

# ALEJANDRA I APARTMENTS

A solid red arrow pointing to the right, positioned to the left of the project description text.

Project to adapt a commercial space into 6 apartments.

C/ Dr. Juan José Parrilla, 14. Edf. "El Palmeral". Murcia.



# INDEX

- CONCEPT
- GENERAL INFORMATION
- LOCATION AND SURROUNDINGS
- PROJECT
- RENTAL PROFITABILITY ANALYSIS

# CONCEPT

- Our way of living is changing. The proliferation of remote work, the limited supply of available housing in major cities, and the high prices of such properties, coupled with the low wages of younger workers, make it impossible for them to access the real estate market, either through purchase or rental. This undoubtedly represents a significant problem today.
- On the other hand, changes in consumer habits - with an exponential increase in online shopping and the concentration of stores in large suburban shopping centers - have increased the supply of available commercial spaces in city centers and led to a sustained decline in sales and rental prices, with a high number of them remaining vacant and unused, even in traditionally highly demanded areas.
- The adaptation of these commercial spaces into residences has become a practice on the rise for several reasons, including the following:
  - It's a great option for living in central and high-demand areas.
  - The purchase or rental price is more competitive than traditional residences (high-rise buildings) in the surrounding area.
  - Commercial spaces tend to have an open and spacious layout, which can provide the opportunity to design a home with ample and flexible spaces, allowing for extraordinary versatility in its layout.
  - The acquisition price, as well as the investment required for its adaptation and the time to transform the property, are significantly lower than those of classic real estate development, making it a highly profitable and secure investment.

# GENERAL INFORMATION

- The city of Murcia has a registered population of 469,000 inhabitants (2023).\*
- *Currently, it is the seventh largest city in Spain by population.*
- *The demographic growth in the last 20 years exceeds 20% (370,000 inhabitants in 2001).\**
- Murcia has a university population exceeding 38,000 enrolled students (academic year 2022-2023).\*
- *The number of building certificates has steadily increased over the last decade (from 141 in 2013 to 303 in 2022).\**
- The rental price in the region of Murcia increased by almost 4.6% in 2023, however, it was the third lowest nationally (with a 5.6% average in Spain).\*\*
- In 2024 (data corresponding to February), it has increased by 9.5% compared to the same month of the previous year, reaching almost €8/m2.\*\*\*

Sources: (\*) Centro Regional de Estadística de Murcia. CARM.

(\*\*) [El precio de la vivienda en alquiler aumentó casi un 5% en 2023 en Murcia | MurciaEconomía: El periódico económico regional \(murciaeconomia.com\)](#) .

(\*\*\*) Evolución del precio del alquiler en la Región de Murcia. Idealista.

# UBICACIÓN Y ENTORNO

- The Alejandra I Apartments are located in the "El Palmeral" Building, at 14 Dr. Juan José Parrilla Street.
- This street is situated in the area of Avenida Juan de Borbón, one of the main arteries of the city. The distance to this road is 500m.
- Additionally, it is very close to Ciudad de Aranjuez Avenue (125m.), which is an extension of Príncipe de Asturias Avenue, another one of the city's new main streets.
- The city center is a 15-minute walk away, and on the aforementioned Juan de Borbón Avenue, there are several tram stops that connect it to the main shopping centers, the city center, and the university campuses (UMJ and UCAM).





"El Palmeral" Building. C/ Dr. Juan José Parrilla, 14.



Juan de Borbón Av.



Ciudad de Aranjuez Av. (intersection with Juan de Borbón Av.).



Príncipe de Asturias Tram Stop.



A solid red arrow pointing to the right, positioned to the left of the title.

