TRIANGLE
REAL ESTATE MANAGEMENT

Estudio de Mercado Logística Valencia

1er Trimestre 2021

30 de abril de 2021

Índice

Valencia Logística 01

Stock Logístico 02

Disponibilidad 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, promovida por la administración, que agrupa a los municipios de Ribarroja, Loriguilla y Cheste. 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 subdivide 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 a Marzo de 2021, se incluyen todos los inmuebles donde a día de hoy se desarrolla una actividad de almacenamiento.

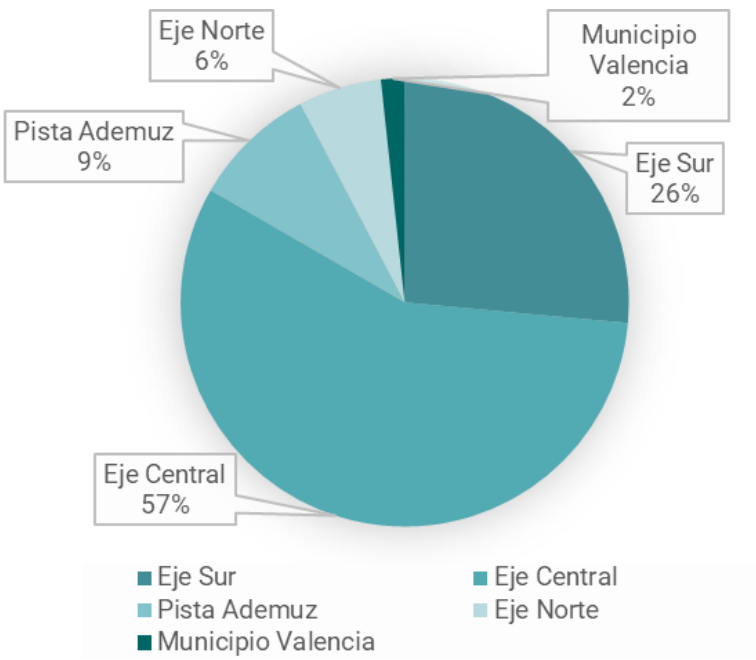
No obstante, cabe puntualizar que parte del parque no es apto para operadores logísticos del primer nivel por lo que se realizará un filtro a posteriori bajo el CRITERIO TRIANGLE más estricto.

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - Mar 2021	m² construidos
TOTAL	**3.362.845**
	m² construidos
EJE SUR	890.354
EJE CENTRAL	1.912.094
PISTA ADEMUZ	301.082
EJE NORTE	202.056
MUNICIPIO VALENCIA	57.259

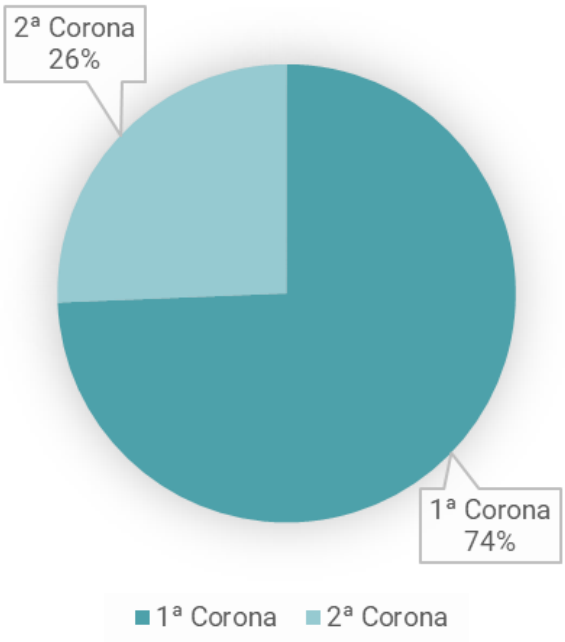
En la actualidad, la superficie total del stock de inmuebles para almacenamiento en Valencia asciende a 3.362.845 m² construidos. En su localización, el 74% de esta superficie se ubica en la 1ª Corona siendo bastante inferior la superficie construida en la 2ª Corona.

Se detectan dos ejes principales, Eje Sur y Eje Centro, que aglutinan el 83% de la superficie. No obstante, es destacable que el 56% se ubica en el Eje Centro, reconocido como el "Corredor Logístico de Valencia", zona prime que agrupa los municipios de Riba-roja, Loriguilla y Cheste.

Stock Logístico por Zonas



Stock Logístico por Coronas



02.1.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - marzo 2021			
Zona	Corona	m² construido	Municipio
EJE SUR	TOTAL	890.354	-
	1ª CORONA	370.942	-
		6.581	Sedaví
		14.241	Massanassa
		3.948	Catarroja
		70.857	Beniparrell
		59.183	Alcàsser
		76.838	Silla
		139.294	Picassent
	2ª CORONA	519.412	-
		44.687	Sollana
		154.211	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
		34.866	Alzira
EJE CENTRAL	TOTAL	1.912.094	-
	1ª CORONA	1.893.329	-
		82.779	Torrent
		50.750	Picanya
		1.880	Paiporta
		176.873	Quart de Poblet
		80.649	Manises
		1.219.529	Riba-roja del Túria
		63.708	Loriguilla
		217.161	Cheste
	2ª CORONA	18.765	-
		7.690	Chiva
		11.075	Montserrat
PISTA ADEMUZ	TOTAL	301.082	-
	1ª CORONA	175.089	-
		175.089	Paterna
	2ª CORONA	125.993	-
		18.352	La Pobla de Vallbona
		3.000	Nàquera
		104.641	Llíria
EJE NORTE	TOTAL	202.056	-
	1ª CORONA	3.960	-
		3.960	Museros
	2ª CORONA	198.096	-
		25.800	Quartell
		172.296	Sagunt
MUNICIPIO VALENCIA	TOTAL	57.259	-
	1ª CORONA	57.259	-
		57.259	Valencia
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - marzo 2021		3.362.845,39	m² construidos

02.2 STOCK TRIANGLE: CRITERIOS TRIANGLE

Dentro de los 3.362.845 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.

