TRIANGLE
REAL ESTATE MANAGEMENT

Estudio de Mercado
Logística Valencia
1er Semestre 2020

30 de Junio de 2020

Índice

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 carreta.

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. Por último, se analiza una quinta área que engloba el término municipal de Valencia capital.

En el stock contabilizado en el primer semestre de 2020, se incluyen todos los inmuebles donde a día de hoy se desarrolla una actividad de almacenamiento.

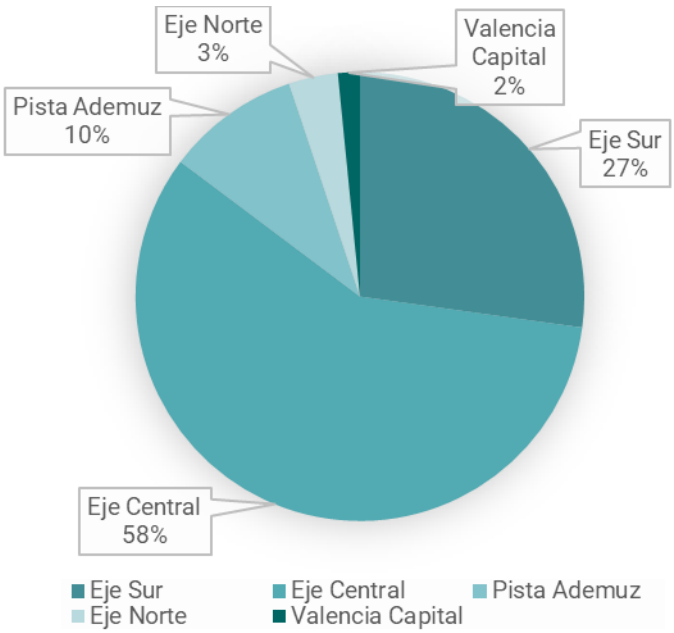
No obstante, cabe puntualizar que parte del parque no es apto para operadores logísticos de primer nivel por lo que se realizará un filtro a posteriori bajo el CRITERIO TRIANGLE más estricto.

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - 1er semestre 2020	m² construidos
TOTAL	**3.104.953**
	m² construidos
EJE SUR	844.995
EJE CENTRAL	1.801.991
PISTA ADEMUZ	298.882
EJE NORTE	110.085
VALENCIA CAPITAL	49.000

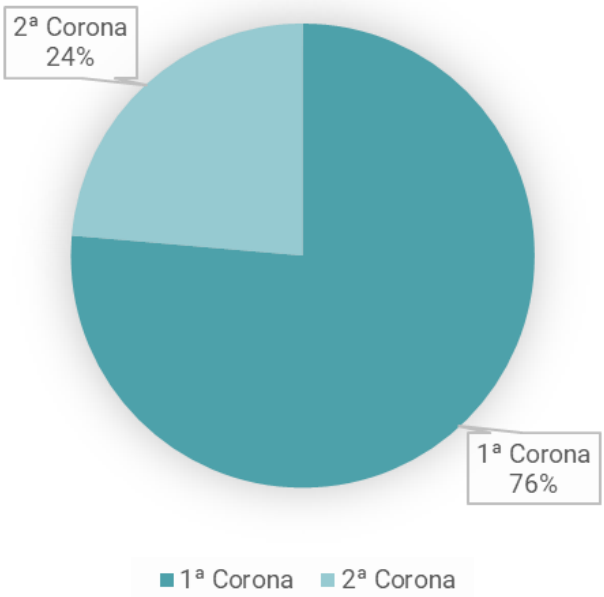
En la actualidad, la superficie total del stock de inmuebles para almacenamiento en Valencia asciende a 3.104.953 m² construidos. En su localización, aproximadamente el 76% de esta superficie se ubica en la 1ª Corona siendo bastante inferior la superficie construida en la 2ª Corona.

Se detectan dos ejes principales, Eje Sur y Eje Central, que aglutinan el 85% de la superficie. No obstante, es destacable que el 58% 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 Cheste.

Stock Logístico por Zonas



Stock Logístico por Coronas



02.1.1STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - 1er semestre 2020			
Zona	**Corona**	**m² construido**	**Municipio**
EJE SUR	**TOTAL**	**844.995**	**-**
	1ª CORONA	**363.283**	**-**
		6.581	Sedaví
		14.241	Massanassa
		3.948	Catarroja
		70.857	Beniparrell
		59.183	Alcàsser
		76.838	Silla
		131.635	Picassent
	2ª CORONA	**481.712**	**-**
		44.687	Sollana
		139.011	Almussafes
		7.953	Benifaió
		41.969	Algemesí
		45.000	Alginet
		59.739	Carlet
		32.000	Massalavés
		79.857	Alberic
		15.130	Villanueva de Castellón
		4.000	Beneixida
		12.366	Alzira
EJE CENTRAL	**TOTAL**	**1.801.991**	**-**
	1ª CORONA	**1.783.226**	-
		82.779	Torrent
		50.750	Picanya
		152.940	Quart de Poblet
		81.019	Manises
		1.178.844	Riba-roja del Túria
		63.708	Loriguilla
		173.186	Cheste
	2ª CORONA	**18.765**	-
		7.690	Chiva
		11.075	Montserrat
PISTA ADEMUZ	**TOTAL**	**298.882**	**-**
	1ª CORONA	**172.089**	**-**
		172.089	Paterna
	2ª CORONA	**126.793**	**-**
		18.352	La Pobla de Vallbona
		3.000	Nàquera
		105.441	Llíria
EJE NORTE	**TOTAL**	**110.085**	**-**
	1ª CORONA	**3.960**	-
		3.960	Museros
	2ª CORONA	**106.125**	-
		25.800	Quartell
		80.325	Sagunt
VALENCIA CAPITAL	**TOTAL**	**49.000**	**-**
	1ª CORONA	**49.000**	**-**
		49.000	Valencia
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - 1er semestre 2020		**3.104.952,50**	**m² construidos**

02.2 STOCK TRIANGLE: CRITERIOS TRIANGLE

Dentro de los 3.104.953 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:

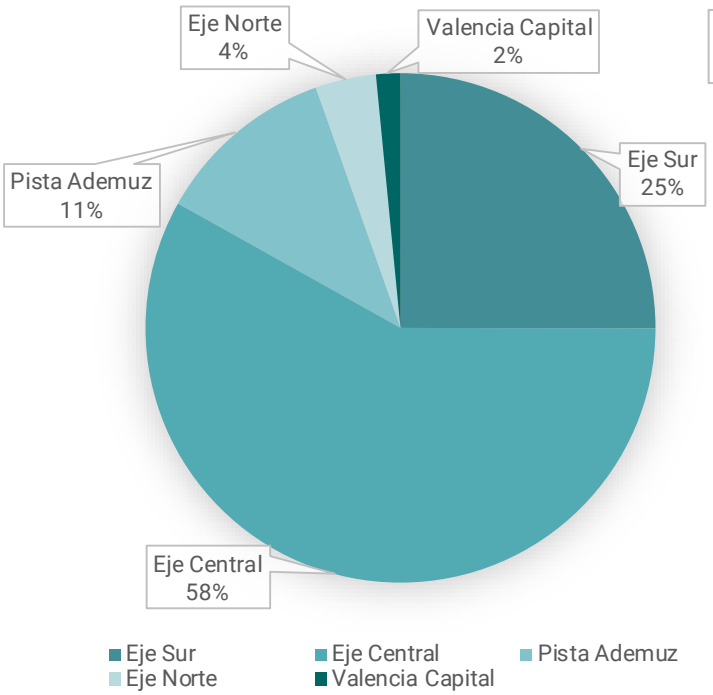
Criterios TRIANGLE:

