



**AT A GLANCE  
T1 2021**

## MERCADO LOGÍSTICO DE VALENCIA

ELEVADA ACTIVIDAD EN EL PRIMER TRIMESTRE DEL AÑO

### LAS VACUNAS Y EL FONDO EUROPEO SOSTIENEN LAS EXPECTATIVAS DE REACTIVACIÓN

La pandemia ha provocado un ajuste severo en la economía a nivel global, más acentuado en países con mayor exposición a la misma, como es el caso de España, donde dos de los pilares de la economía; como son el sector servicios y el turismo, se han visto seriamente perjudicados.

Las últimas previsiones realizadas en el mes de marzo por los principales economistas destacan una posible contracción del PIB en

torno al 0,4% en su tasa trimestral (T1 2021) y una previsión de crecimiento conjunto del año 2021 del 6,0% y del 5,3% para el 2022.

Tras la contracción de la economía durante el 2020, las claves para la reactivación económica prevista para 2021 y 2022 serán la llegada de las vacunas unida a las ayudas del Fondo Europeo de recuperación (NGEU).

### ELEVADA ACTIVIDAD PARA EMPEZAR EL AÑO

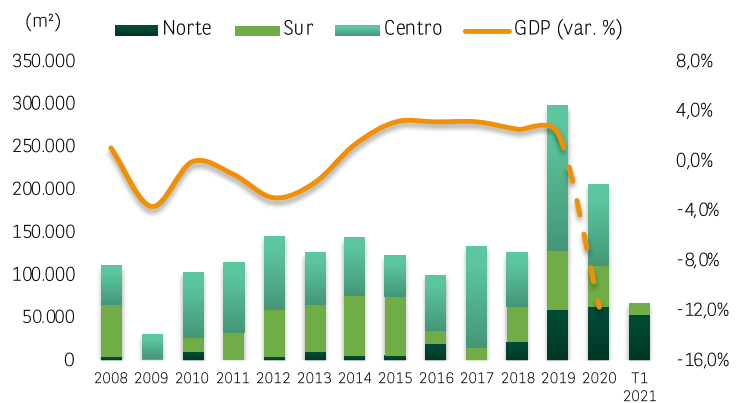
El sector de la logística es, sin duda, dentro del inmobiliario, el mercado más dinámico de la actualidad y uno de los más resilientes a la pandemia. El incremento acelerado en los últimos meses del comercio electrónico, desde la llegada del Covid-19, repercute en un incremento notable en la demanda de plataformas logísticas.

La **contratación** de espacios logísticos ha alcanzado la cifra de **73.580 m<sup>2</sup>** en el **primer trimestre del 2021**, observando un incremento del 95% sobre el mismo periodo del año anterior (1T 2020), dato que corrobora el auge del sector logístico. Analizando los datos de los meses de enero a marzo, las cifras reflejan que el interés de la demanda por el **mercado logístico se consolida** como uno de los más fuertes, dentro del inmobiliario.

Analizando el **número de operaciones**, se observa cómo el primer trimestre ha continuado con el dinamismo marcado a final de 2020, con un total de 10 nuevos contratos, lo que supone un ajuste del 30% con respecto al último trimestre del año anterior donde se firmaron 15 operaciones. En el 2020 se contabilizaron 36 operaciones en total, situándolo como el más dinámico de la serie histórica. Las operaciones más destacadas del periodo han sido la venta de un suelo a un usuario final de alimentación para la construcción de un plataforma de 30.000 m<sup>2</sup> y el alquiler de 15.000 m<sup>2</sup> de espacios logísticos, ambas realizadas en Sagunto.

