

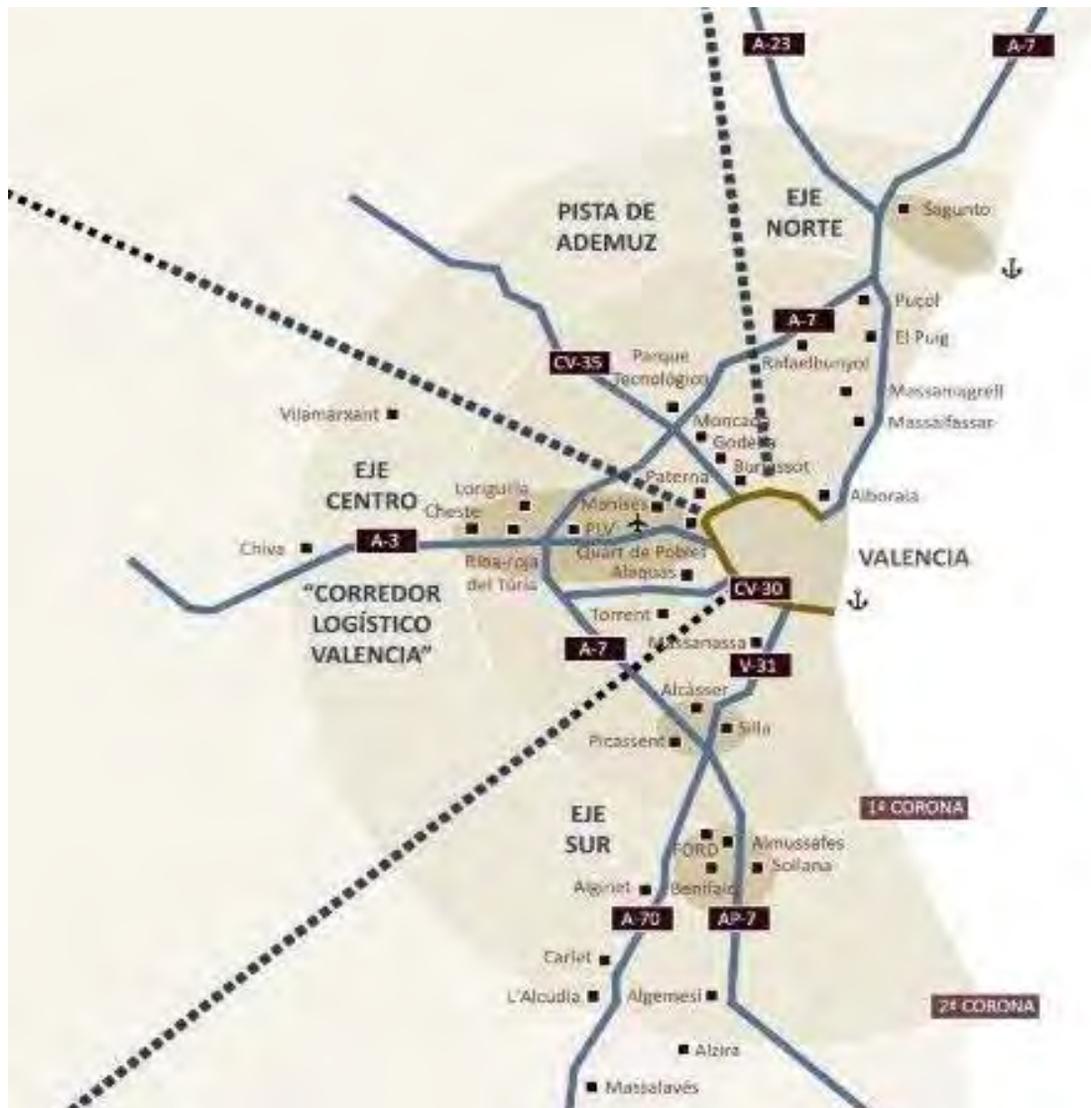
Estudio de Mercado
Logística Valencia
1er Semestre 2019

Julio 2019



| | |
|-----------------------|----|
| Valencia Logística | 01 |
| Stock Logístico | 02 |
| Disponibilidad Actual | 03 |
| Contratación | 04 |
| Rentas de Mercado | 05 |
| Inversión | 06 |

ÁREAS LOGÍSTICA VALENCIA



Fuente: TRIANGLE REM

EJES

- **Eje Norte:** se encuentran los activos logísticos vinculados al Puerto de Sagunto, con conexión directa a Zaragoza.
- **Pista de Ademuz:** actividad local por la ubicación del Parque Tecnológico y oficinas.
- **Eje Centro-"Corredor Logístico Valencia":** zona prime que agrupa a Ribarroja, Loriguilla y Cheste promovido por la administración. Se ubican junto al cruce de la A3-A7. Importancia por el tránsito entre el Puerto de Valencia y Madrid.
- **Eje Sur:** desarrollo logístico específico de la Factoría Ford en Almussafes.

CORONAS

Los ejes anteriormente citados que articulan el área metropolitana de Valencia se pueden estudiar por medio de dos coronas en torno al centro urbano. Se extenderían en principio hasta unos 60km de distancia.

La 1ª Corona engloba todos los polígonos próximos a la A-7, el by-pass que circunda la ciudad en su tránsito de Barcelona a Alicante. Por otro lado, la 2ª Corona, más alejada, está formada por los núcleos vinculados a los principales ejes de conexión por carretera.

02.1 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 ligados a las autovías que conectan el Levante con el resto de la Península, dividiéndolos además en dos coronas.

