HESTIA

INVERSIÓN PATRIMONIAL

Magdalena

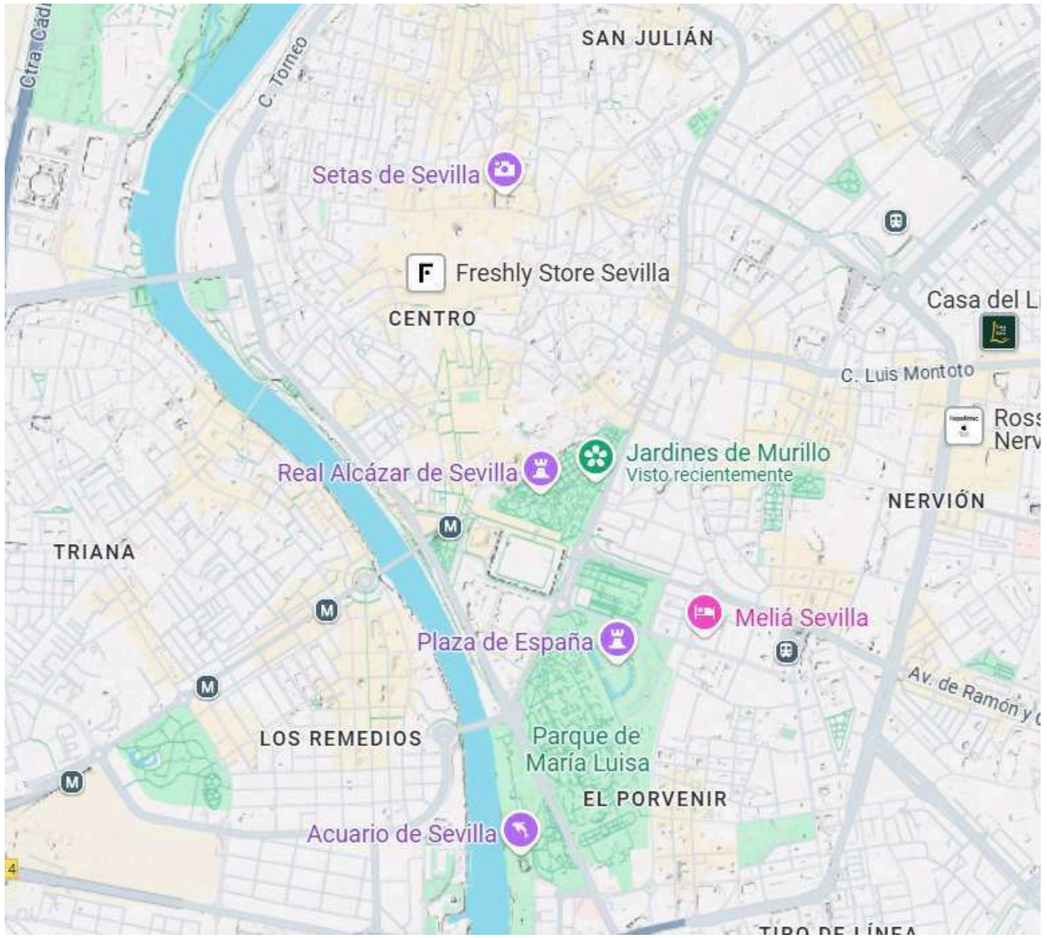
© Architect BORGOS PIEPER

Este moderno y funcional edificio de apartamentos turísticos se encuentra en pleno centro de Sevilla.

Cada unidad dispone de tres plazas de alojamiento, a excepción de uno de los dúplex, que cuenta con cuatro plazas, lo que suma un total de 19 plazas disponibles. Está completamente equipado y presenta una distribución optimizada, incluyendo piscina y solárium en la azotea, lo que garantiza una estancia cómoda y agradable para los huéspedes.

Nuestros inmuebles están concebidos para ofrecer un equilibrio perfecto entre diseño, confort y rentabilidad, asegurando una experiencia única y un alto retorno de inversión desde el primer día.

Atractivos turísticos cerca



Las Setas, 11 min a pie.

Alameda de Hércules, 14 min a pie.

Giralda, 13 min a pie.

Puente de Triana, 9 min a pie.

