

BELLAVISTA

Business Plan

Avenida Virgilio 1, 3B

Barrio de los Periodistas · Granada

Explotación por Habitaciones · Alquiler Residencial

PRECIO

285.000€

HABITACIONES

4

RENTABILIDAD BRUTA

7,26%

ING. ANUALES

20.700€



Activo alquilado

BELLAVISTA

Cuatro habitaciones ocupadas, con inquilinos dentro y contratos firmados



Ocupación actual

4 de 4

Todas las habitaciones alquiladas



Renta de tres habitaciones

425 €/mes

Total de las tres: 1.275 €/mes



Renta de una habitación

450 €/mes

Importe mensual de la cuarta habitación



Ingresos mensuales contratados

1.725 €

$3 \times 425 \text{ €} + 1 \times 450 \text{ €}$



Ingresos brutos anualizados

20.700 €

$1.725 \text{ €} \times 12 \text{ meses}$



Contratos de alquiler

Firmados

Inquilinos ya dentro de la vivienda

Resumen Ejecutivo

BELLAVISTA

La oportunidad de inversión en un vistazo



Precio de Adquisición

285.000€

Vivienda completamente reformada



Habitaciones

4

Baño privado en cada hab.



Superficie

87 m²

Piso en edificio · 3ª planta



Ingresos Brutos Anuales

20.700€

$3 \times 425\text{€} + 1 \times 450\text{€} = 1.725\text{€/mes}$



Rentabilidad bruta

7,26%

Ingresos brutos sobre PVP



Amortización

14,2 años

Escenario realista

Av. Virgilio 1, 3B · Barrio de los Periodistas, Granada

 Dirección	Av. Virgilio 1, 3B, Granada
 Barrio	Barrio de los Periodistas
 Superficie	87 m² construidos
 Habitaciones	4 hab. con baño privado
 Zonas comunes	Cocina-salón americana
 Estado	Reforma integral ejecutada
 Comunidad	25€/mes
 IBI	180€/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

Barrio de los Periodistas, 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

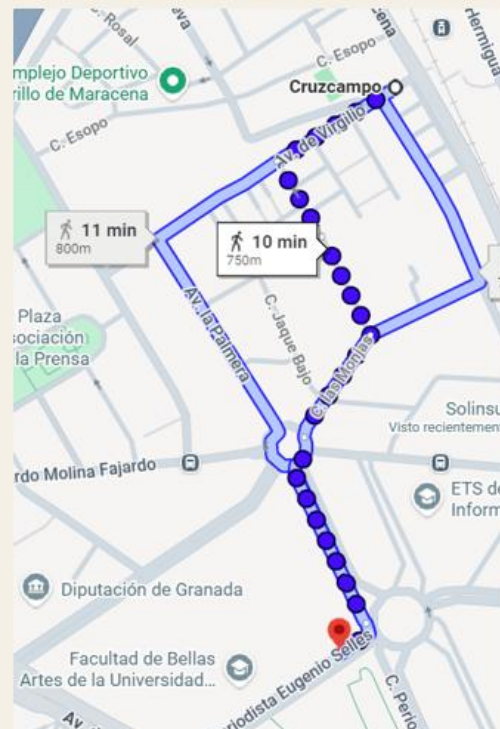
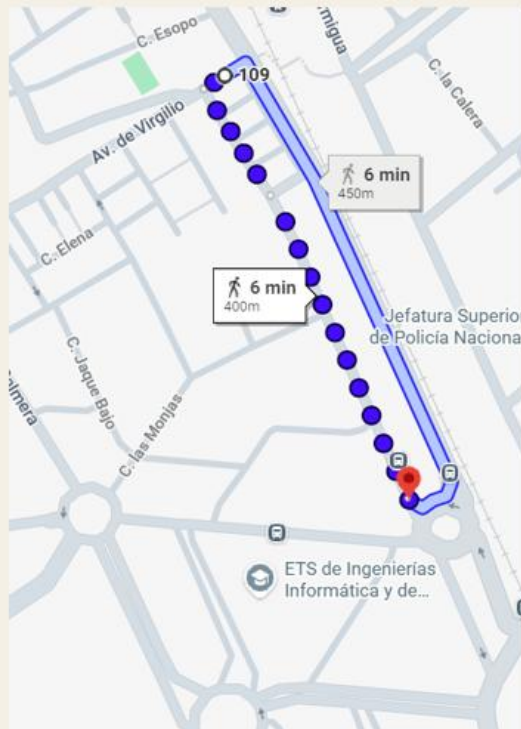
Zona en crecimiento sostenido en los últimos años, potencial de plusvalía

