



## **Inversión Local Leganés (Madrid)**

**Ref.: 359/18**



**LA ESCUELA DE INVERSIÓN↑  
CLUB DE INVERSORES EN INMUEBLES**

## DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

Local de 250 Metros cerca del centro de Leganés.  
Da a 3 calles. Con múltiples posibilidades de actividades.  
Nos llega por un colaborador directo de La Escuela de Inversión.  
Ideal para realizar 3 viviendas de 70 metros cada una, cumplen los requisitos de Leganés .

- Precio de compra: 150.000 €
- Precio de compra metro cuadrado: 600 € metro cuadrado
- Precio de venta de mercado de locales en Leganés: 1.173 € metro cuadrado
- Compra por debajo de precio de mercado: 49 %
- Ahorro de 143.000 € (como local)

Escrituración en 6 meses  
Septiembre entrega de llaves vacío  
Se está gestionando los permisos con la Comunidad de Vecinos y el ayuntamiento para el cambio de uso de local a viviendas.



## Escenario A) Como tres viviendas.

- **Planteamiento inicial:**

venderlo con el cambio de uso a vivienda autorizado por el ayuntamiento y la Comunidad. Más el proyecto de las 3 viviendas por parte de los arquitectos y los costes de la obra más licencia. Vendemos las 3 viviendas como paquete para inversor, o bien vivienda a vivienda. No acometeríamos las obras ni la escrituración hasta haberlo vendido. Antes de 6 meses

- **Rentabilidad de la Inversión:**

Importe del local + Obra incluida licencia obras y cambio de uso = 285.000 €  
(incluimos mobiliario de los 3 apartamentos)

- **Venta estimada de las 3 viviendas:** 395.000 €

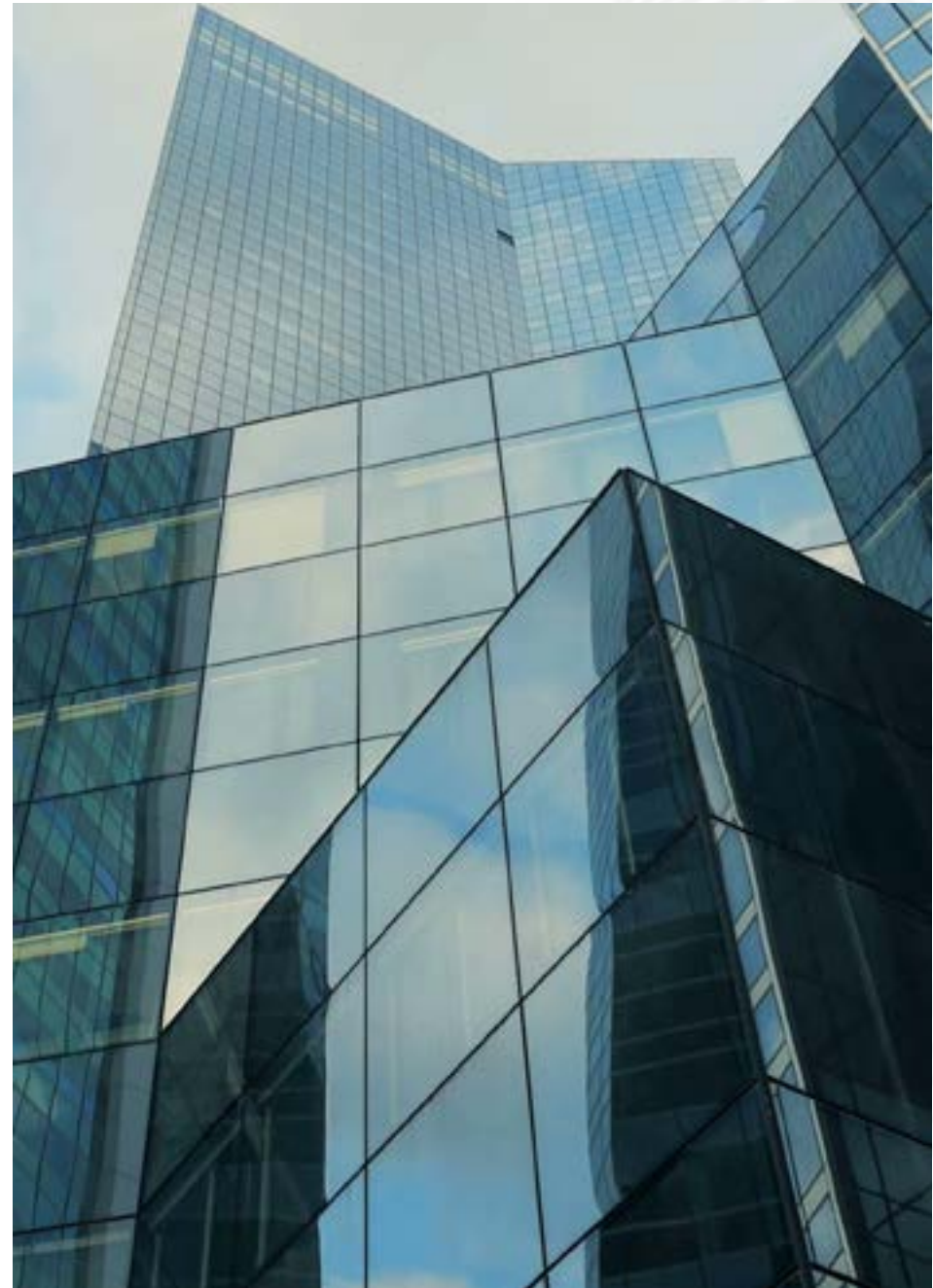
- **Beneficio Estimado en Euros:** 110.000 €

