

MODELO DE NEGOCIO: ALQUILER DE HABITACIONES

Documento Técnico y Estratégico INMOVA

ÍNDICE

1. [Introducción](#)
2. [Análisis del Mercado](#)
3. [Diferenciación vs Coliving](#)
4. [Modelo Operativo](#)
5. [Stack Tecnológico](#)
6. [Casos de Uso](#)
7. [ROI y Rentabilidad](#)
8. [Implementación en INMOVA](#)
9. [Roadmap](#)

INTRODUCCIÓN

Definición

Room Rental (Alquiler por Habitaciones) es un modelo de negocio inmobiliario donde una propiedad se subdivide en habitaciones individuales, cada una generando ingresos independientes, mientras se comparten zonas comunes (cocina, baño, salón).

Diferencia clave con Coliving: Mientras el coliving es un concepto moderno gestionado profesionalmente con énfasis en comunidad y servicios, el alquiler de habitaciones es más tradicional, enfocado en maximizar rentabilidad mediante subdivisión espacial.

Oportunidad de Mercado

- **Mercado europeo:** €550 billones proyectados en la próxima década (Cushman & Wakefield)
- **Rentabilidad:** 20-30% mayor que alquiler tradicional
- **Demanda:** Estudiantes, jóvenes profesionales, expatriados, trabajadores temporales
- **Geografía:** Ciudades universitarias, capitales, zonas tech hubs

Ejemplo Comparativo

Concepto	Alquiler Tradicional	Alquiler por Habitaciones
Propiedad	Piso 3 habitaciones	Mismo piso
Renta Mensual	€1,200 (total)	€600 × 3 hab = €1,800
Incremento	Baseline	+50%
Ingresos Anuales	€14,400	€21,600 (+€7,200)
ROI	8%	12%

ANÁLISIS DEL MERCADO

Segmentos Target

1. Estudiantes Universitarios

Características:

- Edad: 18-25 años
- Duración: 10 meses (curso académico)
- Budget: €300-500/mes
- Ubicación: Proximidad a campus universitario
- Necesidades: WiFi, escritorio, ambiente de estudio

Hotspots España:

- Madrid (Complutense, Politécnica, Autónoma)
- Barcelona (UB, UPC, Pompeu Fabra)
- Valencia (UV, Politécnica)
- Sevilla (US)
- Salamanca (USAL)

2. Young Professionals

Características:

- Edad: 25-35 años
- Duración: 6-18 meses
- Budget: €400-700/mes
- Ubicación: Proximidad a distrito financiero/tech
- Necesidades: Coworking space, networking, calidad

Hotspots España:

- Madrid (Chamberí, Salamanca, Chamartín)
- Barcelona (Eixample, Gràcia)
- Málaga (Tech Hub)

3. Expatriados y Relocations

Características:

- Edad: 30-45 años

- Duración: 3-12 meses
- Budget: €500-900/mes
- Ubicación: Céntrico, bien comunicado
- Necesidades: Flexibilidad, mobiliario completo, servicios

4. Trabajadores Temporales

Características:

- Edad: 25-50 años
- Duración: 1-6 meses
- Budget: €400-800/mes
- Ubicación: Proximidad a polígonos industriales/zona trabajo
- Necesidades: Accesibilidad, funcionalidad

Datos de Mercado España

Ciudades con Mayor Demanda:

1. **Madrid:** 80,000 estudiantes + 150,000 jóvenes profesionales
2. **Barcelona:** 70,000 estudiantes + 120,000 jóvenes profesionales
3. **Valencia:** 50,000 estudiantes
4. **Sevilla:** 40,000 estudiantes
5. **Málaga:** 20,000 tech workers

Precio Medio por Habitación (2024):

- Madrid Centro: €550/mes
- Barcelona Centro: €520/mes
- Valencia: €380/mes
- Sevilla: €340/mes
- Málaga: €420/mes

Estacionalidad

Enero-Febrero:	Alta (inicio semestre)
Marzo-Mayo:	Media-Alta
Junio-Agosto:	Baja (verano)
Septiembre:	Muy Alta (inicio curso)
Octubre-Diciembre:	Alta

DIFERENCIACIÓN vs COLIVING

Comparativa Detallada

Aspecto	Room Rental	Coliving
Gestión	Auto-gestión o gestión mínima	Gestión profesional completa
Servicios	Básicos (WiFi, limpieza ocasional)	All-inclusive (limpieza, eventos, coworking)
Comunidad	Orgánica, no planificada	Diseñada, eventos regulares
Contratos	Individuales por habitación	Individuales con experiencia comunitaria
Mobiliario	Variable (puede requerir inversión inquilino)	Totalmente amueblado premium
Precio	€300-700/mes	€600-1,200/mes
Flexibilidad	Media (6-12 meses)	Alta (mensual)
Target	Estudiantes, low-mid budget	Young professionals, mid-high budget
Margen	20-30% más que tradicional	40-60% más que tradicional
Complejidad	Media	Alta
Scalabilidad	Alta	Media

