

Estudio de Mercado  
Logística Valencia  
3er Trimestre 2019

1 de Octubre de 2019



Valencia Logística 01

Stock Logístico 02

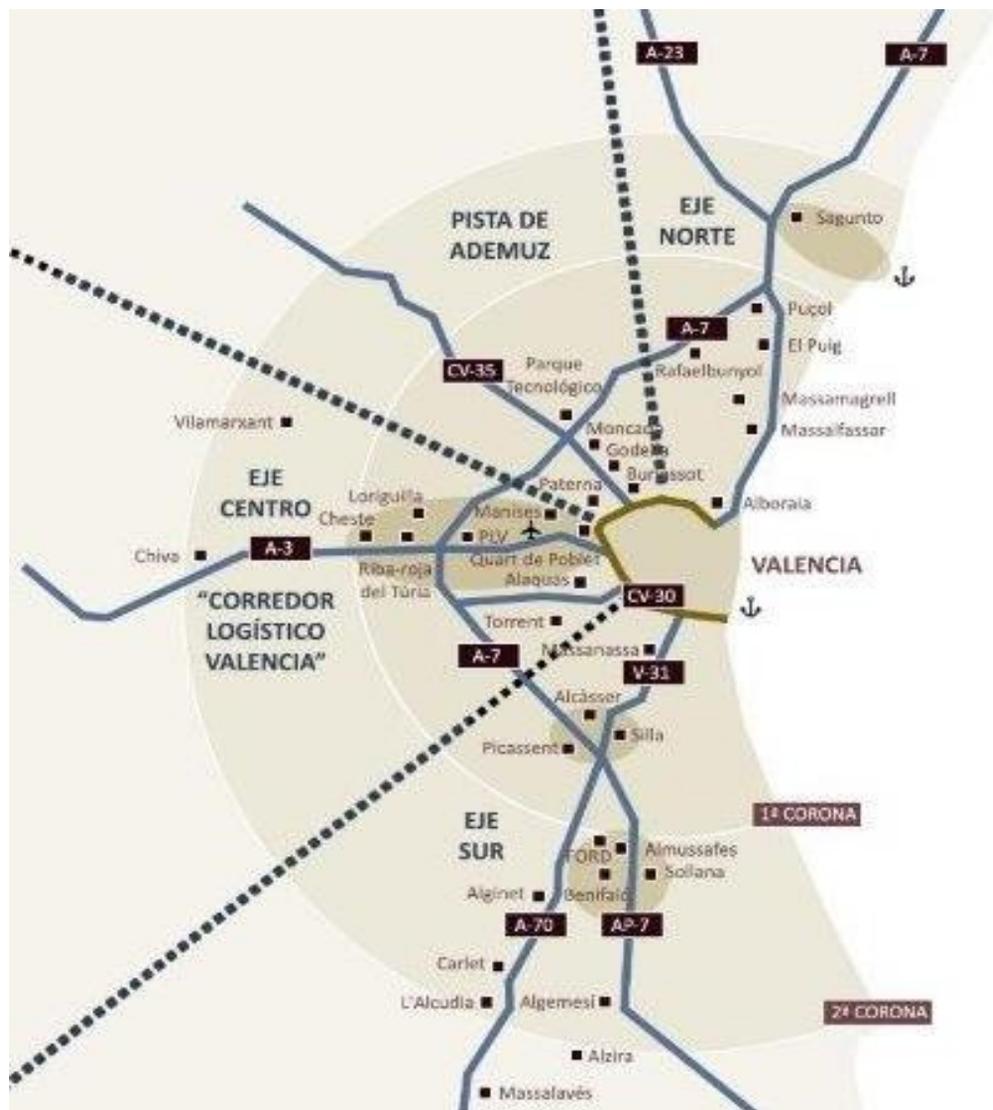
Disponibilidad Actual 03

Contratación 04

Rentas de Mercado 05

Inversión 06

## EJES LOGÍSTICOS 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 tercer trimestre de 2019, se incluyen todos los inmuebles donde a día de hoy se desarrolla una actividad de almacenamiento.

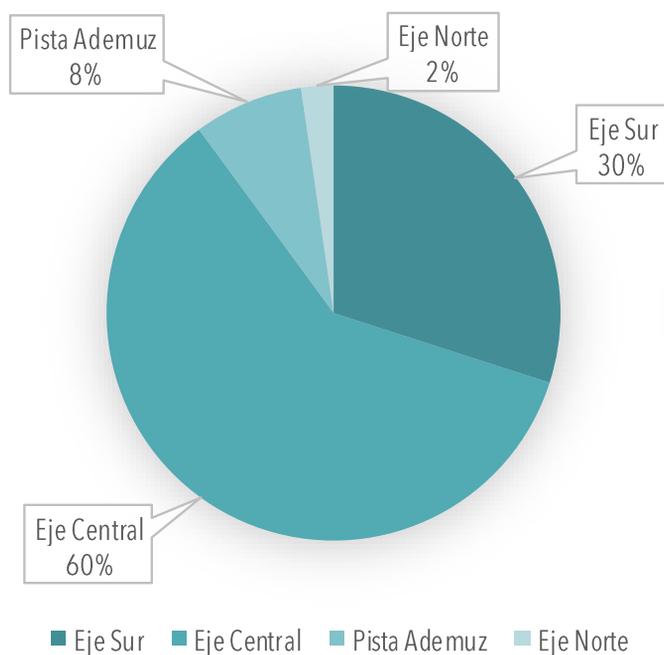
No obstante, cabe puntualizar que parte del parque no es apto para operadores logísticos de primer nivel por lo que se realizará un filtro a posteriori bajo el CRITERIO TRIANGLE más estricto.

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - Sept 2019	
TOTAL	m <sup>2</sup> construidos 2.831.906
m <sup>2</sup> construidos	
EJE SUR	848.446
EJE CENTRAL	1.697.566
PISTA ADEMUZ	220.769
EJE NORTE	65.125

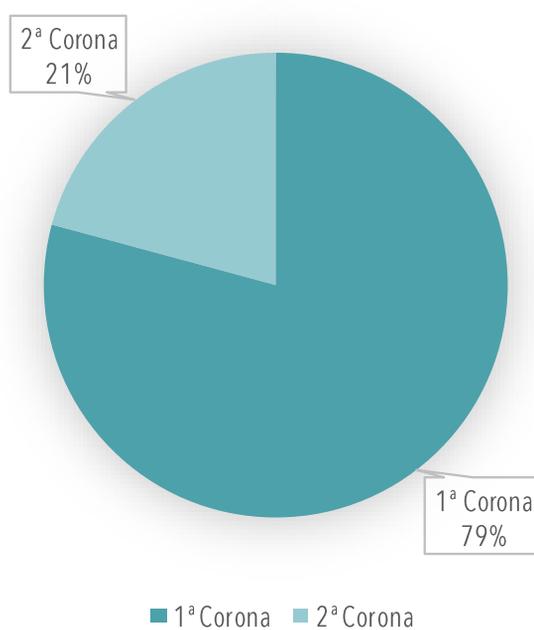
En la actualidad, la superficie total del stock de inmuebles para almacenamiento en Valencia asciende a 2.831.906 m<sup>2</sup> construidos. En su localización, aproximadamente el 79% de esta superficie se ubica en la 1ª Corona siendo bastante inferior la superficie construida en la 2ª Corona.