# PROJECT

- OVERALL PERSPECTIVE
- INDIVIDUAL FLOOR PLANS
- RENDERS
- QUALITY MEMOIRE

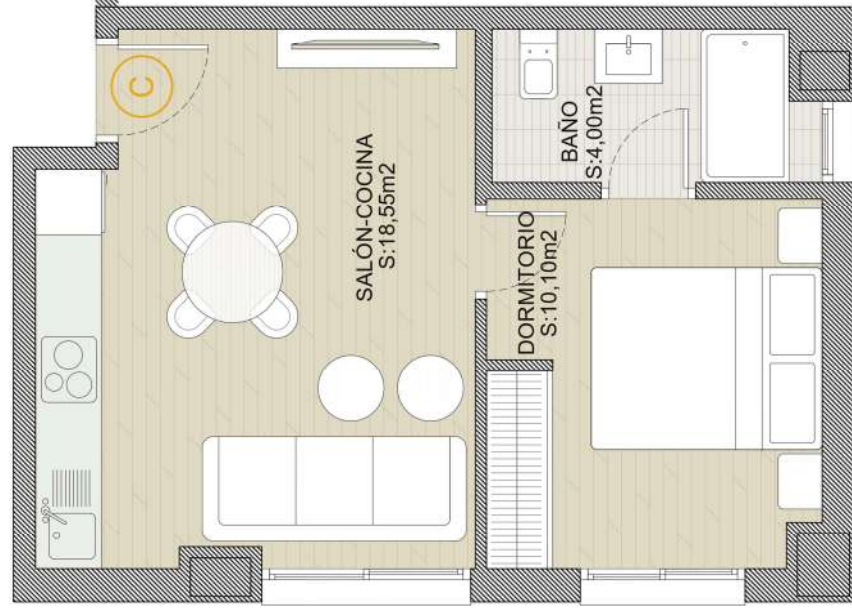
IH | arquitectos



CALLE DOCTOR JOSE ANTONIO PARRILLA



Planta Baja



E: 1.50

## VIVIENDA BAJO - C

Este plano carece de contractualidad y es meramente orientativo, pudiendo estar sujeto a modificaciones de carácter técnico derivadas del desarrollo del Proyecto de Edificación y su ejecución. El anueblamiento dibujado es a título indicativo, no estando incluido en el precio los muebles, electrodomésticos ni elementos de decoración. Solo se incluye los elementos incluidos en la memoria del Proyecto visado.

## VIVIENDA BAJO C. I DORMITORIO PLANTA BAJA RESUMEN SUPERFICIES

SUP. TOTAL ÚTIL	32,65 m <sup>2</sup>
SUP. TOTAL CONSTRUIDA + Sup.Comunes	45,16 m <sup>2</sup>

IH | arquitectos

CALLE DOCTOR JOSE ANTONIO PARRILLA



Planta Baja



E:1.50

## VIVIENDA BAJO - D

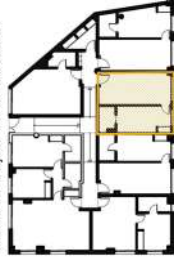
Este plano carece de contractualidad y es meramente orientativo, pudiendo estar sujeto a modificaciones de carácter técnico derivadas del desarrollo del Proyecto de Edificación y su ejecución.  
El amueblamiento dibujado es a título indicativo, no estando incluido en el precio. Los muebles, electrodomésticos ni elementos de decoración.  
Solo se incluye los elementos incluidos en la memoria del Proyecto visado.

## VIVIENDA BAJO D. I DORMITORIO PLANTA BAJA RESUMEN SUPERFICIES

SUP. TOTAL ÚTIL	33,85 m <sup>2</sup>
SUP. TOTAL CONSTRUIDA + Sup. Comunes	44,90 m <sup>2</sup>

IH | arquitectos

CALLE DOCTOR JOSE ANTONIO PARRILLA



Planta Baja



E:1.50

### VIVIENDA BAJO - E

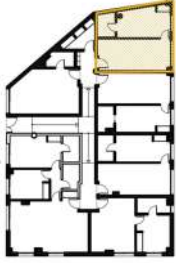
Este plano carece de contractualidad y es meramente orientativo, pudiendo estar sujeto a modificaciones de carácter técnico derivadas del desarrollo del Proyecto de Edificación y su ejecución.  
El amueblamiento dibujado es a título indicativo, no estando incluido en el precio los muebles, electrodomésticos ni elementos de decoración.  
Solo se incluye los elementos incluidos en la memoria del Proyecto visado.

