



TRIANGLE
REAL ESTATE MANAGEMENT

Estudio de Mercado Logística Valencia 2020

Enero 2021



Valencia Logística	01
Stock Logístico	02
Disponibilidad	03
Contratación	04
Rentas de Mercado	05
Histórico Transacciones	06
Inversión	07

INFRAESTRUCTURAS: CONEXIÓN TERRESTRE

ZONA DE INFLUENCIA

El PIB de la Comunidad Valenciana supone un 10% 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 2020 transportó 9.750 toneladas de mercancías (hasta octubre), con una baja del 18,6% 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.

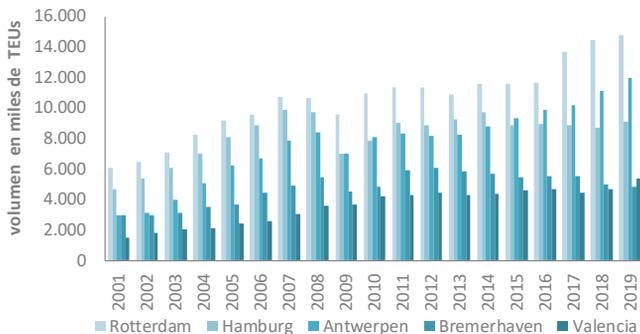
El puerto de Valencia ha conseguido en noviembre 2020 alcanzar los 4,922 millones TEUs (unidad equivalente al contenedor de 20 pies) un 2% menos que el año pasado, con lo que refuerza su centralidad y su referencia en la cuenca del Mediterráneo como puerto puente para los tráficos entre Asia, Europa América.

Además, en 2018 se aprobó la ampliación 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.



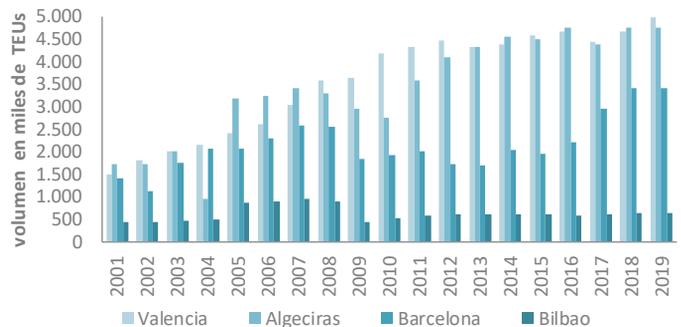
Fuente: Autoridad Portuaria

Transporte Marítimo UE



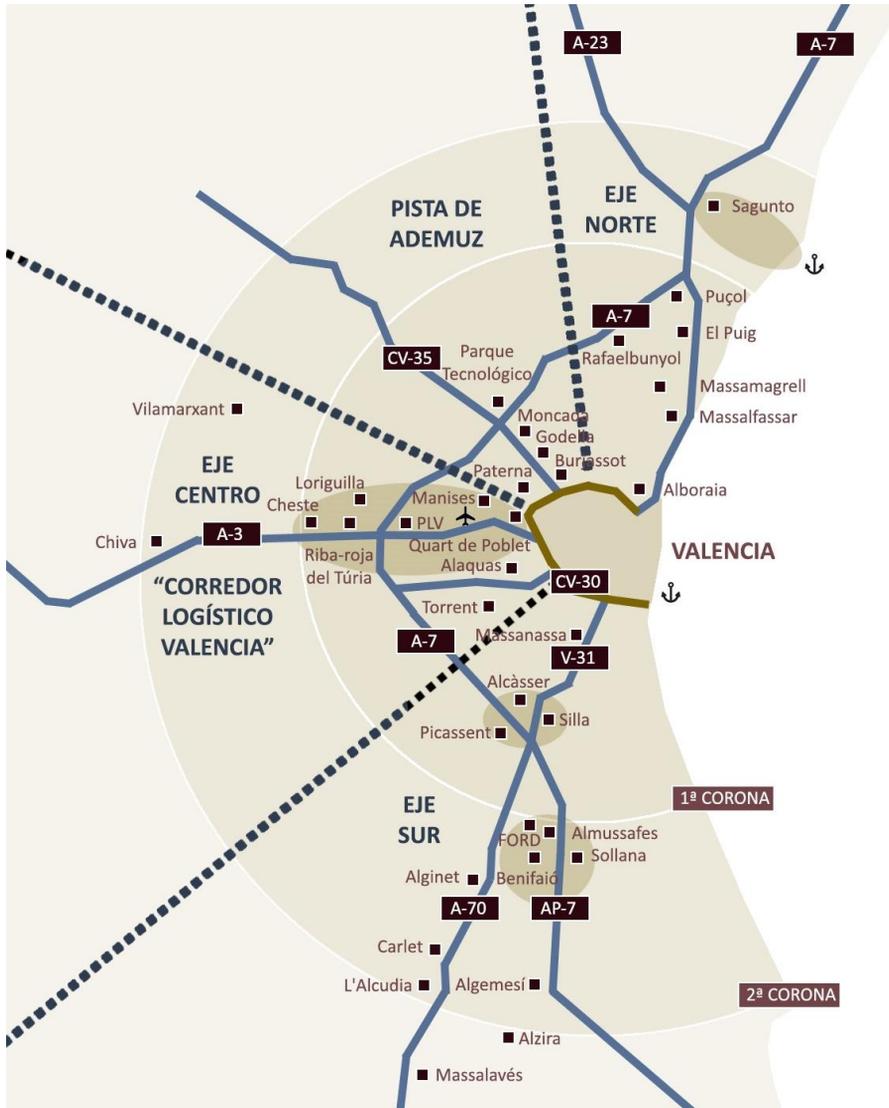
Fuente: Eurostat

Transporte Marítimo España



Fuente: Eurostat

ÁREAS LOGÍSTICA VALENCIA



Fuente: TRIANGLE REM

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 Centro-“Corredor Logístico Valencia”:** zona prime, promovida por la administración, que agrupa a los municipios de Ribarroja, Loriguilla y Cheste. Se ubican junto al cruce de la A3-A7. Importancia por el tránsito entre el Puerto de Valencia y Madrid.
- **Eje Sur:** desarrollo logístico específico de la Factoría Ford en Almussafes.

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 sigue creciendo ligeramente por encima del PIB nacional. El crecimiento en el pasado año 2019 ha sido de un 2,3% respecto al año 2018, mientras que el de España ha crecido un 2%. Con respecto al 2020 se prevé que el PIB de la C. Valenciana caerá un 10,7%.



Fuente: INE

DÉFICIT

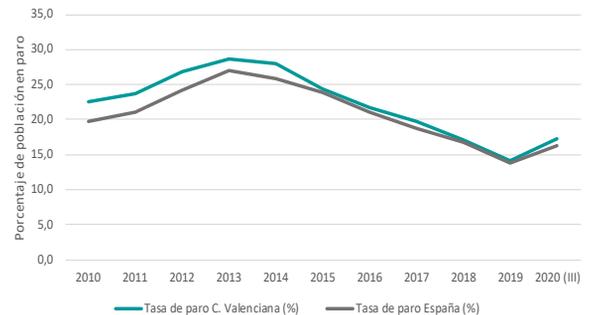
El Déficit en la C. Valenciana se estabiliza un poco después de la subida del año anterior. Se sitúa en los 2.242 millones de euros. En términos de PIB, el déficit valenciano escala hasta el 1,94%, una cifra por encima del 0,1% del PIB para el conjunto de las autonomías fijado en el 2019. Se pronostica un cierre del 2020 con un déficit de 1,6%.



Fuente: INE

TASA DE PARO

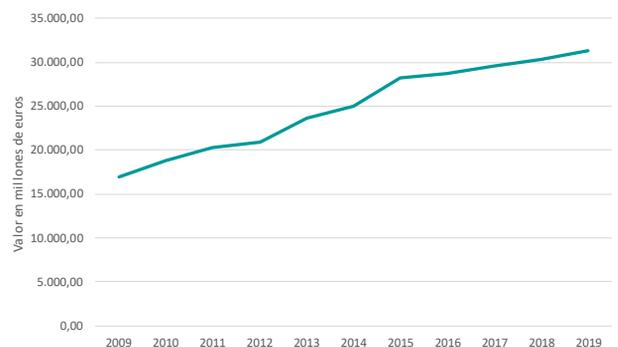
El desempleo en la Comunidad Valenciana se ha situado desde el inicio de la crisis por encima del desempleo nacional. Tras la mayor bajada en el 2019 de un 14,1%, en el 2020 con la crisis sanitaria volvemos a la tasa del 2018, el año anterior.



Fuente: INE

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.



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 espera prolongue en los próximos años.

Este crecimiento se refleja en el volumen de facturación de 2019 para el e-commerce, casi los 49 mil millones de euros en España, lo que a su vez supone un 25% más que en 2018 (39 mil millones de €). Los pronósticos indican que el crecimiento tras la crisis sanitaria en 2020 serán en tasas cercanas al 20%.

En España, el comercio electrónico ha crecido un 6,4% anual, y ya representa un 2,4% del mercado español de Gran Consumo, frente al 2,3% del año 2018.

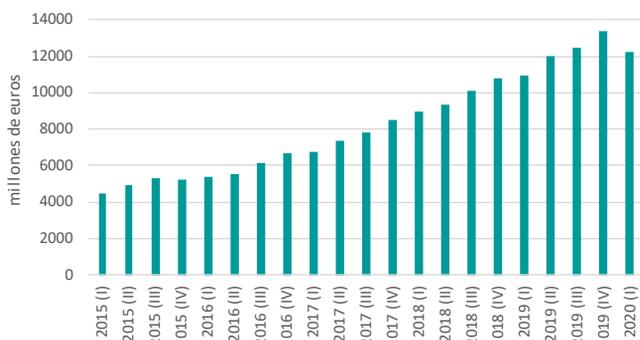
Entre las causas de este crecimiento y su potencialidad en los próximos años se encuentra el porcentaje de usuarios de internet que compran a través de este medio. Actualmente, del total de población internauta española de 16-65 años (27,5 millones) un 72% declara comprar online en 2019, lo que supone un total de 20,3 millones de españoles.