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

Ubicación Estratégica

Barrio de los Periodistas, Granada

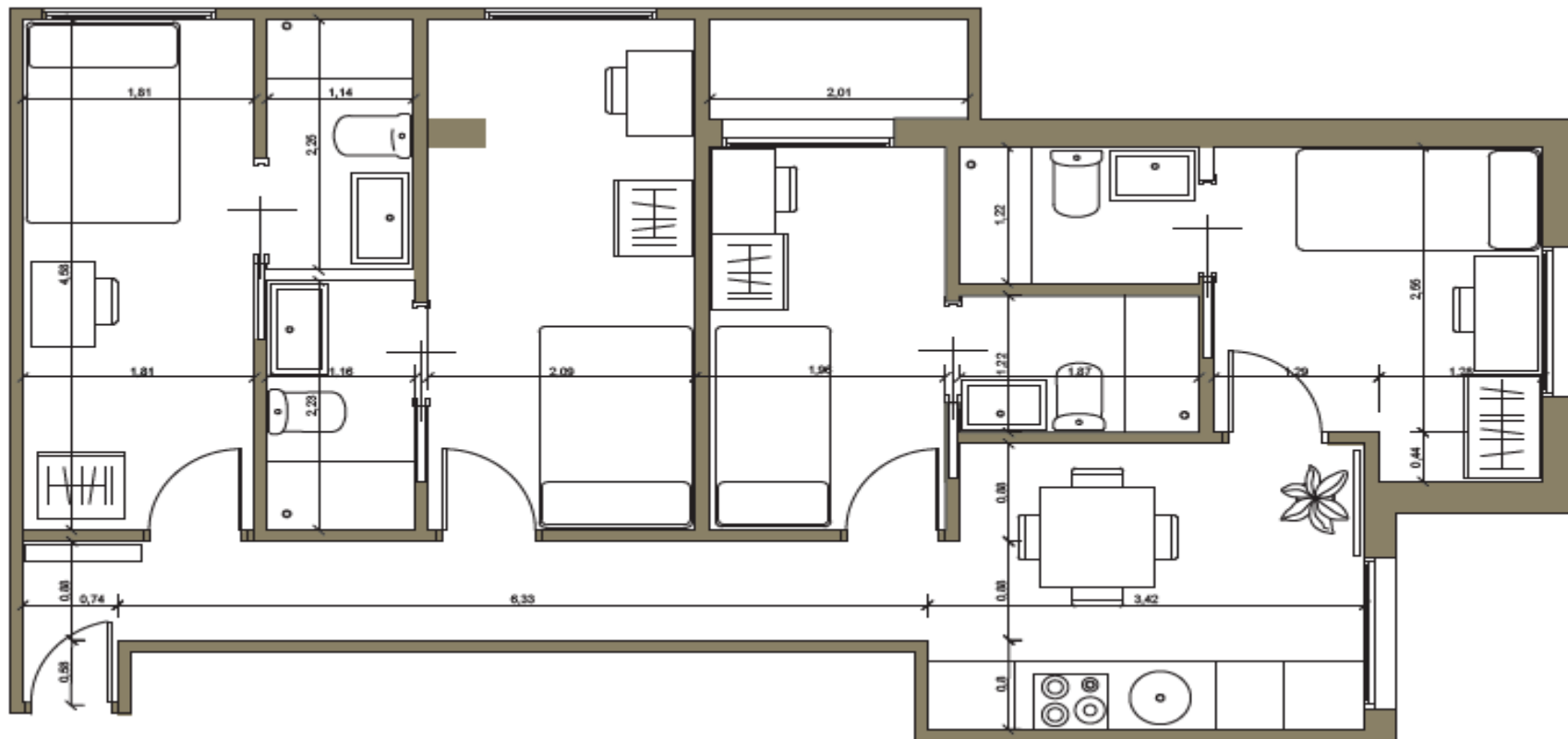
BELLAVISTA



Plano

BELLAVISTA

Av. Virgilio 1, 3B · Barrio de los Periodistas, Granada



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

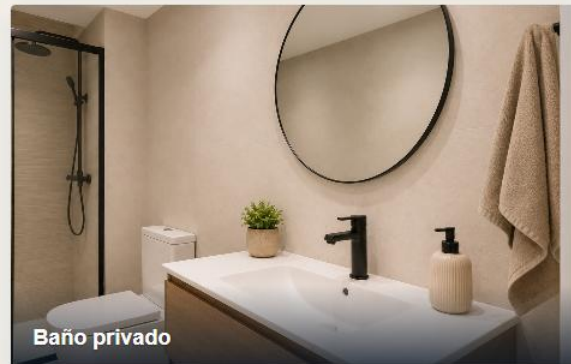
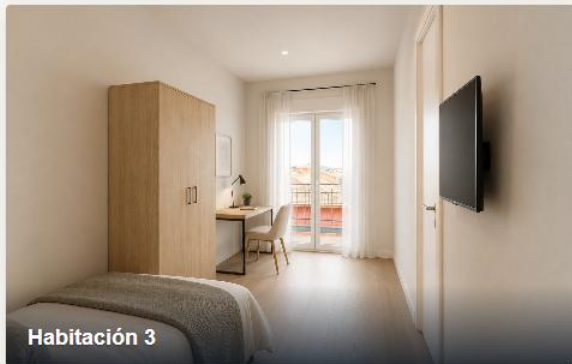
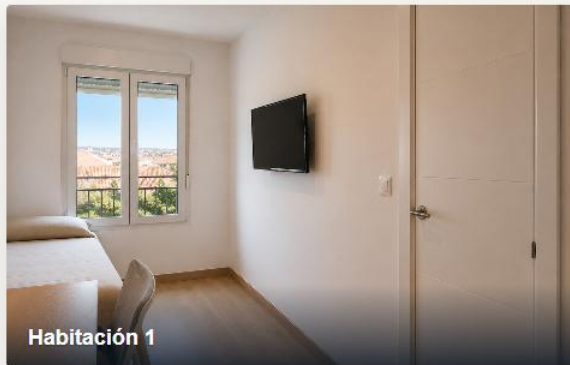
Acabados premium que maximizan rentabilidad

BELLAVISTA



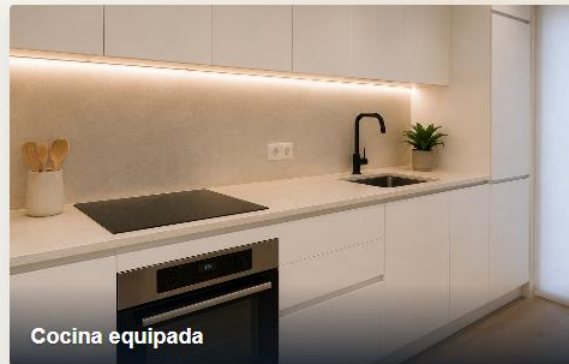
El activo real, habitación a habitación

Cuatro unidades privadas y una cocina-comedor de alta calidad



Cocina-comedor funcional y lista para el día a día

Equipamiento completo, almacenaje y circulación clara



Dormitorios luminosos y baños privados

Acabados homogéneos y una propuesta de alojamiento coherente



Dormitorio



Baño privado



Dormitorio



Baño privado

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	425-450€/mes
Con baño privado	371€/mes	410€/mes	600€/mes	425-450€/mes
Sin baño privado	265€/mes	295€/mes	350€/mes	N/A
Media Granada	300€/mes	–	960€/mes	–



Posicionamiento

Tres habitaciones a 425€ y una a 450€: 1.725€/mes en total. El baño privado y los acabados respaldan este posicionamiento de precio.



Diferencial clave

La mediana con baño privado es 371€ y el P75, 410€. El rango de 425-450€ se apoya en un producto terminado y equipado.



Tendencia de mercado

Los precios del alquiler por habitaciones en Granada han crecido un 8-12% en los últimos 24 meses. Tendencia positiva confirmada.