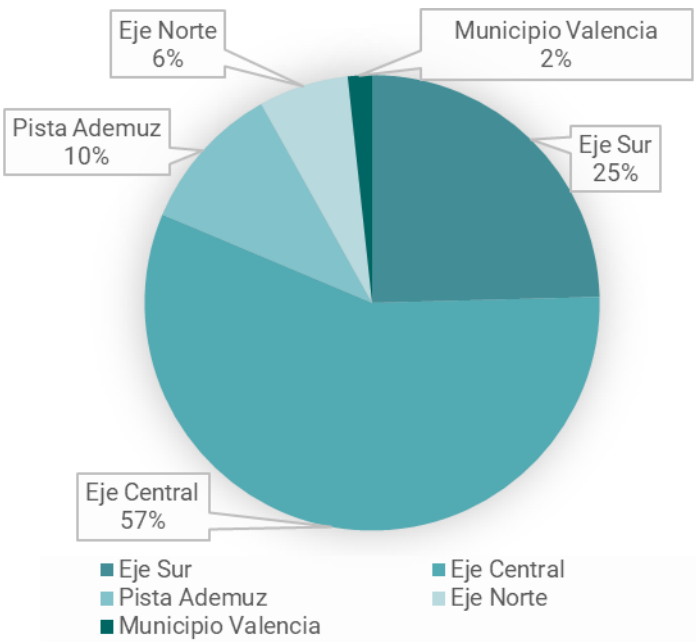
Criterios TRIANGLE:

- 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%

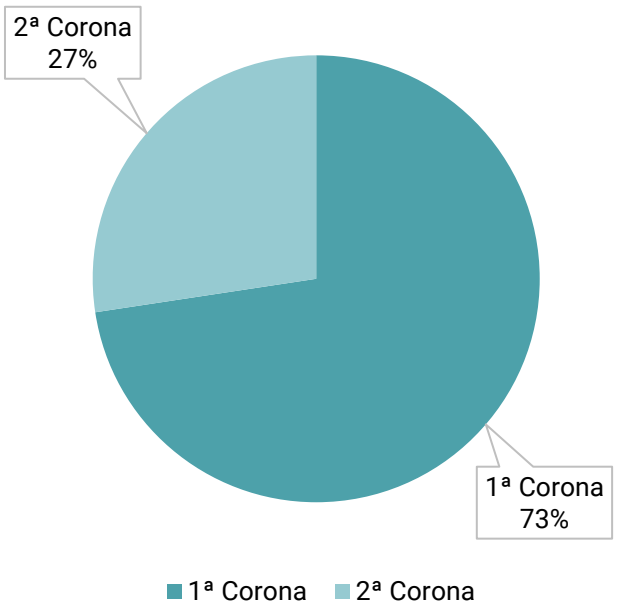
* Se incluyen inmuebles fácilmente adaptables a la logística con una pequeña inversión de CAPEX.

STOCK LOGÍSTICO TRIANGLE - Mar 21	m² construidos
TOTAL	**2.632.368**
	m² construidos
EJE SUR	647.196
EJE CENTRAL	1.493.890
PISTA ADEMUZ	277.893
EJE NORTE	168.130
MUNICIPIO VALENCIA	45.259

Stock Logístico por Zonas



Stock Logístico por Coronas



02.2.1 STOCK CRITERIO TRIANGLE POR MUNICIPIOS

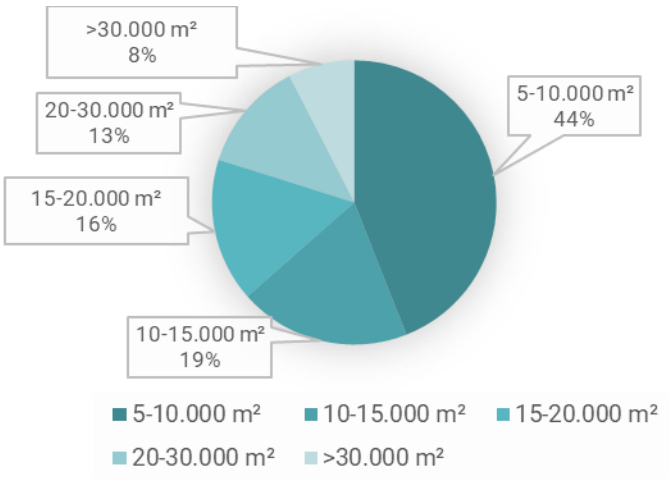
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA. - marzo 2021			
Zona	Corona	m² construido	Municipio
EJE SUR	TOTAL	647.196	-
	1ª CORONA	241.762	-
		0	Sedaví
		7.030	Massanassa
		0	Catarroja
		34.049	Beniparrell
		18.563	Alcàsser
		72.030	Silla
		110.090	Picassent
	2ª CORONA	405.434	-
		44.687	Sollana
		148.154	Almussafes
		7.953	Benifaió
		12.917	Algemesí
		45.000	Alginet
		0	Carlet
		32.000	Massalavés
		79.857	Alberic
		0	Villanueva de Castellón
		0	Beneixida
		34.866	Alzira
EJE CENTRAL	TOTAL	1.493.890	-
	1ª CORONA	1.486.200	-
		60.504	Torrent
		14.387	Picanya
		32.461	Quart de Poblet
		52.452	Manises
		1.072.435	Riba-roja del Túria
		60.708	Loriguilla
		182.178	Cheste
		11.075	Montserrat
	2ª CORONA	7.690	-
		7.690	Chiva
PISTA ADEMUZ	TOTAL	277.893	-
	1ª CORONA	154.572	-
		154.572	Paterna
	2ª CORONA	123.321	-
		15.680	La Pobla de Vallbona
		104.641	Llíria
		3.000	Náquera
EJE NORTE	TOTAL	168.130	-
	1ª CORONA	3.960	-
		3.960	Museros
	2ª CORONA	164.170	-
		25.800	Quartell
		138.370	Sagunt
MUNICIPIO VALENCIA	TOTAL	45.259	-
	1ª CORONA	45.259	-
		45.259	Valencia
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA. - marzo 2021		2.632.368,39	m² construidos

