



HESTIA

INVERSIÓN PATRIMONIAL



Santa Marina

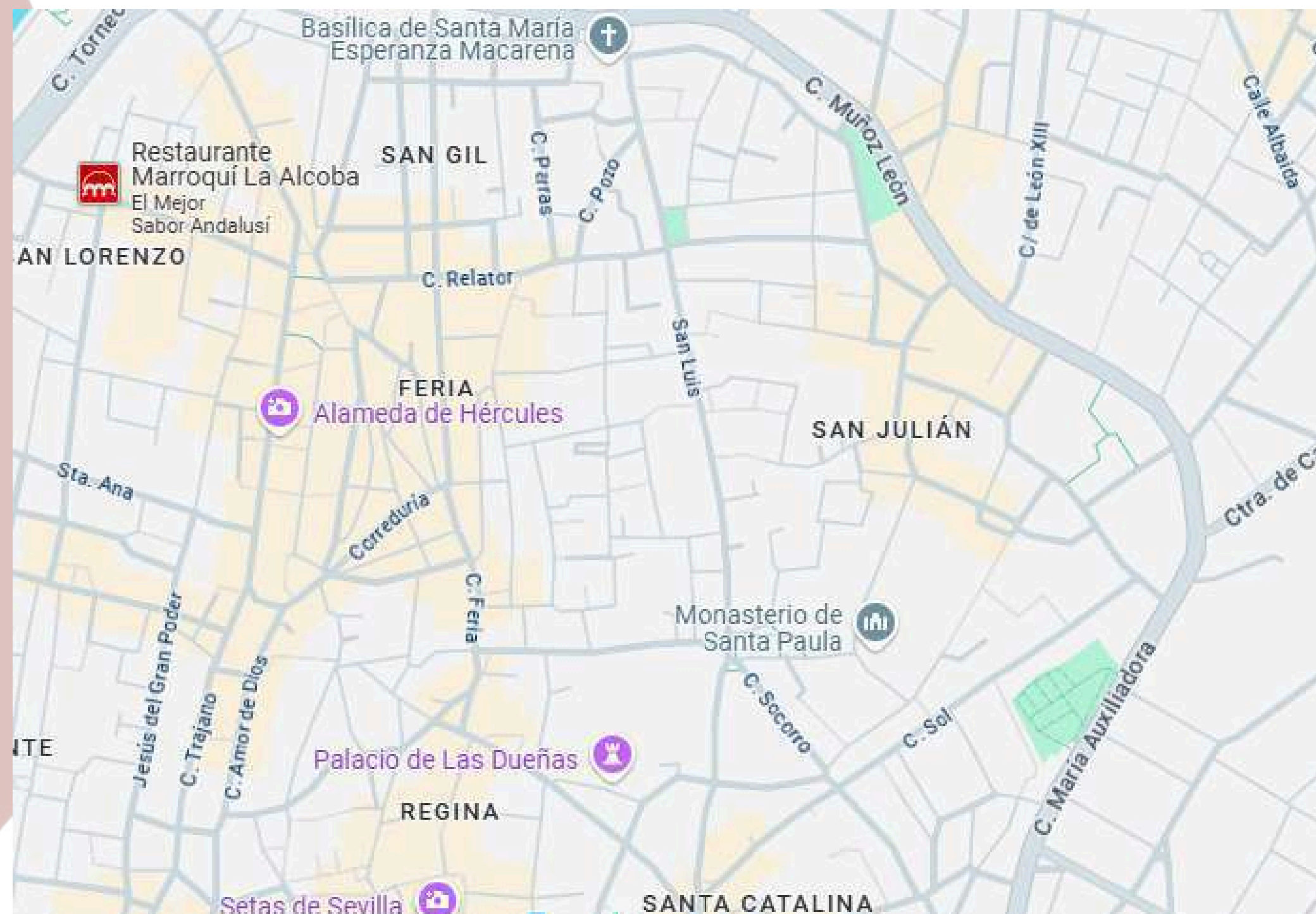
Local con apartamentos turísticos en la calle Macasta, una de las zonas más auténticas y con mayor proyección del centro de Sevilla, a pocos minutos a pie de la Catedral, la Giralda y otros referentes culturales de la ciudad.

