

BELLAVISTA

Business Plan

Avenida Maracena 161, 2ºA

Barrio de los periodistas · Granada

Explotación por Habitaciones · Alquiler Residencial

PRECIO

284.900€

HABITACIONES

5

RENTABILIDAD

7.9%

ING. ANUALES

22.200€

Resumen Ejecutivo

BELLAVISTA

La oportunidad de inversión en un vistazo



Precio de Adquisición

284.900€

Vivienda completamente reformada



Habitaciones

5

Baño privado en cada hab.



Superficie

85 m²

Piso en edificio · 3ª planta



Ingresos Brutos Anuales

22.200€

370€ × 5 hab × 12 meses



Rentabilidad

7.9%

Lider en la zona



Amortización

13.3 años

Escenario realista

 Dirección	Av. Maracena 161, 2ªA, Maracena
 Barrio	Barrio de los Periodistas
 Superficie	85 m² construidos
 Habitaciones	5 hab. con baño privado
 Zonas comunes	Cocina-salón americana
 Estado	Reforma integral ejecutada
 Comunidad	30€/mes
 IBI	160€/año

¿Por qué alquilar por habitaciones?

1 Máxima rentabilidad

El alquiler por hab. genera hasta un 40% más de ingresos que el alquiler tradicional del mismo piso.

2 Demanda garantizada

Zona universitaria con alta rotación de estudiantes y jóvenes profesionales. Ocupación media >95%.

3 Baño privado = premium

Diferenciador clave vs. la competencia. Permite fijar precios por encima del percentil 75 del mercado.

4 Gestión optimizada

Reformado y listo. Sin obra pendiente, sin inversión adicional, con inquilinos desde el día 1.

Ubicación Estratégica

BELLAVISTA

Av Maracena, Granada



Accesibilidad

Bien conectada con transporte público, a escasos metros de una parada de metro



Demanda Alta

Debido al alto número de estudiantes que buscan la proximidad a la facultad de artes y Telecomunicaciones



