



**AT A GLANCE  
T1 2022**

## MERCADO LOGÍSTICO DE VALENCIA

MÁXIMOS REGISTROS DE Nº DE OPERACIONES EN UN TRIMESTRE

### EL INCREMENTO DE LA INFLACIÓN REBAJA LAS PROYECCIONES DE CRECIMIENTO DEL PIB PARA 2022

La expansión definitiva de la economía española se ha visto de nuevo frenada tras los conflictos bélicos en el este de Europa y el incremento significativo de la inflación.

Según el Banco de España y teniendo en cuenta las incertidumbres existentes, la previsión de crecimiento de PIB para el año 2022 se rebaja hasta el 4,5% y en la misma proporción modera el PIB previsto para el año 2023 al 2,9%.

Respecto al mercado laboral, la afiliación registrada en los últimos meses sorprendió al alza, según los datos de BBVA Research. El aumento del número de cotizantes a la Seguridad Social superó las expectativas, aumentando un 1,2% en el primer trimestre del año. Todos los sectores de actividad contribuyeron a la creación de empleo, destacando sobre todo la construcción y el sector servicios.

### ELEVADO DINAMISMO DE LA DEMANDA

El elevado interés de los inversores institucionales y promotores relevantes por el mercado logístico valenciano continúa avalándose en el elevado dinamismo de la demanda, que ha continuado en máximos niveles de actividad durante el primer trimestre del año.

La cifra de absorción entre los meses de enero y marzo se ha situado en los 105.658 m<sup>2</sup>, cifra que representa un incremento del 66,1% respecto al mismo trimestre del año 2021. Si se compara esta cifra con el trimestre anterior, se observa un ajuste del 36,8%, debido a que en el último trimestre del año pasado se registraron dos operaciones de gran volumen, que totalizaron 83.246 m<sup>2</sup>, una operación "llave en mano" de 50.000 m<sup>2</sup> en Sagunto y el alquiler de una plataforma logística de 33.246 m<sup>2</sup> en Alacuas.

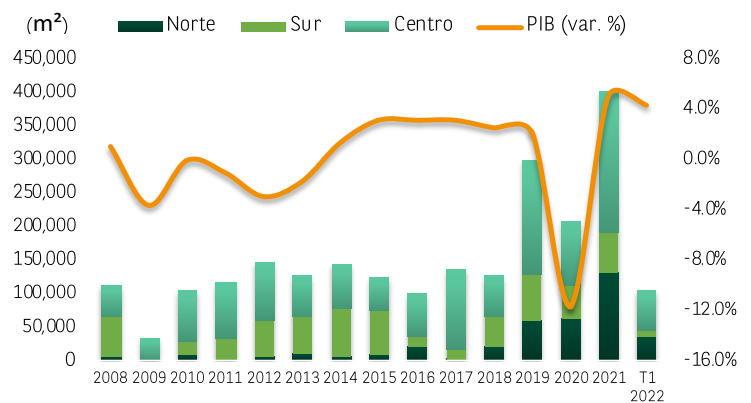
Analizando el número de operaciones, el primer trimestre ha sido el más dinámico de toda la serie histórica, con un total de 20 nuevos contratos, cinco más que los registrados en el cuarto trimestre del año anterior. En 2021 se contabilizaron un total de 50 operaciones, 14 más que el año 2020, año que hasta entonces marcaba el récord en número de contratos firmados.

Las operaciones más destacadas del primer trimestre por volumen de superficie se han registrado en la zona norte y han sido la contratación de una plataforma de 16.524 m<sup>2</sup> en Llíria y una operación de 15.000 m<sup>2</sup> registrada en Sagunto.