El inmueble ha sido diseñado con un enfoque moderno, funcional y lleno de estilo. Cada unidad está completamente equipada y pensada para ofrecer una experiencia cómoda, práctica y memorable. La distribución interior ha sido cuidadosamente optimizada para aprovechar cada metro cuadrado, generando espacios acogedores que permiten vivir Sevilla como un local.

Se trata de una oportunidad ideal para invertir en un activo turístico con alta demanda, pensado para ofrecer calidad, confort y un retorno sólido desde el primer día.



Atractivos turísticos cerca



Iglesia de Santa Marina: a 6 minutos a pie

Iglesia de San Luis de los Franceses: a 7 minutos a pie

Calle Feria y Mercado de Feria: a 8 minutos a pie

Basílica de la Macarena: a 10 minutos a pie

Murallas de Sevilla: a 10 minutos a pie

Alameda de Hércules: a 10 minutos a pie

Calle Regina: a 10 minutos a pie

Parlamento de Andalucía : a 12 minutos a pie

Las Setas de Sevilla: a 12 minutos a pie

Catedral de Sevilla y La Giralda: a 18 minutos a pie

Real Alcázar de Sevilla: a 20 minutos a pie

Plaza de España y Parque de María Luisa: a 25 minutos a pie

Datos de inversión

Precio de compra	690.000€
Unidades resultantes	4
Precio/unidad	172.500€
Superficie construida	146m ²
Valor de mercado en explotación	1.100.000€
Margen promotor	59,4%

Rentabilidad de la inversión fija

6,5%

Rentabilidad anual	6,5%
Importe anual total	44.850€
Importe mensual total	3.737€
Importe por unidad al año	11.212€

- 5,5% el primer año (1.319€ mes/unidad).
- 6% a partir del tercer año (1.437€ mes/unidad).
- 6,5% a partir del quinto año (1.557€ mes/unidad).

El contrato de alquiler se formalizará en el momento de la compraventa del inmueble, estableciendo un plazo de carencia para el inicio del cobro de la renta, que estará limitado al tiempo previsto de finalización de la obra. Los plazos son de 10 años, con un periodo de obligado cumplimiento de 2 años.

Rentabilidad de la inversión variable

Rentabilidad anual	9,1%
Facturación anual estimado	102.172€
Beneficio anual estimado	62.611€
Importe medio noche	88€
Ocupación media	76%

Este cálculo de rentabilidad incluye todos los gastos asociados al inmueble, tales como suministros, seguros, mantenimiento, limpieza, lavandería, gestión y comisiones de plataformas de alquiler como Booking.com y Airbnb.

