

AT A GLANCE T2 2024

MERCADO LOGÍSTICO VALENCIA

LA CONTRATACIÓN DE ESPACIOS LOGÍSTICOS EN VALENCIA PODRÍA ALCANZAR LOS 400.000 m² EN 2024

LA ECONOMÍA ESPAÑOLA CONTINÚA CRECIENDO POR ENCIMA DE LA MEDIA DE LA ZONA EURO

La economía española continúa muy sólida, demostrando una elevada resiliencia ante la incertidumbre global y las condiciones financieras más estrictas.

El Fondo Monetario Internacional (FMI) ha mejorado las previsiones de crecimiento de PIB para 2024 y 2025 en España.

El turismo y los sólidos resultados de las exportaciones de servicios, gracias en parte a la recuperación de Europa, del consumo público, unido a una menor tasa de desempleo están siendo los motores de este impulso económico.

Según las últimas previsiones del mes de junio del FMI, el PIB en

España crecerá un 2,4% en 2024 y un 2,1% en 2025.

Por su parte, la inflación que ya ha caído significativamente desde máximos de 2022 podría cerrar el 2024 en el 3,1% y acercarse al objetivo del 2% antes de que finalice el periodo 2025.

En cuanto al mercado laboral, los economistas espera un crecimiento sólido para el segundo trimestre, aunque algo más moderado que en el primero, dada la fortaleza que está mostrando el sector turístico y la demanda interna. Con todo esto, la tasa de paro podría reducirse hasta niveles del 11,5% a finales del 2024.

LA DEMANDA SE ACELERA ANTES DE VERANO

Después de un comienzo de año en el que los niveles de contratación no fueron muy elevados, el dinamismo de la demanda de espacios logísticos en la región de Valencia ha vuelto a ser importante.

La cifra de contratación **entre los meses de abril y junio** se ha situado en los **120.056 m²**, dato que supone un incremento del 123,2% respecto al trimestre anterior (Q1 2024).

En el acumulado del primer semestre, la absorción se alza hasta los 173.839 m², cifra que representa un incremento del 4,6% respecto al mismo periodo del 2023.

Analizando el **número de operaciones**, en el segundo trimestre del año se han firmado 11 nuevos contratos, tres más que los registrados en el mismo trimestre del año anterior (Q1 2023) y en el trimestre anterior (Q1 2024).

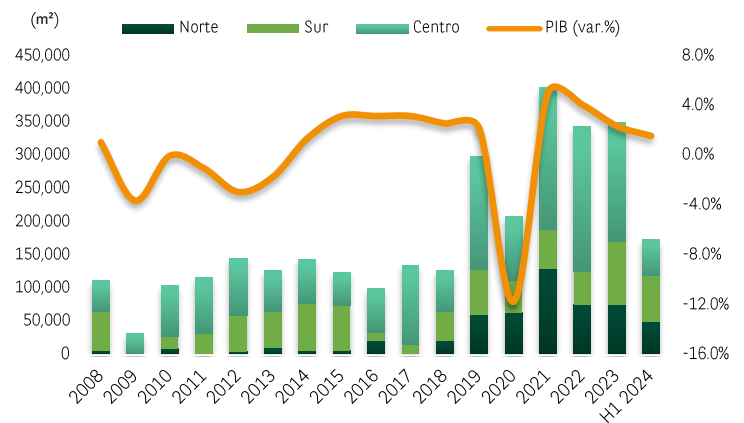
Además, en el segundo trimestre del año se aprecia un incremento en el **tamaño medio de las demandas firmadas**, situándose en **10.914 m²**, observándose un incremento con respecto al primer trimestre del año del 82%.

La operación más destacada del primer trimestre del año 2024 por volumen de superficie se ha registrado en la zona norte, concretamente en Albuixech, donde se ha firmado el alquiler de una superficie de 25.916 m², en una plataforma de reciente construcción.