- 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%

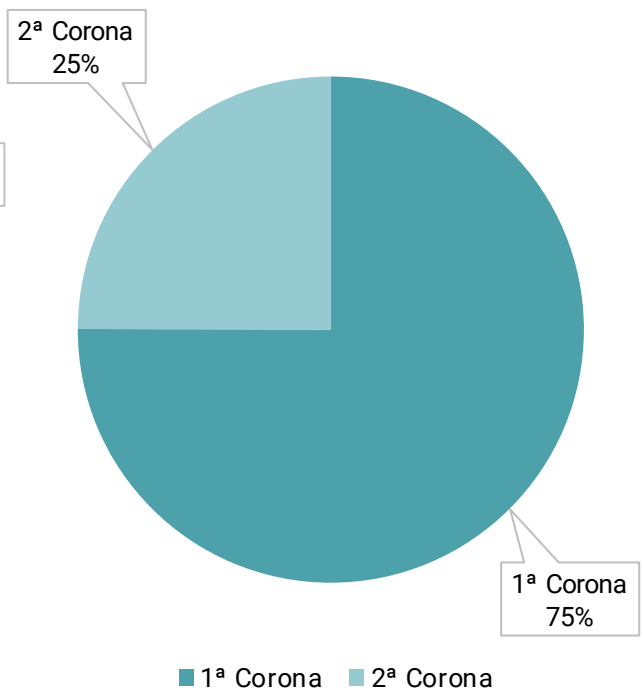
* Se incluyen inmuebles fácilmente adaptables a la logística con una pequeña inversión de CAPEX.

STOCK LOGÍSTICO TRIANGLE - 1er semestre 2020	m² construidos
TOTAL	**2.399.884**
	m² construidos
EJE SUR	600.848
EJE CENTRAL	1.393.972
PISTA ADEMUZ	275.693
EJE NORTE	92.371
VALENCIA CAPITAL	37.000

Stock Logístico por Zonas



Stock Logístico por Coronas



02.2.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS

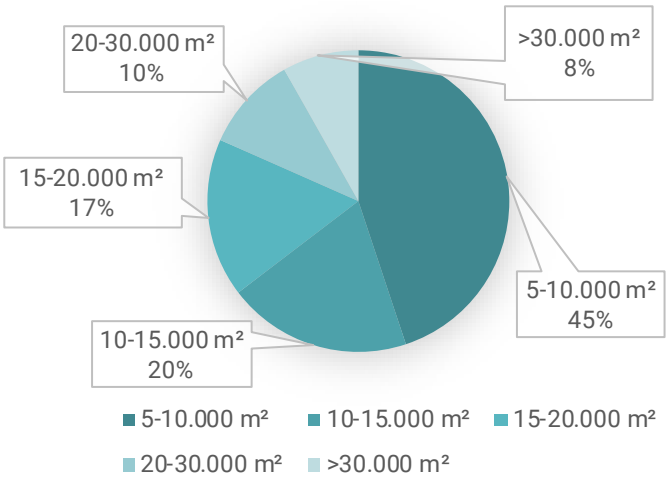
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA. - 1er semestre 2020			
Zona	Corona	m² construido	Municipio
EJE SUR	TOTAL	600.848	-
	1ª CORONA	233.114	-
		0	Sedaví
		7.030	Massanassa
		0	Catarroja
		34.049	Beniparrell
		18.563	Alcàsser
		72.030	Silla
		101.442	Picassent
	2ª CORONA	367.734	-
		44.687	Sollana
		132.954	Almussafes
		7.953	Benifaió
		12.917	Algemesí
		45.000	Alginet
		0	Carlet
		32.000	Massalavés
		79.857	Alberic
		0	Villanueva de Castellón
		0	Beneixida
		12.366	Alzira
EJE CENTRAL	TOTAL	1.393.972	-
	1ª CORONA	1.386.282	-
		60.504	Torrent
		14.387	Picanya
		8.528	Quart de Poblet
		52.822	Manises
		1.037.695	Riba-roja del Túria
		60.708	Loriguilla
		140.563	Cheste
		11.075	Montserrat
	2ª CORONA	7.690	-
		7.690	Chiva
PISTA ADEMUZ	TOTAL	275.693	-
	1ª CORONA	151.572	-
		151.572	Paterna
	2ª CORONA	124.121	-
		15.680	La Pobla de Vallbona
		105.441	Llíria
		3.000	Náquera
EJE NORTE	TOTAL	92.371	-
	1ª CORONA	3.960	-
		3.960	Museros
	2ª CORONA	88.411	-
		25.800	Quartell
		62.611	Sagunt
VALENCIA CAPITAL	TOTAL	37.000	-
	1ª CORONA	37.000	-
		37.000	Valencia
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA. - 1er semestre 2020		2.399.883,50	m² construidos

02.2.2 STOCK TRIANGLE: TIPOLOGÍA DE INMUEBLES

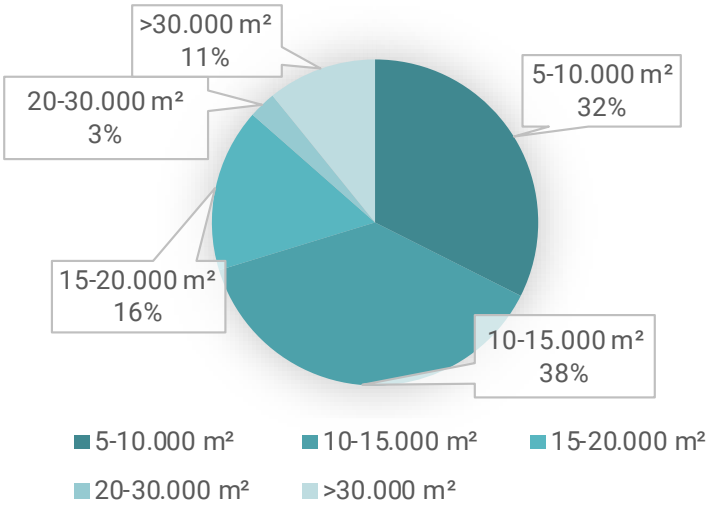
El estudio de las tipologías de inmuebles del stock logístico refleja que los activos actuales que lo componen en un 45% son inmuebles con una superficie que no alcanza los 10.000 m². Únicamente un 8% del número total de los inmuebles tiene una superficie superior a 30.000 m².

