



# Oportunidad de inversión

Propiedad Avenida del Cedro 35, Villareal

2026



1. Nuestros servicios
2. Propuesta de inversión
3. Detalles de la propiedad
4. Comparables
5. Plano de la vivienda
6. Propuesta de reforma
7. Resumen financiero de la inversión
7. Detalle financiero
8. Localización
9. Indicadores del Mercado
10. Estructura de pagos

# Nuestros servicios

Nuestros servicios abarcan todos los aspectos del proceso de inversión, proporcionando a los inversores una experiencia libre de gestión, que da lugar a una fuente de ingresos prácticamente pasiva

Búsqueda de la propiedad	Gestión de compra	Reforma	Alquiler	Venta del activo
Identificamos y analizamos oportunidades de inversión que compartimos con nuestra base de inversores	Asesoramos en todas las fases de la adquisición, desde el análisis legal y técnico hasta la firma notarial, facilitando además acceso a nuestro bróker hipotecario de referencia para optimizar la financiación	Gestionamos íntegramente el proceso de reforma, desde la elaboración de presupuestos hasta la propia ejecución, garantizando una puesta a punto eficiente del activo para su posterior alquiler o venta	Nos ocupamos de todo el proceso de arrendamiento, que incluye la búsqueda y selección del inquilino idóneo mediante un riguroso análisis de solvencia, así como la gestión integral del día a día para garantizar una relación fluida y la máxima tranquilidad del propietario	Gestionamos la venta del inmueble buscando el precio más competitivo y cerrando el ciclo de inversión con la máxima rentabilidad final, en caso de que se decida proceder a la desinversión

*La reforma y la gestión del activo en alquiler se realizan a través de nuestros socios especializados, integrados en el proyecto para garantizar un servicio profesional y alineado con nuestros estándares de calidad*

# Propuesta de Inversión

Presentamos una oportunidad estratégica en Villareal que destaca por un **descuento del 10% respecto a precio de mercado**, lo que permite una entrada con margen de seguridad inmediato. Esta posición de compra preferencial, sumada a la evolución positiva de la zona, garantiza un potencial de revalorización sólido y una captura de valor latente desde el primer día de la operación.

El activo es una vivienda exterior de **115 m<sup>2</sup> ubicada en una 3ª planta con ascensor**. Su distribución cuenta con 4 dormitorios (2 habitaciones dobles) y dos baños, configuración óptima para captar al perfil de inquilino más solvente y maximizar el rendimiento.

El proyecto busca transformar el inmueble en un **producto moderno y funcional**. Esta actualización permite capturar el máximo valor del mercado sin necesidad de intervenciones estructurales complejas.

La elevada demanda local garantiza una **rentabilidad neta del 5,3%** bajo un modelo de alquiler tradicional. El contexto socioeconómico de Villareal asegura un flujo de caja recurrente y una de las tasas de riesgo de impago más bajas de la región.

La estrategia de salida a 5 años con apalancamiento proyecta una **TIR del 16% y una ganancia patrimonial de +52.000 €**. Esta operación combina rentas mensuales estables con una desinversión final altamente rentable, optimizando el retorno sobre el capital invertido.



TIR

16%

(con apalancamiento y venta en 5 años)

Descuento vs Mercado

10%

Ganancia Patrimonial

+52K

Rent. Neta Estimada

5,3%

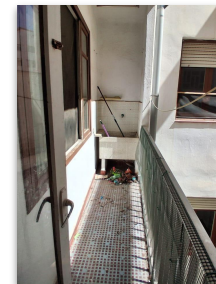
(alquiler tradicional)

# Detalles de la propiedad

## Estado actual propiedad

<b>Precio de compra</b>	<b>Reforma Estimada</b>	<b>Rentabilidad Neta</b>
112.000 €	32.000€	5,3%

<b>Planta</b>	<b>Superficie</b>	<b>Dorm. + baños</b>
3º (Con Ascensor)	115 m2	4D + 2B



