



INFORMES DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LOGÍSTICA.



- **Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.**
- **Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.**
- **Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.**

7 de junio de 2018

Adjuntamos dos informes de TRIANGLE REM que reflejan su larga experiencia de gestión integral en el sector inmologístico, abarcando el ciclo completo de creación y gestión de Parques y Proyectos Logísticos. Recientemente ha tenido lugar la mesa coloquio organizada en el Stand de la Comunidad Valenciana en el SIL. La entrada de capital para el desarrollo inmologístico en España se ha ido incrementando en los últimos años y gran parte de esta inversión empieza a traducirse en proyectos en construcción en el área metropolitana de Valencia.

El sector inmobiliario logístico español está inmerso en un proceso de consolidación, cuyo desarrollo se ha concentrado tradicionalmente en el área metropolitana de Madrid y Barcelona. Sin embargo, en la actualidad, este mercado logístico se está desarrollando más allá de estos dos grandes "hubs" debido al empuje de los nodos logísticos en ciudades como Valencia y Zaragoza. La demanda actual de plataformas logísticas de más de 20.000 m² es creciente.

En paralelo, se está produciendo un aumento de las rentas prime debido a la escasez de este tipo de activos. Tras un periodo donde la inversión se centró en la adquisición de activos en rentabilidad, la fuerte demanda y la escasez de activos aptos para su operatividad ha impulsado la promoción inmologística en las principales plazas de todo el país.

La actividad logística en España tiene un gran potencial debido a su localización estratégica, conexión natural entre Europa, América y Norte de África, y a su moderna y extensa red de infraestructuras.

Las perspectivas indican un crecimiento sostenido de las necesidades logísticas anticipado por las tendencias de los modelos de consumo, debido principalmente a la deslocalización de los procesos productivos, la internacionalización de

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



empresas con el consecuente aumento del comercio internacional y el gran crecimiento experimentado por el comercio electrónico. La escasez de plataformas logísticas de grandes superficies propiciará el desarrollo de proyectos "llave en mano" y de operaciones "a riesgo". La tendencia creciente en las rentas prime se mantendrá empujada a su vez por las necesidades de desarrollo de suelo.

El estudio de mercado del primer semestre de 2018 presentado por TRIANGLE Real Estate Management en el SIL trasladó un claro mensaje, existe un gran desajuste entre la demanda y la oferta.

El volumen de contratación en 2017 en Valencia alcanzó niveles históricos de más de 200.000 metros cuadrado de techo que, unidos a una tasa de disponibilidad por debajo del 1%, consolidan las posiciones de los inversores que han empezado a desarrollar plataformas logísticas "a riesgo".

De la situación de mercado en 2018 se traslada la necesidad de dar respuesta a la demanda de plataformas de gran tamaño. En la coyuntura actual con una oferta muy limitada es necesario el desarrollo de nuevos suelos que cumplan las principales demandas de los operadores logísticos centrados en la ubicación y la implantación en manzanas de grandes dimensiones.

La mesa moderada por Rubén Santamaría, CEO de TRIANGLE REM, contó con la participación de Helena Beunza, Directora de EVha entidad pública gestora de suelo de la Generalitat Valencia; Manuel Hurtado de Amézaga, Director Market Officer de PROLOGIS; Joan Lacosta, Country Manager de VGP Spain; Xavier Novell, Asset Manager Spain de LOGICOR y José María Gutiérrez, Logistics Manager de MERLIN Properties SOCIMI.

El coloquio sirvió para confirmar la apuesta de las Administraciones Públicas valencianas por el sector logístico así como la apuesta decidida de los principales inversores por Valencia, una plaza cada día más consolidada a nivel nacional junto con Madrid y Barcelona.



TRIANGLE
REAL ESTATE MANAGEMENT

Estudio de Mercado Logística España 2017

Mayo 2018



Triangle REM 00

Mercado Logístico 01

Entorno Económico 02

Conclusiones 03

Zonas 04

Madrid 04.1

Barcelona 04.2

Valencia 04.3

Zaragoza 04.4

Mercado de Inversión 05

TRIANGLE REAL ESTATE MANAGEMENT

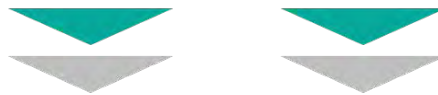
TRIANGLE REM tiene una larga experiencia de gestión integral en el sector inmobiliario, abarcando el ciclo completo de creación y gestión de Parques y Proyectos Logísticos.

Desde la gestación conceptual del Proyecto, con especial hincapié en la sostenibilidad, pasando por su desarrollo urbanístico y promotor, y sin perder nunca de vista al usuario final y al inversor.

e_CROSS Parques Logísticos Sostenibles

TRIANGLE REM impulsa bajo la marca "e_CROSS" parques logísticos sostenibles. Los criterios de diseños empleados desde la concepción del proyecto aseguran a los usuarios finales la excelencia logística.

Los principales factores sobre los que se desarrollan los parques logísticos "e_CROSS" son ubicaciones prime, la incorporación de la sostenibilidad en el desarrollo del suelo y la innovación tecnológica.



CREANDO VALOR EN LA INMOLOGÍSTICA



SITUACIÓN

El sector inmobiliario logístico español está inmerso en un proceso de consolidación, cuyo desarrollo se ha concentrado tradicionalmente en el área metropolitana de Madrid y Barcelona. Sin embargo, en la actualidad, este mercado logístico se está desarrollando más allá de estos dos grandes "hubs" debido al empuje de los nodos logísticos en ciudades como Valencia y Zaragoza.

La demanda actual de plataformas logísticas de más de 20.000 m² es creciente. En paralelo, se está produciendo un aumento de las rentas prime debido a la escasez de este tipo de activos. Tras un periodo donde la inversión se centró en la adquisición de activos en rentabilidad, la fuerte demanda y la escasez de activos aptos para su operatividad ha impulsado la promoción inmologística en las principales plazas de todo el país.

PERSPECTIVAS

La actividad logística en España tiene un gran potencial debido a su localización estratégica, conexión natural entre Europa, América y Norte de África, y a su moderna y extensa red de infraestructuras.

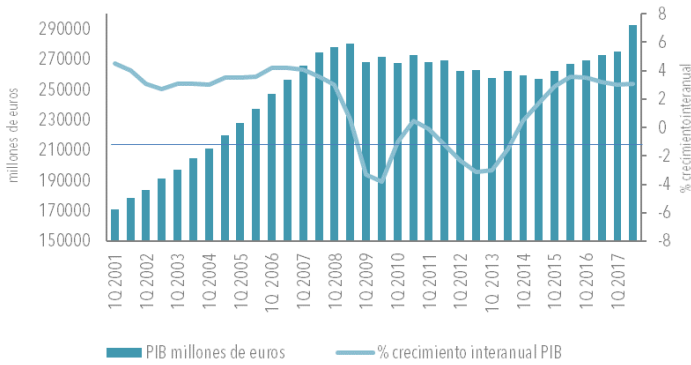
Las perspectivas indican un crecimiento sostenido de las necesidades logísticas anticipado por las tendencias de los modelos de consumo, debido principalmente a la deslocalización de los procesos productivos, la internacionalización de empresas con el consecuente aumento del comercio internacional y el gran crecimiento experimentado por el comercio electrónico.

La escasez de plataformas logísticas de grandes superficies propiciará el desarrollo de proyectos "llave en mano" y de operaciones "a riesgo". La tendencia creciente en las rentas prime se mantendrá empujada a su vez por las necesidades de desarrollo de suelo.

Red de Transporte Europea: Corredores Ferroviarios



PIB Producto Interno Bruto



Fuente: INE Instituto Nacional de Estadística

Mercado Laboral



Fuente: Eurostat

Demanda interna y externa



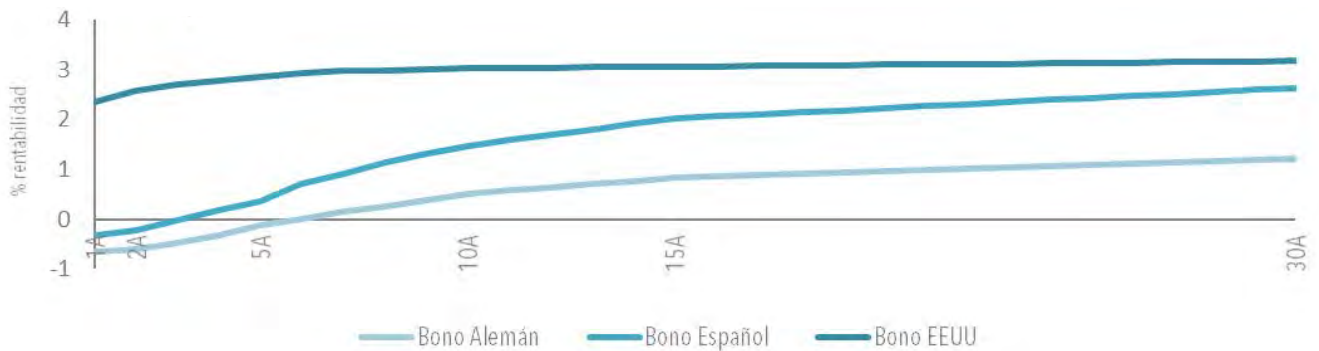
Fuente: INE Instituto Nacional de Estadística

Índice de Producción Industrial y Sentimiento Económico



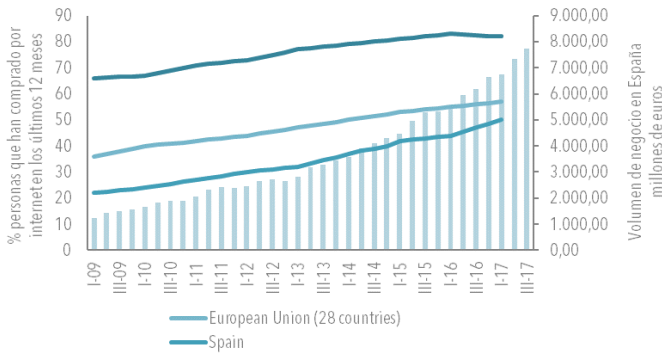
Fuente: Eurostat

Curvas de Tipo del Tesoro



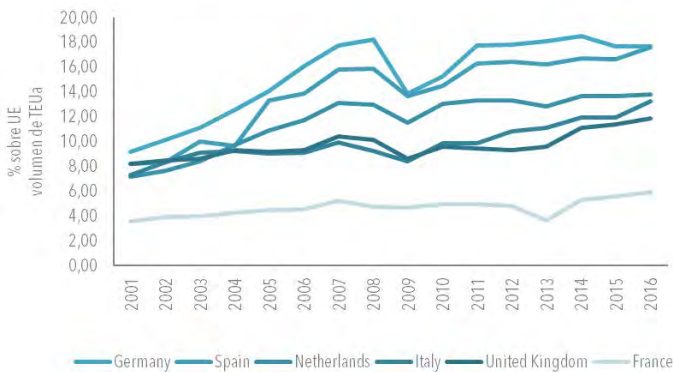
Fuente: Investing 23/05/2018

e-commerce



Fuente: CNMC y Eurostat

Transporte Marítimo UE



Fuente: Eurostat

Principales Puertos UE



Fuente: Eurostat

3,1% CRECIMIENTO DEL PIB ESPAÑOL EN 2017

A pesar de que la incertidumbre relacionada con el entorno político en Cataluña ha tenido hasta ahora el impacto que se preveía, varios factores, entre los que destaca un entorno global algo más favorable, parecen haberlo más que compensado.

TASA DE PARO POR DEBAJO DEL 17% EN 2017

La recuperación de la economía y las buenas condiciones generadas indican que se crearán alrededor de un millón de puestos de trabajo en el conjunto de los siguientes dos años, y la tasa de paro se reducirá por debajo del 14% en promedio durante 2019.

EL DINAMISMO DE LA ECONOMÍA GLOBAL,

Las revisiones al alza en el crecimiento de la economía de los EE.UU. y en la Unión Europea apoyarán el mantenimiento de un avance sólido de las exportaciones de bienes.

LEVE CRECIMIENTO DE LA DEMANDA INTERNA

El crecimiento de la demanda interna y el mantenimiento de expectativas favorables se ha consolidado gracias a la mejora de la percepción externa sobre la economía española

E-COMMERCE Y TRÁFICO MARÍTIMO

Dentro del ámbito europeo, España continúa con su constante crecimiento en el sector del e-commerce, fortaleciendo la economía y en especial el sector logístico. En cuanto al tráfico marítimo, se encuentra disputando el primer lugar con Alemania, con los Puertos de Valencia y Algeciras dentro de los más importantes de la Unión Europea.

Fuente: Fuente: BBVA Research Situación en España

Principales Puertos España



Fuente: Eurostat

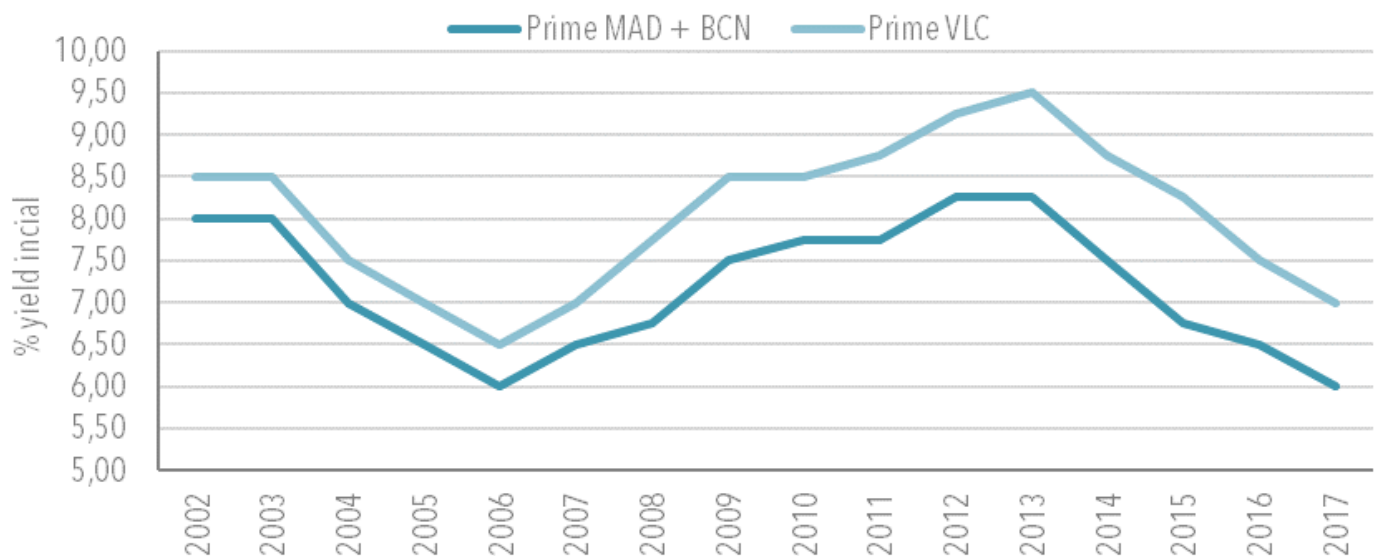
PRINCIPALES INDICADORES DEL SECTOR LOGÍSTICO

Indicadores Principales	MADRID Área de influencia: 7 M personas			
	2014	2015	2016	2017
Contratación bruta (m ²)	390.000	390.000	450.000	850.000
Tasa Disponibilidad (%)	10,50%	7,50%	3,50%	4,50%
Stock Disponible (m ²)	700.000	680.000	220.000	300.000
Precio Medio Prime (€/m ² mes)	5,00	5,50	5,50	5,75
Precio Medio Secundario (€/m ² mes)	2,00	2,50	2,75	3,00
Yield Inicial Naves Prime	7,50%	6,75%	6,50%	6,00%
Yield Inicial Naves Secundario	9,50%	8,50%	8,25%	8,00%

Indicadores Principales	BARCELONA Área de influencia: 7,5 M personas			
	2014	2015	2016	2017
Contratación bruta (m ²)	310.000	550.000	660.000	450.000
Tasa Disponibilidad (%)	15,00%	6,00%	4,50%	3,50%
Stock Disponible (m ²)	650.000	600.000	295.000	230.000
Precio Medio Prime (€/m ² mes)	6,00	6,50	6,75	6,75
Precio Medio Secundario (€/m ² mes)	2,50	2,50	3,00	3,50
Yield Inicial Naves Prime	7,50%	6,75%	6,50%	6,00%
Yield Inicial Naves Secundario	9,50%	8,50%	8,25%	8,00%

Indicadores Principales	VALENCIA Área de influencia (población): 5 M personas			
	2014	2015	2016	2017
Contratación bruta (m ²)	138.000	25.000	100.000	205.000
Tasa Disponibilidad (%)	2,70%	3,80%	1,60%	0,54%
Stock Disponible (m ²)	40.500	60.000	23.500	9.000
Precio Medio Prime (€/m ² mes)	3,00	3,50	4,00	4,25
Precio Medio Secundario (€/m ² mes)	2,00	2,50	2,75	3,00
Yield Inicial Naves Prime	8,75%	8,25%	7,50%	7,00%
Yield Inicial Naves Secundario	10,00%	10,00%	9,50%	9,00%

Evolución Yield Prime (%)



INVERSIÓN INMOBILIARIA

El año 2017 a niveles en todas las principales plazas logísticas ha supuesto una consolidación de la tendencia alcista de la contratación.

En el pasado ejercicio existió un crecimiento muy importante en la contratación de Madrid y Valencia al duplicarse las cifras del ejercicio de 2016. Con respecto al mercado catalán, si bien es cierto que la contratación se ha visto reducida, se debe principalmente a la escasez de oferta y la excepcionalidad de la contratación de 2016 donde 2 operaciones de gran tamaño influenciaron muy positivamente a esa contratación.

En cuanto a la rentabilidad de las operaciones logísticas, a pie de página se compara la rentabilidad anual estimada, yield, de las inversiones en inmologístico prime de Madrid-Barcelona frente a otros mercados al alza como Valencia. Como se observa las rentabilidades siguen su tendencia a la baja dado el creciente interés inversor en activos logísticos apreciándose rentabilidades superiores en mercados en consolidación como el valenciano.

Zonificación Madrid



Fuente: TRIANGLE REM

3 CORONAS CONCÉNTRICAS

La 1ª Corona se conforma por las áreas entre las vías de circunvalación de la M-40 y M-50. El uso está vinculado a la paquetería y a la distribución local con elevada rotación de las mercancías.

