

RIA

BOUTIQUE RESIDENCES

PORTUGALETE - BILBAO

PRESENTED BY
URBANHOSTS
apartments





Tres Apartamentos

Una inversión con Futuro

OPORTUNIDAD DE INVERSION

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 apartamento 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



3 apartamentos turísticos tipo estudio totalmente equipados



Capacidad total: **6-12 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).



ATRACTIVOS 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, facilitando la vida tanto al turista como al profesional.



PROYECCIÓN ECONÓMICA ESTIMADA

COSTE DE INVERSIÓN:

Precio por apartamento: 150.000 €

Precio total (3 unidades): 450.000 €

INGRESOS ANUALES ESTIMADOS

25.100 € / unidad

INGRESOS ANUALES TOTALES (3 UNIDADES)

≈ 75.300 €

PRECIO MEDIO POR NOCHE

104 €

OCUPACIÓN MEDIA ESTIMADA

76 %

PROYECCIÓN ECONÓMICA ESTIMADA

Ingresos Anuales Estimados

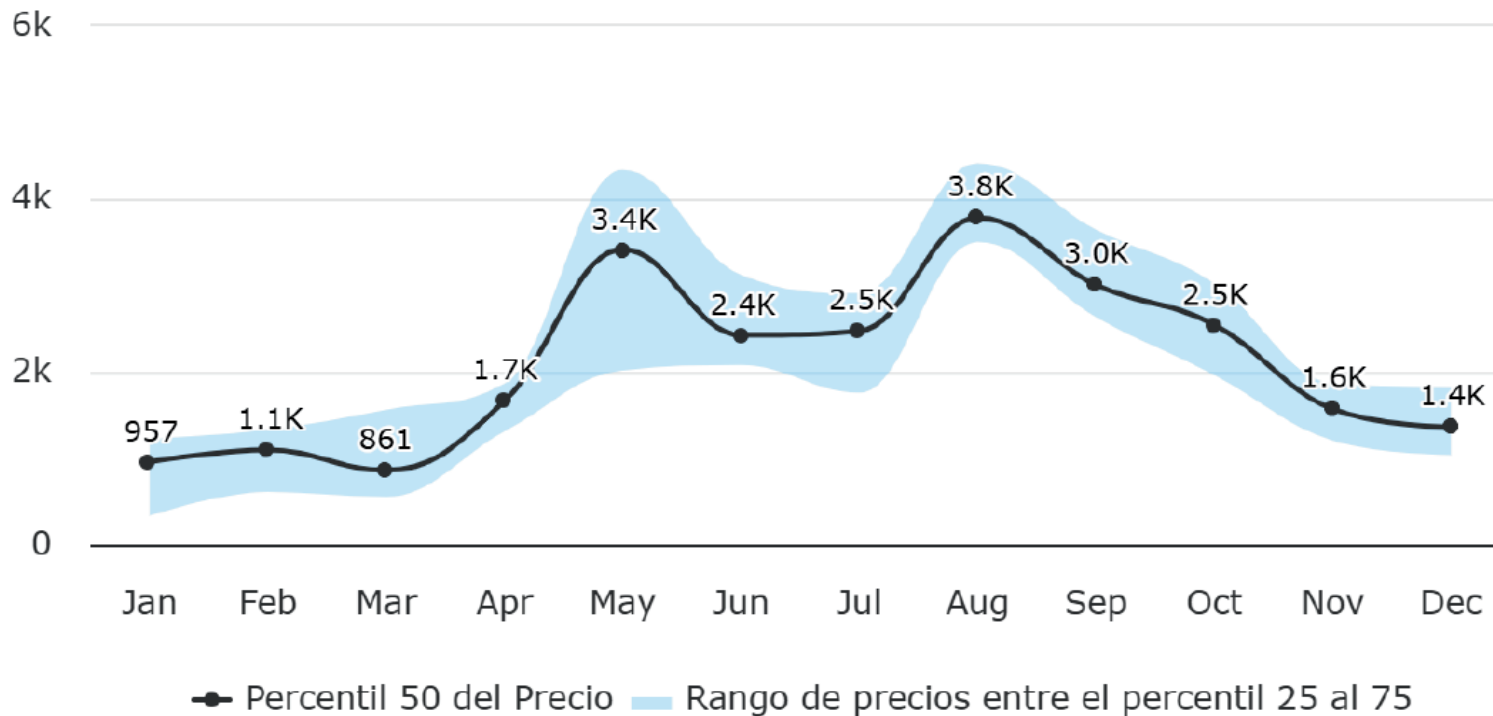
25.100€

2094€/mo

Rangos Estimados (percentil 25 al 75 %)