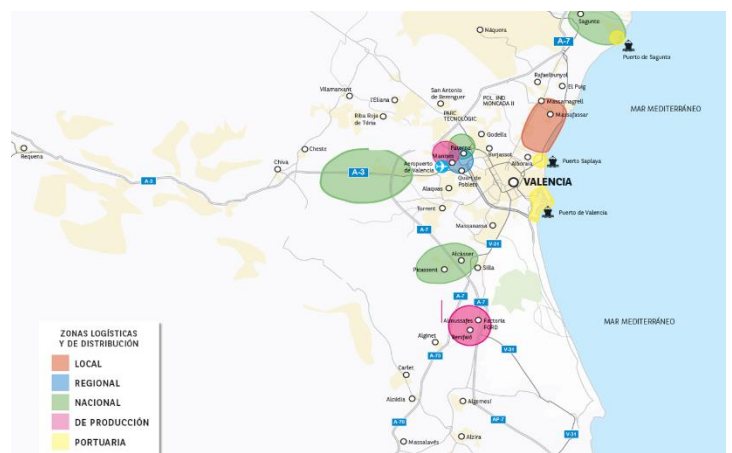
Destaca también la firma de un derecho de superficie de 25.669 m² en la zona de la ZAL Valencia, en la zona Sur de la ciudad.

Finalmente, otra de las operaciones mas relevantes es la firma de un arrendamiento "pre let" de 10.339 m² en una plataforma en construcción, en la zona Sur, más concretamente en Picassent.

EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN (m²)



MAPA LOGÍSTICO DE VALENCIA



120.056 m² contratación Q2_2024

LA ZONA SUR CONCENTRA EL 45% DE LAS DEMANDAS

Analizando los mercados más demandados del **segundo trimestre del año**, se observa cómo más del 45% de las operaciones se han firmado en la **zona Sur**, siendo el mercado más activo entre los meses de abril y junio de 2024. Si se analiza el volumen de superficie contratada, se observa cómo esta zona ha concentrado el 55% del total del segundo trimestre.

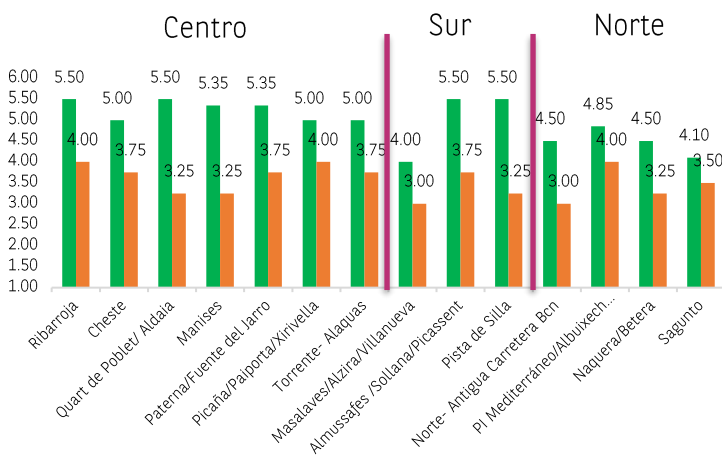
En la **zona Centro** se han firmado el 36% de las operaciones y el 16% de la superficie contratada. Destaca dentro esta zona, una vez más, el mercado de Ribarroja, donde se han firmado la totalidad de las demandas del Centro en el segundo trimestre del año.

El tamaño medio de las demandas se sitúa en los 4.805 m², con una renta media que se sitúa en el entorno de los 5,0 €/m²/mes.

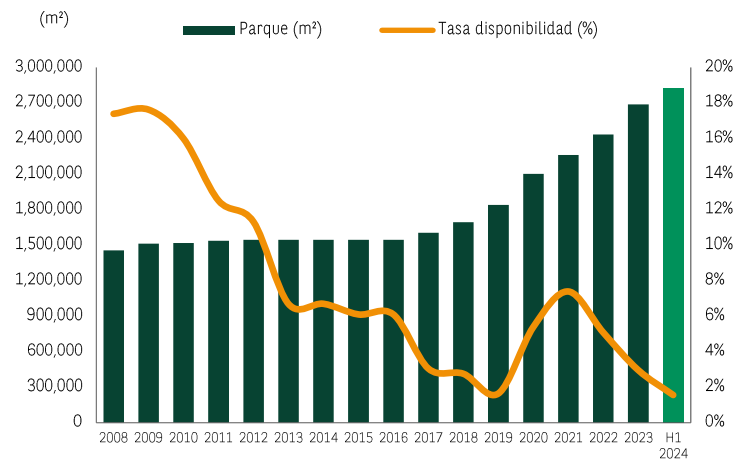
Por último, en la **zona Norte** se han firmado dos operaciones en los últimos tres meses que han sumado entre las dos 34.510 m². Los mercados más dinámicos han sido Albuixech y Poble de Vallbona.

