			<u>26.609</u> 3.750 13.473 9.386	<u>Picassent</u> P.I. Canyada dels Codonyers P.I. La Coma P.I. La Coma
	2ª CORONA	75.839	-	
		<u>15.130</u> 15.130	<u>Villanueva de Castellón</u> P.I. El Pla	
		<u>4.000</u> 4.000	<u>Beneixida</u> P.I. Beneixida	
		<u>38.700</u> 21.229 17.471	<u>Algemesí</u> P.I. Algemesí P.I. Algemesí	
		<u>2.000</u> 2.000	<u>Alzira</u> P.I. El Pla	
		<u>16.009</u> 13.009 3.000	<u>Massalavés</u> P.I. Massalavés P.I. Massalavés	
TOTAL LOGISTICA FRÍO (m² c)		168.928		

02.5 HISTÓRICOS MERCADO CONTRATACIÓN-DISPONIBILIDAD

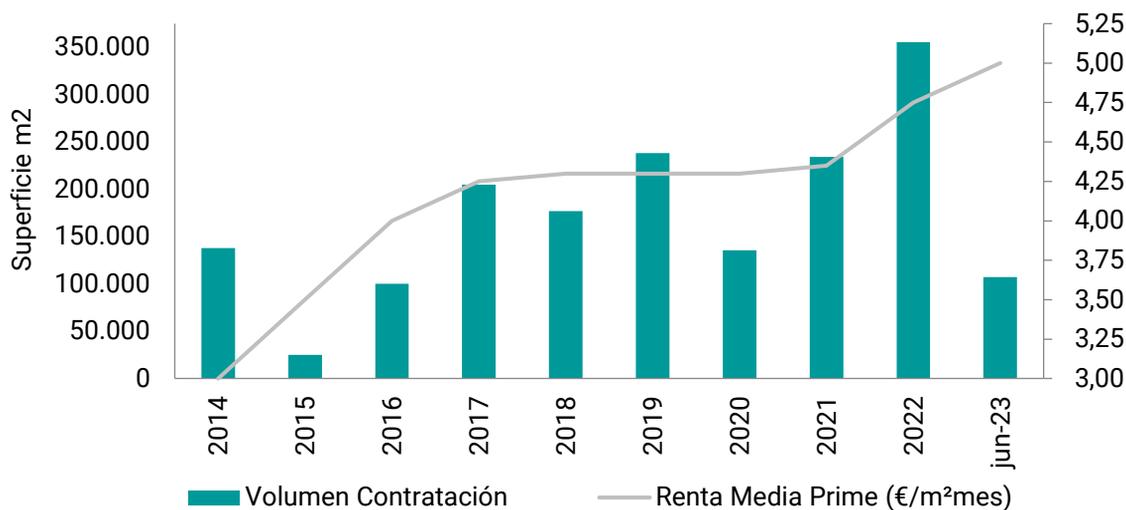
Principales Indicadores Valencia 2014 - junio 2023

Valencia	Área de influencia: 5 M personas									
Indicadores principales	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	jun-23
Contratación bruta (m ²)	138.000	25.000	100.000	205.000	177.204	238.158	135.508	234.084	355.625	107.167
Tasa Disponibilidad (%)	2,63%	3,83%	1,37%	0,50%	1,56%	1,76%	5,96%	4,64%	1,41%	0,78%
Stock Disponible (m ²)	40.500	60.000	23.500	9.000	30.034	40.029	159.694	140.258	46.951	27.675
Precio Medio Prime (€/m ² /mes)	3,00	3,50	4,00	4,25	4,30	4,30	4,30	4,35	4,75	5,00
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 (m²) - Disponibilidad (%) 2014- junio 2023



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



03.1 DISPONIBILIDAD ACTUAL

Actualmente el 55% de la disponibilidad se concentra en el eje norte (Sagunto), debido a la reciente liberación de una plataforma logística.

La tasa de disponibilidad se estabiliza respecto al trimestre anterior, manteniéndose en 0,78%, aunque el stock continúa creciendo.

El resto de los activos disponibles se concentran en la zona de Ribarroja del Túria, zona prime de la logística de Valencia junto al cruce de la A-3 y A-7. Con un asking Price de entre 4,5 y 5 €/m² mes

La tasa se estabiliza por debajo del 1%.