No obstante, esta tendencia no es exclusiva de España, sino que se refleja a nivel global ya que el e-commerce ha aumentado un 13% y supone un 6,3 % del mercado global, por lo que es de esperar que el crecimiento español siga al alza hasta equiparar el nivel mundial.

Este aumento se ha visto incrementado con el confinamiento producido por la crisis sanitaria, donde el 50% de los usuarios habituales han aumentado la frecuencia de compra.

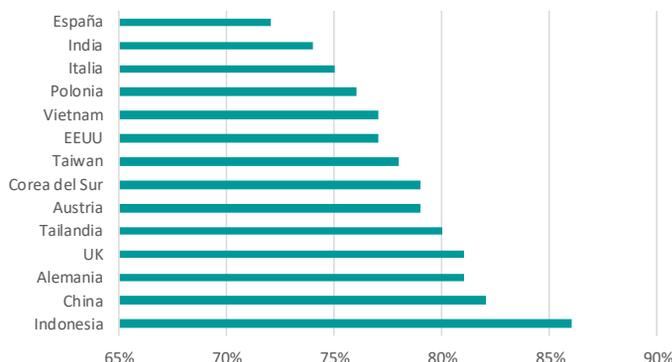
En comparación con el entorno de la Unión Europea, donde porcentaje de población internauta que utiliza la red para sus compras se ha estabilizado en el 81 %, se espera que al menos España crezca en otros 10 puntos porcentuales.

Volumen de negocio e-commerce



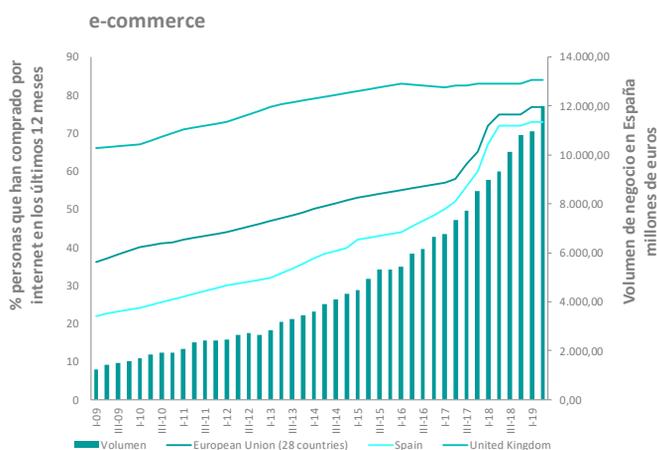
Fuente: CNMC

Población que usa e-commerce (%)



Fuente: Global Web Index

Volumen de población e-commerce



Fuente: CNMC

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, dividiéndolos además en dos coronas.

En el stock contabilizado a Diciembre de 2020, se incluyen todos los inmuebles donde a día de hoy se desarrolla una actividad de almacenamiento.

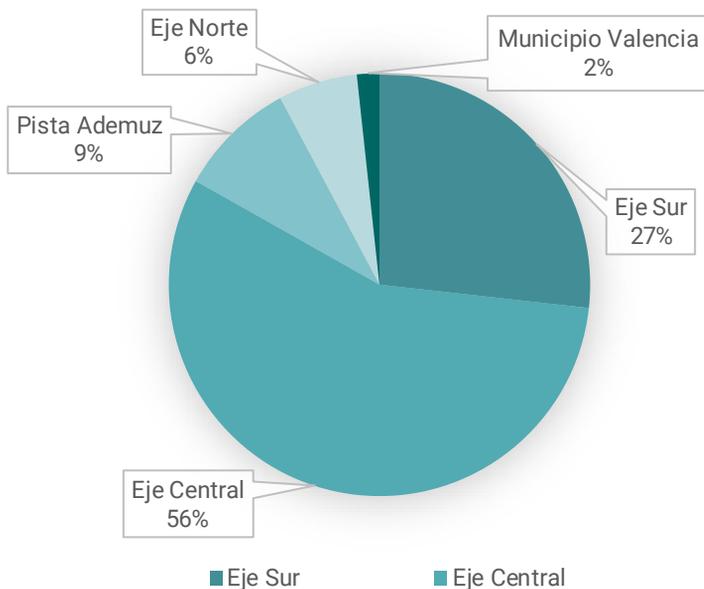
No obstante, cabe puntualizar que parte del parque no es apto para operadores logísticos del primer nivel por lo que se realizará un filtro a posteriori bajo el CRITERIO TRIANGLE más estricto.

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - Dic 2020	
TOTAL	m² construidos 3.326.373
m² construidos	
EJE SUR	890.354
EJE CENTRAL	1.875.622
PISTA ADEMUZ	301.082
EJE NORTE	202.056
MUNICIPIO VALENCIA	57.259

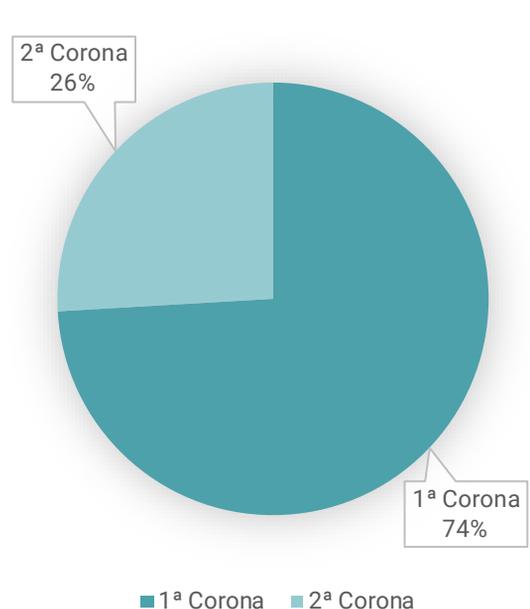
En la actualidad, la superficie total del stock de inmuebles para almacenamiento en Valencia asciende a 3.326.373 m² construidos. En su localización, el 74% de esta superficie se ubica en la 1ª Corona siendo bastante inferior la superficie construida en la 2ª Corona.

Se detectan dos ejes principales, Eje Sur y Eje Centro, que aglutinan el 83% de la superficie. No obstante, es destacable que el 56% se ubica en el Eje Centro, reconocido como el "Corredor Logístico de Valencia", zona prime que agrupa los municipios de Riba-roja, Loriguilla y Ceste.

Stock Logístico por Zonas



Stock Logístico por Coronas



02.1.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - diciembre 2020			
Zona	Corona	m ² construido	Municipio
EJE SUR	TOTAL	890.354	-
	1ª CORONA	370.942	-
		6.581	Sedaví
		14.241	Massanassa
		3.948	Catarroja
		70.857	Beniparrell
		59.183	Alcàsser
		76.838	Silla
		139.294	Picassent
	2ª CORONA	519.412	-
		44.687	Sollana
		154.211	Almussafes
		7.953	Benifaió
		41.969	Algemesí
		45.000	Alginet
59.739		Carlet	
32.000		Massalavés	
79.857		Alberic	
15.130		Villanueva de Castellón	
4.000	Beneixida		
34.866	Alzira		
EJE CENTRAL	TOTAL	1.875.622	-
1ª CORONA	1.856.857	-	
	82.779	Torrent	
	50.750	Picanya	
	176.873	Quart de Poblet	
	80.649	Manises	
	1.210.529	Riba-roja del Túria	
	63.708	Loriguilla	
	191.569	Cheste	
	2ª CORONA	18.765	-
		7.690	Chiva
11.075	Montserrat		
PISTA ADEMUZ	TOTAL	301.082	-
1ª CORONA	175.089	-	
	175.089	Paterna	
2ª CORONA	125.993	-	
	18.352	La Pobla de Vallbona	
	3.000	Nàquera	
	104.641	Llíria	
EJE NORTE	TOTAL	202.056	-
1ª CORONA	3.960	-	
	3.960	Museros	
2ª CORONA	198.096	-	
	25.800	Quartell	
	172.296	Sagunt	
MUNICIPIO VALENCIA	TOTAL	57.259	-
1ª CORONA	57.259	-	
	57.259	Valencia	
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - diciembre 2020		3.326.372,50	m² construidos

02.2 STOCK TRIANGLE: CRITERIOS TRIANGLE

Dentro de los 3.326.373 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.