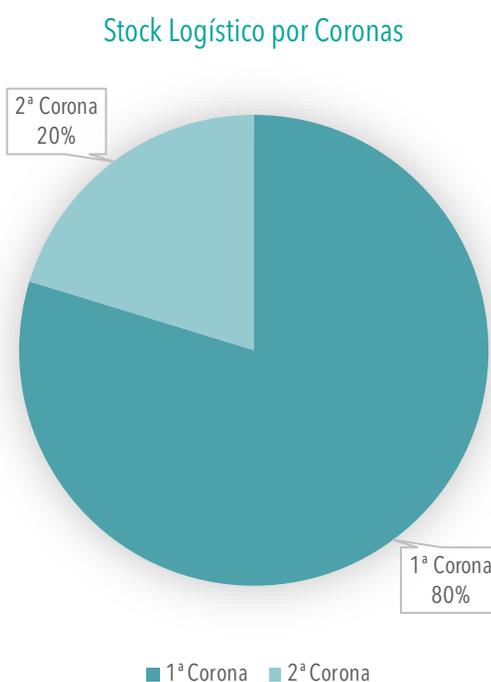
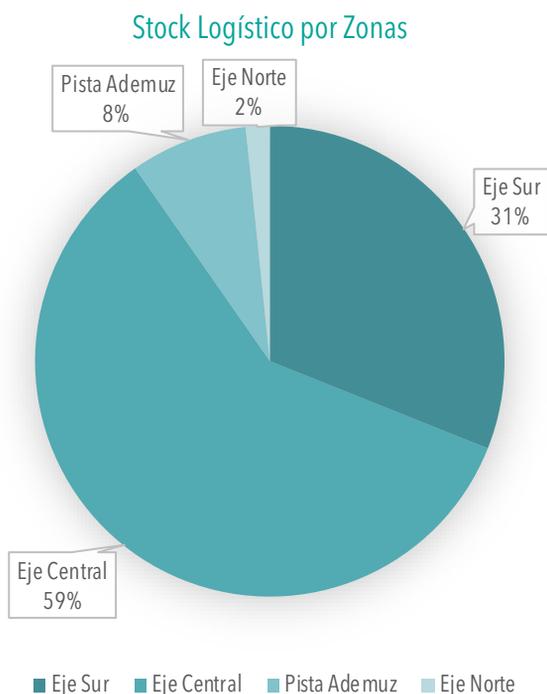
En el stock contabilizado en el primer semestre de 2019, se incluyen todos los inmuebles donde a día de hoy se desarrolla una actividad de almacenamiento.

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

| STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - 1er semestre 2019 | |
|--|--|
| TOTAL | m² construidos 2.782.801 |
| | m² construidos |
| EJE SUR | 848.446 |
| EJE CENTRAL | 1.668.611 |
| PISTA ADEMUZ | 220.769 |
| EJE NORTE | 44.975 |

En la actualidad, la superficie total del stock de inmuebles para almacenamiento en Valencia asciende a 2.782.801 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 el Eje Centro, reconocido como el "Corredor Logístico de Valencia", zona prime que agrupa los municipios de Riba-roja, Loriguilla y Ceste.



02.1.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS

| Por Zona | Por Corona | Por Municipio | Por Polígono | m2t | | |
|--------------------------|------------------|------------------|--------------|------------------|-------------------------|------------------|
| Eje Central 1.668.611 | 1ª | 1.634.846 | Ribarroja | 1.116.658 | PLV | 161.589 |
| | | | | | Más Baló | 104.563 |
| | | | | | Casanova | 62.211 |
| | | | | | Oliveral | 259.447 |
| | | | | | S-13 | 219.512 |
| | | | | | S-12 | 255.890 |
| | | | | | S-14 | 53.446 |
| | | | | | Picanya | 50.750 |
| | | | | | Masia del Juez | 82.779 |
| | | | | | Quart de Poblet | 153.403 |
| | | | | | Manises | 81.019 |
| | | | | | Loriguilla | 61.708 |
| | | | | | Cheste | 103.529 |
| | | | | | Chiva | 7.690 |
| | Montserrat | 11.075 | | | | |
| Pista Ademuz 220.769 | 1ª | 172.089 | Paterna | 172.089 | Fuente del Jarro | 49.656 |
| | | | | | Táctica | 122.433 |
| | 2ª | 48.680 | La pobla | 15.680 | La pobla | 15.680 |
| | | | | | Llíria | 30.000 |
| | | | | | Nàquera | 3.000 |
| | | | | | Nàquera | 3.000 |
| Eje Norte 44.975 | 1ª | 0 | Puig | 0 | Puig | 0 |
| | | | | | El Puig | 0 |
| | | | | | Rafaelbunyol | 0 |
| | | | | | Sagunto | 44.975 |
| Eje Sur 848.446 | 1ª | 406.687 | ZAL puerto | 37.000 | ZAL puerto | 37.000 |
| | | | | | Mercavalencia | 12.000 |
| | | | | | Sedaví | 14.364 |
| | | | | | Massanassa | 14.241 |
| | | | | | Catarroja | 3.948 |
| | | | | | Beniparrell | 70.842 |
| | | | | | Alcàsser | 59.183 |
| | | | | | Silla | 76.838 |
| | | | | | Picassent | 118.271 |
| | | | | | Sollana | 44.687 |
| | | | | | Almussafes | 139.011 |
| | | | | | Benifaió | 7.953 |
| | | | | | Algemesí | 29.052 |
| | | | | | Alginet | 30.330 |
| | | | | | Carlet | 59.739 |
| | | | | | Massalavés | 32.000 |
| | | | | | Alberic | 79.857 |
| | | | | | Villanueva de Castellón | 15.130 |
| | | | | | Beneixida | 4.000 |
| | | | | | 2ª | 441.759 |
| Total | 2.782.801 | 2.782.801 | | 2.782.801 | | 2.782.801 |

02.2 STOCK TRIANGLE: CRITERIOS TRIANGLE

Dentro de los 2.782.801 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:

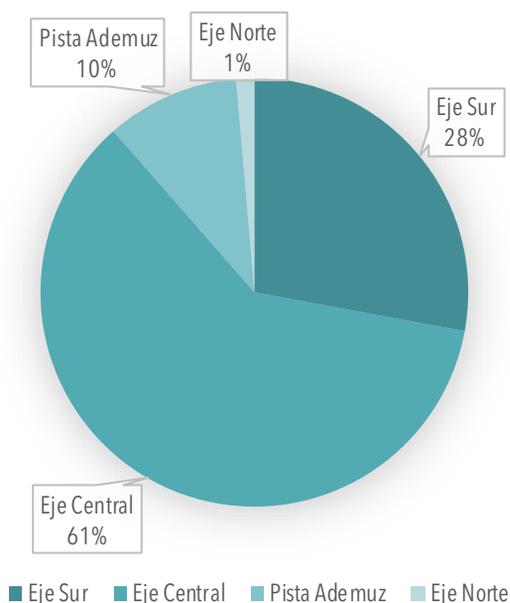
Criterios TRIANGLE:

- 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%

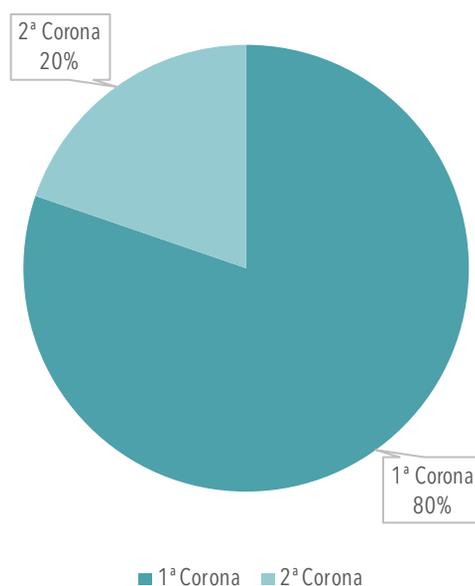
* Se incluyen inmuebles fácilmente adaptables a la logística con una pequeña inversión de CAPEX.

| STOCK LOGÍSTICO TRIANGLE - 1er semestre 2019 | |
|--|--|
| TOTAL | m² construidos 2.035.554 |
| m² construidos | |
| EJE SUR | 554.167 |
| EJE CENTRAL | 1.253.874 |
| PISTA ADEMUZ | 200.252 |
| EJE NORTE | 27.261 |

Stock Logístico por Zonas



Stock Logístico por Coronas



02.2.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS

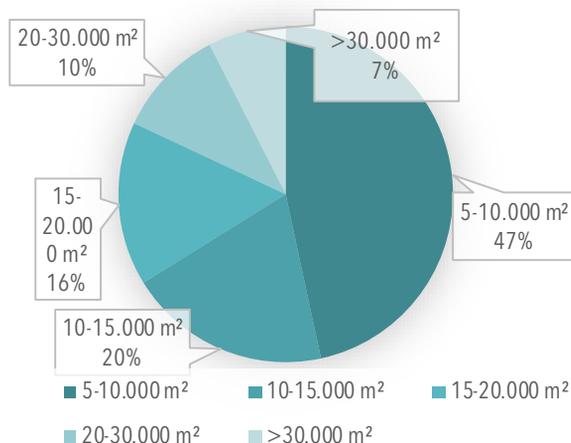
| Por Zona | Por Corona | Por Municipio | Por Polígono | m2t | | |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------|
| Eje Central 1.253.874 | 1ª | 1.220.109 | Ribarroja | 969.254 | PLV | 155.973 |
| | | | | | Más Baló | 100.582 |
| | | | | | Casanova | 34.558 |
| | | | | | Oliveral | 227.100 |
| | | | | | S-13 | 192.386 |
| | | | | | S-12 | 206.902 |
| | | | | | S-14 | 51.753 |
| | | | | | Picanya | 14.387 |
| | | | | | Masía del Juez | 60.504 |
| | | | | | Quart de Poblet | 8.528 |
| | | | | | Manises | 52.822 |
| | | | | | Loriguilla | 58.708 |
| | | | | | Cheste | 70.906 |
| | | | | | Chiva | 7.690 |
| Montserrat | 11.075 | | | | | |
| Pista Ademuz 200.252 | 1ª | 151.572 | Paterna | 151.572 | Fuente del Jarro | 38.139 |
| | | | | | Táctica | 113.433 |
| | | | | | La pobla | 15.680 |
| | | | | | Llíria | 30.000 |
| Eje Norte 27.261 | 2ª | 0 | Puig | 0 | Nàquera | 3.000 |
| | | | | | Puig | 0 |
| | | | | | El Puig | 0 |
| | | | | | Rafaelbunyol | 0 |
| Eje Sur 554.167 | 1ª | 256.716 | ZAL puerto | 37.000 | ZAL puerto | 37.000 |
| | | | | | 2ª | 297.451 |
| Sedaví | 0 | | | | | |
| Massanassa | 7.030 | | | | | |
| Catarroja | 0 | | | | | |
| Beniparrell | 34.034 | | | | | |
| Alcàsser | 18.563 | | | | | |
| Silla | 72.030 | | | | | |
| Picassent | 88.059 | | | | | |
| Sollana | 44.687 | | | | | |
| Almussafes | 132.954 | | | | | |
| Benifaió | 7.953 | | | | | |
| Algemesí | 0 | | | | | |
| Alginet | 0 | | | | | |
| Carlet | 0 | | | | | |
| Massalavés | 32.000 | | | | | |
| Alberic | 79.857 | | | | | |
| Villanueva de Castellón | 0 | | | | | |
| Beneixida | 0 | | | | | |
| Total | 2.035.554 | 2.035.554 | 2.035.554 | 2.035.554 | 2.035.554 | |

02.2.2 STOCK TRIANGLE: TIPOLOGÍA DE INMUEBLES

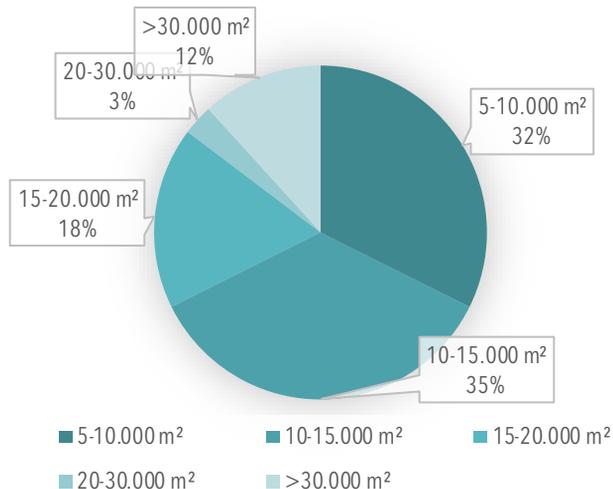
El estudio de las tipologías de inmuebles del stock logístico refleja que los activos actuales que lo componen en un 47% son inmuebles con una superficie que no alcanza los 10.000 m². Únicamente un 7% del número total de los inmuebles tiene una superficie superior a 30.000 m².