La 2ª Corona se extiende de los 20 a los 35 kilómetros de Madrid. Su uso está destinado a la distribución y almacenaje de bienes de consumo resultando una rotación inferior a la 1ª Corona.

Por último, a partir de los 35 kilómetros se define la 3ª Corona con activos de gran superficie. Por otra parte, se observa que las provincias limítrofes, principalmente Guadalajara y Toledo, se han convertido en una gran alternativa para los operadores logísticos al presentar mejores rentas.

EJES

Corredor del Henares: eje de la A-2. Mayor actividad logística debido a las comunicaciones con Barcelona, Zaragoza y Bilbao y a su relación con el aeropuerto y los dos puertos secos de Madrid.

Corredor del Levante: plataformas y naves logísticas entorno a la A-3, conexión con el levante.

Zona Sur: alrededor de la A-4 y A-42 que enlazan con el resto de España. Existe alta actividad logística previéndose su consolidación desde la realidad actual de Illescas.

Corredor Oeste: A-5 y A-6. Especialización en naves comerciales hace inexistente la logística.

Corredor Norte: localidades de la A-1 y M-607.

Tasa de Disponibilidad

MADRID 2017	Tasa de Disponibilidad (%)
TOTAL	4,50%
1ª CORONA	4,00%
2ª CORONA	2,00%
3ª CORONA	6,00%

Fuente: TRIANGLE REM

OFERTA

Gracias a la evolución de la economía y de la reactivación global del sector logístico, se presenta poca disponibilidad en los espacios logísticos respecto a las crecientes necesidades que se están demandando. Madrid es un claro ejemplo de esto, puesto que solamente alcanzó un 4,50% de disponibilidad, en el cual la tercera corona fue la que más espacios disponibles ofreció debido al aumento de la oferta y la disponibilidad de superficies con mayor extensión, esta corona ofrecía aproximadamente 150.000 m² con una tasa de disponibilidad del 6,00%, mientras que la menor oferta de espacios disponibles la presentó la segunda corona con una desocupación del 2,00% ofreciendo aproximadamente 50.000 m².

La baja disponibilidad de espacios ha promovido el desarrollo de nuevos proyectos ubicados en los ejes Corredor del Henares, Levante y Zona sur, los cuales esperan ofrecer alrededor de 500.000 m² y estarían disponibles en el transcurso de 2018, por otra parte, la participación de nuevos inversores le resta protagonismo a los tradicionales, generando así nuevas alianzas y propiciando la renovación del parque con proyectos sostenibles y tecnológicos dando respuesta a las necesidades demandadas.

PROMOCIÓN

El desarrollo de proyectos logísticos en Madrid ha crecido durante el 2017, principalmente en zonas logísticas ya consolidadas como el Corredor de Henares, donde se destaca un llave en mano de 120.000 m² en Marchamalo y uno por parte de Axiare en San Fernando de Henares de 60.000 m².

Esta zona es muy demandada para procesos de distribución ya que se consiguen reducir costos y tiempos en el transporte y distribución a Madrid, contando así con la presencia de importantes empresas como Amazon, TNT y XPO Logistics.

Debido a la entrada de capital, a la alta demanda y al buen momento que atraviesa el sector logístico, se han empezado a desarrollar grandes promociones a riesgo como respuesta a las necesidades de los operadores, tal y como se puede observar en Madrid, en donde el 70% de los desarrollos se construye "a riesgo", mientras que solo el 30% cuenta con usuario.

En este nuevo escenario de desarrollo de promociones "a riesgo" se encuadra la compra de 220.000 m² de suelo que realizó VGP en 2017 para la promoción de 135.000 m² en San Fernando de Henares junto a la M-50.

Volumen de Contratación

MADRID 2017	Contratación (%)
TOTAL	850.000
1ª CORONA	35,00%
2ª CORONA	25,00%
3ª CORONA	40,00%

Fuente: TRIANGLE REM

DEMANDA

Uno de los factores más importantes y que se deben tener muy en cuenta puesto que está impulsando significativamente el crecimiento del sector logístico es el E-Commerce, en donde en el último trimestre del 2017, Madrid presentó alrededor de la mitad de la contratación por parte de operadores que desarrollan dicha actividad. La irrupción de nuevos agentes como Amazon en el sector logístico propiciará la necesidad de nuevos desarrollos. En los próximos años se observará la evolución de los requisitos técnicos de los inmuebles para el e-commerce ya que se prevé que se transformen a la misma velocidad a la que crece el e-commerce.

Cabe destacar que dentro del desarrollo de proyectos logísticos se deben tener en cuenta diferentes tipos de aspectos como: los legales, ambientales, técnico y políticos, para que de este modo se puedan brindar los servicios adecuados y corresponder a las necesidades del mercado, puesto que está demandando plataformas de mayor calidad, tamaño y altura, las cuales se encuentran escasas en la actualidad.

El alquiler de activos de calidad y que poseen una ubicación estratégica, promueven la suave tendencia al alza que viene presentando el sector en los últimos años, resaltando a su vez los productos de inversión y promoción, puesto que un gran número de inversionistas consideran que generan rendimientos más altos y una gestión no tan complicada.

CONTRATACIÓN

La buena dinámica de la economía junto con el creciente flujo de capital y la excelente demanda presentada durante el 2017, ha provocado que Madrid tenga el mejor registro de contratación logística de los últimos 10 años con más de 850.000 m² contratados, duplicando el volumen de contratación obtenido en el 2016, con un incremento de casi el 120%. Esto como resultado del gran número de operaciones que se realizaron, y en donde predominaron las operaciones de medianas plataformas logísticas correspondientes a un rango de superficie entre los 7.000 y los 10.000 m².

Entre las operaciones más importantes se pueden destacar la contratación por parte de Amazon de más de 100.000 m² en la Plataforma Central Iberum en Illescas, y 60.000 m² en el polígono industrial Meco por parte de Leroy Merlin. Durante el 4 trimestre de 2017, el mayor número de operaciones se realizaron en el eje A2 (Corredor de Henares), consolidándose como una de las zonas más demandadas.

En cuanto a la distribución de contratación por coronas durante el 2017, la tercera corona concentró la mayor superficie contratada con casi el 40% del volumen de contratación como consecuencia de las bajas tasas de disponibilidad de las coronas 1 y 2. Sin embargo cabe resaltar el buen comportamiento de contratación de la corona 1 respecto a su volumen de contratación del año anterior.

Rentas Naves Logísticas

MADRID 2017		Precio Medio Alquiler (€/m ² mes)	
		mín	máx
CORREDOR NORTE	1ª CORONA	4,50	6,00
	2ª CORONA	3,00	5,50
	3ª CORONA	3,00	4,50
CORREDOR DEL HENARES	1ª CORONA	4,25	6,50
	2ª CORONA	3,50	4,50
	3ª CORONA	2,00	3,25
CORREDOR LEVANTE	1ª CORONA	4,25	6,00
	2ª CORONA	4,50	5,00
	3ª CORONA	2,00	3,00
ZONA SUR	1ª CORONA	3,75	5,00
	2ª CORONA	3,00	4,00
	3ª CORONA	2,00	3,00
ZONA OESTE	1ª CORONA	3,00	5,00
	2ª CORONA	2,50	3,00

Fuente: TRIANGLE REM

Tendencias Rentas Naves Logísticas

MADRID 2017		Precio Medio Alquiler	
		mín	máx
CORREDOR NORTE	1ª CORONA	+	+
	2ª CORONA	=	+
	3ª CORONA	=	+
CORREDOR DEL HENARES	1ª CORONA	+	+
	2ª CORONA	+	+
	3ª CORONA	+	+
CORREDOR LEVANTE	1ª CORONA	=	+
	2ª CORONA	=	=
	3ª CORONA	=	=
ZONA SUR	1ª CORONA	+	+
	2ª CORONA	+	+
	3ª CORONA	=	+
ZONA OESTE	1ª CORONA	+	+

Fuente: TRIANGLE REM

Asking Prices Naves Logísticas

MADRID 2017			Precio Alquiler (€/m ² mes)	
Zona	Corona	Municipio	Precio Mínimo	Precio Máximo
CORREDOR NORTE	1ª CORONA	Alcobendas	5,00	6,00
	2ª CORONA	Algete	3,00	4,50
	3ª CORONA	San Agustín de Guadalix	3,00	4,00
CORREDOR DEL HENARES	1ª CORONA	Barajas	6,50	8,00
		Coslada	4,50	6,00
		San Fernando	4,50	6,00
		Torrejón de Ardoz	3,50	5,00
	2ª CORONA	Alcalá de Henares	3,50	4,50
		Camarma	3,50	4,00
		Daganzo	3,50	4,00
		Meco	3,50	4,00
	3ª CORONA	Azuqueca de Henares	2,75	3,25
		Alovera-Chiloeches	2,75	3,75
		Cabanillas del Campo	3,00	3,50
		Quer	2,00	3,00
		Fontanar	2,00	3,00
		Yunquera de Henares	2,00	2,50
		Torija	2,00	2,50
CORREDOR LEVANTE	1ª CORONA	Vallecas	4,25	6,00
	2ª CORONA	Rivas Vacamadrid	4,50	5,00
		Arganda del Rey	3,00	4,25
	3ª CORONA	Tarancón	2,00	3,00
ZONA SUR	1ª CORONA	Villaverde	4,00	5,00
		Getafe	4,25	5,00
		Pinto	3,50	4,50
		Leganés	3,50	4,50
		Fuenlabrada	3,00	4,00
	2ª CORONA	Valdemoro	3,00	4,00
		Ciempozuelos	3,00	4,25
		Illescas	3,00	3,50
	3ª CORONA	Borox	2,00	3,00
		Ontígola	2,00	3,00
ZONA OESTE	1ª CORONA	Alcorcón	3,00	4,50
		Móstoles	3,00	4,50
		Villaviciosa de Odón	3,50	5,00
	2ª CORONA	Boadilla del Monte	4,00	5,50
		Arroyomolinos	3,50	4,25
		Las Rozas		naves comerciales
3ª CORONA	Villalba	3,00	4,00	

Fuente: TRIANGLE REM

Zonificación Barcelona



Fuente: TRIANGLE REM

3 CORONAS

La 1ª Corona se conforma por las áreas junto a las vías AP-2 y AP7. Se encuentran los activos vinculados a la actividad logística del Puerto de Barcelona, así como de paquetería y distribución local.

La 2ª Corona acoge a las actividades de recepción logística y de paquetería para el área metropolitana de Barcelona, avanzando hasta unos 60 km aproximadamente del núcleo urbano de Barcelona.

La 3ª Corona con activos de gran superficie se extiende hacia otras capitales catalanas como Tarragona y Girona, conformando un "hub" logístico que se desarrolla a lo largo del corredor mediterráneo. Se han ido incorporando en esta zona las últimas operaciones de e-commerce.

ZONAS

En la 1ª y 2ª Corona podemos distinguir:

- Baix Llobregat: zona prime de Barcelona vinculada al almacenamiento de mercancías del puerto.
- Vallès Occidental: donde destacan por importancia logística los municipios de Barberá y Santa Perpetua.
- Vallès Oriental: con un comportamiento similar al Vallès Occidental, se encuentran los polígonos de Granollers.

Por último, en relación con la 3ª Corona se distinguen:

- Zona Sur: comprende los municipios del Camp de Tarragona y la zona de Igualada que conecta con Zaragoza y Madrid.
- Zona Centro: con Manresa como localidad más importante, es el punto de partida hacia los Pirineos.
- Zona Norte: municipios de Girona en dirección a Francia.

Tasa de Disponibilidad

BARCELONA 2017	Tasa de Disponibilidad (%)
TOTAL	3,50%
1ª CORONA	1,50%
2ª CORONA	3,50%
3ª CORONA	4,50%

Fuente: TRIANGLE REM

OFERTA

Al finalizar el año 2017 se ha visto cómo ha ido disminuyendo la disponibilidad de espacios logísticos; en Barcelona se observó una reducción de la tasa de disponibilidad del mercado logístico de aproximadamente el 25% respecto al año 2016, ubicándose en torno al 3,50% con aproximadamente de 100.000 m² disponibles, donde cabe resaltar que la tercer corona es la que ofrece el mayor espacio disponible con 50.000 m², mientras que la primer corona registra niveles de desocupación próximos al 1.50% con apenas 10.000 m².

Debido al buen momento que atraviesa el sector industrial y la economía nacional, la oferta de plataformas logísticas es insuficiente a las demandas registradas, y principalmente las plataformas de calidad, donde se refleja un mayor énfasis en un radio de 40 km en las coronas 1 y 2.

En vista de la falta de superficie logística en la mayoría de los sectores, se ha generado un incremento de operaciones de compraventa de suelos para nuevos proyectos, en los cuales se están construyendo nuevas instalaciones que aportarán al mercado aproximadamente 400.000 m² construidos y se espera contar con su disponibilidad en los próximos meses; sin embargo con el estudio y la evolución del mercado actual, es poco factible que en el año 2018 se produzcan cambios significativos en la contratación, por lo cual este año presentaría características e indicadores similares a los observados en el 2017.

PROMOCIÓN

A pesar de la incertidumbre política que se presenta en Cataluña, sigue considerándose un atractivo para la inversión inmobiliaria, principalmente en el sector logístico debido a que cuenta con una localización estratégica, a su crecimiento en el mercado y al desarrollo del comercio electrónico.

Gracias a esto, ha logrado mantener un alto interés de los inversores (principalmente en la 2 corona), propiciando la puesta en marcha de nuevos desarrollos en: *Baix Llobregat, Vallès Oriental y Occidental*, donde se destacan los proyectos llave en mano de: Alfil Logistics (35.000 m²), MediaPost Group (14.000 m²) y Amazon (9.300 m²), cuyas entregas se tienen previstas para el próximo ejercicio.

Además, se cerraron otras operaciones para usuarios finales como la nueva plataforma de LIDL (65.000 m²) en Martorell.

Se prevé un aumento de los proyectos llave en mano y los pre-alquileres de proyectos "a riesgo", a causa de la escasez de plataformas logísticas de calidad construidas, y a la constante demanda que no se ha podido satisfacer.

Volumen de Contratación

BARCELONA 2017	Contratación (%)
TOTAL	450.000
1ª CORONA	25,00%
2ª CORONA	60,00%
3ª CORONA	15,00%

Fuente: TRIANGLE REM

DEMANDA

Ante la escasez de oportunidades de inversión y la falta del suelo logístico dentro del área metropolitana de Barcelona, se ha experimentado un crecimiento considerable en sectores como Martorelles y Sant Esteve de Sesrovires localizados entre las inmediaciones de la segunda y tercera corona a una distancia aproximada entre 10 y 50 kilómetros del área metropolitana. Los inversores se han visto forzados a buscar operaciones fuera del área tradicional expandiéndose hacia las coronas 2 y 3, así como su activa participación en la compra de proyectos de construcción e inclusive, en la compra de suelo, actuando como promotores de futuros proyectos.

Un claro ejemplo del nuevo e inminente desarrollo fue la reciente implantación de la mayor empresa de e-commerce del mundo (Amazon) en Segro Logistics Park Martorelles, en donde Segro ha participado como promotor en diferentes ocasiones, construyendo y desarrollando almacenes y parques empresariales innovadores y de alta calidad según las necesidades del cliente.

Por otra parte, se estima que los valores de mercado de Barcelona continúen creciendo durante los próximos años, ya que actualmente se ubica entre las ciudades europeas con mayor crecimiento de mercado.

CONTRATACIÓN

La contratación de espacios logísticos en Cataluña se ha mantenido activa y dinámica, alcanzando un volumen de 450.000 m², y puesto que registró un 30% menos que en 2016, estos años no se consideran comparables debido a las mega operaciones de Amazon y Mango con 200.000 y 121.000 m² respectivamente que se registraron en 2016, generando un fuerte y excepcional impacto en el cómputo anual. Sin embargo, la contratación de 2017 se sitúa por encima de la media de los últimos 10 años (375.000 m²), lo que indica el buen comportamiento de la demanda.

Durante el 2017 en Barcelona, se observa el protagonismo de la 2 corona concentrando el 60% del volumen de contratación, explicándose por la mayor disponibilidad de grandes superficies. Por el contrario, el dominio de alquiler de pequeñas naves logísticas, correspondientes a un rango de superficie entre 2.000 y 7.000 m² suponen el 40% del número de operaciones totales.

Las principales operaciones de contratación que se identificaron en Barcelona durante el 2017 fueron las de: ID LOGISTICS (55.000 m²) situada en la Bisbal de Penedès, y la de ALFIL LOGISTICS ubicada en ZAL II con la contratación de 35.000 m², localizados en las coronas 1 (0 a 10 km) y 3 respectivamente (40 a 100 km).