Tres Escenarios de Inversión

BELLAVISTA

Proyección anual · 285.000€ · Ocupación 100% · 4 habitaciones · Gastos 680€/año

PESIMISTA

$3 \times 405\text{€} + 1 \times 430\text{€}$
4 hab · Escenario conservador

Alquiler medio/hab 411,25€

Ingresos brutos 19.740€

Gastos anuales 680€

Beneficio neto 19.060€

Rentabilidad tras gastos

6,69%

Amortización: 15,0 años

REALISTA

$3 \times 425\text{€} + 1 \times 450\text{€}$
4 hab · Escenario base

Alquiler medio/hab 431,25€

Ingresos brutos 20.700€

Gastos anuales 680€

Beneficio neto 20.020€

Rentabilidad tras gastos

7,02%

Amortización: 14,2 años

OPTIMISTA

$3 \times 445\text{€} + 1 \times 470\text{€}$
4 hab · Escenario favorable

Alquiler medio/hab 451,25€

Ingresos brutos 21.660€

Gastos anuales 680€

Beneficio neto 20.980€

Rentabilidad tras gastos

7,36%

Amortización: 13,6 años

Análisis Financiero Comparado

BELLAVISTA

Ocupación 100% · Gastos totales 680€/año (com. 300€ + IBI 180€ + seguro 200€)

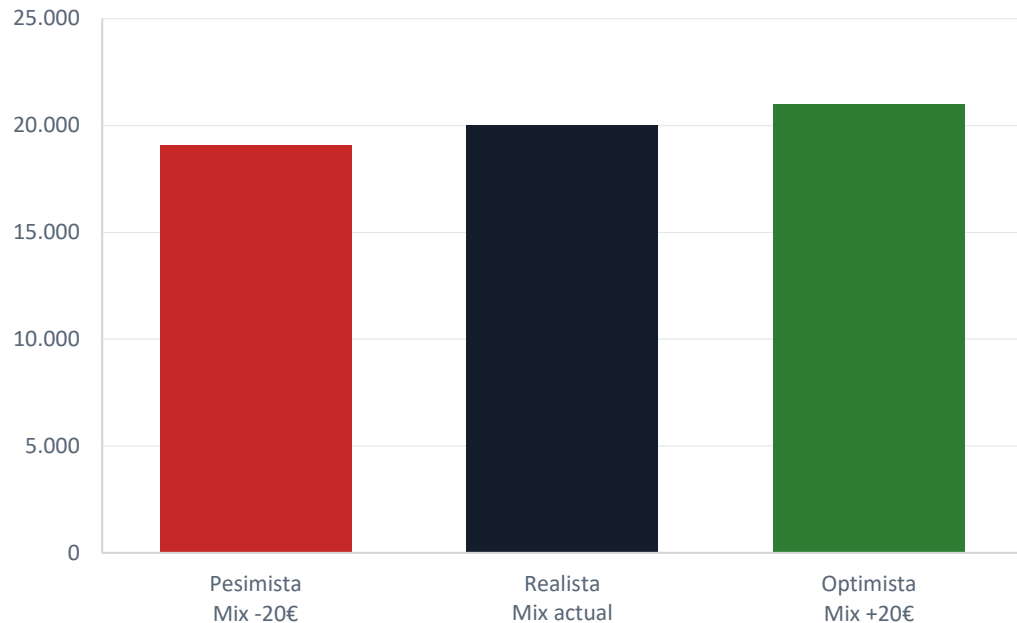
Concepto	Pesimista Mix -20€/hab	Realista 3 × 425€ + 450€	Optimista Mix +20€/hab
Alquiler medio/hab	411,25€	431,25€	451,25€
Ingresos brutos/mes	1.645€	1.725€	1.805€
Ingresos brutos/año (100% ocup.)	19.740€	20.700€	21.660€
Gastos anuales totales	680€	680€	680€
Beneficio tras gastos anual	19.060€	20.020€	20.980€
Rentabilidad neta sobre PVP	6,69%	7,02%	7,36%
Amortización inversión	15,0 años	14,2 años	13,6 años
Retorno en 5 años	95.300€	100.100€	104.900€
Retorno en 10 años	190.600€	200.200€	209.800€
Valor inmueble estimado a 5 años (+3%/año)	330.393€	330.393€	330.393€
Beneficio total a 10 años (rentas+plusvalía)	288.616€	298.216€	307.816€