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

Stock Logístico por Zonas



Stock Logístico por Coronas



## 02.1.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS

Por Zona	Por Corona	Por Municipio	Por Polígono	m2t		
Eje Central 1.697.566	1ª	1.663.801	Ribarroja	1.144.076	PLV	176.789
					Más Baló	104.563
					Casanova	62.211
					Oliveral	259.447
					S-13	231.730
					S-12	255.890
					S-14	53.446
					Picanya	50.750
					Masia del Juez	82.779
					Quart de Poblet	152.940
					Manises	81.019
					Loriguilla	63.708
					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
					La pobla	15.680
					Llíria	30.000
					Nàquera	3.000
Eje Norte 65.125	1ª	0	Puig	0	Puig	0
					El Puig	0
					Rafaelbunyol	0
					Sagunto	65.125
					Sagunto	65.125
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
					Beneixida	4.000
<b>Total</b>	<b>2.831.906</b>	<b>2.831.906</b>	<b>2.831.906</b>	<b>2.831.906</b>	<b>2.831.906</b>	

## 02.2 STOCK TRIANGLE: CRITERIOS TRIANGLE

Dentro de los 2.831.906 m<sup>2</sup> 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:

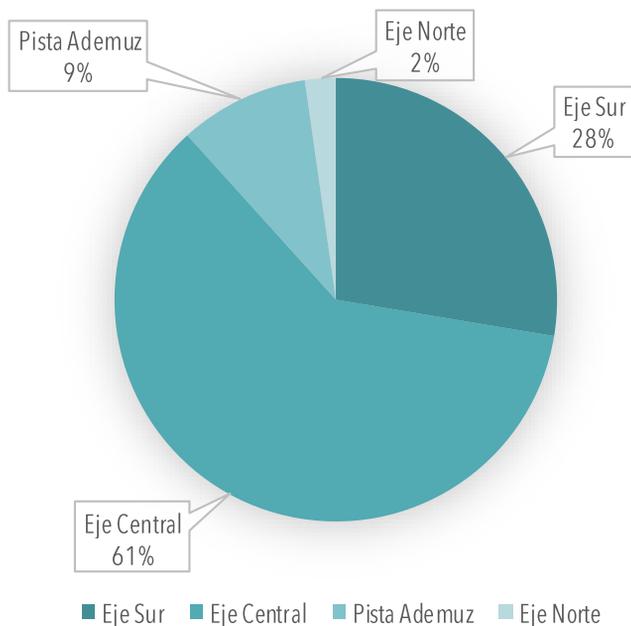
### Criterios TRIANGLE:

- Superficies superiores a 5.000 m<sup>2</sup>.
- Altura libre mínimo 9 m.
- Muelles de carga (ratio > 1ud / 1.000m<sup>2</sup>).
- Ocupación de parcela no superior al 70%

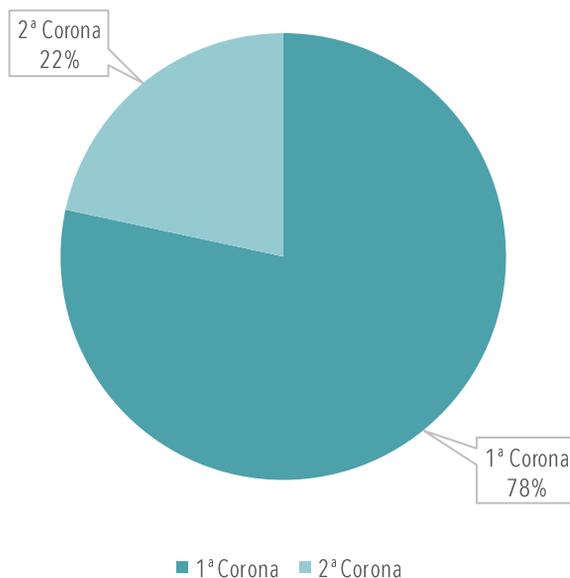
\* Se incluyen inmuebles fácilmente adaptables a la logística con una pequeña inversión de CAPEX.

STOCK LOGÍSTICO TRIANGLE - 3er trimestre 2019	
TOTAL	m <sup>2</sup> construidos 2.115.452
m <sup>2</sup> construidos	
EJE SUR	584.497
EJE CENTRAL	1.283.292
PISTA ADEMUZ	200.252
EJE NORTE	47.411

Stock Logístico por Zonas



Stock Logístico por Coronas



**02.2.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS**

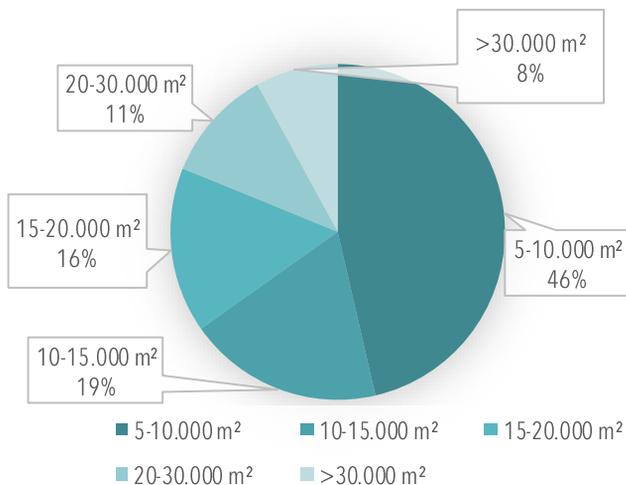
Por Zona	Por Corona	Por Municipio	Por Polígono	m2t						
Eje Central 1.283.292	1ª	1.249.527	Ribarroja	996.672	PLV	171.173				
					Más Baló	100.582				
					Casanova	34.558				
					Oliveral	227.100				
					S-13	204.604				
					S-12	206.902				
					S-14	51.753				
					Picanya	14.387				
					Masía del Juez	60.504				
					Quart de Poblet	8.528				
					Manises	52.822				
					Loriguilla	60.708				
					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				
Eje Norte 47.411	2ª	48.680	La pobla	30.000	Pla de Carrases	30.000				
					Llíria	30.000				
					Nàquera	3.000				
					Nàquera	3.000				
Eje Sur 584.497	1ª	256.716	ZAL puerto	37.000	ZAL puerto	37.000				
					2ª	327.781	Mércavalencia	0	Mércavalencia	0
									Sedaví	0
									Massanassa	7.030
									Catarroja	0
Eje Sur 584.497	2ª	327.781	Beniparrell	34.034	Beniparrell	34.034				
					Alcàsser	18.563				
					Silla	72.030				
					Picassent	88.059				
					Sollana	44.687				
					Almussafes	132.954				
					Benifaió	7.953				
					Algemesí	0				
					Alginet	30.330				
					Carlet	0				
					Massalavés	32.000				
					Alberic	79.857				
					Villanueva de Castellón	0				
Beneixida	0									
<b>Total</b>	<b>2.115.452</b>	<b>2.115.452</b>	<b>2.115.452</b>	<b>2.115.452</b>	<b>2.115.452</b>					