Rentabilidad Bruta

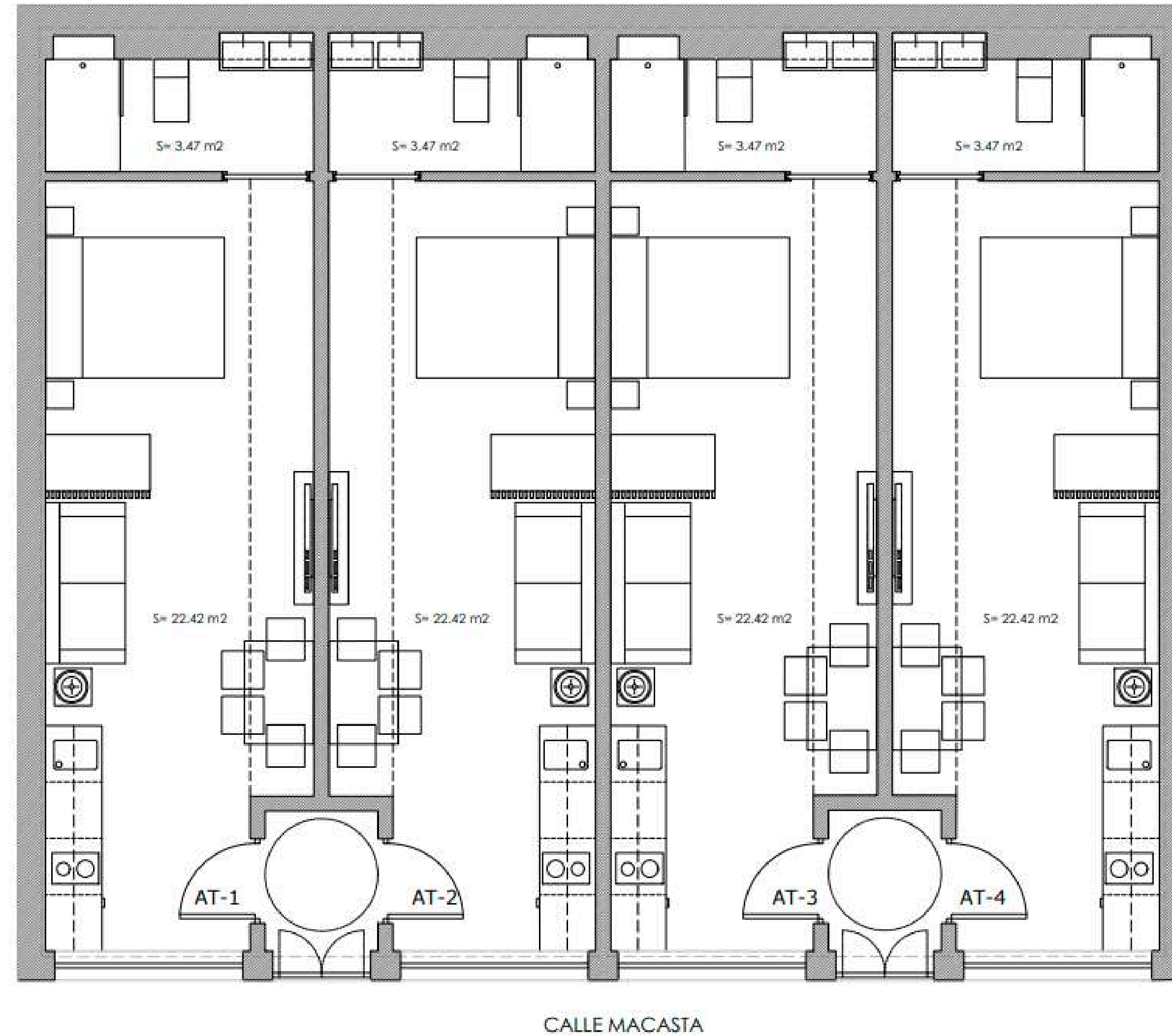
14,8%

Ingresos anuales	102.172€
Precio de compra	690.000€

