



La pandemia lleva a la inmologística valenciana a cifras de contratación de 2018

El sector de la inmologística en la provincia de Valencia ha cerrado 2020 con una cifra de contratación superior a los 135.000 metros cuadrados construidos. El estudio de mercado 2020 elaborado por Triangle Real Estate Management ha señalado que, a pesar de que este indicador «se ha contraído a niveles de 2018, destaca que el 70% de esa contratación se ha realizado en el segundo semestre, cuando la economía comenzó a repuntar después de meses de práctica paralización». La consultora ha subrayado que este comportamiento arroja «la certeza de que a lo largo de 2021 se va a ver una estabilización de la demanda y la oferta y se irá absorbiendo el stock disponible registrado al cierre de 2020 por la conclusión de varias promociones a riesgo que han elevado la tasa de disponibilidad desde el 1,81% de 2019 al 6,15% actual».

El análisis de las operaciones de inmuebles logísticos realizadas en 2020 concluye

que el 41% de la superficie se ha alquilado en el eje central, reconocido como el corredor logístico valenciano, a través de 16 de las 25 operaciones realizadas. Triangle REM ha señalado que una de las mayores operaciones cerradas en el último trimestre ha sido la de la nave logística de Cecotec en Liria, seguida por la operación firmada por Improving en el eje sur, con superficies por encima de los 15.000 metros cuadrados. Además, la consultora ha destacado la contratación de un módulo para la empresa de alimentación Dia en la plataforma logística en construcción de VGP en Cheste, que está previsto que finalice su construcción en el segundo trimestre de 2021. Por lo que respecta a las operaciones de venta, dos se han realizado en Ribarroja del Turia, también en el eje centro, además de una realizada en el polígono Vara de Quart (Valencia) y una pequeña nave logística en la pista de Ademuz.

Por lo que respecta a la disponibilidad de inmuebles logísticos, esta se concentra en la zona centro, conformada por los municipios de Ribarroja, Cheste y Quart de Poblet, «debido al mayor número de nuevos parques logísticos construidos», ha señalado la consultora, seguido de la zona norte y la pista de Ademuz, en la que también se han construido nuevos inmuebles. El incremento en la tasa de disponibilidad, ha apuntado Triangle REM, se debe «en gran parte a la finalización de proyectos a riesgo durante 2020 en el eje central, tanto en Cheste como en Ribarroja y el eje norte, además de la reubicación de operadores en inmuebles más modernos liberando así sus antiguas instalaciones». Las plataformas con mayor tamaño disponibles también se ubican en el mencionado eje central (Cheste, Quart de Poble y Torrent) y en el eje norte (Sagunto). Estas disponen de una superficie superior a los 15.000 metros cuadrados de techo y pueden atender a grandes operativas. Además, «está prevista la incorporación en 2021 de 25.100 metros cuadrados en construcción localizados en el eje central, principalmente en Cheste, así como otros proyectos en municipios cercanos como Paterna», ha subrayado la compañía.

Los activos en construcción a cierre del año 2020 han alcanzado una superficie total de 29.784 metros cuadrados. Durante el año pasado, se incorporaron al stock 270.000 metros cuadrados de nuevas construcciones, tanto de autopromociones, llave en mano como a riesgo. Entre ellas, destacan la finalización del proyecto llave en mano para Jysk en la plataforma logística de Logicor en Cheste, además de las promociones a riesgo de VGP y Grupo Lar en Cheste y Quart de Poblet, respectivamente. Triangle REM ha subrayado la incorporación al stock de la plataforma logística de Conforama en Lliria, la promoción a riesgo de Dadelos en Puerto de Sagunto, y diversas autopromociones en el Parque Logístico de Valencia (PLV) de empresas como Transportes Peñarubia, Industrias Yuk, Stock-Trans y Agdojavi, además de la de Importaco en Sagunto.

En cuanto al suelo en desarrollo a corto, medio y largo plazo, Triangle REM ha destacado en cuanto al primero, la adjudicación en 2020 de las primeras cuatro parcelas de la ZAL del puerto de Valencia y ha señalado que está «prevista la licitación a corto plazo de la última parcela del Parque Logístico de Valencia en régimen de derecho de superficie». El estudio ha detectado siete grandes desarrollos que podrían llegar a materializarse a medio plazo, todos ellos dentro de la primera corona de Valencia y en el entorno del cruce de la A-3 (autovía de Madrid) y la A-7 (autovía del Mediterráneo). El mayor de ellos es el de Cheste, con algo más de 884.400 metros cuadrados de superficie neta.

Del total de los 7,9 millones de metros cuadrados de suelo programado en el área de Valencia, el 54% corresponde a desarrollos a largo plazo, entre las que destacan los más de 2 millones de metros cuadrados en Aldaia junto a la A-3. Finalmente, la consultora ha manifestado que, durante 2020, se han «estabilizado las rentas para inmuebles prime en Valencia, como consecuencia de la consolidación del sector logístico, en torno a los 4,25 euros por metro cuadrado, cifra que se repite desde hace varios trimestres y que certifica la tendencia a la estabilización entre la oferta y la demanda en los próximos meses».