

Luis Fábregas living

By Maykel Gala Real State

MAYKEL GALA



DISEÑO, FUNCIONALIDAD
Y CALIDEZ EN CADA DETALLE



DISEÑO
PERSONALIZADO



CALIDAD
PREMIUM



ESPACIOS QUE
INSPIRAN



Mayo de 2026

DOSSIER DE INVERSIÓN Y PROPUESTA DE REFORMA

COLIVING PREMIUM · PALMA DE MALLORCA

Documento estratégico de inversión, reforma y explotación inmobiliaria

| | |
|--|-----------|
| DOSSIER DE INVERSIÓN Y PROPUESTA DE REFORMA | 1 |
| PRESENTACIÓN DEL PROYECTO | 3 |
| RESUMEN EJECUTIVO | 4 |
| ANÁLISIS DE MERCADO Y DEMANDA | 6 |
| ESTRATEGIA DE NEGOCIACION | 8 |
| ESTRATEGIA FINANCIERA Y REFINANCIACIÓN | 9 |
| PROPUESTA DE VALOR | 10 |
| ANEXOS | 23 |
| ANEXO 1_CATASTRO | |
| ANEXO 2_NOTA SIMPLE | |
| ANEXO 3_DETALLE PLAN DE OBRA | |

PRESENTACIÓN DEL PROYECTO

Concepto

Proyecto de transformación integral orientado a convertir una vivienda tradicional en un activo inmobiliario premium altamente rentable, optimizado para:

- Coliving de alta calidad.
- Alquiler por habitaciones.
- Media estancia.
- Inversión patrimonial.
- Revalorización inmobiliaria.

La propuesta combina:

- Diseño cálido contemporáneo.
- Optimización espacial.
- Control de inversión.
- Alta percepción de valor.
- Máxima comercialización.

Todo ello manteniendo una estrategia eficiente de costes mediante el aprovechamiento inteligente de elementos existentes como el terrazo original y parte de las instalaciones.

RESUMEN EJECUTIVO

| Concepto | Datos estimados |
|------------------------------------|---|
| Ubicación | Palma de Mallorca |
| Tipología | Vivienda con potencial Coliving Premium |
| Distribución Actual | 2 habitaciones / 1 baño |
| Distribución Potencial | 3 habitaciones / 2 baños |
| Superficie útil aprox. | 98 m ² |
| Estrategia | Revalorización + rentabilidad |
| Libre de Derramas | ITE favorable, fachada y zonas comunes actualizadas |
| Comunidad | ██████████ |
| Precio de venta | ██████████ € + Parking (3368 €/m ²) |
| Precio Objetivo Venta | ██████████ € Paking (3158 €/m²) |
| ITP aproximado (8% aprox) | ██████████ € |
| Notaría + registro + gestoría | ██████████ |
| Total adquisición aprox. | ██████████ € |
| Estimación Reforma | 50.000 € |
| Inversión total estimada | 404.000 € |
| Ingreso mensual potencial | 2.300 € |
| Rentabilidad bruta estimada | ██████████ % aprox. |

RENTABILIDAD ESTIMADA

Escenario alquiler por habitaciones

| Habitación | Renta estimada |
|---------------------------------|----------------|
| Habitación premium | ████ |
| Habitación 2 | ████ |
| Habitación 3 | ████ |
| Ingreso mensual estimado | ████████ |

Rentabilidad estimada

| Concepto | Resultado |
|---------------------------|-----------|
| Ingreso anual estimado | ████████ |
| Rentabilidad bruta aprox. | ████████ |

ANÁLISIS DE MERCADO Y DEMANDA

El mercado residencial de Palma de Mallorca continúa mostrando una fuerte presión de demanda derivada de la escasez estructural de vivienda disponible, incremento sostenido del alquiler, limitación de nueva oferta y crecimiento del teletrabajo internacional.

La vivienda se sitúa en una ubicación estratégica próxima al paseo marítimo, servicios, supermercados, colegios internacionales y transporte público.