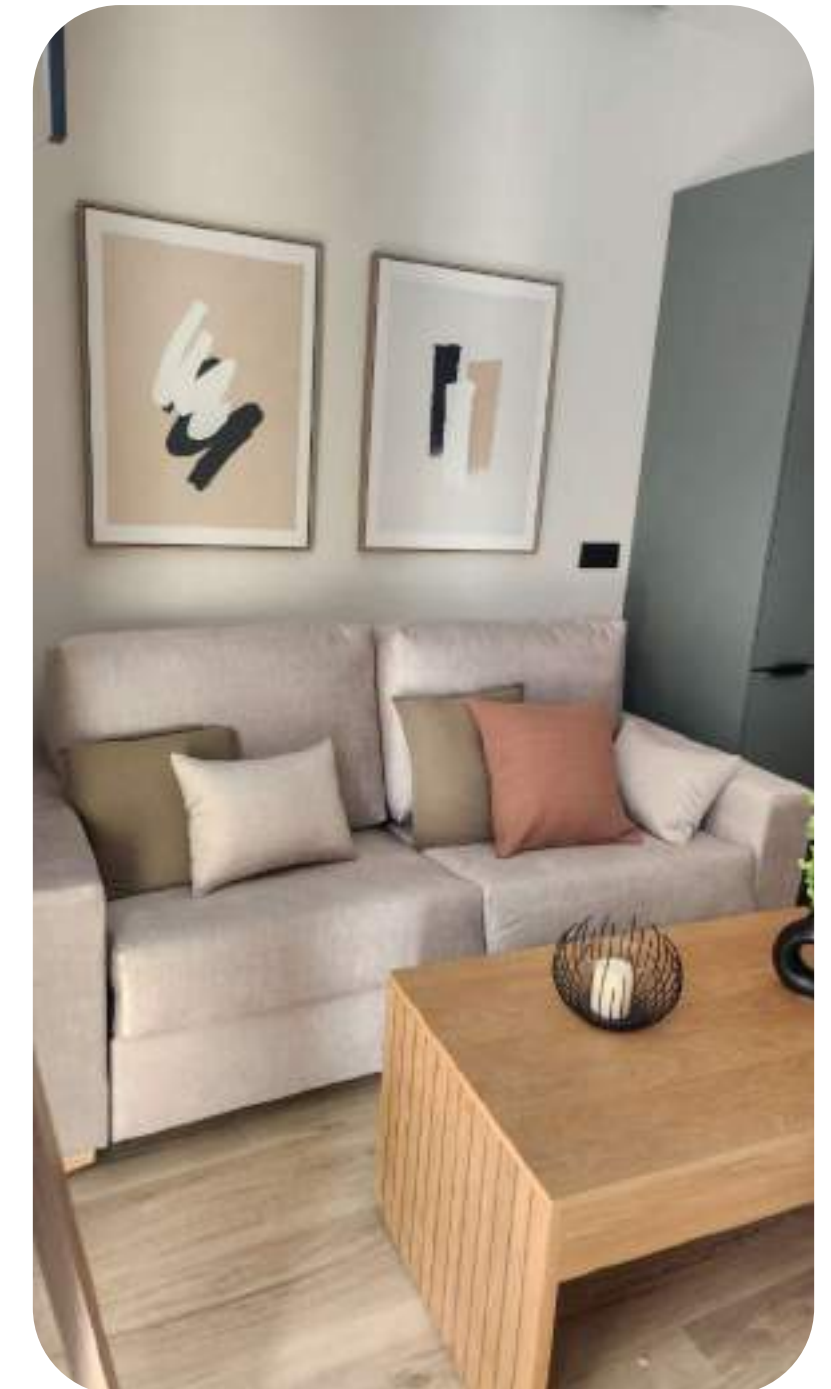
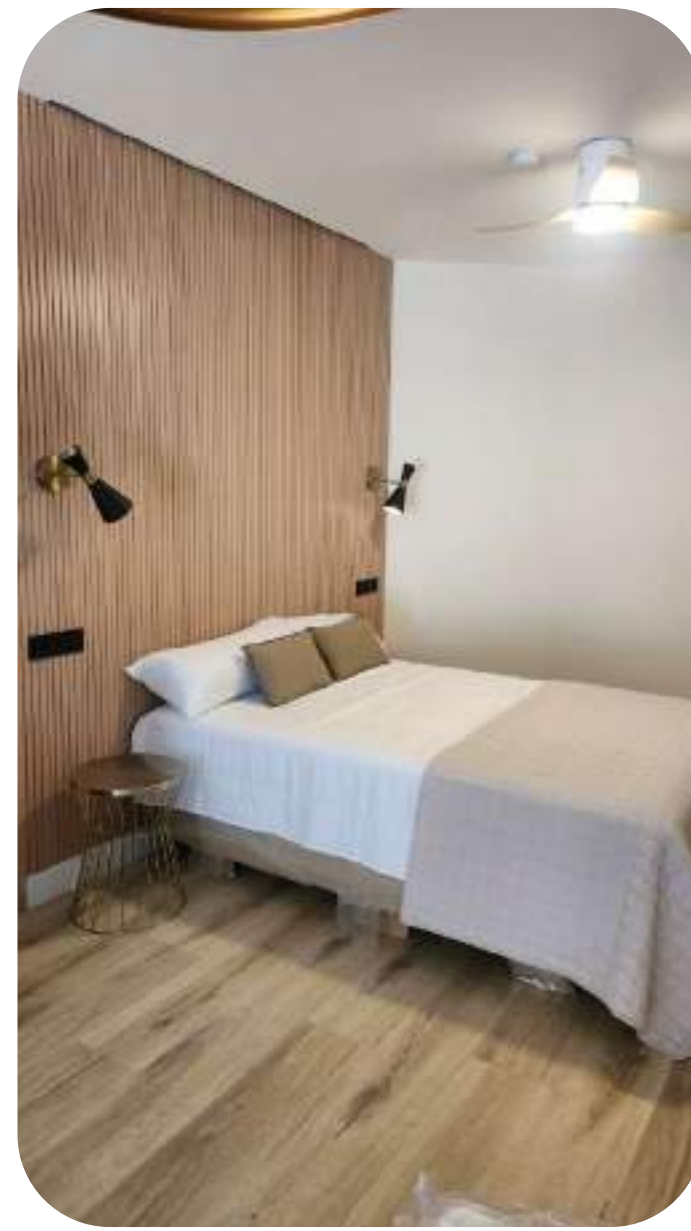
El activo genera una facturación anual estimada de 102.172 €, lo que, frente a un precio de adquisición de 690.000 €, se traduce en una rentabilidad bruta del 14,8 % anual.

