

Alba

BOUTIQUE HOMES

PRESENTADO POR:

URBAN  HOSTS
apartments





SEIS ESTUDIOS TURÍSTICOS

UNA INVERSIÓN CON FUTURO

OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN

RÍA Residencias Boutique nace con un objetivo muy claro: crear un producto exclusivo, con una imagen cuidada, un diseño funcional y una gestión profesional que permita maximizar la ocupación y ofrecer una experiencia diferenciadora al huésped. Cada estudio ha sido diseñado para combinar confort, funcionalidad y rentabilidad, optimizando cada metro cuadrado para ofrecer una capacidad de hasta cuatro huéspedes sin renunciar a la comodidad.

-  **6 apartamentos turísticos** tipo estudio totalmente equipados
-  **Capacidad total: 12–24 huéspedes** (2 a 4 pax por estudio)
-  **Ubicación estratégica** en el eje comercial y vital de Portugalete
-  **Diseño contemporáneo y funcional**, optimizado para estancias turísticas
-  **Alta ocupación** media estimada (76 %)
-  **Alta rentabilidad** gracias a la diversificación de ingresos (alojamiento + servicios)



ATRATIVOS TURÍSTICOS CERCANOS

Entorno urbano y cultural

- **Ubicación Premium:** Situado en el eje comercial y peatonal más importante de la zona.
- **Patrimonio a un paso:** A escasos metros del Casco Histórico y del Puente Colgante (Patrimonio de la Humanidad).
- **Servicios integrados:** Rodeado de supermercados, restaurantes y comercio, ideal para el huésped de media estancia.
- **Ocio y Mar:** Paseo de la Canilla y acceso rápido a las playas de Getxo mediante el Puente.

Conectividad

- **Metro Portugalete** (conexión directa al centro de Bilbao en 20 min).
- **Movilidad:** Paradas de autobús y taxi en la puerta.
- **Acceso rápido** a la autovía A-8 (Bilbao – Santander) y al aeropuerto.

Una ubicación inmejorable en el corazón vivo de Portugalete. El proyecto ofrece la comodidad de tener todo a mano: desde la mejor oferta comercial hasta el transporte público y los iconos turísticos.

Alra RESIDENCIAS BOUTIQUE

Seis estudios totalmente independientes, diseñados para ofrecer el máximo confort y funcionalidad, cada uno con cocina equipada, baño privado, zona de descanso con cama de matrimonio y sofá cama para hasta 4 huéspedes.



- 1 CAMA DE MATRIMONIO
- 1 SOFÁ CAMA
- COCINA EQUIPADA
- BAÑO PRIVADO
- HASTA 4 HUÉSPEDES
- WIFI ALTA VELOCIDAD

ESTUDIO 1 · 20,95 m² · 4 pers

ESTUDIO 2 · 24,20 m² · 4 pers

ESTUDIO 3 · 18,55 m² · 4 pers

ESTUDIO 4 · 17,40 m² · 3 pers

ESTUDIO 5 · 18,10 m² · 4 pers

ESTUDIO 6 · 18,05 m² · 4 pers



ZONA DE DESCANSO



COCINA EQUIPADA



BAÑO PRIVADO



SOFÁ CAMA

PROYECCIÓN ECONÓMICA ESTIMADA

COSTE DE INVERSIÓN

Precio por apartamento: 136.666 €

Precio total (6 unidades): 820.000 €

INGRESOS ANUALES ESTIMADOS

25.100 € / unidad

INGRESOS ANUALES TOTALES (6 UNIDADES)

