

**2025**

**LOTE 22 PROPIEDADES  
ALICANTE CIUDAD**

# DATOS GENERALES

**Ubicación de los inmuebles:** Alicante.

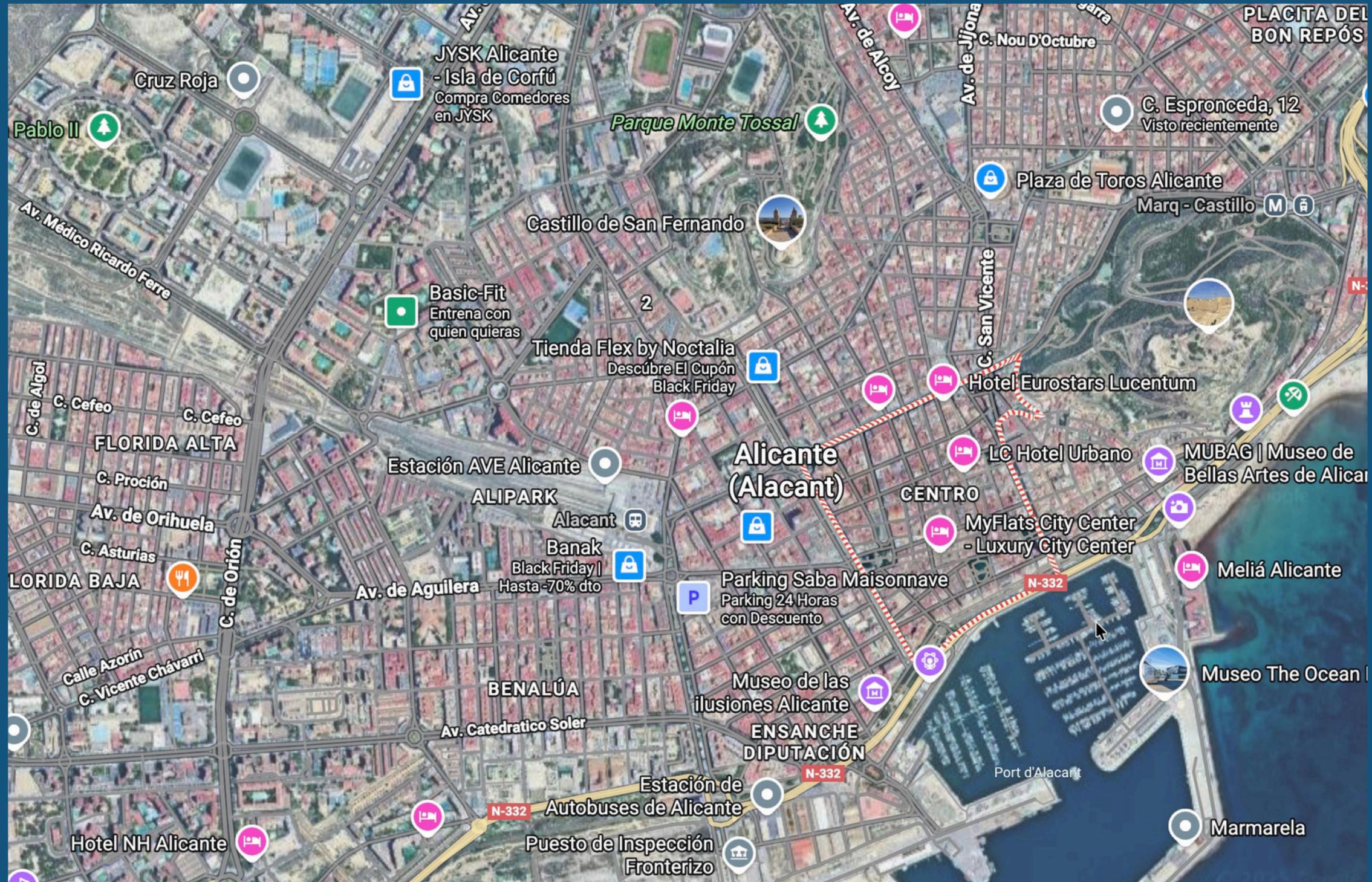
**Fecha de oferta:** 01 de diciembre de 2025.