Estos datos evidencian 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. No obstante en Llíria (Pista de Ademuz) está previsto que se finalice la construcción en los próximos meses de una plataforma 'llave en mano' para Conforama de 60.000 metros cuadrados.

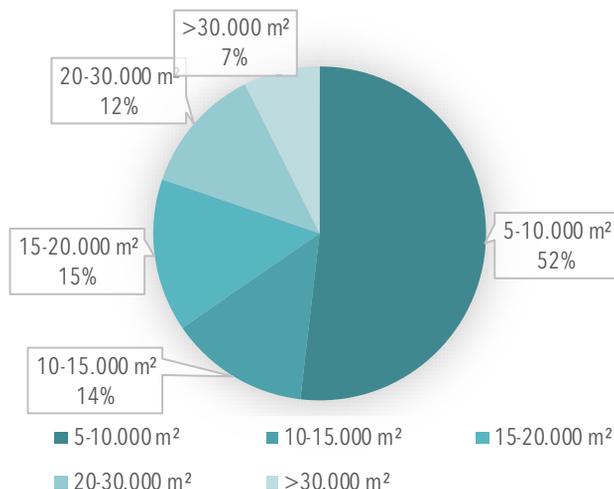
Tipología: Stock Valencia Triangle



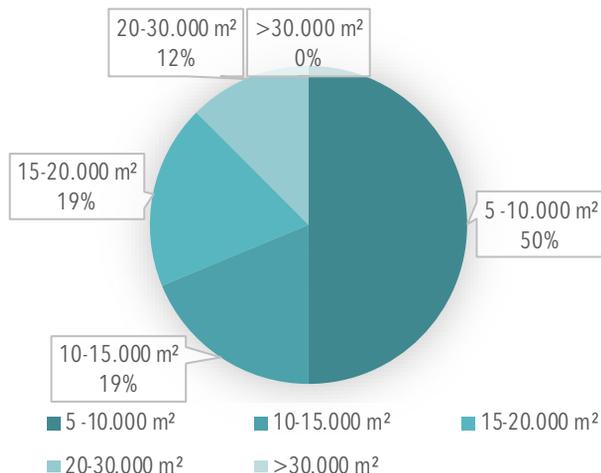
Tipología: Eje Sur



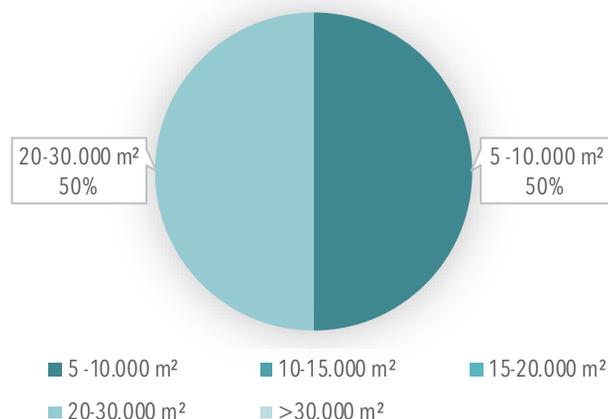
Tipología: Eje Centro



Tipología: Pista de Ademuz



Tipología: Eje Norte



02.3 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 Ribera-roja del Turia, las superficies de los activos se encuentran entre 10-15.000 m².

| STOCK LOGÍSTICO FRÍO VALENCIA 1er semestre 2019 | | | |
|---|------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Zona | Corona | m ² construido | Municipio |
| EJE SUR | TOTAL | 46.880 | - |
| | 1ª CORONA | <u>12.000</u> | <u>Valencia</u> |
| | | 12.000 | Mercavalencia |
| | | <u>12.000</u> | <u>Picanya</u> |
| | | 12.000 | P.I. Picanya |
| | | <u>3.750</u> | <u>Picassent</u> |
| | | <u>5.631</u> | <u>Picassent</u> |
| | | 3.750 | P.I. Picassent |
| | 2ª CORONA | 19.130 | - |
| | | <u>15.130</u> | <u>Villanueva de Castellón</u> |
| 15.130 | | P.I. El Pla | |
| | <u>4.000</u> | <u>Beneixida</u> | |
| | 4.000 | P.I. Beneixida | |
| 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 |
| | | <u>20.730</u> | <u>Ribera-roja del Túria</u> |
| | | 4.380 | P.I. Casanova |
| | | 3.500 | P.I. El Oliveral |
| | | 4.200 | P.I. Sector 12 |
| | | 5.500 | P.I. Sector 12 |
| | | 3.150 | P.I. Sector 12 |
| <u>3.000</u> | | <u>Lorquilla</u> | |
| 3.000 | Lorquilla | | |
| TOTAL LOGISTICA FRÍO (m² c) | | 82.360 | |

03.1 DISPONIBILIDAD ACTUAL

Actualmente la disponibilidad se concentra en la zona centro, concretamente en la zona de Ribarroja.

Durante 2017 y 2018, la baja tasa de disponibilidad ayudó a la absorción de todas las nuevas promociones logísticas entregadas.

La estabilización de la disponibilidad por debajo del 2% los últimos años se debe a factores como la crisis económica que no permitió el desarrollo de plataformas logísticas modernas.