≈ 150.600 €

PRECIO MEDIO POR NOCHE

104 €

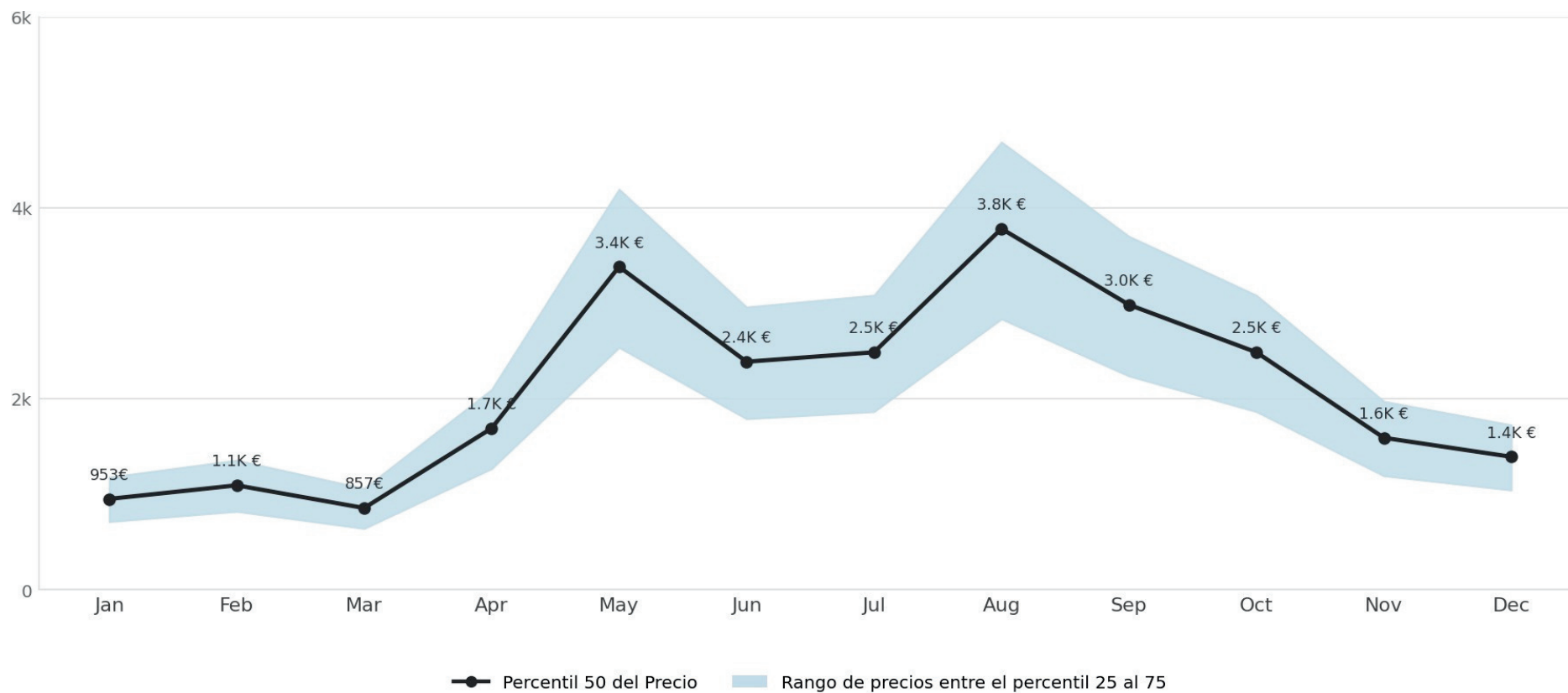
OCUPACIÓN MEDIA ESTIMADA

76 %

PROYECCIÓN ECONÓMICA ESTIMADA

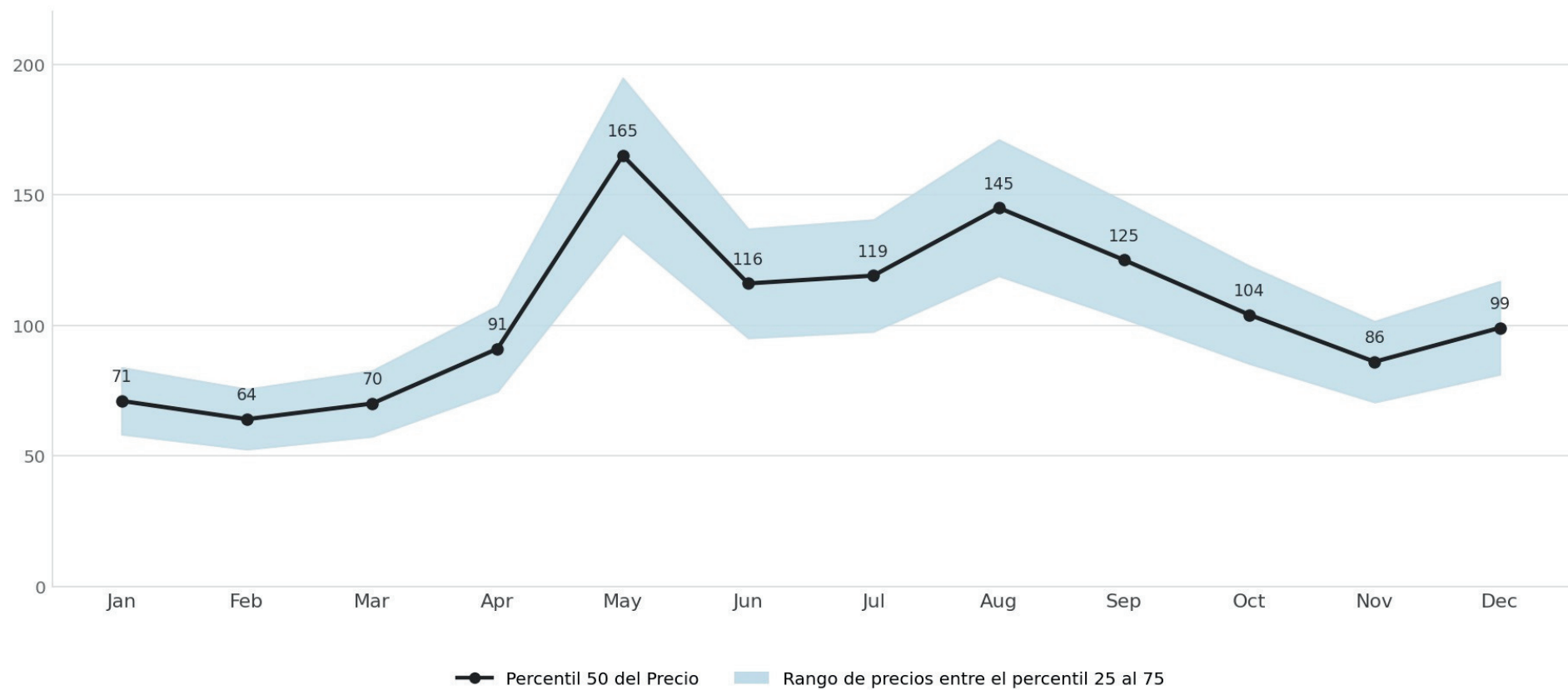
Ingresos Anuales Estimados
25.100€

Rangos Estimados (percentil 25 al 75 %)
18.900 – 31.000€
1.575€/mes – 2.583€/mes



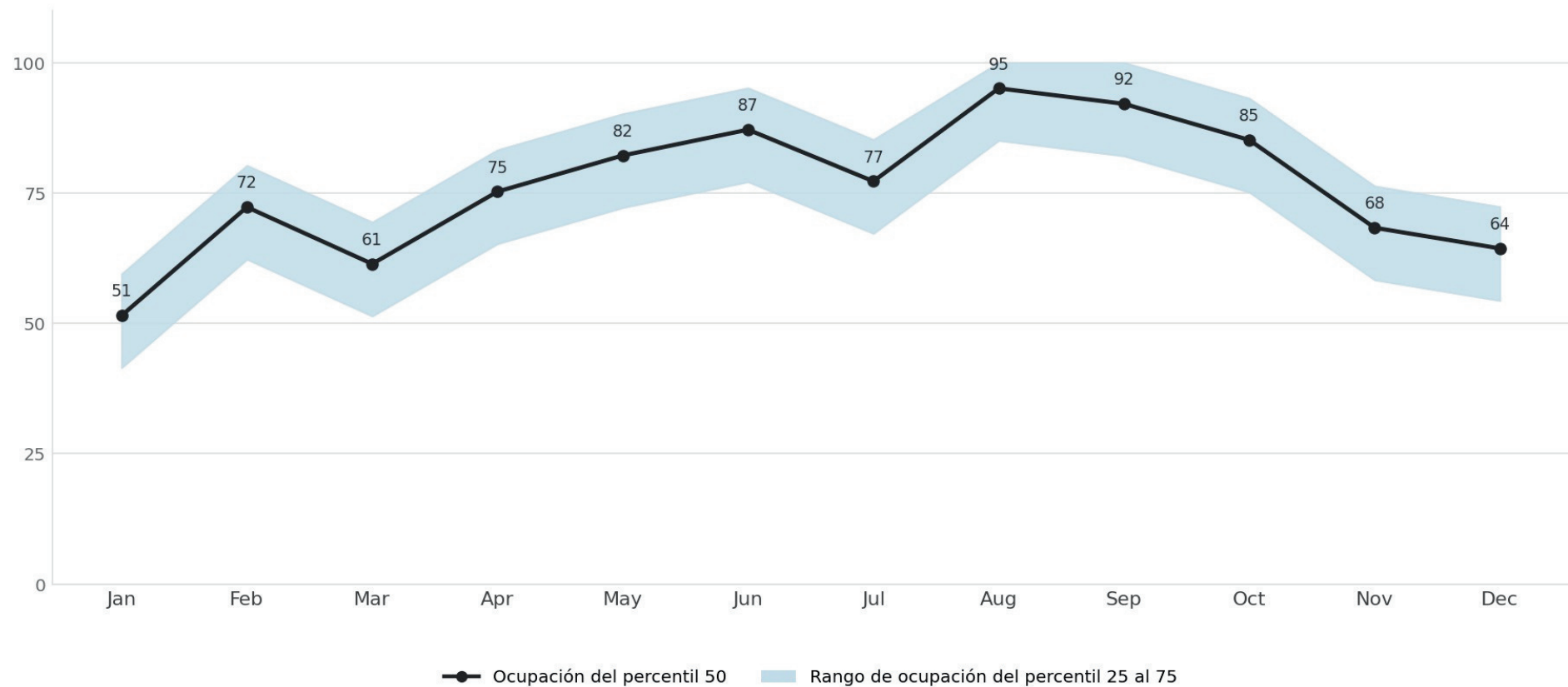
PROYECCIÓN ECONÓMICA ESTIMADA

Precio Promedio Diario
104€



PROYECCIÓN ECONÓMICA ESTIMADA

Ocupación Ajustada
76%



PROYECCIÓN ECONÓMICA ESTIMADA

INGRESOS MENSUALES MEDIOS POR UNIDAD

≈ 2.092 €

RANGO DE INGRESOS ANUAL ESTIMADO POR UNIDAD

18.900 – 31.000€

La combinación de ocupación elevada, precio competitivo y demanda constante garantiza una rentabilidad atractiva y sostenida.

RENTABILIDAD ESTIMADA



	PESIMISTA	CONSERVADOR (Base Actual)	OPTIMISTA
Ocupación Estimada	60%	76%	85%
Tarifa por Noche (ADR)	~90€	104 €	~115 €
Ingresos Brutos Anuales	18.900 €	25.100 €	31.000 €
Gastos Operativos	<i>(Estimado 30%)</i>		
Cash Flow Neto Anual	13.230 €	17.570 €	21.700 €
Cash Flow Neto Mes	1.103 €	1.464 €	1.808 €

MERCADO TURÍSTICO EN EL ÁREA DE VIZCAYA



Auge del Turismo y Alta Demanda: Creciente demanda de viajeros que buscan alojamientos modernos y céntricos, ideales tanto para escapadas de ocio turístico como para estancias puntuales por motivos laborales en la zona.



