



LA ECONOMÍA ESPAÑOLA CRECERÁ A MAYOR RITMO QUE EL RESTO DE LAS ECONOMÍAS DE SU ENTORNO

El PIB de España se aceleró en el segundo trimestre más de lo previsto. La economía creció entre los meses de junio y agosto un 1,5%, según los últimos datos publicados por el INE. La cifra es cuatro décimas superior a la avanzada en el mes de julio y supone 1,7 puntos más que la tasa de crecimiento registrada en el primer trimestre. En cifras globales, la variación interanual del PIB se sitúa en el 6,8%, frente al 6,7% del trimestre precedente. Esto pone de manifiesto la fortaleza de la economía españo-

la en un entorno marcado por el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania. Las previsiones para el conjunto del 2022 son de un crecimiento en torno al 4,4% y del 1,5% para el año 2023, siendo España el país de mayor crecimiento previsto de entre las grandes economías de la zona euro, según las últimas previsiones de la OCDE.

LA FORTALEZA DE LA DEMANDA SE CONSOLIDA

En el último trimestre, la demanda de espacios logísticos en el área metropolitana de la ciudad de Valencia ha mantenido el elevado dinamismo registrado en la primera parte del año, demostrando la madurez del mercado logístico en Valencia.

La cifra de contratación contabilizada entre los meses de julio y septiembre se ha situado en los 66.477 m², cifra que representa un ajuste del 18% respecto al mismo trimestre del año 2021. No obstante, en el acumulado del año, la cifra de absorción se alza hasta los 243.819 m² a falta del último trimestre del año, registrando un incremento del 5,5% respecto al volumen acumulado del periodo anterior.

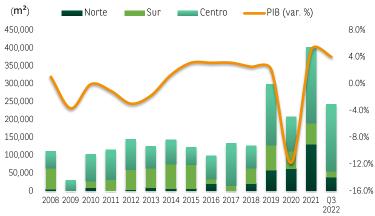
Analizando el **número de operaciones**, en los últimos tres meses se han firmado 10 nuevos contratos. En lo que llevamos de 2022 se han registrado 47 operaciones, el 94% del total de operaciones que se firmaron el periodo 2021, año más dinámico de la serie histórica hasta la fecha, por lo que se prevé que el año 2022 pase a ser el nuevo año con más contratos firmados. Destaca también que más del 70% de las operaciones, en lo que va de año, han sido ampliación de superficie o empresas de nueva creación, factor que pone de manifiesto la fortaleza de la demanda en el sector de la logística.

Las operaciones más destacadas del segundo trimestre por volumen de superficie se han registrado en la zona centro, concretamente en Torrente, con dos plataformas de $16.555~\text{m}^2\text{ y}$ $10.000~\text{m}^2$.

El **tamaño medio** de las operaciones firmadas en el periodo analizado se ha situado en **6.647 m²**, siendo el 40% de los contratos formalizados en superficies inferiores o iguales a 5.000 m².

66.447 m² contratación **T3_2022**

EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN (m²)



Fuente: BNP Paribas Real Estate

MAPA LOGÍSTICO DE VALENCIA



Fuente: BNP Paribas Real Estate

RIBARROJA CONCENTRA EL 60% DE LAS DEMANDAS

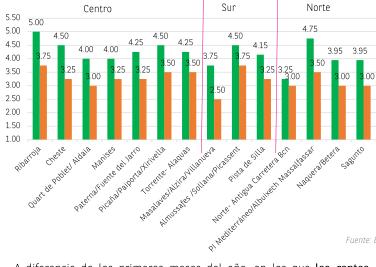
Analizando los mercados más demandados del tercer trimestre, se observa cómo el 60% de los contratos se han firmado en Ribarroja, siendo el mercado más activo del acumulado del año (62%). Si se analiza el volumen de superficie contratada, Ribarroja ha concentrado el 37% de la contratación en los últimos tres meses.