VALORACIÓN RÁPIDA



HISTÓRICO DE LA PROPIEDAD

24/03/2026

Alta en portal 320.000 €

Portal: *idealista* / Inmobiliaria Brossa

TIEMPO EN MERCADO DE LAS VIVIENDAS

| Superficie construida | Tiempo en mercado | Precio m² |
|-----------------------|-------------------|-------------|
| 0 - 40 m² | 2 a 4 meses | 5.964 €/m² |
| 40 - 70 m² | 4 a 6 meses | 5.970 €/m² |
| 70 - 90 m² | 4 a 6 meses | 10.740 €/m² |
| 90 - 120 m² | 4 a 6 meses | 7.666 €/m² |
| 120 - 150 m² | 6 a 8 meses | 8.206 €/m² |
| 150 - 180 m² | 4 a 6 meses | 6.529 €/m² |
| > 180 m² | 4 a 6 meses | 7.467 €/m² |

PUNTOS DE INTERÉS

La ubicación del inmueble se encuentra en esta zona



Fuente: Open Street Maps



TRANSPORTE PÚBLICO

| | |
|---------------------------|-------|
| S'Aigua Dolça | 223 m |
| Joan Miró - S'Aigua Dolça | 226 m |
| Taxi | 251 m |
| Taxi | 251 m |



FARMACIAS

| | |
|----------|-------|
| Farmacia | 234 m |
|----------|-------|



RESTAURANTES

| | |
|-----------------|-------|
| Centro Aragonés | 92 m |
| Shogun | 193 m |
| Can Juanito | 204 m |
| El Chapulín | 216 m |



SUPERMERCADOS

| | |
|-------------|-------|
| Eroski City | 224 m |
| Mercadona | 406 m |



ESCUELAS

| | |
|----------------------------|-------|
| Liceu francés | 67 m |
| Liceu francés | 67 m |
| Eurocampus (col-legi suec) | 240 m |
| Eurocampus (col-legi suec) | 240 m |



PARQUES Y PLAZAS

| | |
|------------------------------------|-------|
| Plaça de Francesc Rosselló, pintor | 210 m |
| Plaça de Francesc Rosselló, pintor | 210 m |
| Parque | 372 m |
| Parque infaltin Jovellanos | 391 m |

La estrategia del proyecto busca posicionarse claramente por encima del mercado medio mediante diseño homogéneo, estética mediterránea contemporánea y habitaciones premium altamente comercializables.

ESTRATEGIA DE NEGOCIACION

El activo presenta una distribución desactualizada, baja percepción visual y elevado potencial de reposicionamiento.

La negociación se fundamenta en:

- Necesidad de reforma integral.
- Actualización instalaciones.
- Redistribución de espacios.
- Optimización de baños y habitaciones.
- Inversión posterior significativa.

El enfoque prioriza capacidad de cierre rápido, seguridad de operación y argumentación técnica para conseguir un precio de entrada competitivo.

Precio de venta



Precio Objetivo Venta



ESTRATEGIA FINANCIERA Y REFINANCIACIÓN

La estrategia financiera tipo BRRRR adaptada al mercado residencial de Palma:



| | |
|---|--|
| Compra + Gastos | |
| Capital inicial | |
| Financiación 80% | |
| Plazo | |
| Interés | |
| Cuota | |
| Comunidad + IBI + Seguros + suministros | |
| Ingresos | |
| Cashflow neto aprox | |
| Refinanciación Post Reforma | |
| Nueva hipoteca (70% sobre 475) | |
| Nueva cuota | |
| Nuevo Cashflow neto aprox | |
| Liquidez liberada | |

Resumen:

Activo de ████K, con sólo ████K inmovilizados

PROPUESTA DE VALOR

Proyecto de Revalorización y Optimización de Vivienda

Propuesta orientada a explotación premium / coliving

1. VISIÓN DEL PROYECTO

Objetivo

Transformar la vivienda actual en un activo inmobiliario optimizado para:

- Revalorización patrimonial.
- Incremento de rentabilidad.
- Posicionamiento premium en alquiler.
- Explotación tipo coliving / media estancia.
- Maximización del número de habitaciones funcionales.
- Mejora de percepción visual y comercial.