Revalorización

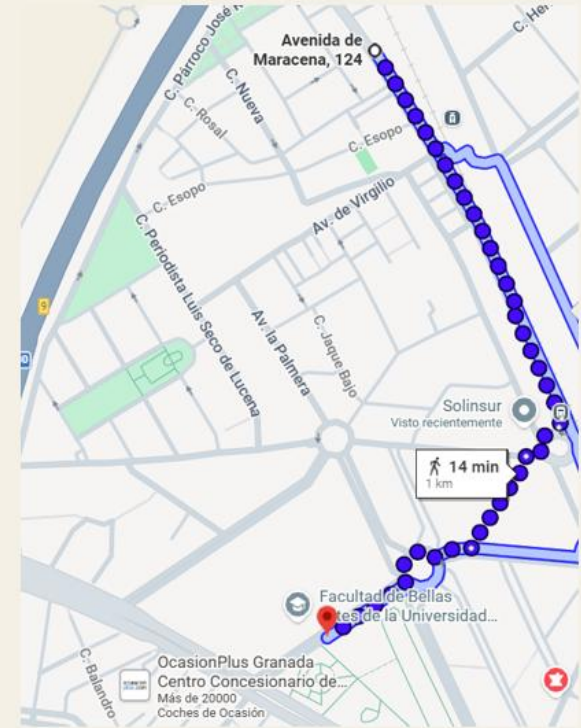
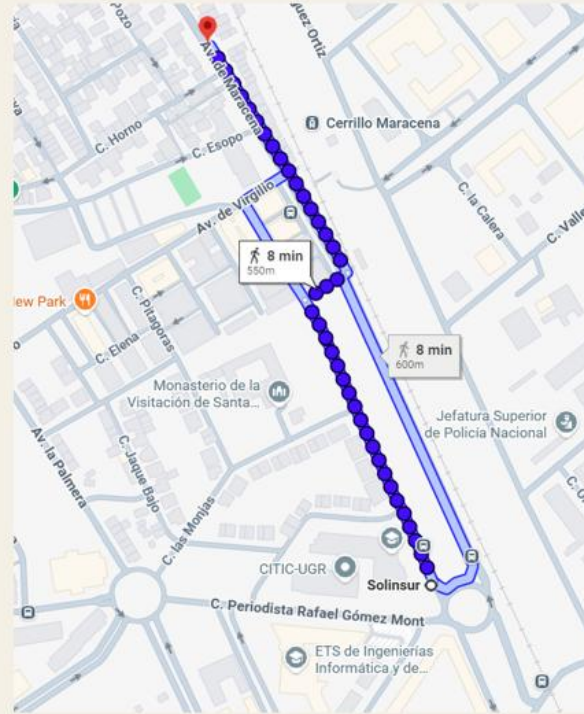
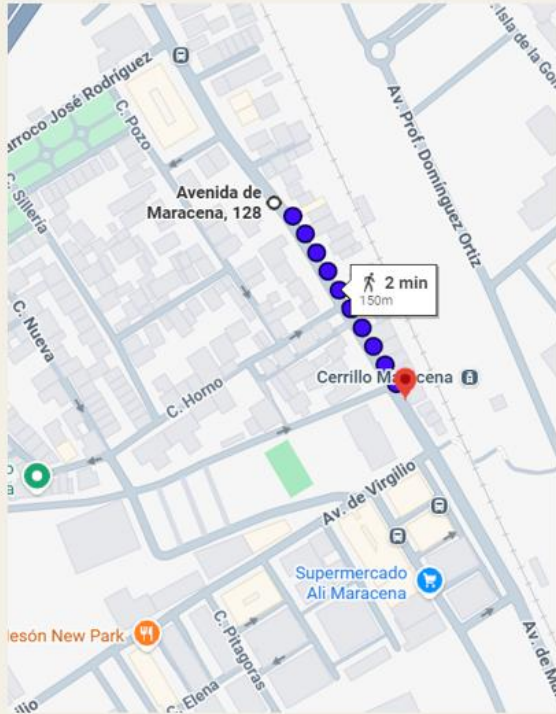
Zona en crecimiento sostenido en los últimos años, potencial de plusvalía

Zona consolidada con alta demanda de alquiler — ideal para modelo de explotación por habitaciones.

Ubicación Estratégica

Av Maracena, Granada

BELLAVISTA



Explotación por habitaciones



Alquiler por habitaciones

Maximiza ingresos frente al alquiler tradicional



Con inquilinos al momento de la compra

No te preocupes por buscar inquilinos, lo hemos hecho por ti



Rentabilidad inmediata

Ingresos desde el primer día

Todo listo para ti

BELLAVISTA



Reforma integral

Piso completamente reformado y diseñado para ser atractivo para estudiantes



Producto diferenciado

Nuestros acabados y el baño privado suben el precio de alquiler muy por encima de la media de la zona



Conectado con Granada

Con la facultad de Telecomunicaciones tan cerca, nunca cesará la demanda de alquiler

Producto totalmente enfocado a la máxima rentabilidad

Acabados que aumentan rentabilidad

BELLAVISTA



Estudio de precios · Barrio de los Periodistas · 1.124 anuncios analizados

Segmento	Precio Mediana	P75	Máximo	Nuestro Objetivo
Barrio Periodistas (general)	300€/mes	330€/mes	600€/mes	370€/mes ✓
Con baño privado	371€/mes	410€/mes	600€/mes	370€/mes ✓
Sin baño privado	265€/mes	295€/mes	350€/mes	N/A
Media Granada	300€/mes	–	960€/mes	–



Posicionamiento

Nuestro precio objetivo de 370€ se sitúa por encima del P75 de la zona gracias al baño privado que solo ofrece el 8% de la oferta. Pero por debajo del precio de otros pisos con características similares, por lo que es un precio muy conservador. gracias al baño privado que solo ofrece el 8% de la oferta.



