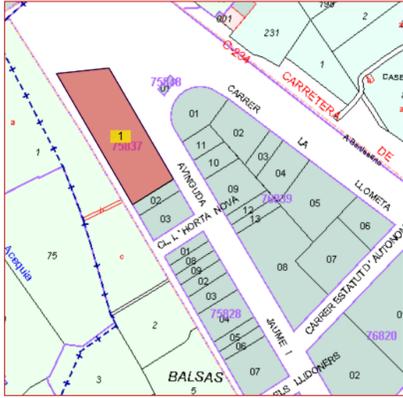


ESTUDIO DE VIABILIDAD DE UNA PROMOCIÓN DE ADOSADOS EN BENISANO, VALENCIA



DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR Y EL ADOSADO

El solar se ubica en la Avenida Jaime I en Benissanó, Valencia. Benissanó es un municipio de pequeño tamaño situado a unos 20km de Valencia. Antiguamente la zona donde se ubica el solar estaba destinado a la agricultura. En 2006, en plena burbuja inmobiliaria toda esta se urbanizó para la construcción de adosados. Tras la crisis económica global y el estallido de la burbuja inmobiliaria esta nueva zona de expansión se quedó totalmente urbanizada pero sin edificar.



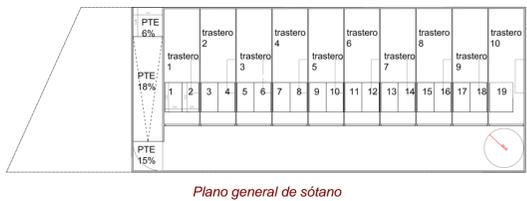
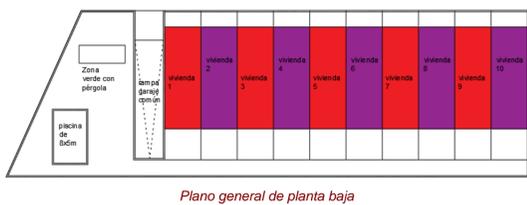
Cada adosado tiene las siguientes características:

- Una planta sótano con: dos plazas de parking y una sala diáfana conectada directamente con la vivienda.
- Una planta baja con: cocina, comedor y salón, almacén, lavadero, aseo y galería además de dos patios uno delantero y otro trasero con un almacén exterior.
- La planta primera con: los dormitorios, el despacho y dos baños
- Una buhardilla con: una sala y dos terrazas



DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO Y SU VIABILIDAD

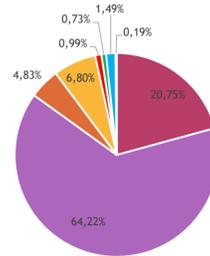
La promoción consta de 10 adosados y además existen unas zonas comunes en planta baja consistentes en una zona de jardín, en una piscina y una zona con pérgola para dar sombra



El análisis de viabilidad se plantea siguiendo un método inverso, es decir, a partir de unos gastos dados (solar, construcción, honorarios facultativos, licencias y autorizaciones, gastos de gestión, comercialización y financieros) se obtiene el precio mínimo al que se han de vender los adosados para obtener un mínimo de rentabilidad.

Gastos

SOLAR	1.060.515,84
CONSTRUCCIÓN	3.283.021,01
HONORARIOS FACULTATIVOS	247.125,44
LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	347.361,64
SEGUROS E IMPUESTOS	50.701,42
GASTOS DE GESTIÓN	37.415,44
GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	76.030,50
GASTOS FINANCIEROS	9.587,79
TOTAL	5.111.759,08



Este es el resumen de gastos de la promoción tanto en valores absolutos como valores relativos.

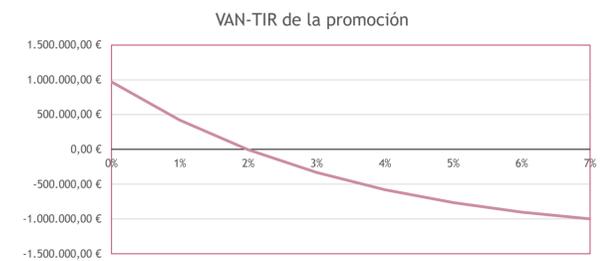
Ingresos

Para generar unos criterios de rentabilidad mínimos (tanto estáticos como dinámicos) se ha de vender los adosados al precio de 608.244,00€, y por tanto, el nivel de ingresos deberá ascender a 6.082.440,00€

Rentabilidad

Con estos valores de gastos e ingresos se obtienen los siguientes valores de rentabilidad que como se ha comentado especialmente a nivel estático resultan umbrales mínimos