## 02.2.2 STOCK TRIANGLE: TIPOLOGÍA DE INMUEBLES

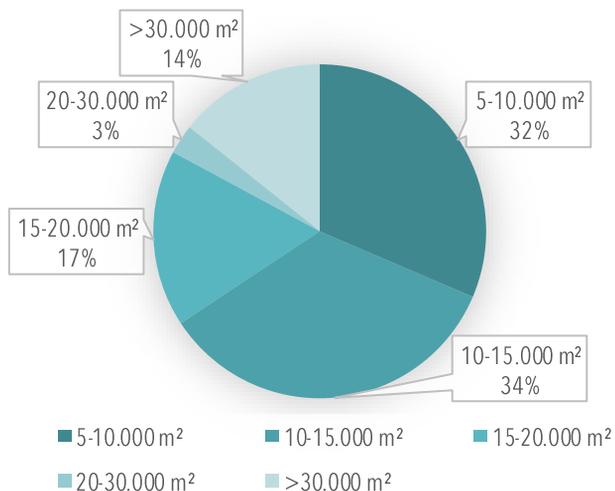
El estudio de las tipologías de inmuebles del stock logístico refleja que los activos actuales que lo componen en un 46% son inmuebles con una superficie que no alcanza los 10.000 m<sup>2</sup>. Únicamente un 8% del número total de los inmuebles tiene una superficie superior a 30.000 m<sup>2</sup>.

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 el crecimiento de naves logísticas de grandes dimensiones empiezan a desarrollarse en el eje norte y en la pista Ademuz empiezan a coger peso las plataformas a partir de 10.000 m<sup>2</sup>.

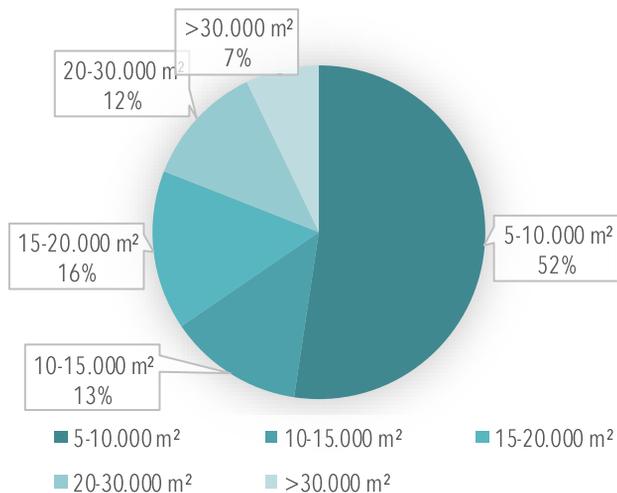
Tipología: Stock Valencia Triangle



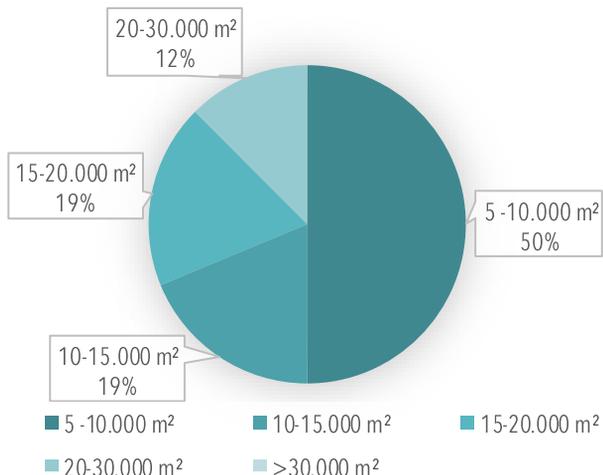
Tipología: Eje Sur



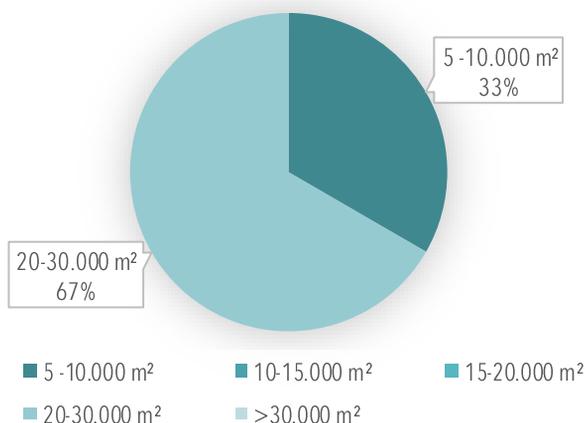
Tipología: Eje Centro



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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> similar en ambas ubicaciones. Salvo los inmuebles localizados en Riba-roja del Turia, las superficies de los activos se encuentran entre 10-15.000 m<sup>2</sup>.

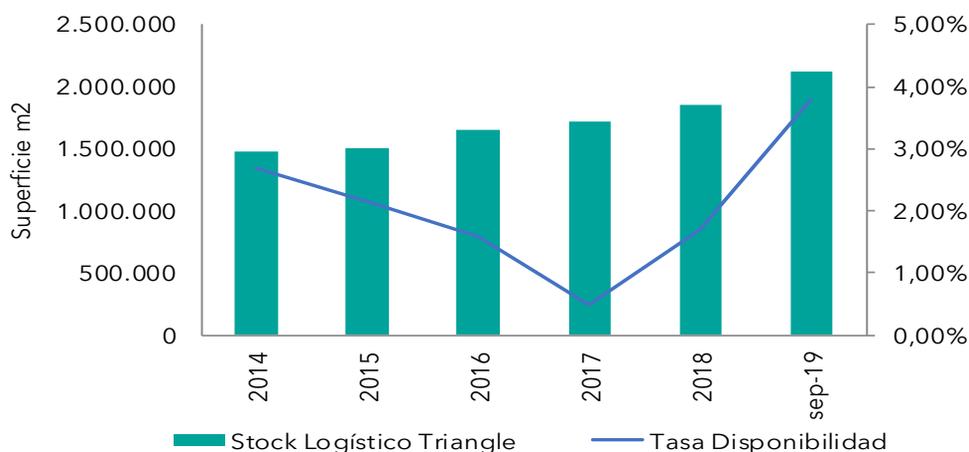
STOCK LOGÍSTICO FRÍO VALENCIA 1er semestre 2019			
Zona	Corona	m <sup>2</sup> construido	Municipio
EJE SUR	TOTAL	46.880	-
	1ª CORONA	<u>12.000</u>	<u>Valencia</u>
		12.000	Mercavalencia
		<u>12.000</u>	<u>Picanya</u>
		12.000	P.I. Picanya
		<u>3.750</u>	<u>Picassent</u>
		<u>5.631</u>	<u>Picassent</u>
		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	<u>11.750</u>	<u>Quart de Poblet</u>
		11.750	P.I. Quart de Poblet
		<u>20.730</u>	<u>Riba-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		
<b>TOTAL LOGISTICA FRÍO (m<sup>2</sup> c)</b>		<b>82.360</b>	