Estos datos evidencian la histórica inexistencia de activos de grandes dimensiones en Valencia. No obstante, la finalización de obras de las plataformas logísticas promovidas por agentes especializados en el sector inmologístico ha supuesto la incorporación al stock de Valencia de producto de gran formato especulativo, entre los 15.000 y 25.000 m².

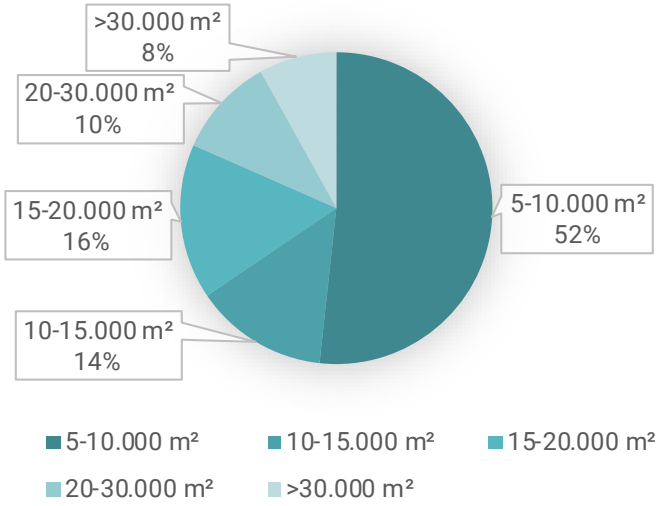
Tipología: Stock Valencia Triangle



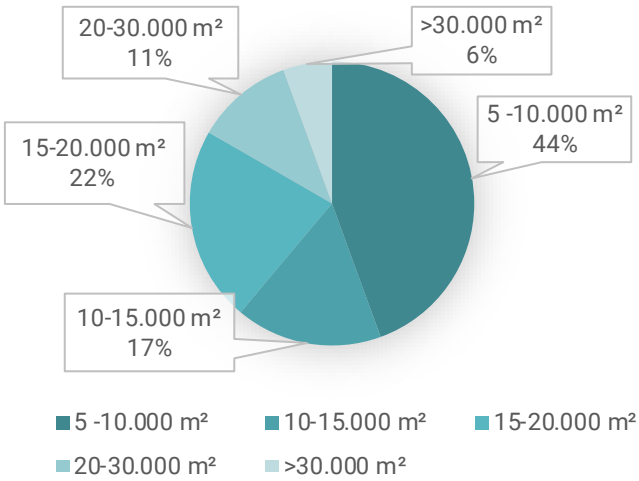
Tipología: Eje Sur



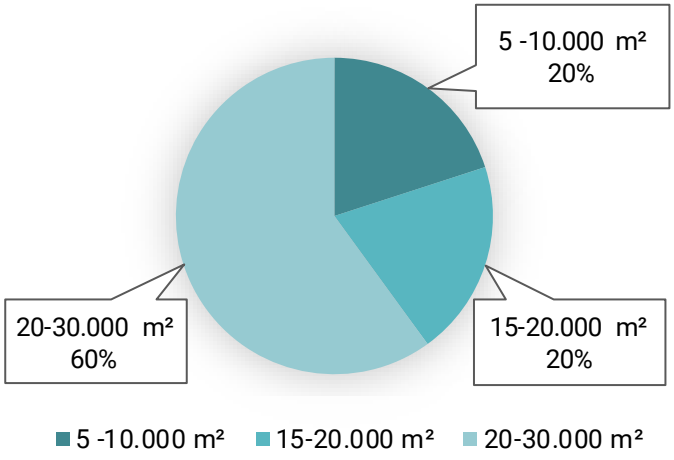
Tipología: Eje Centro



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 100.000 m² construidos de inmuebles adecuados para esta actividad.

Únicamente existen inmuebles para la logística del frío en el Eje Centro y Eje Sur, siendo mayor elección la zona sur debido a la disponibilidad de suelo. Salvo los inmuebles localizados en Riba-roja del Turia, las superficies de los activos se encuentran entre 10-15.000 m².

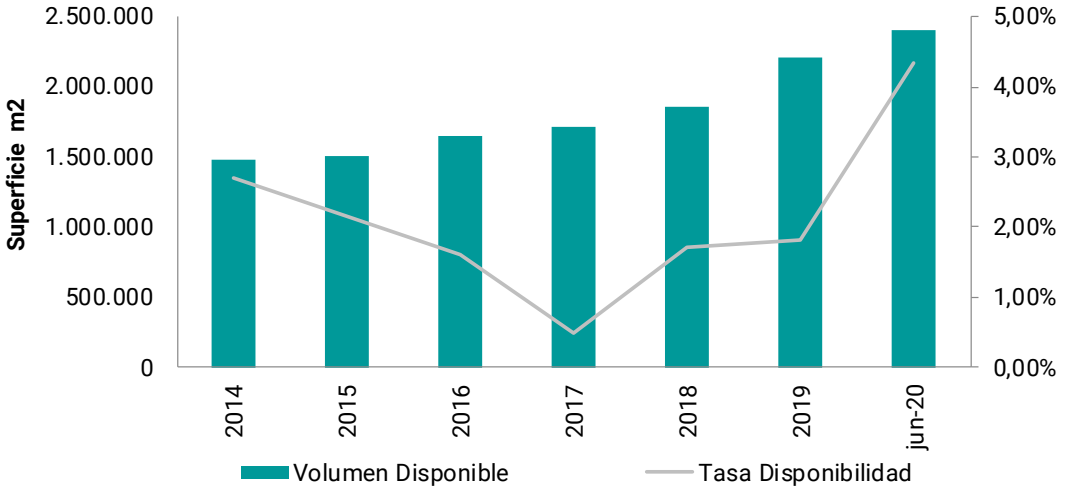
STOCK LOGÍSTICO FRÍO VALENCIA 1ER SEMESTRE 2020			
Zona	**Corona**	**m² construido**	**Municipio**
EJE SUR	**TOTAL**	**64.804**	**-**
	1ª CORONA	**39.017**	**-**
		12.000	Valencia
		12.000	*Mercavalencia*
		12.000	Picanya
		12.000	*P.I. Picanya*
		15.017	Picassent
		3.750	*P.I. Canyada dels Codonyers*
		1.881	*P.I.La Coma*
		9.386	*P.I. La Coma*
	2ª CORONA	**25.787**	**-**
		15.130	Villanueva de Castellón
		15.130	*P.I. El Pla*
		4.000	Beneixida
		4.000	*P.I. Beneixida*
		6.657	Algemesí
		6.657	*P.I. Algemesí*
EJE CENTRAL	**TOTAL**	**35.480**	**-**
	1ª CORONA	**35.480**	-
		11.750	Quart de Poblet
		11.750	*P.I. Quart de Poblet*
		20.730	Riba-roja del Túria
		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*
		3.000	Lorguilla
		3.000	*Loriguilla*
TOTAL LOGISTICA FRÍO (m² c)		**100.284**	

