



LOPEZ
SAUBIDET
Propiedades

INVERTÍ EN ESPAÑA



LOPEZ
SAUBIDET
Propiedades

Tasaciones reales, ventas seguras

Simple y confiables

Nos gusta lo que hacemos y cada día nos esforzamos para hacerlo mejor. Por eso, te ayudamos a encontrar tu lugar de forma simple con el respaldo, experiencia y profesionalismo de un equipo comprometido. Te acompañamos en cada etapa del proceso inmobiliario.

Nuestros socios fundadores



Patricio López Saubidet
Fundador

Director de SOM, club de inmobiliarias.
Titular de www.menosdecien.com y
www.masdecien.com



Gastón Geraige
Socio y Gerente Comercial

Responsable del equipo comercial y la
expansión de la empresa.

Nuestra trayectoria

34 años en el Mercado Inmobiliario

Somos un grupo argentino con vasta trayectoria y experiencia en el mercado inmobiliario:

- Corporativo
- Desarrollos de Barrios Cerrados
- Viviendas Multifamiliares.

Nacimos en Argentina en 1989 y estamos en proceso de expansión en España.

Nuestra Casa Central está en Buenos Aires y tenemos sucursales en San Isidro, Bariloche y la Costa Atlántica.

Presentamos

Residencial GR114

*Nuevo edificio ubicado en el reconocido
barrio de San Isidro, Madrid.*

ÍNDICE

1. Propuesta de compra
2. La oportunidad
3. Ubicación
4. Estudio de mercado

1. Propuesta de compra

*Te ofrecemos la oportunidad de adquirir **14 viviendas** (estudios, 1BR y 2BR) y **1 local comercial** distribuidos en 690 m².*

Madrid es una de las zonas más consolidadas y con más demandadas en la actualidad, tanto para vivienda como inversión.

¿Por qué invertir en GR114?

- El edificio se encuentra a un 70% terminado (WIP) más el Capex para la finalización de obra, tendremos un edificio en zona consolidada de obra nueva, evitando todas las actuaciones de cimentación, demoliciones etc.
- Finalización de obra estimada en **Q2 2024**.
- Dada la alta demanda de alquiler en la zona, podemos optar por la opción BTR. Estimamos una ocupación estabilizada de 95% desde 2024 en adelante, con un alquiler promedio de ~800 €/piso ajustado anualmente por IPC.
- El edificio tendrá un **diseño moderno y contemporáneo**.

2. La oportunidad

A continuación detallamos la **oportunidad** exclusiva de compra por piso:

Producto	Unidades	Eur/m2	Eur/unidad	m2/unidad	Total
1 BR apartamento	10	4.300	157.526	37	1.575.262 €
2 BR apartamento	4	4.300	277.920	65	1.111.679 €
Locales	1	2.500	162.375	65	162.375 €
Renta total	15		199.274		2.849.316 €

Valores de entrada	
Precio de compra (€)	1,000,000
Precio de compra (€/m ²)	1,600
Capex (€)	944,558
Costo de cierre (€)	13,500
Rendimiento neto de entrada (%)	-
Reembolso del IVA	IVA neutro

Valores de salida	
Precio de venta (€)	2,710,130
Precio de venta (€/m ²)	4,337
Rendimiento neto de salida	-
Tiempo de salida	2 años
Tarifa de salida del broker	1%

3. Ubicación

¿Por qué elegir Madrid?

Crecimiento económico: Madrid es la ciudad con mayor crecimiento económico en los últimos años. El crecimiento se debe a la tracción turística, al centro industrial/ servicios que se ha instalado en la ciudad y el aumento demográfico.

PBI alto: Madrid tiene el PBI per cápita más alto de España (32.048€), más del 35% de la media en España. El 20% de los negocios creados en el país están en Madrid. De los 2.000 negocios pioneros en España, el 72% está centralizado en Madrid.

5ª Ciudad del mundo con la mejor movilidad y transporte (IESE Cities in Motion). España es el tercer país del mundo más visitado, sólo por detrás de EEUU y Francia. Adolfo Suarez Madrid Barajas es el aeropuerto internacional principal de España, con 28 conexiones directas.

Población: La población en Madrid ha crecido un +4,9% en los últimos 10 años. Ciudad más grande de España y tercera en Europa.

Inversión: Según PWC, Madrid es la sexta ciudad de Europa más atractiva para la inversión en Real Estate alcanzando los 12.000 MM en 2021 (Emerging Trends in Real Estate 2022).



3. Ubicación

San Isidro

Residencial GR114 se encuentra en el barrio de **San Isidro**, parte del distrito de Carabanchel. Está sobre la **calle General Ricardos**, una de las calles comerciales más importantes de Madrid y la más importante de todo el distrito de Carabanchel.

San Isidro toma su nombre de uno de sus lugares más importantes y concurridos, donde cada año se celebra la festividad del patrón de Madrid: **el Parque de San Isidro**.



Parque (o pradera) de San Isidro



Ermita de San Isidro



Biblioteca Pública Municipal Ana María Matute

3. Ubicación

El barrio cuenta con los mejores accesos en coche, ya que se encuentra conectado a la M-30, la A-5 y la A-42, así como en transporte público, mediante autobús urbano y a escasa distancia de las estaciones de Metro de Urgel, Carpetana y Laguna.

La zona consolidada tiene una **amplia oferta de servicios**:

- 15 minutos Parque Madrid Río (caminando)
- 9 minutos en coche hasta el centro de la ciudad (menos de 2,2 km)
- 1 minuto caminando hasta la estación de Metro Urgel
- 8 minutos en coche hasta el Hospital Central de La Defensa Gómez Ulla (2 km).



4. Estudio de mercado

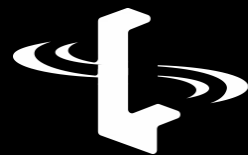
Comparables obra nueva

La zona cuenta con poca oferta de viviendas de obra nueva, donde solo hemos identificado **2 comparables de características similares**.

- El valor de mercado de los activos comparables es de **4,600 €/sqm**.
- Estos proyectos comparables se encuentran en etapa de **preventa**.
- Considerando el análisis de mercado, entendemos que **el valor de salida es atractivo para la preventa de unidades**. Asimismo, Centaurus entiende que luego de la etapa de construcción la repercusión €/m² debería revalorizarse.



Obra Nueva				
Direccion	Precio	m2	Eur/m2	Habitaciones
Calle General Ricardos, 70	222.854 €	48	4.642,79 €	1
Calle General Ricardos, 96	339.500 €	75	4.526,67 €	2
Promedio Eur/m2			4.584,73 €	



LOPEZ
SAUBIDET
Propiedades

Estamos para asesorarte
¡Contactanos!