## 02.4 HISTÓRICO MERCADO CONTRATACIÓN - DISPONIBILIDAD

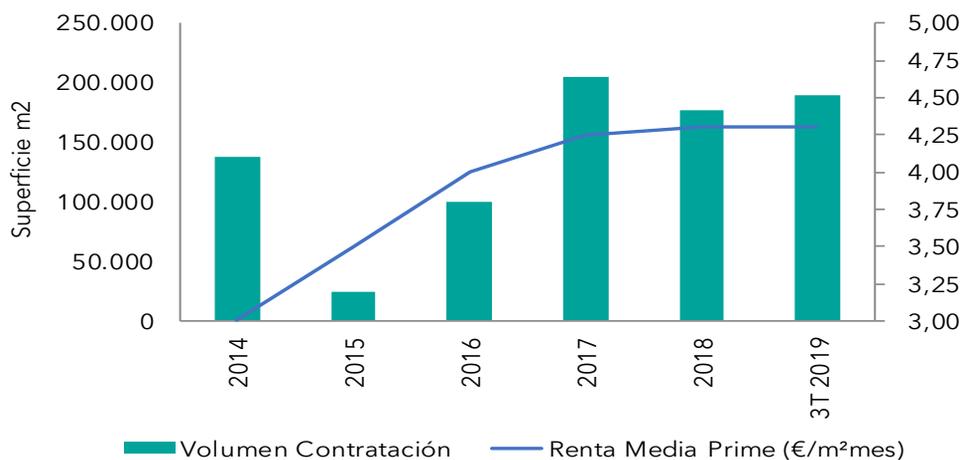
### Principales Indicadores Valencia 2014- sept-2019

Valencia	Área de influencia: 5 M personas					
Indicadores principales	2014	2015	2016	2017	2018	sep-19
Contratación bruta (m <sup>2</sup> )	138.000	25.000	100.000	205.000	177.204	190.074
Tasa Disponibilidad (%)	2,70%	3,80%	1,60%	0,54%	1,62%	3,79%
Stock Disponible (m <sup>2</sup> )	40.500	60.000	23.500	9.000	30.034	80.247
Precio Medio Prime (€/m <sup>2</sup> mes)	3,00	3,50	4,00	4,25	4,30	4,30
Precio Medio Secundario (€/m <sup>2</sup> mes)	2,00	2,50	2,75	3,00	3,00	3,00
Yield Inicial Naves Prime	8,75%	8,25%	7,50%	7,00%	6,80%	6,60%
Yield Inicial Naves Secundario	10,00%	10,00%	9,50%	9,00%	8,50%	8,25%

### Stock Valencia (m<sup>2</sup>)- Tasa disponibilidad (%) 2014- sept-2019



### Volumen Contratación (m<sup>2</sup>t) - Renta Media Prime (€/m<sup>2</sup>t/mes) 2014- sept-2019



## 03.1 DISPONIBILIDAD ACTUAL

Actualmente la disponibilidad se concentra en la zona centro, concretamente en la zona de Ribarroja y en el Eje Norte con el desarrollo del Parc Sagunt.

Han existido demandas que no han podido ser atendidas durante 2017 y 2018, debido al bajo índice de disponibilidad.

Tras la crisis económica que impidió el desarrollo de plataformas logísticas modernas, la actividad promotora se activó introduciendo activos que satisfacen los requisitos de los operadores y desarrollándose el primer parque logístico de este nuevo ciclo con el Parque Empresarial Circuito de Ceste.

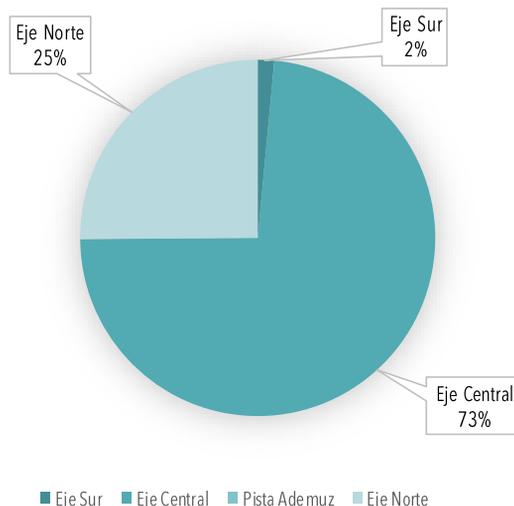
TASA DE DISPONIBILIDAD	3,79%	sobre stock TRIANGLE
<b>TOTAL (m<sup>2</sup> ct)</b>	<b>80.247</b>	
	<b>m<sup>2</sup> construidos</b>	
Eje Sur	1.200	
Eje Central	58.897	
Pista Ademuz	0	
Eje Norte	20.150	
<b>TOTAL (superficie triangle)</b>	<b>2.115.452</b>	

A cierre del tercer trimestre de 2019, la tasa de disponibilidad de inmuebles construidos es del 3,79% en el mercado logístico de Valencia principalmente en Ribarroja, zona 'prime' de Valencia, Sagunto y Torrent.

Las plataformas con mayor tamaño disponibles se ubican en Eje Central, Torrent, y en el Eje Norte, Sagunto. Ambas plataformas disponen de un área por encima a los 20.000 m<sup>2</sup> de techo.

A parte de los inmuebles disponibles actualmente, hay una serie de desarrollos 'a riesgo' que suponen una superficie total de más de 94.409 metros que estarán finalizados en el próximo 2020.