Este indicador posiciona la inversión como una alternativa altamente atractiva dentro del segmento inmobiliario turístico. La combinación de un activo cuidadosamente seleccionado, una ubicación estratégica y una gestión profesional optimiza el rendimiento operativo, garantizando ingresos sólidos y sostenibles desde el primer ejercicio.

Plano de distribución



Interiorismo

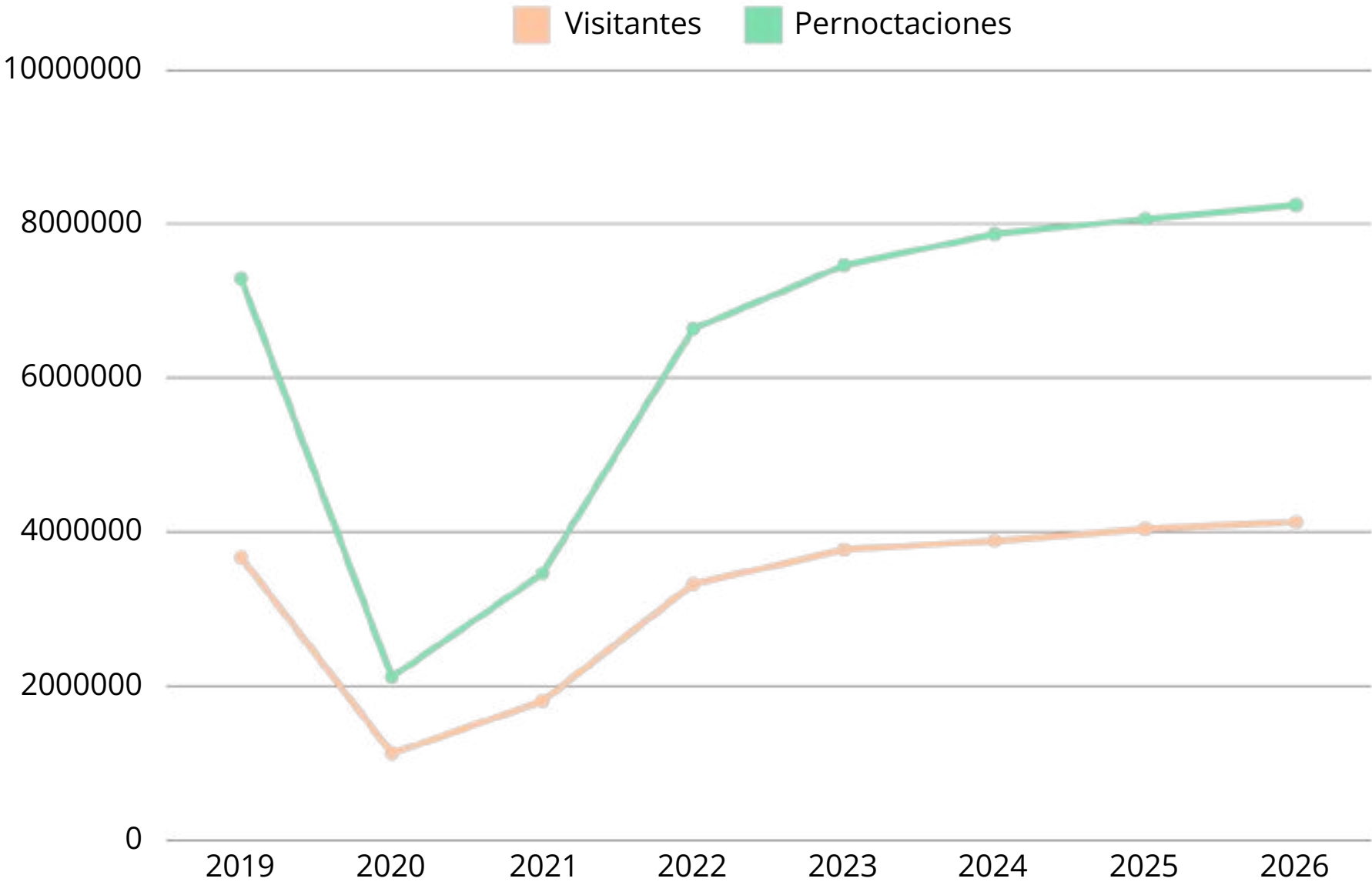


Forma de pago

Reserva	1%
Pago de Arras	9% en 30 días
Al finalizar las obras antes del equipamiento	10%
A la compraventa	80%