Rentas Naves Logísticas

BARCELONA 2017		Precio Medio Alquiler (€/m ² mes)	
		mín	máx
ÁREA METROPOLITANA	EL BARCELONÉS	6,00	7,00
1ª CORONA	BAIX LLOBREGAT	4,75	6,00
	VALLÈS OCCIDENTAL	4,00	5,50
	VALLÈS ORIENTAL	4,00	5,50
2ª CORONA	BAXI LLOBREGAT	4,00	4,75
	VALLÈS OCCIDENTAL	4,00	4,75
	VALLÈS ORIENTAL	4,00	4,75
3ª CORONA	ZONA SUR	2,75	3,50
	ZONA NORTE	3,00	4,00

Fuente: Consulta NavesBarcelona

Tendencias Rentas Naves Logísticas

BARCELONA 2017		Precio Medio Alquiler	
		mín	máx
ÁREA METROPOLITANA	EL BARCELONÉS	=	=
1ª CORONA	BAIX LLOBREGAT	+	=
	VALLÈS OCCIDENTAL	+	=
	VALLÈS ORIENTAL	+	=
2ª CORONA	BAIX LLOBREGAT		+
	VALLÈS OCCIDENTAL		+
	VALLÈS ORIENTAL		+
3ª CORONA	ZONA SUR		+
	ZONA NORTE		+

Fuente: Consulta NavesBarcelona

Asking Prices Naves Logísticas

Zona	BARCELONA 2017		Precio Alquiler (€/m ² mes)	
	Corona	Municipio	Precio Mínimo	Precio Máximo
1ª CORONA	EL BARCELONÉS	Zona Franca	6,00	7,00
		ZAL	6,00	7,00
	BAIX LLOBREGAT	El Prat de Llobregat	5,00	6,50
		Viladecans	4,50	6,00
		Gavá	4,75	6,00
		Sant Boi de Llobregat	6,00	7,00
	VALLÈS OCCIDENTAL	Montcada	4,00	5,50
		Rubí	4,00	5,50
	VALLÈS ORIENTAL	Granollers	3,50	5,25
		Mollet del Vallès	3,50	4,50
2ª CORONA	BAIX LLOBREGAT	Martorell	4,50	5,00
		Sant Esteve Sesrovires	4,00	5,00
		Esparreguera-Abrera	4,00	5,00
	<i>Penedès</i>	La Granada	4,00	4,25
	<i>Penedès</i>	Vilafranca del Penedès	3,50	4,25
	VALLÈS OCCIDENTAL	Sabadell	4,50	5,50
		Terrasa	4,25	5,25
		Manresa	3,00	3,50
	VALLÈS ORIENTAL	Franqueses del Valles	4,00	4,50
		Linars del Vallès	4,25	4,75
Santa Maria Palautordera		3,00	3,25	
3ª CORONA	ZONA SUR	Tarragona	2,50	3,50
		Valls-Bràfim	2,50	3,50
		La Bisbal-El Vendrell	2,75	3,75
	ZONA NORTE	Girona	3,00	4,00
		La Selva	3,00	4,00

Fuente: Consulta NavesBarcelona

Tasa de Disponibilidad

VALENCIA 2017	Tasa de Disponibilidad (%)
TOTAL	0,54%
EJE SUR	0,00%
EJE CENTRO	0,64%
PISTA DE ADEMUZ	0,00%
EJE NORTE	0,00%

Fuente: TRIANGLE REM

OFERTA

La oferta disponible de activos óptimos para la actividad logística actual sigue ha continuado siendo uno de los mayores problemas a los que se enfrenta el mercado inmologístico valenciano.

La tasa de disponibilidad ha continuado descendiendo desde el 1,57% en el cierre de 2016 hasta el 0,54% resultado la casi inexistente oferta de espacio logísticos en el área de influencia de Valencia.

Centrándonos en el análisis por ejes, seguimos observando que existe una ocupación plena en las zonas con un menos parque de inmuebles logísticos, como son el Eje Sur, la Pista de Ademuz y el Eje Norte.

La fuerte demanda de los operadores logísticos ha hecho que se absorban todas las nuevas promociones tanto "llave en mano" como a "riesgo".

A diciembre de 2017, únicamente se encuentra disponible un inmueble del Eje Centro, concretamente en el Sector 14 de Ribarroja del Turia.

La oferta de los aproximadamente 9.000 m² del inmueble se debe a la finalización de contrato de XPO y su traslado a una promoción "llave en mano" en el PLV en el formato de crossdocking.

PROMOCIÓN

El final de 2016 y sobre todo 2017 supuso la reactivación del sector promotor logístico en el mercado valenciano animada por las bajas tasas de disponibilidad y una demanda de espacios logísticos sostenida.

Durante el año 2017 se ha incorporado al parque logístico de Valencia cerca de 80.000 m², situación insólita desde el inicio de la crisis hace ya casi una década.

Del total de los nuevos activos promovidos, únicamente 8.600 m² se corresponden a un proyecto "llave en mano", siendo concebido para el citado líder en el sector XPO Logistics.

El resto de las promociones "a riesgo" ha tenido una respuesta exitosa ya que el 100% de los casi 75.000 m² se han contratado antes de finalizar las obras.

Esta respuesta del mercado reafirma los desarrollos "a riesgo" en el sector por parte de inversores locales como inversores especializados, previéndose una mayor actividad promotora si la disponibilidad de suelo lo permite.

Volumen de Contratación

VALENCIA 2017	Contratación (%)
TOTAL	204.245
EJE SUR	14,00%
EJE CENTRO	73,00%
PISTA DE ADEMUZ	11,00%
EJE NORTE	2,00%

Fuente: TRIANGLE REM

DEMANDA

La demanda de inmuebles logísticos por parte de los operadores continúa estable para el mercado valenciano, reconociéndose una mayor importancia a dos tipos de operativas.

Por una parte, las fusiones entre los grandes operadores logísticos que tuvieron lugar en años anteriores han hecho que la demanda de grandes plataformas sea ya una realidad.

A esta circunstancia se suma el reconocimiento de Valencia como la ubicación principal de grandes operadores y usuarios finales para la distribución a toda la Península Ibérica.

En concordancia con las tendencias esperadas en el estudio de mercado de 2016, las rentas de mercado han continuado su tendencia alcista por la presión que la demanda está realizando sobre un parque incapacitado actualmente para dar una respuesta rápida.

Los indicadores de 2016 nos hacen pronosticar un escenario similar para el 2018 dado que el producto desarrollado está siendo absorbido con gran rapidez y gran parte de los inmuebles logísticos que se desocupan no cumplen los principales requerimientos actuales de los operadores.

CONTRATACIÓN

El volumen total de contratación en el año 2017 alcanzó una cifra histórica para el mercado inmológico valenciano, más de 200.000 m², lo que indica el gran comportamiento de la demanda.

Con respecto al año 2016, el volumen de contratación se ha duplicado gracias a la entrega de las nuevas promociones y la fuerte repuesta de la demanda sobre las promociones "a riesgo".

En línea con la localización prime de Valencia en el Eje Centro (Ribarroja-Cheste-Loriguilla), el grueso de la contratación total se ha registrado en estos polígonos alcanzándose un 73% del total de la contratación.

Por otra parte, la inexistencia de oferta de más inmuebles disponibles en el Eje Centro ha hecho que se lleguen a ocupar los activos secundarios localizados en el resto de las zonas, principalmente el Eje Sur y la Pista de Ademuz.

Por último, cabe destacar 2 operaciones de gran tamaño en el PLV de Valencia, ambas de promociones desarrolladas "a riesgo". Se trata de la contratación por parte de TVS de 29.1000 m² a un Family Ofifce local y el arrendamiento de MERCADONA de la 1ª promoción de 24.000 m² de PROLOGIS en el PLV.

Rentas Naves Logísticas

VALENCIA 2017		Precio Medio Alquiler (€/m ² month)	
		min	max
Eje Sur	2ª Corona	3,00	4,00
Eje Central	1ª Corona	3,50	4,25
Pista Ademuz	2ª Corona	3,00	3,50
Eje Norte	2ª Corona	3,00	3,50

Fuente: TRIANGLE REM

Tendencias Rentas Naves Logísticas

VALENCIA 2017		Precio Medio Alquiler	
		mín	máx
Eje Sur	2ª Corona	+	
Eje Central	1ª Corona	+	
Zona Pista Ademuz	2ª Corona	+	
Eje Norte	2ª Corona	+	

Fuente: TRIANGLE REM

Asking Prices Naves Logísticas

VALENCIA 2017			Precio Alquiler (€/m ² mes)	
Zona	Corona	Municipio	Min	Max
EJE SUR	1ª CORONA	ZAL puerto	*	
		Massanasa - Beniparrel	2,00	3,00
		Alcàsser - Silla - Picassent	2,00	3,00
	2ª CORONA	Almussafes	3,00	4,00
		Sollana	3,00	4,00
		Massalavés	2,25	2,75
		Alberic	*	
EJE CENTRAL	1ª CORONA	Torrent - Picanya	2,50	3,50
		Quart de Poblet	*	
		Manises	2,00	3,00
		Riba-roja del Túria	3,50	4,25
		Loriguilla	2,50	3,50
	Cheste	*		
	2ª CORONA	Chiva	*	
PISTA ADEMUZ	1ª CORONA	Paterna	3,00	3,50
	1ª CORONA	Llíria	2,00	3,00
EJE NORTE	2ª CORONA	Sagunto	2,50	3,50

Fuente: TRIANGLE REM

Zonificación Zaragoza



Fuente: TRIANGLE REM

CORONAS Y EJES

1ª Corona: se ubican los polígonos más cercanos a la capital aragonesa, con acceso directo desde la Z-40 que rodea la ciudad.

2ª Corona: comprende los polígonos que se encuentran a una distancia de 20 a 10 km del núcleo urbano

3ª Corona: entorno de influencia de la Factoría Opel en la localidad de Figueruelas.

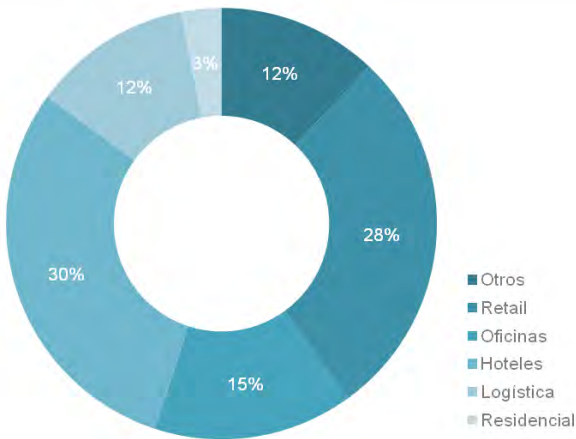
Diseñando un modelo radial obtenemos:

- **Zona Levante:** conexión con Valencia por la A-23
- **Zona Centro:** dirección Madrid con la A-2
- **Zona Norte:** conexión al País Vasco y Francia por la A-68.
- **Zona Pirineos:** entorno a la A-23 dirección Huesca y el paso por los Pirineos a Francia.
- **Zona Cataluña:** continuación de la A-2 Madrid/Barcelona.

PRINCIPALES ÁREAS LOGÍSTICAS

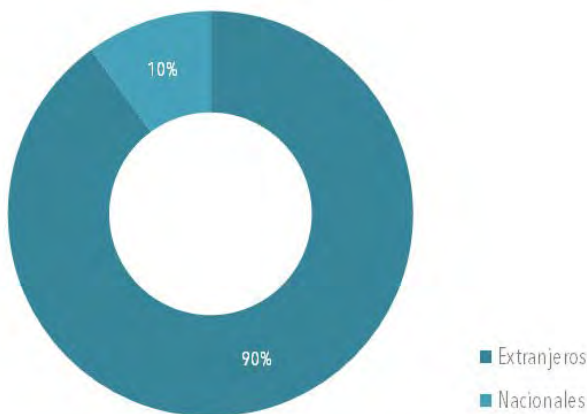
- **PLAZA, Plataforma Logística de Zaragoza:** su ubicación es excepcional en el cruce de la Z-40 y la A-2 además de terminal ferroviaria y acceso directo al aeropuerto. Están instaladas grandes empresas como Inditex, Eroski, Mercadona o Imaginarium en PLAZA.
- **Factoría Opel:** en el polígono de El Pradillo II se ubica la logística auxiliar para la Factoría Opel de Figueruelas.
- **Terminal Marítima de Zaragoza:** se trata del 2º puerto seco por importancia de España tras el de Coslada. En este eje también se encuentran las instalaciones de Mercazaragoza y la Ciudad del Transporte.
- **Polígono Malpica:** ubicación junto a la A-2 a Barcelona y la Z-40 aunque se ve afectado por la concentración de actividad en PLAZA.

Inversión por tipo de activo



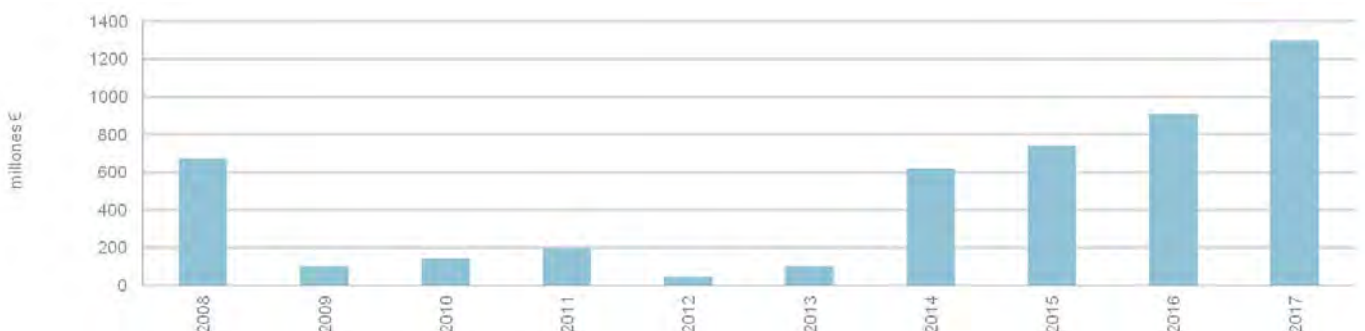
Fuente: TPF Consultora Inmobiliaria

Agentes Inversores



Fuente: TPF Consultora Inmobiliaria

Evolución Volumen Inversión Logística



AUMENTA LA INVERSIÓN EN EL SECTOR LOGÍSTICO

Con el desarrollo del año del 2017, la inversión en el sector inmobiliario mantuvo la tendencia e intensidad presentada en los años anteriores. La cifra de inversión se situó cerca a los 13.000 millones de euros, donde destacan el sector hotelero y el retail, con un total de casi el 60% del volumen total de las operaciones. Por otro lado, el sector logístico, tuvo un repunte de inversión alcanzando el 12% del volumen de operaciones, en línea con la tendencia alcista de anteriores ejercicios.

DOMINIO DE INVERSORES EXTRANJEROS

Los principales agentes inversores en el mercado español han tenido como origen capital extranjero copando el 90% del volumen de inversión, debido al atractivo del sector que ha propiciado la aparición de nuevos fondos de origen europeo y estadounidense principalmente. La mayor operación de inversión fue la compra del portfolio europeo de Blackstone por parte de China Investment Corporation (CIC), con activos en España que agrupan más de 1 millón de m².

RECORD EN INVERSIÓN LOGÍSTICA

Dado el buen comportamiento de la economía, al crecimiento del e-commerce, y a la aparición de nuevos inversores, el sector logístico ha alcanzado un récord histórico de inversión de 1.300 millones de euros, manteniendo la tendencia que se viene observando desde hace 4 años. El potencial del desarrollo del sector logístico ya está entre los objetivos principales de los inversores por lo que se espera que el interés inversor no haga más que incrementarse en los próximos años.



TRIANGLE

REAL ESTATE MANAGEMENT

Calle Pintor Sorolla 5 - 1º
46002, Valencia

www.trianglerem.com
[@triangle_rem](https://www.instagram.com/triangle_rem)



TRIANGLE
REAL ESTATE MANAGEMENT

Estudio de Mercado Inmologística Valencia

Enero-Mayo 2018



Stock Logístico	01
Disponibilidad Actual	02
Rentas de Mercado	03
Histórico Transacciones	04
Suelo Logístico	05

01 STOCK INMUEBLES ALMACENAMIENTO

El estudio del stock de inmuebles se ha realizado en base a la división del territorio de influencia de la ciudad de Valencia presentado anteriormente.

Por lo tanto el stock se subdividirá en los cuatro ejes principales ligadas a las autovías que conectan el Levante con el resto de la Península, dividiéndolas además en dos coronas.

En el stock contabilizado a Mayo de 2018, se incluyen todos los inmuebles donde a día de hoy se desarrolla una actividad de almacenamiento.

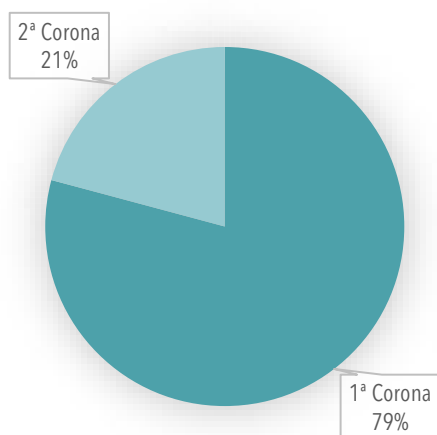
No obstante, cabe puntualizar que parte del parque no es apto para operadores logísticos del primer nivel por lo que se realizará un filtro a posteriori bajo el CRITERIO TRIANGLE más estricto.

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - mayo 2018	
TOTAL	m² construidos 2.404.314
	m² construidos
EJE SUR	756.485
EJE CENTRAL	1.436.157
PISTA ADEMUS	190.197
EJE NORTE	21.475

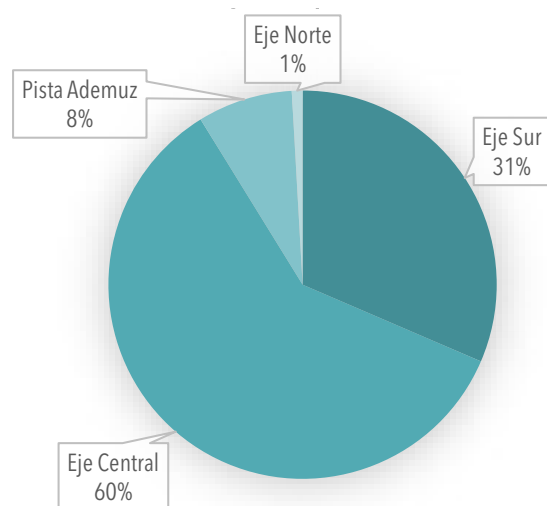
En la actualidad, la superficie total del stock de inmuebles para almacenamiento en Valencia asciende a 2.404.314 m² construidos. En su localización, aproximadamente el 80% de esta superficie se ubica en la 1ª Corona siendo bastante inferior la superficie construida en la 2ª Corona.

Se detectan dos ejes principales, Eje Sur y Eje Centro, que aglutinan el 90% de la superficie. No obstante, es destacable que el 60% se ubica en la Eje Centro, reconocido como el "Corredor Logístico de Valencia", zona prime que agrupa los municipios de Riba-roja, Loriguilla y Ceste.