Diferenciación Competitiva y Accesibilidad: Frente a una oferta estándar, la propuesta de incluir un estudio 100% adaptado para Personas con Movilidad Reducida (PMR) cubre un nicho de mercado altamente desatendido e incrementa el valor social del proyecto en Portugalete.



Captación de un Público Diverso: Preferencia del viajero actual por espacios versátiles, cómodos y funcionales, con distribuciones optimizadas (como se aprecia en los nuevos planos) que resultan perfectas para parejas, pequeñas familias y turismo inclusivo.



Estacionalidad Reducida y Ocupación Estable: La inmejorable ubicación en la C/ General Castaños y la alta calidad de los estudios aseguran una demanda constante durante todo el año, complementando los grandes picos turísticos de primavera y verano con visitantes de fin de semana y corta estancia.

VENTAJAS DEL PROYECTO

- **Ubicación Premium:** Situado en el eje comercial de Portugalete, garantizando flujo constante y revalorización.
- **Demanda Sólida y Accesible:** El modelo de estudios turísticos de alta calidad capta de manera eficaz el turismo vacacional y de fin de semana, mientras que la inclusión de un espacio 100% adaptado para PMR atrae a un nicho con alta demanda y poca competencia.
- **Activo Único en la Zona:** Propuesta de valor diferencial gracias a su diseño funcional, contemporáneo y su enfoque en el turismo inclusivo dentro de una ubicación inmejorable.
