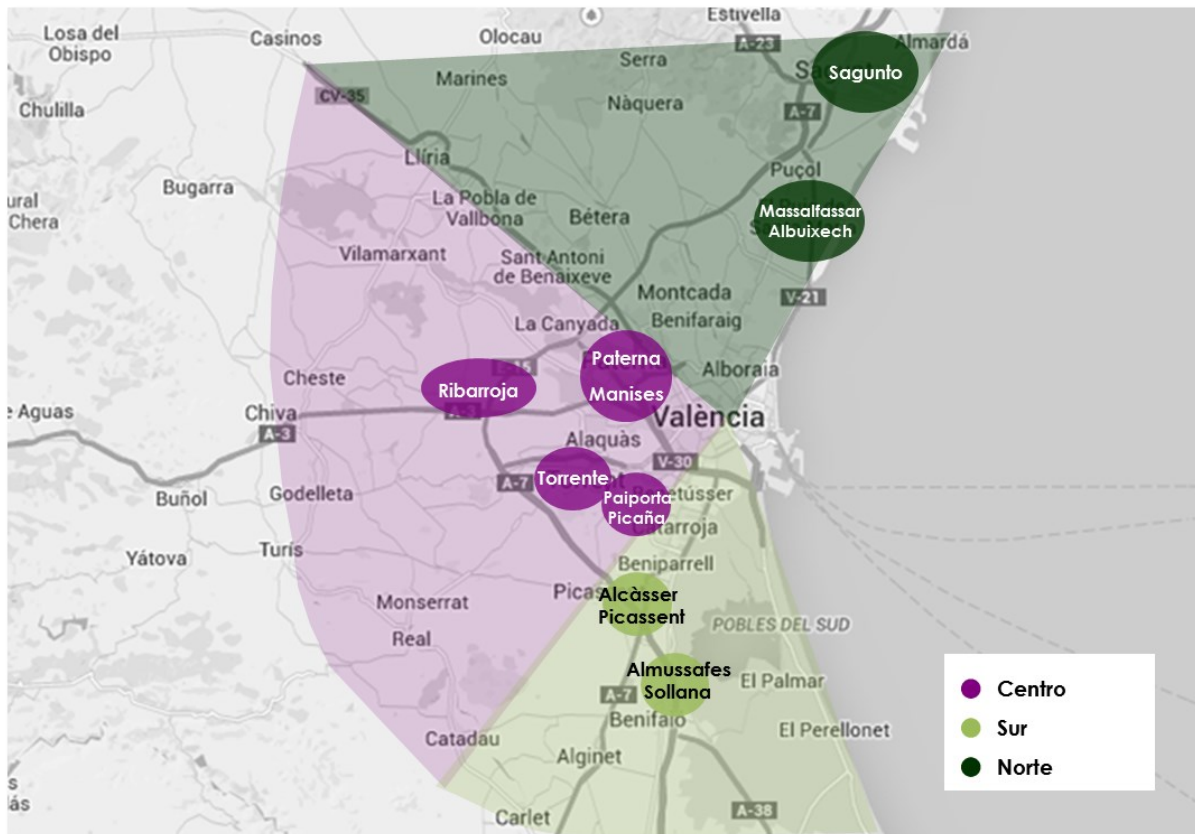




At a Glance

Logística Valencia

2014



➤ ZONIFICACIÓN

El mercado logístico de Valencia se concentra principalmente en los 20 primeros kilómetros alrededor de la capital, distinguiéndose tres zonas:

Zona Centro

Es la zona más representativa. Ribarroja, a 15 km del centro de la capital, goza de unas excelentes comunicaciones ya que se encuentra en la intersección de la A3 y la A7 (E-15, by-pass, vía de circunvalación de Valencia) y es la población que recoge la mayoría del parque logístico y por lo tanto, la preferida por los operadores del sector.

