

**CAPITALFRIEND®**  
REAL ESTATE INVESTMENT FOR ALL

**PROYECTO ALCAZABA**  
DESARROLLO DE PROYECTO

ZONA USERA, MADRID

AÑO 2023



# Proyecto Fix / Friendstay

Compra - Renovación - Renta Co-living

**Objetivo:** Cliente interesado en **invertir en Co-living** busca un proyecto en la ciudad de Madrid con un retorno de inversión superior al 6%.

**INVERSIÓN TOTAL**  
**294.938 €**

# Índice

## **1. Detalles del proyecto**

- 1.1 Información de la zona
- 1.2 Planos del proyecto

## **2. Registro Fotográfico**

- 2.1 Previo a Renovación
- 2.2 Post Renovación

## **3. Datos de Inversión**

## **4. Métricas del Mercado**

## **5. Timeline del Proyecto**



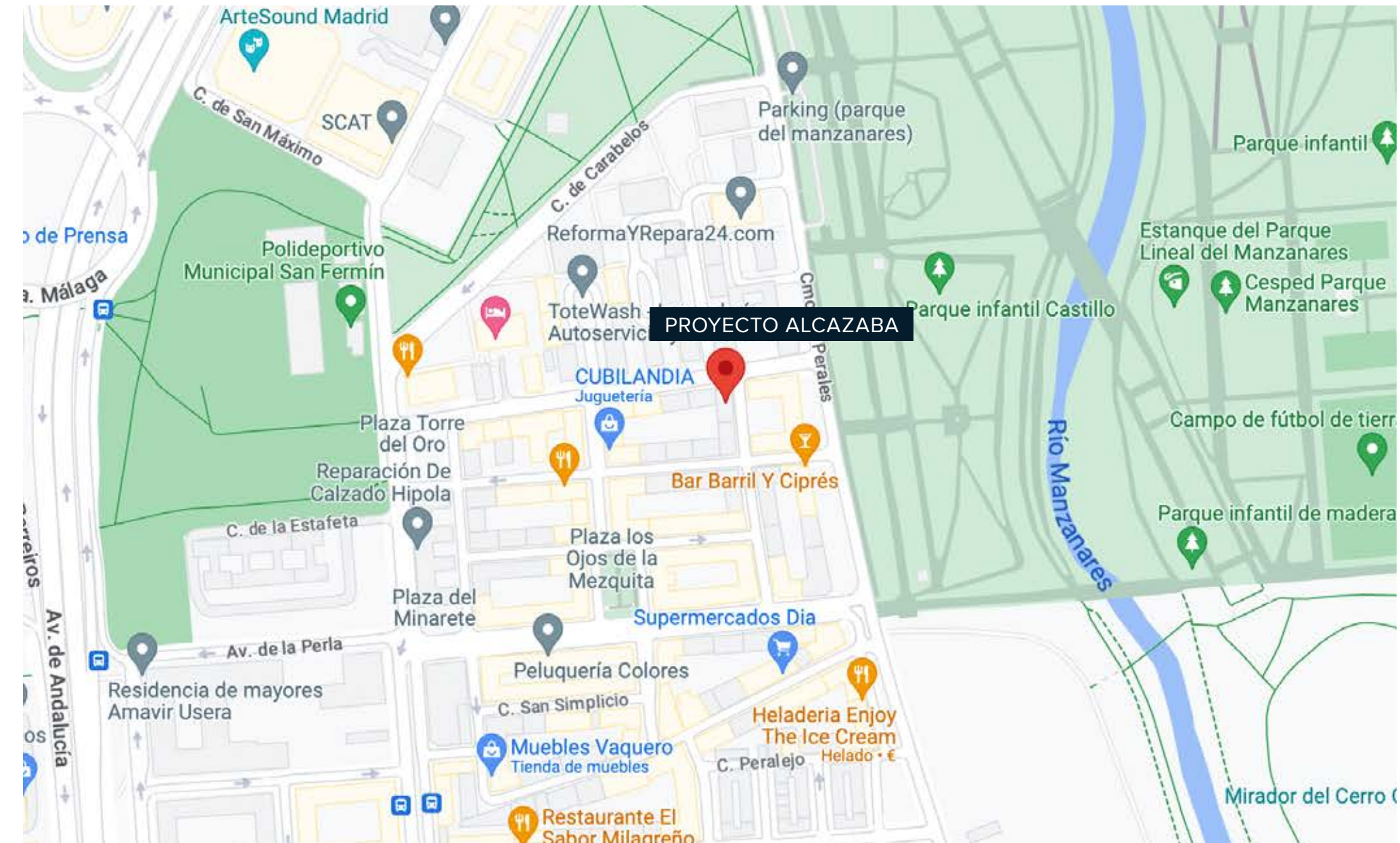


## Zona Usera, Madrid

Este distrito de Madrid está compuesto por seis barrios (Orcasitas, Orcasur, San Fermín, Almendrales, Moscardó, Zofío y Pradolongo) y en los últimos años es uno de los **más pujantes de Madrid**, en gran parte por el impulso recibido por la amplia comunidad china que acoge, que, con sus comercios, restaurantes y fiestas, da un colorido especial al distrito.

El distrito que cuenta con la mayor concentración de la comunidad china de España, está de moda. Sus comercios,