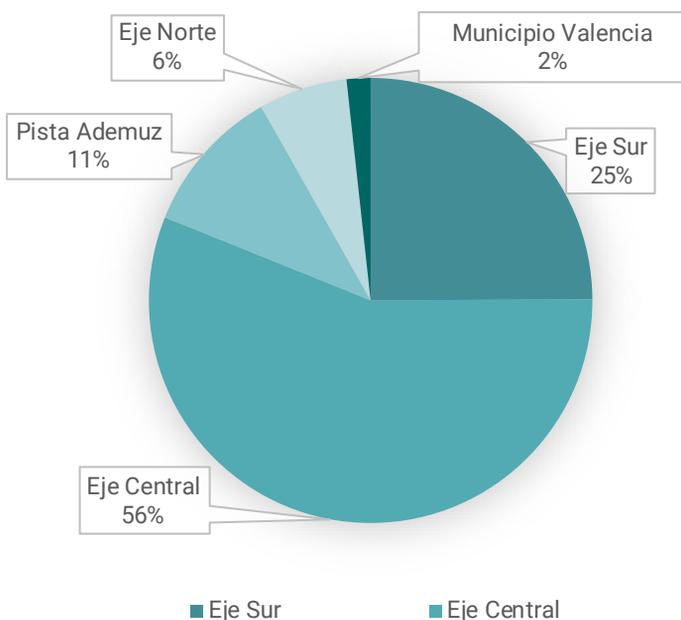
Criterios TRIANGLE:

- 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%

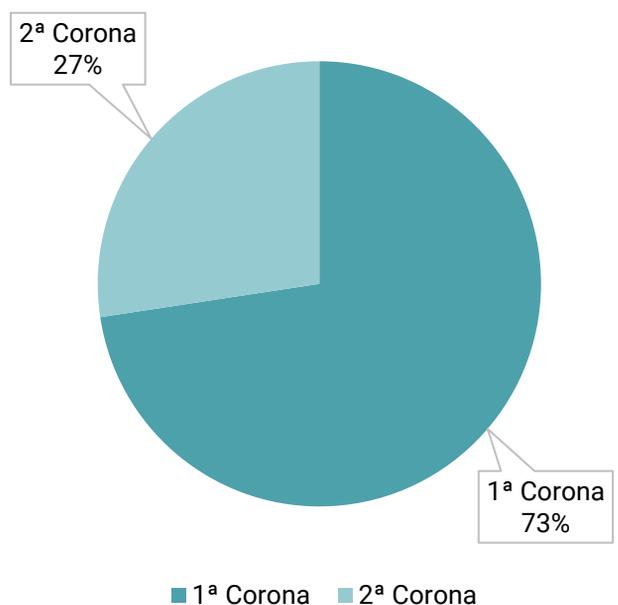
* Se incluyen inmuebles fácilmente adaptables a la logística con una pequeña inversión de CAPEX.

STOCK LOGÍSTICO TRIANGLE - 2020	m ² construidos
TOTAL	2.597.776
m² construidos	
EJE SUR	647.196
EJE CENTRAL	1.459.298
PISTA ADEMUZ	277.893
EJE NORTE	168.130
MUNICIPIO VALENCIA	45.259

Stock Logístico por Zonas



Stock Logístico por Coronas



02.2.1 STOCK CRITERIO TRIANGLE POR MUNICIPIOS

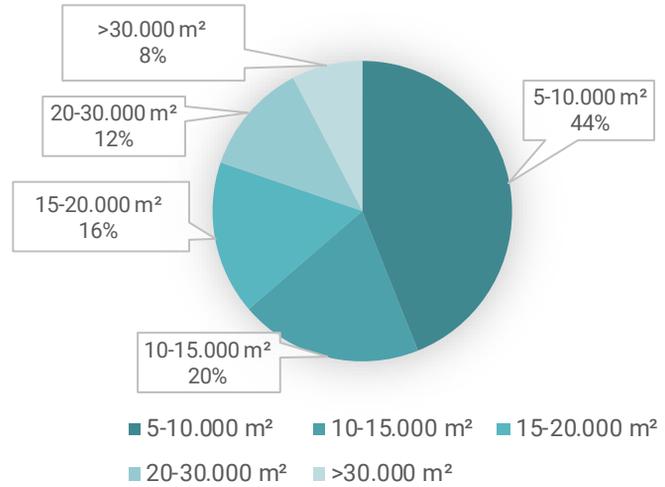
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA. - diciembre 2020			
Zona	Corona	m ² construido	Municipio
EJE SUR	TOTAL	647.196	-
	1ª CORONA	241.762	-
		0	Sedaví
		7.030	Massanassa
		0	Catarroja
		34.049	Beniparrell
		18.563	Alcàsser
		72.030	Silla
		110.090	Picassent
	2ª CORONA	405.434	-
		44.687	Sollana
		148.154	Almussafes
		7.953	Benifaió
		12.917	Algemesí
	45.000	Alginet	
	0	Carlet	
	32.000	Massalavés	
	79.857	Alberic	
	0	Villanueva de Castellón	
	0	Beneixida	
	34.866	Alzira	
EJE CENTRAL	TOTAL	1.459.298	-
	1ª CORONA	1.451.608	-
		60.504	Torrent
		14.387	Picanya
		32.461	Quart de Poblet
		52.452	Manises
		1.063.435	Riba-roja del Túria
		60.708	Loriguilla
		156.586	Cheste
		11.075	Montserrat
	2ª CORONA	7.690	-
		7.690	Chiva
PISTA ADEMUZ	TOTAL	277.893	-
	1ª CORONA	154.572	-
		154.572	Paterna
	2ª CORONA	123.321	-
		15.680	La Pobra de Vallbona
		104.641	Llíria
		3.000	Náquera
EJE NORTE	TOTAL	168.130	-
	1ª CORONA	3.960	-
		3.960	Museros
	2ª CORONA	164.170	-
		25.800	Quartell
		138.370	Sagunt
MUNICIPIO VALENCIA	TOTAL	45.259	-
	1ª CORONA	45.259	-
		45.259	Valencia
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA. - diciembre 2020		2.597.775,50	m² construidos

02.2.2 STOCK TRIANGLE: TIPOLOGÍA DE INMUEBLES

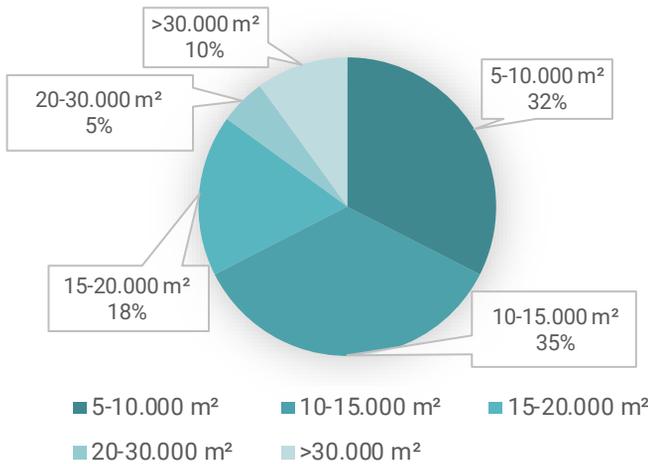
El estudio de las tipologías de inmuebles del stock logístico refleja que los activos actuales que lo componen en un 44% son inmuebles con una superficie que no alcanza los 10.000 m². Únicamente un 8% del número total de los inmuebles tiene una superficie superior a 30.000 m².

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 hasta un 30% en los últimos 2 años (250.000 m²).

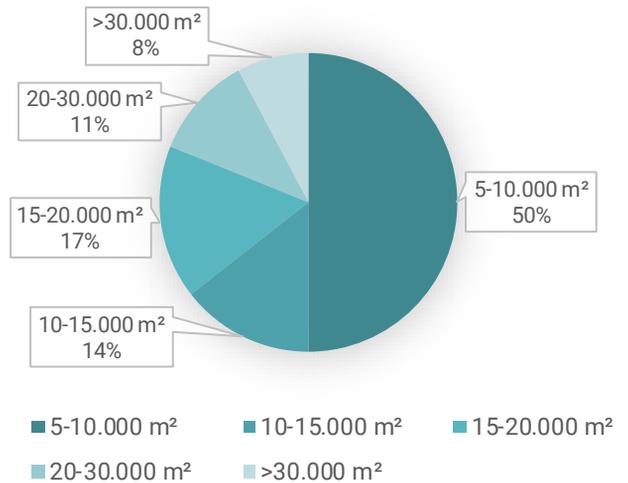
Tipología: Stock Valencia Triangle



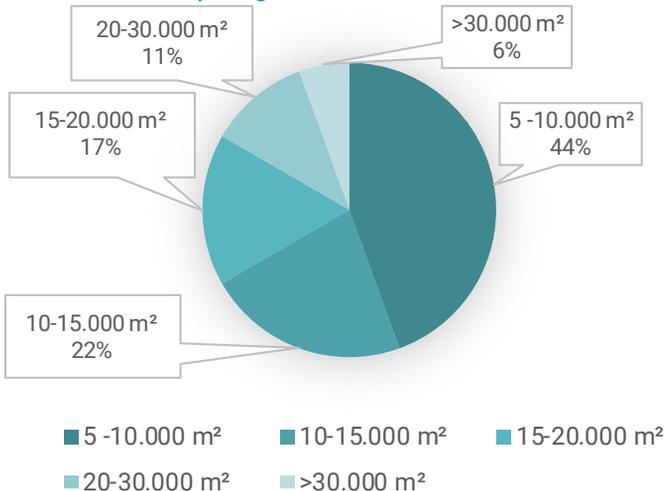
Tipología: Eje Sur



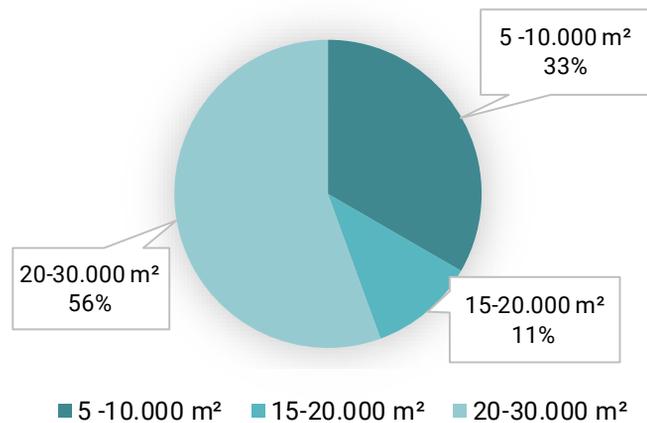
Tipología: Eje Centro



Tipología: Pista de Ademuz



Tipología: Eje Norte



02.3 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 100.200 m² construidos de inmuebles adecuados para esta actividad.