Stock logístico por Coronas (%)



Stock Logístico por Ejes (%)



01.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - mayo 2018			
Zona	Corona	m ² construido	Municipio
EJE SUR	TOTAL	756.485	-
	1ª CORONA	37.000	ZAL-Valencia
		12.000	Mercavalencia
		14.364	Sedaví
		14.241	Massanassa
		3.948	Catarroja
		56.842	Beniparrell
		45.283	Alcàsser
		76.838	Silla
		75.071	Picassent
		2ª CORONA	420.898
	44.687	Sollana	
	118.150	Almussafes	
	7.953	Benifaió	
	29.052	Algemesí	
30.330	Alginet		
59.739	Carlet		
32.000	Massalavés		
79.857	Alberic		
15.130	Villanueva de Castellón		
4.000	Beneixida		
EJE CENTRAL	TOTAL	1.436.157	-
1ª CORONA	60.211	Torrent	
	50.750	Picanya	
	142.375	Quart de Poblet	
	79.842	Manises	
	1.045.282	Riba-roja del Túria	
	10.268	Loriguilla	
	34.623	Cheste	
	2ª CORONA	12.806	-
	7.690	Chiva	
	5.116	Montserrat	
PISTA ADEMUZ	TOTAL	190.197	-
1ª CORONA	144.517	-	
	144.517	Paterna	
2ª CORONA	45.680	-	
	15.680	La Pobla de Vallbona	
	30.000	Llíria	
EJE NORTE	TOTAL	21.475	-
2ª CORONA	21.475	-	
	21.475	Sagunt	
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - mayo 2018		2.404.314,00	m² construidos

02 STOCK TRIANGLE: CRITERIOS TRIANGLE

Dentro de los 2.404.314,00 m² del parque de Valencia, gran parte de la superficie corresponden a inmuebles anticuados o de pequeño tamaño.

Se desarrollan por lo tanto los CRITERIOS TRIANGLE para contabilizar únicamente los inmuebles aptos a día de hoy a la actividad logística, excluyendo los activos adecuados para logística de frío:

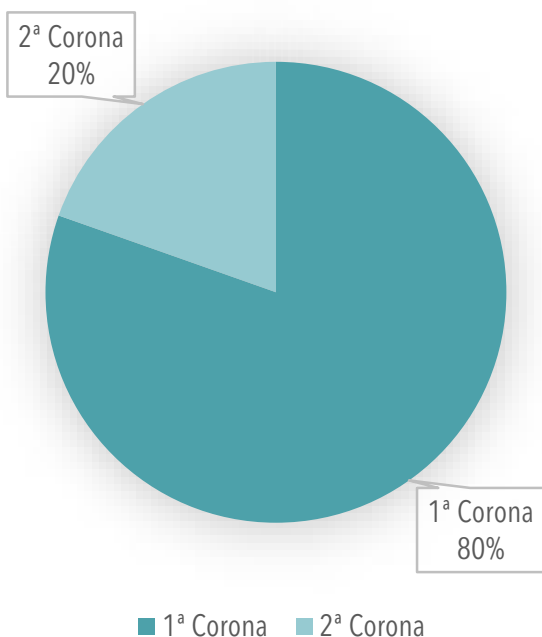
Criterios TRIANGLE:

- Superficies superiores a 5.000 m².
- Altura libre mínimo 9 m.
- Muelles de carga (ratio < 1ud / 1.000m²).
- Ocupación de parcela no superior al 70%

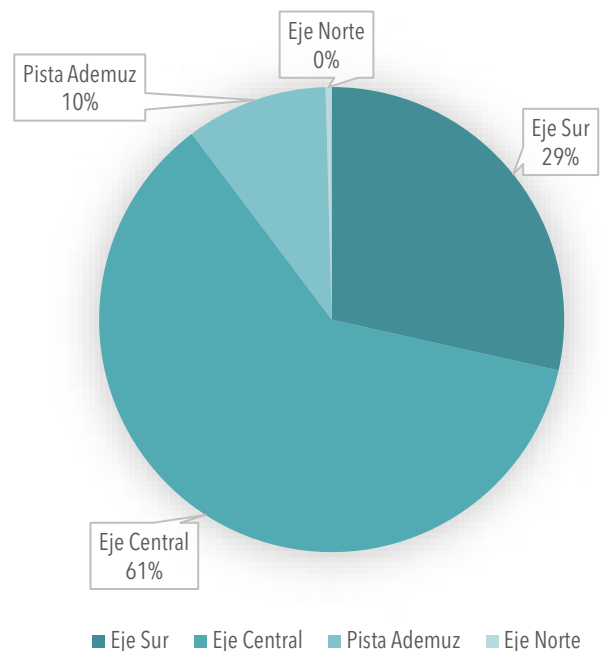
STOCK VALENCIA TRIANGLE - mayo 2018	m ² construidos
TOTAL	1.720.959
m² construidos	
EJE SUR	490.706
EJE CENTRAL	1.053.312
PISTA ADEMUZ	169.680
EJE NORTE	7.261

STOCK VALENCIA TRIANGLE - mayo 2018	m ² construidos
TOTAL	1.720.959
m² construidos	
USUARIO FINAL	643.083
NAVES LOGÍSTICAS EN ALQUILER	1.077.876

Stock Logístico - Coronas (%)



Stock Logístico - Zonas (%)



01.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS

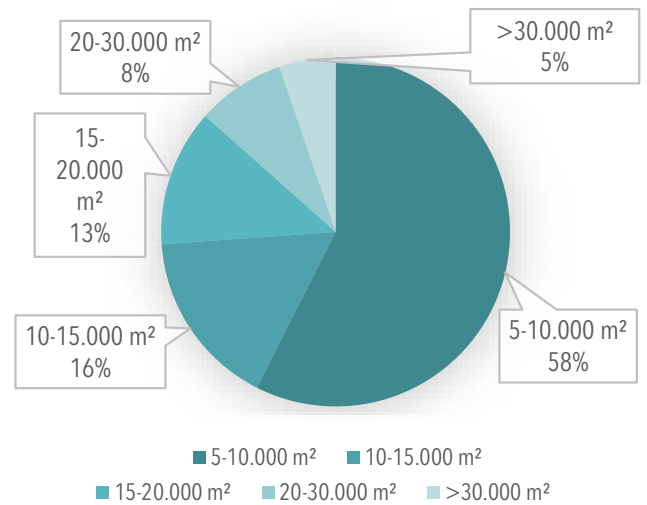
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA. - mayo 2018					
Zona	Corona	m ² construido	Municipio		
EJE SUR	TOTAL	490.706	-		
	1ª CORONA		-		
		37.000	ZAL-Valencia		
		-	Mercavalencia		
		-	Sedaví		
		7.030	Massanassa		
		-	Catarroja		
		20.034	Beniparrell		
		18.563	Alcàsser		
		72.030	Silla		
		59.459	Picassent		
		2ª CORONA		-	
			44.687	Sollana	
			112.093	Almussafes	
			7.953	Benifaió	
-	Algemesí				
-	Alginet				
-	Carlet				
32.000	Massalavés				
79.857	Alberic				
-	Villanueva de Castellón				
-	Beneixida				
EJE CENTRAL	TOTAL	1.053.312	-		
	1ª CORONA		-		
		37.936	Torrent		
		14.387	Picanya		
		-	Quart de Poblet		
		51.645	Manises		
		927.270	Riba-roja del Túria		
		7.268	Loriguilla		
		2.000	Cheste		
		5.116	Montserrat		
		2ª CORONA		-	
			7.690	Chiva	
		PISTA ADEMUZ	TOTAL	169.680	-
			1ª CORONA		-
				124.000	Paterna
2ª CORONA				-	
	15.680			La Pobla de Vallbona	
30.000	Llíria				
EJE NORTE	TOTAL	7.261	-		
	2ª CORONA		-		
		7.261	Sagunt		
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA. - mayo 2018		1.720.959,00	m² construidos		

02.2 STOCK TRIANGLE: TIPOLOGÍA DE INMUEBLES

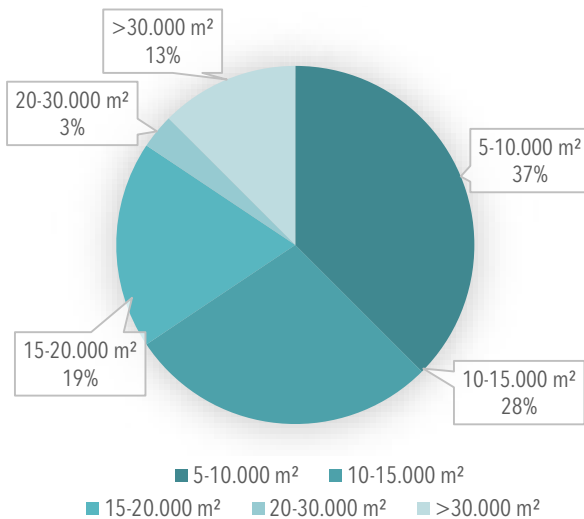
El estudio de las tipologías de inmuebles del stock logístico refleja que los activos actuales que lo componen en un 58% son inmuebles con una superficie que no alcanza los 10.000 m². Únicamente un 5% del número total de los inmuebles tiene una superficie superior a 30.000 m².

Estas circunstancias hacen latente la inexistencia de activos de grandes dimensiones en Valencia. Su ausencia es total en el Eje Norte y Pista de Ademuz, siendo incluso mínima para las zonas logísticas más desarrolladas.

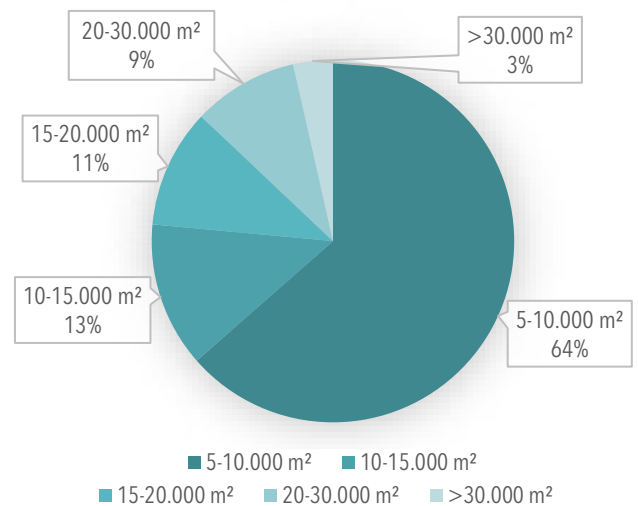
Tipología: Stock Valencia Triangle (nº inmuebles)



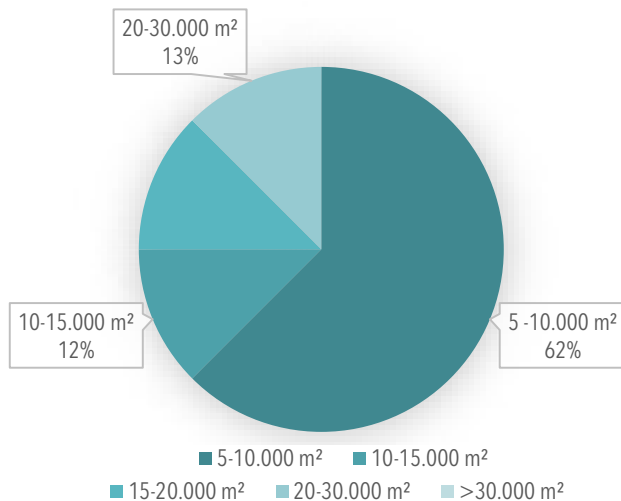
Tipología: Eje Sur (nº inmuebles)



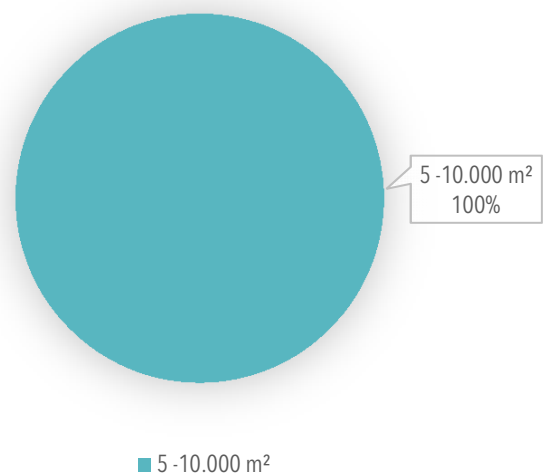
Tipología: Eje Central (nº inmuebles)



Tipología: Pista de Ademuz (nº inmuebles)



Tipología: Eje Norte (nº inmuebles)



03 SUBMERCADO: STOCK LOGÍSTICO FRÍO

En paralelo al stock logístico disponible en Valencia, se han estudiado los inmuebles logísticos destinados al almacenamiento en frío. En la actualidad existen aproximadamente 80.000 m² construidos de inmuebles adecuados para esta actividad.

Únicamente existen inmuebles para la logística del frío en el Eje Centro y Eje Sur, con un total de m² similar en ambas ubicaciones. Salvo los inmuebles localizados en Riba-roja del Turia, las superficies de los activos se encuentran entre 10-15.000 m².

STOCK LOGÍSTICO FRÍO VALENCIA Septiembre 2017				
Zona	Corona	m ² construido	Municipio	Inquilino
EJE SUR	TOTAL	46.880	-	
	1ª CORONA	27.750	-	
		<u>12.000</u>	<u>Valencia</u>	
		12.000	Mercavalencia	STEF
		<u>12.000</u>	<u>Picanya</u>	
		12.000	P.I. Picanya	ABORDO
		<u>3.750</u>	<u>Picassent</u>	
		3.750	P.I. Picassent	HERMES LOGÍSTICA
		19.130	-	
		2ª CORONA	15.130	<u>Villanueva de Castellón</u>
15.130			P.I. El Pla	CARREFOUR
<u>4.000</u>	<u>Beneixida</u>			
4.000	P.I. Beneixida		FRÍO CEREZO	
EJE CENTRAL	TOTAL	35.480	-	
	1ª CORONA	35.480	-	
		<u>11.750</u>	<u>Quart de Poblet</u>	
		11.750	P.I. Quart de Poblet	SILOMAR
		<u>20.730</u>	<u>Riba-roja del Túria</u>	
		4.380	P.I. Casanova	CARBÓ CORBATALLÓ
		3.500	P.I. El Oliveral	DISFRIMUR
		4.200	P.I. Sector 12	QUEVEDO
		5.500	P.I. Sector 12	STEF
		3.150	P.I. Sector 12	TRÍO
		<u>3.000</u>	<u>Lorquilla</u>	
		3.000	Lorquilla	SOMARTRANS
		TOTAL LOGISTICA FRÍO (m² c)	82.360	

02 DISPONIBILIDAD ACTUAL

Actualmente existe disponibilidad en la zona centro, concretamente en la zona de Ribarroja.

Han existido demandas que no han podido ser atendidas durante 2016 y 2017, debido al bajo índice de disponibilidad.

La crisis económica no ha permitido el desarrollo de plataformas logísticas modernas.

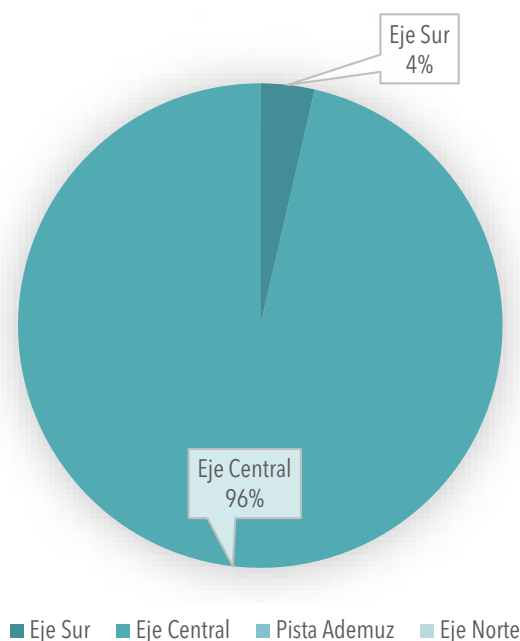
En consecuencia, la mayor parte de los activos no satisfacen los requisitos de los operadores logísticos, principalmente en lo relacionado con el Código de Protección de Incendios.

TASA DE DISPONIBILIDAD	1,93%	sobre stock TRIANGLE
TOTAL (m² ct)		33.200
		m² construidos
Eje Sur		1.200
Eje Central		32.000
Pista Ademuz		0
Eje Norte		0
TOTAL (superficie triangle)		1.720.959

A fecha de este informe, la tasa de disponibilidad de inmuebles construidos es del 1,93% en el mercado logístico de Valencia, no obstante, está prevista la incorporación en 2018 de 107.394 m²t en construcción en la zona centro, todos ellos ubicados en Ribarroja del Turia y Loriguilla.

De esta superficie, 45.000 m² se corresponden a instalaciones desarrolladas por usuarios finales mientras que los restantes más de 62.000 m² de proyectos desarrollados "a riesgo".

Disponibilidad actual por Zonas (%)



STOCK INMUEBLES LOGÍSTICOS - Mayo 2018				
Zona	Municip.	Polígono	Inquilino	Superficie (m2c)
Sur	Beniparrell	Beniparrell	Pre-existente	1.200
Centro	Ribarroja	PLV	"Llave en mano"	24.000
Centro	Ribarroja	Sector 13	Fin contrato	7.000
Centro	Cheste	Castilla	Pre-existente	1.000
				33.200

02.1 PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN

En el análisis de los proyectos en construcción a mayo de 2018 se computa una superficie total en construcción de 107.394 m²t.

De los cuales, 62.394 m² corresponden a nueva construcción a "riesgo", mientras que 55.000 m² son proyectos desarrollados por usuarios finales.

INMUEBLES LOGÍSTICOS EN CONSTRUCCIÓN - mayo 2018				
Municip.	Polígono	Superficie (m ² c)	Inquilino	Entrega
Ribarroja	Sector 13	34.000	"a riesgo" *	1er trim. 2019
Paterna	Táctica	16.275	"riesgo" (Bunzl)	4º trim. 2018
Loriguilla	Sector 9	6.439	"a riesgo"	1er trim. 2019
Loriguilla	Sector 9	30.000	usuario final	1er trim. 2019
Ribarroja	Sector 13	5.680	"a riesgo"	1er trim. 2019
Ribarroja	Mas Baló	15.000	usuario final	3er trim. 2019
		107.394	EN CONST. m² ct	

* Inicio de obras de construcción inminente.

02.2 SUELO FINALISTA - "LLAVE EN MANO"

Existen 5 proyectos "llave en mano" para la construcción de plataformas de superficies entre 12.000 y 25.000 m² construidos, la mayoría de ellos ubicados en el Eje Central.

La superficie total de los proyectos "llave en mano" es superior a la superficie en construcción, ascendiendo a 128.200 m² construidos. Su construcción podría realizarse a los 9-12 meses de la firma.