Ingresos y Rentabilidad por Escenario

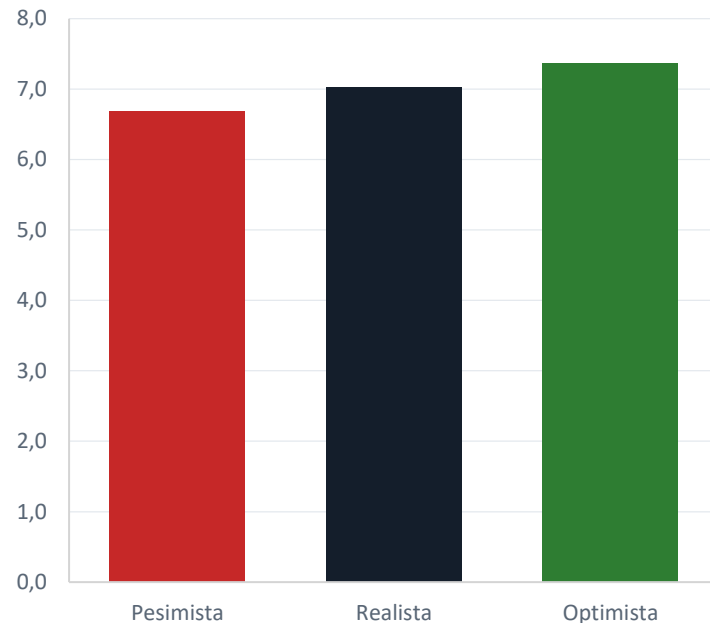
Comparativa visual de los tres escenarios de explotación

BELLAVISTA

Beneficio neto anual (€)



Rentabilidad neta sobre PVP (%)

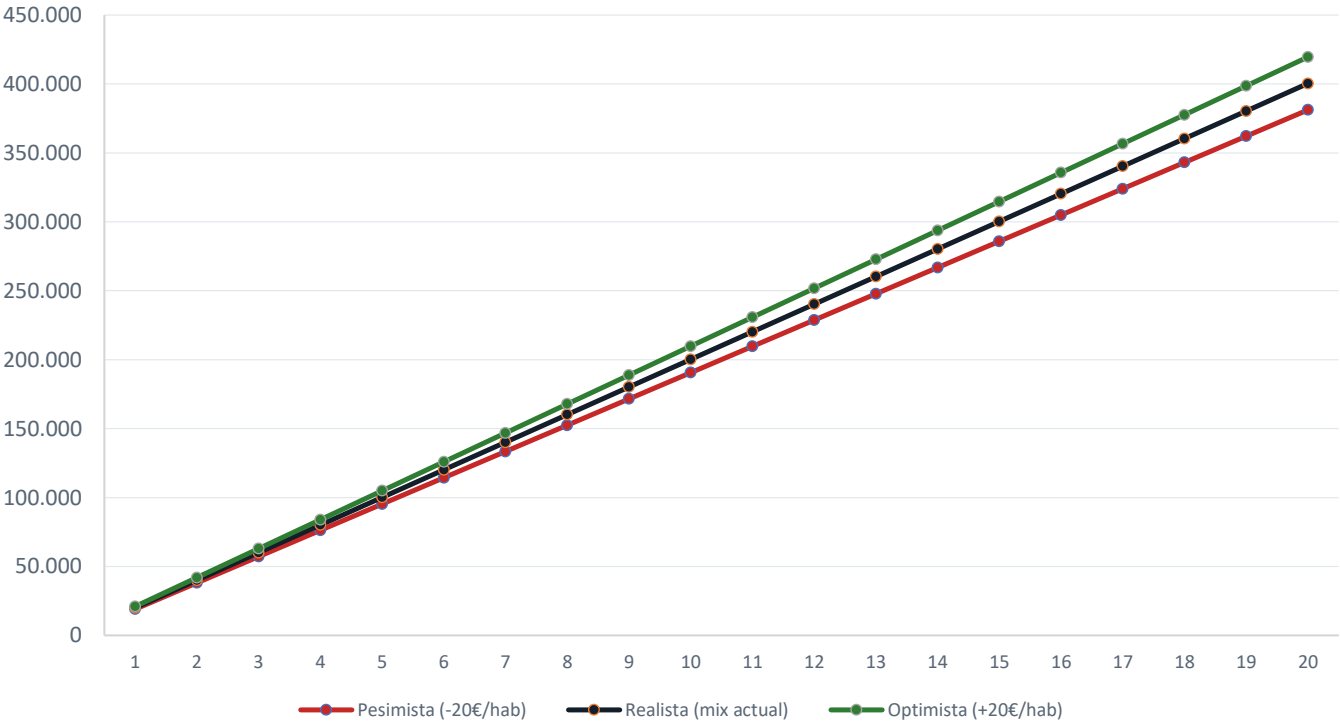


* Rentabilidad sobre PVP, antes de impuestos, financiación y vacancia. Gastos: 680€/año (com. 300€ + IBI 180€ + seguro 200€).