Este stock de logística de frío se concentra en el Eje Central y Eje Sur. Salvo los inmuebles localizados en Riba-roja del Turia, las superficies de los activos se encuentran entre 10-15.000 m².

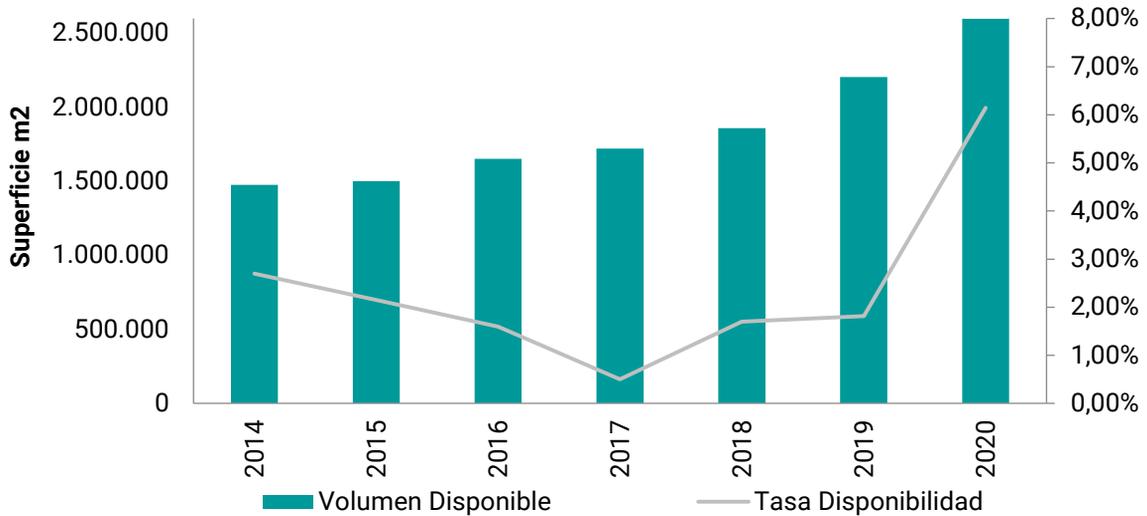
STOCK LOGÍSTICO FRÍO VALENCIA 2020				
Zona	Corona	m ² construido	Municipio	
EJE SUR	TOTAL	64.804	-	
	1ª CORONA	<u>12.000</u>	<u>12.000</u>	<u>Valencia</u>
		12.000		Mercavalencia
		<u>12.000</u>	<u>12.000</u>	<u>Picanya</u>
		12.000		P.I. Picanya
		<u>15.017</u>	<u>15.017</u>	<u>Picassent</u>
		3.750		P.I. Canyada dels Codonyers
	1.881		P.I. La Coma	
	9.386		P.I. La Coma	
	2ª CORONA	25.787	25.787	-
		<u>15.130</u>	<u>15.130</u>	<u>Villanueva de Castellón</u>
		15.130		P.I. El Pla
		<u>4.000</u>	<u>4.000</u>	<u>Beneixida</u>
4.000			P.I. Beneixida	
<u>6.657</u>		<u>6.657</u>	<u>Algemesí</u>	
6.657		P.I. Algemesí		
EJE CENTRAL	TOTAL	35.480	-	
	1ª CORONA	<u>11.750</u>	<u>11.750</u>	<u>Quart de Poblet</u>
		11.750		P.I. Quart de Poblet
		<u>20.730</u>	<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>3.000</u>	<u>Loriguilla</u>
		3.000		Loriguilla
TOTAL LOGISTICA FRÍO (m² c)	100.284			

02.4 HISTÓRICOS MERCADO CONTRATACIÓN-DISPONIBILIDAD

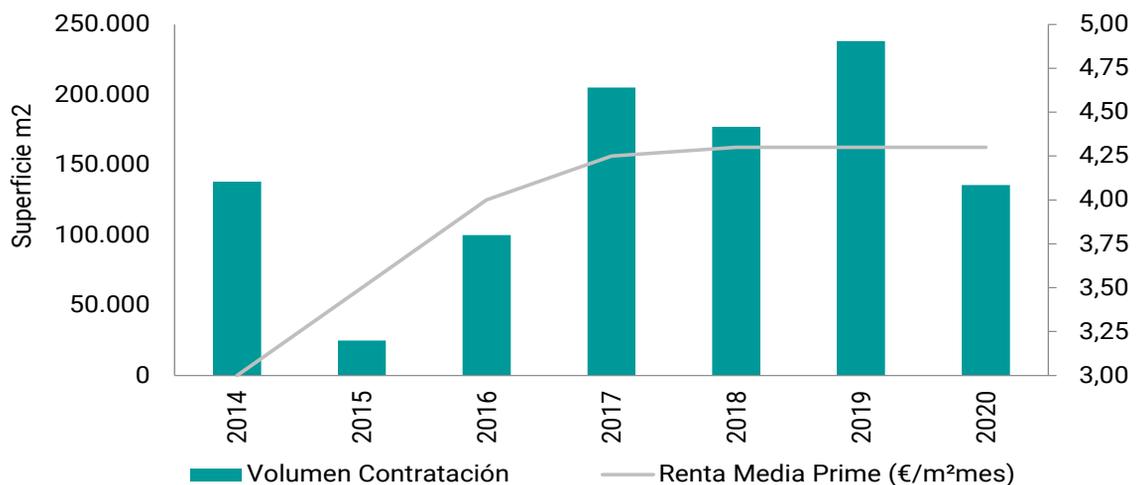
Principales Indicadores Valencia 2014 - dic. 2020

Valencia Indicadores principales	Área de influencia: 5 M personas						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Contratación bruta (m ²)	138.000	25.000	100.000	205.000	177.204	238.158	135.508
Tasa Disponibilidad (%)	2,70%	3,80%	1,60%	0,54%	1,62%	1,81%	6,15%
Stock Disponible (m ²)	40.500	60.000	23.500	9.000	30.034	40.029	159.694
Precio Medio Prime (€/m ² mes)	3,00	3,50	4,00	4,25	4,30	4,30	4,30
Precio Medio Secundario (€/m ² mes)	2,00	2,50	2,75	3,00	3,00	3,00	3,00
Yield Inicial Naves Prime	8,75%	8,25%	7,50%	7,00%	6,80%	6,60%	6,25%
Yield Inicial Naves Secundario	10,00%	10,00%	9,50%	9,00%	8,50%	8,25%	8,25%

Stock Valencia (m²t) - Disponibilidad (%) 2014- dic-2020



Volumen Contratación (m²t) - Renta Media Prime (€/m²t/mes) 2014- dic-2020



03.1 DISPONIBILIDAD ACTUAL

Actualmente la disponibilidad se concentra en la zona centro (Ribarroja-Cheste-Quart) debido al mayor número de nuevos parques logísticos construidos, seguido de la zona norte y Pista de Ademuz en la que también se han construido nuevos inmuebles.

Hemos pasado de tener una tasa de 1,81% en el 2019 al 6,15 % al cierre del 2020.

El incremento en la tasa de disponibilidad se debe en parte a la finalización de proyectos "a riesgo" durante este 2020 en la eje central (tanto en Cheste como en Ribarroja) y eje norte. Además de la reubicación de operadores en inmuebles más modernos liberando así sus antiguas instalaciones.

La demanda reanudada, ha absorbido esta disponibilidad en el último trimestre.

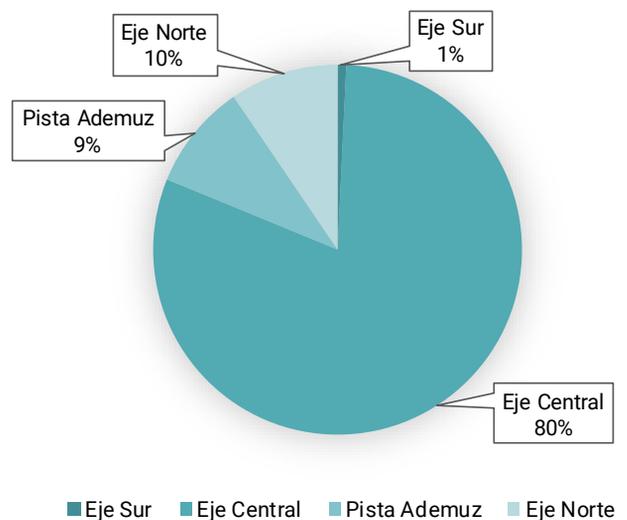
TASA DE DISPONIBILIDAD	6,15%	sobre stock TRIANGLE
TOTAL (m² c)	159.694	
	m² construidos	
Eje Sur	1.215	
Eje Central	128.452	
Pista Ademuz	14.815	
Eje Norte	15.212	
Municipio Valencia	0	
TOTAL (superficie Triangle)	2.597.776	

A cierre de 2020, la tasa de disponibilidad de inmuebles construidos es del 6,15% en el mercado logístico de Valencia principalmente en Ribarroja, Quart de Poblet y Cheste, zona "prime" de Valencia, Sagunto y Torrent.

Las plataformas con mayor tamaño disponibles se ubican en Eje Central, Cheste, Quart de Poblet y Torrent, y en el Eje Norte, Sagunto. Estas plataformas disponen de una superficie superior a los 15.000 m² de techo, pudiendo atender a grandes operativas.

Además, está prevista la incorporación en 2021 de 25.100 m²t en construcción localizados en el Eje Central, principalmente en Cheste, así como otros proyectos en municipios cercanos como Paterna.