La estrategia propuesta se basa en:

1. Mantener elementos estructurales de valor existentes.
 2. Reducir obra innecesaria.
 3. Crear una estética cálida y contemporánea.
 4. Optimizar distribución.
 5. Generar un producto altamente comercializable.
-

2. PERFIL DEL CLIENTE Y ESTRATEGIA DE INVERSIÓN

Fase 1 – Entendimiento del cliente

Antes de plantear cualquier reforma se define:

Objetivo principal del activo

- Revalorización para venta.
- Incremento de renta.
- Coliving.
- Alquiler por habitaciones.
- Media estancia.
- Patrimonial a largo plazo.
- Vivienda híbrida inversión/uso propio.

Perfil objetivo del inquilino

- Profesional desplazado.
- Trabajador remoto.
- Estudiante internacional.
- Perfil corporativo.
- Parejas jóvenes.
- Turista de media estancia.

Horizonte temporal

- Corto plazo.
- Medio plazo.
- Largo plazo.

Nivel de inversión deseado

- Reforma ligera.
 - Reforma media.
 - Reforma integral premium.
-

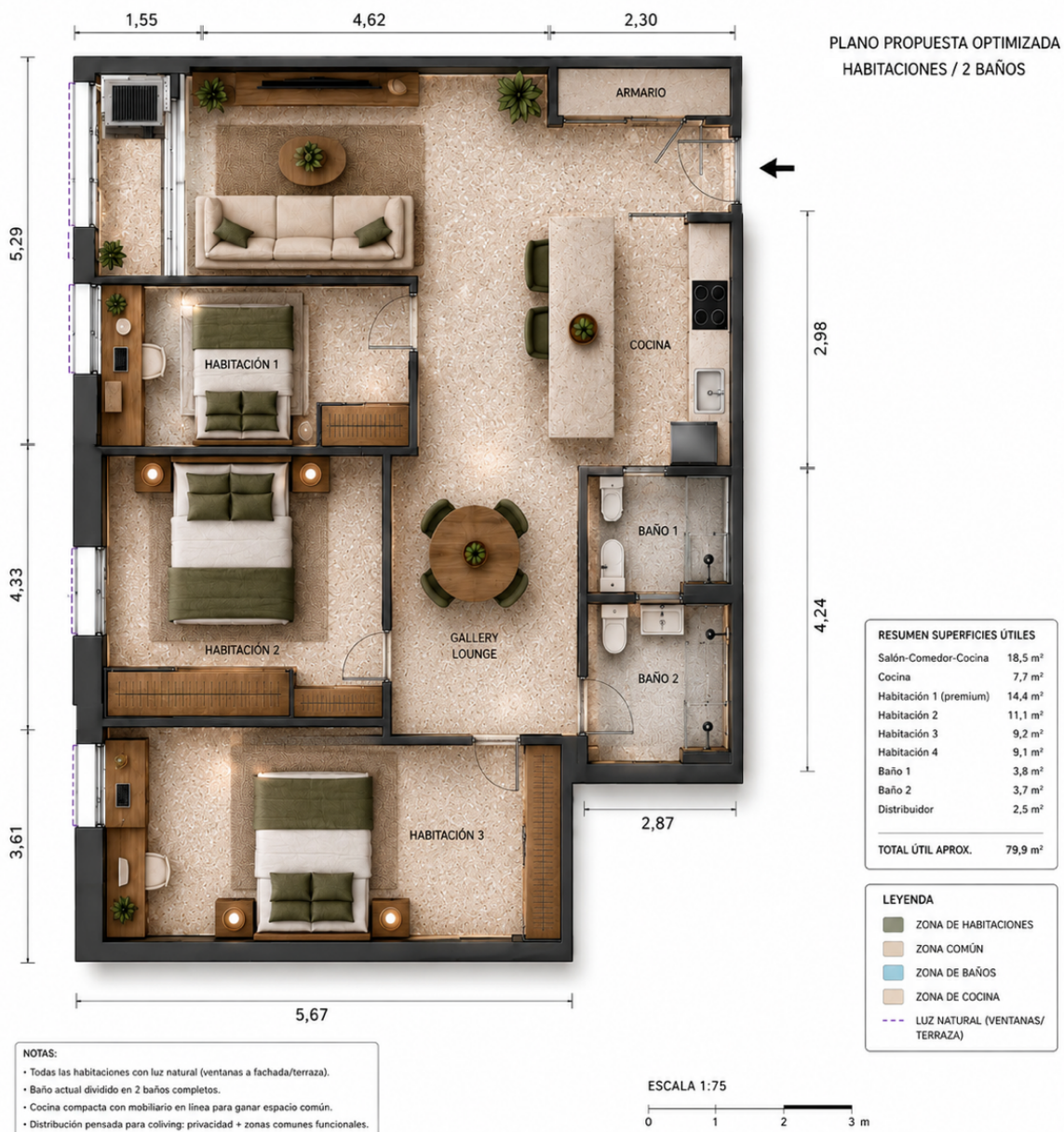
3. PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN

Distribución optimizada










Configuración propuesta

- 3 habitaciones.
- 2 baños completos.
- Cocina abierta con península.
- Zona lounge / comedor.
- Pasillo optimizado.
- Integración visual cálida.

Plano de distribución (Plano aproximado)



Superficies útiles aproximadas

| Estancia | Superficie |
|--------------------------|--|
| Habitación 1 |  |
| Habitación 2 |  |
| Habitación 3 |  |
| Salón - Comedor - Cocina |  |
| Terraza |  |
| Baño 1 |  |
| Baño 2 |  |
| Distribuidor |  |
| Armarios / almacenaje |  |
| Total útil aprox. | ~85 m² + terraza |

5. PROPUESTA DE COCINA

Concepto

La cocina se plantea como elemento central del activo:

- Cocina abierta premium.
- Integración social.
- Estética cálida mediterránea.
- Alta percepción de valor.
- Solución eficiente en obra.

Decisiones clave del proyecto

Pavimento. Se mantiene el terrazo existente del resto de la vivienda para:

- Reducir coste.
- Evitar transiciones visuales.
- Mantener continuidad espacial.
- Mejorar sensación de amplitud.
- Se cambiará el actual suelo de la cocina por un terrazo similar para añadir continuidad y ofrecer el espacio abierto deseado.

Gas y caldera. La caldera existente se mantiene para el agua caliente y queda integrada mediante:

- Columna técnica.
- Puerta oculta a medida.
- Registro accesible.
- Integración visual con mobiliario.

Distribución final cocina

- Cocina en L.
- Frigorífico XL integrado en lateral.
- Península central.
- Placa con extractor integrado Bosch.
- Zona de taburetes.
- Paso cómodo hacia habitaciones.

Render propuesta cocina

PROPUESTA DE REFORMA - COCINA

Puerta para ocultar caldera / gas

PARED CON BAÑO

PASILLO HACIA HABITACIONES

ESTADO ACTUAL

PLANO - DISTRIBUCIÓN PROPUESTA

- 1 Puerta para ocultar caldera / gas
- 2 Zona de agua: fregadero + lavavajillas
- 3 Cajoneros
- 4 Frigorífico en L
- 5 Columna horno / microondas
- 6 Península con placa de inducción y extractor integrado (recirculación)
- 7 Barra con taburetes de apoyo

ACABADOS Y MATERIALES

- Madera roble claro (muebles)
- Encimera piedra clara
- Fronte listonado roble (península)
- Terrazo existente pulido (suelo)
- Iluminación LED cálida
- Electrodomésticos negro / inox

DISTRIBUCIÓN - EXPLICADA

- 1 Puerta para ocultar caldera / gas
- 2 Zona de agua: fregadero + lavavajillas
- 3 Cajoneros de almacenamiento
- 4 Frigorífico en L
- 5 Columna horno / microondas
- 6 Península con placa de inducción y extractor integrado (recirculación)
- 7 Barra con taburetes de apoyo

PENÍNSULA CON PLACA Y EXTRACTOR INTEGRADO

Placa Bosch PVQ89BH26E con extractor integrado por recirculación. Sin salida de humos al exterior (filtros de carbón).

