

PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE UN EDIFICIO

Вывод для инвестора

Проект Tecifor SL — надёжная инвестиция в гостиничный сектор в центре Аликанте.
 • Среднегодовая загрузка 80 % и предполагаемая рыночная стоимость после запуска € 3,2 млн.
 • Срок окупаемости — до 4,3 лет. ROI при 5 годах — около 32 %
 • Рост стоимости актива и арендных ставок повышает капитализацию проекта.



Precio:	2 600 000 €	Tipo de propiedad:	Edificios
ID:	VA1411-1	Ubicación:	Alicante
Sección:	Venta	Dormitorios:	23

Descripción:

Proyecto de rehabilitación de un edificio para un moderno hotel boutique de 23 habitaciones

Dirección: CL Poeta Quintana 48, Alicante, España

El edificio se encuentra en pleno centro de Alicante, una ciudad que figura de manera constante entre los **5 destinos turísticos más importantes de España**.

Indicadores turísticos de Alicante (2024)

- La ciudad recibió más de **5,7 millones de turistas**, de los cuales **el 72% fueron extranjeros**.
- **Ocupación media hotelera:** 74-78%.
- **Estancia media:** 3,8 noches.
- Principales mercados emisores:
Reino Unido, Alemania, Francia, Países Bajos y países nórdicos.
- La Costa Blanca mantiene un crecimiento estable del flujo turístico de **6-8% anual**.

La demanda de hoteles boutique modernos en el centro supera ampliamente la oferta, lo que hace que este proyecto sea altamente atractivo.

Mercado inmobiliario en Alicante

- **Crecimiento medio anual de los precios:** 7-8%.
- En zonas céntricas alcanza hasta **9% anual**.
- **Las rentas de alquiler** aumentan de media **8-10% cada año**.

Gracias a la creciente demanda por parte de inversores y a la oferta limitada, **Alicante es uno de los destinos más interesantes de España para invertir en activos hoteleros y turísticos**.

Descripción del edificio

- Edificio de **5 plantas** ubicado en el centro de la ciudad.
- La planificación prevé:
 - **23 habitaciones modernas y cómodas**
 - Zonas comunes (recepción, lobby, cuartos técnicos).
- Situación privilegiada en el **barrio histórico de Alicante**, a poca distancia de la playa **Postiguets**, calles comerciales, restaurantes y los principales puntos de interés turístico.

Imágenes:

Краткое резюме проекта

Показатель	Данные
Тип проекта	Реконструкция здания под отель
Этажей	5
Количество номеров	23
Общие инвестиции (CAPEX)	€ 2 600 000
Рыночная стоимость после запуска	€ 3 200 000
Среднесуточная стоимость	€ 2 300
Среднегодовая загрузка	80 %
Рост арендных ставок	8 % в год
Рост стоимости недвижимости	8 % в год
Срок реализации	12 месяцев

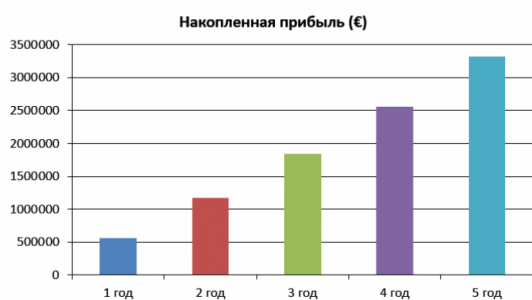


Прогноз окупаемости и ключевые метрики

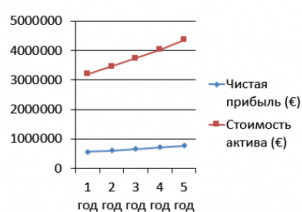
Общие инвестиции: € 2 600 000
 Зврат инвестиций: ≈ 4,3 года
 ROI (через 5 лет): ≈ 32 %
 R: ≈ 15,5 %
 NPV (5 лет, 8 %): ≈ € 465 000



Break-Even и накопленная прибыль

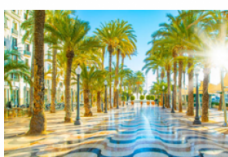


Динамика прибыли и роста стоимости



Прогноз доходности на 5 лет

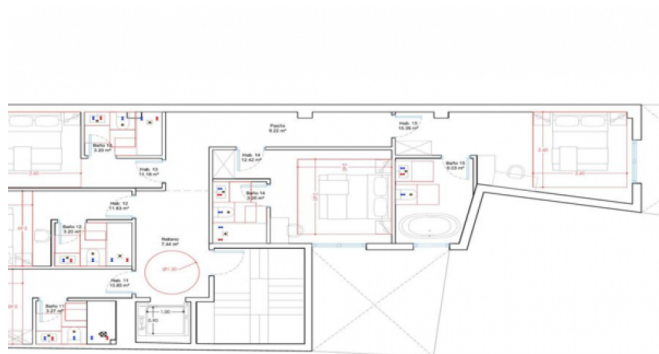
Год	Доход (€)	Расходы (€)	Чистая прибыль (€)	Стоимость актива (€)
1	662 400	96 000	566 400	3 200 000
2	715 392	103 680	611 712	3 456 000
3	772 623	111 974	660 649	3 732 480
4	834 432	120 931	713 501	4 031 078
5	901 187	130 605	770 582	4 353 564



ОРЕХ (ежемесячные/годовые расходы)

Вид расходов	Сумма
Коммунальные услуги (в мес.)	€ 1 500
Содержание (в мес.)	€ 6 000
Аренда (в мес.)	€ 500
Итого (в год)	€ 8 000 / € 96 000





Финансовая модель

CAPEX: € 2 600 000
 OPEX (в год): € 96 000
 Среднегодовая выручка: € 662 400
 Чистая прибыль 1-го года: € 566 400

