

— ESTUDIO PRELIMINAR

Distribución de superficies

Edificio residencial de 800 m² de solar y 3.600 m² construidos en el centro de Almería, con 40 viviendas de alquiler asequible, 5 locales de servicio a pie de calle y azotea comunitaria.

1 Programa residencial — mix de tipologías

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	M ² TOTALES	ALQUILER / MES
● Estudio (1 dormitorio)	42 m ²	16	672 m ²	570 €
● 2 dormitorios, distribución flexible	58 m ²	20	1.160 m ²	700 €
● 2 dormitorios ampliado	70 m ²	4	280 m ²	765 €
Total viviendas	53 m² media	40	2.112 m² útiles	~655 € media

2 Locales y servicios (planta baja)

LOCAL	M ² APROX.	ALQUILER/MES
Guardería	150	1.350 €
Supermercado	130	1.700 €
Coworking	100	1.000 €
Cafetería saludable	80	1.200 €
Farmacia	60	1.150 €
Total · 5 locales	520 m²	6.400 €

3 Otras superficies

ESPACIO	M ² APROX.
Planta bienestar (salud/estética)	280
Azotea comunitaria + huerto	340
Circulación, comunes y núcleos	348
Total complementario	968 m²

2.112 m² (viviendas) + 520 m² (locales) + 968 m² (complementario) = 3.600 m² construidos.

— PLAN FINANCIERO PRELIMINAR

Inversión, ingresos y rentabilidad estimada

Estimación propia elaborada a partir de costes de referencia de construcción y mercado de alquiler en Almería centro. Cifras orientativas sujetas a proyecto ejecutivo y tasación final.

1 Inversión total

CONCEPTO	IMPORTE
Solar (800 m² aprox.)	760.000 €
Construcción (3.600 m² · ~1.400 €/m²)	5.040.000 €
Honorarios técnicos	455.000 €
Licencias e impuestos	310.000 €
Equipamiento y zonas comunes	165.000 €
Urbanización y adecuación	145.000 €
Contingencias	415.000 €
Total inversión	7.290.000 €

2 Ingresos anuales estimados

CONCEPTO	€ / AÑO
Alquiler de las 40 viviendas	314.000
Alquiler de los 5 locales	76.800
Alquiler planta bienestar (psicología, fisio, nutrición, estética)	45.000
Lavandería comunitaria	10.000
Azotea (eventos)	12.000
Comisión servicios opcionales (limpieza, planchado, canguros)	4.000
Total ingresos	461.800 €

3 Gastos anuales estimados

CONCEPTO	€ / AÑO
Mantenimiento y conservación	70.000
Administración y gestión	22.000
Suministros de zonas comunes	18.000
Vacancia (~5% viviendas)	16.000
Seguros	16.000
Otros gastos	18.000
Total gastos	160.000 €

Alquiler planta bienestar: renta pagada por los operadores de psicología, fisioterapia, nutrición y estética por ocupar la primera planta. Comisión servicios opcionales: ingreso por gestionar limpieza semanal, planchado y canguros con proveedores externos (~10% del volumen intermediado, adopción inicial moderada).

Rentabilidad estimada para el inversor

Sobre una inversión total de 7.290.000 €, los ingresos anuales de 461.800 € menos 160.000 € de gastos de explotación dejan un beneficio operativo neto (NOI) de 301.800 €/año — una rentabilidad inicial del 4,1%, con recorrido de mejora vía mayor edificabilidad, coste de suelo optimizado, subvención pública o incremento controlado de rentas.

4,1%

RENTABILIDAD INICIAL (NOI / INVERSIÓN)