SUELO FINALISTA PARA "LLAVE EN MANO" - mayo 2018				
Municip.	Polígono	Superficie (m ² c)	Inquilino	Entrega
Ribarroja	Mas Baló	25.223	"llave en mano"	≈9-12 meses
Torrent	Masía del Juez	23.500	"llave en mano"	≈9-12 meses
Ribarroja	PLV (M9-10)	15.200	"llave en mano" *	≈9-12 meses
Ribarroja	El Oliveral	13.200	"llave en mano"	≈9-12 meses
Paterna	Táctica	12.000	"llave en mano"	≈9-12 meses
		89.123	LLAVE EN MANO m² ct	Suelo Finalista

* Inicio de obras de construcción inminente.

02.3 SUELO EN DESARROLLO - "LLAVE EN MANO"

En enero de 2018 se iniciaron las obras del nuevo desarrollo logístico "Parque Empresarial Circuito de Cheste" que finalizarán en 2019.

Además de la construcción de la nueva plataforma logística de LIDL con más de 50.000 m²t, se comercializan ya en el mercado más de 100.000 m²t.

SUELO EN DESARROLLO PARA "LLAVE EN MANO" - mayo 2018				
Municip.	Polígono	Superficie (m ² c)	Inquilino	Entrega
Cheste	Circuito	26.300	llave en mano-riesgo	3er trim. 2019
Cheste	Circuito	18.500	llave en mano-riesgo	3er trim. 2019
Cheste	Circuito	14.100	llave en mano-riesgo	3er trim. 2019
Cheste	Circuito	53.900	llave en mano-riesgo	3er trim. 2019
		112.800	LLAVE EN MANO m² ct	Suelo en desarrollo

03 RENTAS DE MERCADO

El incremento producido en años anteriores en las rentas prime para activos que cumplen con las necesidades de los operadores, debido a la escasez de disponibilidad de este tipo de producto, se ha extendido también en 2018 a las rentas mínimas.

En las zonas prime, las rentas máximas alcanzan los 4,40 euros /m²/mes de Ribarroja en el "Corredor logístico de Valencia", Eje Centro, mientras que en el Eje Sur, en las proximidades de la Factoría Ford, las rentas se han estabilizado en los 4 euros/m²/mes.

RENTAS		Precio Medio Alquiler (€/m ² mes)	
		min	max
Eje Sur	2ª Corona	3,00	4,00
Eje Central	1ª Corona	3,50	4,30
Pista Ademuz	2ª Corona	3,00	3,50
Eje Norte	2ª Corona	3,00	3,50

03.1 VOLUMEN DE CONTRATACIÓN

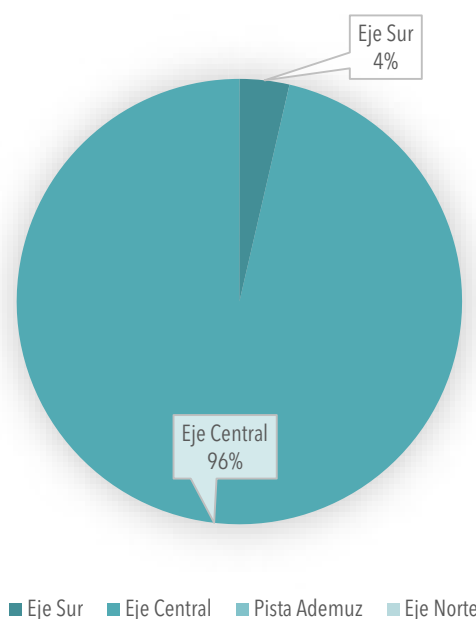
VOLUMEN DE CONTRATACIÓN	
TOTAL (m² ct)	31.047
	m² construidos
Eje Sur	0
Eje Central	31.047
Pista Ademuz	0
Eje Norte	0

El volumen total de contratación hasta final de mayo de 2018 ha alcanzado los 31.047 m²t. Esta contratación durante los 5 primeros meses de 2018 ha alcanzado el 15,5% del total de 2017.

Actualmente se encuentran en el mercado 24.000 m² de la segunda plataforma logística desarrollada por PROLOGIS en PLV, previéndose su cierre en los próximos meses.

Además, se espera que se incremente considerablemente la contratación a la finalización de los proyectos "a riesgo" en construcción al incrementarse la oferta hoy insuficiente en el mercado logístico valenciano.

Contratación por zonas (% sobre volumen total)



03.1. TRANSACCIONES RECIENTES EN ALQUILER

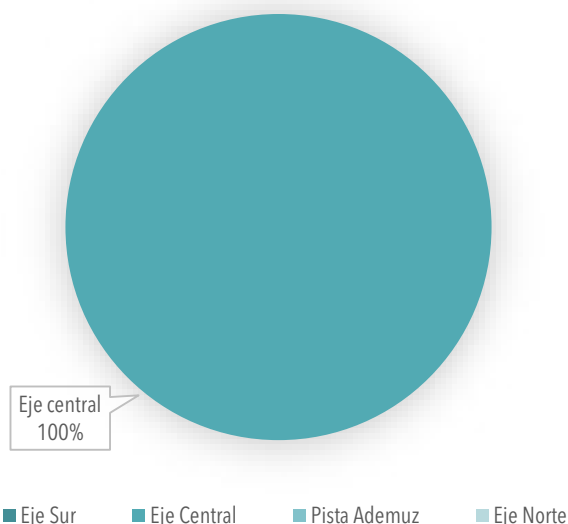
El análisis de las operaciones de inmuebles logísticos realizadas hasta mayo de 2018 se ha producido al 100% en el Eje Centro, reconocido como el Corredor Logístico Valenciano.

El tamaño de las operaciones en los primeros meses ha disminuido por la escasez de plataformas logísticas disponibles. Los precios siguen su tendencia al alza en las plataformas modernas repuntando incluso en activos ya anticuados.

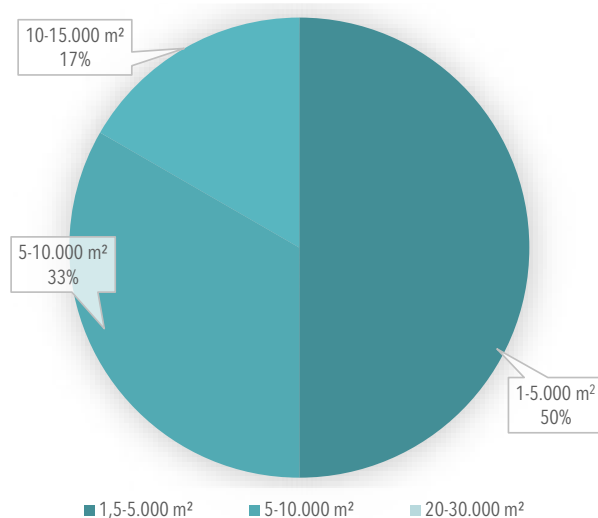
Cabe destacar la contratación de 13.500 m² en una plataforma logística desarrollada "a riesgo" en Ribarroja, con rentas que han alcanzado ya los 4,25 euros/m²t, previéndose un incremento en el futuro.

TRANSACCIONES RECIENTES DE ALQUILER 2018			
Municip.	Zona	Renta (€/m ² b)	Superficie (m ² ct)
Casanova	Centro	2,50	1.000
Ribarroja	Centro	4,25	13.500
Ribarroja	Centro	3,75	1.400
Ribarroja	Centro	4,25	9.031
Cheste	Centro	3,00	1.000
Montserrat	Centro	3,00	5.116
TOTAL ALQUILER (m² ct)			31.047

Operaciones Alquiler: Zonas (% sobre nº operaciones)



Operaciones Alquiler: Superficie (% sobre nº operaciones)



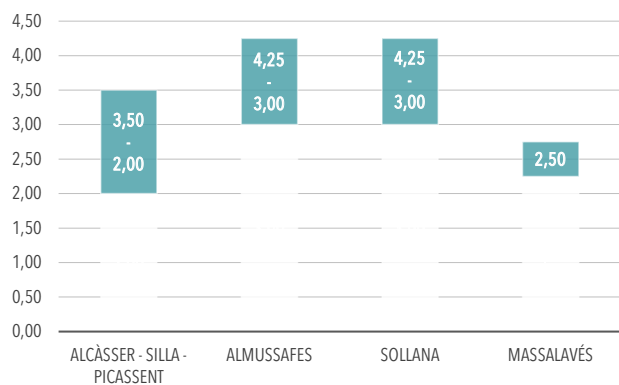
03.2. TRANSACCIONES RECIENTES EN VENTA

TRANSACCIONES EN VENTA 2018					
Municipio	Polígono	Precio de Venta (M€)	Superficie (m ² ct)	Comprador	Inquilino
Ribarroja	Casanova	0,65	1.900	FAMILY OFFICE	-
Ribarroja	Sector 12	4,00	6.255	-	REDUR

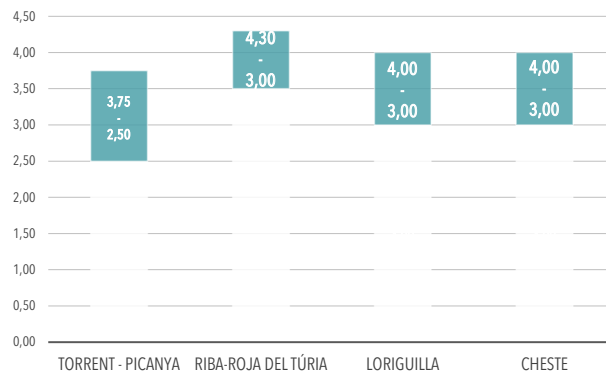
03.2 RENTAS DE MERCADO POR MUNICIPIOS

RENTA MERCADO VALENCIA - mayo 2018			Precio Alquiler (€/m ² mes)	
Zona	Corona	Municipio	Min	Max
EJE SUR	1ª CORONA	ZAL puerto	*	
		Massanasa - Beniparrel	2,00	3,00
		Alcàsser - Silla - Picassent	2,00	3,50
	2ª CORONA	Almussafes	3,00	4,25
		Sollana	3,00	4,25
		Massalavés	2,25	2,75
		Alberic	1,50	2,50
EJE CENTRAL	1ª CORONA	Torrent - Picanya	2,50	3,75
		Quart de Poblet	*	
		Manises	2,00	3,00
		Riba-roja del Túria	3,50	4,30
		Loriguilla	3,00	4,00
	2ª CORONA	Cheste	3,00	4,00
		Chiva	2,00	3,00
PISTA ADEMUZ	1ª CORONA	Paterna	3,00	4,00
	1ª CORONA	Llíria	2,00	3,00
EJE NORTE	2ª CORONA	Sagunto	2,50	3,50

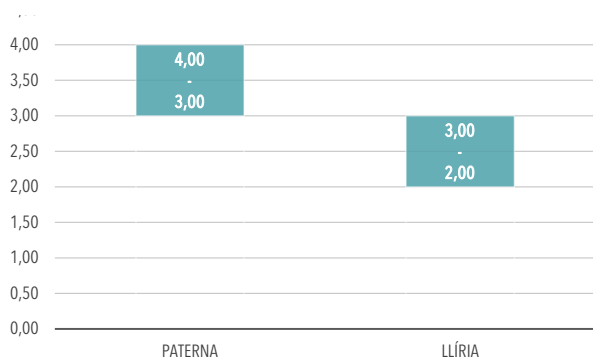
Rentas de Mercado: Eje Sur (euros/m²/mes)



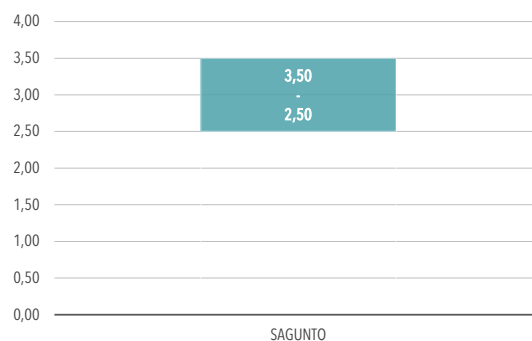
Rentas de Mercado: Eje Central (euros/m²/mes)



Rentas de Mercado: Pista de Ademuz (euros/m²/mes)



Rentas de Mercado: Eje Norte (euros/m²/mes)

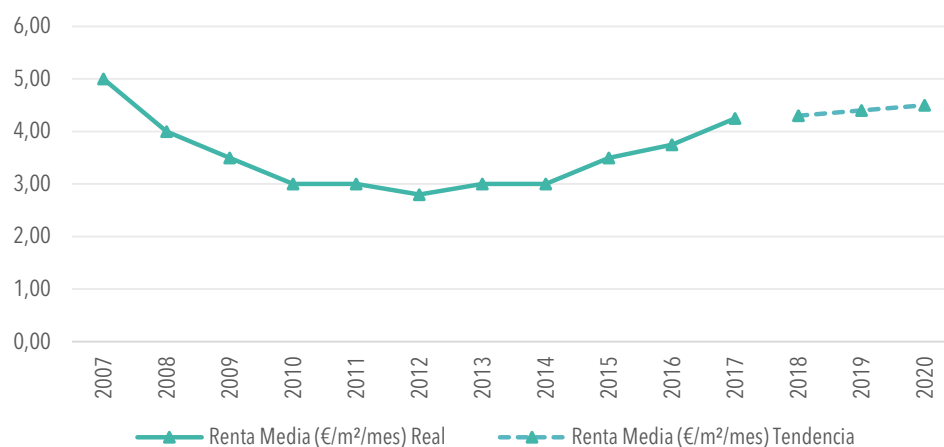


03.3 TENDENCIAS Y EXPECTATIVAS

Renta Media (€/m ² /mes)		Yield (%)		
	Real	Tendencia	Real	Tendencia
2007	5,00		5,50%	
2008	4,00		6,00%	
2009	3,50		7,50%	
2010	3,00		8,50%	
2011	3,00		9,00%	
2012	2,80		9,50%	
2013	3,00		10,00%	
2014	3,00		9,00%	
2015	3,50		8,00%	
2016	3,75		7,80%	
2017	4,25		7,00%	
TENDENCIA	2018	4,30	6,80%	
	2019	4,40	6,60%	
	2020	4,50	6,50%	

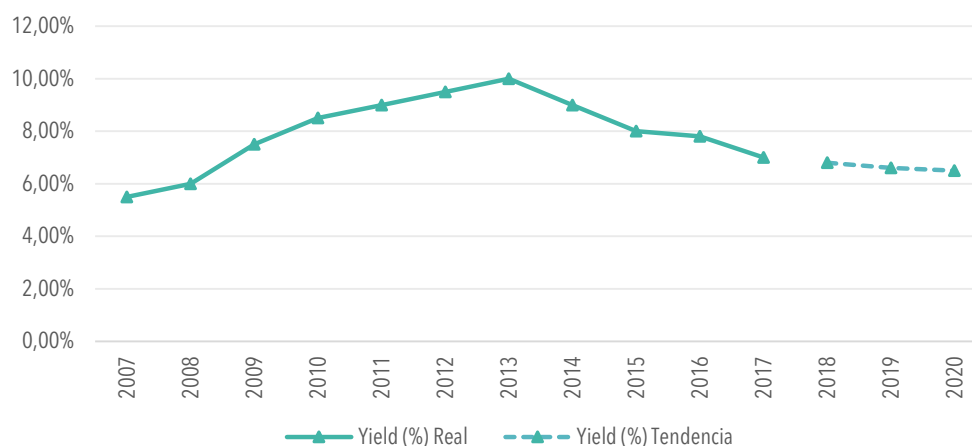
Tendencia Renta Mercado Media

(euros/m²/mes)



Tendencia Yield

(%)



04 HISTÓRICO DE TRANSACCIONES

Las siguientes tablas recogen el histórico de transacciones para alquiler y venta de inmuebles logísticos en Valencia en los años 2014, 2015, 2016 y 2017.

Se constata que el incremento en el volumen de contratación desde 2014, a excepción de 2015 por la inexistencia de oferta, sigue su progresión con un fuerte incremento en 2017 gracias a la promoción.

Referente a las ventas, en 2016-17 la tendencia ha continuado con inversiones, tanto de fondos de inversión como de "family offices" locales.

Podemos observar que el número de ventas en 2015 y 2016 son similares incrementándose en 2017. El año 2017 ha supuesto el establecimiento de los principales agentes nacionales e internacionales en el mercado logístico valenciano.

04.1 OPERACIONES DESTACADAS EN ALQUILER

TRANSACCIONES DESTACADAS EN ALQUILER 2017			
Municip.	Zona	Renta (€/m ² b)	Superficie (m ² b)
Picassent	Sur	2,75	5.700
Sollana	Sur	3,50	6.000
Massalavés	Sur	2,25	17.000
Ribarroja	Centro	4,25	24.000
Ribarroja	Centro	-	8.600
Ribarroja	Centro	3,90	29.100
Ribarroja	Centro	3,00	2.421
Ribarroja	Centro	3,60	14.600
Ribarroja	Centro	-	6.500
Ribarroja	Centro	3,00	6.800
Ribarroja	Centro	3,50	3.000
Ribarroja	Centro	4,00	4.000
Ribarroja	Centro	2,50	4.760
Ribarroja	Centro	4,50	3.985
Ribarroja	Centro	3,50	7.900
Ribarroja	Centro	3,75	15.500
Ribarroja	Centro	4,00	9.537
Ribarroja	Centro	-	6.310
Ribarroja	Centro	-	2.200
Paterna	Ademuz	-	12.500
La Pobla	Ademuz	2,00	5.232
La Pobla	Ademuz	2,50	4.600
Sagunto	Norte	3,00	4.000
TOTAL ALQUILER (m² ct)			204.245

HISTÓRICO TRANSACCIONES DESTACADAS EN ALQUILER 2016				
Año	Municipio	Polígono	€/m ² /mes	m ²
2016	Ribarroja	Sector 12	4,26	3.985
2016	Ribarroja	Sector 12	3,50	9.500
2016	Ribarroja	Sector 12	3,50	6.000
2016	Ribarroja	Sector 12	3,00	7.900
2016	Ribarroja	Sector 13	3,75	4.000
2016	Ribarroja	Sector 13	2,50	4.760
2016	Ribarroja	Más Baló	3,50	9.537
2016	Picassent	Picassent	2,60	5.700
2016	Massalavés	Massalavés	2,25	17.000
2016	Sollana	El Romaní	3,50	6.000
2016	Llíria	Pla de Rascanya	2,50	15.000
2016	Torrent	Masía del Juez	3,00	25.936
2016	Ribarroja	El Oliveral	3,00	2.421
2016	Ribarroja	Sector 13	3,50	1.500
2016	Ribarroja	Sector 13	3,50	1.500
2016	Ribarroja	Sector 13	2,50	3.000
2016	Ribarroja	Sector 12	3,50	7.500
2016	Ribarroja	Sector 13	3,50	7.500
2016	Sagunt	Parc Sagunt	3,00	4.000
2016	Ribarroja	Sector 13	3,50	8.000
VOLUMEN DE CONTR. 2016				150.739

04.1 OPERACIONES DESTACADAS EN VENTA

OPERACIONES DESTACADAS EN VENTA 2017			
Municipio	Polígono	Precio de Venta (M€)	Superficie (m ² ct)
Ribarroja	Sector 14	-	14.378
Ribarroja	Sector 14	-	9.031
Massalavés	Sector 3	8,90	16.190
Ribarroja	Sector 12	39,00	55.300
Ribarroja	Casanova	-	5.000
TOTAL VENTA m² (ct)			99.899

Año	Municipio	Polígono	Venta (M€)	Superficie (m ² ct)
2016	Ribarroja	Sector 12	-	3.986
2016	Ribarroja	Sector 12	5 + (1,5 CAPEX)	15.500
2016	Ribarroja	Mas Baló	8,65	27.400
2016	Ribarroja	Casanova	-	4.380
2016	Ribarroja	Sector 14	3,50	8.821
SUPERF. VENDIDA. 2016				60.087

05 SUELO

05.1 OPERACIONES SUELO: PARC SAGUNT

12/2016: Mercadona compra parcela Z2, de 358.270 m². Esta pastilla de suelo, ha sido adquirida por esta cadena de supermercados por un importe de 24.147.398 euros, es decir, a 67.37 euros/m².