Curva de Amortización

Recuperación acumulada de la inversión · Horizonte en años · Escenario realista destacado

Rentas netas acumuladas (€)



PUNTOS CLAVE

Pesimista

Amortización: 15,0 años

Retorno a 10 años: 190.600€

Realista

Amortización: 14,2 años

Retorno a 10 años: 200.200€

Optimista

Amortización: 13,6 años

Retorno a 10 años: 209.800€

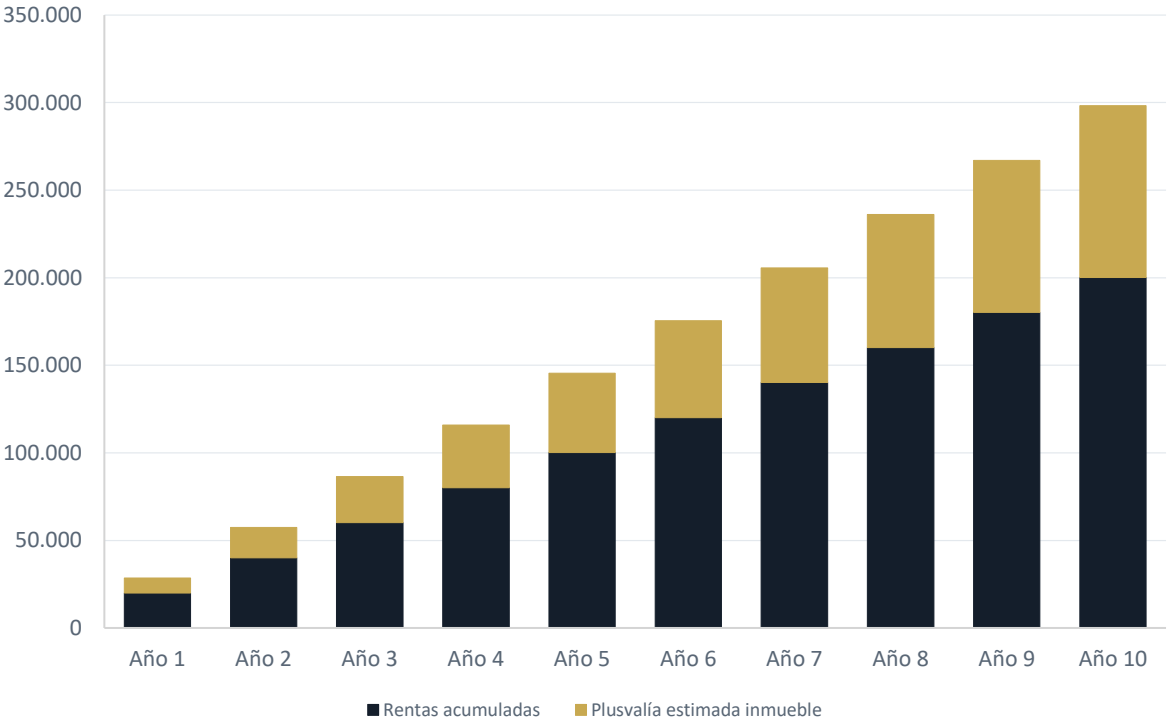
Inversión: 285.000€
se recupera en el escenario
realista en 14,2 años

Proyección Patrimonial a 10 Años

BELLAVISTA

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

Rentas y plusvalía estimada (€)



RESUMEN PATRIMONIAL

A 5 AÑOS (escenario realista)

Rentas acumuladas	+100.100€
Plusvalía estimada	+45.393€
Valor piso estimado	330.393€

PATRIMONIO TOTAL
430.493€

A 10 AÑOS (escenario realista)

Rentas acumuladas	+200.200€
Plusvalía estimada	+98.016€
Valor piso estimado	383.016€