Real Alcázar de Sevilla, 15 min a pie.

Torre del Oro, 17 min a pie.

Datos de inversión

Precio de compra	2.100.000 €
Unidades resultantes	6
Precio/unidad	350.000€
Superficie construida	453m2
Valor de mercado en explotación	2.500.000€
Margen promotor	19%

Rentabilidad de la inversión fija

6,5%

Rentabilidad anual	6,5%
Importe anual total	136.500€
Importe anual por unidad	22.750€
Importe mensual total	11.375€
Importe mensual por unidad	1.895€

-5,5% el primer año (1.604€ mes/unidad).
-6% a partir del tercer año (1.750€ mes/unidad).
-6,5% a partir del quinto año (1.895€ 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. Por lo tanto, el inicio del cobro del alquiler no estará supeditado a la finalización total 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	7,5%
Facturación anual estimado	249.160€
Beneficio anual estimado	157.399€
Importe medio noche	131€
Ocupación media	83%

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

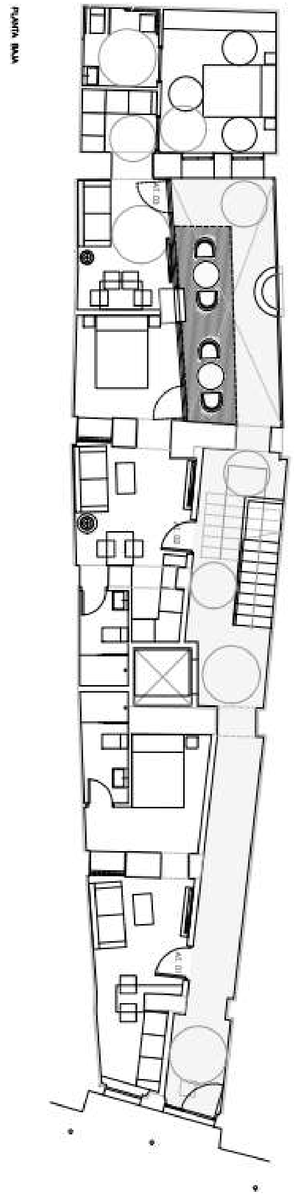
11,8%

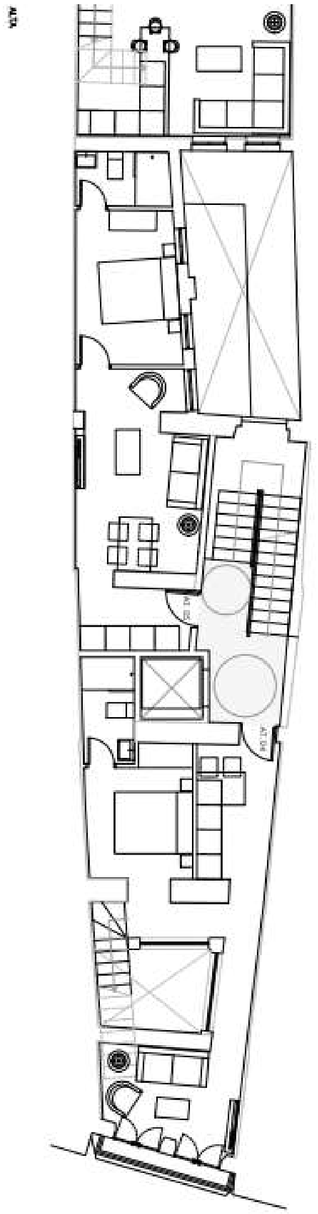
Ingresos anuales	249.160€
Precio de compra	2.100.000€