VISTA LATERAL - PENÍNSULA

100 cm (fondo) 90 cm (alto)

6. PROPUESTA DE HABITACIONES

Concepto de habitaciones

Objetivo:

- Habitaciones cálidas.
- Muy fotogénicas.
- Neutras comercialmente.
- Bajo coste relativo.
- Sensación hotel boutique.

Elementos comunes

- Madera cálida.
- Textiles neutros.
- Iluminación ambiental.
- Zona de escritorio.
- Decoración mediterránea suave.
- Terrazo restaurado.

Habitación 1 PREMIUM

PROPUESTA DE REFORMA - HABITACIÓN 1 PREMIUM

ESTADO ACTUAL

Dormitorio principal de gran formato con armarios empotrados existentes y excelente entrada de luz natural. La propuesta mantiene la estructura original optimizando confort, funcionalidad y percepción premium.

PLANO - DISTRIBUCIÓN PROPUESTA

5,67 m (largo) x 3,61 m (ancho)

- Armario empotrado existente
- Armario empotrado existente
- Cama doble 150/160 cm con cabecero y luz LED
- Mesillas integradas suspendidas
- Escritorio junto a ventana
- Zona libre de circulación amplia
- Alfombra y zona confort
- Iluminación cálida ambiental

ACABADOS Y MATERIALES

- Terrazo existente pulido (suelo)
- Madera roble natural (armarios y mobiliario)
- Textiles beige / arena (ropa de cama y cortinas)
- Iluminación LED cálida (indirecta y ambiental)
- Negro mate en luminarias y detalles
- Decoración mediterránea minimalista (plantas y arte)

SUPERFICIE ÚTIL APROX. 20,5 m²

DISTRIBUCIÓN - EXPLICADA

- Armarios empotrados existentes conservados
- Armarios empotrados existentes conservados
- Zona principal de descanso premium
- Mesillas suspendidas acabado madera natural
- Escritorio de teletrabajo junto a ventana
- Amplia circulación lateral y frontal
- Alfombra + zona confort
- Iluminación cálida indirecta

ESPACIO PREMIUM - LARGA ESTANCIA

Habitación concebida para perfiles premium y estancia media/larga. La amplitud del espacio permite integrar descanso, almacenamiento y teletrabajo sin comprometer la sensación de confort.

Ideal para: Profesionales desplazados, Perfil internacional, Coliving premium, Legal estancia

VISTA LATERAL - CONFIGURACIÓN

3,61 m (ancho)

5,67 m (largo)

- Superficie útil: +20 m² aprox.
- Altura libre: 2,60 m
- Armarios empotrados existentes: 2 unidades
- Excelente entrada de luz natural

HABITACIÓN PREMIUM COLIVING PALMA

ESPACIO DIFERENCIAL DISEÑADO PARA MAXIMIZAR PERCEPCIÓN DE AMPLITUD, CONFORT Y RENTABILIDAD DENTRO DEL ACTIVO.

UNA HABITACIÓN PRINCIPAL QUE ELEVA EL POSICIONAMIENTO GLOBAL DEL PROYECTO Y MEJORA LA CALIDAD DEL PRODUCTO FINAL.

Habitación tipo 2

PROPUESTA DE REFORMA – HABITACIÓN 2 PREMIUM



ESTADO ACTUAL



Habitación amplia y luminosa con gran potencial de mejora. La propuesta mantiene la distribución original optimizando la funcionalidad, el confort y la calidad estética del espacio.