Cuando Elegir Room Rental

Sí a Room Rental si:

- Presupuesto limitado para amenities premium
- Target principalmente estudiantes
- Zona universitaria o industrial
- Gestión más hands-off
- Modelo ya validado en la zona
- Regulación favorable

NO a Room Rental (mejor Coliving) si:

- Target premium (young professionals tech)
- Zona de alto valor (distritos financieros)
- Capacidad de inversión en amenities
- Estrategia de marca y posicionamiento
- Regulación restrictiva para room rental

⚙ MODELO OPERATIVO

Estructura de Propiedad

1. Distribución Espacial Ideal

Propiedad Tipo: 120m² - 4 Habitaciones

PLANTA

Habitación 1: 15m² (1 cama, armario, escritorio)

Habitación 2: 15m² (ídem)

Habitación 3: 12m² (ídem)

Habitación 4: 12m² (ídem)

Salón Común: 30m²
- Sofá, TV, mesa comedor

Cocina: 12m²
- Nevera grande, lavavajillas

Baño Principal: 8m²
Baño Secundario: 6m²

Lavadero: 5m²
Trastero: 5m²

2. Inversión Inicial (Ejemplo 120m²)

Concepto	Coste
Acondicionamiento	
Pintura completa	€2,000
Suelos laminados (si necesario)	€3,500
Puertas con cerradura	€800
Mobiliario Habitaciones (x4)	
Cama + colchón	€1,200
Armario	€600
Escritorio + silla	€400
Lámpara, cortinas	€150
Subtotal por habitación	€2,350 × 4 = €9,400
Zonas Comunes	
Sofá, mesa, sillas	€2,000
TV, electrodomésticos	€1,500
Menaje cocina	€500
Otros	
Mejora WiFi (router profesional)	€300
Seguridad (cerraduras, alarma)	€800
TOTAL INVERSIÓN INICIAL	€20,400

3. Análisis de Rentabilidad

Ingresos:

- Habitación 1 (15m²): €550/mes
- Habitación 2 (15m²): €550/mes
- Habitación 3 (12m²): €500/mes
- Habitación 4 (12m²): €500/mes
- **Total Mensual:** €2,100
- **Total Anual:** €25,200

Gastos:

- IBI: €800/año

- Comunidad: €1,200/año
- Seguro multirriesgo: €600/año
- Reparaciones y mantenimiento: €1,500/año
- Limpieza zonas comunes (mensual): €1,200/año
- Gestoría (opcional): €600/año
- **Total Gastos Anuales:** €5,900

Resultado:

- Ingresos Netos Anuales: €25,200 - €5,900 = **€19,300**
- Si la propiedad vale €200,000
- **ROI Bruto:** 9.65%

vs.

Alquiler Tradicional:

- Renta: €1,400/mes × 12 = €16,800/año
- Gastos: €4,500/año
- Ingresos Netos: €12,300
- **ROI Bruto:** 6.15%

Incremento ROI: +57% 

Gestión de Contratos

Tipos de Contrato

A. Contrato Individual por Habitación

Ventajas:

- Responsabilidad individual (no solidaria)
- Rotación independiente
- Menos conflictos legales

Desventajas:

- Más administración
- Más contratos que gestionar

Cláusulas Esenciales:

1. Descripción Espacios:

- Privado: Habitación X (especificar m², mobiliario)
- Compartido: Cocina, salones, baños (detalle uso)

2. Normas Convivencia:

- Horarios ruido (22:00-08:00 silencio)
- Uso zonas comunes
- Invitados (máximo 2 noches/mes)
- Limpieza (turnos rotativos o servicio)

3. Gastos:

- Renta: €XXX/mes (incluye comunidad, basuras)
- Suministros: Prorrata equitativo o contador individual
- WiFi: Incluido

4. Fianza:

- 1 mes (depositada en organismo oficial)

5. Duración:

- Estudiantes: 10 meses (sept-junio)

- Profesionales: 6-12 meses
- Temporales: 3-6 meses

Gestión de Suministros

Opción 1: Prorrato Equitativo

Gas: €60/mes ÷ 4 inquilinos = €15/persona
 Luz: €80/mes ÷ 4 inquilinos = €20/persona
 Agua: €40/mes ÷ 4 inquilinos = €10/persona
 Total por inquilino: €45/mes

Opción 2: Contadores Individuales (Ideal pero costoso)

- Subcontadores por habitación
- Facturación real por consumo
- Mayor inversión inicial
- Menos conflictos

Mantenimiento y Operaciones

Limpieza

Zonas Privadas (Habitaciones):

- Responsabilidad: Inquilino
- Frecuencia: Según preferencia

Zonas Comunes:

- **Opción A:** Servicio profesional
 - Frecuencia: 1 vez/semana
 - Coste: €100/mes
 - Incluido en renta o prorrato
- **Opción B:** Turnos rotativos inquilinos
 - Coste: €0
 - Riesgo: Conflictos, menor calidad

Mantenimiento Preventivo

Elemento	Frecuencia	Coste Estimado
Revisión fontanería	Anual	€150
Revisión eléctrica	Bianual	€200
Electrodomésticos	Anual	€100
Pintura zonas comunes	2 años	€800
Renovación mobiliario	5 años	€2,000



STACK TECNOLÓGICO

Módulos INMOVA para Room Rental

INMOVA adapta su plataforma para gestionar alquiler de habitaciones mediante:

1. Modelo de Datos

```

model Room {
    id          String      @id @default(cuid())
    unitId     String
    unit        Unit        @relation(fields: [unitId])
    numero     String      // "Habitación 1", "1A", etc.
    metrosCuadrados  Float
    descripcion String?
    mobiliario  String[]   // ["cama", "armario", "escritorio"]
    precio      Float
    estado      RoomStatus
    contracts   RoomContract[]
    createdAt   DateTime   @default(now())
}

enum RoomStatus {
    DISPONIBLE
    OCUPADA
    MANTENIMIENTO
    RESERVADA
}

model RoomContract {
    id          String      @id @default(cuid())
    roomId     String
    room        Room        @relation(fields: [roomId])
    tenantId   String
    tenant      Tenant      @relation(fields: [tenantId])
    unitId     String      // Para tracking a nivel unidad completa
    unit        Unit        @relation(fields: [unitId])
    fechaInicio DateTime
    fechaFin   DateTime
    rentaMensual  Float
    fianza      Float
    estado      ContractStatus
    payments    RoomPayment[]
    normasConvivencia Json?   // Normas específicas
}

model RoomPayment {
    id          String      @id @default(cuid())
    roomContractId String
    contract    RoomContract @relation(fields: [roomContractId])
    fechaVencimiento DateTime
    monto      Float
    concepto   String      // "Renta" o "Suministros"
    estado      PaymentStatus
    fechaPago   DateTime?
}

model SharedSpaceRule {
    id          String      @id @default(cuid())
    unitId     String
    unit        Unit        @relation(fields: [unitId])
    titulo     String      // "Horario Ruido", "Limpieza"
    descripcion String
    obligatorio Boolean
    activo     Boolean    @default(true)
}

```

2. Features Específicas

A. Dashboard Room Rental

```
interface RoomRentalDashboard {
  unit: {
    address: string;
    totalRooms: number;
    occupiedRooms: number;
    availableRooms: number;
    occupancyRate: number; // %
  };
  financials: {
    monthlyIncome: number;
    vsTraditionalRental: {
      traditional: number;
      roomRental: number;
      difference: number;
      percentageIncrease: number;
    };
  };
  rooms: Room[];
  tenants: Tenant[];
  upcomingPayments: Payment[];
  maintenanceIssues: Issue[];
}
```

B. Gestión de Normas de Convivencia

```
// app/api/room-rental/rules/route.ts
export async function POST(req: NextRequest) {
  const { unitId, rules } = await req.json();

  // Crear normas predefinidas para la unidad
  const defaultRules = [
    {
      titulo: "Horario de Silencio",
      descripcion: "De 22:00 a 08:00, mantener silencio en zonas comunes",
      obligatorio: true
    },
    {
      titulo: "Limpieza Zonas Comunes",
      descripcion: "Turno rotativo semanal o servicio profesional incluido",
      obligatorio: true
    },
    {
      titulo: "Política de Invitados",
      descripcion: "Máximo 2 noches consecutivas por mes, previo aviso",
      obligatorio: true
    },
    {
      titulo: "Uso de Cocina",
      descripcion: "Limpiar inmediatamente después de usar. Frigorífico etiquetado.",
      obligatorio: true
    }
  ];

  // ... lógica de creación
}
```

C. Prorrateo Automático de Suministros

```
// lib/room-rental-service.ts
export async function calculateUtilityBill(
    unitId: string,
    month: string,
    year: number
) {
    // Obtener gastos del mes
    const utilities = await prisma.expense.findMany({
        where: {
            unit: { id: unitId },
            categoria: { in: ["Electricidad", "Agua", "Gas"] },
            fecha: {
                gte: new Date(year, month - 1, 1),
                lt: new Date(year, month, 1)
            }
        }
    });

    // Contar inquilinos activos en el mes
    const activeRooms = await prisma.roomContract.count({
        where: {
            unitId,
            estado: "activo",
            fechaInicio: { lte: new Date(year, month, 0) },
            OR: [
                { fechaFin: { gte: new Date(year, month - 1, 1) } },
                { fechaFin: null }
            ]
        }
    });
}

const totalUtilities = utilities.reduce((sum, u) => sum + u.monto, 0);
const perTenant = totalUtilities / activeRooms;

// Crear pagos individuales
const contracts = await prisma.roomContract.findMany({
    where: { /* ... */ }
});

for (const contract of contracts) {
    await prisma.roomPayment.create({
        data: {
            roomContractId: contract.id,
            concepto: "Suministros",
            monto: perTenant,
            fechaVencimiento: new Date(year, month, 5),
            estado: "pendiente"
        }
    });
}

return { perTenant, totalUtilities, activeRooms };
}
```