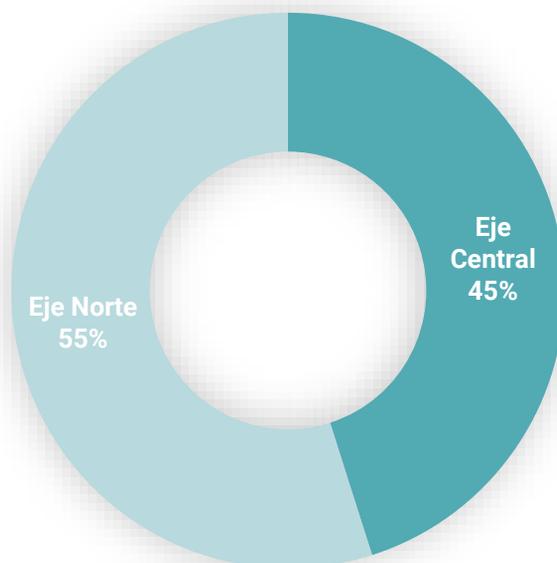
INMUEBLES DISPONIBLES 30/06/2023						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (m ² c)	Asking Price	Tipología
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	El Oliveral	2.897	5,00	A
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	El Oliveral	4.323	5,00	A
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Casanova	3.633	4,50	C
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S13	1.622	4,10	C
Eje Norte	2 ^a	Sagunto	Camí la Mar	15.200	4,10	A
Total				27.675		

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

Tras la absorción durante la primera mitad del año 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. Los nuevos Proyectos en construcción a riesgo en la zona dotan de oportunidades de implantación en la zona prime, teniendo mucho movimiento e interés por parte de operaciones, se prevé el cierre de operaciones antes de la finalización de sus trabajos.

Cheste, Manises, Ribarroja, concentran el actual motor promotor para dar solución a la demanda de grandes espacios a los operadores interesados en una estratégica ubicación.

Disponibilidad por Zonas (%)



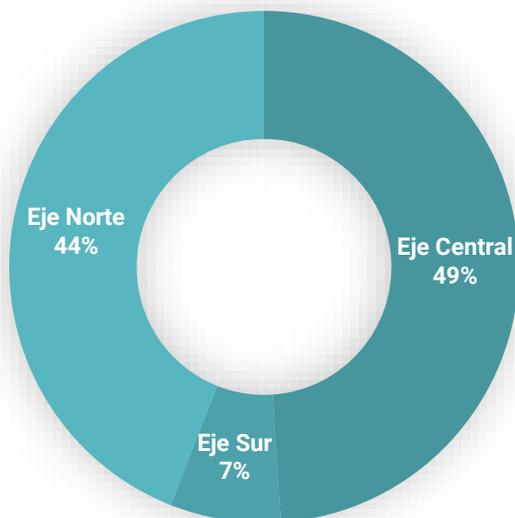
03.2 PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN – “A RIESGO” Y “LLAVE EN MANO”

En el análisis de los activos en construcción a cierre del segundo trimestre del 2023 se computa una superficie total en construcción es de 182.084 m². 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 170.000 m² de nuevas construcciones, tanto de autopromociones, “llave en mano” como “a riesgo”. Destacar entre ellas la finalización del llave en mano a Improving en Picassent, operación que termina consolidándose con la venta del activo a P3.

Dadelos finaliza la segunda fase de Sagunto y la “autopromoción” de Cuadernos Rubio finaliza sus trabajos en Paterna con un total de 5.700 m².