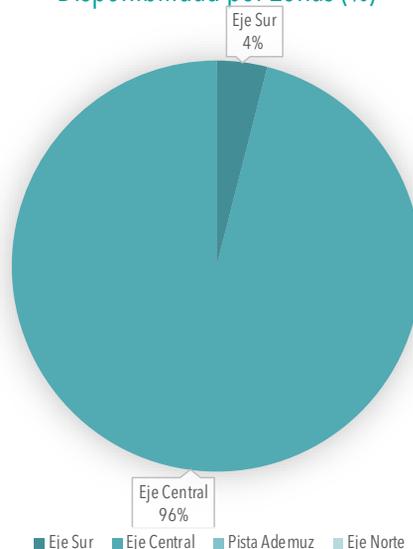
En consecuencia, la mayor parte del stock antiguo no satisface los requisitos de los operadores, y se ha hecho necesaria el desarrollo de activos logísticos acordes a los parámetros actuales.

| | | |
|------------------------------------|------------------|----------------------------------|
| TASA DE DISPONIBILIDAD | 1,79% | sobre stock TRIANGLE |
| TOTAL (m² ct) | 36.468 | m² construidos |
| Eje Sur | 1.200 | |
| Eje Central | 35.268 | |
| Pista Ademuz | 0 | |
| Eje Norte | 0 | |
| TOTAL (superficie triangle) | 2.035.554 | |

A cierre del primer semestre de 2019, la tasa de disponibilidad de inmuebles construidos es del 1,79% en el mercado logístico de Valencia principalmente en Ribarroja, zona 'prime' de Valencia, y Torrent.

A parte de los inmuebles disponibles actualmente, hay una serie de desarrollos 'a riesgo' que suponen una superficie total de más de 88.000 metros que estarán finalizados en el último semestre de 2019 y en el primer semestre de 2020.

Disponibilidad por Zonas (%)



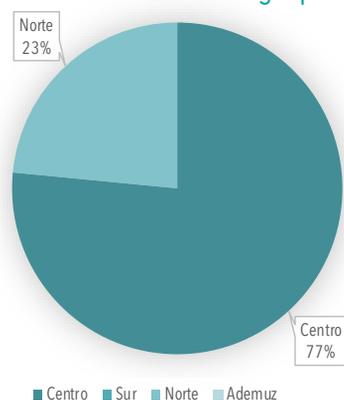
| INMUEBLES DISPONIBLES 1er semestre 2019 | | | | | |
|---|----------------|-----------------|-----------------|--------------------------------|--------------|
| Zona | Corona | Municipio | Polígono | Superficie (m ² ct) | Asking Price |
| Eje Central | 1 ^a | Ribarroja | PLV | 7.663 | 4,50 |
| Eje Central | 1 ^a | Torrent | Masía del Juez | 22.568 | 3,95 |
| Eje Central | 1 ^a | Quart de Poblet | Quart De Poblet | 2.037 | 3,45 |
| Eje Central | 1 ^a | Loriguilla | Loriguilla | 3.000 | 4,25 |
| Eje Sur | 1 ^a | Beniparrell | Beniparrell | 1.200 | 3,00 |
| Total | | | | 36.468 | |

03.2 PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN - "A RIESGO"

En el análisis de los activos en construcción a cierre del primer semestre 2019 se computa una superficie total en construcción de 88.083 m².

La localización de estos proyectos está principalmente en el eje centro en los municipios de Ribarroja, Loriguilla, Cheste y Quart; y en el eje Norte puntualmente en Sagunto.

Proyectos en construcción 'a riesgo' por Zonas (%)



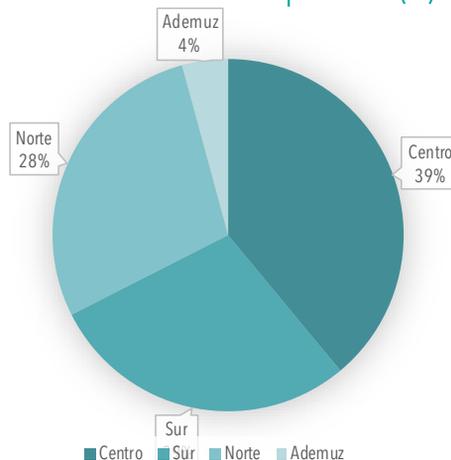
| PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN 'a riesgo' 1er semestre-19 | | | | | | | |
|--|--------|-----------------|------------------------|-------------------------------------|------------|--------------|--------------------|
| Zona | Corona | Municipio | Polígono | Superficie (const. m ²) | Desarrollo | Finalización | Asking Price (net) |
| Eje Norte | 2ª | Sagunto | Sagunto | 20.150 | A riesgo | 3 tri 2019 | - |
| Eje Central | 1ª | Ribarroja | S-13 | 5.680 | A riesgo | 3 tri 2019 | 4,10 |
| Eje Central | 1ª | Loriguilla | Loriguilla | 2.000 | A riesgo | 4 tri 2019 | 4,00 |
| Eje Norte | 2ª | Sagunto | Sagunto | 8.500 | A riesgo | 1 tri 2020 | - |
| Eje Central | 1ª | Ribarroja | Oliveral | 13.200 | A riesgo | 1 tri 2020 | 4,25 |
| Eje Central | 2ª | Cheste | Cheste | 14.639 | A riesgo | 1 tri 2020 | 4,20 |
| Eje Central | 1ª | Quart de Poblet | Quart De Poblet | 23.914 | A riesgo | 2 tri 2020 | 4,25 |
| Total | | | | 88.083 | | | |

03.3 SUELO FINALISTA - "LLAVE EN MANO"

Existen 8 proyectos ofertados "llave en mano" con una superficie total ofertada que asciende a 290.430 m² construidos. Su construcción podría realizarse a los 9-12 meses de la firma.

Las superficies oscilan entre 10.000 y 81.000 m² construidos, la mayoría de ellos ubicados en el Eje Central, por el avance en las obras de urbanización del Parque Logístico del Circuito de Cheste, junto con proyectos en la eje norte (Sagunto) y en el eje sur en Picassent.