**Estado actual:** Alquilados con rentabilidad.

**Características:** LOTE 22 INMUEBLES.



# UBICACIÓN ALICANTE





# **ANÁLISIS DEL LOTE DE 22 ACTIVOS INMOBILIARIOS EN ALICANTE**

**(20 viviendas + 2 locales comerciales)**

**Rentabilidad inmediata: TODOS con inquilino.**

**Ingresos mensuales actuales: 11.780 €**

**Precio total del lote: 2.120.000 €**



# RENTABILIDAD Y PRECIO MEDIO

## 1 Rentabilidad del Lote

### *Rentabilidad Bruta*

#### *Ingresos anuales:*

$$11.780 \text{ €} \times 12 = 141.360 \text{ €} / \text{año}$$

#### *Rentabilidad bruta sobre precio del lote:*

$$141.360 / 2.120.000 = 6,66\%$$

*Se sitúa por encima de la media provincial (5,2-5,7%). Muy atractivo para inversión estable.*

## 2 Precio Medio y Renta Media

### *Concepto Valor*

#### *Precio medio por activo*

96.363 €

#### *Renta media mensual por vivienda/local*

536 €

#### *Renta media anual por activo*

6.432 €



# ANÁLISIS POR ZONA

**Las propiedades se concentran en barrios populares de Alicante, zonas con alta demanda de alquiler, rotación baja y rendimientos altos.**

## **Zonas principales:**

Virgen del Remedio (11 activos) → rentabilidades muy altas

Virgen del Carmen (5 activos)

Juan XXIII (2 activos)

Colonia Requena, Altozano, La Florida (casos puntuales)

***El lote está optimizado para inversión de cashflow, no para plusvalía a corto plazo.***



# RENTABILIDAD POR ZONAS

## **Virgen del Remedio**

11 propiedades + 2 locales

Ingresos: aprox. 6.300 €/mes

Rentabilidad media: 7,2% – 8,4%

***La zona más rentable del lote.***

## **Virgen del Carmen**

5 propiedades

Rentabilidad media: 6% – 6,5%

## **Juan XXIII**

2 propiedades

Rentabilidad media: 7%

## **Otras zonas**

Altozano, La Florida

Rentabilidad: 4,8–5,5%

**Aportan equilibrio y estabilidad al lote.**

# CARACTERÍSTICAS

**Todos los pisos son de 2-3 habitaciones 1 baño, 70-90 m<sup>2</sup> (producto alquilable de forma inmediata)**

**Edificios sin ascensor en su mayoría → explica el precio reducido y alta rentabilidad**

**Inquilinos ya establecidos → reduce riesgo de morosidad inicial**

**Los locales aportan diversificación y rentas de 500 €/mes por 40 m<sup>2</sup>, muy competitivos.**

**Tasa de impago del 0%, contratos a larga temporada**

**A fecha de hoy no hay ninguna derrama aprobada**



# OPORTUNIDADES REVALORIZACIÓN

***Aunque estas zonas no son áreas "prime", sí presentan:***

- *Mejora progresiva del entorno (programas de rehabilitación urbana)*
- *Aumento constante del alquiler por falta de oferta*
- *Potencial de subida del 10-15% si se realizan reformas estéticas*