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



PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN 'a riesgo' junio 2023							
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Tipología	Finalización	Asking Price (net)
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Mas Baló	12.550	A	3 tri 2023	5,50+gastos
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Mas Baló	6.751	B	4 tri 2023	-
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Sector 14	10.400	A	4 tri 2023	5,00+gastos
Eje Central	1 ^a	Manises	La Cova	19.075	A	3 tri 2023	5,35+gastos
Eje Central	1 ^a	Cheste	Circuito	26.591	A	1 tri 2024	5,00+gastos
Eje Central	1 ^a	Cheste	Castilla	9.647	B	4 tri 2023	4,75+gastos
Eje Norte	1 ^a	Albuixech	Mediterráneo	44.589	A	3 tri 2023	4,85+gastos
Eje Norte	2 ^a	Sagunt	Sepes	35.567	A	3 tri 2023	4,10+gastos
Eje Sur	1 ^a	Catarroja	Catarroja	12.799	A	3 tri 2023	5,25+gastos
Total				177.969			

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN "llave en mano" junio-2023						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Tipología	Finalización
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	PLV	4.115	A	3 tri 2023
Total				4.115		

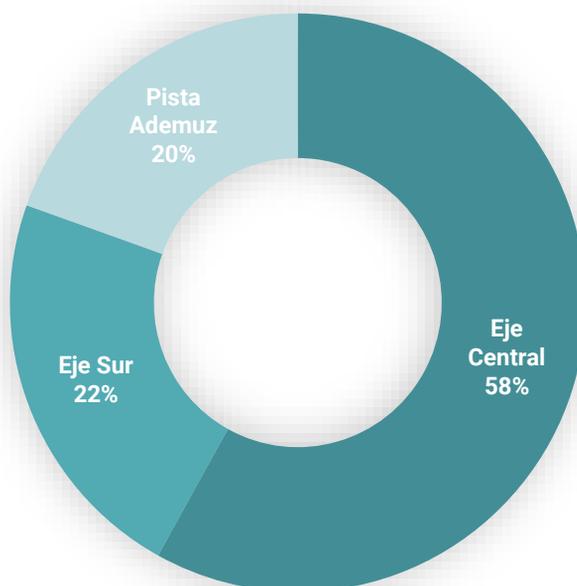
03.3 SUELO FINALISTA - “LLAVE EN MANO”

Existen 12 proyectos “llave en mano” con una superficie total construida que asciende a 486.216 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 Bétera en la Pista de Ademuz.

Los askings continúan al alza con reajustes, 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)	Tipología	Finalización	Asking Price
Eje Central	1 ^a	Cheste	Circuito	18.500	A	9 - 12 meses	5,15+0,26
Eje Central	1 ^a	Cheste	Circuito	14.100	A	9 - 12 meses	5,15+0,26
Eje Central	1 ^a	Cheste	Circuito	26.335	A	9 - 12 meses	5,15+0,26
Eje Central	1 ^a	Cheste	Castilla	4.000	C	9 - 12 meses	-
Eje Central	1 ^a	Loriguilla	I-12	120.000	A	4 tri 2024 ⁽¹⁾	5,40+gastos
Eje Central	1 ^a	Loriguilla	I-11	92.000	A	1 tri 2025 ⁽²⁾	-
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Sector 13	7.369	B	9 - 12 meses	5,00+gastos
Pista Ademuz	1 ^a	Bétera	Bétera	95.000	A	4 tri 2024 ⁽²⁾	4,50+gastos
Eje Sur	1 ^a	Picassent	Codonyers	21.000	A	9 - 12 meses	4,25+gastos
Eje Sur	1 ^a	Picassent	Codonyers	6.856	B	9 - 12 meses	4,25+gastos
Eje Sur	1 ^a	Picassent	Codonyers	21.056	A	9 - 12 meses	4,95+gastos
Eje Sur	2 ^a	Alzira	El Pla	60.000	A	9 - 12 meses	4,80+gastos
Total				486.216			

(1) Inicio de obras de urbanización

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

La reciente reparcelación del Sector I-12 de Loriguilla pone en marcha los trabajos de urbanización de un Parque Logístico con un total de 120.000 m²t en 4 parcelas que se construirán por fases en función de la oferta y necesidades del cliente.

Por otro lado, en el sector I-11, también en Loriguilla, la futura disponibilidad de 92.000 m²t.

Este desbloqueo de suelo en la zona prime de la logística valenciana da un gran paso hacia la solución de Big-Box para operadores finales. Estos proyectos estarán disponibles de cara a inicios del 2025.

03.4 AUTOPROMOCIÓN

La actividad autopromotora se dispara, triplicando la superficie en construcción en este trimestre.