Diferencial clave

La mediana con baño privado en Granada es 371€. Nuestro precio de 370€ está ligeramente por debajo, debido a la reforma integral y los acabados premium, tenemos margen al alza hasta 395€.



Tendencia de mercado

Los precios del alquiler por habitaciones en Granada han crecido un 8-12% en los últimos 24 meses. Tendencia positiva confirmada, con potencial de aumentar aun mas la rentabilidad anual.

Tres Escenarios de Inversión

BELLAVISTA

Proyección anual · 284.900€ · Ocupación 100% · 5 habitaciones · Gastos 720€/año

PESIMISTA

350€/hab · -20€ vs. precio actual
5 hab · Escenario conservador

Precio/hab/mes 350€

Ingresos brutos 21.000€

Gastos anuales 720€

Beneficio neto 20.280€

Rentabilidad tras gastos

7.12%

Amortización: 14.0 años

REALISTA

370€/hab · Precio actual de mercado
5 hab · Escenario base

Precio/hab/mes 370€

Ingresos brutos 22.200€

Gastos anuales 720€

Beneficio neto 21.480€

Rentabilidad tras Gastos

7.54%

Amortización: 13.3 años

OPTIMISTA

390€/hab · +20€ vs. precio actual
5 hab · Escenario favorable

Precio/hab/mes 390€

Ingresos brutos 23.400€

Gastos anuales 720€

Beneficio neto 22.680€

Rentabilidad tras gastos

7.96%

Amortización: 12.6 años

Análisis Financiero Comparado

BELLAVISTA

Ocupación 100% · Gastos totales 720€/año (com. 360€ + IBI 160€ + seguro 200€)

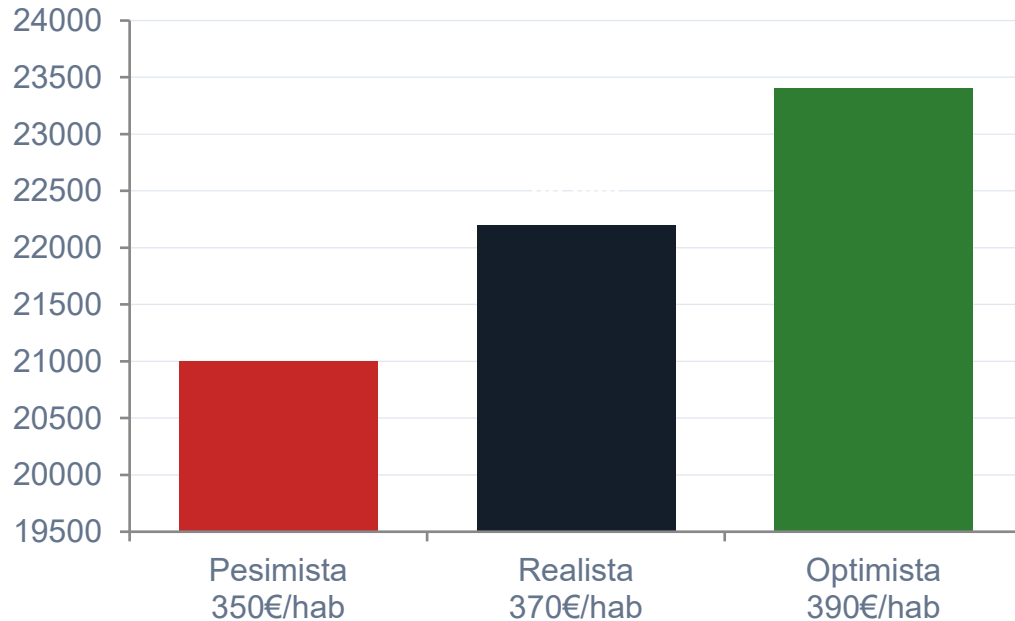
Concepto	Pesimista 350€/hab · -20€	Realista 370€/hab · Base	Optimista 390€/hab · +20€
Precio habitación/mes	350€	370€	390€
Ingresos brutos/mes	1750€	1850€	1950€
Ingresos brutos/año (100% ocup.)	21.000€	22.200€	23.400€
Gastos anuales (comunidad+IBI)	720€	720€	720€
Beneficio tras gastos anual	20.280€	21.480€	22.680€
Rentabilidad tras gastos	7.12%	7.54%	7.96%
Amortización inversión	14.0 años	13.3 años	12.6 años
Retorno en 5 años	101.400€	107.400€	113.400€
Retorno en 10 años	202.800€	214.800€	226.800€
Valor inmueble estimado a 5 años (+3%/año)	330.277€	330.277€	330.277€
Patrimonio total a 10 años (rentas+plusvalía)	300.782€	312.782€	324.782€