Zona Sur

Comprende la V-30 (nuevo cauce del río Túria), primera ronda de Valencia, la Pista Silla (Salida sur de Valencia), N-340 (Alicante por interior y Albacete), parte de la A-7 y N332 en su dirección a Alicante. El tejido empresarial está comprendido por empresas escaparate en las poblaciones más cercanas a Valencia, tales como los polígonos Alfajar y Sedavi, y por empresas industriales/logísticas en Almussafes, Sollana y Picassent.

La cercanía al puerto y sus comunicaciones, hacen de esta zona la más atractiva para las actividades relacionadas con el transporte intermodal y para los operadores que tienen actividad tanto en el sur de la Comunidad Valenciana como en el Puerto de Valencia.

La zona sur tiene una especial relevancia por su cercanía a la capital, los polígonos Picanya y Paiporta (menos de 2 km) y Fuente de Jarro en Paterna (menos de 9 km). Son las zonas de referencia para las actividades de paquetería y distribución.

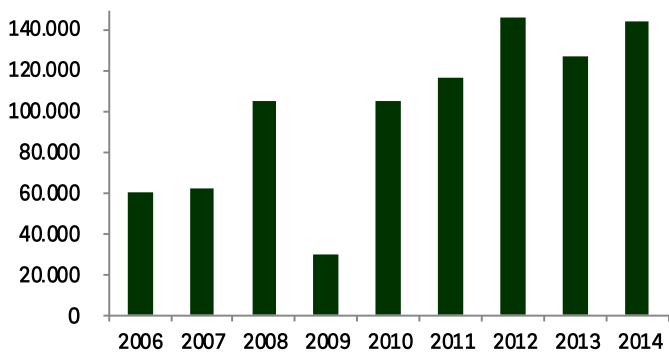
Zona Norte

La zona norte se caracteriza por la existencia de polígonos muy descongestionados aunque con unos niveles de ocupación altos. Algunos polígonos a destacar en la zona son: el P.I del "Mediterráneo" en Albuixech-Massalfassar y el municipio Sagunto, donde varias empresas de transporte han elegido esta ubicación para sus proyectos, por ejemplo en Park Sagunt o Polígono Sepes, proyectos de entidad pública.

En los polígonos más antiguos tales como Quart de Poblet y Silla, la oferta existente es de baja calidad.



Contratación mercado



CONTRATACIÓN

Se produce en 2014 un aumento de la contratación logística de un 10% respecto al año anterior, pasando de 130.000 a 144.000m². El 2012 y 2014 representan la máxima contratación logística de los últimos 10 años, confirmando la consolidación del sector en Levante.

El 70% de las operaciones realizadas fueron por ampliación y crecimiento, casi un 45% de las mismas son empresas relacionadas con la factoría Ford en Almussafes.

Aunque no es significativo, hay en 2014, un descenso de la superficie media contratada pasando de más de 5.300 a 4.900m² (7.000m² en 2012).

La principal motivación del cambio durante el año 2015 ha sido, por segundo año consecutivo, la ampliación de instalaciones (62% de las empresas contratantes han ampliado), seguido de nuevas implantaciones (23%). Esta tendencia muestra una gran mejoría en el mercado actual, ya que durante los cinco años anteriores el principal motivo de contratación ha sido el abaratamiento de costes.

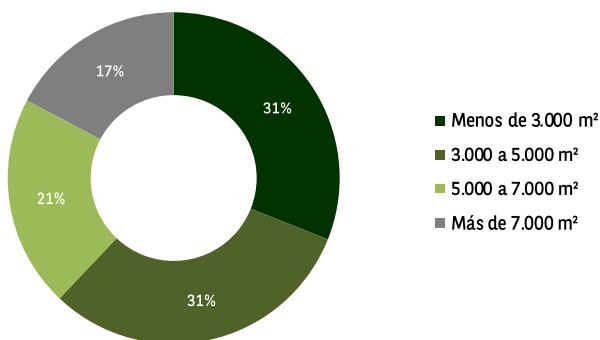
El número de operaciones aumentó, pasando de 24 en 2013 a 29 en 2014.