Las rentas en la zona norte oscilan entre niveles de 4,00 €/m²/mes en las zonas más alejadas de la ciudad de Valencia y los 4,85 €/m²/mes en zonas más próximas al primer cinturón de la ciudad para plataformas con un estado de conservación óptimo.

RENTAS MÁXIMAS Y MÍNIMAS H1 2024 (€/m²/mes)



EVOLUCIÓN DEL PARQUE Y LA DISPONIBILIDAD



Si se analiza la evolución de las rentas en el segundo trimestre del año y se comparan los niveles medios con los que se cerró el Q2 2023, se observa un crecimiento considerable, aumentando la **renta media** un 6,5%, hasta situarse en niveles medios del 4,98 €/m²/mes.

La **renta Prime**, se mantiene en 5,50 €/m²/mes, después del incremento exponencial registrado el año anterior (+22,2%), en este primer semestre del año se ha mantenido constante.

Después del ligero repunte registrado en el comienzo del año, la **tasa de disponibilidad** vuelve a comprimirse notablemente, situándose en el **1,56%** a fecha 1 de julio del 2024.

Destacamos que en un mercado donde prácticamente se ha duplicado el tamaño del parque logístico desde el año 2018, la tasa de disponibilidad se mantiene en niveles muy bajos.

Si se analiza la disponibilidad de plataformas existentes, se observa cómo se distribuyen en cuatro mercados; Ribarroja, Albuixech, Torrente y Náquera.

Los bajos niveles de disponibilidad continúan generando mucho interés por parte de promotores y fondos en seguir desarrollando parques logísticos en el mercado logístico de Valencia.

Actualmente, hay un total de 66.717 m² de proyectos en fase de construcción, que podrían incorporarse al mercado en el segundo semestre del 2024. Ribarroja, Cheste y Picassent son los mercados donde está previsto que se incorpore esta nueva superficie en el resto del año.

Además, de cara al 2025 hay proyectos que acaban de arrancar o que podrían en los próximos meses que totalizan una superficie de 177.000 m² en distintas ubicaciones que ayudarán a atender las demandas latentes.

Las previsiones para el resto del 2024 son positivas, teniendo en cuenta la contratación registrada en el primer semestre y las demandas en curso, pensamos que la absorción se podría aproximar a los 400.000 m² en el total del ejercicio.

PRINCIPALES OPERACIONES DEL SEGUNDO TRIMESTRE DEL 2024

UBICACIÓN	ZONA	TIPO	SUPERFICIE
ALBUIXECH	NORTE	ALQUILER	25.916 m ²
ZAL VALENCIA	SUR	DERECHO SUPERFICIE	25.669 m ²
PICASSENT	SUR	AUTOPROMOCIÓN	15.750 m ²
PICASSENT	SUR	ALQUILER	10.339 m ²

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

KEEP UP-TO-DATE WITH BNP
PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,
WHEREVER YOU ARE



#BeyondBuildings

> CONTACTOS

> RESEARCH



DAVID ALONSO FADRIQUE
DIRECTOR RESEARCH ESPAÑA

Telf.: (+34) 914 549 900
Móvil: (+34) 659 721 895
david.alonsofadrique@
bnpparibas.com



CARMEN BENITEZ
ANALISTA RESEARCH

Telf.: (+34) 914 549 990
Móvil: (+34) 646 75 31 25
carmen.benitez@
realestate.bnpparibas

> INDUSTRIAL & LOGÍSTICO - AGENCIA



JEAN-BERNARD GAUDIN
DIRECTOR NACIONAL
INDUSTRIAL & LOGÍSTICA

Móvil: (+34) 608 914 294
Jean-bernard.gaudin@
realestate.bnpparibas



SANDRINE CARRIERE
DIRECTOR VALENCIA
INDUSTRIAL & LOGÍSTICA

Móvil: (+34) 669 765 715
sandrine.carriere@
realestate.bnpparibas



SILVIA CLIMENT
CONSULTOR SENIOR
INDUSTRIAL & LOGÍSTICA

Móvil: (+34) 649 874 629
silvia.climent@
bnpparibas.com