

LA COMUNIDAD VALENCIANA DUPLICA SU INVERSIÓN INMOBILIARIA EN 2021

- La cuota de inversión en la Comunidad Valenciana respecto al total España se incrementa en un **+36% en 2021**.
- La contratación en metros en el sector logístico casi se duplica en 2021 y representa el **41%** del total de la inversión en la Comunidad Valenciana.
- Sector Logístico en Valencia: tras dejar atrás el **2020** como el año más dinámico en serie histórica, la demanda se seguirá manteniendo y Valencia consolidará su posición como un mercado muy atractivo para los inversores nacionales e internacionales.
- El segmento de oficinas aumenta casi un **20%** la contratación en metros con respecto al año anterior.

Valencia, 2 de marzo de 2022.- BNP Paribas Real Estate ha presentado su radiografía del mercado de inversión en España y Valencia en un encuentro con medios. Así, la consultora inmobiliaria ha mostrado las tendencias de inversión en 2021, las previsiones que se esperan en 2022 y cómo se han comportado el sector logístico, residencial y oficinas en 2021.

Si bien es cierto que la inversión que se alcanzó a nivel nacional en 2020 fue muy inferior a la de 2019, principalmente debido a la irrupción de la pandemia y a la paralización de la actividad económica, **2021 muestra datos muy positivos al lograr un 29,5% más que el año anterior**. Esta cifra se sitúa en 11.700 millones de euros. Así, los sectores de logístico, oficinas, hotelero, residencial, retail y mercados alternativos, han sido los que más inversión han conseguido atraer. En concreto, la consultora inmobiliaria ha destacado **que el último trimestre de 2021 ha estado marcado por un fuerte dinamismo, logrando aglutinar 3.300 millones de euros con el sector logístico y el de oficinas como los grandes protagonistas**. De hecho, ambos sectores representan casi la mitad de la inversión en el mercado inmobiliario.

Si se **comparan los niveles de inversión inmobiliaria** a nivel nacional de 2021 con los de **2019** por sectores, **BNP Paribas Real Estate subraya que los segmentos que han conseguido una mayor inversión son el logístico (58%), el hotelero (55%) y el de mercados alternativos (8%)**. Por su parte, el sector de oficinas disminuye un 48%, junto con el de retail con un 32% y el residencial con un 13%.

En este punto, el sector de oficinas consiguió atraer 2.480 millones de euros en 2021, una cifra que se sobrepone a la de 2020 (2.380 millones de euros) pero que sigue siendo inferior a la de 2019 (4.600 millones de euros). En retail ocurre lo mismo: en 2021 consigue alcanzar 1.300 millones de euros cifra que está por debajo de los 1.900 millones de euros de 2019. Aun así, sorprende que fue en 2020 cuando se superó esta cifra con 2.000 millones de euros.

LA INVERSIÓN INMOBILIARIA EN LA COMUNIDAD VALENCIANA SE SITÚA ALREDEDOR DE LOS 400 MILLONES DE EUROS

BNP Paribas Real Estate destacó ante los medios que el sector en la Comunidad de Valencia alcanzó una inversión de 425 millones de euros aproximadamente. Si comparamos esta cifra con la de otros años es muy positiva. Así, 2020 atrajo una cifra muy inferior, marcado por la irrupción de la pandemia, con 240 millones. La cifra récord de los últimos años la marca 2018 con 815 millones de euros, debido al cierre de tres centros comerciales, que entre los tres supusieron el 50% del total de la inversión del periodo.

El ranking de sectores de inversión inmobiliaria en Valencia coincide con el nacional, pues sector que más inversión aglutinó en 2021 fue el logístico (41%), seguido de oficinas (5%), residencial (15%), hotelero (9%), mercados alternativos (25%) y retail (5%). A nivel nacional, el orden es muy similar: el logístico representa el 25% de la inversión, mientras que el de oficinas y el hotelero suman el 21% cada uno, el residencial un 14%, retail un 11% y alternativos un 7%.