Del periodo 2008 a 2012 la zona con mayor contratación era la zona centro (Ribarroja) pero ahora, por segundo año consecutivo, la superficie contratada está casi igualada entre la Zona Centro y Sur (46 y 48% respectivamente).

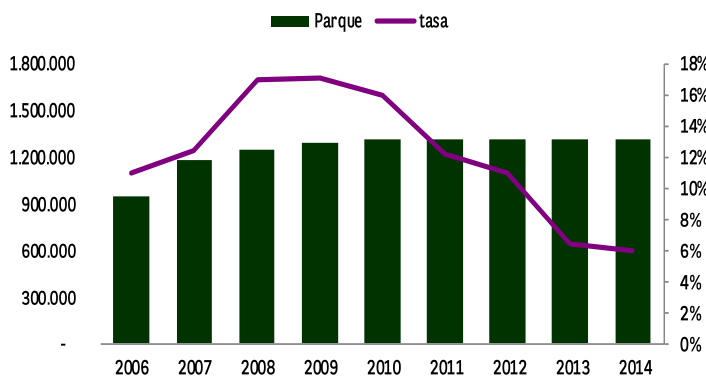
Este cambio está motivado por la presencia de la factoría de Ford en Almussafes desde 2013, dónde se registró, tan solo en esta zona, el 38% de la contratación total del mercado. La mayor operación realizada fue precisamente en el término de Sollana-Almussafes por el proveedor de automoción GRUPO ANTOLÍN que compro una nave de más de 18.000m², operación asesorada por BNP Paribas Real Estate.

El 55% de la superficie contratada fue por parte de operadores logísticos alcanzando un 45% la contratación por parte de usuarios finales. Este dato denota una clara recuperación del sector logístico ya que el año 2013 solo se contrató por parte de los operadores un 27% de la superficie total. Por otro lado, muchos de los logísticos han aprovechado las pocas naves disponibles para volver a tomar posiciones en el sector.

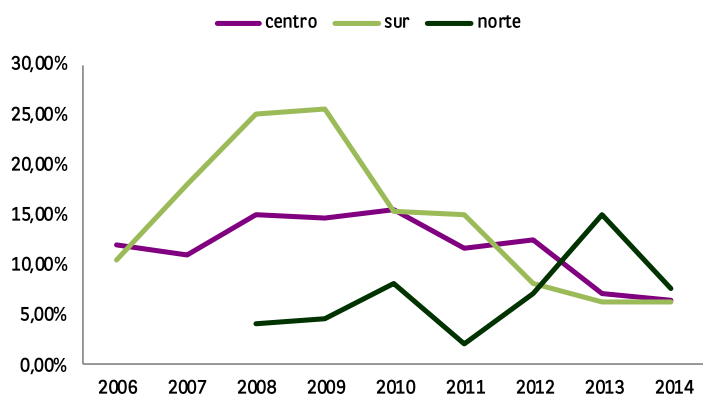
Operaciones por tamaño 2014



Parque Logística y tasa de disponibilidad



Tasa de disponibilidad en las principales zonas



OFERTA

El Stock logístico no ha sufrido modificación durante el año 2014 ya que no se ha contabilizado ninguna entrega de nave y/o plataforma logística. En los últimos 6 años no ha habido entrega de proyectos logísticos. Si también se le suma la contratación, que ha resultado muy dinámica, nos lleva a un mercado que se encuentra que se encuentra en una situación de escasez.

Se contabilizan 89.640m² de disponibilidad, cifra muy parecida al año pasado, siendo la tasa de disponibilidad un 6,44% en T1 2015 y 6,77% en 2014. Se puede hablar de escasez de superficie disponible.