El resto de la demanda del tercer trimestre se ha distribuido principalmente en la zona centro, en mercados como Torrente con el 30% de las operaciones y en menor medida en Cheste, donde se ha firmado una operación de 10.000 m²

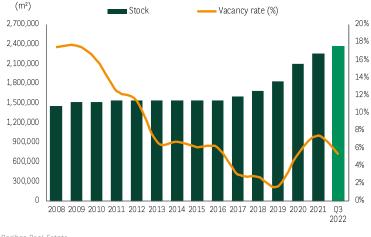
Si se analiza la demanda en el conjunto del año, durante el tercer trimestre hasta el 1 de octubre, se observa cómo la zona centro ha concentrado prácticamente la totalidad de la demanda con el 90% de las operaciones firmadas y el 92% de la contratación. La zona sur aglutina el 10% de las operaciones registradas y el 8% de la demanda (m²).

Sin embargo, durante el tercer trimestre del año, no se ha contabilizado ninguna operación de calado en la zona Norte del mercado logístico de Valencia.

RENTAS MÁXIMAS Y MÍNIMAS T3- 2022 (€/m²)



EVOLUCIÓN DEL PARQUE Y LA DISPONIBILIDAD



Fuente: BNP Paribas Real Estate

A diferencia de los primeros meses del año, en los que **las rentas** prácticamente se mantuvieron estables, durante el tercer trimestre del 2022 continúa la **tendencia alcista** del segundo trimestre del año, más pronunciada en la rentas máximos. Las rentas medias se han incrementado de media un 1,7% en los últimos tres meses, situándose los niveles más elevados en Ribarroja en 5,00 €/m²/mes para nuevos desarrollos.

Durante los últimos tres meses, el parque logístico de Valencia y su área metropolitana se ha incrementado cerca de 10.000 m², si comparamos con trimestres anteriores, durante este trimestre no se han hecho grandes entregas de proyectos.

Durante el tercer trimestre de 2022, se ha incrementado ligeramente la tasa de disponibilidad que se sitúa en el 5.24% a fecha 1 de octubre. El buen momento por el que pasa la demanda ha contribuido a que descienda desde el inicio del año, pasando del 7,39% a fecha 1 de enero a menos del 6% a cierre del tercer trimestre.

Promotores y fondos de inversión continúan desarrollando nuevas plataformas, conscientes de la fortaleza de la demanda y del crecimiento del comercio electrónico previsto para los próximos años.

Actualmente, hay un total de 25.917 m² de proyectos en curso y plataformas que podrían incorporarse al mercado en el resto del año 2022. Esto, unido a los nuevos desarrollos previstos en el 2023, sumarán 198.619 m². Dichos desarrollos se ubicarán principalmente en Ribarroja, Cheste, Picassent, Bétera, Sagunto y Albuixech.

Las perspectivas para el resto del año son positivas, el buen momento por que pasa la demanda, los bajos niveles de disponibilidad existentes y la tendencia positiva de las rentas, sitúan al mercado logístico metropolitano de Valencia en uno de los momentos mas saludables de la serie histórica, a pesar de las incertidumbres existentes en el actual contexto en el que nos encontramos.

PRINCIPALES OPERACIONES DEL TERCER TRIMESTRE 2022

Ubicación	Zona	Tipo	Superficie
Torrente	Centro	Alquiler	16.555 m²
Torrente	Centro	Autopromoción	10.000 m²
Cheste	Centro	Alquiler	10.000 m²
Ribarroja	Centro	Alquiler	6.047 m²
Picassent	Sur	Alquiler	5.077 m²





Calle Emilio Vargas, 4 - 28043 - Madrid Tel.: +34 914 549 933 www.realestate.bnpparibas.ea

CONTACTOS

RESEARCH



DAVID ALONSO FADRIQUE
DIRECTOR NACIONAL
RESEARCH

T (+34) 914 549 900 M (+34) 659 721 895 david.alonsofadrique@bnpparibas.com



ANALISTA
RESEARCH

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

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



SANDRINE CARRIERE DIRECTORA VALENCIA INDUSTRIAL & LOGÍSTICO

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

sandrine.carriere@npparibas.com



SILVIA CLIMENT CONSULTOR SENIOR INDUSTRIAL & LOGÍSTICO

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

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