02.2.2 STOCK TRIANGLE: TIPOLOGÍA DE INMUEBLES

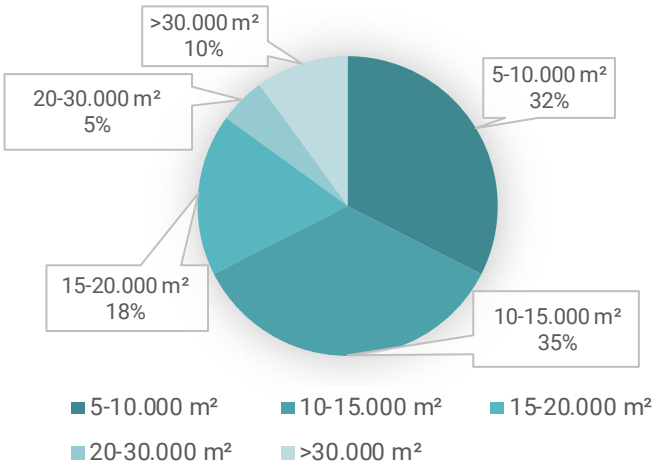
El estudio de las tipologías de inmuebles del stock logístico refleja que los activos actuales que lo componen en un 44% son inmuebles con una superficie que no alcanza los 10.000 m². Únicamente un 8% del número total de los inmuebles tiene una superficie superior a 30.000 m².

Estas circunstancias dejan patente la inexistencia de activos de grandes dimensiones en Valencia. Aunque gracias a la creación de suelo en municipios como Cheste o Puerto de Sagunto con un diseño de parcelas de mayores dimensiones, la superficie de inmuebles de gran formato (>30.000 m²) se ha incrementado hasta un 30% en los últimos 3 años (250.000 m²).

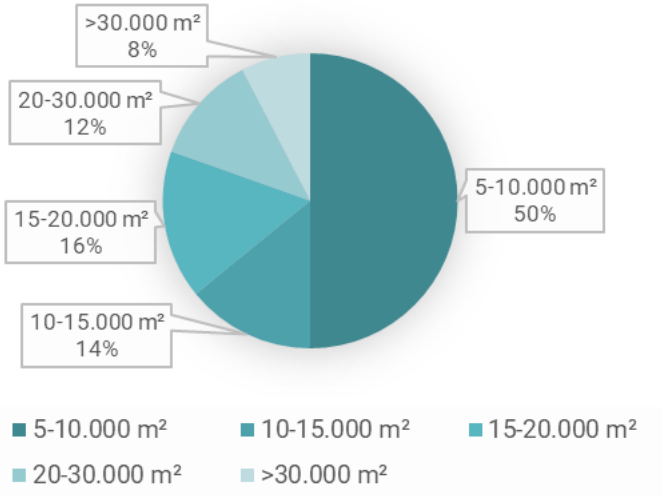
Tipología: Stock Valencia Triangle



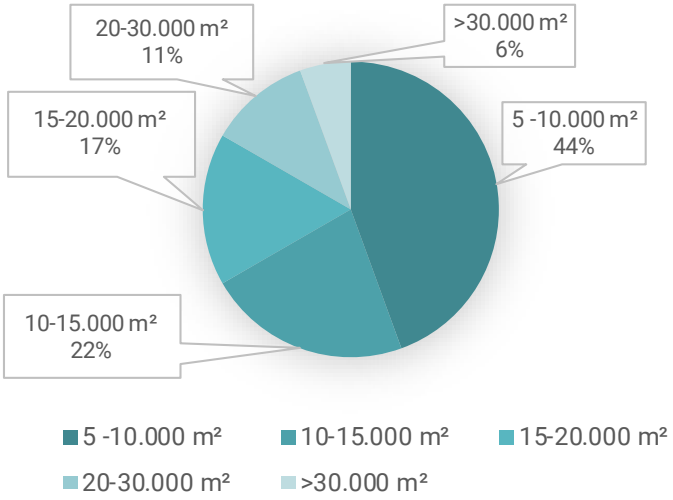
Tipología: Eje Sur



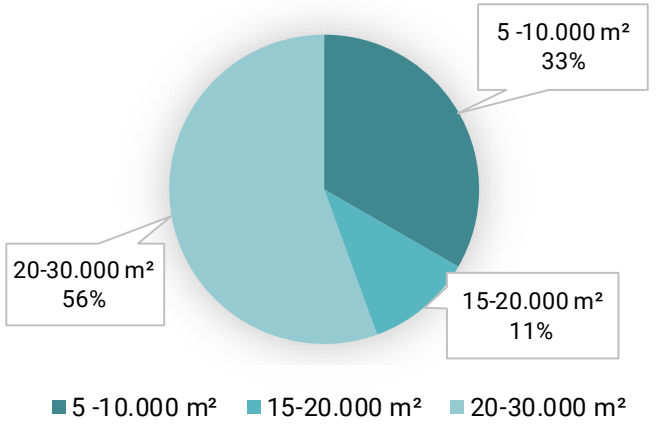
Tipología: Eje Centro



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 100.200 m² construidos de inmuebles adecuados para esta actividad.

Este stock de logística de frío se concentra en el Eje Central y Eje Sur. Salvo los inmuebles localizados en Riba-roja del Turia, las superficies de los activos se encuentran entre 10-15.000 m².