Disponibilidad por Zonas (%)



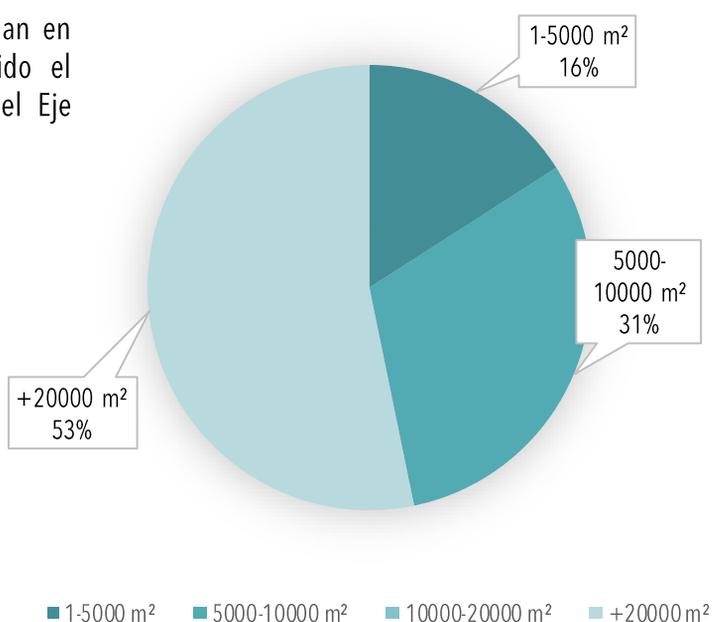
## 03.1 DISPONIBILIDAD ACTUAL

INMUEBLES DISPONIBLES 30/09/2019					
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (m2ct)	Asking Price
Eje Central	1ª	Ribarroja	PLV	7.663	4,50
Eje Central	1ª	Torrent	Masía del Juez	22.568	3,95
Eje Central	1ª	Quart de Poblet	Quart De Poblet	2.037	3,44
Eje Central	1ª	Loriguilla	Loriguilla	3.147	4,25
Eje Central	1ª	Ribarroja	S-13	5.680	4,10
Eje Central	1ª	Ribarroja	S-12	6.045	4,50
Eje Central	1ª	Ribarroja	Mas Baló	5.339	4,25
Eje Central	1ª	Ribarroja	S12	2.800	4,00
Eje Central	1ª	Ribarroja	S13	1.500	4,25
Eje Central	1ª	Ribarroja	S13	2.118	3,78
Eje Sur	1ª	Beniparrell	Beniparrell	1.200	3,00
Eje Norte	2ª	Sagunto	Park Sagunt	20.150	4,00
<b>Total</b>				<b>80.247</b>	

Como se puede apreciar la mayor parte inmuebles disponibles pertenecen a inmuebles pequeño formato, menores de 10.000 m<sup>2</sup>.

Las grandes plataformas disponibles se sitúan en Torrent y Sagunto habiendo sido absorbido el producto de gran formato promovido en el Eje Central.

Disponibilidad por Tipología (%)

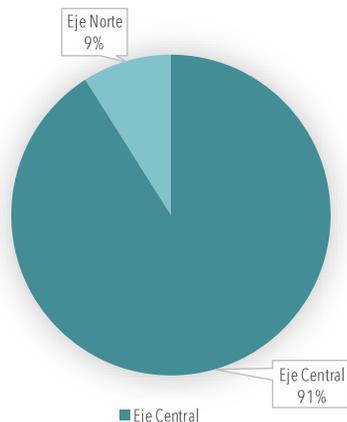


### 03.2 PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN – “A RIESGO”

En el análisis de los activos en construcción a cierre del tercer trimestre 2019 se computa una superficie total en construcción de 94.409 m<sup>2</sup>t.

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

Proyectos en construcción ‘a riesgo’ por Zonas (%)



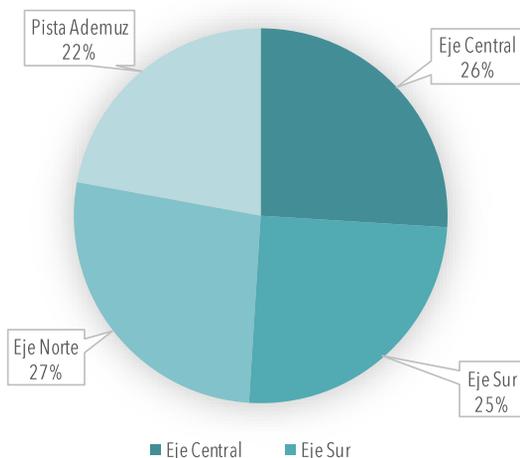
PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN ‘a riesgo’ sept-2019						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m <sup>2</sup> )	Finalización	Asking Price (net)
Eje Central	1ª	Ribarroja	Casanova	7.856	2 tri 2020	-
Eje Central	1ª	Ribarroja	Oliveral	13.200	1 tri 2020	4,25
Eje Central	1ª	Quart de Poblet	Quart De Poblet	23.914	2 tri 2020	4,25
Eje Central	2ª	Cheste	Cheste	14.639	1 tri 2020	4,15
Eje Norte	2ª	Sagunto	Sagunto	8.500	1 tri 2020	-
Eje Central	2ª	Cheste	Cheste	26.300	3 tri 2020	4,3+0,26
<b>Total</b>				<b>94.409</b>		

### 03.3 SUELO FINALISTA - “LLAVE EN MANO”

Existen 7 proyectos “llave en mano” con una superficie total ofertada que asciende a 264.130 m<sup>2</sup> construidos. Su construcción podría realizarse a los 9-12 meses de la firma.

Las superficies oscilan entre 14.000 y 87.000 m<sup>2</sup> construidos, todos ellos repartidos equitativamente en los ejes, por el avance en las obras de urbanización del Parque Logístico del Circuito de Cheste, junto con proyectos en la zona norte (Sagunto) y en la zona sur en Picassent.

Suelo finalista ‘llave en mano’ por Zonas (%)



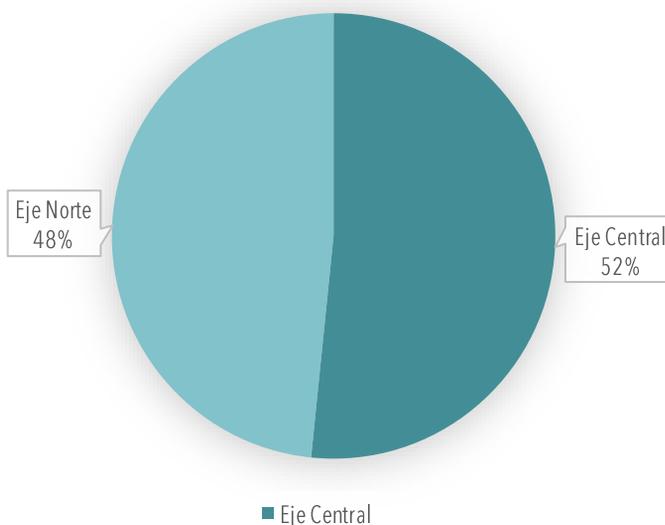
LLAVE EN MANO EN OFERTA sept-2019						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m <sup>2</sup> )	Finalización	Asking Price (net)
Eje Central	1ª	Ribarroja	Más Baló	25.223	9 - 12 meses	-
Eje Central	2ª	Cheste	Cheste	18.500	9 - 12 meses	4,3+0,26
Eje Central	2ª	Cheste	Cheste	14.100	9 - 12 meses	4,3+0,26
Eje Central	2ª	Cheste	Cheste	26.307	9 - 12 meses	4,15
Pista Ademuz	1ª	Paterna	Táctica	12.000	9 - 12 meses	4,00
Eje Sur	1ª	Picassent	Picassent	81.000	9 - 12 meses	4+qastos
Eje Norte	2ª	Sagunto	Sagunto	87.000	9 - 12 meses	3,75
<b>Total</b>				<b>264.130</b>		

### 03.4 AUTOPROMOCIÓN

Cabe destacar el desarrollo de Parc Sagunt que está albergando importantes proyectos de Autopromoción como 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 de la distribución.