Suelo finalista 'llave en mano' por Zonas (%)



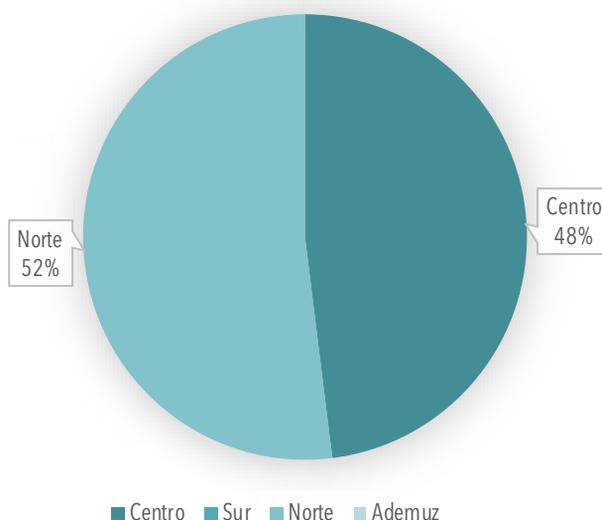
| LLAVE EN MANO EN OFERTA 1er semestre-19 | | | | | | | |
|---|--------|-----------|------------------|-------------------------------------|--------------|--------------------|--|
| Zona | Corona | Municipio | Polígono | Superficie (const. m ²) | Finalización | Asking Price (net) | |
| Eje Central | 1ª | Ribarroja | Más Baló | 25.223 | 9 - 12 meses | - | |
| Eje Central | 2ª | Cheste | Cheste | 26.300 | 9 - 12 meses | 4,3+0,26 | |
| Eje Central | 2ª | Cheste | Cheste | 18.500 | 9 - 12 meses | 4,3+0,26 | |
| Eje Central | 2ª | Cheste | Cheste | 14.100 | 9 - 12 meses | 4,3+0,26 | |
| Eje Central | 2ª | Cheste | Cheste | 26.307 | 9 - 12 meses | 4,20 | |
| Pista Ademuz | 1ª | Paterna | Táctica | 12.000 | 9 - 12 meses | 4,00 | |
| Eje Sur | 1ª | Picassent | Picassent | 81.000 | 9 - 12 meses | 4+gastos | |
| Eje Norte | 2ª | Sagunto | Sagunto | 87.000 | 9 - 12 meses | 3,75 | |
| Total | | | | 290.430 | | | |

03.4 AUTOPROMOCIÓN

Cabe destacar el desarrollo de Parc Sagunt que está albergando importantes proyectos de Autopromoción por parte de usuarios finales como es el caso de Mercadona e Importaco.

No obstante, en la zona centro también existen destacados proyectos de autopromoción localizados en Ribarroja y Cheste, todos relacionados con el sector logístico y del transporte.

Autopromoción por Zonas (%)



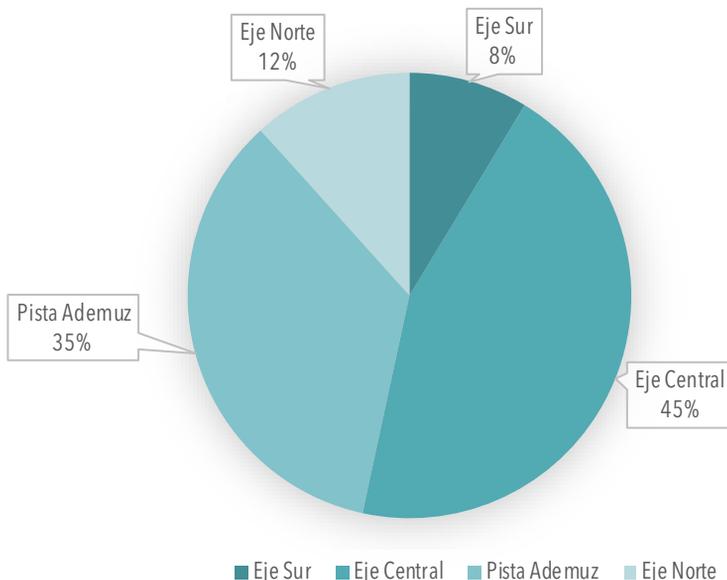
| AUTOPROMOCIÓN 1er semestre-19 | | | | | |
|-------------------------------|--------|-----------|----------|-------------------------------------|-----------------------|
| Zona | Corona | Municipio | Polígono | Superficie (const. m ²) | Propietario |
| Eje Central | 1ª | Ribarroja | PLV | 14.000 | Industrias Yuk |
| Eje Central | 1ª | Ribarroja | PLV | 3.000 | Transportes Peñarubia |
| Eje Central | 1ª | Ribarroja | PLV | 8.000 | Stock-Transportes |
| Eje Central | 1ª | Ribarroja | PLV | 5.590 | Agdojavi |
| Eje Central | 1ª | Ribarroja | Más Baló | 36.000 | Andrew World |
| Eje Central | 1ª | Ribarroja | Más Baló | 14.500 | Hefame |
| Eje Central | 1ª | Ribarroja | Casanova | 3.000 | Across |
| Eje Central | 2ª | Cheste | Cheste | 55.000 | Lidl |
| Eje Norte | 2ª | Sagunto | Sagunto | 70.000 | Mercadona |
| Eje Norte | 2ª | Sagunto | Sagunto | 26.360 | Mercadona |
| Eje Norte | 2ª | Sagunto | Sagunto | 12.000 | Importaco |
| Eje Norte | 2ª | Sagunto | Sagunto | 22.000 | Importaco |
| Total | | | | 269.450 | |

04.1 VOLUMEN DE CONTRATACIÓN

El volumen total de contratación en el primer semestre de 2019 ha alcanzado los 170.898 m²t. Esta contratación es notablemente superior a la producida en el mismo período de 2018 alcanzando en estos 6 primeros meses de 2019 casi la contratación total de 2018 (177.000 m²).

Se espera un incremento de contratación en lo que resta de año, debido a la finalización de construcción de nuevas plataformas logísticas y a la oferta de inmuebles "llave en mano".

Volumen de Contratación por zonas (%)



VOLUMEN DE CONTRATACIÓN

| TOTAL (m ² ct) | 170.898 |
|----------------------------|---------|
| m ² construidos | |
| Eje Sur | 14.861 |
| Eje Central | 76.396 |
| Pista Ademuz | 59.641 |
| Eje Norte | 20.000 |

04.2 TRANSACCIONES RECIENTES EN ALQUILER

El análisis de las operaciones de inmuebles logísticos realizadas durante el primer semestre de 2019 indica que el mayor número de operaciones se han concentrado en el eje central, no obstante, la operación de mayor volumen ha sido cerrada por Conforama en la Pista de Ademuz.