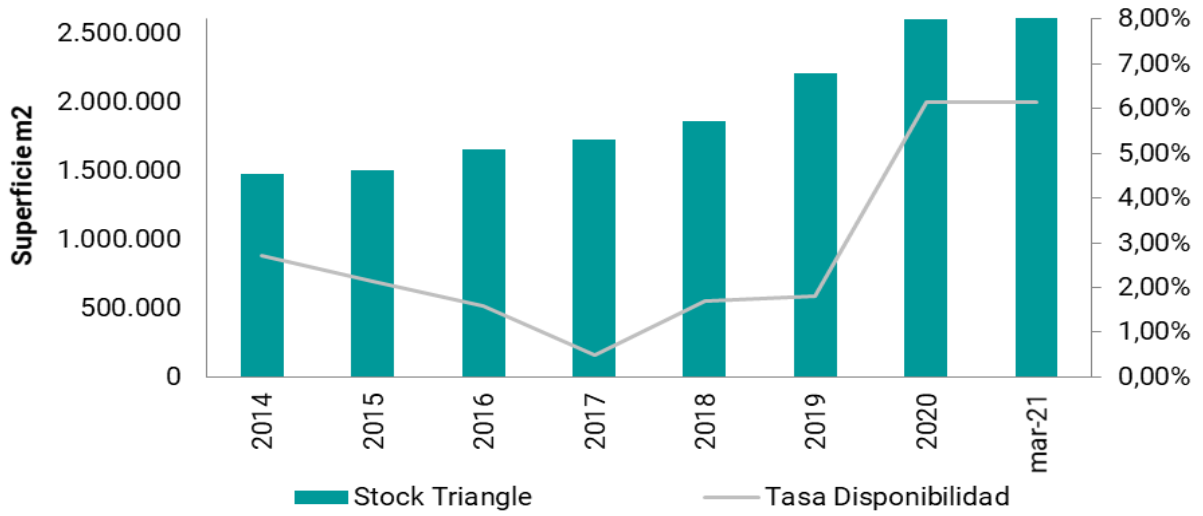
STOCK LOGÍSTICO FRÍO VALENCIA MARZO 2021			
Zona	**Corona**	**m² construido**	**Municipio**
EJE SUR	**TOTAL**	**64.804**	**-**
	1ª CORONA	**39.017**	-
		12.000	Valencia
		12.000	*Mercavalencia*
		12.000	Picanya
		12.000	*P.I. Picanya*
		15.017	Picassent
		3.750	*P.I. Canyada dels Codonyers*
		1.881	*P.I.La 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	Loriguilla
		3.000	*Loriguilla*
TOTAL LOGISTICA FRÍO (m² c)		**100.284**	

02.4 HISTÓRICOS MERCADO CONTRATACIÓN-DISPONIBILIDAD

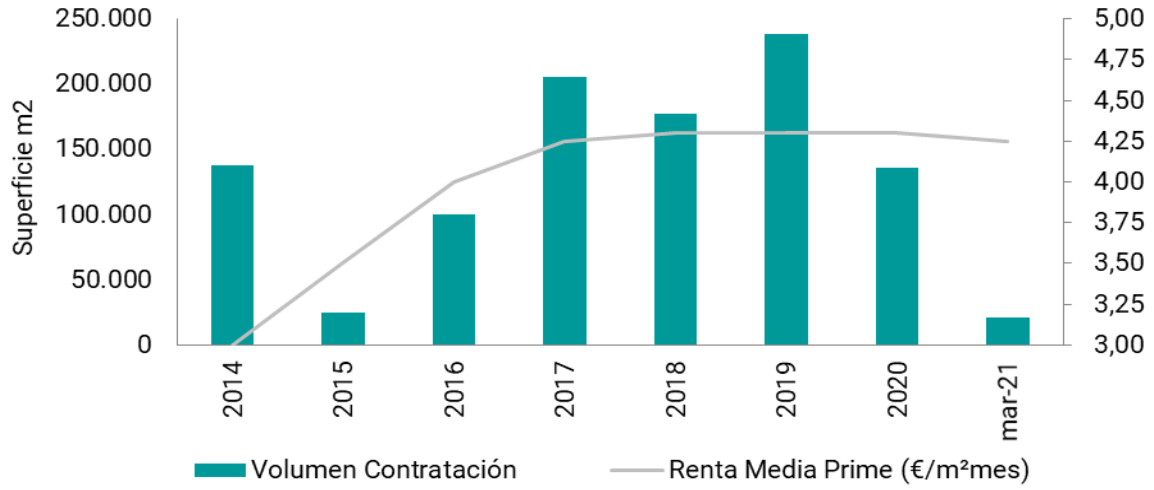
Principales Indicadores Valencia 2014 - mar. 2021

Valencia	Área de influencia: 5 M personas							
Indicadores principales	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	mar-21
Contratación bruta (m²)	138.000	25.000	100.000	205.000	177.204	238.158	135.508	20.922
Tasa Disponibilidad (%)	2,70%	3,80%	1,60%	0,54%	1,62%	1,81%	6,15%	6,14%
Stock Disponible (m²)	40.500	60.000	23.500	9.000	30.034	40.029	159.694	161.628
Precio Medio Prime (€/m²mes)	3,00	3,50	4,00	4,25	4,30	4,30	4,30	4,25
Precio Medio Secundario (€/m² mes)	2,00	2,50	2,75	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Yield Inicial Naves Prime	8,75%	8,25%	7,50%	7,00%	6,80%	6,60%	6,25%	6,00%
Yield Inicial Naves Secundario	10,00%	10,00%	9,50%	9,00%	8,50%	8,25%	8,25%	8,25%

Stock Valencia (m²t) - Disponibilidad (%) 2014- mar 2021



Volumen Contratación (m²t) – Renta Media Prime (€/m²t/mes) 2014- mar 2021



03.1 DISPONIBILIDAD ACTUAL

Actualmente la disponibilidad se concentra en la zona centro (Ribarroja-Cheste-Quart) debido al mayor número de nuevos parques logísticos construidos, seguido de la Pista de Ademuz.
Hemos pasado de tener una tasa de 6,15% en el 2020 al 6,14 % al cierre de marzo de 2020.

La pequeña diferencia se debe a que la contratación se ha suplido prácticamente con la incorporación y finalización a la oferta de la plataforma logística de VGP en el Parque Circuito de Cheste.

Actualmente se están terminando de cerrar operaciones que entrarán en el segundo trimestre, lo que hará una bajada de disponibilidad debido a la ausencia de inmuebles en construcción que no se incorporarán en el stock los próximos meses..