Crecimiento en Sevilla

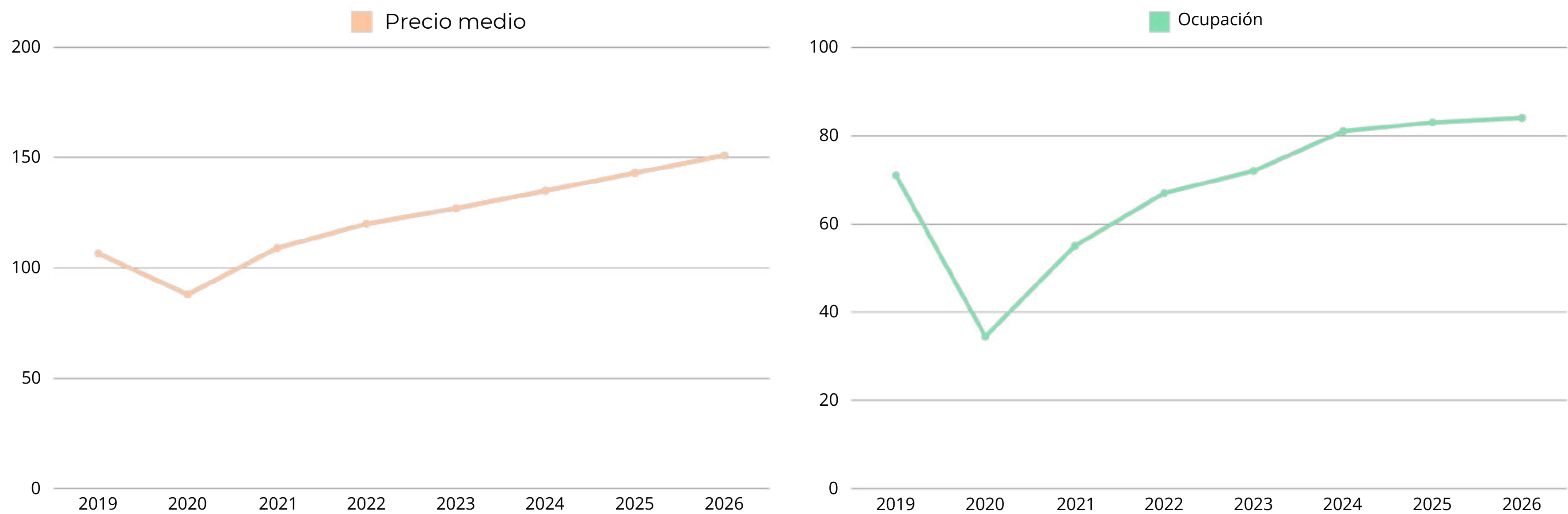
En 2019, antes de la pandemia, Sevilla alcanzó cifras récord en el sector turístico. Aunque en 2020 sufrió una caída drástica debido al impacto del COVID-19, la ciudad ha experimentado una recuperación progresiva año tras año, logrando no solo igualar, sino superar los niveles previos a la crisis en el último ejercicio.



	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Visitantes	3. 666. 538	1.121.929	1.801.559	3.322.420	3.768.929	3.884.135	4.036.793	4.125.602
		-69,40%	60,60%	84,50%	13,50%	3,10%	3,80%	2,20%
Pernoctaciones	7. 288. 638	2.114.277	3.460.715	6.635.950	7.464.999	7.870.278	8.066.064	8.243.525
		-71,00%	63,70%	91,70%	12,50%	5,40%	3,80%	2,20%