Disponibilidad por Zonas (%)



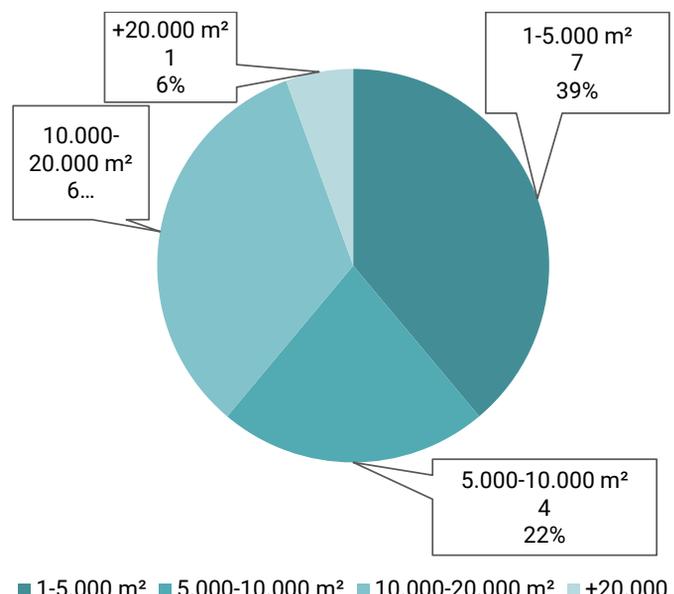
03.1 DISPONIBILIDAD ACTUAL

INMUEBLES DISPONIBLES 31/12/2020						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (m ² c)	Asking Price	
Eje Central	1 ^a	Cheste	Cheste	14.639	4,35	
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	PLV	2.500	4,50	
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	PLV	5.906	4,50	
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Mas Balo	17.168	4,25	
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Mas Baló	7.215	4,25	
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Mas Baló	7.491	4,00	
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S12	2.800	4,00	
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Oliveral	12.150	4,35	
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Oliveral	6.800	4,00	
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Oliveral	4.323	4,50	
Eje Central	1 ^a	Loriguilla	Loriguilla	2.000	4,00	
Eje Central	1 ^a	Quart de Poblet	Quart de Poblet	23.933	4,35	
Eje Central	1 ^a	Torrent	Masía del Juez	17.568	3,95	
Eje Central	2 ^a	Montserrat	Montserrat	3.959	2,00	
Pista Ademuz	1 ^a	Paterna	Táctica	1.615	4,00	
Pista Ademuz	2 ^a	Llíria	Llíria	13.200	2,76	
Eje Norte	1 ^a	Sagunto	Camí a la Mar	15.212	3,60	
Eje Sur	1 ^a	Beniparrell	Beniparrell	1.215	3,00	
Total				159.694		

Disponibilidad por Tipología (%)

Como se puede apreciar la mayor parte de inmuebles disponibles son naves logísticas con superficies inferiores a los 5.000 m², seguido del mediano formato, entre 10 y 20.000 m², debido a la incorporación de nuevos activos de promotores y fondos especializados.

Las grandes plataformas disponibles se sitúan en tanto en las “zonas prime” del Eje Central, Ribarroja, Quart de Poblet y Cheste, así como en otras localizaciones menos consolidadas a nivel logístico como Torrent, Sagunt o Llíria.



03.2 PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN – “A RIESGO”

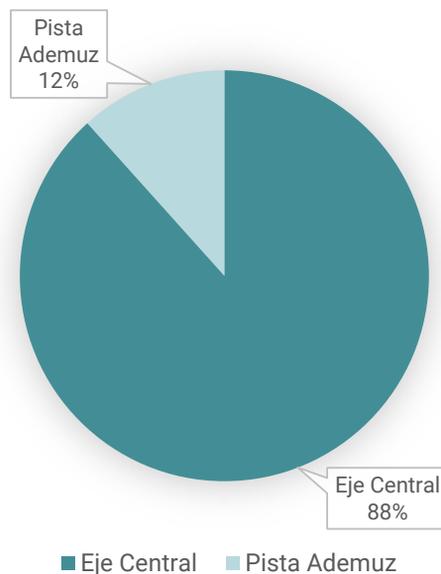
En el análisis de los activos en construcción a cierre del año 2020 se computa una superficie total en construcción de 29.784 m².

Estos proyectos están localizados principalmente en el Eje Central en Cheste; y en la pista de Ademuz, en Paterna.

Durante 2020 se ha incorporado al stock 270.000 m² de nuevas construcciones, tanto de autopromociones, llave en mano como “a riesgo”. Destacar entre ellas la finalización del proyecto llave en mano para Jysk en la plataforma logística de Logicor en Cheste, además de las promociones “a riesgo” de VGP y Grupo Lar tanto en Cheste como en Quart de Poblet, respectivamente.

También destacar la incorporación al stock de la plataforma logística de Conforama en Pla de Carrases (Llíria), la promoción a riesgo de Dadelos en el Puerto de Sagunto, autopromociones de empresas como: Industrias Yuk, Stock-Trans, Transportes Peñarubia, Agdojavi recién implantadas en el PLV de Ribarroja como Importaco en Sagunto.

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



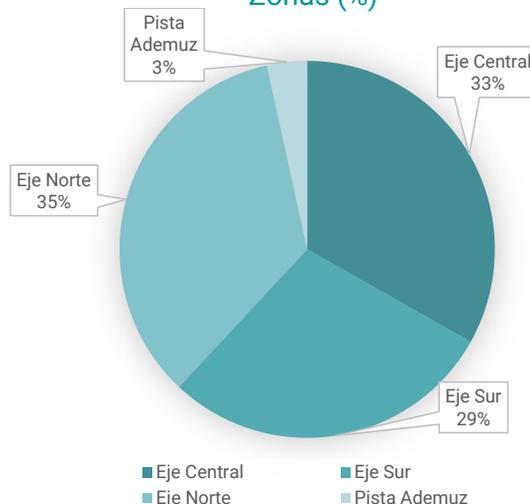
PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN ‘a riesgo’ dic-2020						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Finalización	Asking Price (net)
Eje Central	1 ^a	Cheste	Circuito	26.307	2 tri 2021	4,35
Pista Ademuz	1 ^a	Paterna	Táctica	3.477	1 tri 2021	3,90
Total				29.784		

03.3 SUELO FINALISTA – “LLAVE EN MANO”

Existen 13 proyectos “llave en mano” con una superficie total construida que asciende a 347.166 m². Su construcción podría realizarse a los 9-12 meses de la firma.

Las superficies oscilan entre 5.000 y 80.000 m² construidos, todos ellos repartidos en los ejes, destacando las situadas en el Parque Empresarial Circuito de Cheste, junto con los proyectos en la zona norte (Sagunto y Albuixech) y en la zona sur en Picassent.

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



LLAVE EN MANO EN OFERTA 2020						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Finalización	Asking Price
Eje Central	1ª	Cheste	Circuito	18.500	9 - 12 meses	4,3+0,26
Eje Central	1ª	Cheste	Circuito	14.100	9 - 12 meses	4,3+0,26
Eje Central	1ª	Cheste	Circuito	26.300	9 - 12 meses	4,3+0,26
Eje Central	1ª	Cheste	Circuito	25.502	9 - 12 meses	4,35
Eje Central	1ª	Ribarroja	Más Baló	25.223	9 - 12 meses	-
Eje Central	1ª	Ribarroja	S13	5.541	9 - 12 meses	4,50
Pista Ademuz	1ª	Paterna	Táctica	12.000	9 - 12 meses	4,00
Eje Norte	1ª	Albuixech	Mediterráneo	40.000	9 - 12 meses	-
Eje Norte	2ª	Sagunt	Sepes	80.000	9 - 12 meses	-
Eje Sur	1ª	Picassent	Picassent	60.000	9 - 12 meses	4,00+gastos
Eje Sur	1ª	Picassent	Picassent	21.000	9 - 12 meses	4,00+gastos
Eje Sur	1ª	Picassent	Picassent	14.000	9 - 12 meses	4,25
Eje Sur	1ª	Picassent	Picassent	5.000	9 - 12 meses	4,25
Total				347.166		

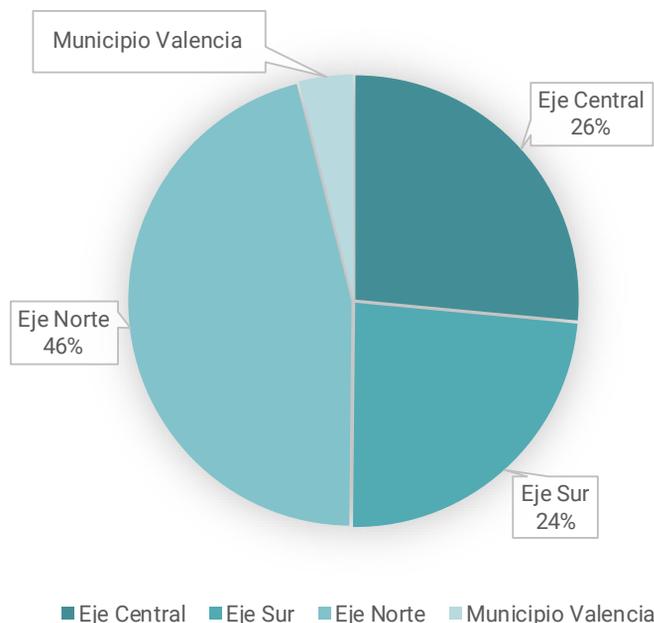
03.4 AUTOPROMOCIÓN

Cabe destacar que en 2020 se adjudicaron las parcelas en el nuevo desarrollo de la ZAL del Puerto de Valencia, entre ellas Raminatrans, Medlog, QA Pimba y MSC, cuya ejecución de obras se prevé a la finalización de las obras de mejora de la urbanización de la ZAL del Puerto de Valencia.