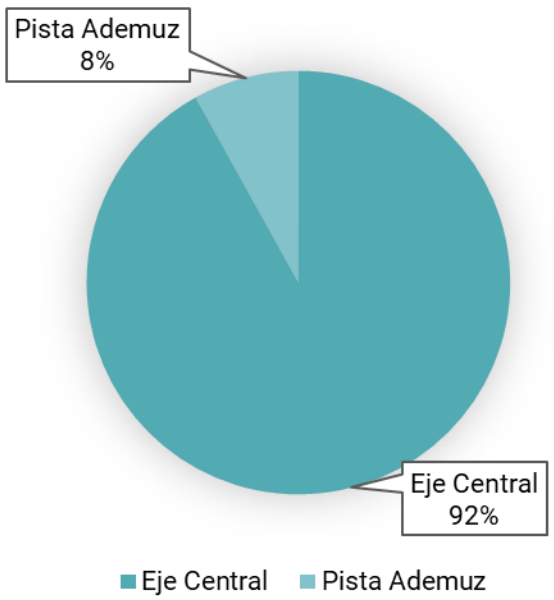
TASA DE DISPONIBILIDAD	6,14%	sobre stock TRIANGLE
TOTAL (m² c)	**161.628**	
	m² construidos	
Eje Sur	0	
Eje Central	148.428	
Pista Ademuz	13.200	
Eje Norte	0	
Municipio Valencia	0	
TOTAL (superficie Triangle)	**2.632.368**	

A cierre del primer trimestre del 2021, la tasa de disponibilidad de inmuebles construidos es del 6,14% en el mercado logístico de Valencia principalmente en Ribarroja, Quart de Poblet y Cheste, zona “prime” de Valencia, Llíria y Torrent.

Las plataformas con mayor tamaño disponibles se ubican en Eje Central, Cheste, Quart de Poblet y Torrent. Estas plataformas disponen de una superficie superior a los 15.000 m² de techo, pudiendo atender a grandes operativas.

No obstante, está prevista la incorporación en 2021 de tan sólo 3.500 m²t en construcción localizados en el Eje Central, Paterna.

Disponibilidad por Zonas (%)



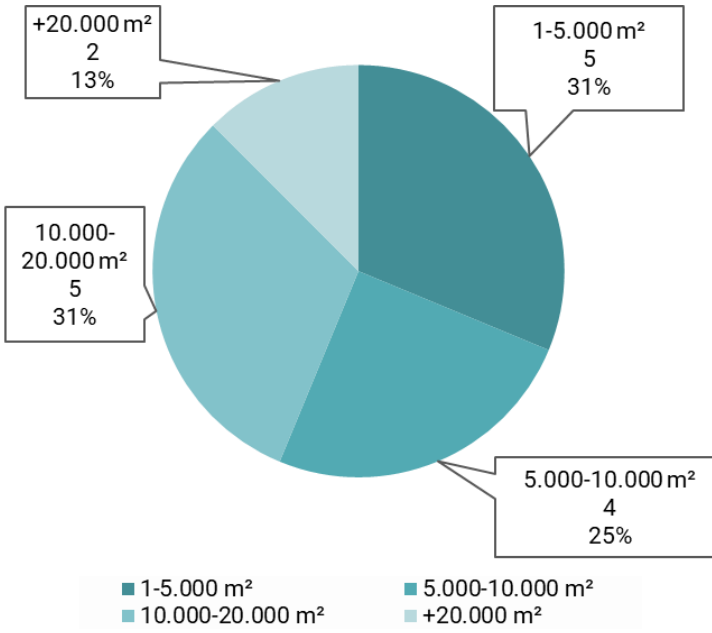
03.1 DISPONIBILIDAD ACTUAL

INMUEBLES DISPONIBLES 31/03/2021					
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (m²c)	Asking Price
Eje Central	1ª	Cheste	Cheste	21.761	4,35
Eje Central	1ª	Cheste	Cheste	14.730	4,35
Eje Central	1ª	Ribarroja	PLV	2.500	4,50
Eje Central	1ª	Ribarroja	PLV	5.906	4,50
Eje Central	1ª	Ribarroja	Mas Balo	17.168	4,25
Eje Central	1ª	Ribarroja	Mas Baló	5.339	4,25
Eje Central	1ª	Ribarroja	Mas Baló	7.491	4,00
Eje Central	1ª	Ribarroja	S12	2.800	4,00
Eje Central	1ª	Ribarroja	Oliveral	12.150	4,35
Eje Central	1ª	Ribarroja	Oliveral	6.800	3,20
Eje Central	1ª	Ribarroja	Oliveral	4.323	4,50
Eje Central	1ª	Loriguilla	Loriguilla	2.000	4,00
Eje Central	1ª	Quart de Poblet	Quart de Poblet	23.933	4,35
Eje Central	1ª	Torrent	Masía del Juez	17.568	3,95
Eje Central	2ª	Montserrat	Montserrat	3.959	2,00
Pista Ademuz	2ª	Llíria	Llíria	13.200	2,76
			Total	**161.628**	

Como se puede apreciar la mayor parte de inmuebles disponibles son naves logísticas con superficies inferiores a los 5.000 m², al igual que el mediano formato, entre 10 y 20.000 m², 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, Quart de Poblet y Cheste, así como en otras localizaciones menos consolidadas a nivel logístico como Torrent o Llíria.

Disponibilidad por Tipología (%)

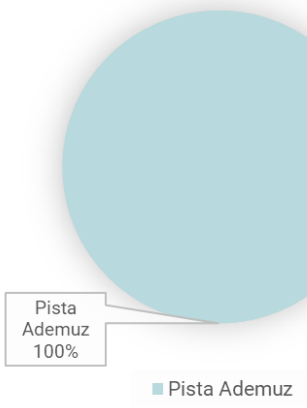


03.2 PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN – "A RIESGO"

En el análisis de los activos en construcción a cierre del primer trimestre del 2020 se computa una superficie total en construcción a riesgo de tan sólo 3.477 m²t.

La localización de este proyecto está en la Pista de Ademuz en el municipio de Paterna.

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



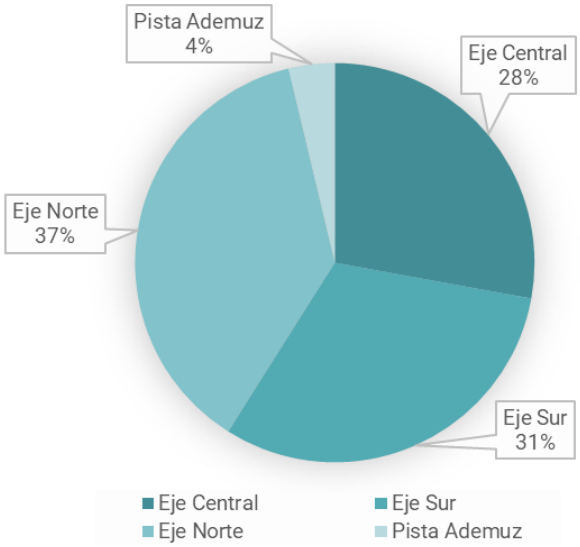
PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN 'a riesgo' mar-2021						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m²)	Finalización	Asking Price (net)
Pista Ademuz	1ª	Paterna	**Táctica**	3.477	1 tri 2021	3,90
			Total	**3.477**		

03.3 SUELO FINALISTA - "LLAVE EN MANO"

Existen 12 proyectos "llave en mano" con una superficie total construida que asciende a 321.664 m². Su construcción podría realizarse a los 9-12 meses de la firma.