D. Calendario de Rotación de Limpieza

```

interface CleaningSchedule {
  week: number;
  assignedRoom: string;
  tenantName: string;
  completed: boolean;
  verifiedAt?: Date;
}

export async function generateCleaningSchedule(
  unitId: string,
  startDate: Date,
  weeks: number = 12
): Promise<CleaningSchedule[]> {
  const rooms = await prisma.room.findMany({
    where: { unitId, estado: "OCUPADA" },
    include: {
      contracts: {
        where: { estado: "activo" },
        include: { tenant: true }
      }
    }
  });

  const schedule: CleaningSchedule[] = [];

  for (let week = 0; week < weeks; week++) {
    const roomIndex = week % rooms.length;
    schedule.push({
      week: week + 1,
      assignedRoom: rooms[roomIndex].numero,
      tenantName: rooms[roomIndex].contracts[0].tenant.nombre,
      completed: false
    });
  }

  return schedule;
}

```

3. UI Components

A. Room Management Grid

```
// app/room-rental/[unitId]/rooms/page.tsx
export default function RoomManagementPage({ params }) {
  return (
    <div className="grid grid-cols-1 md:grid-cols-2 lg:grid-cols-3 gap-6">
      {rooms.map(room => (
        <Card key={room.id} className="relative">
          <Badge
            className="absolute top-2 right-2"
            variant={room.estado === 'OCUPADA' ? 'default' : 'secondary'}
          >
            {room.estado}
          </Badge>

          <CardHeader>
            <CardTitle>{room.numero}</CardTitle>
            <CardDescription>{room.metrosCuadrados}m2</CardDescription>
          </CardHeader>

          <CardContent>
            <div className="space-y-2">
              <div className="flex items-center justify-between">
                <span className="text-sm text-muted-foreground">Precio</span>
                <span className="font-semibold">€{room.precio}/mes</span>
              </div>

              {room.estado === 'OCUPADA' && (
                <>
                  <Separator />
                  <div>
                    <span className="text-sm text-muted-foreground">Inquilino</span>
                    <p className="font-medium">{room.tenant?.nombre}</p>
                  </div>
                  <div>
                    <span className="text-sm text-muted-foreground">Contrato hasta</span>
                    <p>{format(room.contract.fechaFin, 'dd/MM/yyyy')}</p>
                  </div>
                </>
              )}
            </div>
          </CardContent>

          <CardFooter className="flex gap-2">
            <Button size="sm" variant="outline">
              <Eye className="w-4 h-4 mr-2" />
              Ver Detalle
            </Button>
            {room.estado === 'DISPONIBLE' && (
              <Button size="sm">
                <UserPlus className="w-4 h-4 mr-2" />
                Asignar
              </Button>
            )}
          </CardFooter>
        </Card>
      )));
    </div>
  );
}
```

B. Tenant Communication Portal

Portal específico para inquilinos de Room Rental con:

- Vista de su habitación y contrato
 - Calendario de turnos de limpieza
 - Chat con otros inquilinos (opcional)
 - Reportar incidencias específicas
 - Ver y pagar suministros prorrteados
-

CASOS DE USO

Caso 1: Universidad Complutense - Madrid

Perfil Gestor: Inversora particular con 3 pisos cerca de Ciudad Universitaria

Situación Inicial:

- 3 pisos × 3 habitaciones = 9 habitaciones
- Alquiler tradicional: €1,100/piso × 3 = €3,300/mes
- Ingresos anuales: €39,600

Con Room Rental:

- 9 habitaciones × €450/mes = €4,050/mes
- Ingresos anuales: €48,600
- **Incremento:** +€9,000/año (+23%)

Operativa:

- Contratos: Septiembre-Junio (10 meses)
- Target: Estudiantes universitarios
- Servicios: WiFi premium, limpieza semanal zonas comunes
- Gestión: Mediante INMOVA con módulo Room Rental

Resultados tras 1 año:

- Ocupación: 95% (vacante solo en verano)
- Tasa renovación: 60% (inquilinos repiten)
- Incidencias mantenimiento: 15/año (manejables)
- Satisfacción inquilinos: 8.2/10

Caso 2: Tech Hub Málaga

Perfil Gestor: Empresa PropTech gestionando 20 unidades

Situación:

- Target: Remote workers, tech professionals, expatriados
- 20 propiedades × 4 habitaciones = 80 habitaciones
- Precio promedio: €550/mes

Modelo:

- Contratos flexibles: 3-12 meses
- All-inclusive: Renta + suministros + limpieza + WiFi
- Mobiliario premium
- Coworking space en cada unidad (salón adaptado)

Tecnología INMOVA:

- Automatización total: Contratos digitales, pagos Stripe

- Portal inquilinos: Pago online, comunicación, mantenimiento
- Analytics: Ocupación, ingresos, predicción vacantes
- CRM: Lead management de plataformas (Spotahome, HousingAnywhere)

Métricas:

- Ingresos mensuales: $80 \text{ hab} \times €550 \times 92\% \text{ ocupación} = €40,480$
 - Ingresos anuales: €485,760
 - Margen neto: 35% = €170,016
 - ROI: 22%
-



ROI Y RENTABILIDAD

Análisis Comparativo de Rentabilidad

Escenario A: Inversión Pequeña (1 Propiedad)

Propiedad: Piso 90m², 3 habitaciones, Madrid

Concepto	Tradicional	Room Rental	Diferencia
Inversión Inicial			
Precio propiedad	€250,000	€250,000	-
Reforma/mobiliario	€5,000	€15,000	+€10,000
Total Inversión	€255,000	€265,000	+€10,000
Ingresos Anuales			
Renta mensual	€1,300	€1,800 (3×€600)	+€500/mes
Ingresos anuales	€15,600	€21,600	+€6,000
Gastos Anuales			
IBI, comunidad, se-guro	€3,500	€3,800	+€300
Mantenimiento	€1,000	€1,800	+€800
Limpieza	€0	€1,200	+€1,200
Total Gastos	€4,500	€6,800	+€2,300
Resultado			
Ingreso Neto Anual	€11,100	€14,800	+€3,700
ROI Bruto	4.35%	5.58%	+1.23pp
ROI Neto	3.92%	4.49%	+0.57pp
Payback Inversión Adicional	-	2.7 años	-

Conclusión: La inversión adicional de €10,000 se amortiza en 2.7 años, y después genera €3,700 extra anualmente.

Escenario B: Portfolio Mediano (10 Propiedades)

Escala: 10 propiedades × 3 habitaciones = 30 habitaciones

Concepto	Tradicional	Room Rental	Diferencia
Inversión Total	€2,550,000	€2,650,000	+€100,000
Ingresos Anuales	€156,000	€216,000	+€60,000
Gastos Anuales	€45,000	€68,000	+€23,000
Ingreso Neto Anual	€111,000	€148,000	+€37,000
ROI Neto	3.92%	4.49%	+0.57pp
Payback Inversión Adicional	-	2.7 años	-
Valor adicional anual después pay-back	-	€37,000/año	-

Beneficios Adicionales de Escala:

- Gestión centralizada vía INMOVA: -20% tiempo operativo
- Negociación bulk: Limpieza, mantenimiento, suministros (-10% costes)
- Branding: Mayor atractivo para inquilinos

Escenario C: Operador Profesional (50 Propiedades)

Concepto	Room Rental
Propiedades	50
Habitaciones	150
Precio medio/habitación	€550/mes
Ocupación	93%
Ingresos Anuales	€919,800
Gastos operativos (40%)	€367,920
Ingreso Neto Anual	€551,880
Inversión total estimada	€13,250,000
ROI Neto	4.16%

Ventajas Operador Profesional:

- Equipo dedicado (5-8 personas)
- Tecnología avanzada (INMOVA + integraciones)

- Marca reconocida: Mayor demanda, menor vacancia
- Economías de escala: Menores costes unitarios

Factores de Éxito para Maximizar ROI

- Ubicación:** Proximidad a universidades, distritos tech, transporte
 - Calidad:** Móbilario duradero, WiFi fiable, zonas comunes atractivas
 - Gestión:** Respuesta rápida a incidencias, comunicación clara
 - Tecnología:** INMOVA para automatización y eficiencia
 - Tenant Screening:** Verificación exhaustiva para reducir morosidad
 - Pricing Dinámico:** Ajustar según demanda estacional
-



IMPLEMENTACIÓN EN INMOVA

Roadmap de Desarrollo

Fase 1: Core Features (Sprint 1-2) - 4 semanas

Objetivo: Habilitar gestión básica de habitaciones

Entregables:

1. Modelo de Datos

- Crear modelos `Room`, `RoomContract`, `RoomPayment` en Prisma
- Migraciones de base de datos
- Relaciones con `Unit`, `Tenant`, `Payment` existentes

2. API Endpoints

...

```
POST /api/rooms # Crear habitación
GET /api/rooms?unitId=X # Listar habitaciones de unidad
GET /api/rooms/:id # Detalle habitación
PATCH /api/rooms/:id # Actualizar habitación
DELETE /api/rooms/:id # Eliminar habitación
```

```
POST /api/room-contracts # Crear contrato habitación
```

```
GET /api/room-contracts # Listar contratos
```

```
PATCH /api/room-contracts/:id # Actualizar contrato
```

...