Autopromoción por Zonas (%)



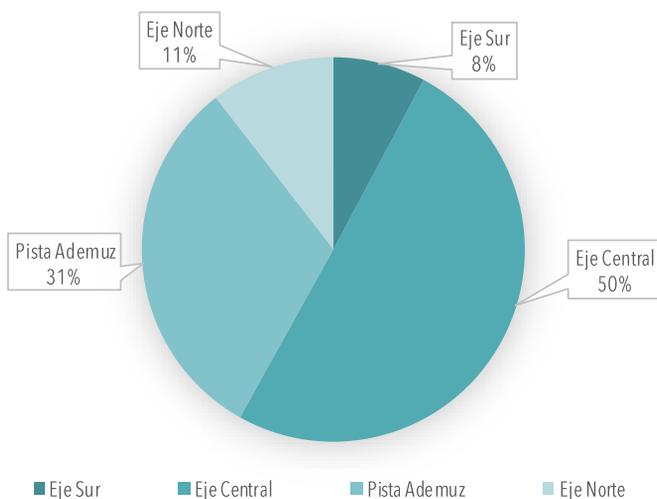
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m <sup>2</sup> )	Propietario	Finalización
Eje Central	1ª	Ribarroja	PLV	14.000	Industrias Yuk	
Eje Central	1ª	Ribarroja	PLV	3.000	Transportes Peñarubia	
Eje Central	1ª	Ribarroja	PLV	8.000	Stock-Transportes	
Eje Central	1ª	Ribarroja	PLV	5.590	Agdojavi	
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	oct-19
Eje Central	2ª	Cheste	Cheste	55.000	Lidl	
Eje Norte	2ª	Sagunto	Sagunto	70.000	Mercadona	4 tri 2019
Eje Norte	2ª	Sagunto	Sagunto	26.360	Mercadona	
Eje Norte	2ª	Sagunto	Sagunto	12.000	Importaco	
Eje Norte	2ª	Sagunto	Sagunto	22.000	Importaco	1 tri 2020
<b>Total</b>				<b>269.450</b>		

## 04.1 VOLUMEN DE CONTRATACIÓN

El volumen total de contratación del tercer trimestre de 2019 han sido 19.103 m<sup>2</sup>t. Esta contratación es inferior a la producida en el primer semestre de 2019 donde ya se había situado casi en el volumen total de contratación del pasado año 2018.

La contratación total actual de 2019 situada en 190.000 m<sup>2</sup>t viene a consolidar los datos históricos de contratación en Valencia que se han situado en los últimos 3 años en torno a los 200.000 m<sup>2</sup>t.

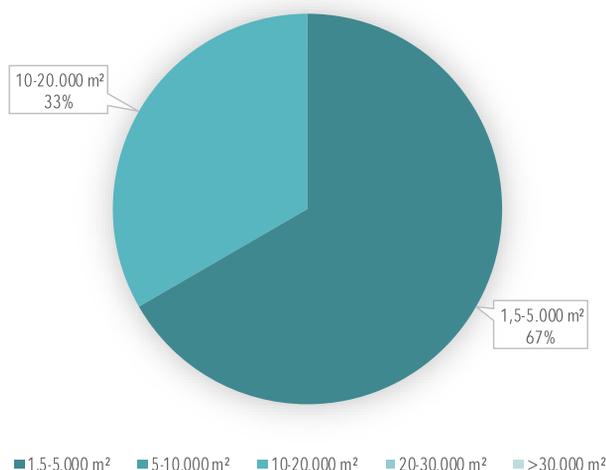
Volumen de Contratación por zonas (%)



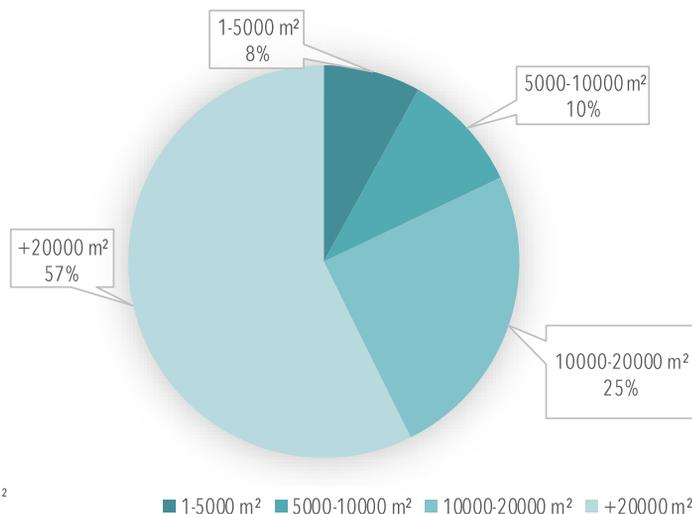
### VOLUMEN DE CONTRATACIÓN

TOTAL (m <sup>2</sup> ct)	190.074
	m <sup>2</sup> construidos
Eje Sur	14.861
Eje Central	95.572
Pista Ademuz	59.641
Eje Norte	20.000

Volumen de Contratación por superficie (% de operaciones)



Volumen de Contratación por superficie (%)



## 04.2 TRANSACCIONES RECIENTES EN ALQUILER

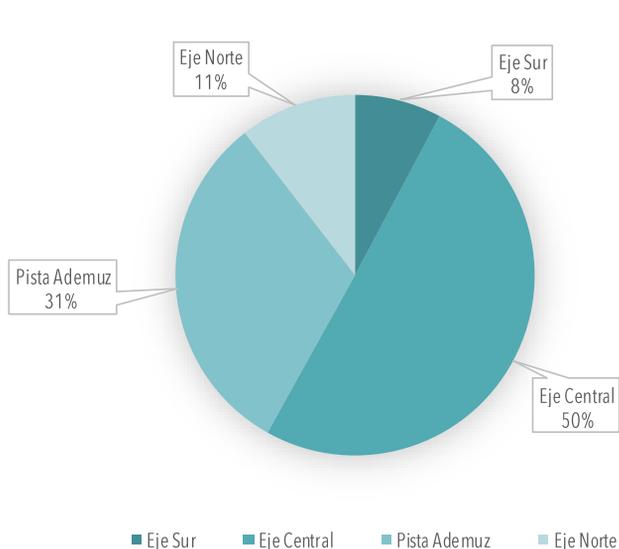
El análisis de las operaciones de inmuebles logísticos realizadas durante el tercer trimestre de 2019 indica que el número de operaciones se han concentrado en el eje central, destacando la reciente cerrada operación de 15.200 m<sup>2</sup> en Ribarroja.