02.4 HISTÓRICO MERCADO CONTRATACIÓN - DISPONIBILIDAD

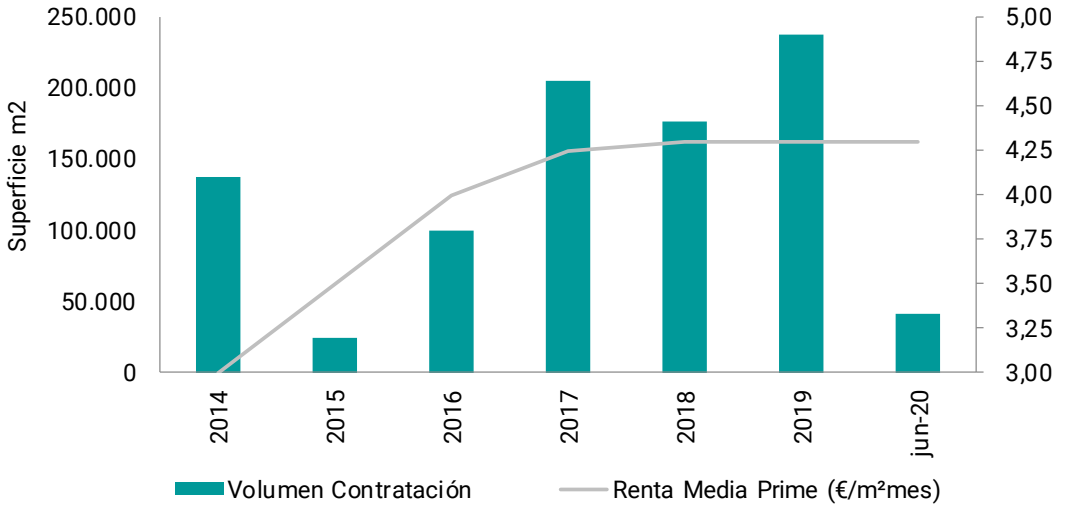
Principales Indicadores Valencia 2014- junio-2020

Valencia	Área de influencia: 5 M personas						
Indicadores principales	2014	2015	2016	2017	2018	2019	jun-20
Contratación bruta (m²)	138.000	25.000	100.000	205.000	177.204	238.158	41.670
Tasa Disponibilidad (%)	2,70%	3,80%	1,60%	0,54%	1,62%	1,81%	4,35%
Stock Disponible (m²)	40.500	60.000	23.500	9.000	30.034	40.029	104.309
Precio Medio Prime (€/m²mes)	3,00	3,50	4,00	4,25	4,30	4,30	4,30
Precio Medio Secundario (€/m² mes)	2,00	2,50	2,75	3,00	3,00	3,00	3,00
Yield Inicial Naves Prime	8,75%	8,25%	7,50%	7,00%	6,80%	6,60%	6,60%
Yield Inicial Naves Secundario	10,00%	10,00%	9,50%	9,00%	8,50%	8,25%	8,25%

Stock Valencia (m²t)- Tasa disponibilidad (%) 2014- junio-2020



Volumen Contratación (m²t) – Renta Media Prime (€/m²t/mes) 2014- junio-2020



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.

Durante el primer semestre de 2020 la tasa de disponibilidad se ha incrementado hasta el 4,35%, con ascenso considerable desde el cierre de año de 2019 con un 1,81.

Este incremento se debe en parte a la finalización de proyectos "a riesgo" y la reubicación de operadores en edificaciones más modernas, liberando sus antiguas instalaciones.

Se espera que en el próximos meses se reactiva la absorción de esta nueva oferta tras el parón debido a la Covid-19.

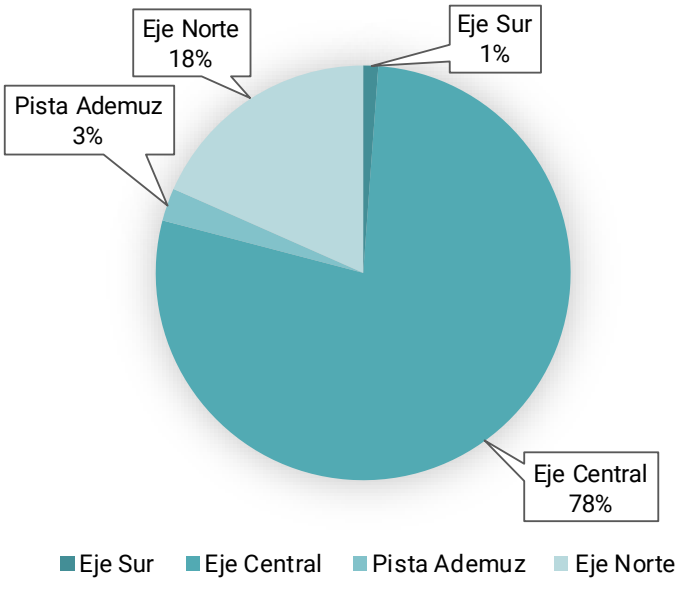
TASA DE DISPONIBILIDAD	4,35%	sobre stock TRIANGLE
TOTAL (m² ct)	**104.309**	
	m² construidos	
Eje Sur	1.215	
Eje Central	81.262	
Pista Ademuz	2.672	
Eje Norte	19.160	
Valencia Capital	0	
TOTAL (superficie triangle)	**2.399.884**	

A cierre del primer semestre del 2020, la tasa de disponibilidad de inmuebles construidos es del 4,35% en el mercado logístico de Valencia principalmente en Ribarroja y Cheste, 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. Estas plataformas disponen de un área por encima a los 15.000 m² de techo. Pudiendo atender a grandes operativas.

No obstante, está prevista la incorporación a lo largo del 2020 y inicios del 2021 de 82.246 m²t en construcción localizados principalmente en el Eje Central a lo largo de la A-3 (Ribarroja, Cheste y Quart de Poblet) así como otros proyectos en municipios cercanos de otros ejes como Paterna.

Disponibilidad por Zonas (%)