Las superficies oscilan entre 5.000 y 80.000 m² construidos, todos ellos repartidos en los ejes, destacando las situadas en el Parque Empresarial Circuito de Cheste, junto con los proyectos en la zona norte (Sagunto y Albuixech) y en la zona sur en Picassent.

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



LLAVE EN MANO EN OFERTA 2021						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m²)	Finalización	Asking Price
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	Ribarroja	**Más Baló**	25.223	9 - 12 meses	-
Eje Central	1ª	Ribarroja	**S13**	5.541	9 - 12 meses	4,50
Pista Ademuz	1ª	Paterna	**Táctica**	12.000	9 - 12 meses	4,00
Eje Norte	1ª	Albuixech	**Mediterráneo**	40.000	9 - 12 meses	-
Eje Norte	2ª	Sagunt	**Sepes**	80.000	9 - 12 meses	-
Eje Sur	1ª	Picassent	**Picassent**	60.000	9 - 12 meses	4,00+gastos
Eje Sur	1ª	Picassent	**Picassent**	21.000	9 - 12 meses	4,00+gastos
Eje Sur	1ª	Picassent	**Picassent**	14.000	9 - 12 meses	4,25
Eje Sur	1ª	Picassent	**Picassent**	5.000	9 - 12 meses	4,25
			Total	**321.664**		

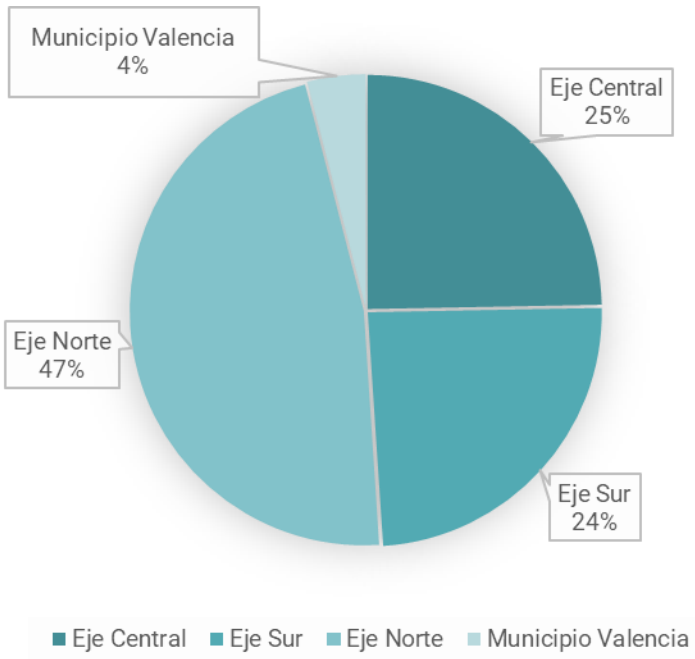
03.4 AUTOPROMOCIÓN

En el Eje Norte continúa desarrollándose el proyecto de Mercadona en Parc Sagunt, iniciandose además la construcción nuevas plataformas como la de Grupo Arnedo II. En Sagunto en el polígono industrial de SEPES, AZA Logistics desarrolla una plataforma logística de 22.000 m². Además, en el Eje Sur continúan las obras en la zona de Alzira con el proyecto de Grupo Mazo que en el 2021 llegarán a su finalización.

Asimismo, en la zona centro también existen destacados proyectos de autopromoción localizados en Ribarroja: Raminatrans ha concluido su plataforma logística en este inicio de año. Andreu World continua su proyecto, Hefame se encuentra finalizada no obstante terminando el bloque de oficinas.

En la zona de Cheste, grupos como SPB y Maria Pilato avanzan con las obras de sus plataformas logísticas ubicadas en el polígono industrial Castilla

Autopromoción por Zonas (%)



AUTOPROMOCIÓN 2021						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m²)	Propietario	Finalización
Eje Central	1ª	Cheste	**Castilla**	15.000	Mario Pilato	2 tri 2021
Eje Central	1ª	Cheste	**Castilla**	15.000	SPB	2 tri 2021
Eje Central	1ª	Cheste	**Castilla**	4.700	-	3 tri 2021
Eje Central	1ª	Ribarroja	**Más Baló**	36.000	Andreu World	4 tri 2021
Eje Central	1ª	Ribarroja	**Más Baló**	18.000	Hefame	2 tri 2021
Eje Central	1ª	Ribarroja	**PLV**	3.000	VCD	2 tri 2021
Municipio Valencia	1 ª	Valencia	**Vara de Quart**	15.000	Saltoki	3 tri 2021
Eje Norte	2ª	Sagunto	**Park Sagunt I**	70.000	Mercadona	2 tri 2021
Eje Norte	2ª	Sagunto	**Park Sagunt I**	26.360	Mercadona	2 tri 2021
Eje Norte	2ª	Sagunto	**Park Sagunt I**	30.000	Grupo Arnedo	4 tri 2021
Eje Norte	2ª	Sagunto	**Park Sagunt I**	5.000	Disfrimur	4 tri 2021
Eje Norte	2ª	Sagunto	**Park Sagunt I**	4.000	Cotripiel	2 tri 2021
Eje Norte	2ª	Sagunto	**Park Sagunt I**	17.000	Lunnati	4 tri 2021
Eje Norte	2ª	Sagunto	**Sepes**	22.120	Grupo AZA Logistics	2 tri 2021
Eje Sur	2ª	Alzira	**Alzira**	90.000	Grupo Mazo	4 tri 2021
			Total	**371.180**		