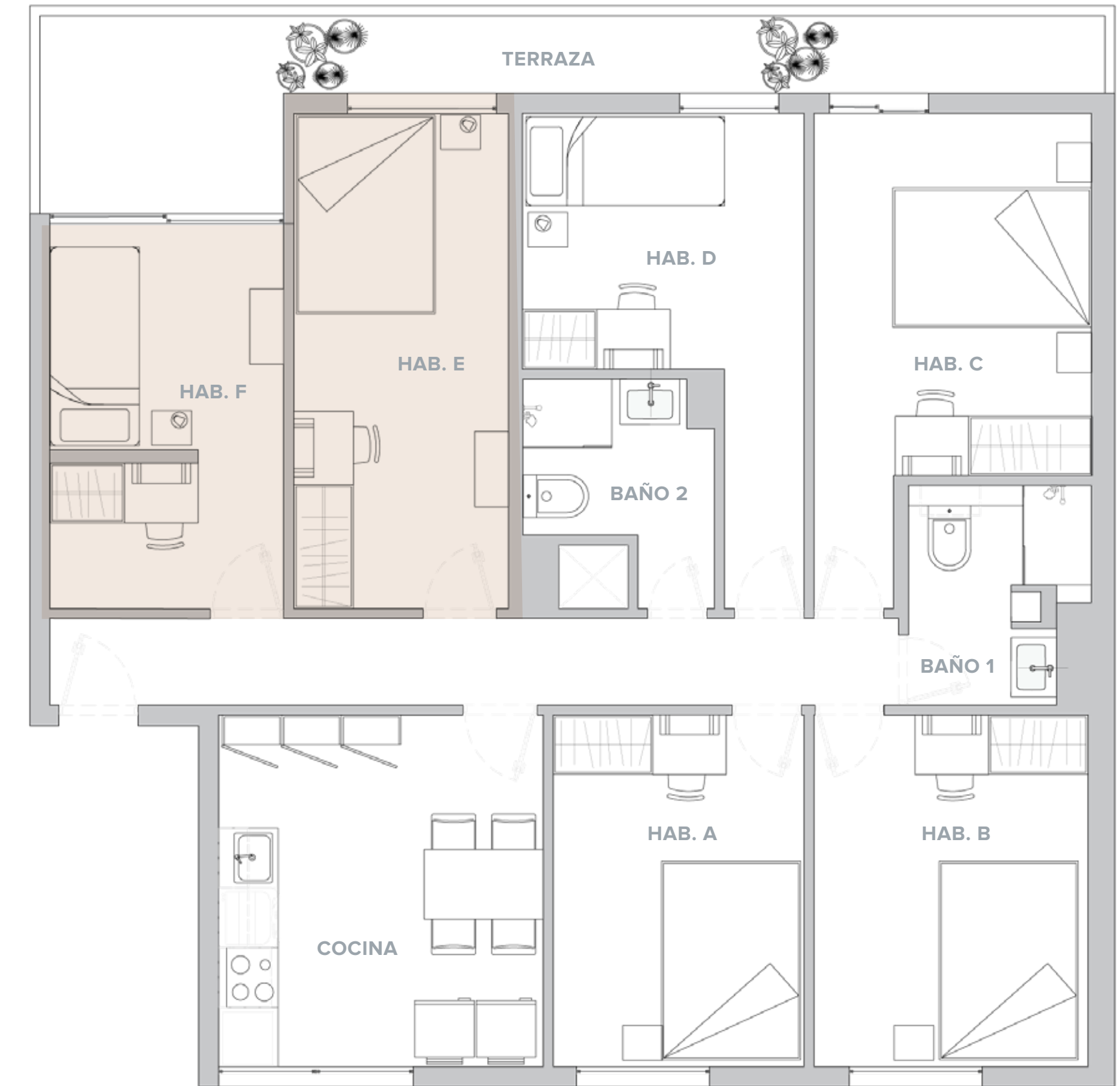
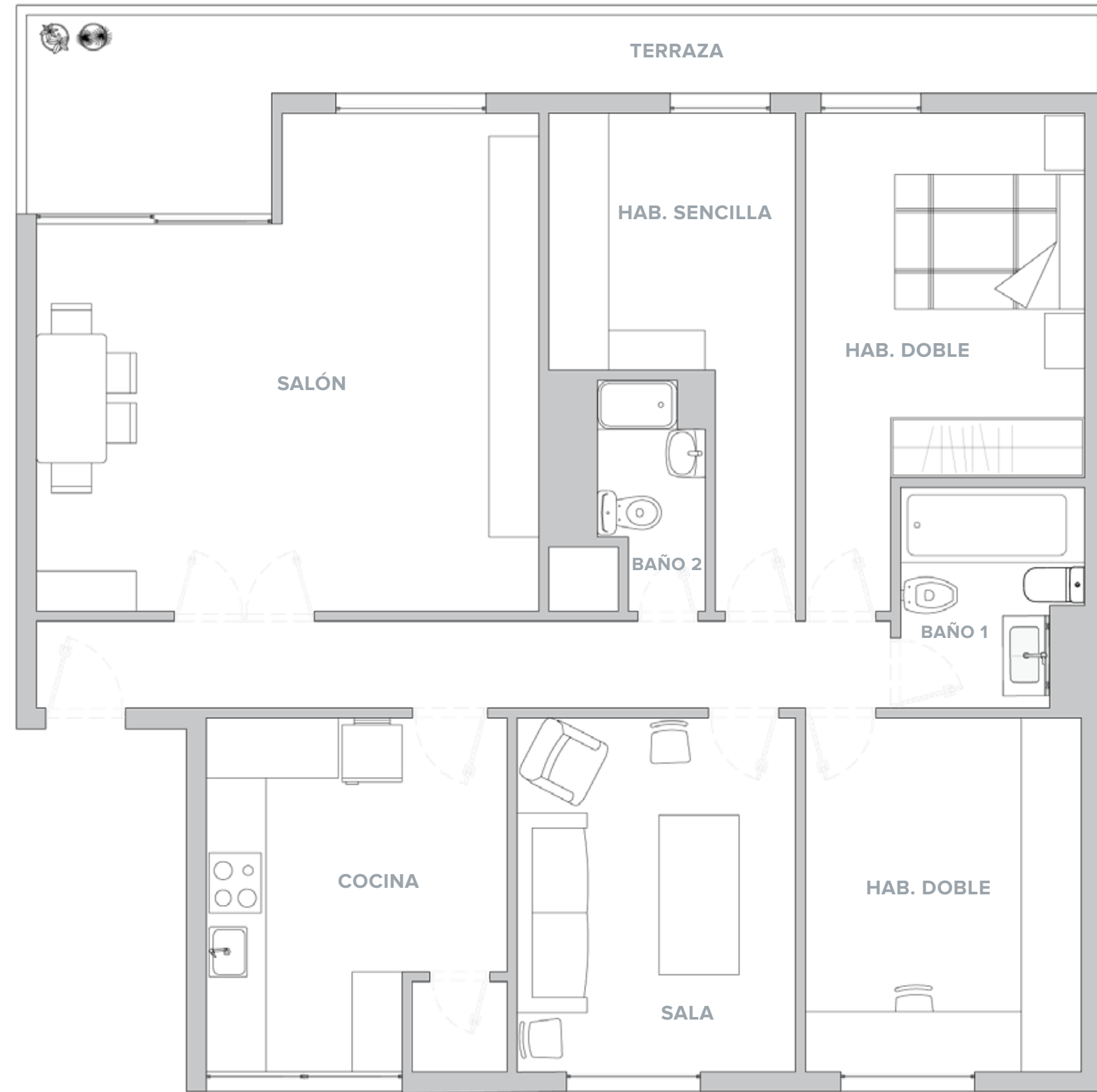
restaurantes y fiestas dan color a esta zona al sur de Matadero Madrid y Madrid Río que también destaca por su **intensa vida cultural**, especialmente en lo relacionado con el arte moderno y por espacios tan interesantes como el Parque Lineal del Manzanares, la Caja Mágica o el Centro Comercial Plaza Río 2.