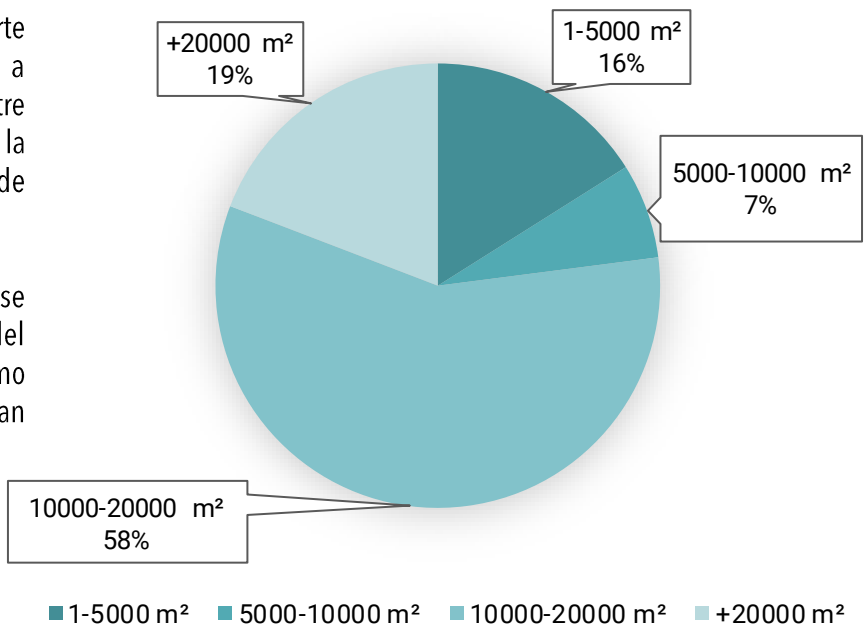
03.1 DISPONIBILIDAD ACTUAL

INMUEBLES DISPONIBLES 30/06/2020					
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (m2t)	Asking Price
Eje Central	1ª	Cheste	Cheste	14.639	4,35
Eje Central	1ª	Ribarroja	PLV	12.952	4,50
Eje Central	1ª	Ribarroja	Mas Balo	20.000	4,25
Eje Central	1ª	Ribarroja	Mas Baló	7.215	4,25
Eje Central	1ª	Ribarroja	S12	2.800	4,00
Eje Central	1ª	Ribarroja	S13	2.129	3,10
Eje Central	1ª	Torrent	Masía del Juez	17.568	3,95
Eje Central	2ª	Montserrat	Montserrat	3.959	2,00
Eje Norte	1ª	Museros	Museros	3.960	2,75
Eje Norte	1ª	Sagunto	Camí a la Mar	15.200	3,60
Eje Sur	1ª	Beniparrell	Beniparrell	1.215	3,00
Pista Ademu	2ª	La Pobla	La pobla	2.672	3,50?
			Total	**104.309**	

Como se puede apreciar la mayor parte inmuebles disponibles pertenecen a inmuebles mediano formato, entre 10.000 y 20.000 m^2, debido a la incorporación de nuevos activos de promotores y fondos especializados.

Las grandes plataformas disponibles se sitúan en tanto en las "zonas prime" del Eje Central, Ribarroja y Cheste, así como en otras localizaciones no tan consolidadas como Torrent o Sagunt.

Disponibilidad por Tipología (%)

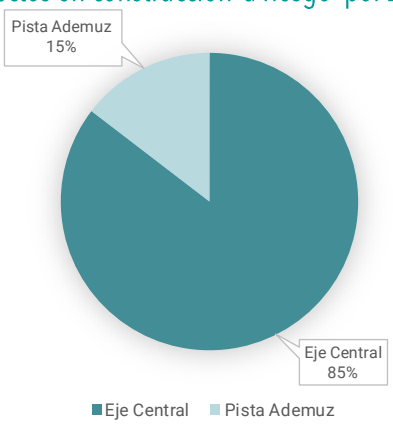


03.2 PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN – "A RIESGO"

En el análisis de los activos en construcción a cierre del primer semestre del 2020 se computa una superficie total en construcción de 82.246 m²t.

La localización de estos proyectos está principalmente en el eje centro en los municipios de Ribarroja, Cheste y Quart; y en la Pista de Ademuz en el municipio de Paterna.

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



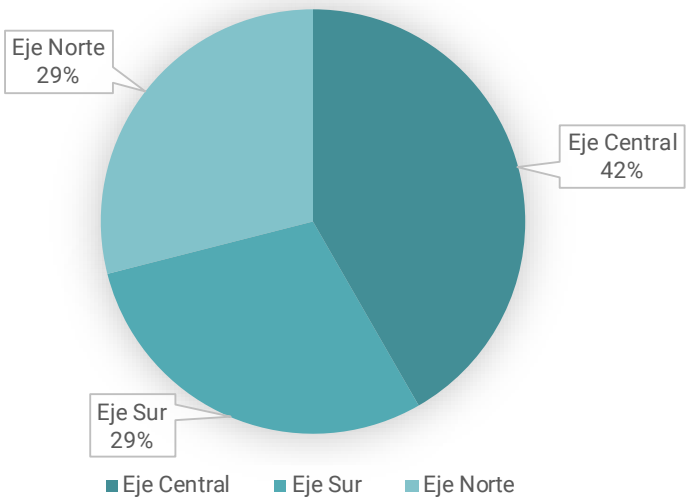
PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN 'a riesgo' jun-2020						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m²)	Finalización	Asking Price (net)
Eje Central	1ª	Ribarroja	**Casanova**	7.856	1 tri 2021	-
Eje Central	1ª	Ribarroja	**Oliveral**	12.150	1 tri 2020	4,25
Eje Central	1ª	Quart de Poblet	**Quart De Poblet**	23.933	3 tri 2020	4,35
Eje Central	1ª	Cheste	**Cheste**	26.307	3 tri 2020	4,35
Pista Ademuz	1ª	Paterna	**Táctica**	12.000	1 tri 2021	4,00
			Total	**82.246**		

03.3 SUELO FINALISTA - "LLAVE EN MANO"

Existen 8 proyectos "llave en mano" con una superficie total ofertada que asciende a 276.166 m² construidos. Su construcción podría realizarse a los 9-12 meses de la firma.

Las superficies oscilan entre 5.500 y 81.000 m² construidos, todos ellos repartidos equitativamente en los ejes, con la finalización de las obras de urbanización del Parque Logístico del Circuito de Cheste, junto con los 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 jun-2020						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m²)	Finalización	Asking Price
Eje Central	1ª	Ribarroja	**Más Baló**	25.223	9 - 12 meses	-
Eje Central	1ª	Cheste	**Circuito**	18.500	9 - 12 meses	4,3+0,26
Eje Central	1ª	Cheste	**Circuito**	14.100	9 - 12 meses	4,3+0,26
Eje Central	1ª	Cheste	**Circuito**	26.300	9 - 12 meses	4,3+0,26
Eje Central	1ª	Cheste	**Circuito**	25.502	9 - 12 meses	4,35
Eje Central	1ª	Ribarroja	**S13**	5.541	9 - 12 meses	4,50
Eje Sur	1ª	Picassent	**Picassent**	81.000	9 - 12 meses	4,00+gastos
Eje Norte	2ª	Sagunt	**Sagunt**	80.000	9 - 12 meses	-
			Total	**276.166**		

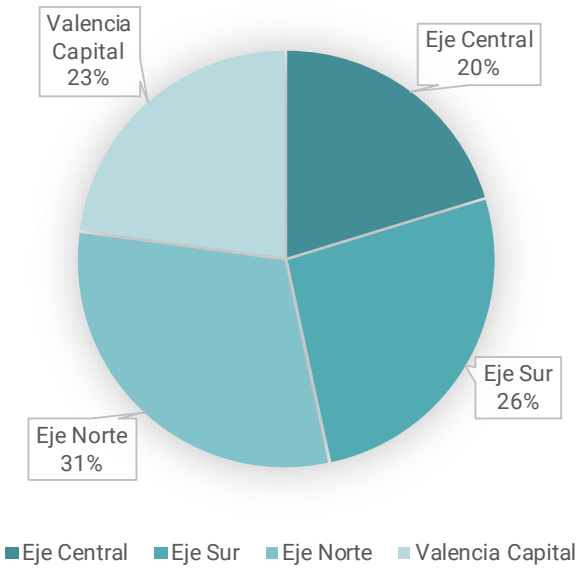
03.4 AUTOPROMOCIÓN

Cabe destacar la adjudicación de las parcelas en el nuevo desarrollo de la ZAL del Puerto de Valencia, entre ellas Raminatrans, Medlog, QA Pimba y MSC., cuya ejecución de obras se prevé a la finalización de las obras de mejora de la ubranización de la ZAL del Puerto de Valencia.