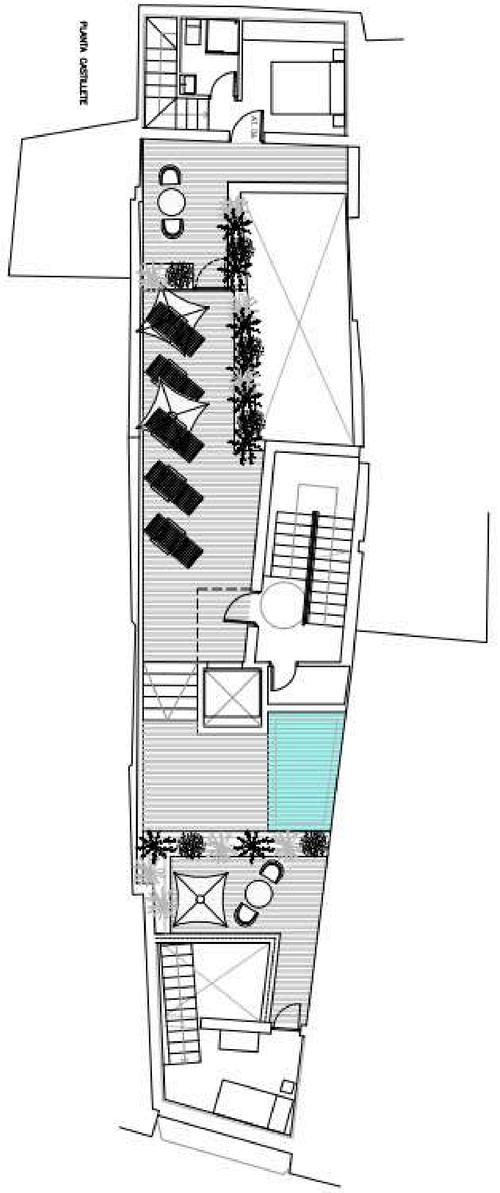
El activo genera una facturación anual estimada de 249.160 €, lo que, frente a un precio de adquisición de 2.100.000 €, se traduce en una rentabilidad bruta del 11,8 % anual.

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.