### Disponible en los alrededores:

- 170m Parque Lineal del Manzanares
- 240m Club Polideportivo
- 260m Supermercados
- 220m 2 Sucursales de Bancos
- 900m Estación de metro San Fermín - Orcasur
- 900m Hospital Universitario





 NUEVOS ESPACIOS CONSTRUIDOS

**Planimetrías**  
**Piso Alcazaba - 95m<sup>2</sup>**  
**Previo a Renovación /**  
**Post Renovación**  
 **6 Habs** •  **2 Baños**



REGISTRO FOTOGRÁFICO  
PREVIO A RENOVACIÓN / POST RENOVACIÓN

ALCAZABA  
ZONA USERA , MADRID

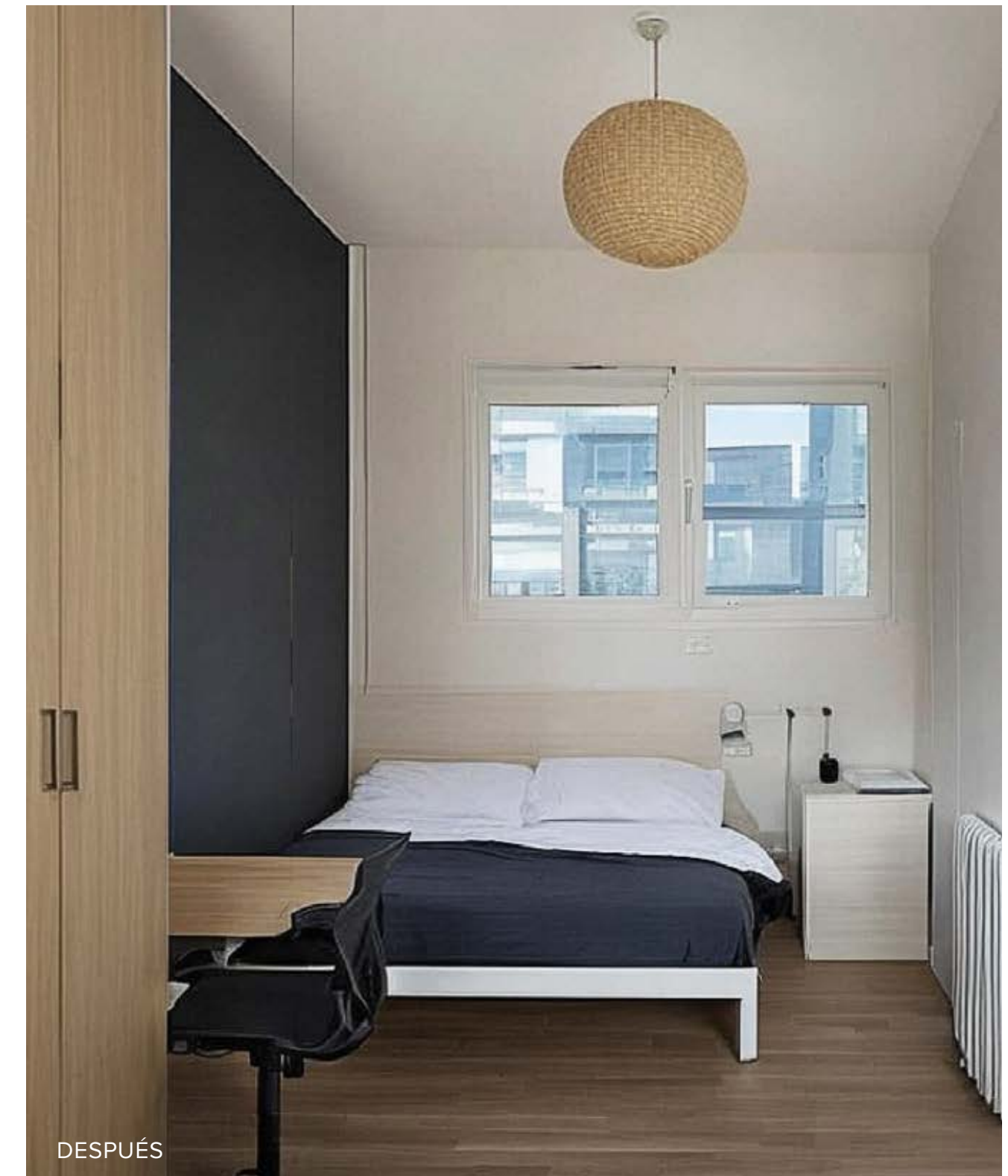
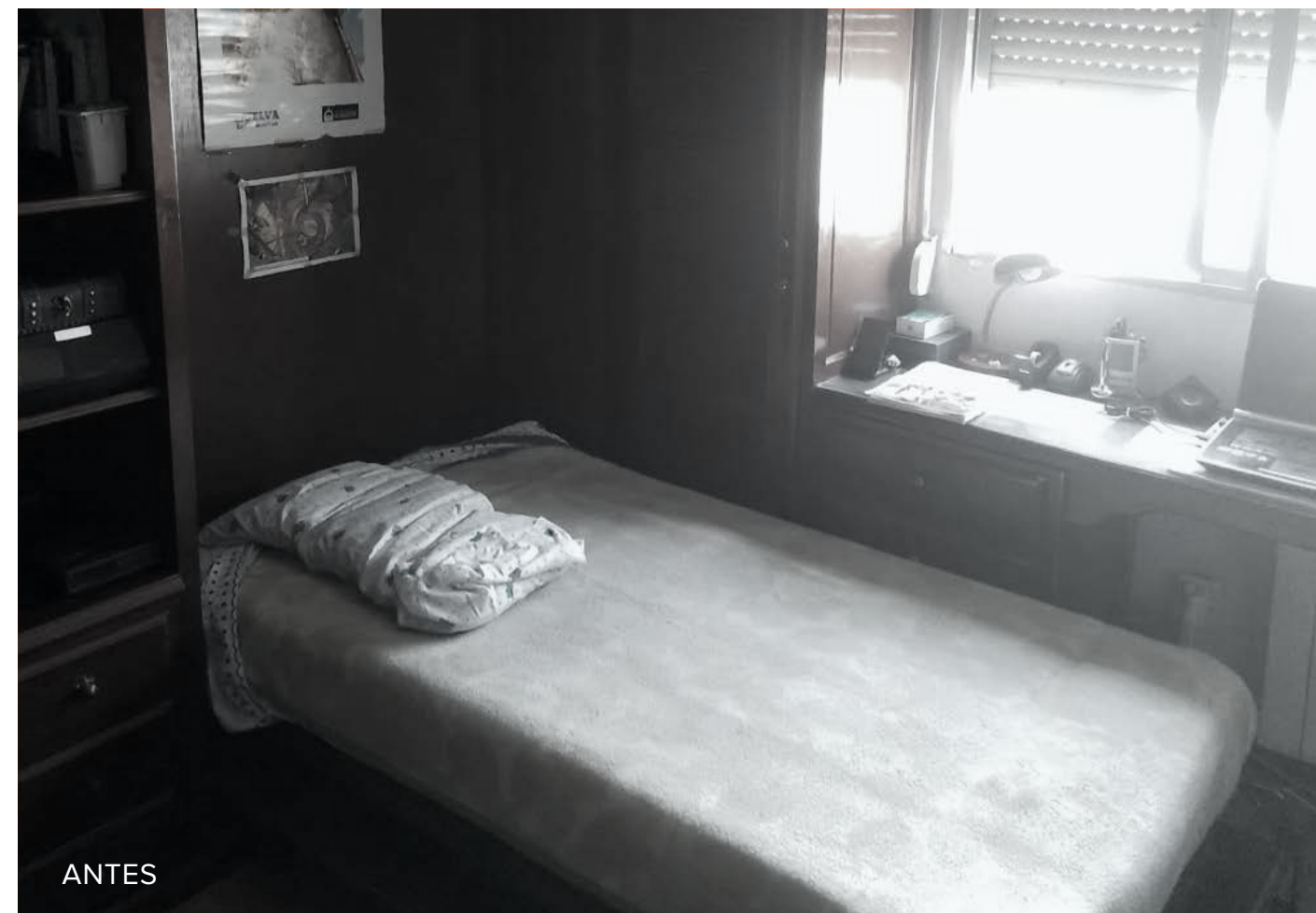
FIX / FRIENDSTAY  
CO-LIVING