En el Eje Norte continúan desarrollándose los proyectos de Mercadona e Importaco en Parc Sagunto. Además, en el Eje Sur despierta la actividad en la zona de Alzira con varios proyectos de Grupo Mazo y Fruxuresa que avanzan con las obras.

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. Industrias Yuk y Stock-Trans terminan las obras y pronto lo harán también Transportes Peñarrubia y Addojavi.

Autopromoción por Zonas (%)



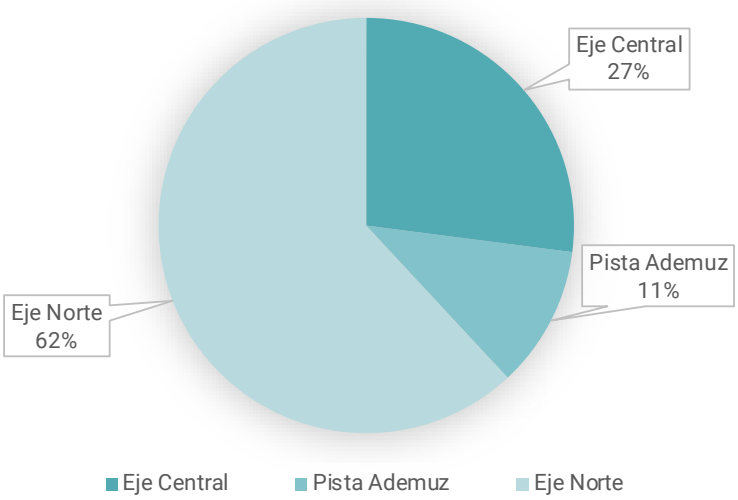
AUTOPROMOCIÓN 2020						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m²)	Propietario	Finalización
Eje Central	1ª	Ribarroja	**PLV**	3.000	Transportes Peñarrubia	3 tri 2020
Eje Central	1ª	Ribarroja	**PLV**	5.590	Agdojavi	3 tri 2020
Eje Central	1ª	Ribarroja	**Más Baló**	36.000	Andreu World	
Eje Central	1ª	Ribarroja	**Más Baló**	18.000	Hefame	1 tri 2021
Eje Central	1ª	Ribarroja	**Más Baló**	9.000	Raminatrans	1 tri 2021
Eje Central	1ª	Cheste	**Cheste**	15.000	Mario Pilato	1 tri 2021
Eje Norte	2ª	Sagunto	**Sagunto**	70.000	Mercadona	3 tri 2020
Eje Norte	2ª	Sagunto	**Sagunto**	26.360	Mercadona	
Eje Norte	2ª	Sagunto	**Sagunto**	12.000	Importaco	
Eje Norte	2ª	Sagunto	**Sagunto**	22.000	Importaco	3 tri 2020
Valencia Capital	1 ª	Valencia	**Vara de Quart**	15.000	Saltoki	
Valencia Capital	1 ª	Valencia	**ZAL Puerto**	15.496	Raminatrans	
Valencia Capital	1 ª	Valencia	**ZAL Puerto**	25.400	Medlog	
Valencia Capital	1 ª	Valencia	**ZAL Puerto**	21.512	QA Pimba	
Valencia Capital	1 ª	Valencia	**ZAL Puerto**	20.200	MSC	
Eje Sur	2ª	Alzira	**Alzira**	90.000	Grupo Mazo	1 tri 2021
Eje Sur	2ª	Alzira	**Alzira**	22.500	Fruxuresa	1 tri 2021
			Total	**427.058**		

04.1 VOLUMEN DE CONTRATACIÓN

El volumen total de contratación del primer semestre del 2020 han sido 41.670 m²t. Esta contratación se debe al golpeo del Covid-19. Se ha de destacar que gran volumen de la contratación procede de una operación puntual de una operativa para Max Colchón en el eje norte de 25.800 m2.

No obstante, y sin tener en cuenta esta operativa puntual, la mayoría de las operaciones se central en el Eje Central y de pequeño formato, ubicación que sigue siendo prioritaria para los operadores de la distribución.

Volumen de Contratación por zonas (%)



VOLUMEN DE CONTRATACIÓN	
TOTAL (m² ct)	**41.670**
	m² construidos
Eje Sur	0
Eje Central	11.270
Pista Ademuz	4.600
Eje Norte	25.800

04.2 TRANSACCIONES RECIENTES EN ALQUILER

El análisis de las operaciones de inmuebles logísticos realizadas durante el primer semestre de 2020 indica que el número de operaciones se han concentrado en el eje central, de pequeño formato. Se ha de tener en cuenta que algunas de las transacciones se han tenido que aplazar debido al parón ocasionado por el Covid-19.

Se espera una reactivación de la economía tras estos meses afectados, comenzándose a observar una reactivación e interés en los sectores del e-comerce y una activación en las empresas de transporte de paqueterías por el aumento de la compra online.

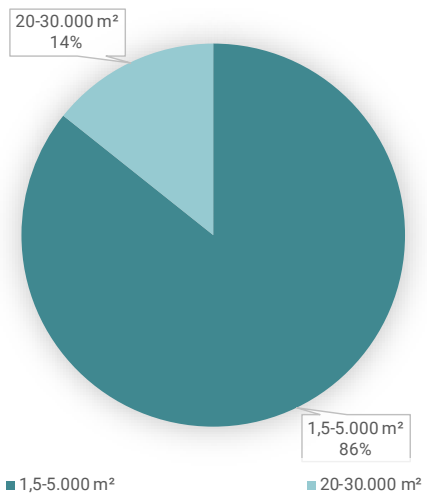
Los precios de alquiler de plataformas logísticas se han mantenido estables, con máximos de 4,50 €/m²t y rentas que se continuarán moviendo en la horquilla de 4 a 4,50 €/m2.

Cabe mencionar la transacción de venta de una nave logística en la Pista de Ademuz de 2.672 m2.

