

AT A GLANCE T3 2024

MERCADO LOGÍSTICO VALENCIA



LA CONTRATACIÓN DE ESPACIOS LOGÍSTICOS SE MANTIENE FUERTE EN EL TERCER TRIMESTRE 2024

➤ LA ECONOMÍA ESPAÑOLA LIDERARÁ EL CRECIMIENTO ECONÓMICO PREVISTO PARA 2024 Y 2025

La economía española continúa creciendo a buen ritmo y las últimas previsiones realizadas por las principales entidades públicas y privadas se han revisado al alza en el mes de septiembre.

Recientemente, el grupo BNP Paribas ha actualizado la previsión de crecimiento del PIB para los próximos años, situándolo en el 2,8% en el 2024, incrementándose también el crecimiento esperado para el 2025 hasta el 2,5%.

Una menor dependencia a las importaciones, la fortaleza de un sector turístico que cada vez está más diversificado, tanto geográficamente como temporalmente, y la demanda interna con

una mejora del empleo están siendo las principales palancas de este crecimiento económico.

Por su parte, la inflación continúa convergiendo a los niveles esperados del 2%, situándose en el 2,4% en EEUU en el mes de septiembre.

Los últimos datos de la zona euro ya cumplen con el objetivo marcado por el BCE, situándose la inflación mensual del mes de agosto en el 1,8%, mientras que en España el último dato del mes de septiembre sitúa al IPC en el 1,5%.

➤ LA DEMANDA SE ACELERA EN VERANO

Después de un primer trimestre 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 se ha consolidado en los últimos seis meses.

La cifra de contratación **entre los meses de julio y septiembre** se ha situado en los **69.039 m²**, dato que supone un incremento del 153,57% respecto al trimestre del año anterior (Q3 2023).

En el acumulado del año, la absorción se alza hasta los **242.878 m²**, cifra que representa un incremento del **25,58%** con respecto al mismo periodo del año 2023.

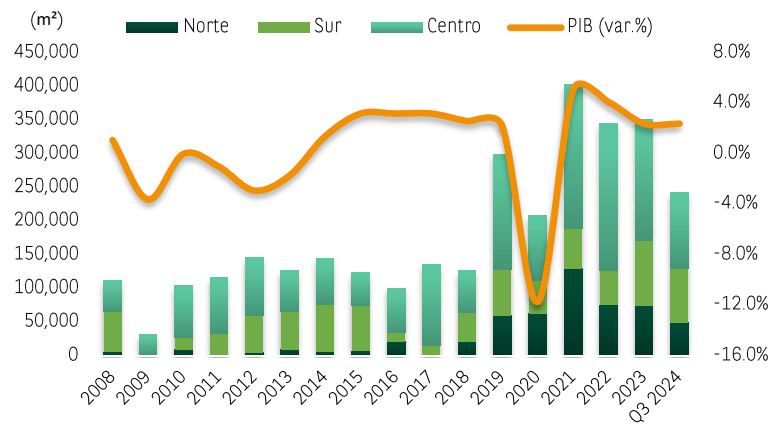
Analizando el **número de operaciones**, este año se han firmado **30** contratos, firmándose en este tercer trimestre **10** operaciones, exactamente el mismo número de operaciones que en el anterior trimestre.

Además, en lo que llevamos de año se aprecia un incremento en el **tamaño medio de las demandas firmadas**, situándose en **8.096 m²**, observándose un incremento con respecto al año pasado 2023 del **46,40%**.

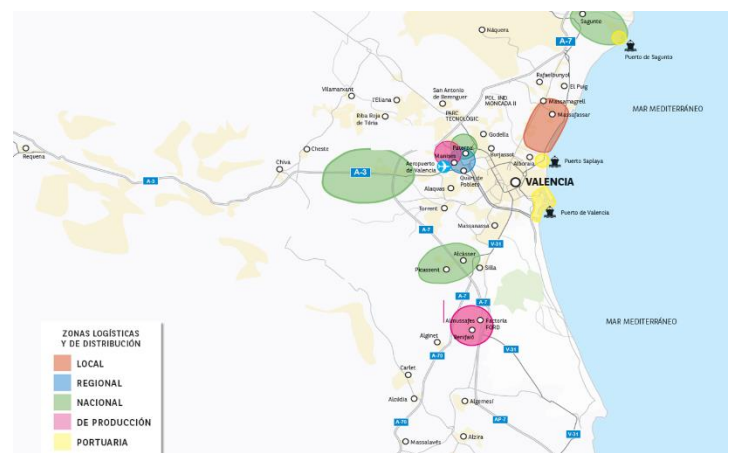
La operación más destacada del tercer trimestre del año 2024 por volumen de superficie se ha registrado en la zona centro, concretamente en Cheste, donde se ha firmado un alquiler de **23.472 m²**, por parte de un operador que amplía su presencia en la región.

Destaca también la una operación de autopromoción de **9.000 m²** en la zona en Ribarroja, uno de los mercados más demandados por parte de los usuarios.

EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN (m²)



MAPA LOGÍSTICO DE VALENCIA



69.039 m² contratación **Q3_2024**

LA ZONA CENTRO CONCENTRA EL 80% DE LAS DEMANDAS

Analizando los mercados más demandados del **tercer trimestre del año**, se observa cómo más del 80% de las operaciones se han firmado en la **zona centro**, siendo el mercado más activo entre los meses de Julio y Septiembre de 2024.