El tamaño medio de las operaciones firmadas en el periodo analizado se ha situado en 5.283 m<sup>2</sup>, siendo el 65% de los contratos formalizados

**105.658 m<sup>2</sup> CONTRATACIÓN T1\_2022**

### EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN (m<sup>2</sup>)



Fuente: BNP Paribas Real Estate

### MAPA LOGÍSTICO DE VALENCIA



Fuente: BNP Paribas Real Estate

**RIBARROJA CONCENTRA EL 55% DE LAS DEMANDAS**

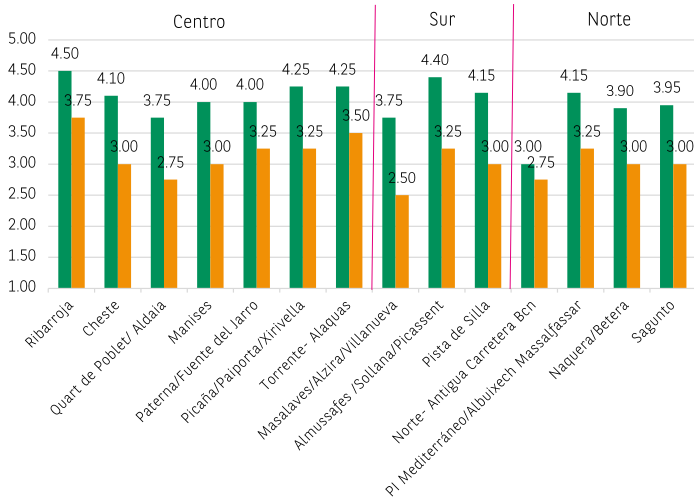
Analizando los mercados más demandados del primer trimestre, se observa cómo el 55% de los contratos se han firmado en Ribarroja, siendo el mercado más dinámico en el comienzo del año.

Destaca también la actividad registrada en ubicaciones como Cheste, donde se han firmado dos operaciones relevantes entre los meses de enero y marzo. El resto de operaciones se han formalizado en Sagunto, Picassent y Museros.

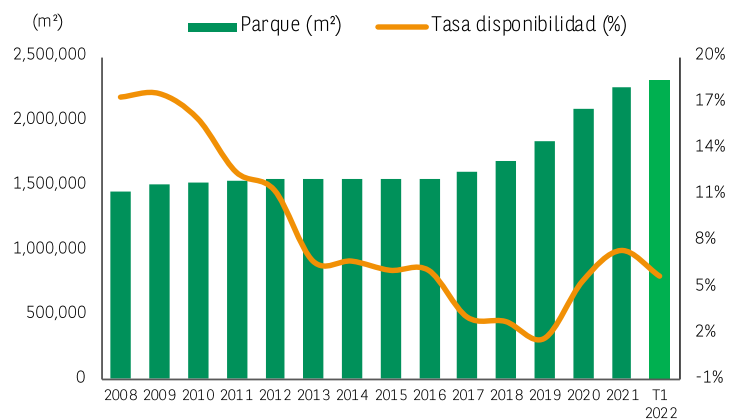
Si se analiza la demanda por área, se observa cómo la zona centro del mercado ha concentrado el 80% de las operaciones y el 58% de la superficie contratada, con claro predominio de Ribarroja, Cheste y Loriguilla.

El resto de las operaciones se han firmado principalmente en la zona norte, en mercados como Sagunto, LLiria y Museros. Mientras que en la zona sur únicamente se ha firmado una operación en Picassent.

**RENTAS MÁXIMAS Y MÍNIMAS T1 2022 (€/m²)**



**EVOLUCIÓN DEL PARQUE Y LA DISPONIBILIDAD**



Durante los últimos meses, las rentas prácticamente se han mantenido estables, situándose los valores más elevados en plataformas de reciente construcción ubicadas en Ribarroja, en niveles de 4,5 €/m²/mes. Además de Ribarroja, otros mercados presentan rentas por encima de 4,0 €/m²/mes, en plataformas de reciente construcción y/o en régimen de "llave en mano", como es el caso de Cheste, Albuixech, Alacuas, Torrente, Pista de Silla y Picassent.