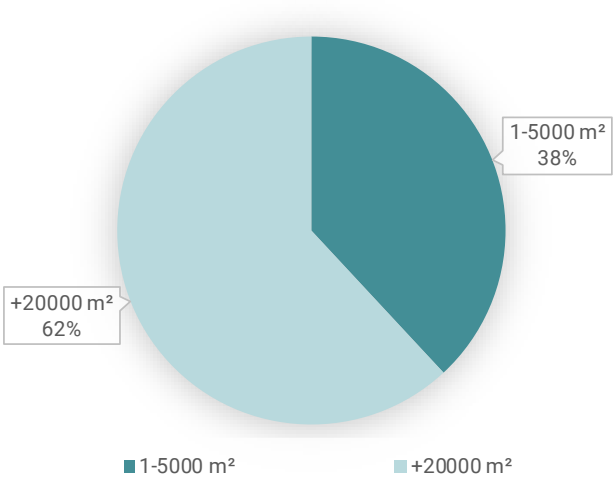
Por otro lado, destacar la adquisición de suelo finalista en Massalavés de 88.523 m2 por parte de la empresa valenciana CECOTEC para la autopromoción de sus instalaciones.

Operaciones de alquiler 1er sem 2020					
Zona	**Corona**	**Municipio**	**Polígono**	**Superficie (m² ct)**	**Renta (€/m² b)**
Eje Central	1ª	Ribarroja	S-12	**3.578**	-
Eje Central	1ª	Ribarroja	Casanova	**2.300**	3,50
Eje Central	1ª	Ribarroja	Casanova	**1.900**	-
Eje Central	1ª	Ribarroja	S-13	**1.500**	3,60
Eje Central	1ª	Ribarroja	S-13	**1.992**	-
Pista Ademuz	2ª	La Pobla	La Pobla	**4.600**	3,50
Eje Norte	2ª	Quartell	La Foia	**25.800**	-
			Total	**41.670**	

Volumen de Contratación por superficie (% de operaciones)



Volumen de Contratación por 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 2020 como consecuencia de la consolidación del sector inmologístico.

La incorporación de nuevo producto moderno y de gran formato está logrando la consolidación del sector logístico en Valencia como uno de los referentes nacionales después de Madrid y Barcelona.

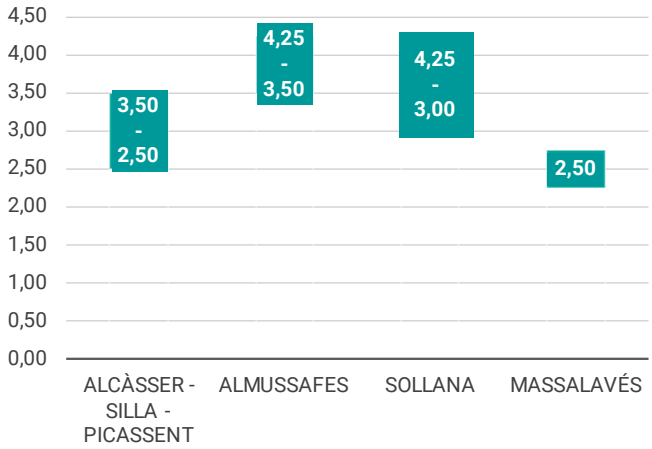
RENTAS	Precio Medio Alquiler (€/m² mes)	
	min	max
Eje Sur	3,25	4,25
Eje Central	3,75	4,50
Pista Ademuz	3,00	4,00
Eje Norte	3,00	3,50

05.2 RENTAS DE MERCADO POR MUNICIPIOS

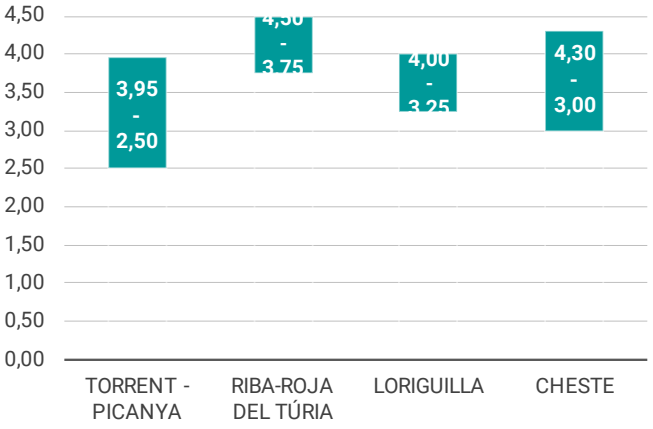
RENTA MERCADO VALENCIA - 1er semestre 2020			Precio Alquiler (€/m²mes)	
Zona	Corona	Municipio	Min	Max
EJE SUR	1ª CORONA	ZAL puerto	*	*
		Massanasa - Beniparrell	2,00	3,00
		Alcàsser - Silla - Picassent	2,50	3,50
	2ª CORONA	Almussafes	3,50	4,25
		Sollana	3,00	4,25
		Massalavés	2,25	2,75
		Alberic	1,50	2,50
EJE CENTRAL	1ª CORONA	Torrent - Picanya	2,50	3,95
		Quart de Poblet	*	4,35
		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
	2ª CORONA	Llíria	2,00	3,00
EJE NORTE	1ª CORONA	Museros	2,50	2,75
	2ª CORONA	Sagunto	2,50	3,75