En el Eje Norte continúa desarrollándose el proyecto de Mercadona en Parc Sagunt, iniciándose además la construcción nuevas plataformas como la de Grupo Arnedo II. En Sagunto en el polígono industrial de SEPES, AZA Logistics desarrolla una plataforma logística de 22.000 m². Además, en el Eje Sur continúan las obras en la zona de Alzira con el proyecto de Grupo Mazo.

Asimismo, en la zona centro también existen destacados proyectos de autopromoción localizados en Ribarroja: Raminatrans está finalizando sus obras, Andreu World inicia su proyecto, Hefame avanza con fuerza para terminar a inicios de año.

Autopromoción por Zonas (%)



En la zona de Cheste, grupos como SPB y Maria Pilato avanzan con las obras de sus plataformas logísticas ubicadas en el polígono industrial Castilla

AUTOPROMOCIÓN 2020						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Propietario	Finalización
Eje Central	1ª	Cheste	Castilla	15.000	Mario Pilato	1 tri 2021
Eje Central	1ª	Cheste	Castilla	15.000	SPB	2 tri 2021
Eje Central	1ª	Cheste	Castilla	4.700	-	3 tri 2021
Eje Central	1ª	Ribarroja	Más Baló	36.000	Andreu World	4 tri 2021
Eje Central	1ª	Ribarroja	Más Baló	18.000	Hefame	1 tri 2021
Eje Central	1ª	Ribarroja	Más Baló	9.000	Raminatrans	1 tri 2021
Eje Central	1ª	Ribarroja	PLV	3.000	VCD	2 tri 2021
Municipio Valencia	1ª	Valencia	Vara de Quart	15.000	Saltoki	3 tri 2021
Eje Norte	2ª	Sagunto	Park Sagunt I	70.000	Mercadona	2 tri 2021
Eje Norte	2ª	Sagunto	Park Sagunt I	26.360	Mercadona	2 tri 2021
Eje Norte	2ª	Sagunto	Park Sagunt I	30.000	Grupo Arnedo	4 tri 2021
Eje Norte	2ª	Sagunto	Park Sagunt I	5.000	Disfrimur	4 tri 2021
Eje Norte	2ª	Sagunto	Park Sagunt I	4.000	Cotripiel	2 tri 2021
Eje Norte	2ª	Sagunto	Park Sagunt I	17.000	Lunnati	4 tri 2021
Eje Norte	2ª	Sagunto	Sepes	22.120	Grupo AZA Logistics	1 tri 2021
Eje Sur	2ª	Alzira	Alzira	90.000	Grupo Mazo	4 tri 2021
Total				380.180		

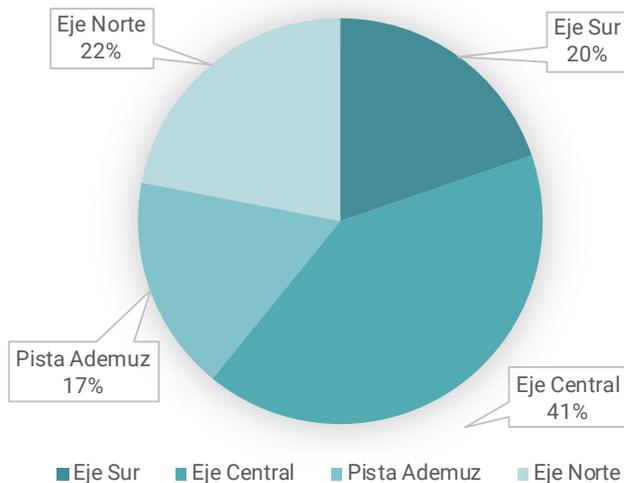
04.1 VOLUMEN DE CONTRATACIÓN

El volumen total de contratación a final de 2020 ha alcanzado los 135.508 m²c. Esta contratación durante el 2020 ha sido inferior a los datos históricos de los últimos 3 años.

No obstante, cabe destacar que el 70% de esta contratación se ha concentrado en la segunda mitad del año con la reactivación de la demanda.

La mayoría de las operaciones se centran en el Eje Central con un volumen total de 55.723 m²c.

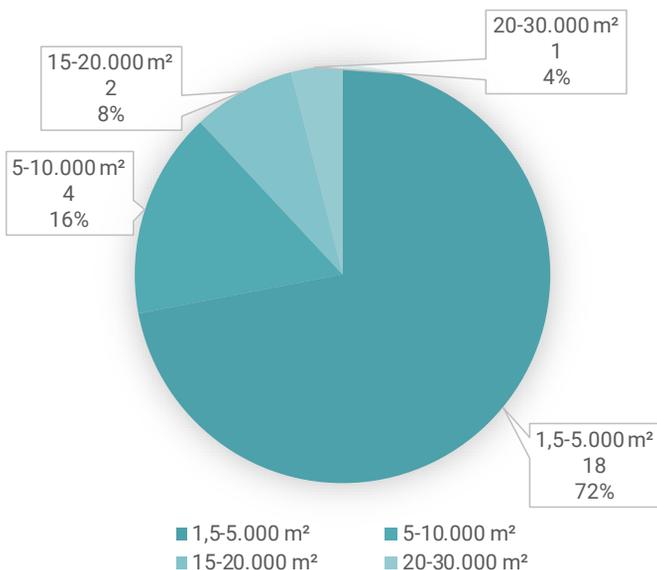
Volumen de Contratación por zonas (%)



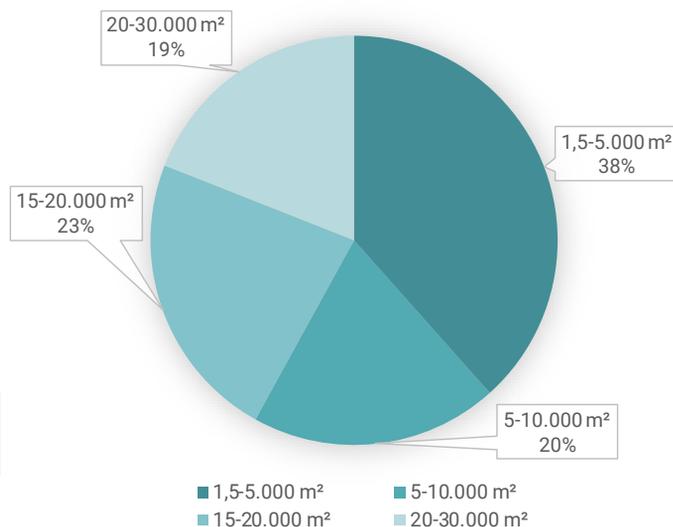
VOLUMEN DE CONTRATACIÓN

TOTAL (m ² c)	135.508
	m ² construidos
Eje Sur	26.753
Eje Central	55.723
Pista Ademuz	23.272
Eje Norte	29.760

Volumen de Contratación por superficie (% de operaciones)



Volumen de Contratación por superficie (%)



04.2 TRANSACCIONES 2020 EN ALQUILER

El análisis de las operaciones de inmuebles logísticos realizadas durante 2020 arroja que el 41% de la superficie se ha alquilado en el Eje Central, reconocido como el Corredor Logístico Valenciano a través de 16 de las 25 operaciones realizadas.

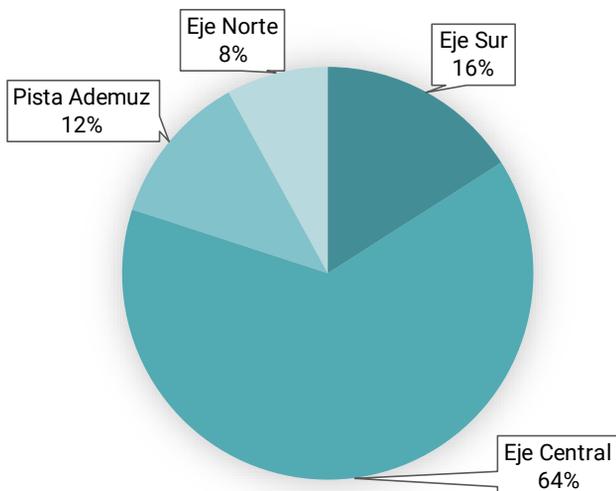
Cabe destacar que una de las mayores operaciones cerradas en este último trimestre se trata de la nave logística de

Cecotec en Lliria, seguida de la operación firmada por Improving en el eje sur con superficies por encima de 15.000 m².

Además se ha contratado un módulo para la empresa de alimentación Dia en la plataforma logística en construcción de VGP en Cheste, con previsión de finalización de construcción en el segundo trimestre del 2021.