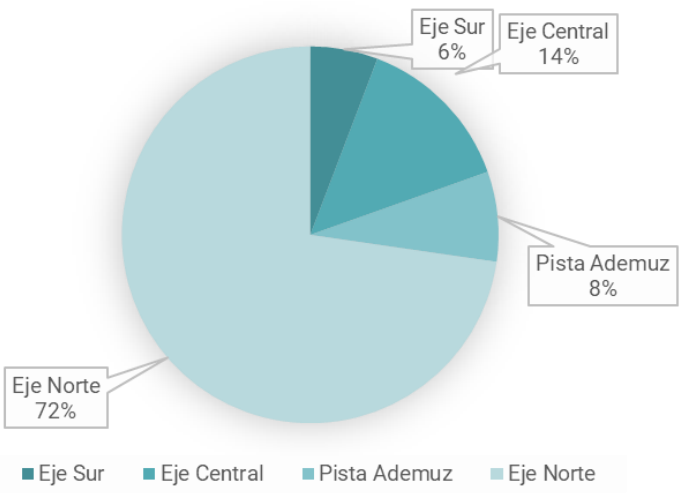
04.1 VOLUMEN DE CONTRATACIÓN

El volumen total de contratación al cierre del primer trimestre de 2021 ha alcanzado los 20.922 m²c. Esta contratación responde al incremento del 60% de la contratación en las mismas fechas del 2020.

Además de esta contratación mencionada que se refiere a operaciones de arrendamiento, destacar la operación de compra de una nave logística de 20.000 m² en Sagunto de Aldi.

En cuanto operaciones de suelo el Grupo Caliche ha comprado 12.000 m² de suelo en Picassent para continuar ampliando sus instalaciones.

Volumen de Contratación por zonas (%)



VOLUMEN DE CONTRATACIÓN	
TOTAL (m² c)	**20.922**
	m² construidos
Eje Sur	1.215
Eje Central	2.880
Pista Ademuz	1.615
Eje Norte	15.212

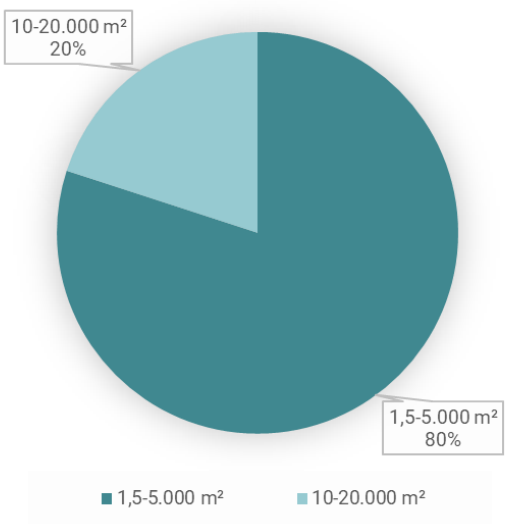
04.2 TRANSACCIONES 2021 EN ALQUILER

El análisis de las operaciones de inmuebles logísticos realizadas durante el primer trimestre de 2021 arroja que el número de operaciones ha estado bastante repartido. Se ha de destacar la operación cerrada de la plataforma logística de Dadelos en Sagunto de 15.212 m²c siendo el 72% del volumen del trimestre.

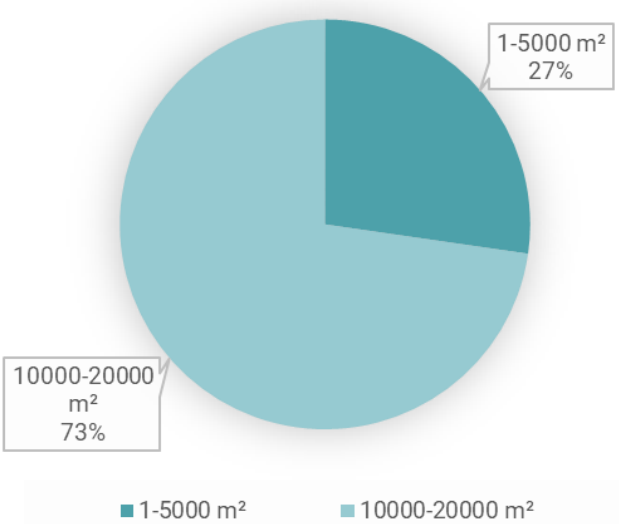
No obstante, cabe destacar que actualmente se está llevando a cabo con el arranque del segundo trimestre de operaciones logísticas en la zona centro.

Operaciones de alquiler 1o tri 2021					
Zona	**Corona**	**Municipio**	**Polígono**	**Superficie (m² c)**	**Renta (€/m² c/mes)**
Eje Norte	2ª	Sagunto	Camí a la mar	**15.212**	3,60
Pista Ademuz	1ª	Paterna	Táctica	**1.615**	4,00
Eje Central	1ª	Paiporta	Paiporta	**1.880**	-
Eje Central	1ª	Ribarroja	Casanova	**1.000**	-
Eje Sur	1ª	Beniparrell	Beniparrell	**1.215**	3,00
			Total	**20.922**	

Volumen de Contratación por superficie (% de operaciones)



Volumen de Contratación por superficie (%)



05.1 RENTAS DE MERCADO

Durante este primer trimestre se continua con la estabilización de las rentas para inmuebles prime en Valencia, como consecuencia de la consolidación del sector inmologístico.

La incorporación de nuevo producto moderno y de gran formato está logrando una modernización 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