PLANO – DISTRIBUCIÓN PROPUESTA



- 1 Puerta de entrada con retranqueo
- 2 Ventana en pared izquierda
- 3 Cama doble (160x200 cm) centrada
- 4 Armario empotrado de dos puertas correderas
- 5 Espacio de circulación amplio y despejado

DISTRIBUCIÓN – EXPLICADA



- 1 Entrada con retranqueo de 1,20 m
- 2 Ventana en pared izquierda que aporta iluminación natural directa
- 3 Cama doble centrada en la parte superior
- 4 Armario empotrado de dos puertas correderas
- 5 Amplia zona de circulación para máximo confort

ILUMINACIÓN NATURAL Y CONFORT



La ventana en la pared izquierda permite la entrada de luz natural durante gran parte del día, creando un ambiente cálido, saludable y confortable. La orientación y la proporción de la estancia optimizan la sensación de amplitud.

VISTA LATERAL – DISTRIBUCIÓN



- Altura libre estimada: 2,60 m
- Armario empotrado de dos puertas correderas
- Distribución equilibrada y funcional
- Entrada con retranqueo que aporta privacidad

ACABADOS Y MATERIALES

- Suelos terrazo existente pulido
- Paredes lisas en color blanco roto
- Armario empotrado en madera roble natural
- Textiles en lino o algodón en tonos neutros
- Iluminación LED cálida (ambiental y de apoyo)

SUPERFICIE ÚTIL APROX.
13,32 m²



HABITACIÓN 2 PREMIUM
CONFORT, LUZ Y CALIDEZ

ILUMINACIÓN NATURAL

ARMARIO EMPOTRADO

AMPLITUD Y CIRCULACIÓN

DISEÑO CÁLIDO Y ATEMPORAL

UNA HABITACIÓN EQUILIBRADA QUE COMBINA FUNCIONALIDAD, CONFORT Y ESTÉTICA NATURAL PARA MAXIMIZAR TU BIENESTAR.

Habitación tipo 3

PROPUESTA DE REFORMA – HABITACIÓN 3 PREMIUM

ESTADO ACTUAL

La transformación de la terraza en una habitación doble amplia y luminosa permite crear un espacio confortable y funcional, manteniendo la entrada de luz natural y mejorando el aislamiento y la estética del conjunto.

PLANO – DISTRIBUCIÓN PROPUESTA

- 1 Cama doble (160x200 cm) pegada a la pared derecha
- 2 Ventana en toda la pared exterior con reja decorativa
- 3 Mesita de noche flotante
- 4 Armario empotrado de 60 cm de ancho y hasta el techo
- 5 Espacio de circulación amplio y despejado

DISTRIBUCIÓN – EXPLICADA

- 1 Puerta de entrada con apertura hacia la pared derecha
- 2 Ventana en toda la pared exterior con reja decorativa que aporta luz natural y privacidad
- 3 Cama doble pegada a la pared derecha
- 4 Armario empotrado de 60 cm de ancho y hasta el techo, en la esquina inferior izquierda
- 5 Amplia zona de circulación para máximo confort

ILUMINACIÓN NATURAL Y CONFORT

La gran ventana corrida permite la entrada de luz natural durante gran parte del día, creando un ambiente cálido, saludable y confortable. El tratamiento con cortina enrollable y la reja decorativa aseguran privacidad y control solar.

ACABADOS Y MATERIALES

- Suelos terrazo existente pulido
- Paredes lisas en color blanco roto
- Armario empotrado lacado blanco hasta el techo
- Textiles en lino o algodón en tonos neutros y verde oliva
- Iluminación LED cálida (ambiental y de apoyo)

SUPERFICIE ÚTIL APROX.
10,40 m²

HABITACIÓN 3 PREMIUM
AMPLITUD, LUZ Y BIENESTAR

ILUMINACIÓN NATURAL
 ARMARIO EMPOTRADO
 AMPLITUD Y CIRCULACIÓN
 DISEÑO CÁLIDO Y ATEMPORAL

UNA HABITACIÓN EQUILIBRADA QUE COMBINA FUNCIONALIDAD, CONFORT Y ESTÉTICA NATURAL PARA MAXIMIZAR TU BIENESTAR.