TRANSACCIONES DE ALQUILER 2020			
Municip.	Zona	Renta (€/m ² c/mes)	Superficie (m ² c)
Ribarroja	Eje Central	-	3.578
Ribarroja	Eje Central	3,50	2.300
Ribarroja	Eje Central	-	1.900
La Pobla	Pista Ademuz	3,50	4.600
Ribarroja	Eje Central	-	1.992
Ribarroja	Eje Central	3,60	1.500
Quartell	Eje Norte	-	25.800
Ribarroja	Eje Central	4,00	7.200
Ribarroja	Eje Central	3,10	2.000
Ribarroja	Eje Central	-	1.000
Museros	Eje Norte	2,56	3.960
Sollana	Eje Sur	-	15.053
Almussafes	Eje Sur	-	5.500
Picassent	Eje Sur	2,20	3.200
Picassent	Eje Sur	-	3.000
Ribarroja	Eje Central	4,00	3.941
Ribarroja	Eje Central	4,25	8.752
Ribarroja	Eje Central	4,50	5.175
Ribarroja	Eje Central	3,10	2.129
Cheste	Eje Central	4,35	4.546
La Pobla	Pista Ademuz	3,50	2.672
Lliria	Pista Ademuz	2,70	16.000
Ribarroja	Eje Central	4,25	3.846
Ribarroja	Eje Central	-	4.438
Ribarroja	Eje Central	3,50	1.426
TOTAL ALQUILER (m² c)			135.508

Operaciones de Alquiler: Zonas (%)

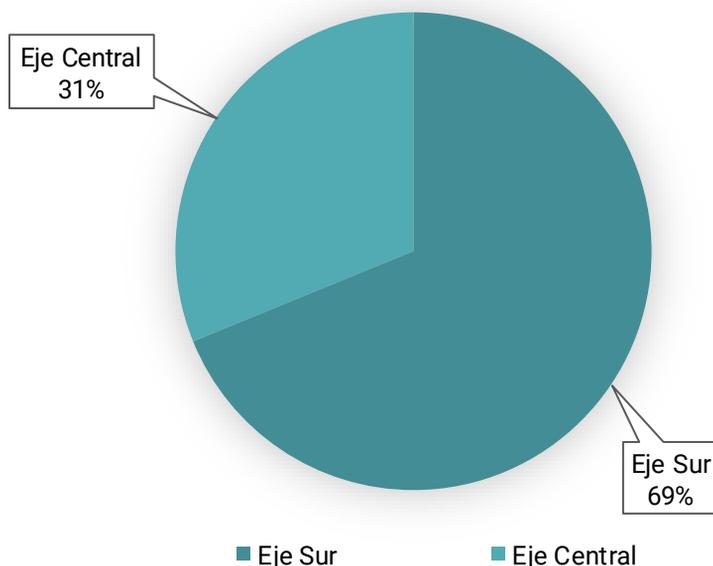


■ Eje Sur ■ Eje Central ■ Pista Ademuz ■ Eje Norte

04.3 TRANSACCIONES RECIENTES DE VENTA

TRANSACCIONES DE VENTA 2020				
Municipio	Zona	Polígono	Precio de Venta (MM€)	Superficie (m ² c)
La Pobla	Pista Ademuz	La Pobla	0,9	2.672
Valencia	Municipio Valencia	Vara de Quart		8.259
Quart de Poblet	Eje Central	Quart de Poblet	1,9	7.041
Ribarroja	Eje Central	Casanova	(10M paquete 13.000m ²)	3.064
TOTAL VENTAS m² c				21.036

Superficie Vendida por Zonas (%)



De las operaciones de venta realizadas en el 2020 dos se han realizado en Ribarroja (Eje Centro) exceptuando una operación que se ha realizado en Vara de Quart (Valencia) y una pequeña nave logística en la Pista de Ademuz.

Se refleja de nuevo la importancia del Eje Central, Autovía A-3 Madrid-Valencia, y su consolidación como la "zona prime" también en compraventa de inmuebles logísticos.

05.1 RENTAS DE MERCADO

Durante este año se han estabilizado las rentas para inmuebles prime en Valencia, como consecuencia de la consolidación del sector inmológico.

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 Sur	3,25	4,25
Eje Central	3,75	4,50
Pista Ademuz	3,00	4,00
Eje Norte	3,00	3,50

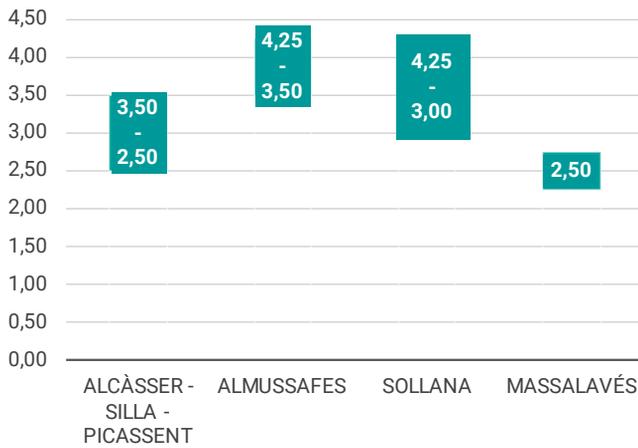
05.2 RENTAS DE MERCADO POR MUNICIPIO

Zona	RENTA MERCADO VALENCIA - 2020		Precio Alquiler (€/m ² mes)	
	Corona	Municipio	Min	Max
EJE SUR	1ª CORONA	ZAL puerto	*	*
		Massanasa - Beniparrell	2,00	3,00
		Alcàsser - Silla - Picassent	2,50	3,50
	2ª CORONA	Almussafes	3,50	4,25
		Sollana	3,00	4,25
		Massalavés	2,25	2,75
		Alberic	1,50	2,50
EJE CENTRAL	1ª CORONA	Torrent - Picanya	2,50	3,95
		Quart de Poblet	*	4,35
		Manises	2,00	3,00
		Riba-roja del Túria	3,75	4,50
		Loriguilla	3,25	4,00
	2ª CORONA	Cheste	3,00	4,30
		Chiva	2,00	3,00
PISTA ADEMUZ	1ª CORONA	Paterna	3,00	4,00
	2ª CORONA	Lliria	2,00	3,00
EJE NORTE	1ª CORONA	Museros	2,50	2,75
	2ª CORONA	Sagunto	2,50	3,75

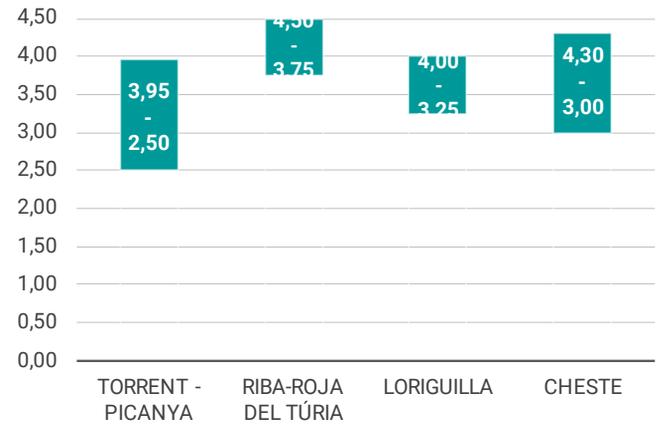
* Sin datos de mercado.

05.2 RENTAS DE MERCADO POR MUNICIPIOS

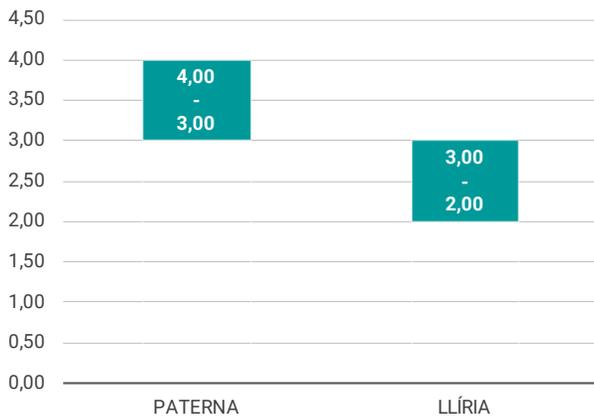
Renta de Mercado: Zona Sur



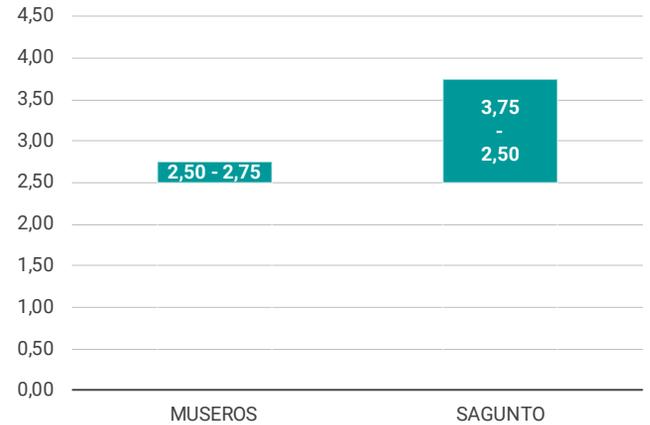
Renta de Mercado: Zona Centro



Renta de Mercado: Pista de Ademuz



Renta de Mercado: Zona Norte



06 HISTÓRICO DE TRANSACCIONES

Las siguientes tablas recogen el histórico de transacciones para alquiler y venta de inmuebles logísticos en Valencia en los años 2016 - 2019.

Se observó un notable crecimiento del año 2016 a 2017 mientras que la cifra de 2018 es ligeramente menor. En 2019 se superó esos volúmenes de contratación.

En el 2020 se mantiene en cifras en torno al 2018 a pesar de la crisis sanitaria, el sector logístico se ha consolidado en el mercado.

El año 2017 supuso el establecimiento de los principales agentes nacionales e internacionales en el mercado logístico valenciano.