1. UI Básica

- Página gestión habitaciones: `/room-rental/[unitId]/rooms`
- CRUD habitaciones
- Asignación inquilino a habitación
- Vista de ocupación

Testing:

- Crear unidad con 4 habitaciones
- Asignar inquilinos a 3 habitaciones
- Verificar cálculos de ocupación
- Generar contratos individuales

Fase 2: Advanced Features (Sprint 3-4) - 4 semanas

Objetivo: Funcionalidades operativas completas

Entregables:

1. Gestión de Suministros

- Servicio de prorratoe automático
- API /api/room-rental/utilities/calculate
- Generación pagos individuales
- Dashboard de gastos por unidad

2. Normas de Convivencia

- Modelo SharedSpaceRule
- CRUD de normas
- Plantillas predefinidas
- Aceptación de normas en firma contrato

3. Calendario de Limpieza

- Generación automática turnos rotativos
- Notificaciones a inquilinos
- Tracking de cumplimiento
- Integración con módulo Tareas

4. Dashboard Room Rental

- Vista consolidada a nivel unidad
- KPIs: Ocupación, ingresos, vs. tradicional
- Alertas: Contratos próximos a vencer, pagos pendientes
- Gráficos de tendencias

Testing:

- Calcular suministros mes completo
- Generar calendario limpieza 3 meses
- Verificar notificaciones automáticas
- Dashboard con datos reales

Fase 3: Portal Inquilinos & Mobile (Sprint 5-6) - 4 semanas

Objetivo: Experiencia inquilino optimizada

Entregables:

1. Portal Inquilino Room Rental

- Vista mi habitación y contrato
- Pago suministros prorrateados
- Chat con otros inquilinos (opcional)
- Calendario turnos limpieza
- Incidencias específicas

2. Notificaciones Push

- Recordatorio pago renta
- Recordatorio turno limpieza
- Anuncios gestor
- Nuevas normas/cambios

3. Mobile App Enhancements

- Responsive design para todas las vistas
- PWA features
- Notificaciones nativas

Testing:

- 5 inquilinos reales beta testing
- Feedback y ajustes UX
- Performance mobile

Fase 4: Analytics & Optimization (Sprint 7-8) - 4 semanas

Objetivo: Inteligencia de negocio y automatización

Entregables:

1. Reporting Avanzado

- Comparativa Room Rental vs. Tradicional (ROI)
- Análisis de ocupación estacional
- Tenant lifetime value
- Predicción vacantes

2. Pricing Dinámico para Habitaciones

- Sugerencias precio por estacionalidad
- Benchmarking zona
- Alertas si precio no competitivo

3. Automatizaciones

- Auto-renovación contratos
- Generación automática facturas suministros
- Recordatorios pagos
- Alertas mantenimiento preventivo

4. Integraciones

- SpotAHome, HousingAnywhere (listados)
- Plataformas screening (verificación inquilinos)

Testing:

- Validar predicciones con datos históricos
- A/B testing pricing dinámico
- Verificar integraciones externas

Activación del Módulo

Para Empresas Existentes:

1. Administrador va a Admin > Módulos
2. Activa “Room Rental Management”
3. Wizard de configuración:
 - ¿Gestión de suministros? (Prorrateo / Individual)
 - ¿Limpieza zonas comunes? (Servicio / Turnos)
 - ¿Portal inquilinos con chat inter-inquilinos? (Sí / No)
4. Importar unidades existentes compatibles
5. Crear habitaciones para cada unidad

Para Nuevos Clientes:

1. Durante onboarding, seleccionar “Room Rental” como modelo negocio
 2. Asistente guiado crea estructura inicial
 3. Plantillas de contrato y normas precargadas
 4. Demo data para familiarización
-

July
17

ROADMAP

Q1 2025: Foundation

- ✓ Investigación y análisis de mercado
- ✓ Diseño modelo de datos
- ➡ Desarrollo Fase 1: Core Features
- ➡ Beta testing con 3 clientes piloto

Q2 2025: Launch

- ➡ SOON Desarrollo Fase 2: Advanced Features
- ➡ SOON Desarrollo Fase 3: Portal Inquilinos
- ➡ SOON Launch público módulo Room Rental
- ➡ SOON Marketing: Campaña “20-30% más rentable”
- ➡ SOON Webinars y formación clientes

Q3 2025: Scale

- ➡ SOON Desarrollo Fase 4: Analytics
- ➡ SOON Integraciones con plataformas listados
- ➡ SOON Partnerships con universidades
- ➡ SOON Caso de éxito: 50 propiedades gestionadas