Ingresos y Rentabilidad por Escenario

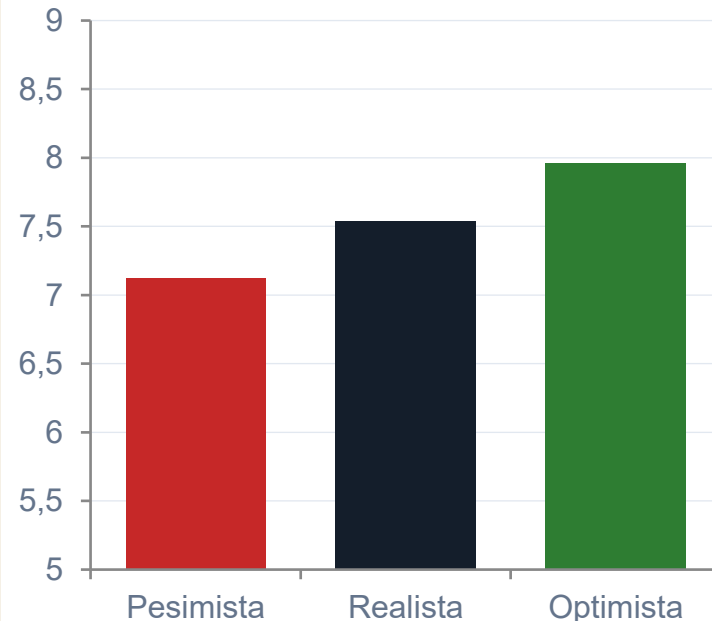
BELLAVISTA

Comparativa visual de los tres escenarios de explotación

Ingresos Netos Anuales (€)



