

# La demanda inmologística deja de nuevo al mercado valenciano con plena ocupación



El espacio inmologística disponible en la provincia de Valencia se sitúa en 66.801 metros cuadrados a cierre de 2023, lo que deja la tasa de disponibilidad por debajo del 2%. Estas cifras evidencian «un intenso ritmo de absorción de las promociones a riesgo que se incorporan en el mercado», según ha señalado el gerente de Triangle Real Estate Management, Jesús Fajardo, en la presentación del estudio de mercado del pasado ejercicio realizado por la consultora. La tasa de disponibilidad ha pasado del 1,4% en 2022 al 1,7% al cierre del 2023. Sin embargo, Fajardo insiste en que «en el mercado no hay una oferta suficiente» para responder a la demanda.

Las principales vacantes de inmuebles construidos se centra en Albuixech, en la zona norte de Valencia. Tras la absorción de las plataformas logísticas de gran formato en los municipios de Sagunto y Manises, «la demanda demuestra su creciente tendencia hacia las naves de más de 10.000 metros cuadrados. Según los analistas de Triangle Real Estate Management, esto prueba «la necesidad de los operadores de disponer de esta tipología de inmuebles».

Los datos recogidos por la consultora apuntan a que la contratación ha ascendido a más de 321.000 metros cuadrados en 2023, la segunda mejor cifra de la serie histórica tras el récord de 2022. «Durante los últimos dos años, a nivel de contratación, se ha producido un impulso muy grande, porque ahora las empresas logísticas están apostando más por Valencia», constata el análisis de mercado de Triangle Real Estate Management. «Vemos una estabilización en los precios de construcción de las naves y el coste del dinero está bajando, por lo que esperamos una estabilización en las rentas y no las subidas que se han experimentado estos años», ha añadido el director de Triangle REM y de TPF Consultora Inmobiliaria, Baldemar Asensio.

«Es importante resaltar que, durante el último trimestre, una de las operaciones más significativas fue el cierre de la plataforma logística desarrollada por

Scannell en Manises, la cual abarca una extensión de 19.000 metros cuadrados. Asimismo, cabe destacar la promoción de GLP en Sagunto, que comprende una superficie de 35.000 metros cuadrados», ha repasado Jesús Fajardo. Por otro lado, los municipios de Riba-Roja y Quart de Poblet en la zona primer y Picassent en la zona sur se han convertido en «los motores del mercado inmologístico».

En relación con las proyecciones para el año 2024, el gerente de Triangle REM ha señalado que «una variable crucial en este análisis es la renta media, que se ha mantenido notablemente estable del año 2017 al 2021 y ha experimentado un impulso alcista en estos últimos años». Actualmente, según ha manifestado Jesús Fajardo, «las proyecciones para las promociones del próximo año sitúan los precios en torno a los 5,50 euros, estableciéndose como la referencia actual».

En cuanto a la rentabilidad e inversión, «Valencia está consolidándose como un referente en el ámbito inversor, acercándose posiblemente a ciudades como Madrid o Barcelona», ha subrayado Jesús Fajardo. «Grandes empresas optan por establecer un macrocentro logístico dentro de la Comunidad Valenciana, tomando la decisión estratégica de ubicarse para desarrollar su bloque logístico y abastecer a diversos parques», ha completado Baldemar Asensio. En el ámbito portuario, «debemos comprender la dinámica del puerto, considerando ejemplos como el puerto seco de Madrid o Illescas, para evaluar las necesidades de consumo de cada una de las comunidades». De esta forma, se permite «una planificación más precisa y una integración efectiva de las operaciones logísticas», ha indicado el análisis de la firma inmologística.