Si se analiza el volumen de superficie media contratada, se observa cómo esta zona se ha situado en 7.280 m². Cifra muy condicionada por la operación registrada en Cheste (23.472 m²). Si tener en cuenta esta operación el tamaño medio de las operaciones desciende hasta los 5.063 m².

En la **zona sur** se han firmado el 20% de las operaciones y el 16% de la superficie contratada.

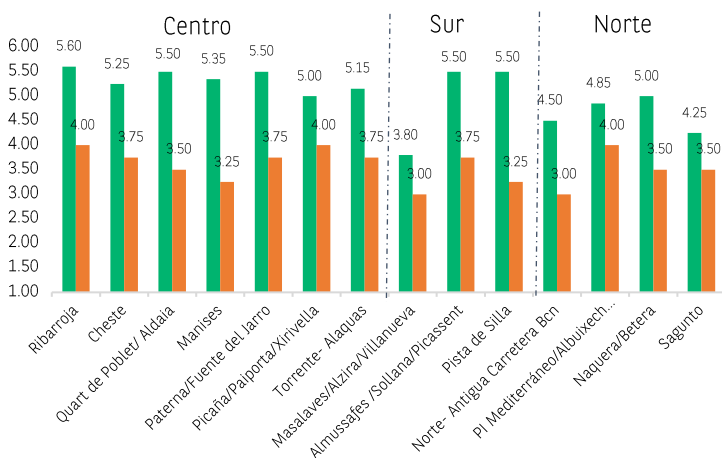
Destaca dentro de esta zona, la población de Almussafes, donde se han firmado la totalidad de las demandas del sur en el tercer trimestre del año.

El tamaño medio de las demandas se sitúa en los 5.400 m², con una renta media que se sitúa en el entorno de los 4,50 €/m²/mes.

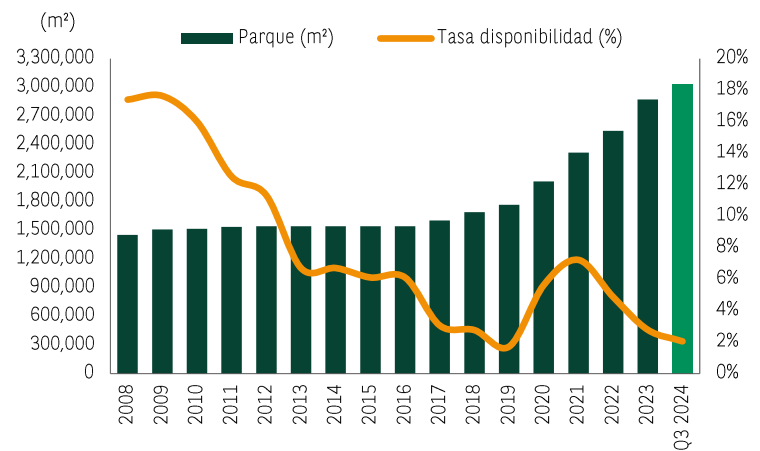
Se percibe durante el año 2024 un dominio considerable de la zona centro, con 19 operaciones lo que significa un 63% de las operaciones firmadas este año 2024.

El resto de la demanda se distribuye un 27% en la zona sur con 8 operaciones y un 1% en la zona Norte, con 3 operaciones.

RENTAS MÁXIMAS Y MÍNIMAS Q3 2024 (€/m²/mes)



EVOLUCIÓN DEL PARQUE Y LA DISPONIBILIDAD



Si se analiza la evolución de las rentas en el tercer trimestre del año y se comparan los niveles medios con los que se cerró el Q3 2023, se observa un crecimiento considerable, aumentando la **renta media** un 7,3%, hasta situarse de media en 4,27 €/m²/mes.

La **renta Prime**, aumenta ligeramente hasta situarse en 5,60 €/m²/mes, después del incremento exponencial registrado el año anterior (+22,2%), en este primer semestre del año se ha mantenido constante.

Teniendo en cuenta la solidez de la demanda, la **tasa de disponibilidad** se mantiene en niveles bajos, **situándose en el 2,05%** a fecha 1 de octubre del 2024.

La fortaleza de la demanda observada en los últimos años ha mantenido la tasa de disponibilidad en unos niveles significativamente bajos, en un mercado logístico valenciano que ha experimentado un crecimiento del parque logístico exponencial desde el año 2020 de más de 1,5 millones de metros cuadrados.

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

Igualmente, si se estudia la disponibilidad de cada una de las zonas, se aprecia cómo en la zona Centro la tasa de disponibilidad se reduce al 1,54%, en la zona Sur se sitúa en el 2,27%, mientras que en la zona norte se alza hasta el 3,47%.

Por otro lado, hay proyectos en fase de construcción que podrían entregarse durante el último trimestre del año o en 2025, además de plataformas de segunda mano que se van a liberar en los próximos meses que con una superficie total de 195.000 m².

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

PRINCIPALES OPERACIONES DEL TERCER TRIMESTRE DEL 2024

UBICACIÓN	ZONA	TIPO	SUPERFICIE
CHESTE	CENTRO	ALQUILER	23.472 m ²
RIBARROJA	CENTRO	AUTOPROMOCIÓN	9.000 m ²
TORRENTE	CENTRO	ALQUILER	6.403 m ²
ALMUSSAFES	SUR	ALQUILER	5.800 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

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

> INDUSTRIAL & LOGÍSTICO - AGENCIA



GABRIEL CÓRDOBA
DIRECTOR AGENCIA
INDUSTRIAL & LOGÍSTICA

Móvil: (+34) 608 663 102
gabriel.cordoba@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