Sobre la parcela Z-1 se va a instalar la Autoridad Portuaria de Valencia (APV).
La parcela Z-3 está disponible.

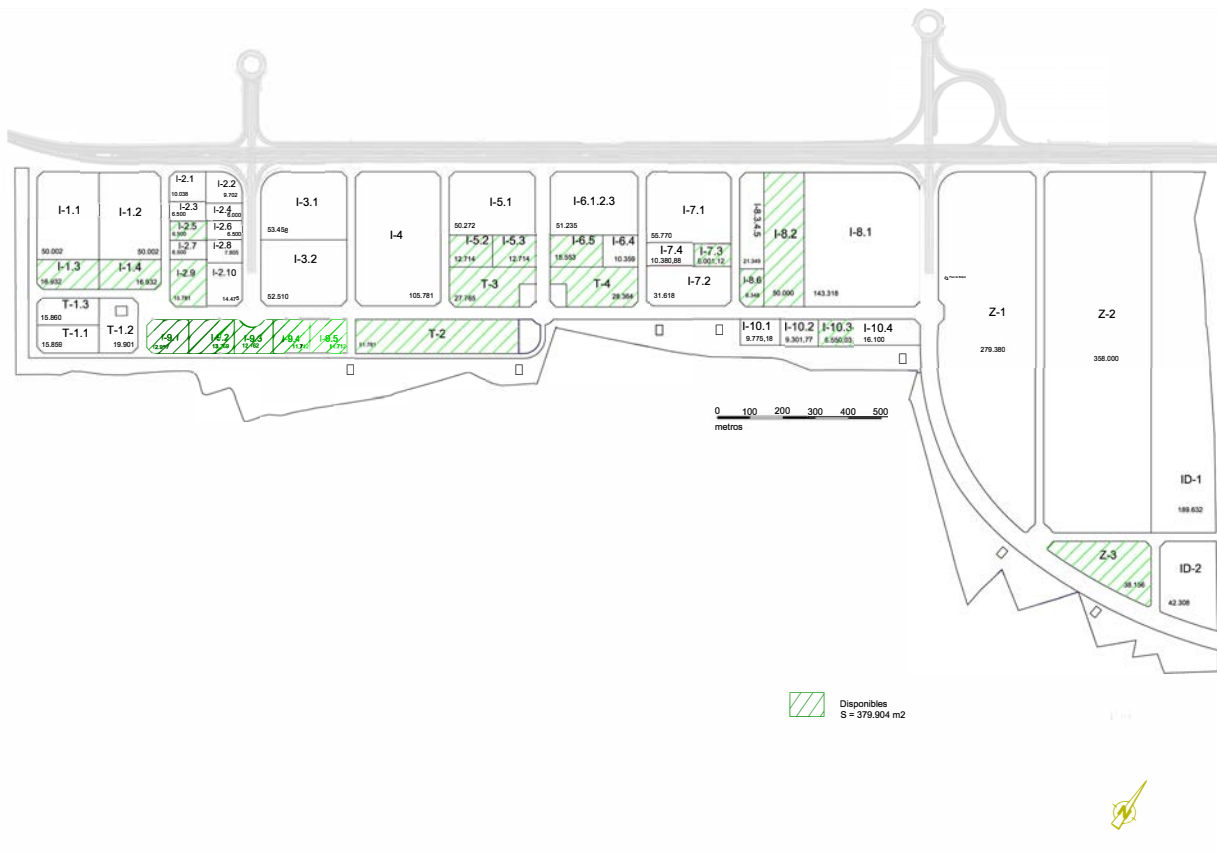
01/2017: El consejo de administración de Parc Sagunt ha aprobado adjudicar por 573.540 euros una parcela de más de 6.000 m² a la empresa Jofemene, del sector del transporte y logística (aprox.90 euros/m²).

06/2017: Mercadona adquiere otros 200.000 m² en Parc Sagunto.

07/2017: Crown Holding adquiere una parcela de 60.000 m² en Parc Sagunto.



Plan Parc Sagunt



**05.1 Operaciones Suelo:
Zona Prime, 2015-17**

Loriguilla
Operaciones 2015
1 Operación 54.500 m², 67 euros/m²

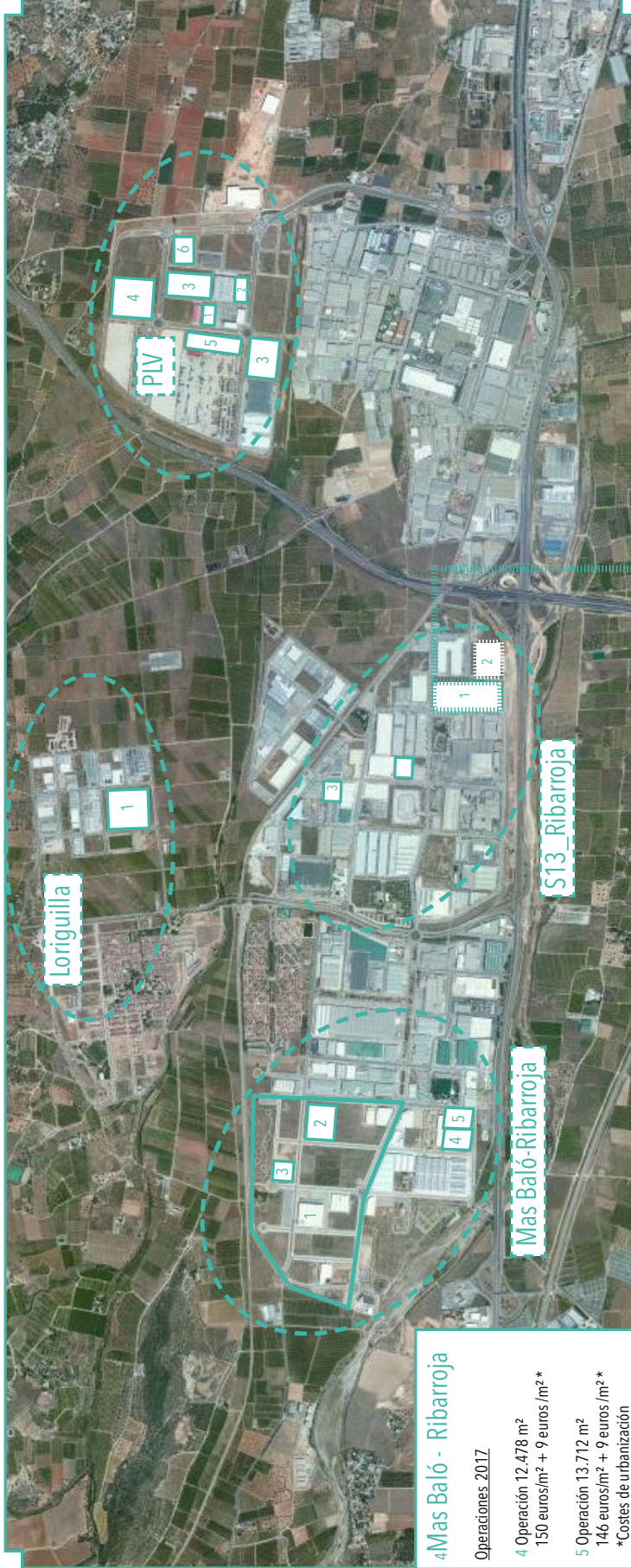
PLV
Operaciones 2015
1 Operación 3.000 m², 118 euros/m²
*TPF Consultora

2 Operación 10.000 m², 118 euros/m²
*TPF Consultora

Operaciones 2016
3 Operación aprobada por EIGE 118 euros/m²
PROLOGIS - Promoción M16
M16/3: 34.914,16 m² (06/17 promoción riesgo)
M5/1&2: 35.216,17 m² (llave en mano)

Operaciones 2016
4 M1 50.227 m²
Nueva operación "a riesgo".
06/2017 alquiler.

Operaciones 2017
5 M17 26.239,39 m²
127,50 €/m² suelo
Proyecto "llave en mano" (XPO).
6 M 14.700 m²
125 €/m² suelo



4 Mas Baló - Ribarroja
Operaciones 2017
4 Operación 12.478 m²
150 euros/m² + 9 euros /m² *

5 Operación 13.712 m²
146 euros/m² + 9 euros /m² *
*Costes de urbanización

Mas Baló - Ribarroja
Operaciones 2015
1 Operación SAREB 200.000 m²
85-90 euros/m² + 9 euros /m² *
*Costes urbanización

Operaciones 2016
3 Operación 5.718 euros/m²
100 euros/m²+ 9 euros /m² *
Suelo de la operación SAREB-HAYA *Costes urbanización

S13 - Ribarroja
Operaciones 2016
3 Operación 5.424 m², 185 euros/m²
Operaciones 2017
4 Operación 8.446 m², 175 euros/m²
*TPF Consultora

S13 - Ribarroja
1 Solar en venta
Superficie solar: 52.910 m²
06/2017 Pre-acuerdo llave en mano, 34.000 m² construidos

2 Solar en venta
Superficie solar: 38.868 m²

05.2 SUELO FINALISTA

El análisis del suelo finalista disponible en el área metropolitana de Valencia localiza las grandes bolsas de suelo, con parcelas de gran tamaño, en ubicaciones de la 2ª Corona.

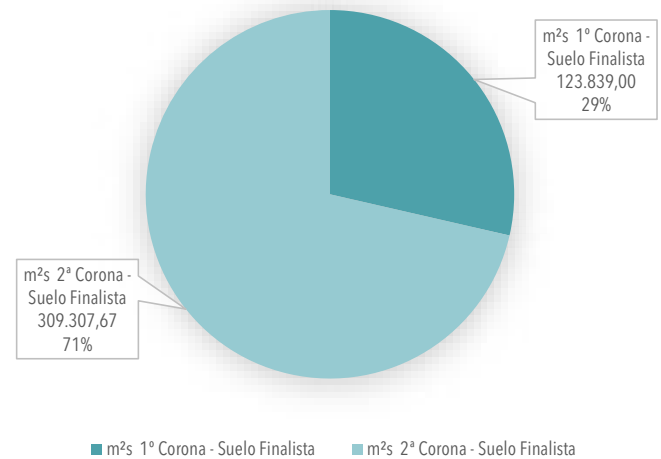
Es en los municipios de Sagunto, Lliria y Masalavés donde se encuentran estos solares sobre los que podrían construirse grandes plataformas para almacenamiento. No obstante, los operadores logísticos expresan menor apetencia por estas ubicaciones por ser áreas alejadas del cruce de la A3 con la A7 que acarrear sobrecostos derivados de las mayores distancias de transporte.

En la zona prime de Valencia, entiéndase las cercanías del cruce de las autovías anteriormente citadas, únicamente se detectan parcelas no aptas para la construcción de grandes inmuebles.

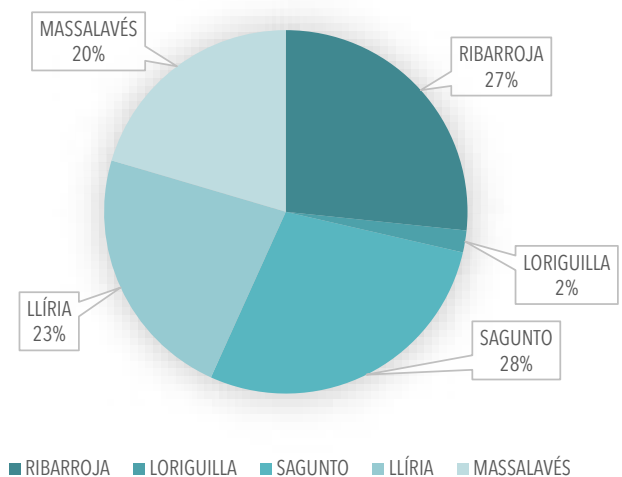
Sólo existe actualmente una parcela disponible en Riba-roja del Turia con estas características en la que además se iniciarán inminentemente la construcción de una plataforma de 34.000 m²t.

787.526,43 m²s totales - Suelo Finalista
168.700,76 m²s 1º Corona - Suelo Finalista
618.825,67 m²s 2ª Corona - Suelo Finalista

Suelo Finalista por Coronas (%)



Suelo Finalista por Municipios (%)



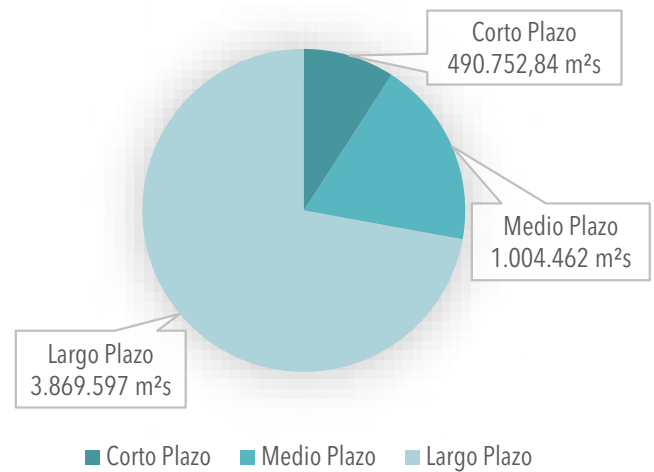
SUELO FINALISTA - SUELO LOGÍSTICO EN VENTA				
CORONA	MUNICIPIO	POLIGONO	Superficie	m²s total
1ª	RIBARROJA	S13	160.254,76	m²s total
1ª	LORIGUILLA	S9 - S10	8.446,00	m²s total
1ª CORONA			168.700,76	m²s total
2ª	SAGUNTO	Parc Sagunt	431.538,00	m²s total
2ª	LLÍRIA	Pla de Carrases	98.765,00	m²s total
2ª	MASSALAVÉS	P.I. Massalavés	88.522,67	m²s total
2ª CORONA			618.825,67	m²s total

05.3 SUELO EN DESARROLLO

Se ha analizado el suelo en desarrollo diferenciándolo entre corto, medio y largo plazo. Para ellos se contempla que las parcelas resultantes estén disponibles en un tiempo estimado de 2 años, entre 2 y 5 años y aquellos desarrollos que se prolongue más de 5 años respectivamente.

En el mercado valenciano actualmente se contabilizan más de 5.300.000 m² de suelo neto programado. No obstante, existen grandes diferencias en los tiempos para su ejecución contabilizándose casi 4.000.000 m² en desarrollos a largo plazo.

Desarrollo Suelo Logístico: CP, MP y LP (%)



05.3.1 SUELO EN DESARROLLO - CORTO PLAZO

CORTO PLAZO - DESARROLLO SUELO LOGÍSTICO					
1ª CORONA	MUNICIPIO	POLIGONO	m ²	PARCELA	€/m ²
1ª	CHESTE	Circuito	490.752,84	Sup. Neta	-
CORTO PLAZO - total m² s			490.752,84		

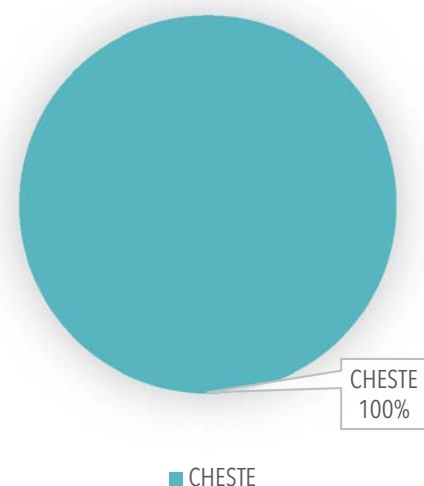
Profundizando en el desarrollo de suelo logístico a corto plazo, únicamente está previsto el desarrollo de aproximadamente 1.000.000 de m² junto al circuito de Cheste cuyo urbanización comenzó el pasado enero de 2018.

El programa contempla el desarrollo de 500.000 m² de parcelas para uso logístico aunque de esta cifra habría que descontar 120.000 m² que corresponden a la parcela propiedad de LIDL donde implantará su nueva plataforma logística.

La ubicación en las inmediaciones del cruce de la A-3 con la A-7, la reconocida zona prime en Valencia, garantiza la oferta de suelo a corto plazo para la implantación de grandes plataformas en la 1ª Corona que hasta día de hoy se veía limitada a ubicaciones muy alejadas con respecto a la ciudad y el puerto.