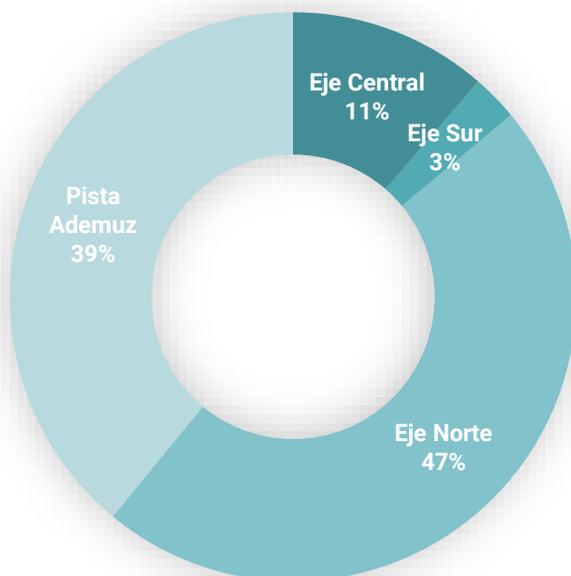
En la zona norte, ALDI arrancó a inicios de año su plataforma logística en Sagunto, con un total de 31.000 m², con previsión de abrir en 2024, para dar apoyo en su expansión por el arco mediterráneo. Esta parcela fue adquirida en 2021, donde ya dio a conocer su intención de levantar el proyecto que ya se materializa.

Por otro lado, Dacsa tras su adquisición en Parc Sagunt de suelo en 2020, arrancan sus trabajos con intención también de estar operativos una primera fase en 2024.

En la Pista de Ademuz, Paterna, Saclima inicia un proyecto sobre una parcela de 20.000 m², donde ubicará un espacio logístico con oficinas, con un total de 33.000 m².

En la zona Prime, en Ribarroja, AZA avanza rápidamente con sus trabajos de la nave logística de 5.000 m²t aproximadamente, en primera línea de la A-3.

Autopromoción por Zonas (%)



La actividad autopromotora se concentran en zonas más secundarias debido la falta de suelo en zonas prime.

AUTOPROMOCIÓN 2023							
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie	Tipología	Propietario	Finalización
Pista Ademuz	1ª	Paterna	Táctica	12.000	A	Criscolor	3 tri 2023
Pista Ademuz	1ª	Paterna	Táctica	33.000	A	Saclima	4 tri 2024
Pista Ademuz	1ª	San Antonio de	I-1	5.000	C	Primafrío	4 tri 2024
Eje Central	1ª	Paterna	L'Andana	4.000	C	ATSA	2 tri 2023
Eje Central	1ª	Cheste	Castilla	2.300	C	Pedro Pérez Martínez SL	3 tri 2023
Eje Central	1ª	Cheste	Castilla	5.000	C	PVH	3 tri 2023
Eje Central	1ª	Ribarroja	Mas Baló	3.400	C	Innova Logic Transportes	2 tri 2023
Eje Central	1ª	Ribarroja	Sector 14	5.000	C	AZA Logistics	4 tri 2023
Eje Norte	1ª	Puçol	Puçol	6.500	B	Sesderma	4 tri 2023
Eje Norte	2ª	Sagunto	Sepes	31.000	A	ALDI	1 tri 2024
Eje Norte	2ª	Sagunto	Parc Sagunt I	20.000	A	Dacsa	4 tri 2024
Eje Norte	2ª	Onda	Colomer	7.500	B	Cofares	3 tri 2023
Eje Sur	2ª	Massalavés	Massalavés	3.633	C	Olano	3 tri 2023
Total				138.333			

04.1 VOLUMEN DE CONTRATACIÓN

El volumen total de contratación al cierre del segundo trimestre de 2023 ha alcanzado los 107.167 m²c. La totalidad de las transacciones se centran su mayoría en la eje Central. La zona Norte y Sur como zonas con menos volumen de contratación.