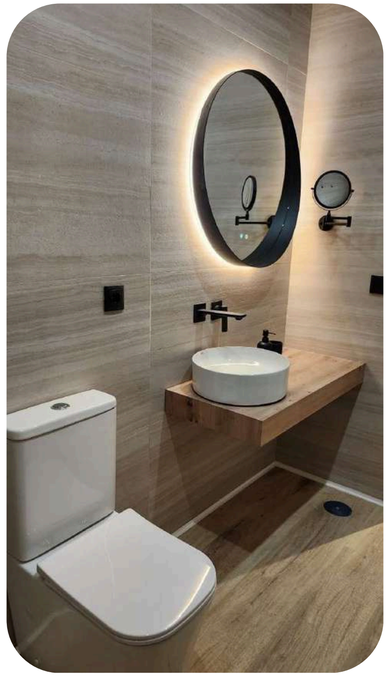
Plano de distribución

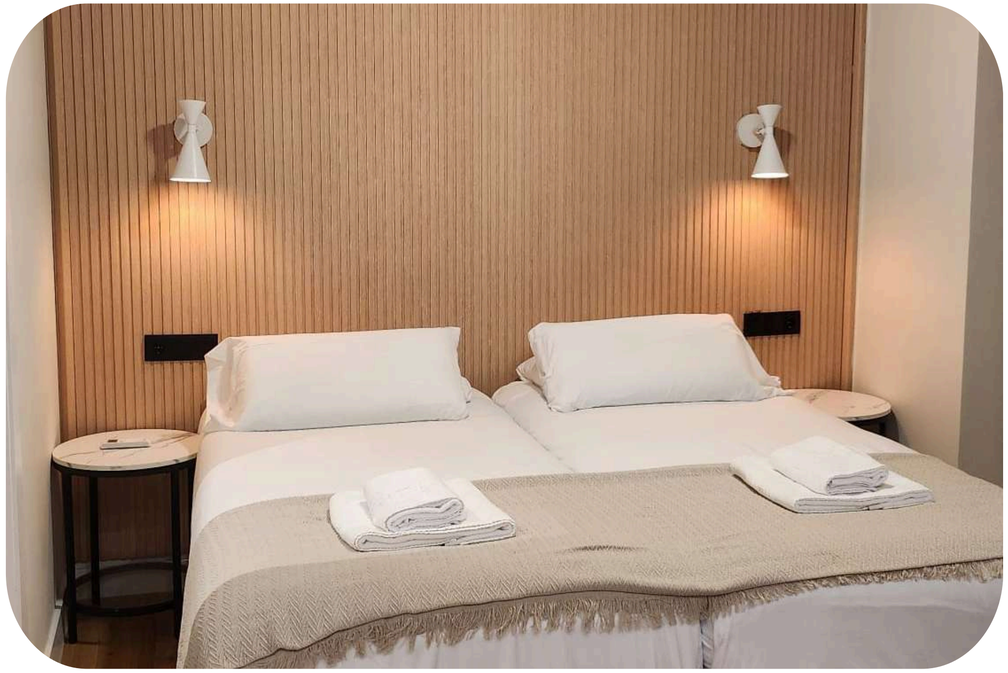




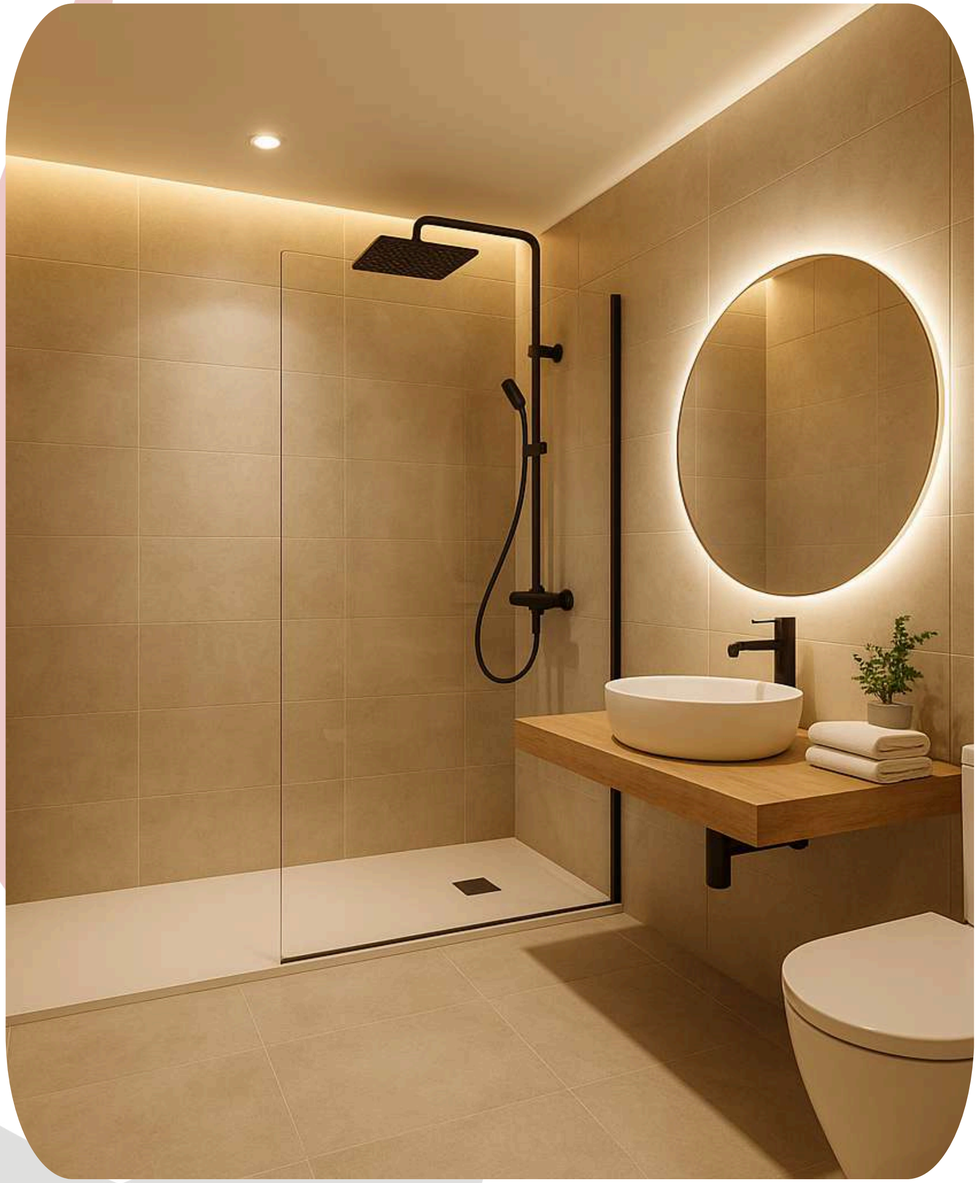


Interiorismo



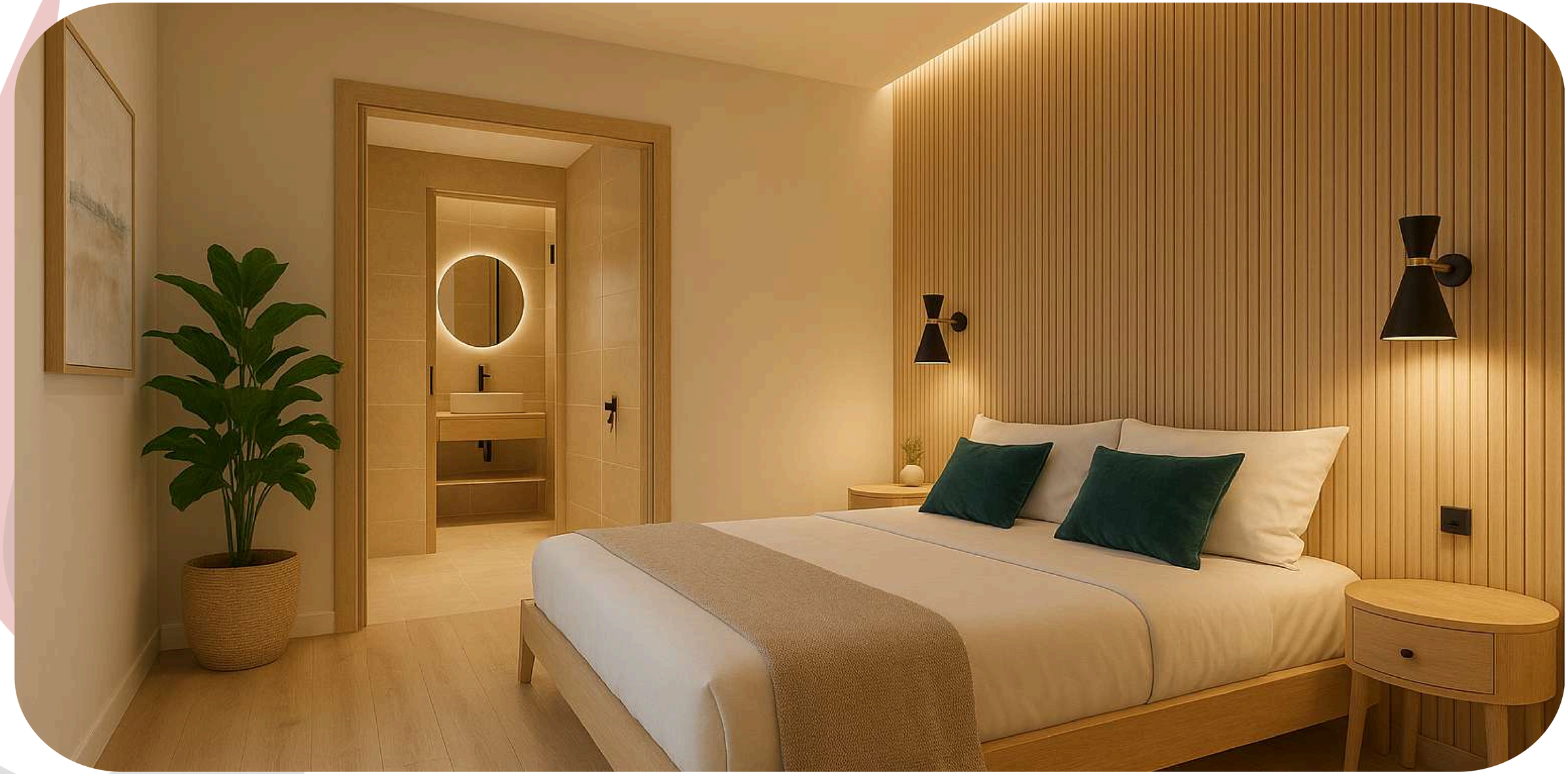


Renders



Renders

Renders

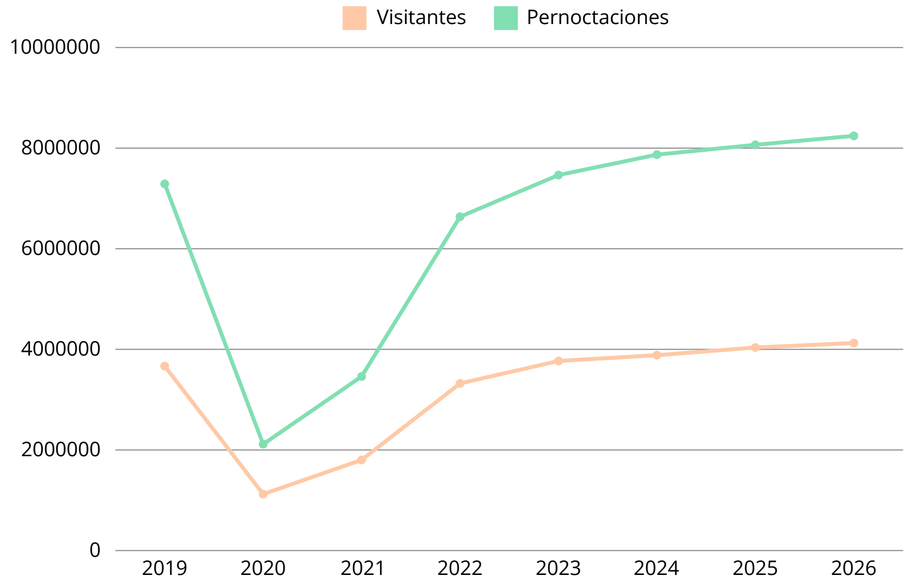


