

La disponibilidad inmologística en Valencia recupera terreno en los últimos meses



La tasa de disponibilidad de plataformas logísticas en la provincia de Valencia se ha incrementado en el último trimestre hasta el 2,46% desde el 0,78% registrado en el mes de junio. Esta recuperación de la oferta de espacio logístico es producto de la salida al mercado de dos grandes promociones a riesgo en Albuixech y Manises que suman más de 63.000 nuevos metros cuadrados. Según el Estudio de Mercado de Triangle Real Estate Management (Triangle REM), hasta septiembre de 2023 se han cerrado operaciones por un total de 137.648 metros cuadrados, y en concreto, en el último trimestre, 30.000 metros cuadrados.

La falta de disponibilidad de los tres primeros trimestres, por debajo del 1%, ha ralentizado el ritmo de contrataciones, aunque se espera que en los próximos meses, con la incorporación de stock disponible en el mercado, pueda absorberse esa demanda no satisfecha. De los 3,63 millones de metros cuadrados de stock logístico, están disponibles 89.620 metros cuadrados, según los criterios de Triangle REM. Es decir, se trata de superficies superiores a 5.000 metros cuadrados, con una ocupación de parcela inferior al 70% y una altura libre

mínima de nueve metros.

A día de hoy, el stock total de inmuebles para almacenamiento en Valencia asciende a 4,49 millones de metros cuadrados construidos. En su localización, el 67% se ubica en la primera corona. El eje sur y el eje central aglutinan el 76% de la superficie, aunque Triangle REM destaca que el 49% se ubica en el eje central, conocido como el Corredor Logístico de Valencia, una zona prime que abarca los municipios de Riba-Roja, Loriguilla y Cheste, entre otros. Además, la consultora señala que «el estudio de las tipologías de inmuebles del sector logístico refleja que los activos actuales que lo componen, en el 42%, son inmuebles con una superficie que no alcanza los 10.000 metros cuadrados». Por su parte, sólo el 10% del parque inmológico valenciano son plataformas logísticas 'big box' superiores a 30.000 metros cuadrados.

Esta circunstancia, según señala el informe, «reafirma la inexistencia de activos de grandes dimensiones en Valencia». No obstante, Triangle REM apunta a que la creación de suelo en municipios como Cheste o Puerto de Sagunto, «con un diseño de parcelas de mayores dimensiones», la superficie de inmuebles de gran formato se ha incrementado en los últimos años. En paralelo al stock logístico disponible en Valencia, el informe ha estudiado los inmuebles destinados al almacenamiento en frío. En la actualidad, existen aproximadamente 194.661 metros cuadrados construidos de edificios de esta tipología.

«Ese stock se concentra en el eje central, eje norte con la finalización de la nave logística de frío de Cofares, y en el eje sur con la ampliación de Olano en Massalavés y el llave en mano de Servicom de 5.700 metros cuadrados en Alzira», afirma la consultora. Por otro lado, recientemente en Riba-Roja se ha asistido a la finalización de una nave de 3.400 metros cuadrados de frío de Innova Logic Transportes. Salvo los inmuebles localizados en esta zona, las superficies de estos activos se encuentran entre los 10.000 y los 15.000 metros cuadrados.

Según los datos recogidos por la consultora especializada, actualmente el 33% de la disponibilidad se concentra en la zona prime de la logística de Valencia junto al cruce de la A-3 y A-7. Cheste, Manises y Riba-Roja son las opciones para dar solución a la demanda de grandes espacios de los operadores interesados en una

ubicación estratégica.

En el análisis de los activos en construcción a cierre del tercer trimestre del 2023, se computa una superficie total en construcción de proyectos a riesgo y prearrendamiento es de 142.730 metros cuadrados. En lo que llevamos de 2023 ya se han incorporado al stock más de 258.000 metros cuadrados de nuevas construcciones y tres cuartas partes ya han sido absorbidas por el mercado. En estos momentos, existen 12 proyectos llave en mano con una oferta total que asciende a 486.591 metros cuadrados. Entre ellos, nueve iniciativas, que suman un total de 158.000 metros cuadrados, se ubican en suelo finalista y su construcción podría realizarse en una horquilla de entre nueve meses y un año desde la firma con un potencial interesado.

Las superficies oscilan entre 4.000 y 60.000 metros cuadrados construidos, todos ellos repartidos en los ejes, destacando las situadas en Cheste, junto con los proyectos en la zona norte en Sagunto y en la zona sur en Picassent y Alzira. Por último, el estudio de mercado de Triangle REM revela que en este trimestre las rentas de mercado se mantienen estables, tras la subida de la primera mitad del año. Los precios máximos en la zona prime de Valencia son de 5,50 euros por metros cuadrado al mes. En el eje sur, la renta media máxima es de 5,25 euros por metros cuadrado al mes en las nuevas promociones y en eje norte es de 4,85 euros por metro cuadrado al mes.