- **Beneficio Estimado en porcentaje:** 157 % (sobre 70.000 Euros de capital a aportar antes de escriturar)

- **Tiempo estimado para cerrar la inversión:** 6 meses

- **Rentabilidad alquiler:** Si el inversor decide alquilar 3 viviendas rentabilidad anual: 25.200 € es decir, un 8,8 % de rentabilidad anual. Si se alquila por habitaciones nos iríamos a 38.160 € anuales de rentabilidad, es decir un 13,3 % rentabilidad. Rentabilidades brutas.

- **ROI en años = 11,3**



## Escenario B)

- **Planteamiento inicial:**

venderlo vacío y limpio. Antes de 6 meses. Ahora el estado no es el adecuado. Nos entregarán las llaves en septiembre y si escogemos este escenario será porque el escenario A no sea posible. Incluso como local nos encontraríamos con muy buenas posibilidades de venta en un espacio inferior a 6 meses.

- **Rentabilidad de la Inversión:** Precio de 150.000 €
- **Precio metro cuadrado de compra:** 600 € metro c.
- **Precio de venta de mercado de locales en Leganés:** 1.173 € metro cuad.
- **Venta estimada del local:** 197.000 €
- **Precio metro cuad. Estimado de venta:** 788 € m. (33 % menos del precio de mercado)
- **Beneficio Estimado en Euros:** 47.000 €
- **Beneficio Estimado en porcentaje:** 67 % (sobre 70.000 Euros de capital a aportar antes de escriturar)
- **Tiempo estimado para cerrar la inversión:** 6 meses
- **Precio medio de alquiler metro cuadrado:** 10,45 Euros metro cuadrado
- **Rentabilidad alquiler como local:** 2.610 € mes. 31.320 € anuales.

- **Rentabilidad anual alquiler como local = 20,88 %** (rentabilidad bruta) • Se podría estudiar más rentabilidad con dos locales. Segregando en 160 metros uno y el otro en 90 metros.

- **ROI en años = 4,7**



**Conclusiones:**

Sin duda se trata de una compra excelente, ya sea como inversión a corto o medio plazo. Independientemente si se compra como local o se llega a convertir en 3 viviendas. Sin duda, serían 3 viviendas muy fáciles de alquilar y con un precio de repercusión muy bajo. Aconsejamos positivamente esta compra, tanto como inversor como comprador final.





# LA ESCUELA DE INVERSIÓN CLUB DE INVERSORES EN INMUEBLES

**La Escuela de Inversión  
Departamento de Inversiones e Inmuebles**

**Responsable:** Raúl Herrero  
**Móvil/WhatsApp:** +34 647 72 82 24  
**Mail:** inversiones@laescueladeinversion.com

**[www.clubdeinversoreseninmuebles.com](http://www.clubdeinversoreseninmuebles.com)**

Paseo de la Castellana, 95 | Planta.29 28046 Madrid  
Centro de Formación: C/ Oriente, 13 Getafe (Madrid)  
Telef. 91 838 78 79 – 91 549 85 08

[info@laescueladeinversion.com](mailto:info@laescueladeinversion.com)

**[www.laescueladeinversion.com](http://www.laescueladeinversion.com)**

Si desea cualquier servicio puede solicitar nuestro folleto:  
**“Arrendamiento de servicios Inmobiliarios La Escuela de Inversión”**

Iremos teniendo más inmuebles y más oportunidades para nuestro club de inversores.  
Creemos y por tanto predicamos con el ejemplo en el mundo inmobiliario.