# Comparables

Reforma	m <sup>2</sup>	€	Reforma Estimada	€/m <sup>2</sup>	Dormitorios	Baños	Ext/Int	Ascensor
A Reformar	122	110.000	25.000	1.107 €	4	2	Ext	Sí
A Reformar	122	121.000	35.000	1.279 €	4	2	Ext	Sí
A Reformar	141	139.000	35.000	1.234 €	4	2	Ext	Sí
A Reformar	132	150.000	35.000	1.402 €	4	2	Ext	Sí
A Reformar	124	158.000	27.000	1.492 €	4	2	Ext	Sí
A Reformar	98	159.900	35.000	1.989 €	4	2	Ext	Sí
A Reformar	145	165.000	35.000	1.379 €	5	2	Ext	Sí
A Reformar	181	179.000	35.000	1.182 €	4	2	Ext	Sí
A Reformar	147	179.000	27.000	1.401 €	4	2	Ext	Sí
<b>Media</b>	<b>135 m<sup>2</sup></b>	<b>151.211 €</b>	<b>32.111 €</b>	<b>1.385 €/m<sup>2</sup></b>				
<b>Propiedad Urbanitae</b>	<b>115 m<sup>2</sup></b>	<b>112.000 €</b>	<b>32.000 €</b>	<b>1.252 €</b>	<b>10%</b>	<b>Descuento €/m<sup>2</sup> vs. Mercado</b>		

La propiedad presenta una oportunidad de entrada atractiva, destacando especialmente por su precio por metro cuadrado, el **cual refleja un descuento del 10% frente a la media del mercado**. Este posicionamiento sitúa al activo significativamente por debajo de los costes unitarios habituales del entorno, optimizando la eficiencia de la inversión desde el primer momento.

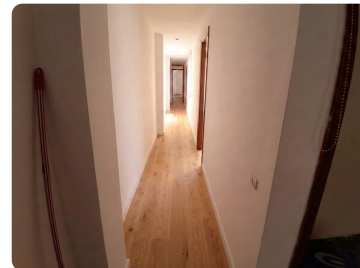
Esta estructura de costes convierte a la operación en una opción altamente competitiva dentro de la oferta actual, situándose como una de las alternativas más equilibradas en la zona para viviendas de superficie y ubicación similares. Este valor de adquisición no sólo consolida un sólido margen de seguridad, sino que garantiza un recorrido evidente de revalorización tras la reforma y una excelente liquidez futura.

Estudio a fecha 10/02/2026. Los m<sup>2</sup> considerados son construidos.

# Propuesto de reforma

DESCRIPCIÓN	TOTAL (IVA INC.)
Instalación eléctrica completa	6.200,00 €
Pintura general (Alisado y blanco mate)	2.500,00 €
Pintura de azulejos (Blanco mate)	480,00 €
Demolición y retirada de cocina	700,00 €
Instalación de cocina nueva completa	4.700,00 €
Reforma integral Baño 1 (Plato ducha)	7.120,00 €
Reforma integral Baño 2 (Bañera/ducha)	10.300,00 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>	<b>32.000,00 €</b>

## Resultado ilustrativo



Los importes son una estimación sujeta a posibles ajustes durante la ejecución de la obra. Incluyen IVA (21%). No incluye cambio de ventanas ni carpintería exterior.

Las imágenes se incluyen a modo de referencia estética, pudiendo existir diferencias respecto al resultado final.

# Localización

## Población y Economía

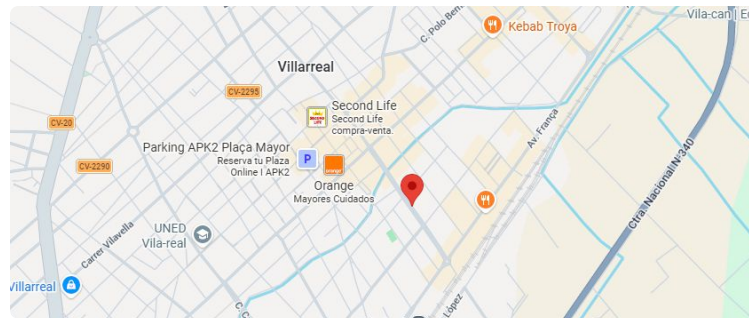
Vila-real (+51k hab.) es el motor industrial de la Plana Baixa. Su economía resiliente y paro inferior a la media nacional aseguran perfiles de inquilinos solventes.

## Conectividad Estratégica

- **Cercanías C-6:** 10 min Castellón / directa Valencia.
- **Acceso Vial:** Inmediato a la AP-7 y N-340.

## Polos de Empleo y Demanda

Demanda traccionada por **Porcelanosa, Pamesa, Hospital de la Plana** y Pol. Carabona. La zona "Piscines" es codiciada por personal sanitario e industrial.