Q4 2025: Optimization

- ➡ SOON ML para pricing óptimo
 - ➡ SOON Marketplace servicios inquilinos (limpieza, seguros)
 - ➡ SOON Expansión internacional (Portugal, Italia)
 - ➡ SOON White label para operadores profesionales
-



OTROS MODELOS INMOBILIARIOS COMPATIBLES

Además de **Room Rental**, INMOVA puede expandirse a estos modelos:

1. Student Housing (Residencias Estudiantes)

Características:

- Similar a Room Rental pero con servicios premium
- Contratos 9-12 meses (curso académico)
- Billing by the bed
- Co-signed leases (padres)
- Amenities: Study centers, social events

Diferencias clave:

- Más enfocado en experiencia estudiante
- Mayor énfasis en comunidad
- Partnerships con universidades

2. Senior Living (Residencias Mayores)**Características:**

- Target: +65 años, autónomos o semi-asistidos
- Servicios: Comidas, limpieza, asistencia médica
- Tecnología: Telehealth, wearables, IoT sensores
- Contratos largos (años)

Tech Stack:

- Integración sensores salud
- Alertas médicas automáticas
- Portal familias para seguimiento
- Gestión servicios healthcare

3. Affordable Housing (Vivienda Social)**Características:**

- Rentas reguladas por gobierno
- Requisitos de elegibilidad estrictos
- Compliance y reporting complejo
- Financiación pública/subsidios

Módulos Necesarios:

- Verificación elegibilidad inquilinos
- Reporting compliance automático
- Gestión subsidios gubernamentales
- Auditorías internas

4. Build-to-Rent (BTR) - Promoción Residencial para Alquiler**Características:**

- Comunidades residenciales nuevas diseñadas para alquiler
- Gestión profesional desde día 1
- Amenities de alto nivel
- Enfoque largo plazo

Ya soportado por: Módulo Construcción + Alquiler Tradicional

5. Flex Living (Vivienda Flexible)**Características:**

- Contratos ultra-flexibles (1-6 meses)
- Todo incluido (mobiliario, suministros, servicios)
- Target: Nómadas digitales, consultores, relocations
- Precio premium

Similar a: Coliving pero más orientado a estancias cortas

6. Corporate Housing (Alojamiento Corporativo)

Características:

- Contratos con empresas (no individuos)
- Empleados en misión/relocation
- Facturación B2B
- SLA garantizado

Módulos Necesarios:

- CRM corporativo
- Facturación B2B con contratos marco
- Reporting para HR departments



ANEXO: PLANTILLAS Y RECURSOS

Plantilla Contrato Individual por Habitación

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN

En [Ciudad], a [Fecha]

REUNIDOS

De una parte, [PROPIETARIO/GESTORA], con DNI/CIF [XXX], en adelante ARRENDADOR.

De otra parte, [INQUILINO], con DNI [XXX], en adelante ARRENDATARIO.

EXPONEN

Que el ARRENDADOR es titular de la vivienda sita en [Dirección Completa].

Que el ARRENDATARIO está interesado en arrendar una habitación de dicha vivienda.

Que ambas partes, reconociéndose capacidad legal, convienen en celebrar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN, con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA. Objeto del contrato

El ARRENDADOR arrienda al ARRENDATARIO la habitación número [X], de [XX]m², amueblada, ubicada en la vivienda referida, junto con el derecho de uso de las zonas comunes: cocina, salón, baños [especificar cuáles], y lavadero.

SEGUNDA. Duración

El contrato tendrá una duración de [XX] meses, desde el [Fecha Inicio] hasta el [Fecha Fin], renovable por acuerdo de ambas partes.

TERCERA. Renta

La renta mensual es de [XXX]€, que incluye:

- Uso de la habitación
- Uso de zonas comunes
- Comunidad de propietarios y basuras
- WiFi

Los suministros (luz, gas, agua) se abonarán de forma prorrata entre todos los inquilinos, con un importe estimado de [XX]€/mes.

CUARTA. Forma de pago

La renta se abonará mensualmente por adelantado, dentro de los primeros 5 días de cada mes, mediante [transferencia/domiciliación].

QUINTA. Fianza

El ARRENDATARIO entrega en este acto la cantidad de [XXX]€ en concepto de fianza, que se depositará en el organismo correspondiente.

SEXTA. Normas de convivencia

1. Horario de silencio: 22:00-08:00
2. Limpieza de zonas comunes: [Turno rotativo / Servicio profesional incluido]
3. Invitados: Máximo 2 noches consecutivas al mes, previo aviso
4. Prohibido fumar en el interior
5. [Otras normas específicas]

SÉPTIMA. Uso y conservación

El ARRENDATARIO se compromete a:

- Mantener la habitación en buen estado
- Hacer un uso adecuado de zonas comunes
- Comunicar inmediatamente cualquier desperfecto
- Respetar el descanso de los demás inquilinos

OCTAVA. Resolución del contrato

Cualquiera de las partes puede resolver el contrato con [30] días de antelación, mediante comunicación escrita.