Registro Fotográfico  
Piso Alcazaba  
Previo a Renovación /  
Post Renovación



**Registro Fotográfico  
Piso Alcazaba  
Previo a Renovación /  
Post Renovación**





REGISTRO FOTOGRÁFICO  
PREVIO A RENOVACIÓN / POST RENOVACIÓN

ALCAZABA  
ZONA USERA , MADRID

FIX / FRIENDSTAY  
CO-LIVING



**Registro Fotográfico**  
**Piso Alcazaba**  
**Previo a Renovación /**  
**Post Renovación**



### RESÚMEN INVERSIÓN

185.000€ Valor de compra	12.950€ Impuestos + Honorarios
96.988€ Gastos y Obras	<b>294.938€</b> Inversión Total
<b>18.312€</b> Alquiler Anual	<b>6,21%</b> ROI Anual Bruto

### CREACIÓN DE VALOR

95m <sup>2</sup> Área escriturada	89,21% Valorización de m <sup>2</sup>
1.745€ Precio m <sup>2</sup> en compra	3.302€ Precio m <sup>2</sup> en venta
<b>350.045€</b> Precio estimado a partir mes 24 y venta antes del 36	<b>18,68%</b> Valorización mínima proyecto

**RESULTADO RENOVACIÓN:**  2 HABS SENCILLAS •  4 HABS DOBLES •  2 BAÑOS •  COCINA RENOVADA





**SEMANA 1 y 2:** Evaluación de perfil y búsqueda de activos.

**SEMANA 3:** Pago de reserva del inmueble.

**SEMANA 4 y 5:** Levantamiento de planos y diseños.

**SEMANA 6:** Aprobación de presupuestos y firma de contrato de obra.

**SEMANA 7 y 8:** Formalización de documentos, pago de arras y entrega de llaves.

**SEMANA 9:** Inicio de obra.

**SEMANA 20:** Comercialización del activo.

**SEMANA 22:** Fin de obra y entrega de proyecto.

**SEMANA 24:** Inicio de contratos de alquiler.



**CAPITALFRIEND**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE INVESTMENT FOR ALL