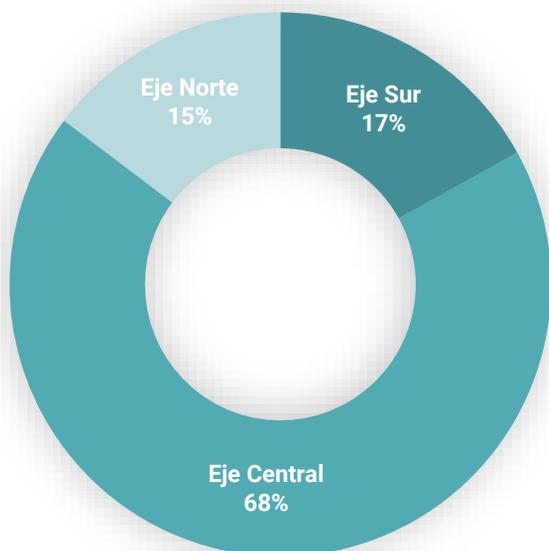
Esta contratación mencionada se refiere a operaciones de arrendamiento.

De las operaciones firmadas en este trimestre, 5 de las 7 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. La tipología de grandes naves logísticas continúa siendo la más demandada.

Pero la inmediatez de las necesidades fuerza a los operadores a segmentar su operativa en diferentes activos.

Volumen de Contratación por zonas (%)



VOLUMEN DE CONTRATACIÓN ACUM. JULIO 2023

TOTAL (m ² c)	107.167
m ² construidos	
Eje Norte	15.777
Eje Sur	18.175
Eje Central	73.215
Pista Ademuz	0

04.2 TRANSACCIONES RECIENTES EN ALQUILER

OPERACIONES EN ALQUILER 2o TRIMESTRE 2023						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (m ² c)	Renta (€/m ² c/mes)	Tipología
Eje Central	1 ^a	Loriguilla	Sector 9	3.147	4,50	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S12	5.906	4,40	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S13	2.600	3,80	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S13	1.469	4,25	B
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Casanova	1.243	3,00	C
Eje Sur	1 ^a	Beniparrell	Beniparrell	4.800	3,10	C
Eje Sur	1 ^a	Beniparrell	Beniparrell	6.345	3,50	B
Total				25.510		

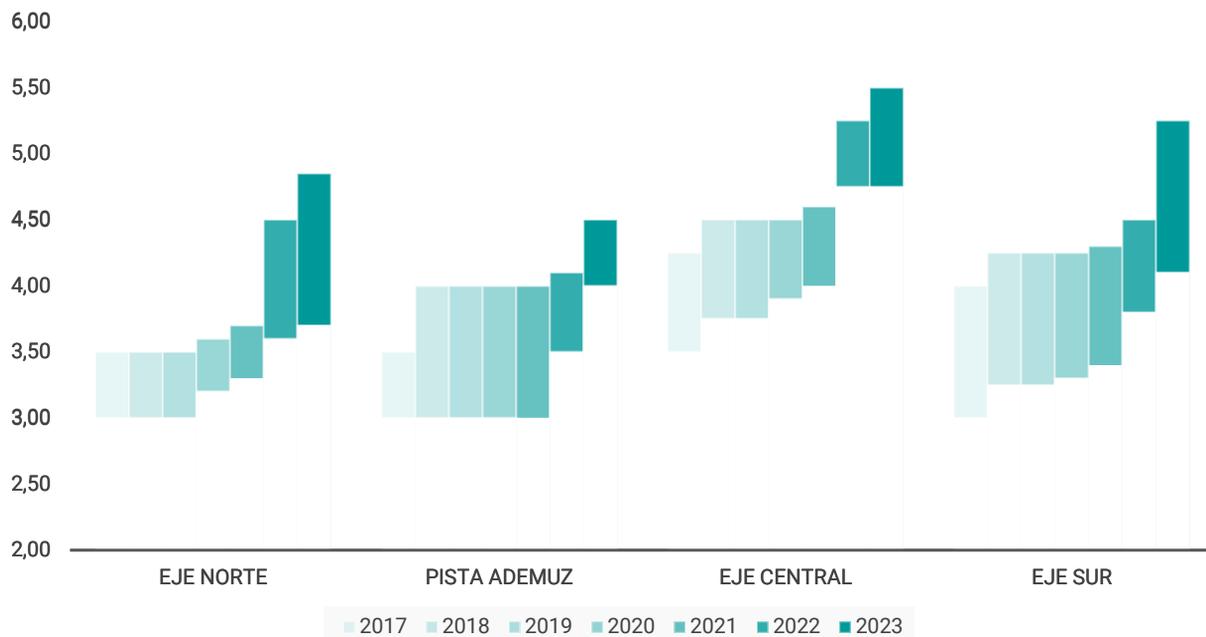
05.1 RENTAS DE MERCADO

Durante este la primera mitad del año 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.