RE (RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN) (BAII/Gexp+Gcom)	19,21%
MARGEN SOBRE VENTAS (BAI/VENTAS)	15,96%
RF=RRP (BN/RECURSOS PROPIOS)	20,57%
REPERCUSIÓN SUELO/VENTAS (P° SUELO/VENTAS)	17,06%
REPERCUSIÓN (P° SUELO/SUP. SOBRE RASANTE)	520,18

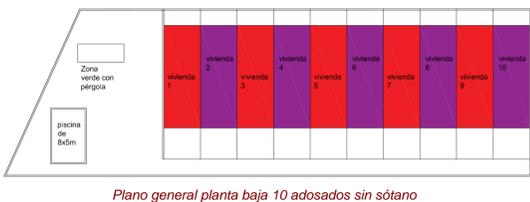


DESCRIPCIÓN DE LOS ESCENARIOS Y COMPARATIVA

El procedimiento que se ha seguido en estos escenarios es exactamente igual que el anterior de forma que la rentabilidad ha de ser mínima y lo que se intenta analizar es el precio de venta de cada uno de los inmuebles y por tanto la cifra final de ingresos para generar el mínimo de rentabilidad.

10 adosados sin sótano

En este escenario se ha eliminado la zona de sótano con los consiguientes cambios en los costes de la promoción



Para obtener una rentabilidad similar en el caso de 10 adosados sin sótano se reduce el coste unitario de cada vivienda ya que los gastos son menores.

12 adosados sin sótano ni zonas comunes

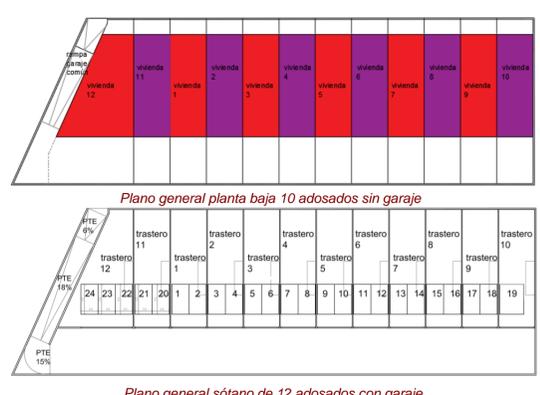
En este escenario se han eliminado en su totalidad las zonas comunes quedando los adosados totalmente independientes unos de otros.



En el caso de 12 adosados sin sótano ni zonas comunes se obtiene una rentabilidad similar con precios por vivienda más bajos, aunque los gastos suben se realizan dos adosados nuevos, que provocan la reducción del precio unitario de cada vivienda.

12 adosados con sótano

En este escenario se ha eliminado las zonas comunes de planta baja y se han realizado dos nuevos adosados y el sótano.



En el caso de 12 adosados con sótano para obtener una rentabilidad similar aunque se aumentan los gastos se ejecutan dos nuevos adosados, por este motivo el precio se mantiene muy parecido al del caso original.

COMPARATIVA DE GASTOS

	10 ADOSADOS CON SÓTANO	10 ADOSADOS SIN SÓTANO	12 ADOSADOS SIN SÓTANO	12 ADOSADOS CON SÓTANO
SOLAR	1.060.515,84	1.060.515,84	1.060.515,84	1.060.515,84
CONSTRUCCIÓN	3.283.021,01	2.915.875,96	3.536.260,37	4.110.178,27
HONORARIOS FACULTATIVOS	247.125,44	176.057,15	188.098,37	272.770,54
LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	347.361,64	310.490,95	372.871,25	430.507,19
SEGUROS E IMPUESTOS	50.701,42	42.795,73	49.995,45	60.744,04
GASTOS DE GESTIÓN	37.415,44	33.793,02	39.058,06	44.510,37
GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	76.030,50	68.732,51	79.337,74	90.436,68
GASTOS FINANCIEROS	9.587,79	8.667,48	11.268,67	12.590,68
TOTAL	5.111.759,08	4.616.928,64	5.337.435,75	6.082.253,61

COMPARATIVA DE INGRESOS

	10 ADOSADOS CON SÓTANO	10 ADOSADOS SIN SÓTANO	12 ADOSADOS SIN SÓTANO	12 ADOSADOS CON SÓTANO
PRECIO UNITARIO DE ADOSADO EN ESQUINA(€)	-	-	771.559,50	690.904,75
PRECIO UNITARIO DE ADOSADO(€)	608.244,00	549.860,10	506.860,00	594.911,75
INGRESOS TOTALES DE LA PROMOCIÓN(€)	6.082.440,00	5.498.601,00	6.357.493,60	7.234.934,00

Conclusiones

Analizados los diferentes escenarios parece que el resultado óptimo se consigue con el escenario de 12 adosados sin sótano ni zonas comunes, en este escenario se han eliminado en su totalidad las zonas comunes y el sótano. Se considera este escenario el más óptimo debido a que presenta un mínimo de rentabilidad y los precios de los inmuebles se ajustan al precio de mercado