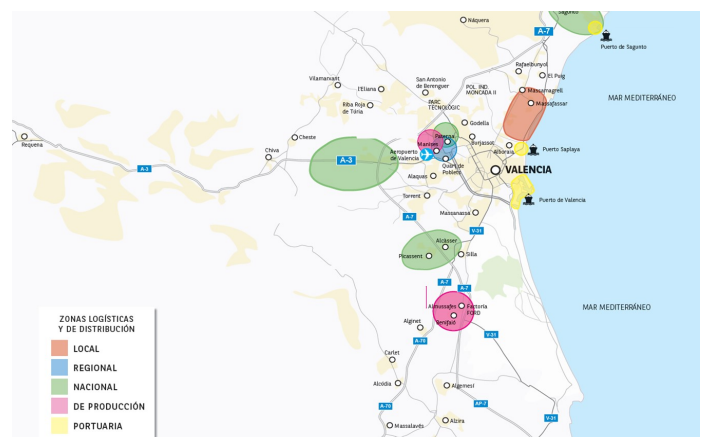
El **tamaño medio** de las operaciones firmadas en el primer trimestre del año se ha situado en **7.358 m<sup>2</sup>**, mientras que, en el total del año 2020, el tamaño medio de las demandas ha sido de 5.795 m<sup>2</sup>, lo que supone un aumento del 26%. Cabe destacar 4 operaciones por encima de los 8.000 m<sup>2</sup> que suponen un 80% de la contratación.

### EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN (m<sup>2</sup>)



Fuente: BNP Paribas Real Estate

### MAPA LOGÍSTICO DE VALENCIA



Fuente: BNP Paribas Real Estate

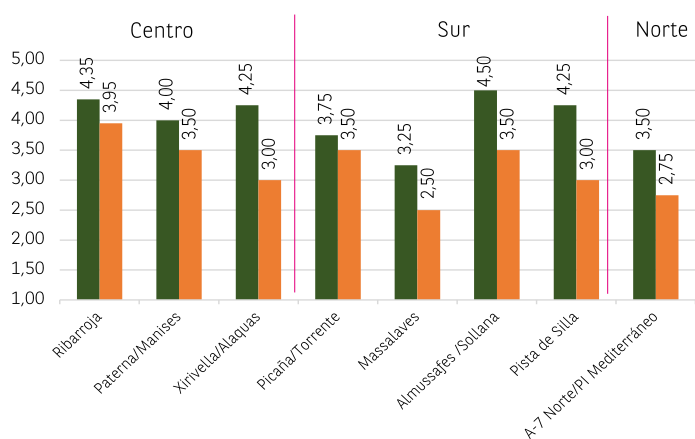
**SAGUNTO DESBANCA A RIBARROJA COMO EL MERCADO MÁS ATRACTIVO**

Analizando las zonas geográficas más demandadas del último trimestre, se observa cómo el 70% de la contratación se localiza en la zona Norte. Dentro de esta zona destaca Sagunto, que ha registrado el 72% de la contratación registrada durante los primeros tres meses del año. Esta situación es debido a los más de 53.000 m<sup>2</sup> registrados en tres operaciones,

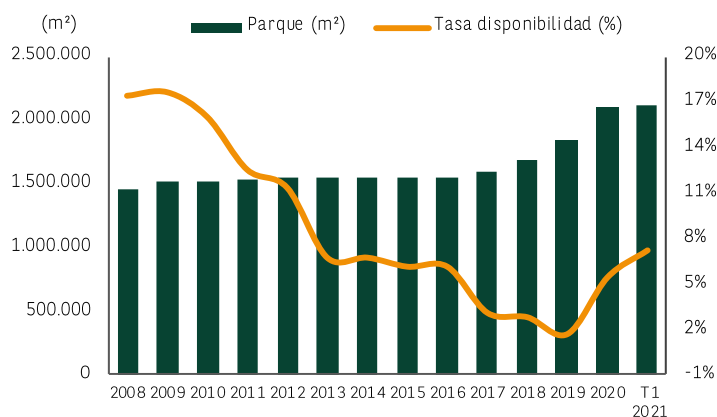
Destaca también la zona Sur, con el 22% de la contratación registrada en ubicaciones como Picassent, y Almussafes/Sollana.

Por su parte, la actividad llevada a cabo en la zona Centro, cuyo último trimestre del año 2020 destacó por su nivel de contratación, ha sido menor, representando el 7,8 % de la contratación trimestral, donde se han firmado las operaciones de menor volumen.