05.2 RENTAS DE MERCADO POR MUNICIPIOS

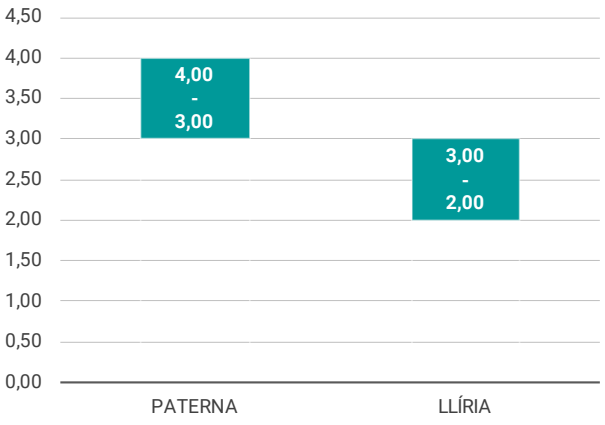
Renta de Mercado: Zona Sur



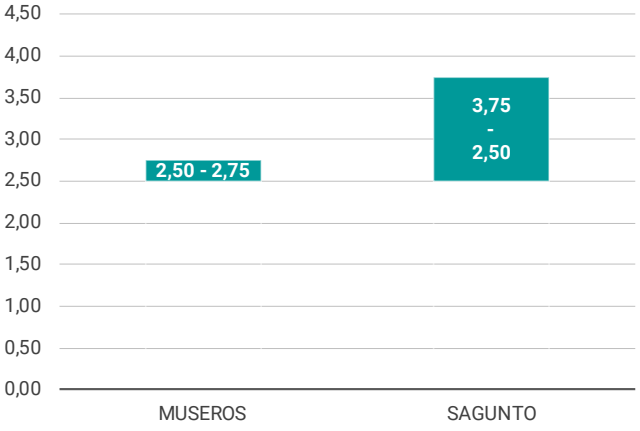
Renta de Mercado: Zona Centro



Renta de Mercado: Pista de Ademuz



Renta de Mercado: Zona Norte

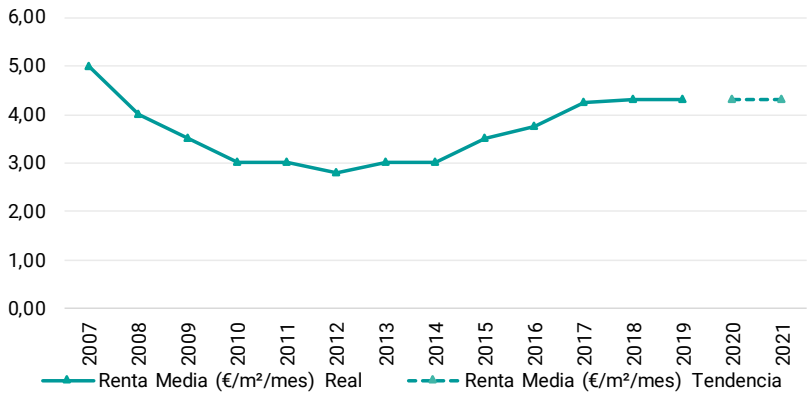


06.1 TENDENCIAS Y EXPECTATIVAS

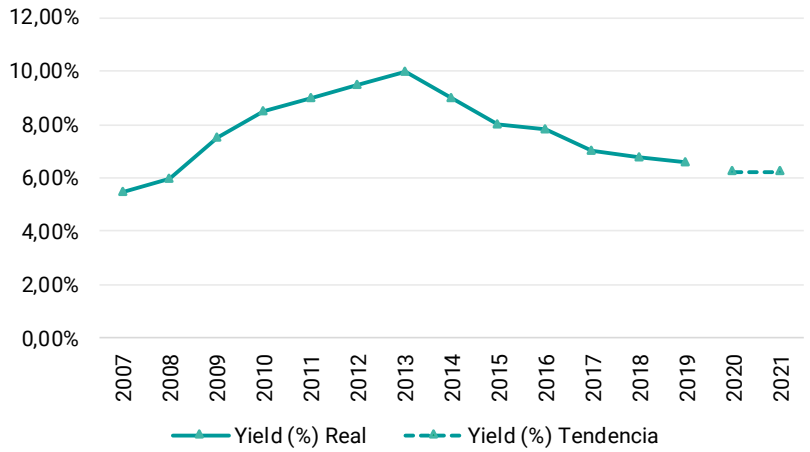
	Renta Media (€/m²/mes)	
	Real	Tendencia
2007	5,00	
2008	4,00	
2009	3,50	
2010	3,00	
2011	3,00	
2012	2,80	
2013	3,00	
2014	3,00	
2015	3,50	
2016	3,75	
2017	4,25	
2018	4,30	
2019	4,30	
TENDENCIA 2020		4,30
2021		4,30

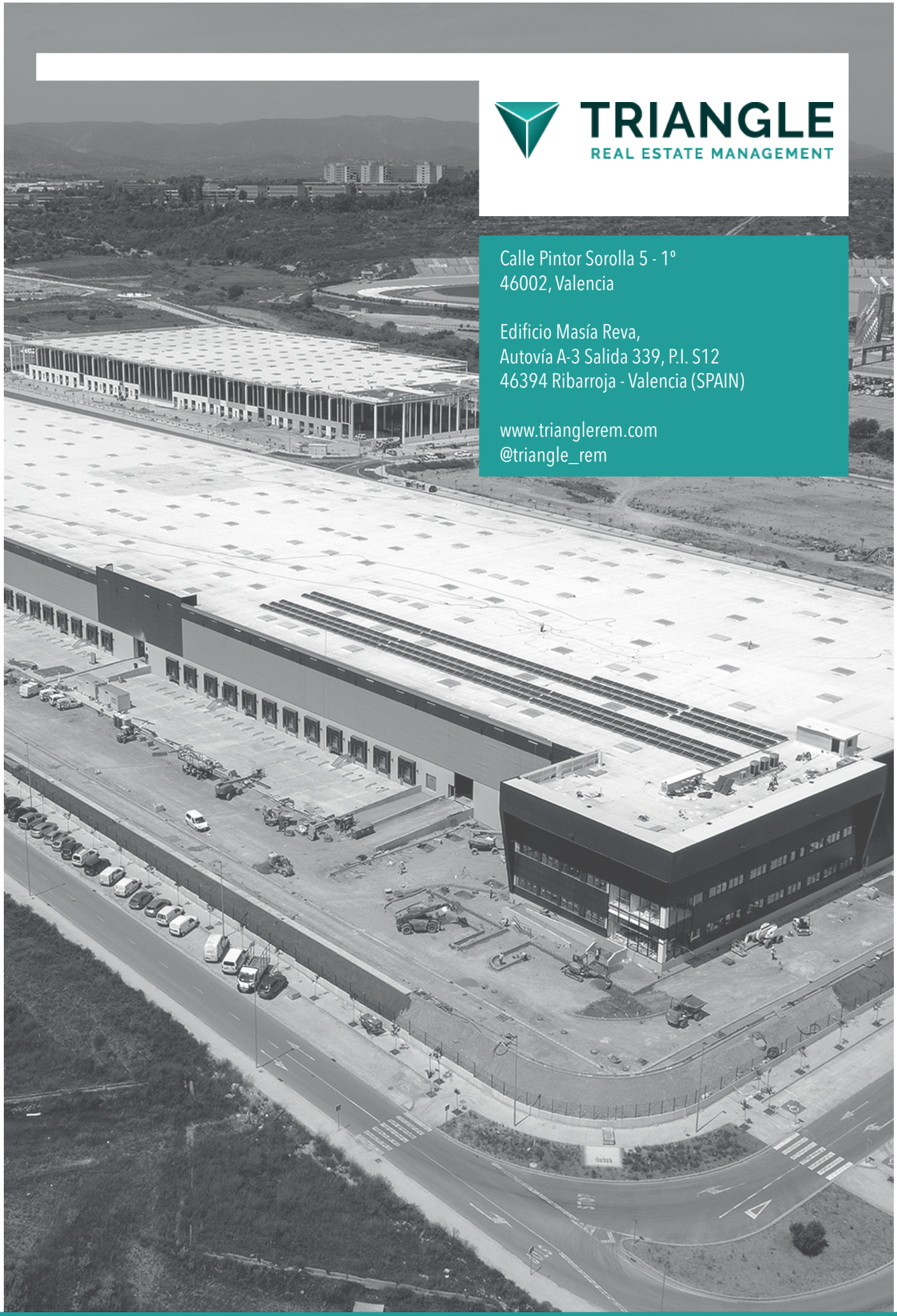
	Yield (%)	
	Real	Tendencia
2007	5,50%	
2008	6,00%	
2009	7,50%	
2010	8,50%	
2011	9,00%	
2012	9,50%	
2013	10,00%	
2014	9,00%	
2015	8,00%	
2016	7,80%	
2017	7,00%	
2018	6,80%	
2019	6,60%	
TENDENCIA 2020		6,25%
2021		6,25%

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

Queda prohibida la reproducción parcial o total del presente informe sin la autorización previa y por escrito de TRIANGLE REAL ESTATE MANAGEMENT.