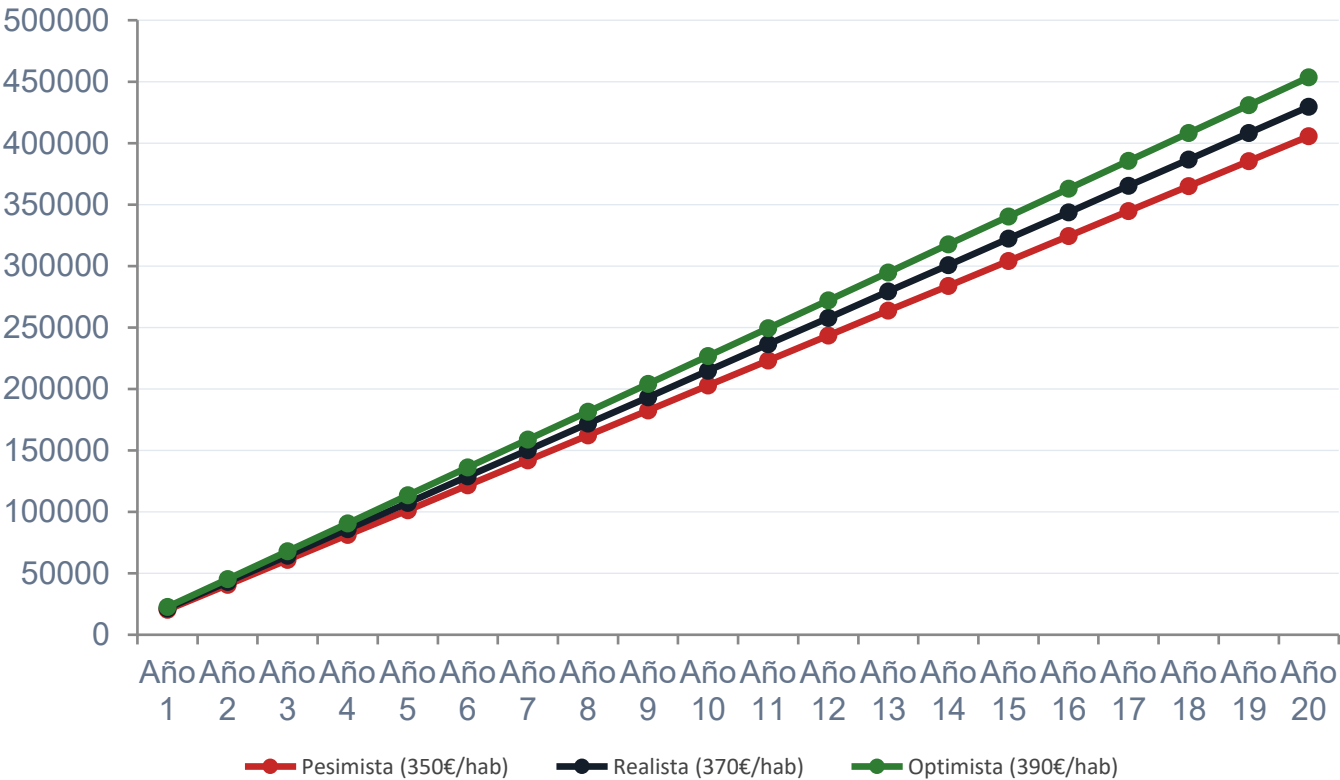
Rentabilidad Neta (%)



* Ingresos netos calculados el precio de alquiler estimado por escenario. Gastos completos: 720€/año (com. 360€ + IBI 160€ + seguro 200€).