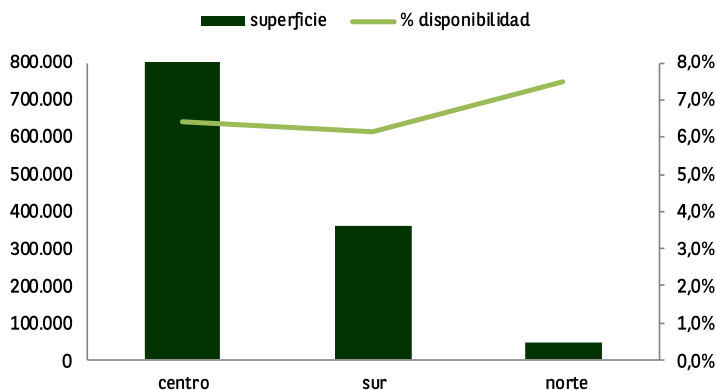
A pesar de que las cifras de disponibilidad se equiparen, observamos un envejecimiento significativo del parque. Las naves de calidad se han ido ocupando y las instalaciones actualmente disponibles son en su gran mayoría de baja calidad y no cumplen los estándares de reglamentación anti-incendio.

En la zonas consideradas "prime", tales como Ribarroja o Almussafes, esta tendencia se acentúa, siendo la tasa de disponibilidad de 5% y 4% respectivamente.

No se prevé entrega de nuevos proyectos durante el año 2015. Cabe destacar que dada la falta de inmuebles de calidad, si sigue esta tendencia, el mercado logístico de Valencia se encontrará con una gran escasez

En la actualidad, hay fondos internacionales y Socimis interesados en desarrollar en Valencia proyectos llave en mano, también hay inversores/promotores locales que se plantean edificar a riesgo parques logísticos motivados por la escasez de este producto y la creciente absorción.

Parque disponible y tasa de disponibilidad por zonas 2014

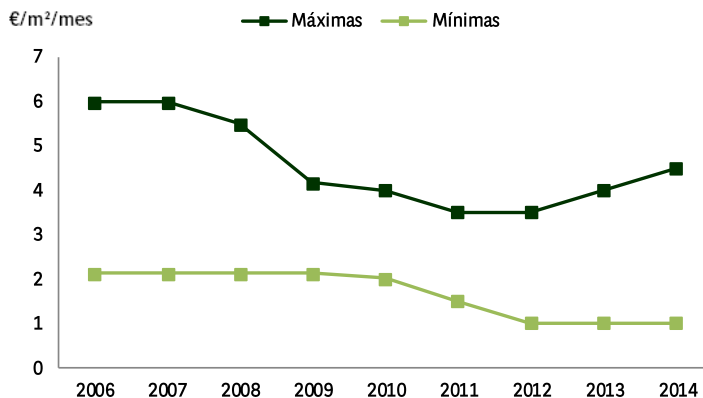


RENTA

Tras varios ejercicios de descensos, las rentas medias se mantuvieron estables en 2013 y 2014, destacando, especialmente en 2014, un incremento de la renta prime debido a la escasa disponibilidad de almacenes de calidad. En Ribarroja, la renta máxima se sitúa en 3,5 €/m²/mes siendo en Almussafes de 4,5 €/m²/mes.

Debido a la escasa disponibilidad, durante el año 2015 se prevé un ligero aumento de las rentas en zonas prime y en inmuebles de calidad. Sin embargo, se considera que este cambio no se producirá todavía en el resto del parque.

Evolución de las rentas



Todos los derechos reservados. Retail Report está protegida en su totalidad por los derechos de autor. Ninguna parte de esta publicación puede ser reproducida, traducida, transmitida o almacenada de cualquier forma o por cualquier medio, sin el permiso previo por escrito de BNP Paribas Real Estate. Editor y copyright: BNP Paribas Real Estate | Realizado por: BNP Paribas Real Estate - Research, Valencia-España