490.752,84 m² suelo - Corto Plazo
490.752,84 m ² s 1º Corona - Corto Plazo
0,00 m ² s 2ª Corona - Corto Plazo

Desarrollo Suelo Logístico CP por municipios (%)



05.3.2 SUELO EN DESARROLLO - MEDIO PLAZO

MEDIO PLAZO - DESARROLLO SUELO LOGÍSTICO					
1ª CORONA	MUNICIPIO	POLIGONO	m ²	PARCELA	€/m ²
1ª	VALENCIA	ZAL*	309.863,00	Sup. Neta	-
		<i>*Pendiente de gestión urbanística.</i>	36.960,00	A1	
			32.538,00	B1	
			35.115,00	A2	
			39.768,00	B2	
			24.858,00	F2	
			33.492,00	G2	
			36.359,00	A3	
			33.107,00	A4	
			37.666,00	B4	
1ª	LORIGUILLA	TOTAL	646.775,81	Sup. Neta	-
	LORIGUILLA	Sector 11	328.946,00	Parcelas Resultantes	
	LORIGUILLA	Sector 12	317.829,81	Parcelas Resultantes	
1ª	QUART*	AR-9	47.824,00	Sup. Bruta	-
		<i>*Pendiente de gestión urbanística.</i>	47.824,00	5221901YJ1752S00010A	115,01
MEDIO PLAZO - total m² s			1.004.462,81		

Se detectan 2 grandes desarrollos que podrían llegar a materializarse a medio plazo, todos ellos dentro de la 1ª Corona de Valencia.

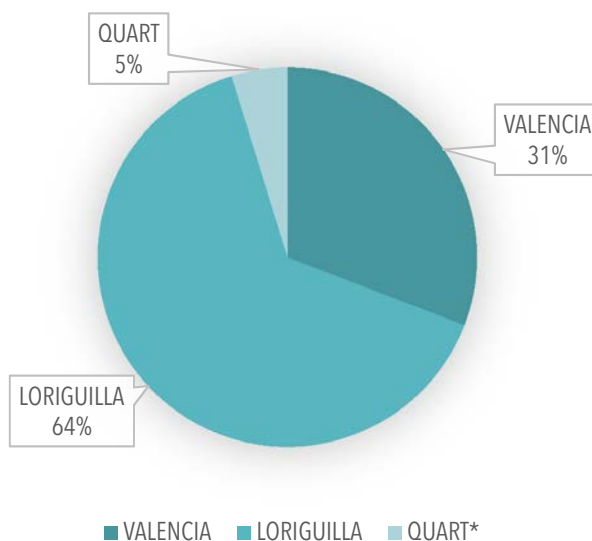
En primer lugar, la ZAL de Valencia ha tenido que reconfigurar todo el proyecto y empezar de nuevo con el proceso urbanístico debido a la anulación del plan por parte del Tribunal Supremo.

Actualmente sigue sin resolverse esta problemática, por lo que no se puede prever cuando se incorporará el producto con 300.000 m² de parcelas y una ubicación excepcional junto al Puerto.

Por otra parte, se contemplan los programas de los Sectores 11 y 12 en Loriguilla gestionados directamente por el Ayuntamiento. El desarrollo de estos sectores requiere de complejas gestiones urbanísticas con el Ayuntamiento de Loriguilla y con los propietarios actuales.

1.004.462,81 m² suelo - Medio Plazo
1.004.462,81 m²s 1º Corona - Medio Plazo
0,00 m²s 2ª Corona - Medio Plazo

Desarrollo Suelo Logístico MP por municipios (%)



05.3.3 SUELO EN DESARROLLO - LARGO PLAZO

LARGO PLAZO - DESARROLLO SUELO LOGÍSTICO					
1ª CORONA	MUNICIPIO	POLIGONO	m ²	PARCELA	€/m ²
1ª	ALDAIA	Parque Aldaia	2.115.550,17	Sup. Neta	-
			116.784,97	AR-PE1	
			1.930.715,97	AR-PE2	
			68.049,23	AR-PE3	
1ª	RIBARROJA	Ampl.Mas Baló	869.562,90	Sup. Neta	-
		Ampl.Mas Baló	62.715,00	Parcelas Resultantes	
		Pla de Nadal	806.847,90	Parcelas Resultantes	
1ª	CHESTE	La Ceja	884.484,76	Sup. Neta	-
		La Ceja	884.484,76	Parcelas Resultantes	
LARGO PLAZO - total m² s			3.869.597,83		

Del total de los 5.300.000 m² de parcelas netas de suelo programado en el área de Valencia, un 75 % del total de esta superficie corresponde a desarrollos a largo plazo.

Cabe indicar que todos los planes que se recogen en la anterior tabla están pendientes de la tramitación de sus planes parciales por parte de las corporaciones municipales y su posterior aprobación de los competentes organismos autonómicos.

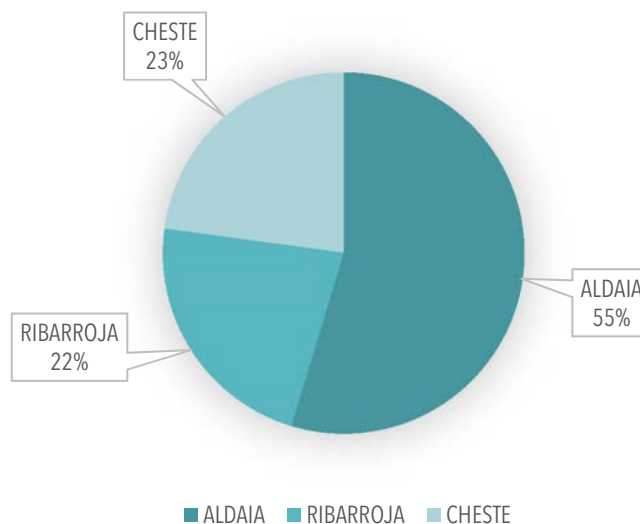
A este respecto, debe hacerse especial hincapié en las dificultades a los que tendrán que hacer frente estos nuevos desarrollos y su dilación en el tiempo para su urbanización definitiva.

Entre los diferentes municipios, se observa que algunos ya activos en el desarrollo de suelos logísticos como Ribarroja y Cheste tienen vocación para impulsar la urbanización de nuevos parques.

Es destacable la programación a largo plazo de más de 2.000.000 m² en Aldaia junto a la A-3. No obstante, se requiere de complejas gestiones urbanísticas con el Ayuntamiento y propietarios.

3.869.597,83 m² suelo - Largo Plazo
3.869.597,83 m ² s 1º Corona - Largo Plazo
0,00 m ² s 2ª Corona - Largo Plazo

Desarrollo Suelo Logístico LP por municipios (%)





TRIANGLE

REAL ESTATE MANAGEMENT

Pintor Sorolla 5 - 1º
46002, Valencia

+34 96 164 30 76

www.trianglerem.com

@triangle_rem



CURSO/GUÍA PRÁCTICA POLÍGONOS INDUSTRIALES, PARQUES EMPRESARIALES Y LOGÍSTICOS.





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA.

Suelo industrial.

Capítulo 1. Suelo industrial.

- 1. Políticas de suelo industrial.**
- 2. Política Estatal de Desarrollo Industrial**
 - a. Disponibilidad y cualificación de la Fuerza de Trabajo
 - b. Obras socio-económicas
- 3. El desarrollo del suelo industrial en Europa.**
- 4. Zonas industriales**
- 5. Polos y polígonos Industriales**
- 6. El casco urbano y las limitaciones industriales.**
- 7. Limitaciones para Industrias molestas e insalubres**

TALLER DE TRABAJO.

Conflictos de competitividad en suelo industrial entre Comunidades Autónomas.

- 1. Barcelona y Madrid pierden competitividad por las ayudas de autonomías limítrofes al suelo industrial.**
- 2. La emigración de empresas de Cataluña y Madrid por el sobreprecio del suelo industrial.**

Capítulo 2. ¿Hacer el polígono para industrializar o esperar a que haya demanda de suelo industrial?

- 1. Estudio de mercado: preguntar al empresariado local.**
- 2. Criterios para la creación de polígonos industriales**
 - a. Criterios de localización
 - b. Fases de planificación, comercialización y conservación.
 - c. Criterios de precios

Capítulo 3. Planificación, comercialización y marketing de áreas industriales.

¿Hacer el polígono para industrializar o esperar a que haya demanda de suelo industrial?

- 1. El Plan Director y precomercialización.**
- 2. Comercialización de parques empresariales.**
- 3. Innovación en el Plan Director y diferenciación para mejorar el marketing.**
- 4. Comercialización y Marketing de áreas empresariales. Métodos.**
- 5. Fases en la comercialización**
 - a. Estudio de alternativas estratégicas de comercialización.
 - b. Elaboración del plan integral de comercialización.



- c. Precomercialización de un área piloto.
- d. Comercialización de un área piloto.
- e. Precomercialización del resto del ámbito
- f. Comercialización del resto del ámbito.

6. Política de comunicación ajustada al marketing.

7. Clases de Marketing.

- a. Marketing Directo
- b. Marketing personal con clientes potenciales.

8. El proceso de marketing de un área empresarial

- a. Definición de la tipología del área empresarial tras los estudios de mercado.
- b. Análisis de la competencia. Benchmarking.
- c. Cuadro de análisis de Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades (DAFO)

9. Prima de riesgos y rentabilidad de suelo industrial (polígonos industriales y logísticos).

TALLER DE TRABAJO

Todo lo que hay que saber ANTES de promover un polígono industrial.

Todo lo que hay que saber antes de promover un polígono industrial.

Localización (diagnóstico integral del lugar, impacto ambiental, cálculo de la extensión, superficie a ocupar, ubicación idónea, servicios, accesos y plan de movilidad).

Urbanización y construcción del polígono industrial (edificación, zonificación, parcelación, movilidad, aparcamientos, equipamientos, redes de servicios, residuos, posición de las edificaciones, forma de los edificios, planeamiento y urbanización).

Funcionamiento del polígono (gestión del polígono, reglamento consensuado, movilidad, señalización, conservación de edificaciones, mantenimiento de infraestructuras, revisión de equipos mecánicos, coordinación de planes de emergencia, gestión de residuos, vertidos).

TALLER DE TRABAJO

Análisis estratégico de la situación del suelo destinado a actividades económicas.

1. Cuantificación de las necesidades de suelo para actividades económicas en función de la creación neta de empleo
2. Metodología en metros de suelo demandados
3. Inventario de polígonos industriales existentes en la zona.
4. Análisis para gestionar el suelo por parte de los agentes y operadores de suelo
5. Análisis de los precios del suelo según zonas
6. Determinar qué zonas sufren la mayor presión relativa de demanda
7. Determinar el tiempo estimado hasta el agotamiento del stock de suelo
8. Establecer las necesidades de suelo adicional por zonas

TALLER DE TRABAJO.

El éxito de un polígono industrial es saber elegir el tipo de espacio productivo. Tamaños básicos y subdivisiones parcelarias.

TALLER DE TRABAJO.

Claves de un polígono, según se trate de grandes, medianas o pequeñas empresas. Semilleros de empresas.

Factores de localización según naturaleza de la empresa

1. Grandes empresas industriales



2. Pequeñas y medianas empresas.

3. Actividades industriales emergentes (semilleros de empresas).

CHECK-LIST

Realización de un Plan director de comercialización relacionado con el plan de negocio y el estudio de rentabilidades (TIR / VAN)

Ejercicio Práctico partiendo del Plan de Negocio, se pretende lo siguiente:

Elaborar el Plan Director

Elaborar el Plan de Precomercialización

Elaborar el Plan de Comercialización

Establecer la estrategia de Comunicación

Elaborar el Plan de Marketing (incl. DAFO)

Elaborar la Cuenta de Resultados Previsional y estudio de rentabilidades (TIR / VAN)

PARTE SEGUNDA.

¿Dónde se promueve suelo industrial?

Capítulo 4. Microlocalización o emplazamiento de complejos industriales.

1. Urbanismo industrial.

- a. Característica y Tipo de Producción.
- b. Condiciones geográficas, topográficas, geológicas, hidrogeológicas, ecológicas, etc.
- c. Existencia de fuentes de energías o redes energéticas.
- d. Posibilidades de acceso por diferentes medios de transportes.

2. Datos necesarios para la microlocalización.

- a. Planos Topográficos de la zona y del lugar de ubicación de la Planta.
- b. Datos climatológicos
- c. Informe de microlocalización. Requisitos.

3. El plan de planta o complejo industrial

4. Las redes técnicas

5. Bases de Diseño de las Vías Interiores de una Planta o Complejo Industrial.

- a. Línea de Fachada
- b. Edificio
- c. Redes Técnicas Exteriores
- d. Ancho de Faja (A.F.)
- e. Ancho de Media Faja (A.M.F.)
- f. Ancho de Pavimento
- g. Franja de Servicio (F.S.)
- h. Zonas de carga y descarga de la industria

6. Las ampliaciones futuras en el Plan General de Planta.

Capítulo 5. Todo lo que hay que saber sobre localización de polígonos industriales.

1. Localización industrial en base a tipología de los espacios productivos.

2. Integración con respecto a las áreas o núcleos urbanos.

3. Impacto ambiental de un parque industrial.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.



Declaración de Impacto medioambiental.

- Impacto ambiental
- Estudio de Impacto Ambiental
- Acciones de la actuación sometidas a evaluación

TALLER DE TRABAJO

Fases del proceso de actuación industrial sostenible. La transformación sostenible del suelo a uso industrial.

- 1. Estudio de viabilidad técnica y económica.**
- 2 Adquisición de suelo.**
- 3 Planeamiento.**
- 4. Urbanización**
- 5. Impacto ambiental.**
- 6. Protección de la salud.**

TALLER DE TRABAJO

Análisis de las consecuencias de la mala ubicación de un polígono industrial.

CHECK-LIST

- Describe los errores más frecuentes en la elección de suelo para promover un polígono industrial.
- ¿Cuáles son las precauciones antes de promover un polígono industrial?
- ¿Los parques logísticos son cosa de grandes promotores?
- ¿Dónde invertir en micropolígonos?

PARTE TERCERA.

¿Qué se promueve?

Capítulo 6. Polígonos industriales

- 1. ¿Cómo definen los fondos FEDER a un polígono industrial?**
- 2. Características de un polígono industrial**
- 3. ¿Qué requiere un polígono empresarial moderno?**
 - Servicios comunes generales
 - Instalaciones y servicios complementarios
 - Servicios de seguridad
 - Servicios generales de Administración Pública. "Ventanilla única".
 - Servicios de Mantenimiento
 - Servicios de recogida de residuos
 - Servicios de Telecomunicaciones
 - Servicios opcionales
 - Servicios de telecomunicaciones avanzadas
 - Servicios de recogida de residuos personalizada
 - Mantenimiento y servicios generales
 - Otros servicios complementarios de los polígonos industriales.
- 4. Estudio del emplazamiento naves industriales.**
- 5. El terreno y la cimentación para naves y locales industriales**



Capítulo 7. Polígonos industriales BÁSICOS.

1. El polígono industrial de toda la vida. Un modelo esencial en poblaciones en desarrollo.

- Destino principal.
- Requisitos y aspectos de localización.
- Tamaños de los polígonos.
- Edificabilidades brutas.
- Servicios al polígono.

2. El polígono de toda la vida tiene múltiples formas.

- Minipolígono.
- Seudo-rurales.

3. ¿Qué es un pequeño polígono?

- Tamaño del polígono.
- Tamaño de parcela.
- Edificabilidades brutas.
- Variaciones respecto al uso.
- Localización.
- Crecimiento y organización por fases.

4. ¿Qué es un polígono mediano?

- Tamaño
- Edificabilidad bruta.
- Zonificación y usos.

5. ¿Qué es un gran polígono industrial?

- Tamaño.
- Localización.
- Zonificación y usos.
- Edificabilidades brutas.
- Desarrollo según fases.

6. Polígonos especializados. El reciclaje y medioambiente.

- Tamaño
- Edificabilidades brutas.
- Limitaciones de uso.

TALLER DE TRABAJO.

¿Se puede modernizar un polígono viejo o es mejor partir de cero?

1. Revitalización de piezas o tejidos industriales históricos degradados.

2. Planeamiento de intervenciones urbanísticas para reactivar antiguos complejos industriales.

- Integración en la trama urbana.
- Análisis urbanístico del “núcleo industrial”.
- Tipo de planeamiento urbanístico aplicable.

TALLER DE TRABAJO.

La legalización de polígonos de hecho en el medio rural.

1. Consolidación/legalización de enclaves no planificados en el medio rural.

2. Localización. Consolidación de la edificación y la parcelación.

3. Condiciones para su reordenación. Legalización y consolidación.



4. **Ámbito de planeamiento urbanístico. Consolidación y reurbanización.**

TALLER DE TRABAJO

La integración de un micropolígono en una pequeña ciudad.

TALLER DE TRABAJO.

La moda de las naves nido.

TALLER DE TRABAJO

Modelo de ficha técnica de un Polígono Industrial.

Localización. Estado actual: Urbanizado, en proceso de ampliación. Entidad promotora. Plano de situación a escala 1/100.000. Acceso y comunicaciones. Conexión directa Autovía. Servicios internos. Área total del parque o zona (Ha). Área total urbanizada (m²). m² Industriales. m² Zonas verdes. m² Equipamientos. m² Comercial. m² Viales. m² Otros. Edificabilidad global (%). Tipos de parcela. Edificabilidad: m²/m². Suelo disponible (m²). Suelo vendido (m²). Precio medio suelo (euros/m²).

Capítulo 8. Parques empresariales.

1. Parques empresariales, viveros de empresas, centros empresariales, parques tecnológicos y parques científicos.

2. Viveros de empresas y centros empresariales.

3. Planificación de un Parque Empresarial

4. Diseño de un parque empresarial.

Viario.
Acerados.
Aparcamientos.
Asignación de usos
Áreas ajardinadas
Equipamiento
Parcelario
Infraestructuras hidráulicas.
Otras redes
Ordenanzas municipales.
Entidades de Conservación.
Condiciones estéticas
Plantaciones

5. Aspectos urbanísticos de los parques empresariales.

- a. Instrumentos de intervención para las nuevas instalaciones.
- b. Instrumentos jurídico-urbanísticos de producción eficaz de suelo y actividades empresariales.

TALLER DE TRABAJO

Desarrollo real de un parque empresarial

TALLER DE TRABAJO

Modelo de ficha técnica Parque empresarial.

Edificio de oficinas en bloques totalmente independientes. Desarrollo de oficinas de gran tamaño dentro del Parque Empresarial con fachada a autovías principales.