18.900 – 31.000€

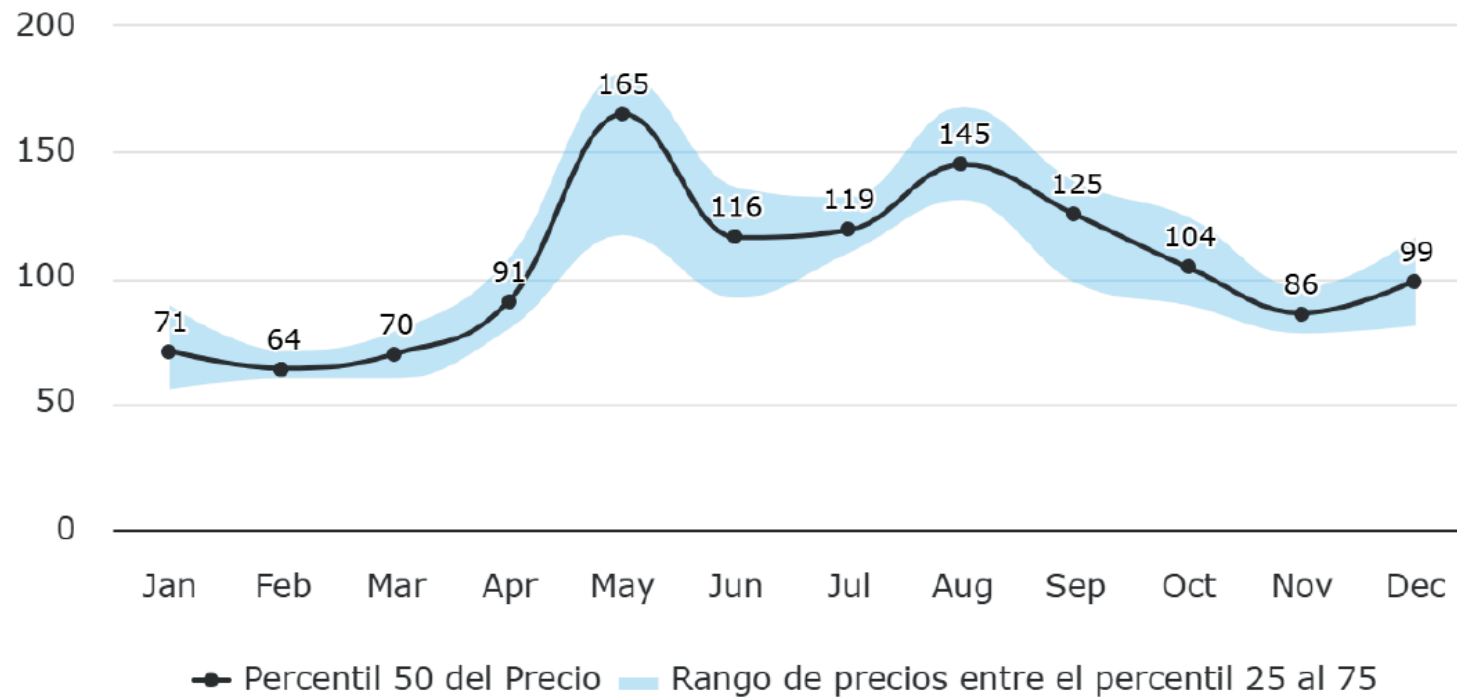
1892€/mo – 2792€/mo



PROYECCIÓN ECONÓMICA ESTIMADA

Precio Promedio Diario

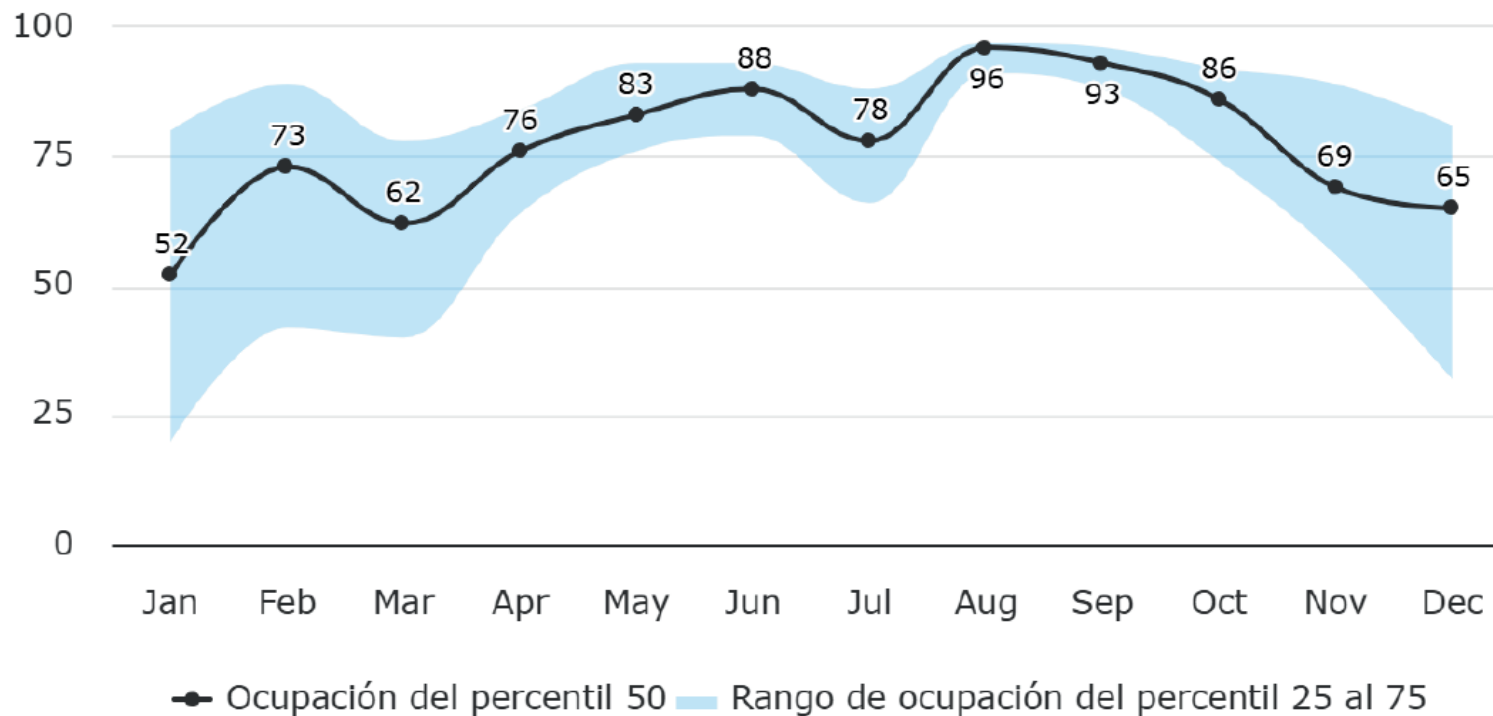
104€



PROYECCIÓN ECONÓMICA ESTIMADA

Ocupación Ajustada

76%



PROYECCIÓN ECONÓMICA ESTIMADA

INGRESOS MENSUALES MEDIOS POR UNIDAD

≈ 2094 €

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	(Estimado 30%)		
CASH FLOW NETO ANUAL	13.230 €	17.570 €	21.700 €
CASH FLOW NETO MES	1.103 €	1.464 €	1.808 €

RENTABILIDAD ESTIMADA

1. RENTABILIDAD:

Con una inversión de 130.000 € por apartamento (Total 390.000 €), el proyecto optimiza el espacio y ofrece rendimientos netos muy atractivos:

ESCENARIOS	INVERSIÓN	OCUPACIÓN	TARIFA MEDIA	ROI NETO	FLUJO DE CAJA ANUAL
BASE (CONSERVADOR)	130.000€	76%	104 €	13,5%	17.570 €
ALTO POTENCIAL (OPTIMISTA)		85%	~118 €	16,7%	21.700 €

2. SEGURIDAD:

El análisis de estrés financiero revela un margen de seguridad robusto gracias a la agilidad de gestión del activo (3 unidades). Incluso en el Escenario Pesimista, con una bajada de ingresos a 18.900 €, el activo sigue protegiendo el capital con un retorno neto del 10,2% (13.230 € anuales) por unidad.