Curva de Amortización

Recuperación acumulada de la inversión · 20 años · Escenario realista destacado



PUNTOS CLAVE

Pesimista

Amortización: 14.0 años

Retorno a 10 años: 202.800€

Realista

Amortización: 13.3 años

Retorno a 10 años: 214.800€

Optimista

Amortización: 12.6 años

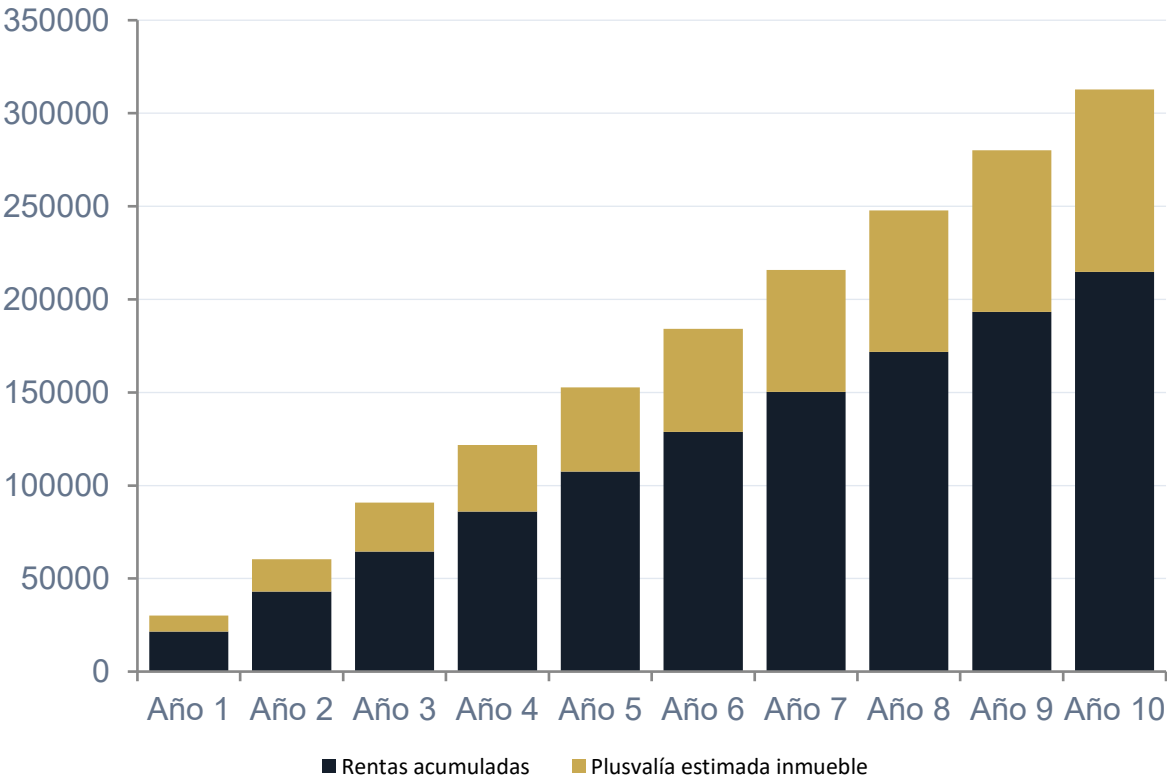
Retorno a 10 años: 226.800€

*Inversión: 284.900€
se recupera en el escenario
realista en 13.3 años*

Proyección Patrimonial a 10 Años

BELLAVISTA

Rentas acumuladas + Plusvalía estimada del inmueble (revalorización 3% anual)



RESUMEN PATRIMONIAL

A 5 AÑOS (escenario realista)

Rentas acumuladas	+107.400€
Plusvalía estimada	+45.377€
Valor piso estimado	330.277€

PATRIMONIO TOTAL

437.677€

A 10 AÑOS (escenario realista)

Rentas acumuladas	+214.800€
Plusvalía estimada	+97.982€
Valor piso estimado	382.882€

PATRIMONIO TOTAL

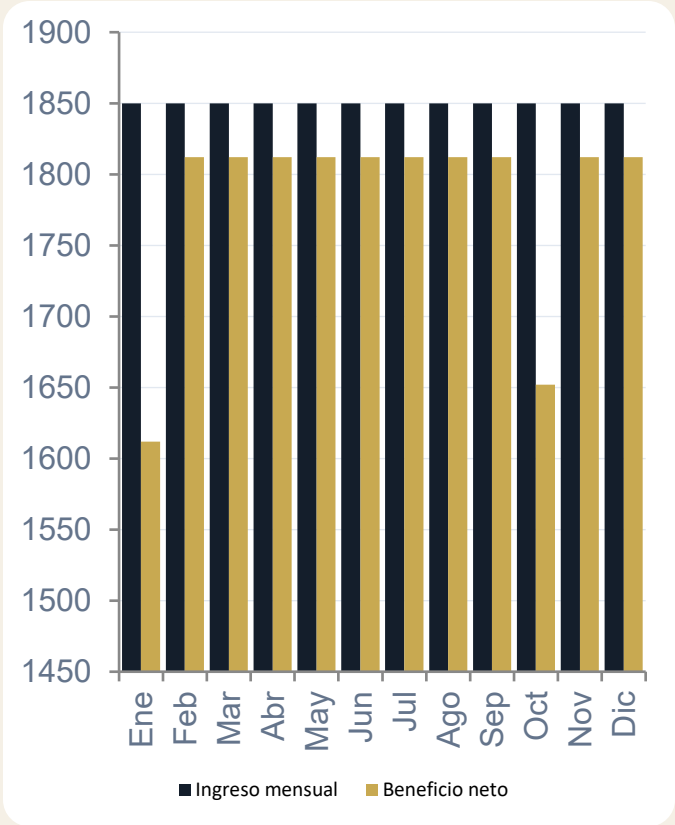
597.682€

Cashflow Mensual Detallado

BELLAVISTA

Desglose mes a mes · Escenario realista · 370€/hab · 5 habitaciones · Gastos 720€/año