**CRECIMIENTO: +9,8% Venta | +21,8% Alquiler**

# Resumen financiero de la inversión (alquiler + venta en 5 años)

	Inversión Inicial	Flujos de caja					Rentabilidad	
		Año 1	Año 2	Año 3	...	Año 5	Ganancia	TIR
<b>Sin Financiación</b>	165.536 €	8.848 €	9.025 €	9.205 €	...	9.577 €	<b>62.522 €</b>	<b>9,4%</b>
<b>Con Financiación*</b>	76.336 €	4.847 €	4.944 €	5.043 €	...	5.247 €	<b>52.767 €</b>	<b>16,0%</b>

La estrategia combina compra, alquiler y venta para maximizar la TIR. No obstante, **incluso sin vender, se trata de una inversión patrimonial ideal que genera rentas mensuales constantes** en una zona con gran demanda de alquiler.

\* Ejercicio elaborado bajo un escenario de financiación estándar en España para persona física, considerando un 80% de apalancamiento con hipoteca a 30 años y un tipo de interés fijo del 2%. Los resultados se basan en este supuesto y podrían variar en función de las condiciones reales de financiación.\*\* Incremento anual de rentas conservador aplicado del 2%

# Detalle financiero – Sin Financiación

En un escenario ilustrativo de venta a 5 años, la operación podría generar 62.522 € de ganancia y una TIR del 9,4%. Esto considera el descuento de compra, las rentas acumuladas y la revalorización del activo en una zona que ha registrado crecimientos de doble dígito en los últimos meses.

Capital Propio		Beneficio estimado		Escenario Venta	
Precio de compra	112.000 €	<b>Ingresos por alquiler (anual)</b>	<b>10.200 €</b>	<b>TIR</b>	<b>9,4%</b>
ITP	11.200 €	<i>Ingresos por alquiler (mensual)</i>	<i>850 €</i>	<b>Año de Venta</b>	<b>5</b>
Notaría + Registro	850 €	<b>Gastos Anuales</b>	<b>1.352 €</b>	<b>Ganancia Patrimonial</b>	<b>62.522 €</b>
Honorarios Agente	4.066 €	Comunidad año	600 €	Valor Inmueble	188.869 €
Honorarios Urbanitae	5.421 €	Seguro Hogar	97 €	Beneficio Acumulado	46.045 €
Reforma	32.000 €	IBI	400 €	Deuda Pendiente	0 €
		<b>Manten. + Períodos Vacantes</b>	<b>255 €</b>	Capital Invertido Inicial	-165.536 €
		<b>Beneficio sin financiación</b>	<b>8.848 €</b>	Fee venta	-6.856 €

La información y los cálculos expuestos en esta diapositiva tienen un carácter meramente informativo y no constituyen datos definitivos ni asesoramiento financiero. Dichas estimaciones están sujetas a variaciones en función de múltiples factores, incluyendo, entre otros, las condiciones finales de compra, las opciones de financiación, el diseño de la reforma, el alquiler y las preferencias individuales de cada inversor. El beneficio estimado y la ganancia patrimonial no incluyen impuestos ni gastos fiscales asociados.

Este análisis asume, a modo de hipótesis, que el inversor cuenta con nuestro servicio en la reforma del activo, así como en la búsqueda y gestión de inquilinos. Dichos supuestos se plantean únicamente para efectos ilustrativos y no constituyen un compromiso vinculante.

De cara al escenario de venta, se ha asumido que el precio del inmueble se revaloriza incorporando el descuento de compra y la reforma, aplicando una tasa de crecimiento del precio del activo conservadora del 5% anual durante los tres primeros años y un crecimiento constante posterior del 3% anual.