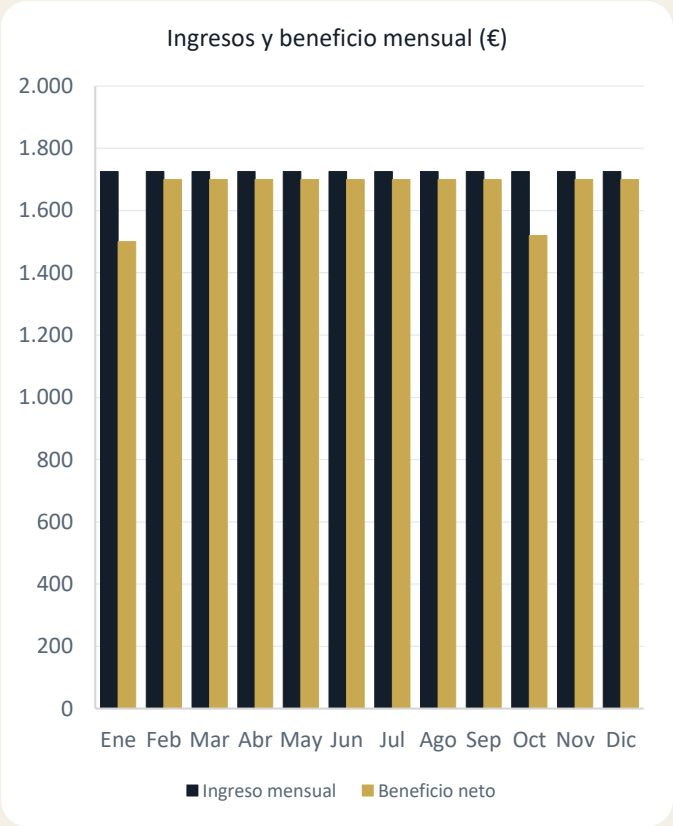
PATRIMONIO TOTAL
583.216€

Cashflow Mensual Detallado

BELLAVISTA

Desglose mes a mes · 3 × 425€ + 1 × 450€ · Gastos 680€/año

Mes	Ingresos	Gastos	Beneficio Neto	Acumulado
Ene	1.725€	225€	1.500€	1.500€
Feb	1.725€	25€	1.700€	3.200€
Mar	1.725€	25€	1.700€	4.900€
Abr	1.725€	25€	1.700€	6.600€
May	1.725€	25€	1.700€	8.300€
Jun	1.725€	25€	1.700€	10.000€
Jul	1.725€	25€	1.700€	11.700€
Ago	1.725€	25€	1.700€	13.400€
Sep	1.725€	25€	1.700€	15.100€
Oct	1.725€	205€	1.520€	16.620€
Nov	1.725€	25€	1.700€	18.320€
Dic	1.725€	25€	1.700€	20.020€
TOTAL AÑO	20.700€	680€	20.020€	—