Joaquín Ivars, director de Levante de BNP Paribas Real Estate, destaca que “Como hemos podido comprobar, el mercado logístico de Valencia y su corona metropolitana están viviendo su mejor momento. Este hecho se ve reflejado en los niveles de inversión y contratación, y en la tipología del inversor, pues en el último año hemos evidenciado cómo, no solo este sector está atrayendo cada vez más a inversores internacionales, sino que estamos dando entrada a nuevos inversores que tradicionalmente nos tenían el foco en activos logísticos”. Por otro lado, asegura que “la inversión inmobiliaria se seguirá caracterizando por su resiliencia y su flexibilidad. En 2022 veremos cómo los cambios que la pandemia trajo consigo seguirán marcando nuevos tipos de demanda. En este punto, estoy orgulloso de poder decir que la pandemia ha reforzado la resiliencia del equipo de BNP Paribas Real Estate, que ha sabido adelantarse a las nuevas necesidades de nuestros clientes, tanto a nivel nacional como a nivel local.”

MERCADO LOGÍSTICO Y DE OFICINAS EN VALENCIA

MERCADO LOGÍSTICO: EL ÚLTIMO TRIMESTRE DE 2021 SE CONVIERTE EN EL MÁS DINÁMICO DE SERIE HISTÓRICA

El ritmo con el que el sector logístico despegó hace dos años sigue imparable, registrando un año récord en la serie histórica y alcanzando máximos niveles de actividad. Así, **la consultora inmobiliaria prevé que este sector se consolide como un asset class estratégico para los inversores**, consolidando su posición como la tipología de activo más demandada por los inversores.

Si se analizan los datos de la demanda en el acumulado del año, la contratación se alza hasta los 402.850m² en 2021, máximos registros históricos duplicando prácticamente al año 2020 (+93%) y reflejando un incremento del 34% sobre el año 2019, anterior pico de mercado.

Asimismo, el número de operaciones del cuarto trimestre ha sido el más dinámico del año, con un total de 15 nuevos contratos, cuatro más que los registrados en el segundo trimestre del año. En el total del año se han contabilizado un total de 50 operaciones, 14 más que el año 2020, que fue el más dinámico en número de contratos.

Por otro lado, el tamaño medio de las operaciones firmadas en el cuarto trimestre del año se han situado en 11.154m², debido a que se han registrado cuatro operaciones con superficies superiores a 15.000m², que han supuesto el 30% del total de la superficie contratada en el trimestre.

Los mercados protagonistas del último trimestre han sido **Paterna y Ribarroja, aglutinando el 47% de la demanda con un 27% y un 20% respectivamente**. Por otro lado, si se analiza por zonas, se observa cómo el 60% de las demandas se han registrado en la zona centro, que ha concentrado el 67% de la superficie contratada. Destaca la actividad registrada en Paterna, Ribarroja, Manises, Cheste y Alacuas.

En este punto, BNP Paribas Real Estate aseguró **que 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 que presentan rentas similares por encima de 4,0 €/m²/mes, en plataformas de reciente construcción como es el caso de Cheste, Alacuas y Picassent.

Asimismo, la inauguración de plataformas logísticas en mercados como Ribarroja, Cheste o Sagunto ha traído consigo que, durante los últimos doce meses, el parque logístico de Valencia y su área metropolitana se haya incrementado en 145.000 m². El stock total supera los 2.25 millones de metros cuadrados a fecha 1 de enero de 2022.

En cuanto a la tasa de disponibilidad, ésta se ha aumentado durante los últimos tres meses, hasta situarse en el 7,39% a cierre del cuarto trimestre. Los mercados donde se concentra gran parte de la superficie actual disponible serían Sagunto (48%), Ribarroja (25%) y Cheste (12%).

A pesar de este incremento de la disponibilidad, la consultora inmobiliaria destaca que promotores y fondos de inversión continúan desarrollando nuevas plataformas, conscientes de la fortaleza que tiene la demanda, del crecimiento del e-commerce previsto para los próximos años y de la necesidad de más superficie logística de almacenamiento, por parte de fabricantes y cadenas de alimentación que intentan cubrirse ante posibles problemas futuros en la cadena de suministros y falta de abastecimiento.