06.1 OPERACIONES DESTACADAS EN ALQUILER

TRANSACCIONES RECIENTES DE ALQUILER DIC 2019			
Municip.	Zona	Renta (€/m ² c/mes)	Superficie (m ² c)
Llíria	Pista Ademuz	4,00	59.641
Ribarroja	Eje Central	4,50	35.000
Sagunto	Eje Norte	-	20.000
Cheste	Eje Central	-	15.000
Ribarroja	Eje Central	4,35 + gastos	10.580
Almussafes	Eje Sur	-	9.861
Ribarroja	Eje Central	4,00	6.538
Sedaví	Eje Sur	2,00	5.000
Loriguilla	Eje Central	4,00	3.293
Ribarroja	Eje Central	-	3.058
Ribarroja	Eje Central	-	3.000
Ribarroja	Eje Central	-	15.200
Ribarroja	Eje Central	4,00	2.000
Ribarroja	Eje Central	3,78	1.903
Picassent	Eje Sur	3,50	4.000
Ribarroja	Eje Central	-	3.600
Ribarroja	Eje Central	4,10	5.680
Ribarroja	Eje Central	4,10	6.045
Torrent	Eje Central	-	5.000
Ribarroja	Eje Central		2.118
Ribarroja	Eje Central		3.200
Loriguilla	Eje Central		3.147
Quart de Poblet	Eje Central	2,45	2.037
Montserrat	Eje Central	2,00	2.000
Algemesí	Eje Sur		6.657
La Pobla	Pista Ademuz	3,00	4.600
TOTAL ALQUILER (m² c)			238.158

TRANSACCIONES RECIENTES DE ALQUILER 2018			
Municip.	Zona	Renta (€/m ² c/mes)	Superficie (m ² c)
Cheste	Eje Central	-	53.906
Paterna	Eje Central	4,00	17.072
Ribarroja-PLV	Eje Central	-	15.000
Beniparrell	Eje Sur	2,80	14.000
Ribarroja (oliveral)	Eje Central	4,25	13.500
Ribarroja (S14)	Eje Central	4,25	9.031
Ribarroja (S12)	Eje Central	4,00	7.800
Montserrat	Eje Central	2,00	5.959
Ribarroja-PLV	Eje Central	4,35	5.224
Montserrat	Eje Central	3,00	5.116
Ribarroja (Más Baló)	Eje Central	-	3.846
Picassent	Eje Sur	3,60	3.750
Sollana	Eje Sur	-	3.500
Ribarroja (casanova)	Eje Central	3,33	3.000
Náquera	Pista Ademuz	-	3.000
Ribarroja (S12)	Eje Central	4,64	2.800
Ribarroja (S13)	Eje Central	4,00	2.800
Ribarroja (casanova)	Eje Central	3,50	2.000
Ribarroja (S13)	Eje Central	4,00	1.500
Ribarroja (S13)	Eje Central	4,00	1.400
Cheste	Eje Central	3,10	1.000
Cheste	Eje Central	3,00	1.000
Ribarroja (casanova)	Eje Central	2,50	1.000
TOTAL ALQUILER (m² c)			177.204

OPERACIONES DESTACADAS DE ALQUILER 2017			
Municipio	Zona	Renta (€/m ² c/mes)	Superficie (m ² c)
Picassent	Eje Sur	2,75	5.700
Sollana	Eje Sur	3,50	6.000
Massalavés	Eje Sur	2,25	17.000
Ribarroja	Eje Central	4,25	24.000
Ribarroja	Eje Central	-	8.600
Ribarroja	Eje Central	3,90	29.100
Ribarroja	Eje Central	3,00	2.421
Ribarroja	Eje Central	3,60	14.600
Ribarroja	Eje Central	-	6.500
Ribarroja	Eje Central	3,00	6.800
Ribarroja	Eje Central	3,50	3.000
Ribarroja	Eje Central	4,00	4.000
Ribarroja	Eje Central	2,50	4.760
Ribarroja	Eje Central	4,50	3.985
Ribarroja	Eje Central	3,50	7.900
Ribarroja	Eje Central	3,75	15.500
Ribarroja	Eje Central	4,00	9.537
Ribarroja	Eje Central	-	6.310
Ribarroja	Eje Central	-	2.200
Paterna	Pista Ademuz	-	12.500
La Pobla	Pista Ademuz	2,00	5.232
La Pobla	Pista Ademuz	2,50	4.600
Sagunto	Eje Norte	3,00	4.000
TOTAL ALQUILER (m² c)			204.245

OPERACIONES DESTACADAS DE ALQUILER 2016			
Municipio	Zona	Renta (€/m ² c/mes)	Superficie (m ² c)
Ribarroja (S12)	Eje Central	3,50	9.500
Ribarroja (S12)	Eje Central	3,50	6.000
Ribarroja (S13)	Eje Central	3,75	4.000
Ribarroja (Más Baló)	Eje Central	3,50	9.537
Llíria (Pla de Rascanya)	Pista Ademuz	2,50	15.000
Torrent (Masía del Juez)	Eje Central	3,00	25.936
Ribarroja (S13)	Eje Central	3,50	1.500
Ribarroja (S13)	Eje Central	3,50	1.500
Ribarroja (S12)	Eje Central	3,50	7.500
Ribarroja (S13)	Eje Central	3,50	7.500
Ribarroja (S13)	Eje Central	3,50	8.000
TOTAL ALQUILER m² c			95.973

06.2 OPERACIONES DESTACADAS EN VENTA

TRANSACCIONES DE VENTA 2019				
Municipio	Zona	Polígono	Precio de Venta (MM€)	Superficie (m ² c)
Ribarroja	Eje Central	Sector 12	5	5.775
Ribarroja	Eje Central	Oliveral		14.600
Alginet	Eje Sur	Alginet		45.000
TOTAL VENTAS m² c				65.375

TRANSACCIONES DE VENTA 2018				
Municipio	Zona	Polígono	Precio de Venta (MM€)	Superficie (m ² c)
Ribarroja	Eje Central	Casanova	0,65	1.900
Ribarroja	Eje Central	Sector 12	4,00	6.255
Ribarroja	Eje Central	Sector 13	25,50	35.000
Almussafes	Eje Sur	Pol. Norte	*Entidad Bancaria	10.000
Ribarroja	Eje Central	Mas Baló	-	21.910
TOTAL VENTAS m² c				75.065

TRANSACCIONES DE VENTA 2017				
Municipio	Zona	Polígono	Precio de Venta (MM€)	Superficie (m ² c)
Ribarroja	Eje Central	Sector 14	-	14.378
Ribarroja	Eje Central	Sector 14	-	9.031
Massalavés	Eje Sur	Sector 3	8,90	16.190
Ribarroja	Eje Central	Sector 12	39,00	55.300
Ribarroja	Eje Central	Casanova	-	5.000
TOTAL VENTAS m² c				99.899

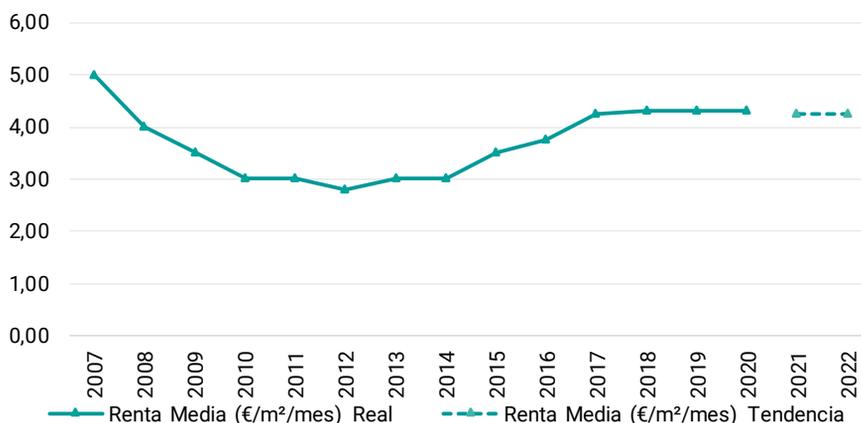
OPERACIONES DESTACADAS DE VENTA 2016				
Municipio	Zona	Zona	Precio de Venta (MM€)	Superficie (m ² c)
Ribarroja	Eje Central	Sector 12	-	3.986
Ribarroja	Eje Central	Sector 12	5 + (1,5 CAPEX)	15.500
Ribarroja	Eje Central	Mas Baló	8,65	27.400
Ribarroja	Eje Central	Casanova	-	4.380
Ribarroja	Eje Central	Sector 14	3,50	8.821
TOTAL VENTAS m² c				60.087

07.1 TENDENCIAS Y EXPECTATIVAS

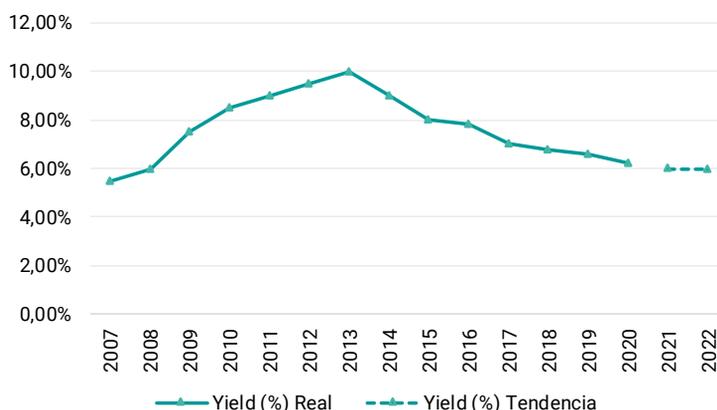
	Renta Media (€/m ² /mes)	
	Real	Tendencia
2007	5,00	
2008	4,00	
2009	3,50	
2010	3,00	
2011	3,00	
2012	2,80	
2013	3,00	
2014	3,00	
2015	3,50	
2016	3,75	
2017	4,25	
2018	4,30	
2019	4,30	
2020	4,30	
TENDENCIA 2021		4,25
2022		4,25

	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	6,25%	
TENDENCIA 2021		6,00%
2022		6,00%

Renta Media Valencia (euros/m²/mes)



Yield Valencia (%)





Calle Pintor Sorolla 5 - 1º
46002, 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)