***Incluso una regularización de precios a mercado podría aumentar ingresos mensuales entre 800-1.200 € adicionales.***



# DETALLE DE LOS INMUEBLES

## CON INQUILINO

| Dirección                 | Nº       | Planta | PUERTA  | m2 | ASCENSOR | Hab. | Baños | Precio Alquiler | Precio Venta | seguro | ZONA               |
|---------------------------|----------|--------|---------|----|----------|------|-------|-----------------|--------------|--------|--------------------|
| Amatista                  | 5        | 2      | d       | 68 | NO       | 3    | 1     | 450 €           | 80.000 €     | NO     | Colonia Requena    |
| Ejercito Españoles        | 4        | 3      | d       | 90 | SI       | 3    | 1     | 600 €           | 120.000 €    | NO     | Virgen del Carmen  |
| General Navarro           | 10       | 4      | 4       | 80 | SI       | 3    | 1     | 520 €           | 160.000 €    | NO     | Altozano           |
| Senador Vicente Bevia     | 1        | bj     |         | 75 | NO       | 3    | 1     | 420 €           | 75.000 €     | NO     | Virgen del Carmen  |
| Pintor Perez Pizarro      | 4        | 4      | b       | 85 | NO       | 3    | 1     | 650 €           | 105.000 €    | NO     | Virgen del Remedio |
| Senador Vicente Mateo     | 6        | 5      | a       | 90 | SI       | 3    | 1     | 560 €           | 120.000 €    | NO     | Virgen del Carmen  |
| Pintor Perez Pizarro      | 5        | 5      | d       | 85 | NO       | 3    | 1     | 600 €           | 105.000 €    | NO     | Virgen del Remedio |
| Plaza Oran                | 2        | bj     | izq     | 75 | NO       | 3    | 1     | 350 €           | 75.000 €     | NO     | Virgen del Carmen  |
| Abad Fernandez Helguera   | 6        | bj     | d       | 75 | NO       | 3    | 1     | 300 €           | 70.000 €     | NO     | Virgen del Carmen  |
| Eloy y Arenas             | 5        | 1      | d       | 70 | NO       | 2    | 1     | 600 €           | 130.000 €    | NO     | La Florida         |
| Cronista Figueras Pacheco | 28       | 2      | izq     | 75 | NO       | 3    | 1     | 380 €           | 75.000 €     | NO     | Virgen del Carmen  |
| Musico Torres Climent     | 4        | bj     | d       | 80 | NO       | 3    | 1     | 550 €           | 100.000 €    | NO     | Virgen del Remedio |
| Matematico Romero         | 1        | bj     | c       | 80 | NO       | 3    | 1     | 200 €           | 80.000 €     | NO     | Virgen del Remedio |
| Poeta Salvador Selles     | 1 portal | 3      | a       | 85 | NO       | 3    | 1     | 700 €           | 120.000 €    | NO     | Juan XXIII         |
| Poeta Salvador Selles     | portal   | 1      | b       | 85 | NO       | 3    | 1     | 700 €           | 120.000 €    | NO     | Juan XXIII         |
| Valle inclan              | 10       | bj     | local 1 | 40 | NO       |      | 1     | 500 €           | 105.000 €    | NO     | Virgen del Remedio |
|                           |          |        | local 2 | 40 | NO       |      | 1     | 500 €           |              | NO     | Virgen del Remedio |
| Valle inclan              | 6        | bj     | bar     | 80 | NO       |      | 1     | 1.000 €         | 120.000 €    | NO     | Virgen del Remedio |
| Granada                   | 9        | 4      | 2       | 80 | NO       | 3    | 1     | 750 €           | 105.000 €    | NO     | Virgen del Remedio |
| Cartagena                 | 18       | 4      | 3       | 80 | NO       | 3    | 1     | 450 €           | 80.000 €     | NO     | Virgen del Remedio |
| Parcent                   | 5        | 5      | b       | 80 | NO       | 3    | 1     | 450 €           | 80.000 €     | NO     | Virgen del Remedio |
| Aragon                    | 9        | 4      | 4       | 80 | NO       | 3    | 1     | 550 €           | 95.000 €     | NO     | Virgen del Remedio |

