

AT A GLANCE T1 2024

MERCADO LOGÍSTICO VALENCIA

LA CONTRATACIÓN DE ESPACIOS LOGISTICOS EN VALENCIA ASCIENDE A MÁS DE 50.000 M² EN 2024

➤ LA ECONOMÍA HA DEMOSTRADO SER MUCHO MÁS RESISTENTE DE LO PREVISTO INICIALMENTE

Aunque los datos muestran un comienzo de año desigual, parece que la economía europea ha entrado en una relativa calma. A pesar de la recesión técnica y poco profunda registrada en algunas economías europeas, predomina un optimismo prudente; los indicadores prospectivos, como los Índices de Gestores de Compras (PMI), apuntan a un repunte de la actividad en el año en curso. La inflación está bajando considerablemente y es probable que alcance el objetivo a mediados de año.

Esto allana el camino para recortes de los tipos de interés oficiales a finales de año, pero hay incertidumbre sobre el ritmo de estos

recortes y el tipo a largo plazo, ya que los bancos centrales todavía no perciben la confianza suficiente para la toma de decisiones.

Según las últimas previsiones del mes de marzo, el PIB en España crecerá un 1,6% en 2024 y se amplía ligeramente el crecimiento previsto para el 2024 hasta el 1,8%.

Por su parte, la inflación podría cerrar el año 2024 en niveles del 3%, siendo una de las más bajas de entre las grandes economías, y se prevé que se continúe ajustándose en 2025 en torno al 2,2%, según las previsiones del Consensus Forecast del mes de marzo.

➤ LA DEMANDA SE MANTIENE ESTABLE A PRINCIPIOS DE AÑO

Tras un cuarto trimestre del año 2023 con unos niveles de contratación altos, la absorción de espacios logísticos en el área metropolitana de Valencia se ha visto reducido considerablemente este primer trimestre del año 2024.

La cifra de contratación **entre los meses de enero y marzo** se ha situado en los **53.783 m²**, dato que supone un ajuste del 38,5% respecto al trimestre anterior (Q4 2023).

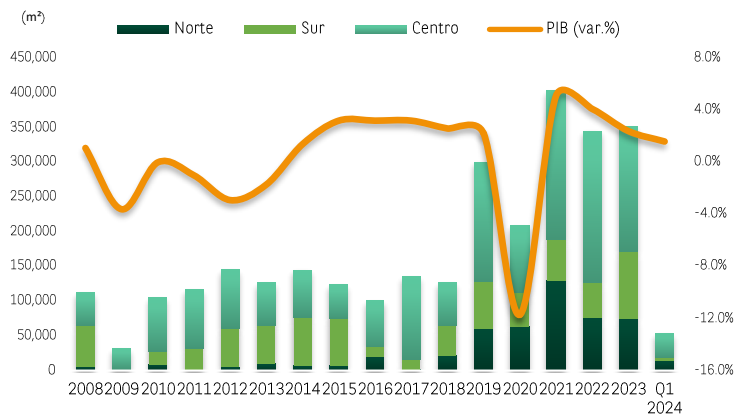
Analizando el **número de operaciones**, en el primer trimestre del año se han firmado nueve nuevos contratos, dieciséis menos que los registrados en el mismo trimestre del año anterior (Q1 2023). Además, este ajuste también se ha visto reflejado en el volumen total de las operaciones, registrando un 47% menos respecto al trimestre anterior.

La operación más destacada del primer trimestre del año 2024 por volumen de superficie se ha registrado en la zona norte, concretamente en Sagunto, donde se ha firmado el alquiler de una plataforma de 15.000 m². Destaca también un contrato, en el mes de marzo, de 12.600 m² en la zona de Ribarroja.

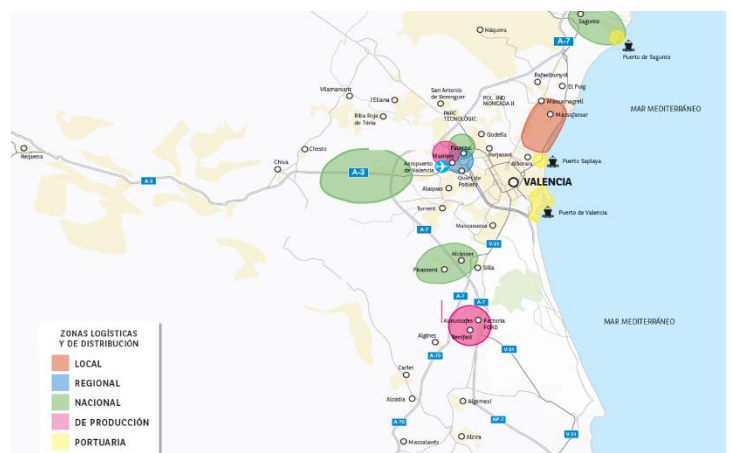
El **tamaño medio** de las operaciones firmadas en el primer trimestre ha descendido hasta los **5.976 m²** de media, observando un ajuste con respecto al último trimestre del año anterior del 40%.

Si analizamos la **contratación por zonas**, observamos cómo la zona **Centro** es aquella con mayor absorción registrada en este trimestre, 35.183 m². En segundo lugar, registramos la zona **norte** con 15.000 m² y por último, la zona **sur**, con tan solo 3.600 m².

EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN (m²)



MAPA LOGÍSTICO DE VALENCIA



53.783 m² contratación T1_2024

LA ZONA CENTRO CONCENTRA EL 65% DE LA CONTRATACIÓN

Analizando los mercados más demandados del **primer trimestre del año**, se observa cómo más del 65% de la superficie contratada se ha firmado en la zona **centro**, siendo el mercado más activo entre los meses de enero y marzo de 2024.

Destacamos dentro de la zona Centro, **Ribarroja**, zona que ha absorbido más del 55% del total de operaciones registradas este trimestre. Además, esta zona observa también elevado dinamismo sobre el total de superficie contratada, aglutinando más de 45,4% de la contratación total del trimestre.

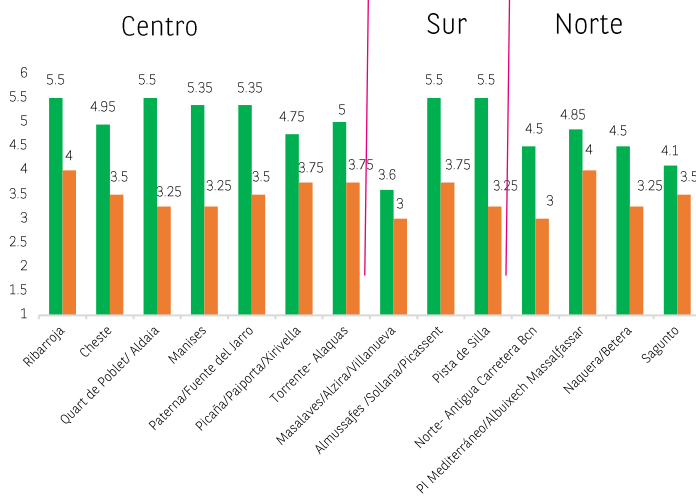
Aunque la zona centro ha sido la más dinámica del trimestre, la

operación de mayor superficie se ha registrado en la zona norte, en Sagunto, con una operación de 15.000 m². Le sigue, por tamaño de superficie, la operación registrada en Ribarroja con un tamaño de 12.600 m² por parte de un operador logístico.

Además, en la **zona Sur**, se ha firmado una operación en los primeros tres meses del año con una superficie total de 3.600 m², en el mercado de Alcacer.

Finalmente, dentro de la **zona Norte**, destaca Sagunto con tres operaciones registradas y Náquera, donde se ha firmado un contrato.

RENTAS MÁXIMAS Y MÍNIMAS T1 2024 (€/m²/mes)



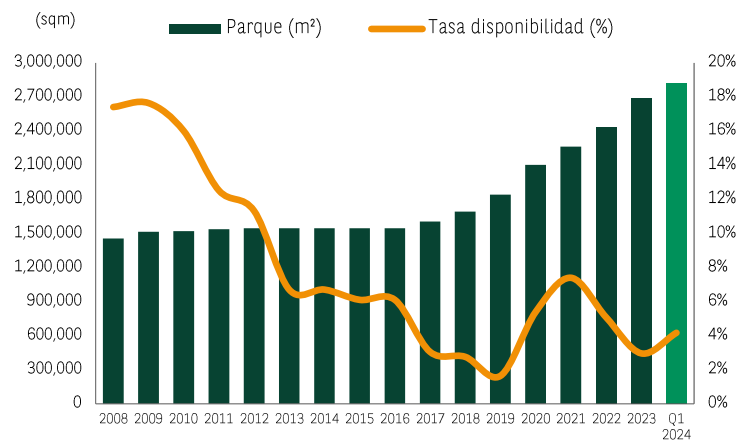
Si se analiza la evolución de las rentas en los tres primeros meses del año y se comparan los niveles medios con los que se cerró el ejercicio 2023, se observa un crecimiento considerable, aumentando la **renta media** un 7,7% con respecto al mismo periodo del año anterior, hasta situarse en niveles medios del 4,92 €/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 trimestre del año se ha mantenido constante.

En respuesta a los niveles de contratación, las nuevas entregas y el movimiento de usuarios, la **tasa de disponibilidad** se mantiene en niveles medios, **situándose en el 4,17%** a fecha 31 de marzo del 2024.

Si se analiza la disponibilidad de plataformas existentes, se observa cómo todas se ubican en la zona centro, distribuidas en tres

EVOLUCIÓN DEL PARQUE Y LA DISPONIBILIDAD



mercados; Ribarroja, Albuixech y Torrente.

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 97.144 m² de proyectos en curso y plataformas que podrían incorporarse al mercado en el transcurso del 2024, en mercados como Ribarroja que aglutina el 21,7% de la nueva oferta, Cheste, Náquera o Picassent, entre otros.

Además, ya hay plataformas en curso que podrían salir al mercado a lo largo de este año en zonas como Cheste o Ribarroja.

Las previsiones para este 2024 son positivas, con una demanda sólida, unos niveles de disponibilidad bajos y una tendencia positiva de las rentas que sigue atrayendo a inversores nacionales e institucionales.

PRINCIPALES OPERACIONES DEL PRIMER TRIMESTRE 2024

UBICACIÓN	ZONA	TIPO	SUPERFICIE
SAGUNTO	NORTE	ALQUILER	15.000 m ²
RIBARROJA	CENTRO	ALQUILER	12.600 m ²
ALBUIXECH	CENTRO	ALQUILER	9.342 m ²
RIBARROJA	CENTRO	ALQUILER	4.300 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