# Detalle financiero – Con Financiación

Ejercicio elaborado con una financiación tipo en España para persona física (80% de apalancamiento a 30 años al 2%), utilizada únicamente como referencia para analizar el impacto en la TIR. El apalancamiento eleva la rentabilidad, reduce de forma significativa el capital inicial necesario y permite alcanzar una TIR del 16% junto con una elevada ganancia patrimonial de 52.767€

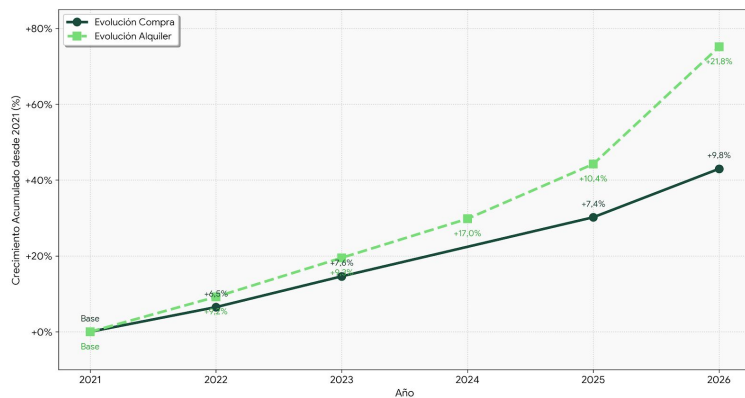
Capital Propio		Beneficio estimado		Escenario Venta	
Precio de compra no financiado	76.336 €	<b>Ingresos por alquiler (anual)</b>	<b>10.200 €</b>	<b>TIR</b>	<b>16%</b>
ITP	22.400 €	<i>Ingresos por alquiler (mensual)</i>	850 €	<b>Año de Venta</b>	<b>5</b>
Notaría + Registro	11.200 €	<b>Gastos Anuales</b>	<b>1.352 €</b>	<b>Ganancia Patrimonial</b>	<b>52.767 €</b>
Honorarios Agente	850 €	Comunidad año	600 €	Valor Inmueble	188.869 €
Honorarios Urbanitae	4.066 €	Seguro Hogar	97 €	Beneficio Acumulado	25.226 €
Reforma	5.421 €	IBI	400 €	Deuda Pendiente	-78.135 €
Tasación	32.000 €	<b>Manten. + Períodos Vacantes</b>	255 €	Capital Invertido Inicial	-76.336 €
	400 €	<b>Beneficio sin financiación</b>	<b>8.848 €</b>	Fee venta	-6.856 €
		Gastos Hipoteca	4.001 €		
		<i>Intereses</i>	1.702 €		
		<i>Amortización (capitalización)</i>	2.299 €		
		<b>Benf. con capitalización hipoteca*</b>	<b>7.146 €</b>		
		<b>Benf. sin capitalización hipoteca*</b>	<b>4.847 €</b>		

Este análisis se ha elaborado bajo las mismas asunciones descritas en la diapositiva anterior

\* Beneficio con capitalización hipoteca = Ingresos anuales menos gastos operativos y de hipoteca, incorporando además la parte de la cuota que reduce deuda como una forma de capitalización. Esa amortización incrementa patrimonio, por lo que se suma al beneficio total de la inversión como mayor beneficio

# Indicadores del Mercado

Evolución Porcentual Precio Compra vs Alquiler [Villareal] (Base 2021)



Fuente Idealista: Variación Anualizada

Los indicadores actuales confirman que **Villareal** se encuentra en una fase de **expansión robusta**, con una presión al alza sostenida tanto en el mercado de activos como en el de rentas. Esta tendencia, consolidada desde **2021**, refleja un dinamismo que está redefiniendo los umbrales de valor en el municipio.

En el segmento de compraventa se observa un crecimiento progresivo. Tras registrar incrementos del **6,5%** y **7,6%** en los primeros ejercicios, los datos confirman una aceleración clara que alcanza un repunte del **9,8% en enero de 2026**, consolidando una revalorización patrimonial constante.

La dinámica del alquiler muestra una solidez extraordinaria, con incrementos que superan sistemáticamente al mercado de venta. Destacan saltos disruptivos del **17,0%** y un máximo reciente del **21,8% en enero de 2026**, impulsados por una escasez de oferta estructural frente a un atractivo residencial cada vez más competitivo.

En conclusión, el municipio se sitúa en un ciclo de crecimiento avanzado con un potencial de rentabilidad en fase de maximización. La asimetría entre el crecimiento de las rentas y los precios de venta refuerza el atractivo para la inversión estratégica.

# Estructura de pagos

---



## Contrato Arras

7-10 Días desde Reserva

1

10% Precio Venta  
+  
Honorarios Urbanitae (50%)



## Escrituras y liquidación pago honorarios

60-90 días desde arras

2

90% Precio Venta  
+  
Honorarios Urbanitae (50%) + Honorarios Agente (100%)