7. PROPUESTA SALÓN TERRAZA

Se mantiene el salón con terraza y luz directa natural, con el objetivo de:

- Crear sensación premium.
- Espacio acogedor.
- Aumentar impacto comercial.
- Favorecer fotografías de anuncio.
- Mejorar percepción de amplitud.

Render salón



Render terraza



8. PROPUESTA BAÑO


La propuesta es dividir el espacio del baño actual 11,52 m²

- Crear dos baños
- Baño compartido (aprox 3,2 m²)
- Baño privado (aprox 2,8 m²)


Render baño

PROPUESTA DE REFORMA – 2 BAÑOS


BAÑO COMPARTIDO (aprox. 3,2 m²)



BAÑO PRIVADO HABITACIÓN PREMIUM (aprox. 2,8 m²)




DISTRIBUCIÓN – EXPLICADA

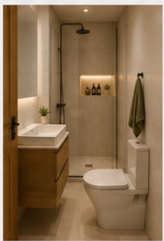


- 1 Baño compartido con ducha amplia, mueble lavabo grande e inodoro
- 2 Baño privado con ducha, mueble lavabo e inodoro
- 3 Puerta de entrada a cada baño independiente
- 4 Ducha con mampara de vidrio templado
- 5 Mueble lavabo con almacenaje inferior


INSPIRACIÓN BAÑO COMPARTIDO




INSPIRACIÓN BAÑO PRIVADO



ESTADO ACTUAL



PLANO – DISTRIBUCIÓN PROPUESTA




- 1 Baño compartido (aprox. 3,2 m²)
- 2 Baño privado habitación premium (aprox. 2,8 m²)
- 3 Puerta de entrada a cada baño
- 4 Ducha con mampara de vidrio templado
- 5 Mueble lavabo con almacenaje

ACABADOS Y MATERIALES

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Pavimento porcelánico beige mate Revestimiento porcelánico beige claro Mueble suspendido madera noble natural | <ul style="list-style-type: none"> Grifería negra mate Mampara de vidrio templado con perfilera negra Iluminación LED cálida en nicho y espejo |
|--|--|

SUPERFICIE ÚTIL APROX.

6,0 m²



2 BAÑOS – MÁS CONFORT, MÁS PRIVACIDAD

DISEÑO MODERNO Y FUNCIONAL

DUCHA AMPLIA Y CÓMODA

ALMACENAJE PRÁCTICO

LUMINACIÓN CÁLIDA

PRIVACIDAD PARA HABITACIÓN PREMIUM

9. LÍNEA ESTÉTICA DEL PROYECTO

Materiales y acabados

Pavimentos

- Terrazo existente restaurado.
- Pulido y abrillantado.

Carpintería

- Madera roble cálido. Se van a restaurar, pintar todas las puertas.
- Se añaden puertas nuevas en baños.
- Líneas simples.
- Tiradores negros discretos.

Cocina

- Encimera piedra clara.
- Frentes lisos.
- Iluminación LED cálida.
- Extractor integrado.

Decoración

- Fibras naturales.
 - Tonos arena.
 - Verde oliva suave.
 - Negro puntual en luminarias.
-

