



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](http://www.menosdecien.com) y  
[www.masdecien.com](http://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 m<sup>2</sup>.*

**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 €
<b>Renta total</b>	<b>15</b>		<b>199.274</b>		<b>2.849.316 €</b>

Valores de entrada	
Precio de compra (€)	1,000,000
Precio de compra (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	4,337
Rendimiento neto de salida	-
Tiempo de salida	2 años
Tarifa de salida del broker	1%

# 3. Ubicación

## ¿Por qué elegir Madrid?

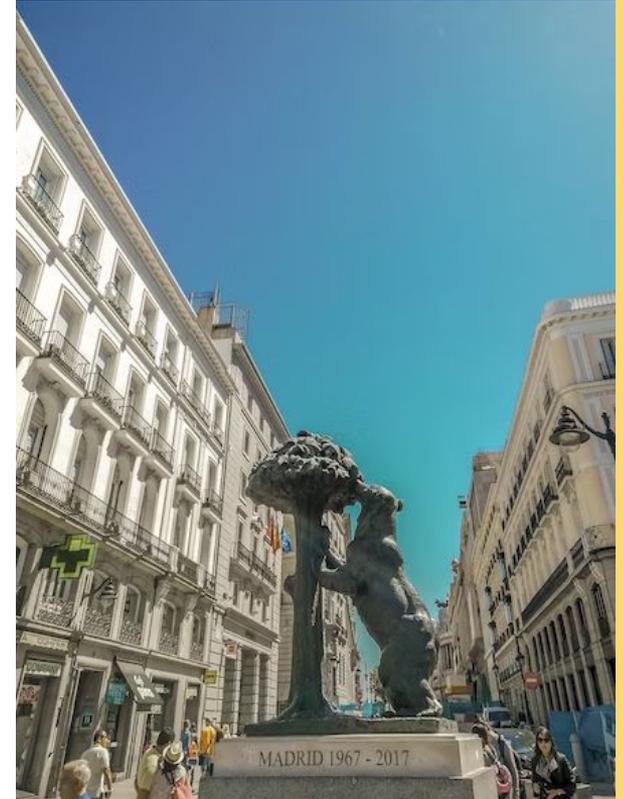
**Crecimiento económico:** Madrid es la ciudad con mayor crecimiento económico en los últimos años. El crecimiento se debe a la tracción turística, al centro industrial/ servicios que se ha instalado en la ciudad y el aumento demográfico.

**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



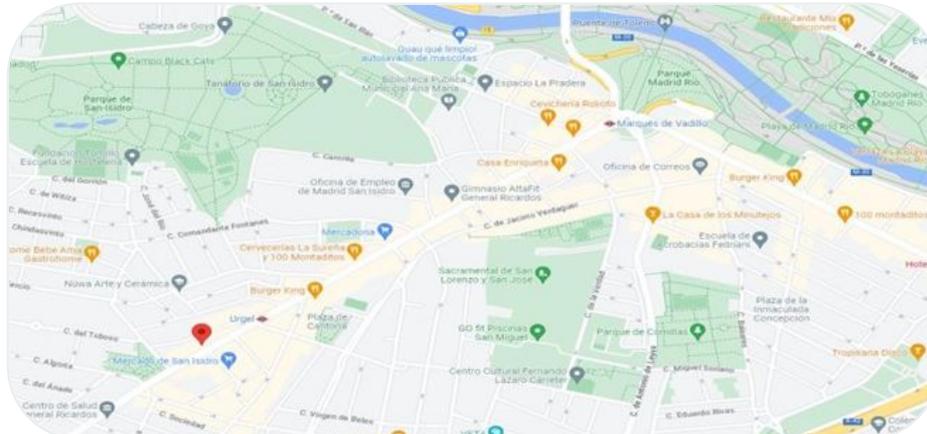
Biblioteca Pública Municipal Ana María Matute

### 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).

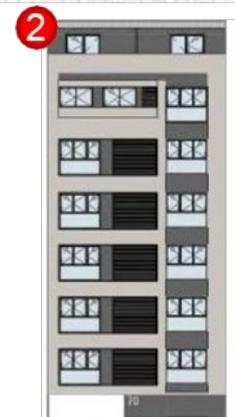


# 4. Estudio de mercado

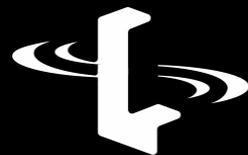
## Comparables obra nueva

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 €/m<sup>2</sup> 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!