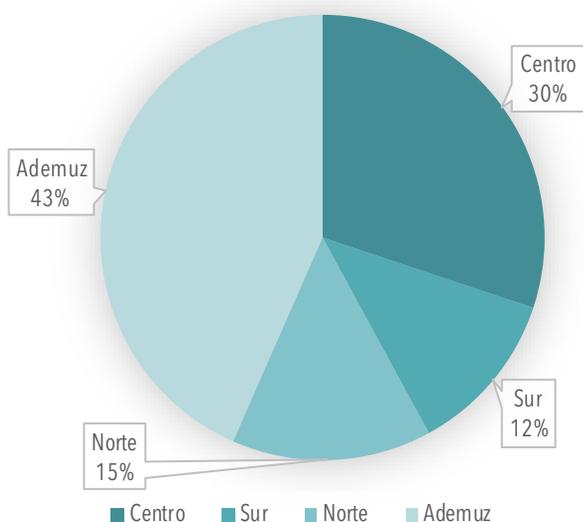
Atendiendo al volumen de las operaciones, no ha habido un patrón dominante ya que se han producido operaciones de diversa envergadura.

Los precios de alquiler de plataformas logísticas se han mantenido estables entre los 4 y 4,50 €/m².

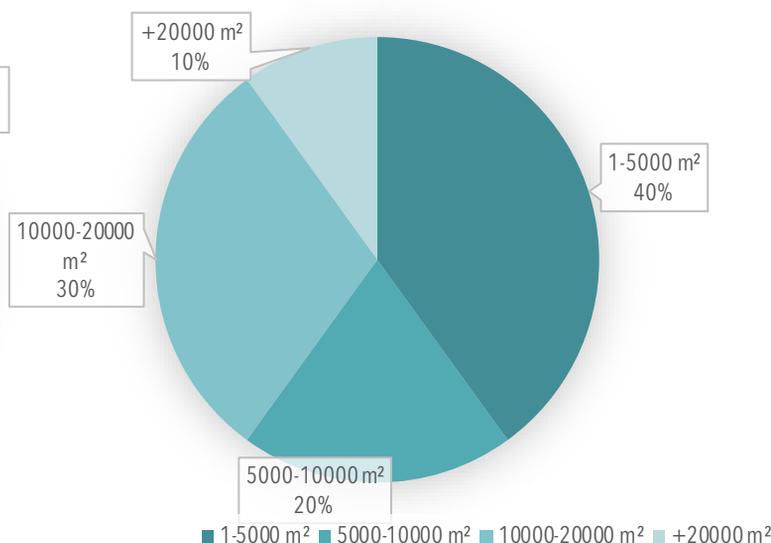
| Operaciones de alquiler 1er semestre-2019 | | | | | |
|---|----------------|------------|-----------------|--------------------------------|----------------------------|
| Zona | Corona | Municipio | Polígono | Superficie (m ² ct) | Renta (€/m ² b) |
| Pista Ademuz | 2 ^a | Llíria | Pla de Carrases | 59.641 | 4,00 |
| Eje Central | 1 ^a | Ribarroja | S-13 | 35.000 | 4,50 |
| Eje Norte | 2 ^a | Sagunto | Sagunto | 20.000 | - |
| Eje Central | 2 ^a | Cheste | Cheste | 15.000 | - |
| Eje Central | 1 ^a | Ribarroja | PLV | 10.580 | 4,35+gastos |
| Eje Sur | 2 ^a | Almussafes | Almussafes | 9.861 | - |
| Eje Central | 2 ^a | Ribarroja | S-13 | 6.538 | 4,05 |
| Eje Sur | 1 ^a | Sedaví | Sedaví | 5.000 | 2,00* |
| Eje Central | 1 ^a | Loriguilla | Loriguilla | 3.220 | 4,00 |
| Eje Central | 1 ^a | Ribarroja | Casanova | 3.058 | - |
| Eje Central | 1 ^a | Ribarroja | Casanova | 3.000 | - |
| Total | | | | 170.898 | |

* *Naves logísticas antiguas.*

Operaciones de Alquiler: Superficie (%)



Operaciones de Alquiler: Zonas (%)



05.1 RENTAS DE MERCADO

El incremento producido en años anteriores en las rentas prime para activos que cumplen con las necesidades de los operadores, se han estabilizado durante el primer semestre de 2019 como consecuencia de la consolidación del sector inmologístico.

En las zonas prime, las rentas máximas alcanzan los 4,50 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 han alcanzado los 4,25 euros/m²/mes.

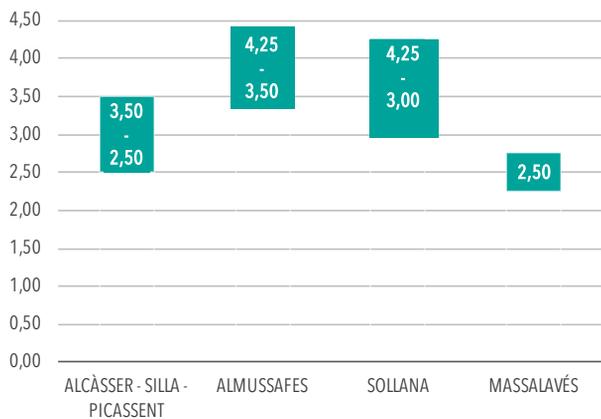
| RENTAS | | Precio Medio Alquiler (€/m ² mes) | |
|--------------|-----------|--|------|
| | | min | max |
| Eje Sur | 2ª Corona | 3,25 | 4,25 |
| Eje Central | 1ª Corona | 3,75 | 4,50 |
| Pista Ademuz | 2ª Corona | 3,00 | 4,00 |
| Eje Norte | 2ª Corona | 3,00 | 3,50 |