Durante los últimos tres meses, el parque logístico de Valencia y su área metropolitana se ha incrementado en 53.000 m², debido a la inauguración de una plataforma alquilada en Alacuas de 33.000 m² y una plataforma disponible de 20.000 m² en Sagunto.

La tasa de disponibilidad ha descendido durante el primer trimestre del año 2022, hasta situarse en el 5,72% a fecha 1 de abril. El buen momento por el que pasa la demanda ha contribuido a que descienda en 167 puntos básicos la tasa de disponibilidad en el último trimestre analizado.

Teniendo en cuenta el dinamismo del mercado, promotores y fondos de inversión continúan desarrollando nuevas plataformas, conscientes de la fortaleza de la demanda, conscientes del crecimiento del comercio electrónico previsto para los próximos años.

Actualmente, hay proyectos en curso y plataformas que podrían incorporarse al mercado en el resto del año 2022, que suman un total de 104.572 m². Más de la mitad de estas plataformas se localizan en Ribarroja, mientras que el resto de plataformas se ubican en Torrente y Picassent, esta última zona se encuentra en auge tras la llegada de Amazon.

Las previsiones para el resto del año 2022 son positivas, el mercado logístico de Valencia continua en el punto de mira de inversores y promotores, conscientes del dinamismo de la demanda y los bajos niveles de disponibilidad.

**PRINCIPALES OPERACIONES DEL PRIMER TRIMESTRE 2022**

Ubicación	Zona	Empresa	Tipo	Superficie
Lliria	Norte	Confidencial	Alquiler	16,524 m²
Sagunto	Norte	Svan	Alquiler	15.000 m²
Picassent	Sur	Confidencial	Alquiler	9.111 m²
Cheste	Centro	Marítima Sureste Shipping	Alquiler	8.794 m²
Cheste	Centro	PW Hardward	Alquiler	6.883 m²



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Calle Emilio Vargas, 4 - 28043 - Madrid

Tel.: +34 914 549 933

[www.realestate.bnpparibas.es](http://www.realestate.bnpparibas.es)

## CONTACTOS

### RESEARCH



**DAVID ALONSO FADRIQUE**  
DIRECTOR NACIONAL  
RESEARCH

T (+34) 914 549 900  
M (+34) 659 721 895

[david.alonsofadrique@bnpparibas.com](mailto:david.alonsofadrique@bnpparibas.com)



**VICTOR MANRIQUE**  
ANALISTA  
RESEARCH

T (+34) 914 549 900  
M (+34) 672 684 490

[Victor.manrique@bnpparibas.com](mailto:Victor.manrique@bnpparibas.com)

### INDUSTRIAL & LOGÍSTICO



**JOAQUÍN IVARS**  
DIRECTOR OFICINA  
LEVANTE

T (+34) 963 163 120  
M (+34) 669 765 689

[joaquin.ivars@realestate.bnpparibas](mailto:joaquin.ivars@realestate.bnpparibas)



**SANDRINE CARRIERE**  
DIRECTORA VALENCIA  
INDUSTRIAL & LOGÍSTICO

T (+34) 963 163 120  
M (+34) 669 765 715

[sandrine.carriere@npparibas.com](mailto:sandrine.carriere@npparibas.com)



**SILVIA CLIMENT**  
CONSULTOR SENIOR  
INDUSTRIAL & LOGÍSTICO

T (+34) 963 163 120  
M (+34) 649 874 629

[silvia.climent@npparibas.com](mailto:silvia.climent@npparibas.com)



**JEAN-BERNARD GAUDIN**  
DIRECTOR NACIONAL AGENCIA  
INDUSTRIAL & LOGÍSTICO

T (+34) 914 549 990  
M (+34) 608 914 294

[jean-bernard.gaudin@bnpparibas.com](mailto:jean-bernard.gaudin@bnpparibas.com)