Mes	Ingresos	Gastos	Beneficio Neto	Acumulado
Ene	1850€	238€	1612€	1612€
Feb	1850€	38€	1812€	3424€
Mar	1850€	38€	1812€	5236€
Abr	1850€	38€	1812€	7048€
May	1850€	38€	1812€	8860€
Jun	1850€	38€	1812€	10.672€
Jul	1850€	38€	1812€	12.484€
Ago	1850€	38€	1812€	14.296€
Sep	1850€	38€	1812€	16.108€
Oct	1850€	198€	1652€	17.760€
Nov	1850€	38€	1812€	19.572€
Dic	1850€	38€	1812€	21.480€
TOTAL AÑO	22.200€	720€	21.480€	—



Análisis de Sensibilidad

BELLAVISTA

¿Qué pasa si el precio del alquiler cambia? · Ocupación 100% · 5 habitaciones

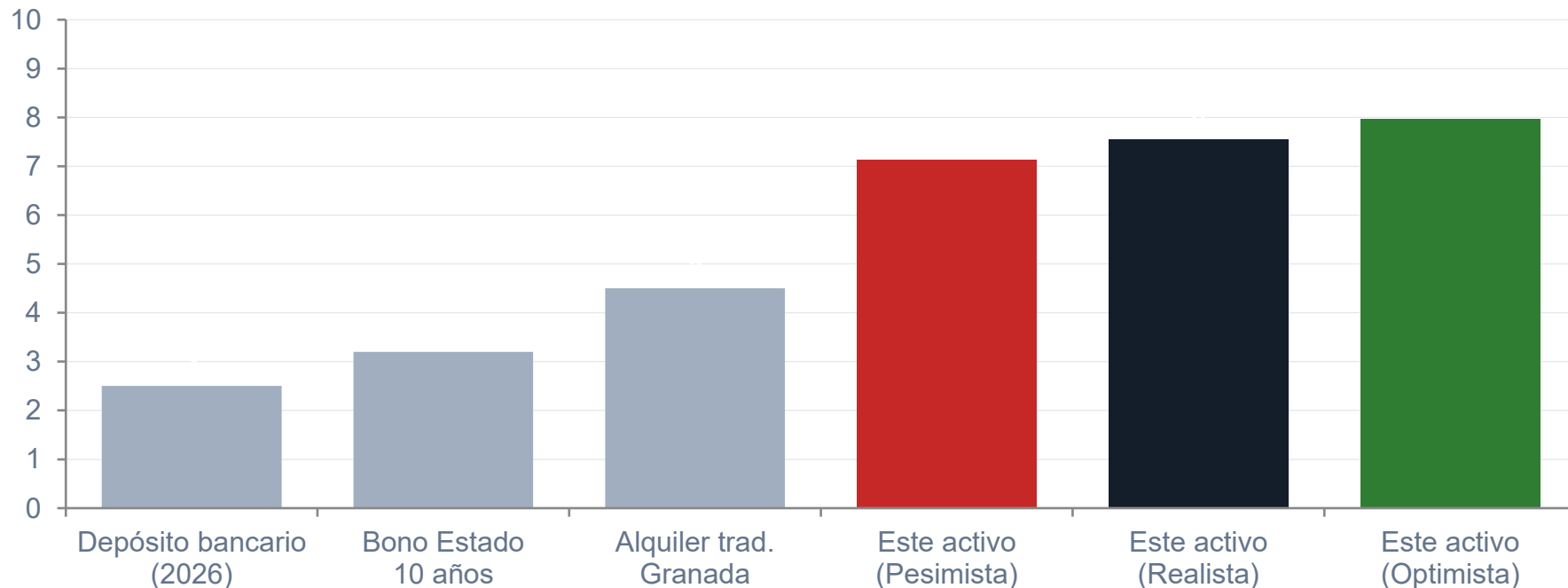
Precio/hab	Ingresos Brutos/año	Ingreso mensual	Beneficio Neto	Rentabilidad	Amortización
310€/mes	18.600€	1550€	17.880€	6.28%	15.9 años
330€/mes	19.800€	1650€	19.080€	6.70%	14.9 años
350€/mes	21.000€	1750€	20.280€	7.12%	14.0 años
370€/mes	22.200€	1850€	21.480€	7.54%	13.3 años
390€/mes	23.400€	1950€	22.680€	7.96%	12.6 años
410€/mes	24.600€	2050€	23.880€	8.38%	11.9 años
430€/mes	25.800€	2150€	25.080€	8.80%	11.4 años