Forma de pago

Reserva	1%
Pago de Arras	9% en 30 días
Al finalizar las obras antes del equipamiento	10% (01/10/2026)
A la compraventa	80%

Crecimiento en Sevilla

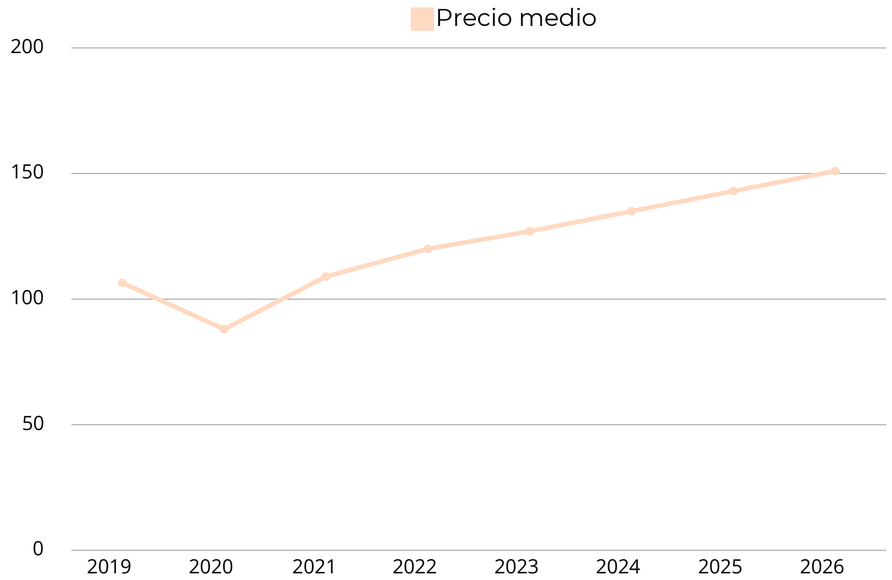
En 2019, antes de la pandemia, Sevilla alcanzó cifras récord en el sector turístico. Aunque en 2020 sufrió una caída drástica debido al impacto del COVID-19, la ciudad ha experimentado una recuperación progresiva año tras año, logrando no solo igualar, sino superar los niveles previos a la crisis en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