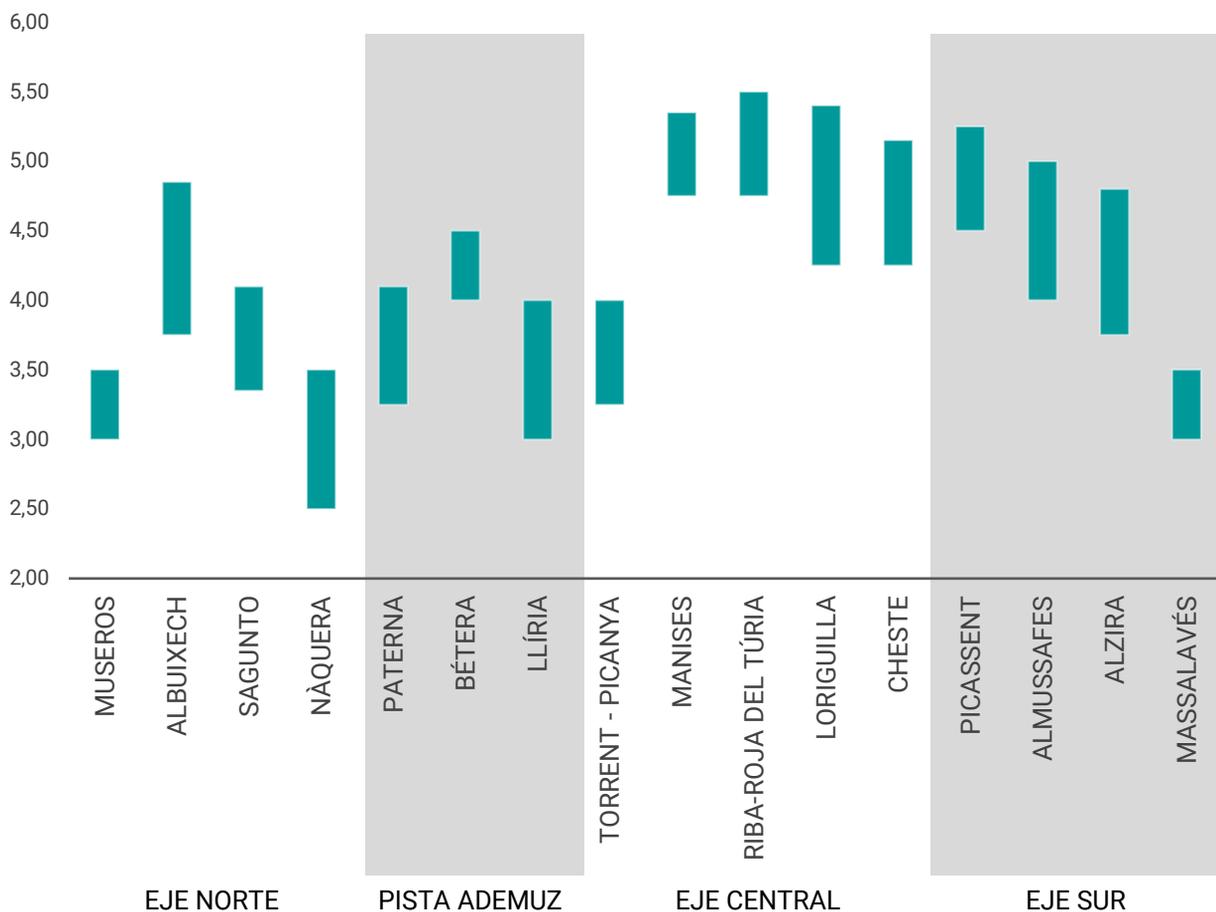
RENTAS	Precio Medio Alquiler (€/m ² mes)	
	min	max
Eje Norte	3,70	4,85
Pista Ademuz	4,00	4,50
Eje Central	4,75	5,50
Eje Sur	4,10	5,25