3. FACTOR ESTRATÉGICO:

La viabilidad se sustenta en una propuesta de valor única en Calle Gral. Castaños 28:

- **Accesibilidad y Diseño:** La inclusión de un estudio (Estudio 03) 100% accesible y adaptado para PMR (personas con movilidad reducida), junto con un almacén propio integrado, diferencia claramente el activo frente a la oferta estándar de la zona.
- **Ubicación:** Situado en el corazón de Portugalete, conectando el turismo vacacional con la demanda de media estancia, garantizando liquidez inmediata desde el primer día.

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.

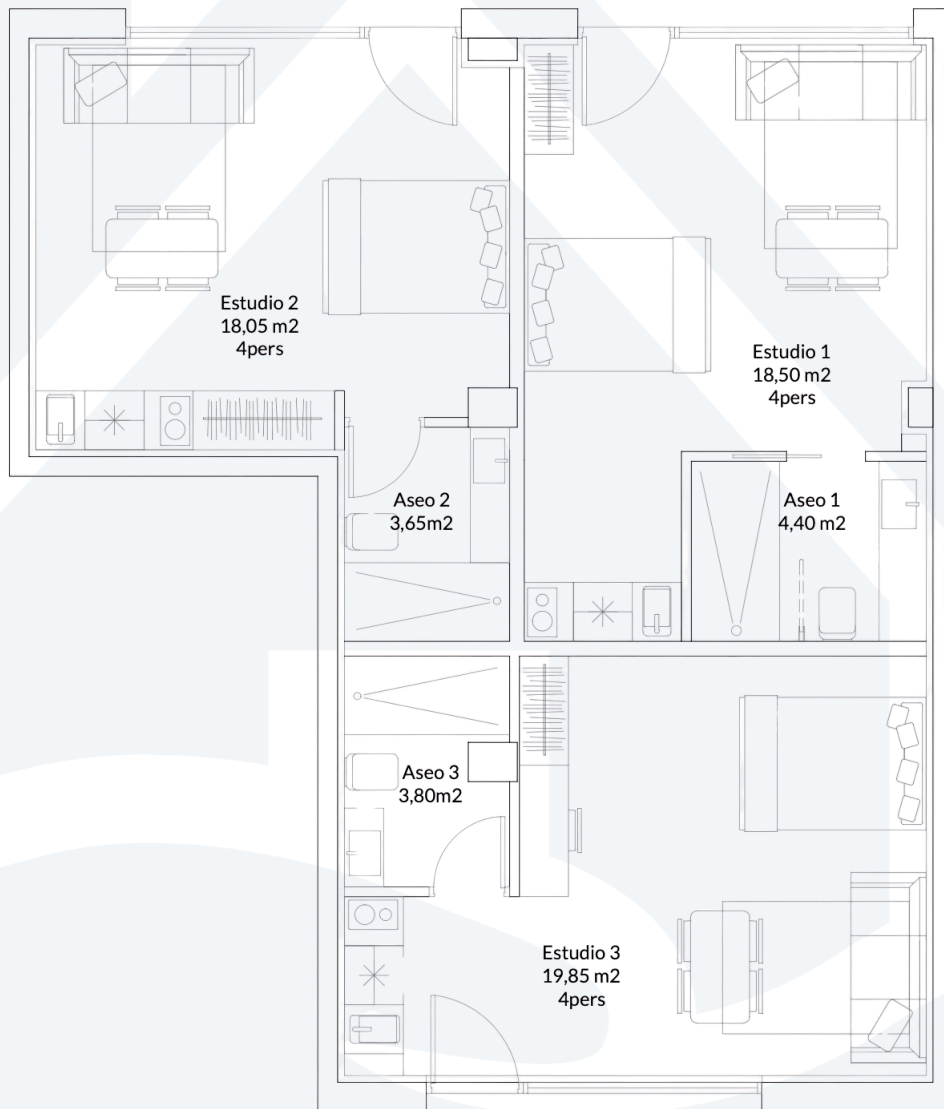


Captación de un Público Diverso: Preferencia del viajero actual por espacios versátiles, cómodos y funcionales, con distribuciones optimizadas (como se aprecia en los nuevos planos) que resultan perfectas para parejas, pequeñas familias y turismo inclusivo.



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.

ESTADO PROPUESTO



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