### VIVIENDA BAJO E. I DORMITORIO PLANTA BAJA RESUMEN SUPERFICIES

SUP. TOTAL ÚTIL	33,85 m <sup>2</sup>
SUP. TOTAL CONSTRUIDA + Sup. Comunes	44,90 m <sup>2</sup>

IH | arquitectos

CALLE DOCTOR JOSE ANTONIO PARRILLA



Planta Baja



E:1.50

## VIVIENDA BAJO - F

Este plano carece de contractualidad y es meramente orientativo, pudiendo estar sujeto a modificaciones de carácter técnico derivadas del desarrollo del Proyecto de Edificación y su ejecución.  
El amueblamiento dibujado es a título indicativo, no estando incluido en el precio los muebles, electrodomésticos ni elementos de decoración.  
Solo se incluye los elementos incluidos en la memoria del Proyecto visado.

## VIVIENDA BAJO F. I | DORMITORIO PLANTA BAJA

### RESUMEN SUPERFICIES

SUP. TOTAL ÚTIL	34,80 m <sup>2</sup>
SUP. TOTAL CONSTRUIDA + Sup. Comunes	46,11 m <sup>2</sup>

IH | arquitectos

CALLE DOCTOR JOSE ANTONIO PARRILLA



Planta Baja



E:1.50

### VIVIENDA BAJO - G

Este plano carece de contractualidad y es meramente orientativo, pudiendo estar sujeto a modificaciones de carácter técnico derivadas del desarrollo del Proyecto de Edificación y su ejecución.  
El amueblamiento dibujado es a título indicativo, no estando incluido en el precio los muebles, electrodomésticos ni elementos de decoración.  
Solo se incluye los elementos incluidos en la memoria del Proyecto visado.

### VIVIENDA BAJO G. ESTUDIO PLANTA BAJA RESUMEN SUPERFICIES

SUP. TOTAL ÚTIL	27,40 m <sup>2</sup>
SUP. TOTAL CONSTRUIDA + Sup. Comunes	36,28 m <sup>2</sup>

IH | arquitectos







**MEMORIA DE CALIDADES**  
**6 APARTAMENTOS EN C/DR. JUAN JOSÉ PARRILLA. MURCIA**



## Memoria de Calidades **6 APARTAMENTOS EN C/D.R. JUAN JOSÉ PARIILA. MURCIA**



### **FACHADAS**

Desde el exterior: Cerramiento de fábrica de ladrillo cara vista de ½ pie de espesor, enlucido con cemento, aislamiento con lana mineral de 80mm de espesor o similar, cámara de aire, y hoja interior de fábrica de ladrillo hueco doble de 9cm., revestida de yeso y acabado pintado.



### **TABIQUERÍA INTERIOR SEPARACIÓN ENTRE VIVIENDAS**

La separación entre viviendas y entre viviendas y zonas comunes estará formada por doble fábrica de ladrillo con aislamiento acústico de lana mineral 40mm en su interior y revestimiento de yeso en las caras exteriores acabado pintado.



### **FALSOS TECHOS INTERIORES VIVIENDA**

Falso techo de yeso laminado en toda la vivienda. En baño se colocará falso techo desmontable para registro de maquinaria.



### **PAVIMENTOS**

El pavimento de toda la vivienda será de tarima flotante laminada sintética modelo COLONIAL de PORCELANOSA o equivalente, con rodapié de madera DM blanco.



### **REVESTIMIENTOS INTERIORES**

Las paredes y techos irán en pintura plástica lisa en color blanco roto o similar. En baños y cocinas, alicatados con revestimiento de gres porcelánico o similar.



### **CARPINTERÍA EXTERIOR**

La carpintería de las ventanas será de aluminio o pvc, con rotura de puente térmico, con persianas enrollables motorizadas, con lama de aluminio, color a juego con carpintería exterior.