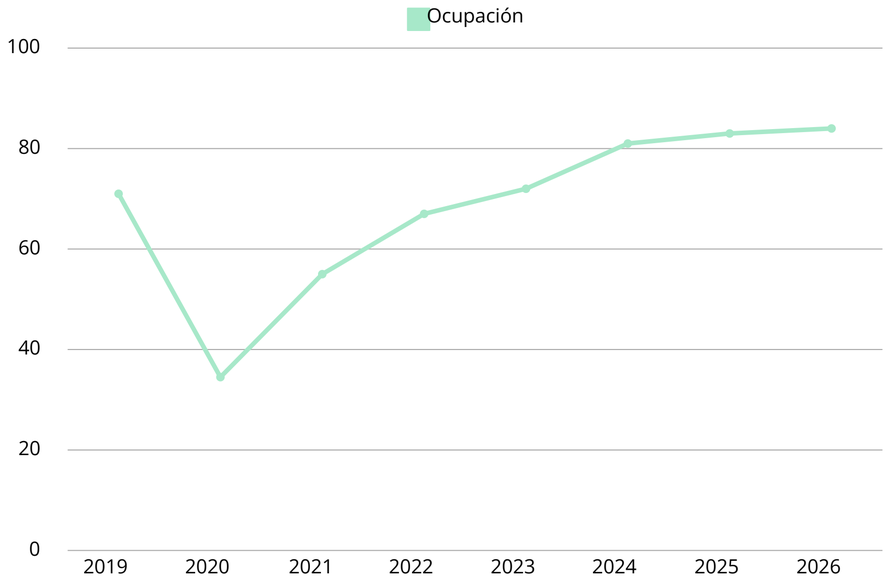


	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Visitantes	3. 666. 538	1.121.929	1.801.559	3.322.420	3.768.929	3.884.135	4.036.793	4.125.602
		-69,40%	60,60%	84,50%	13,50%	3,10%	3,80%	2,20%
Pernoctaciones	7. 288. 638	2.114.277	3.460.715	6.635.950	7.464.999	7.870.278	8.066.064	8.243.525
		-71,00%	63,70%	91,70%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

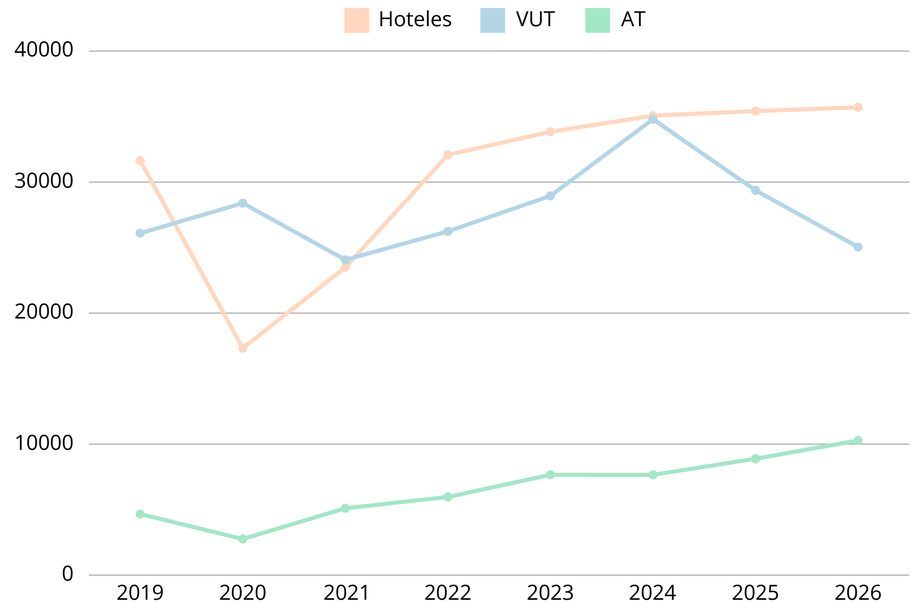




	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ocupación	71,00%	34,50%	55,00%	67,00%	72,00%	81,00%	82,50%	83,50%
		- 71,87%	110,96%	99,11%	34,90%	5,80%	1,85%	1,21%
Precio Medio	106,05 €	87,92 €	108,74 €	119,89 €	127,68 €	135,74 €	143,23 €	151,09 €
		- 17,10%	24,00%	10,20%	6,50%	6,30%	5,50%	5,50%

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