**RENTAS MÁXIMAS Y MÍNIMAS T1 2021 (€/m<sup>2</sup>)**



**EVOLUCIÓN DEL PARQUE Y LA DISPONIBILIDAD**



A pesar de la fortaleza de la demanda, durante los últimos meses no se observan variaciones de rentas significativas, manteniéndose en los niveles de final del año 2020 en la mayoría de los mercados. Las renta más elevadas se mantiene en Almussafes en niveles del 4,5 €/m<sup>2</sup>/mes. Ribarroja, que compartía el top, desciende hasta 4,35 €/m<sup>2</sup>/mes.

Durante los últimos tres meses, el parque logístico de Valencia y su área metropolitana solo se ha incrementado en 23.000 m<sup>2</sup>, hasta alcanzar un stock total ligeramente superior a los 2.124 millones de metros cuadrados. En el primer trimestre del año se han incorporado al mercado dos nuevos proyectos ubicados en Cheste (Polígono Castilla) y otro en Ribarroja (Masia Baló), sumando entre los dos 23.000 m<sup>2</sup> de nuevas plataformas logísticas.

Este crecimiento del stock, sumado a la liberación de espacio de algunas compañías está propiciando que la tasa de disponibilidad aumente, situándose a principios de año en el 7,18%, lo que supone un incremento del 1,79% si lo comparamos con el último trimestre de 2020. La mayoría de los espacios vacantes se localizan en la zona Centro, principalmente en el mercado de Ribarroja, debido a que ha sido el mercado donde se ha incorporado gran parte de las nuevas plataformas inauguradas en los últimos años.

La actividad promotora continúa su curso; a lo largo del año 2021, se prevé que sigan incorporándose al mercado 88.295 m<sup>2</sup> en ubicaciones como Cheste, Manises, Picassent, y Catarroja.

**PRINCIPALES OPERACIONES DEL PRIMER TRIMESTRE 2021**

Ubicación	Zona	Empresa	Tipo	Superficie
Sagunto	Norte	Aldi	Venta Usuario	30.000 m <sup>2</sup>
Sagunto	Norte	Arnedo	Alquiler	15.000 m <sup>2</sup>
Picassent	Sur	Caliche	Autopromoción	8.500 m <sup>2</sup>
Sagunto	Norte	Cosmewax	Autopromoción	8.000 m <sup>2</sup>
Sollana	Sur	Improving	Alquiler	3.900 m <sup>2</sup>



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Calle Emilio Vargas, 4 - 28043 - Madrid

Tel.: +34 914 549 933

[www.realestate.bnpparibas.es](http://www.realestate.bnpparibas.es)

## CONTACTOS

### RESEARCH



**DAVID ALONSO FADRIQUE**  
DIRECTOR NACIONAL  
RESEARCH

T (+34) 914 549 900

M (+34) 659 721 895

[david.alonsofadrique@bnpparibas.com](mailto:david.alonsofadrique@bnpparibas.com)



**VICTOR MANRIQUE**  
ANALISTA  
RESEARCH

T (+34) 914 549 900

M (+34) 672 684 490

[Victor.manrique@bnpparibas.com](mailto:Victor.manrique@bnpparibas.com)

### INDUSTRIAL & LOGÍSTICO



**JEAN-BERNARD GAUDIN**  
DIRECTOR NACIONAL AGENCIA  
INDUSTRIAL & LOGÍSTICO

T (+34) 914 549 990

M (+34) 608 914 294

[jean-bernard.gaudin@bnpparibas.com](mailto:jean-bernard.gaudin@bnpparibas.com)



**SANDRINE CARRIERE**  
DIRECTORA VALENCIA  
INDUSTRIAL & LOGÍSTICO

T (+34) 963 163 120

M (+34) 669 765 715

[sandrine.carriere@npparibas.com](mailto:sandrine.carriere@npparibas.com)



**JOAQUÍN IVARS**  
DIRECTOR OFICINA  
LEVANTE

T (+34) 963 163 120

M (+34) 669 765 689

[joaquin.ivars@realestate.bnpparibas](mailto:joaquin.ivars@realestate.bnpparibas)