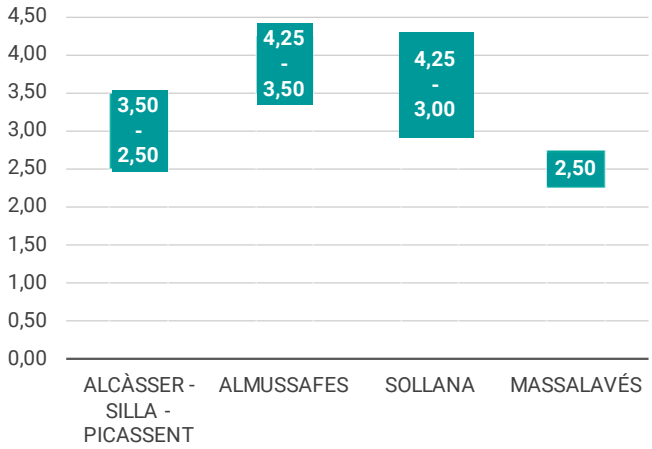
05.2 RENTAS DE MERCADO POR MUNICIPIO

RENTA MERCADO VALENCIA - 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

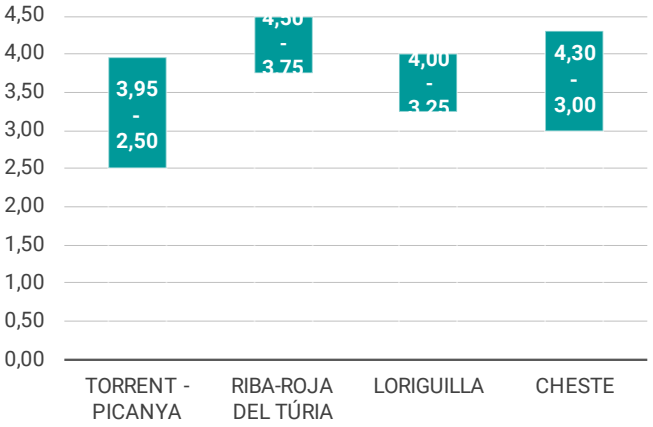
* Sin datos de mercado.

05.2 RENTAS DE MERCADO POR MUNICIPIOS

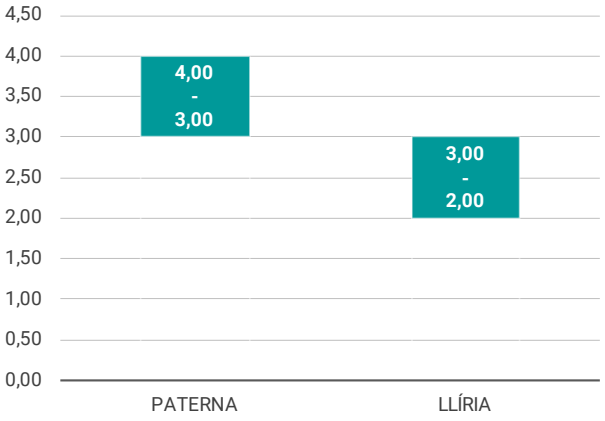
Renta de Mercado: Zona Sur



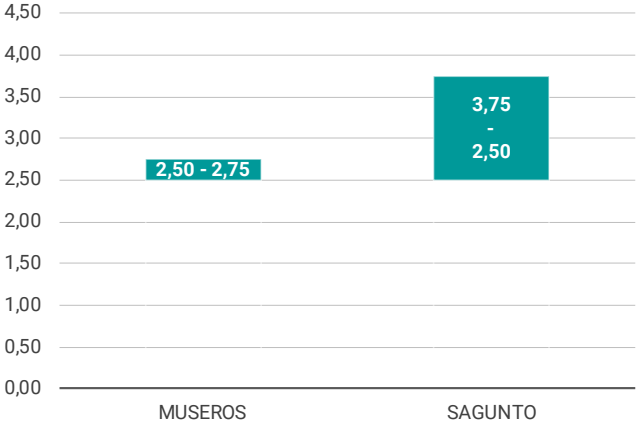
Renta de Mercado: Zona Centro



Renta de Mercado: Pista de Ademuz



Renta de Mercado: Zona Norte

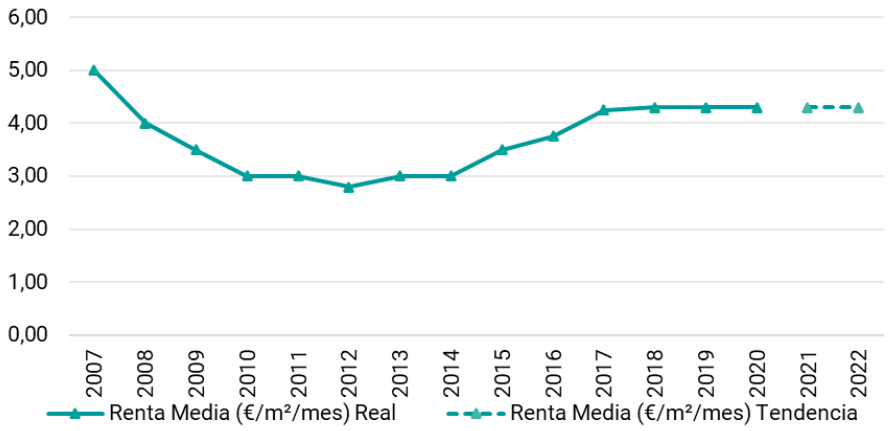


06.1 TENDENCIAS Y EXPECTATIVAS

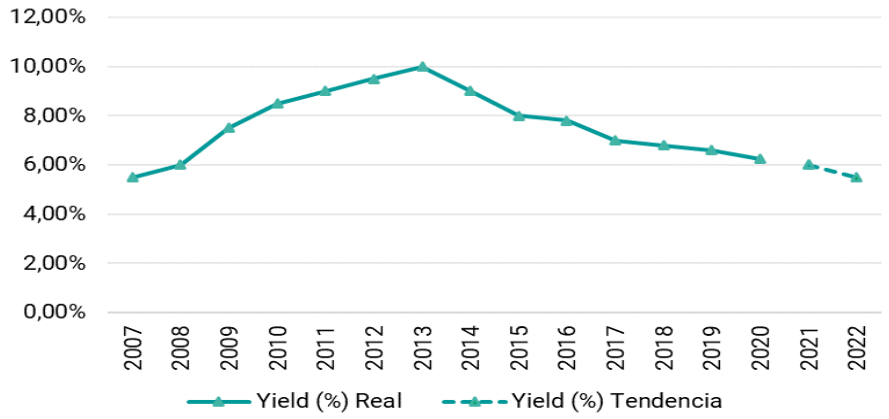
	Renta Media (€/m²/mes)	
	Real	Tendencia
2007	5,00	
2008	4,00	
2009	3,50	
2010	3,00	
2011	3,00	
2012	2,80	
2013	3,00	
2014	3,00	
2015	3,50	
2016	3,75	
2017	4,25	
2018	4,30	
2019	4,30	
2020	4,30	
TENDENCIA 2021		4,30
2022		4,30

	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%	
2020	6,25%	
TENDENCIA 2021		6,00%
2022		5,50%

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.