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

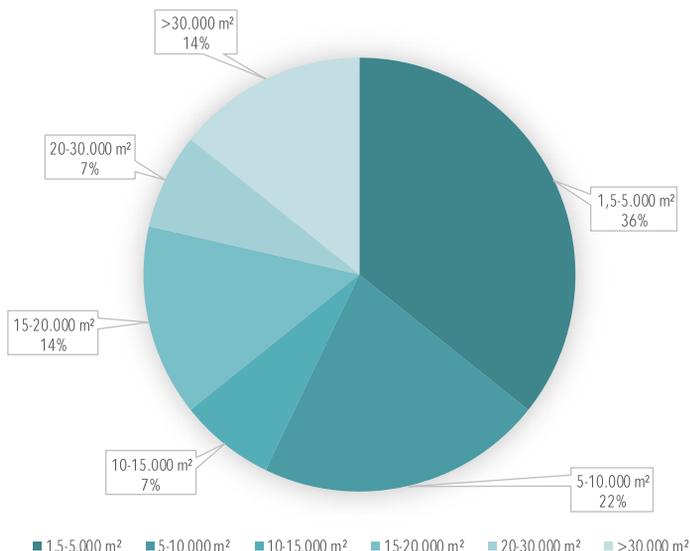
Los precios de alquiler de plataformas logísticas se han mantenido estables entre los 4 y 4,50 €/m<sup>2</sup>.

TRANSACCIONES RECIENTES DE ALQUILER SEP 2019				
Municip.	Zona	Renta (€/m <sup>2</sup> b)	Superficie (m <sup>2</sup> ct)	Trimestre
Llíria	Pista Ademuz	4,00	59.641	1er Semestre
Ribarroja	Eje Central	4,50	35.000	1 er Semestre
Sagunto	Eje Norte	-	20.000	1 er Semestre
Cheste	Eje Central	-	15.000	1 er Semestre
Ribarroja	Eje Central	4,35 + gastos	10.580	1 er Semestre
Almussafes	Eje Sur	-	9.861	1 er Semestre
Ribarroja	Eje Central	4,00	6.538	1 er Semestre
Sedaví	Eje Sur	2,00	5.000	1 er Semestre
Loriguilla	Eje Central	4,00	3.293	1 er Semestre
Ribarroja	Eje Central	-	3.058	1 er Semestre
Ribarroja	Eje Central	-	3.000	1 er Semestre
Ribarroja	Eje Central	-	15.200	3 er Trimestre
Ribarroja	Eje Central	4,00	2.000	3 er Trimestre
Ribarroja	Eje Central	3,78	1.903	3 er Trimestre
<b>TOTAL ALQUILER (m<sup>2</sup> ct)</b>			<b>190.074</b>	

Operaciones de Alquiler: Zonas (%)



Operaciones de Alquiler: Superficie (%)



## 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 /m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup>/mes.

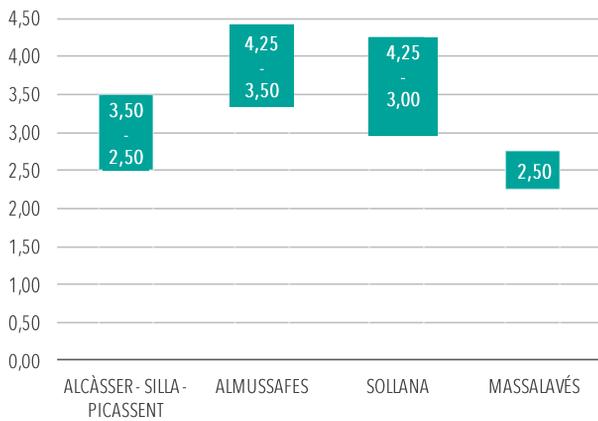
RENTAS		Precio Medio Alquiler (€/m <sup>2</sup> mes)	
		min	max
Eje Sur	2ª Corona	3,25	4,25
Eje Central	1ª Corona	3,75	4,50
Pista Ademuz	2ª Corona	3,00	4,00
Eje Norte	2ª Corona	3,00	3,50

## 05.2 RENTAS DE MERCADO POR MUNICIPIOS

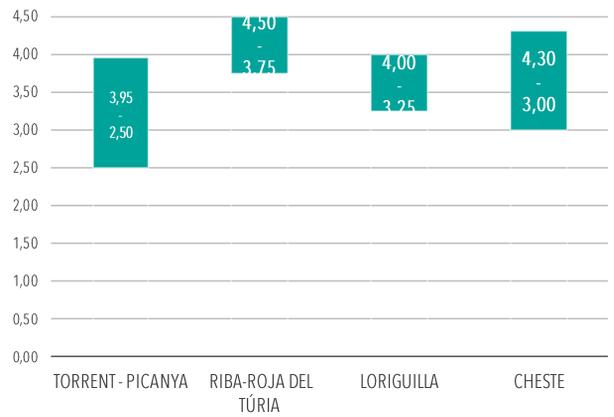
RENTA MERCADO VALENCIA - 1er semestre 2019			Precio Alquiler (€/m <sup>2</sup> mes)	
Zona	Corona	Municipio	Min	Max
EJE SUR	1ª CORONA	ZAL puerto	*	
		Massanasa - Beniparrell	2,00	3,00
		Alcàsser - Silla - Picassent	2,50	3,50
	2ª CORONA	Almussafes	3,50	4,25
		Sollana	3,00	4,25
		Massalavés	2,25	2,75
		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
	Cheste	3,00	4,30	
	2ª CORONA	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

