

CUENTAS DE LA OPORTUNIDAD

	PREVISTO	REAL	DESVIACION
INGRESOS	315.000	315.000	-
COSTE TOTAL	272.711	279.646	6.936 2,5%

COSTES PROMOCIÓN

COSTE del PISO	1	197.907	81,8%	204.695	82,2%	6.788	3,4%
Coste directo del piso	1.1	195.700	80,9%	202.700	81,4%	7.000	3,6%
Precio del piso	1.1.1	190.000	78,53%	190.000	76,32%		
Impuestos transmisión	1.1.2	5.700	2,36%	12.700	5,10%	7.000	122,81%
Otros gastos	1.2	2.207	0,9%	1.995	0,8%	- 212	-9,6%
Gastos escritura	1.2.1	1.731	0,72%	1.487	0,60%	- 244	-14,10%
Estudios y certificados	1.2.2	476	0,20%	509	0,20%	33	6,84%
Intermediación	1.2.3			-			
OBRA	2	41.516	17,2%	42.387	17,0%	530	1,3%
Construcción	2.1	39.600	16,4%	40.300	16,2%	700	1,8%
Construcción	2.1.1	39.600	16,37%	40.300	16,19%	700	1,77%
Otros gastos obra	2.3	1.916	0,8%	2.086	0,8%	- 170	-8,9%
OTROS GASTOS	3	2.513	1,0%	1.877	0,8%	- 636	-25,3%
Gastos legales	3.1	1.908	0,8%	1.272	0,5%	- 636	-33,3%
Licencias y permisos	3.1.1			-			
Impuestos y tasas	3.1.2	1.652	0,68%	1.157	0,46%	- 495	-29,97%
Otros gastos legales	3.1.3	256	0,11%	115	0,05%	- 141	-55,04%
Honorarios facultativos	3.2	605	0,3%	605	0,2%		
Arquitecto	3.2.1	605	0,25%	605	0,24%		
COSTES PROMOCIÓN		241.936		248.959	89,0%	6.682	2,8%

COSTES OPERATIVOS

Publicidad y promoción	4.1	2.573	14,1%	2.688	14,7%	115	4,5%
Promoción	4.1.1	2.345	12,80%	2.438	13,36%	93	4,0%
Gastos generales	4.1.2	228	1,25%	250	1,37%	22	9,49%
Honorarios gestión	5.1	12.559	68,6%	12.559	68,8%		
Comisión Gestión	5.1.1	12.559	68,57%	12.559	68,81%		
Administración	6.1	3.183	17,4%	3.004	16,5%	- 179	-5,6%
Servicios profesionales	6.1.1	3.183	17,38%	3.004	16,46%	- 179	-5,61%
COSTES OPERATIVOS		18.315	6,7%	18.251	6,5%	- 64	-0,3%

COSTES FINANCIEROS

Gastos financieros	7.1						
Intereses y comisiones	7.1.1						
Comisión prefinanciación	7.2	12.460	100,0%	12.436	100,0%	- 24	-0,2%
Comisión prefinanciación	7.2.1	12.460	100,00%	12.436	100,00%	- 24	-0,19%
COSTES FINANCIEROS		12.460	4,6%	12.436	4,4%		

RESUMEN DEL DESARROLLO DE LA OPORTUNIDAD

La oportunidad de Dos de Maig 279 estuvo bien comprada, la reforma se llevó a cabo sin incidencias y gracias a sus acabados ha tenido una muy buena aceptación según los comentarios de las múltiples visitas (64) que hemos realizado durante su periodo de comercialización.

En cuanto al precio, la oportunidad se ha vendido por el importe estimado originalmente (315.000€), a pesar de la particular coyuntura del mercado inmobiliario de los últimos meses en la ciudad y que ahora afortunadamente empieza a remitir.

Por lo que se refiere al control de gastos y siguiendo con la tónica habitual de Privalore, la desviación en obras ha sido nula. Incluso realizamos dos mejoras extras no contempladas inicialmente: un armario para ocultar el termo y la lavadora, así como un cajón deslizante debajo de la mesa de la cocina para poder ganar aún más espacio de almacenamiento.

Sin embargo, hemos tenido un sobrecoste de 7.000€ por el tipo de cliente que nos ha comprado el inmueble. Hemos decidido aceptar la oferta de compra de una sociedad limitada y por ello, perdemos la bonificación del ITP (aplicable solo cuando los compradores son personas físicas que hacen del piso su hogar). Creemos que es importante para todos rotar las oportunidades con cierta velocidad.

La rentabilidad acumulada desde el principio de la oportunidad se ha mantenido en un notable 7,1%, básicamente debido al intenso esfuerzo de Privalore en el control de costes y la realización de numerosas acciones comerciales, así como las citadas mejoras en el piso. Ello nos ha permitido obtener el precio objetivo en un momento de incerteza y reducción en el número de operaciones en Barcelona.

RESUMEN COMERCIAL

Periodo en comercialización hasta las arras: 10,3 meses

Estadísticas venta:

La compra la realizó una sociedad limitada patrimonialista, que valoró positivamente los acabados del piso, su diseño actual y su precio para su posterior alquiler o uso propio.

Peticiones de información
+80 contactos

Vistas de clientes
64 visitas



Atentamente,
Jorge Marques
CEO Privalore