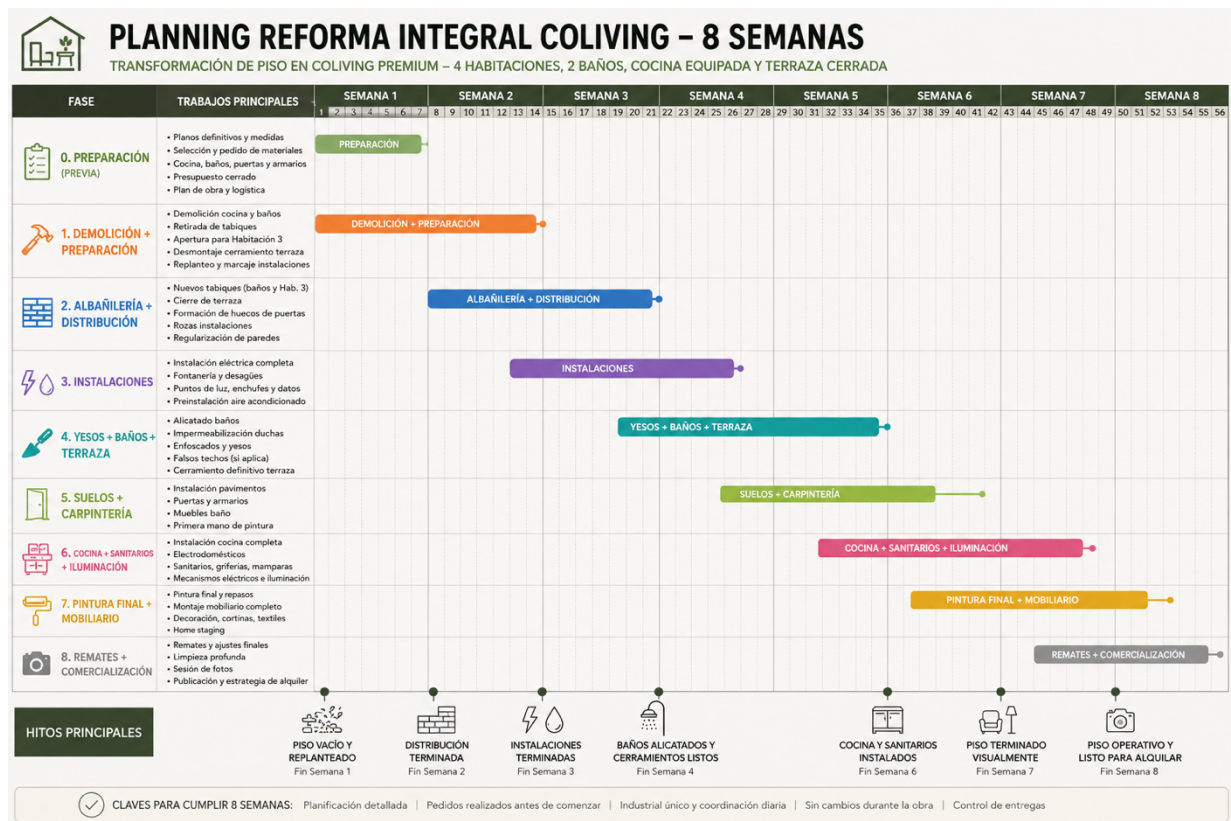
10. ESTIMACIÓN ECONÓMICA

Reforma estimada

| Partida | Estimación |
|-----------------------------------|-------------------|
| Demoliciones y preparación | ████████ |
| Cocina completa | ████████ |
| Baños | ████████ |
| Pavimentos / restauración terrazo | ████████ |
| Pintura e iluminación | ████████ |
| Carpintería y puertas | ████████ |
| Decoración y mobiliario | ████████ |
| Contingencia | ████████ |
| Total reforma aprox. | ████████ |

11. PLANNING REFORMA INTEGRAL

Objetivo: terminar en 8 - 12 semanas



12. CONCLUSIÓN

La propuesta transforma una vivienda con distribución anticuada en un activo optimizado para explotación premium, manteniendo controlada la inversión mediante:

- Aprovechamiento del terrazo existente.
- Cocina estratégica de alto impacto.
- Diseño cálido y atemporal.
- Optimización de metros.
- Alta comercialización visual.
- Rentabilidad potencial elevada.

El resultado final posiciona el activo claramente por encima de la media del mercado objetivo.

ANEXOS

ANEXO 1_CATASTRO

ANEXO 2_NOTA SIMPLE

ANEXO 3_DETALLE PLAN DE OBRA