★ Fila resaltada en dorado = escenario base actual (370€/mes con inquilinos reales)

¿Por qué este activo vs. alternativas?

BELLAVISTA

Comparativa de rentabilidades con otras opciones de inversión habituales



El depósito bancario medio en España (2025) ofrece un 2.5%. Este activo lo triplica en el escenario realista.



El alquiler tradicional en Granada rinde un 4-5%. El modelo por habitaciones mejora esa rentabilidad un 50-80%.



Activo real, no volátil. Sin correlación con los mercados bursátiles. Protección ante la inflación.

Gastos, Fiscalidad y Gestión

Todo lo que necesitas saber para calcular tu retorno real

DESGLOSE DE GASTOS ANUALES

Comunidad de propietarios <i>30€/mes</i>	360€
IBI (Impuesto Bienes Inmuebles) <i>Pago anual confirmado</i>	160€
Seguro multirriesgo hogar <i>Multirriesgo contratado</i>	200€
Mantenimiento/repares <i>Provisión anual (~0.2%)</i>	200-500€
Gestoría / contabilidad <i>Declaración IRPF anual</i>	300€
TOTAL GASTOS FIJOS <i>Comunidad 360€ + IBI 160€</i>	520€
TOTAL GASTOS RECOMENDADOS <i>Incluyendo seguro y provisiones</i>	~1.220€

FISCALIDAD (PERSONA FÍSICA)

Tipo de renta

Rendimiento de Capital Inmobiliario (RCI). Se declara en la base general del IRPF.

Gastos deducibles

Comunidad, IBI, seguros, reparaciones, amortización del inmueble (3% del valor de construcción/año), intereses hipotecarios si aplica.

Amortización deducible

$\sim 3\% \times (284.900\text{€} \times 60\% \text{ construcción}) = \sim 5128\text{€}/\text{año}$ deducibles. Reduce la base imponible del IRPF significativamente.

Retención IRPF

No hay retención en alquiler a particulares. Se liquida en declaración anual.

Tipo marginal estimado

Entre el 19% y el 47% según tramo. Con deducciones, la carga fiscal efectiva se reduce.

Sociedad patrimonial

Si se articula via SL: tipo fijo 25% IS, más deducibles, recomendable a partir de varios inmuebles.

01	Adquisición Compra inmediata Piso ya localizado, precio cerrado en 284.900€. Documentación verificada. Firma en notaría en <30 días.
02	Alta servicios Semana 1 Alta de suministros a nombre de la SL o propietario. Contratos de alquiler por habitación ya preparados.
03	Inquilinos desde el día 1 Semana 1 Inquilinos dentro del piso desde el principio para maximizar el rendimiento.
04	Explotación activa Mes 1 en adelante Gestión de incidencias, renovaciones anuales, ajuste de precios según mercado. Objetivo: precio +5% en año 2.
05	Salida o reinversión Horizonte 5-10 años Venta del activo valorado en ~330.000-345.000€ (+3%/año) o refinanciación para comprar siguiente inmueble.

B E L L A V I S T A

Una inversión lista para generar rentabilidad desde el primer día

284.900€

Precio de adquisición

7.9%

Rentabilidad

22.200€

Ingresos brutos anuales

13.3 años

Amortización

¿Quieres saber más?

Contacta ahora · 624 091 916 · ofi.magna.lake@hotmail.com

Magna Lake S.L.U. · CIF B23836000 · Granada