Análisis de Sensibilidad

BELLAVISTA

Impacto de ajustar todas las habitaciones · Ocupación 100% · 4 habitaciones

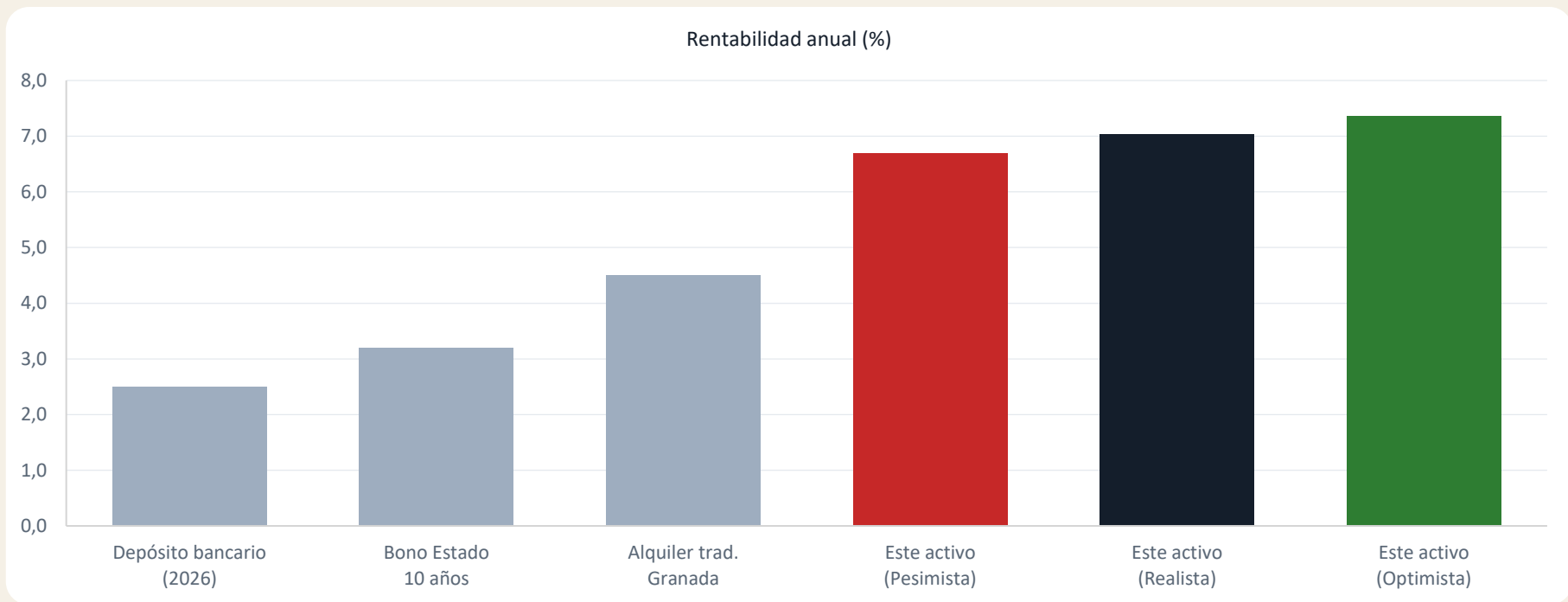
Ajuste por habitación	Ingresos Brutos/año	Ingreso mensual	Beneficio Neto	Rentabilidad neta	Amortización
-60€/hab	17.820€	1.485€	17.140€	6,01%	16,6 años
-40€/hab	18.780€	1.565€	18.100€	6,35%	15,7 años
-20€/hab	19.740€	1.645€	19.060€	6,69%	15,0 años
Mix real	20.700€	1.725€	20.020€	7,02%	14,2 años
+20€/hab	21.660€	1.805€	20.980€	7,36%	13,6 años
+40€/hab	22.620€	1.885€	21.940€	7,70%	13,0 años
+60€/hab	23.580€	1.965€	22.900€	8,04%	12,4 años

★ Fila dorada = 3 habitaciones a 425€ y 1 a 450€ (media 431,25€/hab · 1.725€/mes)

¿Por qué este activo vs. alternativas?

BELLAVISTA

Comparativa de rentabilidades con otras opciones de inversión habituales



Con la referencia del 2,5% del plan, el activo ofrece 2,8 veces esa rentabilidad neta en el escenario realista.



Frente al 4-5% de referencia del alquiler tradicional, este modelo alcanza un 7,02% neto sobre PVP con los alquileres actuales.



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

Gastos, Fiscalidad y Gestión

BELLAVISTA

Todo lo que necesitas saber para calcular tu retorno real

DESGLOSE DE GASTOS ANUALES	
Comunidad de propietarios <i>25€/mes</i>	300€
IBI (Impuesto Bienes Inmuebles) <i>Pago anual confirmado</i>	180€
Seguro multirriesgo hogar <i>Multirriesgo contratado</i>	200€
Mantenimiento/reparaciones <i>Provisión adicional no incluida en la rentabilidad</i>	200-500€
Gestoría / contabilidad <i>Gasto adicional no incluido en la rentabilidad</i>	300€
TOTAL GASTOS FIJOS <i>Comunidad 300€ + IBI 180€ + seguro 200€</i>	680€
TOTAL GASTOS RECOMENDADOS <i>Con mantenimiento 200-500€ y gestoría 300€</i>	1.180-1.480€

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
$\sim 3\% \times (285.000\text{€} \times 60\% \text{ construcción}) = \sim 5.130\text{€/año}$. Hipótesis ilustrativa: validar base fiscal y valor del suelo.
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 Precio de venta: 285.000€. Rentabilidad neta estimada del 7,02% con los alquileres actuales y los gastos del plan.
02	Cambio de nombre Servicios Semana 1 Alta de suministros a nombre de la SL o propietario.
03	Inquilinos desde el día 1 Semana 1 Activo en rentabilidad desde el dia 1 para asegurar el maximo rendimiento posible.
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 Valor estimado a 5-10 años: 330.393€-383.016€, suponiendo +3%/año. Posible venta o refinanciación.

BELLAVISTA

Una inversión lista para generar rentabilidad desde el primer día

285.000€

Precio de adquisición

7,26%

Rentabilidad bruta

20.700€

Ingresos brutos anuales

14,2 años

Amortización

¿Quieres saber más?

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

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