Ocupación y precio medio

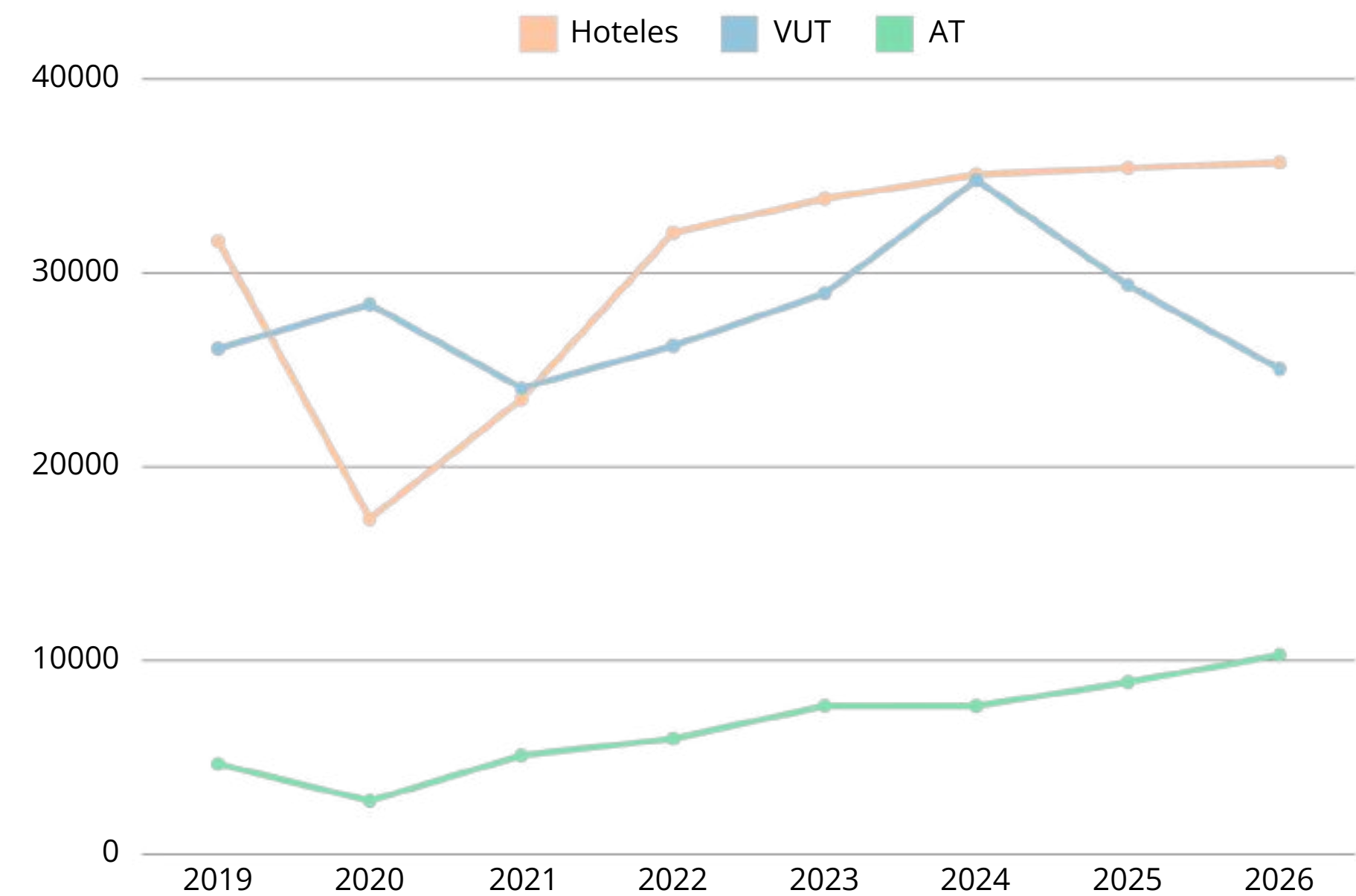
La ocupación en Apartamentos Turísticos en Sevilla ha experimentado una fuerte recuperación tras la pandemia, superando los niveles pre-COVID y consolidando su crecimiento. Las previsiones indican una tendencia al alza, reforzando a Sevilla como un destino clave para la inversión turística.



	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ocupación	71,00%	34,50%	55,00%	67,00%	72,00%	81,00%	82,50%	83,50%
		- 71,87%	110,96%	99,11%	34,90%	5,80%	1,85%	1,21%
Precio Medio	106,05 €	87,92 €	108,74 €	119,89 €	127,68 €	135,74 €	143,23 €	151,09 €
		- 17,10%	24,00%	10,20%	6,50%	6,30%	5,50%	5,50%

Plazas de Hotel, VUT y AT

Las VUT en Sevilla están disminuyendo por las nuevas regulaciones, mientras que los AT crecen absorbiendo la demanda. Las plazas hoteleras se mantienen estables con un ligero aumento, consolidando a los AT como la mejor alternativa de inversión turística.



	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Hoteles	25.196	25.949	26.591	26.016	27.582	35.078	35.429	35.712
		2,99%	2,47%	-2,16%	6,02%	27,15%	1%	0,80%
VUT	26.100	28.394	24.066	26.239	28.949	34.801	29.372	25.045
		8,80%	-15,30%	9,00%	10,30%	20,20%	-15,63%	-14,80%
AT	4.659	2.755	5.105	5.965	7.658	7.653	8.882	10.280
		-40,90%	85,30%	16,80%	28,40%	-0,07%	15,98%	15,68%

INVIERTE EN
EL SUR.
INVIERTE EN
SEVILLA.

*Rentabilidad que crece
cada día*



HESTIA
INVERSIÓN PATRIMONIAL

www.hestiainmuebles.com

info@hestiainmuebles.com

954 27 02 22