Joaquín Ivars asegura que “la previsión para 2022 es muy positiva. A día de hoy existen proyectos en curso que podrían incorporarse al mercado en 2022 y que suman un total de 66.939m², distribuidos en seis nuevas plataformas logísticas. La mitad se localizan en Ribarroja, mientras que el resto de proyectos se desarrollan en Cheste y Picassent. Además que la demanda se mantendrá muy dinámica, Valencia continuará con su atractivo para los inversores nacionales e internacionales”.

MERCADO DE OFICINAS: CADA VEZ MÁS CERCA DE LOS NIVELES PRE-PANDEMIA

Si bien es cierto que el pico de contratación del sector de oficinas en Valencia marcó un récord en 2019, con la zona descentralizada como el gran protagonista, 2021 se consiguió acercar a estos niveles pre-pandemia, superando ligeramente los niveles de 2018 (40.275 m²). BNP Paribas Real Estate destacó en la presentación que en 2021 se contrataron 42.358 m² en 2021, un 19% más que en 2020 (37.055m²) y un 39,2% menos que 2019 (59.223 m²). Si comparamos Valencia con otros mercados de referencia como Madrid o Barcelona, la diferencia entre contratación y stock de la ciudad en 2021 fue de un 4%, mientras que Madrid está en un 2,5% y Barcelona en un 5,4%, situándose justo en medio.

Por su parte, si se analiza la tasa de disponibilidad, la consultora inmobiliaria resalta que la de Valencia es muy inferior al de otras ciudades como Madrid (9.9%) y Barcelona (8.9%), marcando un 6.1%.

Esta cifra desciende en 2021, pues en 2020 alcanzó el 7.6%. Así, la zona descentralizada es la que presenta una mayor tasa de disponibilidad (9%), seguido de la periferia (8%), zona prime (6.2%) hasta llegar a la zona centro, que presenta una tasa de disponibilidad muy inferior (1.7%).

En cuanto a las rentas, la media se sitúa en 10,6 €/m2/mes con la renta en zona prime como la más alta, consiguiendo alcanzar los 16€/m2/mes.

En este contexto, BNP Paribas Real Estate prevé diferentes tendencias que marcaran este 2022. En primer lugar, la zona de la periferia, aunque siga arrastrando la problemática del transporte público, seguirá absorbiendo la demanda que no tiene espacio en Valencia capital.

Por otro lado, se está apreciando un claro aumento de demandas del sector tecnológico, comunicaciones, logístico y sanitario, con una superficie dominante que gira en torno a los 500m2.

Asimismo, el nuevo escenario que el covid-19 trajo consigo en 2020, sigue dejándose entrever en las tendencias de 2022. Por un lado, se prevé que la posible clasificación de la covid-19 como una enfermedad endémica esté favoreciendo a que poco a poco las empresas estén regresando al trabajo presencial prácticamente con normalidad. Sin embargo, cada vez son más empresas las que apuestan por la flexibilidad. Esta flexibilidad se ha posicionado como el eje en la reactivación del mercado de oficinas, de tal manera que, no solo se está experimentando un crecimiento constante de las oficinas, sino que también se requiere cada vez más flexibilidad en condiciones contractuales y en modelos de contratación.

Además, los ratios de ocupación podrían seguir creciendo debido a que cada vez hay más demandas de medidas de salubridad frente al covid-19.

Sobre BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, una de las principales consultoras de servicios inmobiliarios a nivel internacional, ofrece a sus clientes una amplia línea de servicios que abarcan todas las etapas del ciclo inmobiliario: Promoción, Transacción, Consultoría, Valoración, Gestión de la Propiedad y Gestión de la Inversión. Con 5.000 empleados, BNP Paribas Real Estate, como consultora de servicios integrales, apoya a propietarios, arrendatarios, inversores y comunidades gracias a su experiencia local en 30 países (a través de sus oficinas propias y su red de alianzas) en Europa, Oriente Medio y Asia. BNP Paribas Real Estate forma parte del BNP Paribas Group, líder mundial en servicios financieros.

Síguenos en:



Para más información

Gina Berni: Tel - 687510676- gina.berni@interprofit.es

Valença Figuera: Tel - 934 67 02 32 - valenca.figuera@interprofit.es