05.2 RENTAS DE MERCADO POR MUNICIPIOS

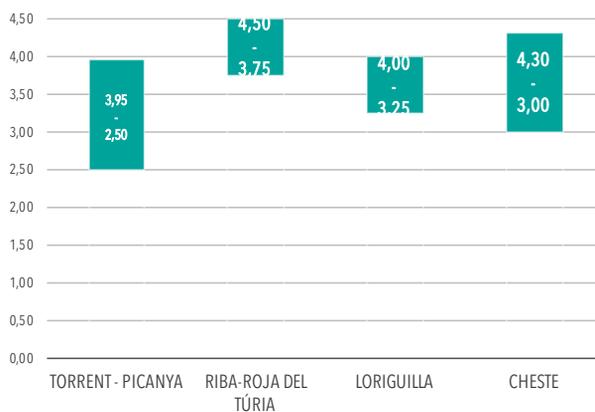
| RENTA MERCADO VALENCIA - 1er semestre 2019 | | | Precio Alquiler (€/m ² mes) | |
|--|-----------|------------------------------|--|------|
| Zona | Corona | Municipio | Min | Max |
| EJE SUR | 1ª CORONA | ZAL puerto | * | |
| | | Massanasa - Beniparrell | 2,00 | 3,00 |
| | | Alcàsser - Silla - Picassent | 2,50 | 3,50 |
| | 2ª CORONA | Almussafes | 3,50 | 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 | 3,95 |
| | | Quart de Poblet | * | |
| | | Manises | 2,00 | 3,00 |
| | | Riba-roja del Túria | 3,75 | 4,50 |
| | | Loriguilla | 3,25 | 4,00 |
| | 2ª CORONA | Cheste | 3,00 | 4,30 |
| | | 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 | 3,75 |

05.2 RENTAS DE MERCADO POR MUNICIPIOS

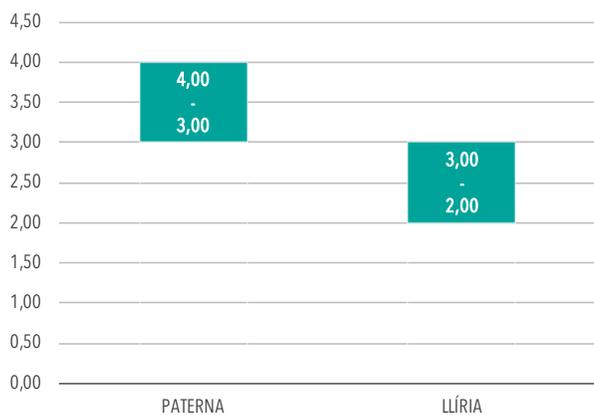
Renta de Mercado: Zona Sur



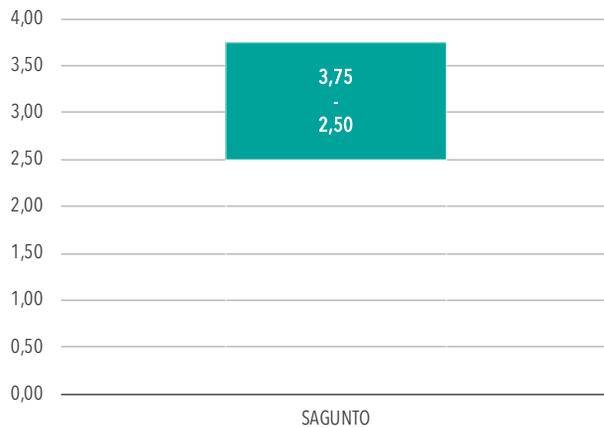
Renta de Mercado: Zona Centro



Renta de Mercado: Pista de Ademuz



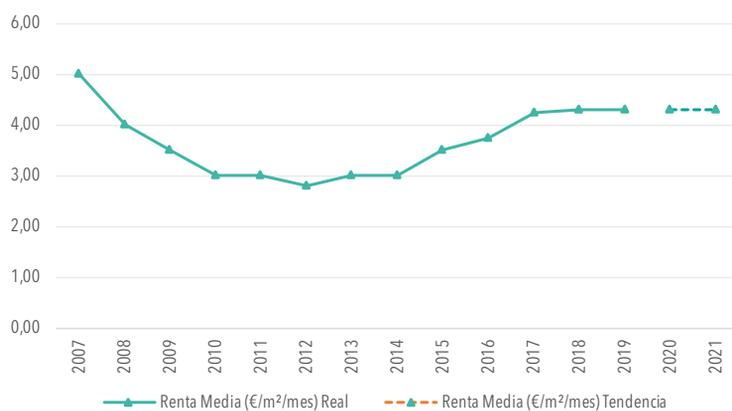
Renta de Mercado: Zona Norte



06.1 TENDENCIAS Y EXPECTATIVAS

| | Renta Media (€/m ² /mes) | | | Yield (%) | |
|-----------|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | Real | Tendencia | | Real | Tendencia |
| 2007 | 5,00 | | 2007 | 5,50% | |
| 2008 | 4,00 | | 2008 | 6,00% | |
| 2009 | 3,50 | | 2009 | 7,50% | |
| 2010 | 3,00 | | 2010 | 8,50% | |
| 2011 | 3,00 | | 2011 | 9,00% | |
| 2012 | 2,80 | | 2012 | 9,50% | |
| 2013 | 3,00 | | 2013 | 10,00% | |
| 2014 | 3,00 | | 2014 | 9,00% | |
| 2015 | 3,50 | | 2015 | 8,00% | |
| 2016 | 3,75 | | 2016 | 7,80% | |
| 2017 | 4,25 | | 2017 | 7,00% | |
| 2018 | 4,30 | | 2018 | 6,80% | |
| 2019 | 4,30 | | 2019 | 6,60% | |
| TENDENCIA | 2020 | 4,30 | TENDENCIA | 2020 | 6,25% |
| | 2021 | 4,30 | | 2021 | 6,25% |

Renta Media Valencia (euros/m²/mes)



Yield Valencia (%)





TRIANGLE

REAL ESTATE MANAGEMENT

Calle Pintor Sorolla 5 - 1º
46002, Valencia

Edificio Masía Reva,
Autovía A-3 Salida 339, P.I. S12
46394 Ribarroja - Valencia (SPAIN)

www.trianglerem.com
@triangle_rem