- **Eficiencia Operativa:** 3 unidades concentradas con un espacio de almacén propio (3,47 m²) en el mismo local, lo que simplifica la logística de limpieza, reduce costes de gestión y maximiza el margen de beneficio.
- **Rentabilidad Sólida:** Inversión de 390.000 € respaldada por datos reales y una gestión ágil y optimizada, ofreciendo rendimientos muy superiores al alquiler tradicional.



INVERSIÓN IDEAL PARA

- **Inversores Patrimoniales:** Protección de capital en un activo único (finca con 10 uds) en ubicación comercial prime.
- **Estrategia de Valor Añadido:** Propiedad reformada y optimizada que genera valor desde el primer día.
- **Gestión Eficiente:** Al concentrar 3 unidades y logística en un solo local, se minimizan los gastos operativos.
- **Visión a Largo Plazo:** Apuesta por un modelo de negocio (Turismo + Corporativo) que liderará la demanda futura en Vizcaya.



UNA INVERSIÓN SÓLIDA EN EL NORTE

Portugalete se consolida como la alternativa inteligente a Bilbao, ofreciendo una demanda dual (turística y corporativa) que garantiza precios competitivos y alta ocupación en todas las estaciones.

El proyecto combina una ubicación premium con un diseño optimizado de Coliving & Coworking. Una oportunidad de inversión robusta que diversifica los ingresos y garantiza la liquidez del activo desde el primer día.

HACEMOS QUE TU INVERSIÓN
TRABAJE POR TÍ

URBANHOSTS
a p a r t m e n t s

 www.theurbanhosts.com

 gestion@theurbanhosts.com

 Huertas de la Villa 1 , bajo
48007 Bilbao

 +34 944 94 85 33