**Total 11.780 € 2.120.000 €**

# PROYECCIONES

## Escenario Conservador

Renta mensual futura estimada: 12.000–12.300 €

Rentabilidad bruta: 6,8%

## Escenario Optimizado (revisión de rentas + mejoras menores)

Renta mensual: 13.000–13.500 €

Rentabilidad bruta: 7,3 – 7,6%

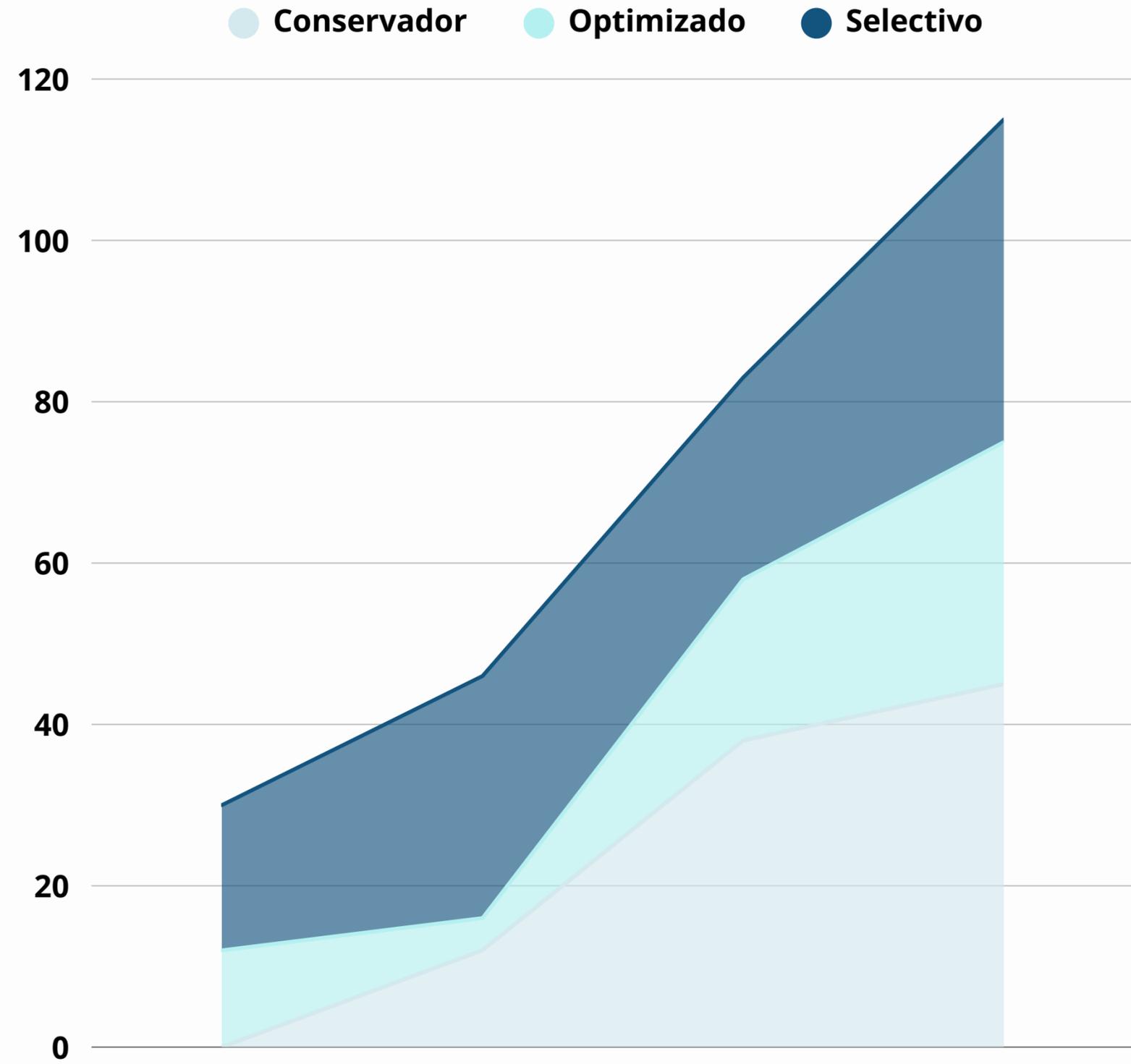
## Escenario de Reforma Selectiva (5–7 viviendas)

Aumento total de rentas: +1.800 €/mes

Rentabilidad: 8,3 – 8,6%

# Escenarios

**ALICANTE**



# CONCLUSIÓN

Este lote representa una oportunidad sólida y diversificada para un perfil inversor que busca:

- ✓ Flujo de caja inmediato
- ✓ Riesgo controlado (inquilino en todas las unidades)
- ✓ Alta rentabilidad respecto al mercado
- ✓ Posible mejora del ROI mediante actualización de rentas

Rentabilidad actual: 6,66%

Rentabilidad potencial: 7,5–8,5%

Ideal a vencimiento de contratos, actualizar con reforma e incrementar alquileres consiguiendo mayores ingresos y revalorización de inmuebles

---

# CONTÁCTANOS

-  [info@inmueblesherencias.com](mailto:info@inmueblesherencias.com)
-  637 031 031
-  Av. Cortes Valencianas 17 - Valencia