Y en prueba de conformidad, firman el presente contrato en dos ejemplares en el lugar y fecha indicados.

[FIRMA ARRENDADOR] [FIRMA ARRENDATARIO]

Checklist Entrada/Salida Habitación

INVENTARIO HABITACIÓN [Número]

Inquilino: [Nombre]

Fecha Entrada: [DD/MM/AAAA]

Fecha Salida: [DD/MM/AAAA]

Elemento	Estado Entrada	Estado Salida	Observaciones
Mobiliario			
Cama (estructura)	<input type="checkbox"/> Perfecto <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular		
Colchón	<input type="checkbox"/> Perfecto <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular		
Armario	<input type="checkbox"/> Perfecto <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular		
Escritorio	<input type="checkbox"/> Perfecto <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular		
Silla	<input type="checkbox"/> Perfecto <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular		
Lámpara	<input type="checkbox"/> Perfecto <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular		
Estantería	<input type="checkbox"/> Perfecto <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular		
Estado General			
Paredes	<input type="checkbox"/> Perfecto <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular		
Suelo	<input type="checkbox"/> Perfecto <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular		
Ventana	<input type="checkbox"/> Perfecto <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular		
Persiana/Cortina	<input type="checkbox"/> Perfecto <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular		
Puerta	<input type="checkbox"/> Perfecto <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular		
Cerradura	<input type="checkbox"/> Perfecto <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular		
Enchufes (funcionan)	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No		
Iluminación	<input type="checkbox"/> Perfecto <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular		

Elemento	Estado Entrada	Estado Salida	Observaciones
Limpieza General	<input checked="" type="checkbox"/> Impecable <input type="checkbox"/> Aceptable		

Fotos Adjuntas: Sí (adjuntar en sistema)

Firma Inquilino Entrada: _____

Firma Gestor Entrada: _____

Firma Inquilino Salida: _____

Firma Gestor Salida: _____

Deducciones Fianza (si aplica): _____ €

Motivo: _____

REFERENCIAS Y RECURSOS

Legislación España

- **Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU):** Aunque el alquiler de habitaciones no siempre se rige completamente por la LAU, es referencia.
- **Normativa Autonómica:** Cada comunidad autónoma puede tener regulación específica (ej: Decreto catalán para alquiler temporal).
- **Fianzas:** Obligatorio depositar en organismo autonómico (IVIMA en Madrid, Incasòl en Cataluña, etc.).

Recursos Externos

- **Cushman & Wakefield:** Informes mercado room rental y coliving
- **Idealista:** Estadísticas precios alquiler por zonas
- **INE:** Datos demográficos estudiantes y migración interna
- **Asociaciones:**
 - CEAV (Confederación Española de Agencias de Viajes) - Para turístico
 - ASVAL (Asociación Alquileres Vacacionales) - Normativa

Competidores Específicos Room Rental

- **Badi:** App matching roommates (P2P)
- **Spotahome:** Plataforma booking habitaciones online
- **HousingAnywhere:** Foco estudiantes internacionales
- **Uniplaces:** Student accommodation

Ventaja INMOVA: Gestión completa end-to-end vs. solo marketplace.

CONCLUSIONES

Por qué Room Rental es una Oportunidad

1. **Rentabilidad Demostrada:** +20-30% vs. alquiler tradicional

2. **Demanda Creciente:** Estudiantes, young professionals, trabajadores temporales
3. **Mercado en Crecimiento:** €550B en Europa próxima década
4. **Bajo Riesgo:** Diversificación de ingresos (múltiples inquilinos)
5. **Tecnología como Diferenciador:** INMOVA automatiza la complejidad operativa

Próximos Pasos

1. **Validación:** Piloto con 3 clientes (30 habitaciones totales) - Q1 2025
2. **Desarrollo:** Roadmap de 16 semanas (4 fases) - Q1-Q2 2025
3. **Launch:** Módulo Room Rental disponible - Q2 2025
4. **Marketing:** Campaña “Maximiza tu rentabilidad un 25%” - Q2 2025
5. **Expansión:** Integrar otros modelos (Student Housing, Senior Living) - 2026

INMOVA se posiciona como la única plataforma PropTech multi-vertical con soporte nativo para 8 modelos de negocio inmobiliario, desde alquiler tradicional hasta Room Rental, cubriendo todo el espectro de la gestión inmobiliaria moderna.

Documento elaborado por: INMOVA Product & Strategy Team

Versión: 1.0

Fecha: 29 Noviembre 2025

Próxima Revisión: Q2 2025 (post-launch)

Idioma: Español