Capítulo 9. Parques tecnológicos y científicos.



1. ¿Cuál es la diferencia entre un parque científico y un parque tecnológico?
2. Parques tecnológicos.
3. ¿Qué son las Plataformas Tecnológicas? Relación con el parque científico tecnológico.
¿Qué es un parque científico tecnológico?

TALLER DE TRABAJO

Parque Tecnológico de Reciclado (PTR) de Zaragoza

TALLER DE TRABAJO

Clúster. Parque tecnológico de ciencias de la salud (PTS) de Andalucía.

Capítulo 10. ¿Qué es un clúster?

¿Qué es un clúster? ¿Por qué un clúster en los parques tecnológicos? Clúster en España.

TALLER DE TRABAJO

Los clústeres empresariales gallegos.

Ley 13/2011, de 16 de diciembre, reguladora de la política industrial de Galicia. Registro de Clústeres Empresariales Gallegos.

Creación.

Registro de Clústeres Empresariales Gallegos.

Funciones.

Ayudas destinadas a clústeres empresariales.

Capítulo 11. Plataformas logísticas.

1. Introducción a la logística.
2. Concepto de plataforma logística.
3. Claves de la promoción de parques logísticos.
 - a. Características del edificio logístico.
 - b. La intermodalidad.
 - c. El desarrollo urbanístico de un parque logístico.
 - d. Las ventajas que ofrecen las plataformas logísticas
4. Estabilidad en sus rentabilidades.
5. Los protagonistas del sector logístico.
6. Mercado Inmobiliario Logístico
7. Tipología de suelo integrado en Polígonos Logísticos, Zonas de Actividades Logísticas (ZAL) o Centros de Transporte.

TALLER DE TRABAJO

Promoción inmobiliaria en zonas logísticas ya consolidadas.

A. LA LOGÍSTICA AEROPORTUARIA.

TALLER DE TRABAJO.

La logística aeroportuaria. El Centro de Carga Aérea de Barajas.

B. LA LOGÍSTICA MARÍTIMA.



TALLER DE TRABAJO.

El puerto marítimo desde la perspectiva logística. Ejemplo de Cartagena.

TALLER DE TRABAJO

Polígonos logísticos relacionados con puertos marítimos.

TALLER DE TRABAJO

Puerto HUB. Hub, como centro logístico de distribución en grandes puertos.

C. LA LOGÍSTICA DE PUERTOS SECOS.

TALLER DE TRABAJO.

¿Qué es un puerto seco?

1. La creciente demanda de terminales intermodales de mercancías en el centro de la península.
2. Puertos secos en desarrollo.

TALLER DE TRABAJO

El Puerto Seco de Coslada.

D. LA LOGÍSTICA INTERMODAL Y FERROVIARIA

TALLER DE TRABAJO

Plataforma Logística de Zaragoza.

1. Comunidad y ayuntamiento juntos y con visión de futuro.
2. PLAZA -Plataforma Logística de Zaragoza- = plena intermodalidad (combinación – carretera - ferrocarril - avión)

TALLER DE TRABAJO.

Los megaparques logísticos para evitar los microparques. La experiencia de Arpegio en el Corredor del Henares. Parque Industrial R.2

TALLER DE TRABAJO.

La logística en la alimentación. El caso de Mercamadrid.

TALLER DE TRABAJO.

La logística en los centros de transporte de mercancías. El Centro de Transportes de Mercancías de Madrid, CTM.

TALLER DE TRABAJO.

La Red Logística de RENFE. El Centro Logístico Madrid-Abroñigal y el Centro Logístico de Villaverde.

TALLER DE TRABAJO.

Las plataformas logísticas de iniciativa privada en Madrid.

TALLER DE TRABAJO.

Las zonas industriales y logísticas de la Comunidad de Madrid.



TALLER DE TRABAJO

Caso práctico. Claves para elegir la nave logística perfecta por tamaño, altura, profundidad y diseño.

TALLER DE TRABAJO

Caso práctico. Soluciones logísticas automatizadas de almacenaje y flujo de materiales
Automatización de procesos logísticos con instalación de electrovías.

Capítulo 12. La promoción industrial en los parques logísticos.

1. Cliente logístico y promotor inmobiliario especializado en industrial y logística.
2. Promoción inmobiliaria de naves logísticas.
 - a. Autopromoción de naves logísticas.
 - b. Compra de nave logística.
 - c. Construcción “llave en mano” de nave logística.
 - d. Project Management de naves logísticas.

TALLER DE TRABAJO

La externalización de la logística por grandes fabricantes.

CHECK-LIST

¿Qué relación hay entre el segmento industrial logístico, la demanda ocupacional, evolución de las rentas y rentabilidades?

Fijación de la renta por la diferencia de capacidad de almacenaje entre una nave con altura de 7 metros y una de 12 metros.

PARTE CUARTA.

¿Quién promueve suelo industrial?

Capítulo 13. Agentes promotores de suelo industrial público

1. Administración central
2. Comunidad Autónoma.
3. Corporaciones locales.

TALLER DE TRABAJO.

Promoción estatal. Ejemplo de promoción de convenio entre el SEPES y un ayuntamiento.

1. Redacción del Plan Parcial Estudio de Impacto Ambiental
2. Anteproyecto de Urbanización del Polígono Industrial

TALLER DE TRABAJO

Promoción desde Comunidades Autónomas. Estrategia industrial de Andalucía.

TALLER DE TRABAJO

Promoción desde Comunidades Autónomas. Estrategia industrial de Extremadura.

TALLER DE TRABAJO

Promoción desde Comunidades Autónomas. Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales



de Galicia.

TALLER DE TRABAJO.

Promoción desde Comunidades Autónomas. Incentivos para la promoción inmobiliaria de polígonos industriales en Galicia. Ley 5/2017 de fomento de implantación de iniciativas empresariales para el fomento de la implantación de iniciativas empresariales en Galicia

TALLER DE TRABAJO

Promoción desde Comunidades Autónomas. Decreto 102/2006, de 8 de junio, por el que se aprueban las directrices y plan de ordenación territorial del suelo industrial de la región de Murcia.

TALLER DE TRABAJO

Promoción desde Comunidades Autónomas Plan Industrial de la Región de Murcia 2008-2013 (PIRM 2008-2013).

Fomento y desarrollo de áreas de actividad industrial. Facilitar y desarrollar infraestructuras energéticas. Implantación de un Plan de Desarrollo Logístico. Optimización del área del Puerto de Cartagena.

TALLER DE TRABAJO

Promoción desde Comunidades Autónomas Proyecto de decreto por el que se aprueban las Áreas Industriales Prioritarias de la Comunitat Valenciana y se crea la figura de Municipio Industrial Estratégico.

TALLER DE TRABAJO.

Promoción desde el ayuntamiento. Promoción de un polígono por una promotora que concurre a un concurso municipal.

Capítulo 14. El municipio: Sin voluntad municipal no hay polígono.

1. Los municipios y el suelo industrial.
2. Exigencias municipales específicas relacionadas con los polígonos.

PARTE QUINTA.

Urbanismo industrial: si me recalifica habrá industria y trabajo en su ayuntamiento.

Capítulo 15. El Plan General de Ordenación Urbana -PGOU- y los polígonos industriales.

TALLER DE TRABAJO.

La administración ante la transformación urbanística para uso industrial. Precauciones.

TALLER DE TRABAJO

PGOU y los polígonos industriales.

1. Normas urbanísticas del PGOU
2. Clase de suelo de uso productivo.
3. Clases de suelo estandarizado.
4. Zonas en suelo urbano consolidado
5. Zonas en suelo urbano no consolidado.
6. Criterios de localización propuestos por el Plan



- a. Actividad industrial en general.
- b. Actividades ligadas a la ciudad.
- c. Actividades diversas ligadas a las vías de comunicación
- d. Actividades especializadas

TALLER DE TRABAJO.

Modificaciones puntuales para incorporar al suelo urbanizable programado con uso global industrial, parte de suelo no urbanizable común.

TALLER DE TRABAJO.

Caso práctico de elaboración de un plan parcial.

TALLER DE TRABAJO

La parcelación urbanística en suelo industrial

TALLER DE TRABAJO

Las ordenanzas de edificación de polígonos industriales.

TALLER DE TRABAJO

Las precauciones en la reserva de espacios libres y dotacionales.

TALLER DE TRABAJO.

El registro municipal de solares industriales. La experiencia de Elche.

TALLER DE TRABAJO.

Los puertos secos de Castilla la Mancha. Evaluación medioambiental de una Plataforma Logística e Intermodal (PSI).

TALLER DE TRABAJO.

Evaluación y Control Ambiental relativa a un proyecto de fábrica en Murcia.

Capítulo 16. Plan Parcial de un polígono. Documentación del plan parcial.

1. Introducción.

2. Memoria

3. Planos.

- a. Planos informativos.
- b. Planos definitivos o de proyecto.

4. Ordenanzas.

5. Plan de etapas.

6. Estudio económico-financiero

7. Documentación complementaria de los planes parciales que tengan objeto urbanizaciones de iniciativa particular.

TALLER DE TRABAJO.

Dictamen sobre modificación puntual de un Plan Parcial Industrial y efecto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.



TALLER DE TRABAJO.

Formularios: Modelo de Plan Parcial industrial.

1. Memoria justificativa

2. Información

2.1. Ámbito y Descripción del Sector

- Situación
- Orografía
- Información catastral
- Uso actual del suelo
- Comunicaciones
- Saneamiento
- Energía eléctrica

2.2. Infraestructuras existentes. Conexión.

- Comunicaciones
- Acceso
- Abastecimiento
- Evacuación de aguas residuales
- Energía eléctrica
- Telefonía
- Red de gas

2.3 Situación actual del planeamiento

2.4 Tramitación del Plan Parcial

2.5 Ejecución del Plan Parcial

2.6 Contenido del Plan Parcial

3. Memoria justificativa de la propuesta

3.1 Criterios generales

3.2 Objetivos fundamentales

3.3 Solución adoptada

- Acceso y viario
- Aparcamientos
- Parcelación
- Espacios libres y zonas verdes
- Parcela dotacional de carácter general
- Parcela dotacional local
- Cesión de aprovechamiento
- Condicionantes

3.4 Reservas de suelo para equipamientos y espacios libres

3.5 Calidad urbana

3.6 Barreras urbanísticas

3.7 Sistema de Actuación

3.8 Plazos de ejecución

4. Plan de etapas

4.1 Ejecución, conservación y mantenimiento, plazos y garantías de las obras de urbanización

4.2 Conclusión

5. Estudio económico y financiero

6. Ordenanzas reguladoras

TALLER DE TRABAJO.



Formularios: Modelo de Plan Especial de Reforma Interior (PERI). Caso real.

- 1. Introducción, documentos y normativa.**
- 2. Memoria informativa.**
- 3. Memoria justificativa**
- 4. Planos de información.**
- 5. Normas urbanísticas.**
- 6. Catálogos de bienes y espacios protegidos.**
- 7. Planos de ordenación.**
- 8. Informe de sostenibilidad económica.**
- 9. Documento de refundición del plan de ordenación municipal.**

TALLER DE TRABAJO

Precauciones en vías y movimiento circulatorio dentro del polígono industrial.

1. El movimiento del vehículo. Calzadas y aparcamientos.

- 1.1. Parámetros fundamentales del trazado
- 1.2. Elementos de la sección transversal.
- 1.3. Tipos de calzadas de viario urbano.
- 1.4. Parámetros de dimensionamiento: las plazas de aparcamiento.
- 1.5. Tipos de espacios de aparcamiento.
- 1.6. Posibilidad de aparcamiento en viario.
- 1.7. Algunas recomendaciones para el diseño del espacio del aparcamiento.

2. Intersecciones y enlaces.

- 2.1. El espacio de los encuentros: cruces y plazas.
- 2.2. Criterios generales de diseño de los encuentros como puntos críticos del transporte.
- 2.3. Tipos de encuentros.
- 2.4. Los pasos de peatones.
- 2.5. Intersecciones elementales.
- 2.6. Intersecciones canalizadas.
- 2.7. Intersecciones semaforizadas.
- 2.8. Rotondas.
- 2.9. Enlaces.
- 2.10. Algunas recomendaciones para el diseño del espacio viario.

3. Sección constructiva de la calle

- 3.1. El firme. Definiciones y funciones.
- 3.2. Capas que componen el firme.
- 3.3. Tipos de firmes.
- 3.4. Algunas recomendaciones para el diseño del firme.

PARTE SEXTA.

¿Es mi polígono o parque empresarial un conjunto inmobiliario?

Capítulo 17. El parque empresarial como conjunto inmobiliario.

1. Fundamentación de la pluralidad de inmuebles

- a. Pluralidad de edificaciones y/o construcciones.



b. Unidad funcional.

2. Los conjuntos inmobiliarios en la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal

a. Introducción.

b. Regulación de los conjuntos inmobiliarios

3. ¿Qué debemos destacar de la reforma de la LPH en materia de complejos urbanísticos?

4. ¿Cómo afecta el carácter supletorio del Código Civil a los complejos urbanísticos?

5. ¿Merece la pena someter la urbanización al régimen de la Propiedad Horizontal?

TALLER DE TRABAJO

¿Es aplicable la Ley de Propiedad horizontal (LPH) a un polígono industrial?

(Ver el formulario Reglamento de régimen interior de un parque científico y tecnológico).

PARTE SÉPTIMA.

Formularios

1. Estatutos de un parque empresarial o complejo industrial.

2. Modelo de Plan Parcial industrial.

3. Normas urbanísticas del Plan parcial con reparcelación de un polígono industrial

4. Normativa de usos, ordenanzas y edificación para zonas industriales.

5. Pliego de cláusulas económico-administrativas que regirán la enajenación, de las parcelas del polígono industrial, propiedad del ayuntamiento, por procedimiento abierto y de forma de concurso.

6. Pliego de condiciones en oferta de compra, opción de compra y derecho de superficie de suelo industrial a empresa pública de suelo.

7. Pliego de condiciones particulares que han de regir la enajenación, mediante concurso público de suelo de uso de equipamiento en Parque Tecnológico.

8. Condiciones generales de venta de parcelas gravadas con censo.

9. Modelo de Ordenanzas reguladoras del polígono industrial.

10. Procedimiento de tramitación de licencia para autorización previa de construcciones industriales

11. Reglamento de régimen interior de un parque científico y tecnológico.

PARTE OCTAVA

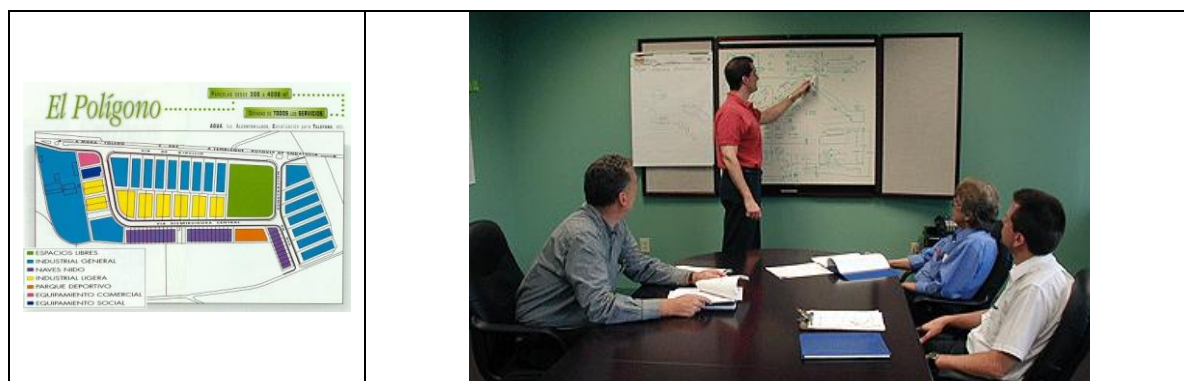
Formularios. Contrato de opción a compra del polígono industrial

1. Contrato de opción a compra del polígono industrial.

2. Condiciones generales de venta de parcelas en el polígono industrial

3. Bases de comercialización de parcelas logísticas e instalaciones en el centro de transportes de mercancías de interés autonómico.

¿QUÉ APRENDERÁ?

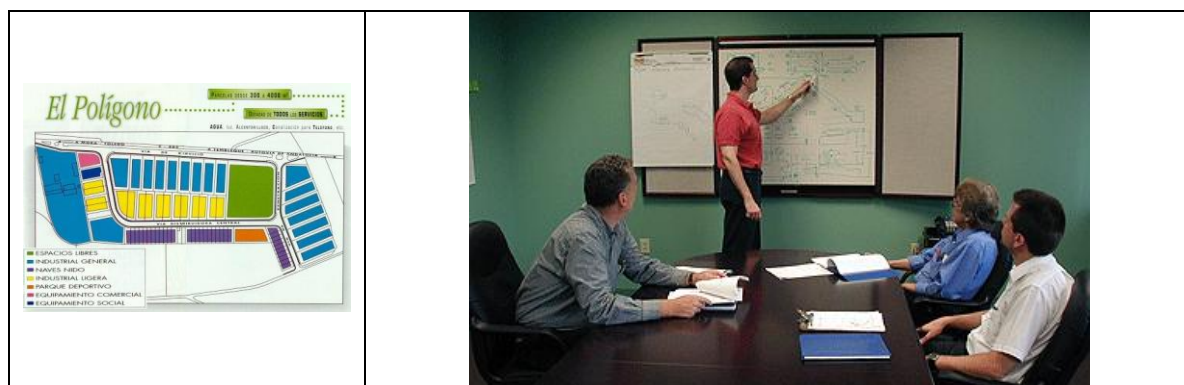


- **Planificación, comercialización y marketing de áreas industriales.**
- **Promoción inmobiliaria de suelo industrial.**
- **Fases del proceso de actuación industrial sostenible. La transformación sostenible del suelo a uso industrial.**
- **Parques empresariales, viveros de empresas, centros empresariales, parques tecnológicos y parques científicos.**
- **El parque empresarial como conjunto inmobiliario.**
- **Estatutos de un parque empresarial o complejo industrial.**
- **Parques tecnológicos y científicos.**
- **La promoción industrial en los parques logísticos.**
- **La parcelación urbanística en suelo industrial**
- **Plan Parcial industrial.**

PARTE PRIMERA.

Suelo industrial.

Capítulo 1. Suelo industrial.



1. Políticas de suelo industrial.