El acristalamiento será con vidrio doble con cámara 4/12/6, y de seguridad en balconeras y parte fijas bajas de ventanas.



### **CARPINTERÍA INTERIOR**

La puerta de entrada será **BLINDADA con cerradura de seguridad de tres puntos** con cuatro hendiduras horizontales.

Las puertas interiores serán lisas, con cuatro hendiduras horizontales, acabadas lacadas en blanco o similar, galces y tapajuntas en MDF hidrófugo con burlete de goma, con condena baños y herrajes de acero inoxidable.

Los armarios en todos los dormitorios modulares, con frente de hojas correderas, acabado con cuatro hendiduras y lacado blanco o similar, y forrados interiormente, con altillo y barra de colgar.



### **GRIFERÍA Y SANITARIOS**

Sanitarios marca Roca o similar, con lavabos sobre mueble de baño suspendido.

Grifería monomando termostática marca RAMON SOLER o equivalente.

Platos de ducha blanco extraplanos, con columna de ducha termostática.



### **CLIMATIZACIÓN Y ACS**

Instalación de aire acondicionado mediante bomba de calor individualizada y distribución por conductos.

La producción de agua caliente sanitaria se realizará mediante sistema de

Aerotermia según normativa vigente, marca ARISTÓN o similar.



### **ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES**

La instalación eléctrica según el REBT, con circuitos independientes para climatización, lavadora, iluminación, cocina/horno, tomas de corriente generales y tomas de corriente en cuartos húmedos.

Punto de corriente para motorizados de persianas.

Los mecanismos de toda la vivienda serán Legrand o similar.

**Videoportero automático** con terminal en cocina o hall.

Formación de foseado para instalación de iluminación LED para salón-cocina, dormitorio principal y bajo muebles altos de cocina.

### **TELECOMUNICACIONES**

La instalación de telecomunicaciones según reglamento de infraestructuras comunes de telecomunicación.

## Memoria de Calidades 6 APARTAMENTOS EN C/D.R. JUAN JOSÉ PARIILA. MURCIA



### **COCINA**

Cocina equipada con armarios altos y bajos, acabado de melamina sintética en perfil "J" o cuatro cantos rectos, a definir por la D.O., con herrajes tipo BLOOM o similar y con estantes de 19mm.

Encimera y frente hasta muebles altos con tablero compacto HPL, equipada con fregadero con grifería incorporada, y con electrodomésticos Bosch o similar para vitrocerámica, horno y microondas.



### **ZAGUANES**

Acabados de suelos de piedra natural, porcelánico o similar y paredes de materiales nobles, como granitos, mármol, madera, etc., con espejos e iluminación LEDs.

Puerta de acceso a zaguán de acero y vidrio, según diseño de proyecto.

# RENTAL PROFITABILITY ANALYSIS

APTS.	SURFACE (M2)	PURCHASE PRICE	RENTAL PRICE (€/M2)	ANNUAL RENT
C	45,16	141.000 €	16,00 €	8.671 €
D	44,9	140.000 €	16,00 €	8.621 €
E	44,9	140.000 €	16,00 €	8.621 €
F	46,11	142.000 €	16,00 €	8.853 €
G	36,28	125.000 €	16,00 €	6.966 €
		688.000 €		41.731 €
<b>ROI (RETURN ON INVESTMENT)</b>				<b>6,1%</b>
<b>NPV (NET PRESENT VALUE)</b>				<b>286.607€</b>
<b>IRR (INTERNAL RATE OF RETURN)</b>				<b>8,27%</b>
<b>PROFITABILITY INDEX</b>				<b>1,42</b>

- The profitability has been analyzed considering an initial investment for purchase, 10 years of operation under rental regime, and subsequent sale after the end of that period.
- The discount rate applied for calculating the discounted cash flows is 4%.
- The average inflation for the analyzed period (10 years) has been estimated at 2.5% per year.
- The annual appreciation of the asset has been set at 3%.
- The operating expenses considered include community fees, property tax (IBI), and an annual allocation for minor repairs.