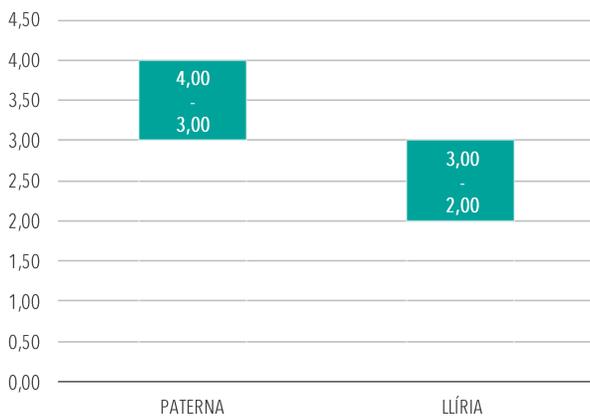
### Renta de Mercado: Zona Sur



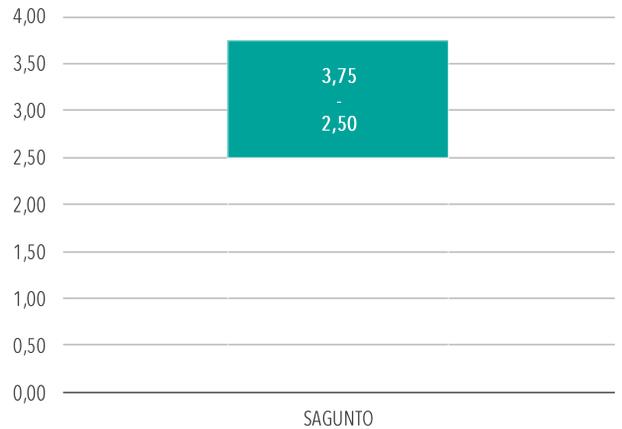
### Renta de Mercado: Zona Centro



### Renta de Mercado: Pista de Ademuz



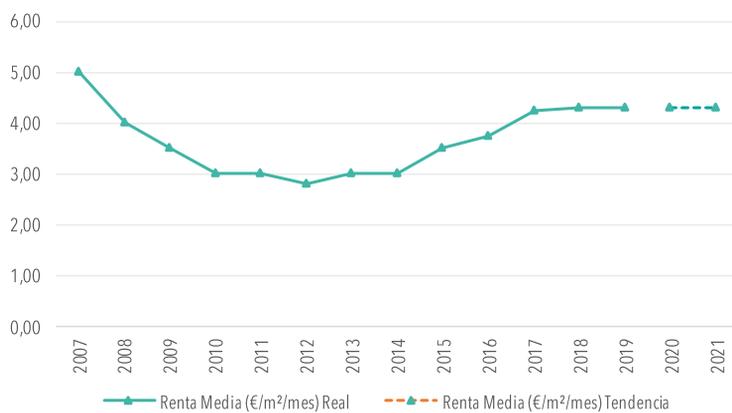
### Renta de Mercado: Zona Norte



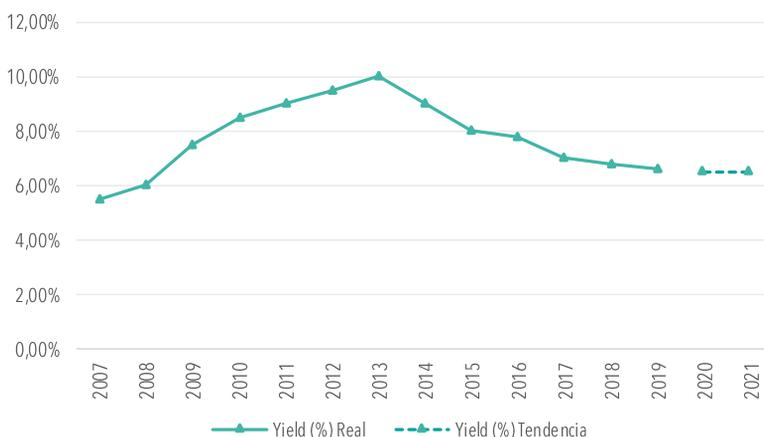
## 06.1 TENDENCIAS Y EXPECTATIVAS

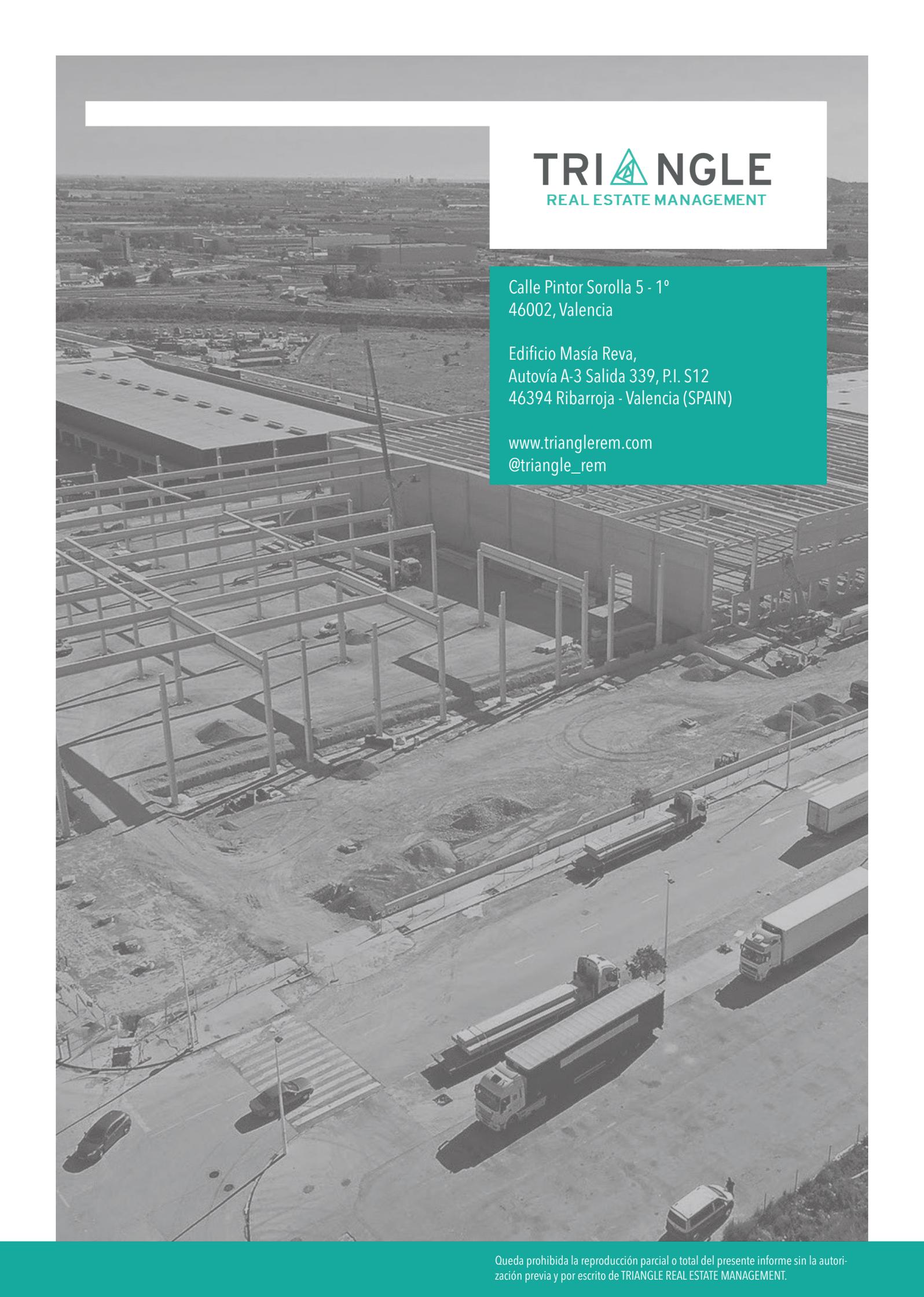
	Renta Media (€/m <sup>2</sup> /mes)			Yield (%)	
	Real	Tendencia		Real	Tendencia
2007	5,00		2007	5,50%	
2008	4,00		2008	6,00%	
2009	3,50		2009	7,50%	
2010	3,00		2010	8,50%	
2011	3,00		2011	9,00%	
2012	2,80		2012	9,50%	
2013	3,00		2013	10,00%	
2014	3,00		2014	9,00%	
2015	3,50		2015	8,00%	
2016	3,75		2016	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/m<sup>2</sup>/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](http://www.trianglerem.com)  
[@triangle\\_rem](https://www.instagram.com/triangle_rem)