Evolución rentas prime (€/m² mes)



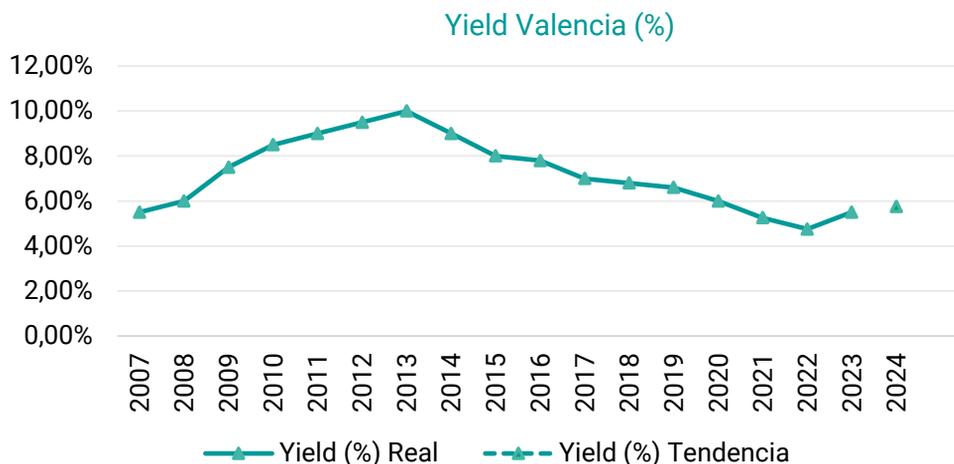
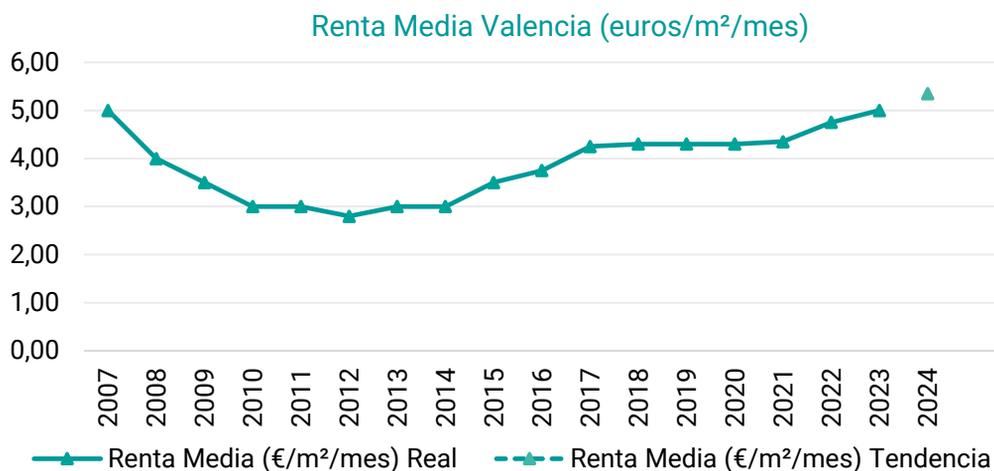
05.2 RENTAS DE MERCADO POR MUNICIPIOS

RENTA MERCADO VALENCIA - 2023			Precio Alquiler (€/m ² mes)			
Zona	Corona	Municipio	Min	Max		
EJE NORTE	1ª CORONA	Museros	3,00	3,50		
		Albuixech	3,75	4,85		
	2ª CORONA	Sagunto	3,35	4,10		
		Nàquera	2,50	3,50		
PISTA ADEMUZ	1ª CORONA	Paterna	3,25	4,10		
		Bétera	4,00	4,50		
	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			5,25		
2ª CORONA	Almussafes	4,00	5,00			
	Alzira	3,75	4,80			
	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)			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%	
2023	5,00		2023	5,50%	
TENDENCIA 2024		5,35	TENDENCIA 2024		5,75%





TRIANGLE
REAL ESTATE MANAGEMENT

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)

45

46

47



Queda prohibida la reproducción parcial o total del presente informe sin la autorización previa y por escrito de TRIANGLE REAL ESTATE MANAGEMENT.