



HESTIA  
INVERSIÓN PATRIMONIAL

# Índice



1. Presentación	Pág 3
2. Atractivos turísticos del entorno	Pág 4
4. Rentabilidad de la inversión variable	Pág 5
6. Distribución y superficies	Pág 6
7. Diseño contemporáneo y funcional	Pág 9
8. Crecimiento en Sevilla	Pág 17
9. Ocupación y precio medio	Pág 18
10. Plazas de Hotel, VUT y AT	Pág 19

29/01/2026



# San Bartolomé

Proyecto de apartamentos turísticos en Sevilla



# Presentación

Nos complace presentar este exclusivo edificio ubicado en el corazón del barrio de Santa Cruz, en pleno centro de Sevilla, una oportunidad única de inversión en una de las zonas más demandadas y con mayor proyección de la ciudad.

El inmueble está compuesto por 6 apartamentos, diseñados para ofrecer una estancia confortable y de alta calidad a los huéspedes. En la planta baja se encuentran 1 estudio y 1 apartamento turístico con 2 dormitorios y patio privado; ambos disponen de cocina y salón. En la primera planta, el edificio cuenta con 1 apartamento turístico con 1 dormitorio interior, 1 estudio con fachada a la calle y 2 dúplex con 1 dormitorio y terraza privada. Además, en la azotea se ubica una agradable terraza comunitaria.

Su ubicación privilegiada, en el corazón de Santa Cruz, garantiza un flujo constante de visitantes durante todo el año, impulsado por la riqueza cultural, gastronómica y patrimonial del entorno.

El edificio combina un diseño contemporáneo y funcional, optimizando cada espacio y potenciando la experiencia del usuario.

Este activo destaca por su retorno inmediato y sostenible desde el primer día, convirtiéndose en una excelente opción para inversores que buscan una rentabilidad estable.

# Atractivos Turísticos del Entorno



El edificio se encuentra estratégicamente ubicado en una de las zonas con mayor riqueza cultural y patrimonial de Sevilla, lo que garantiza a los visitantes una experiencia completa y accesible. A pocos minutos a pie, los huéspedes pueden disfrutar de algunos de los enclaves más emblemáticos de la ciudad:

**Las Setas de Sevilla** – 12 min: uno de los miradores más impresionantes de la ciudad, icono de la arquitectura contemporánea.

**La Alameda de Hércules** – 23 min: una de las zonas más vibrantes de Sevilla, conocida por su ambiente, gastronomía y oferta cultural.

**La Giralda** – 10 min: símbolo indiscutible de la ciudad y parte del conjunto monumental de la Catedral de Sevilla.

**Puente de Triana** – 25 min: acceso directo al emblemático barrio de Triana, referente en tradición, arte y flamenco.

**Real Alcázar de Sevilla** – 12 min: uno de los palacios en uso más antiguos del mundo, declarado Patrimonio de la Humanidad.

**Torre del Oro** – 18 min: histórico torreón defensivo junto al río Guadalquivir y uno de los grandes iconos sevillanos.

Esta localización permite a los huéspedes disfrutar de Sevilla de forma cómoda, cercana y auténtica, convirtiendo el edificio en una opción privilegiada para quienes desean vivir la ciudad a pie y en toda su esencia.

# Rentabilidad de la inversión variable



**Un 8,6% de Rentabilidad NETA**

Ocupación media



Superficie construida

**437m<sup>2</sup>**

Importe medio noche



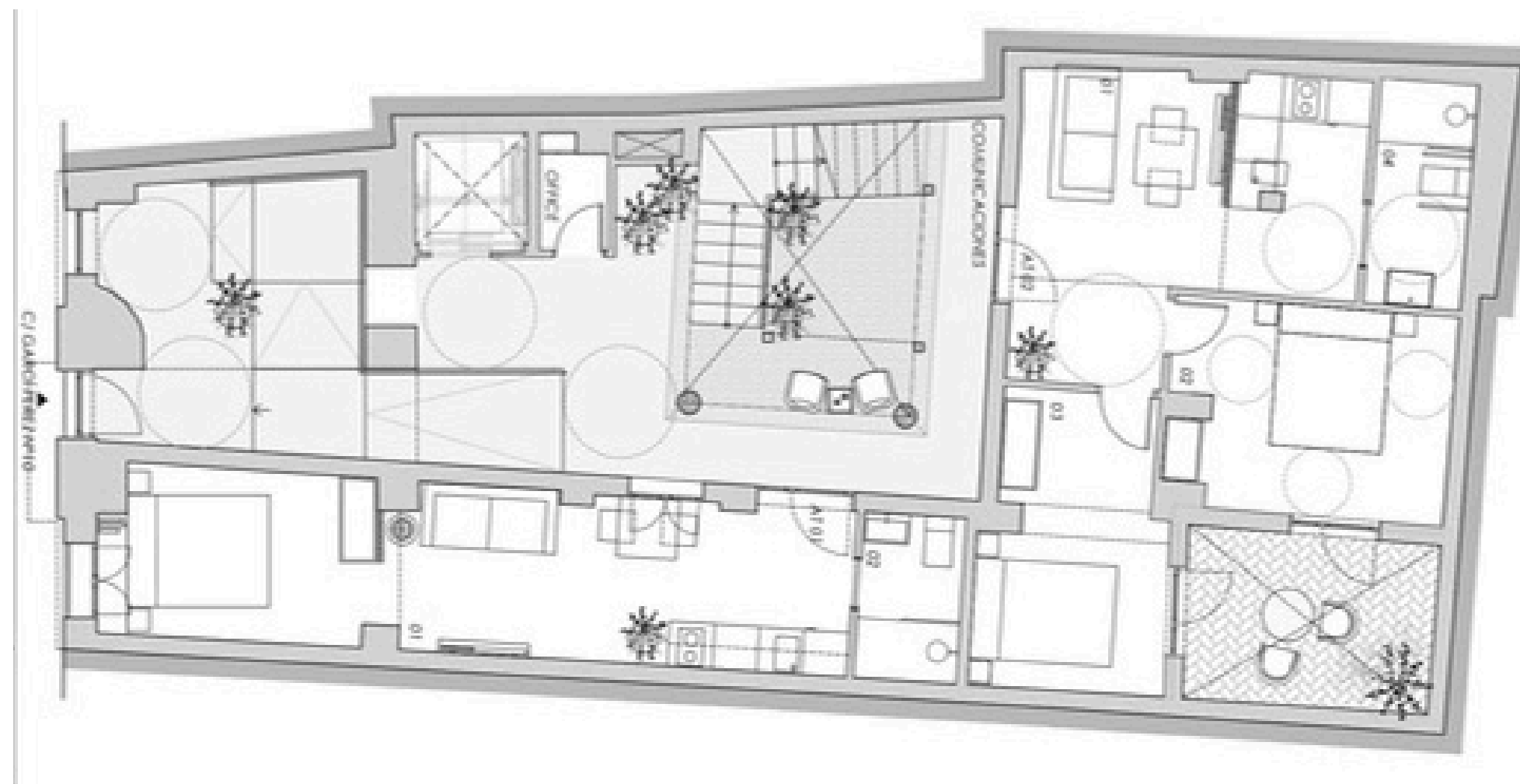
**179€**

Unidades resultantes

**6**

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.

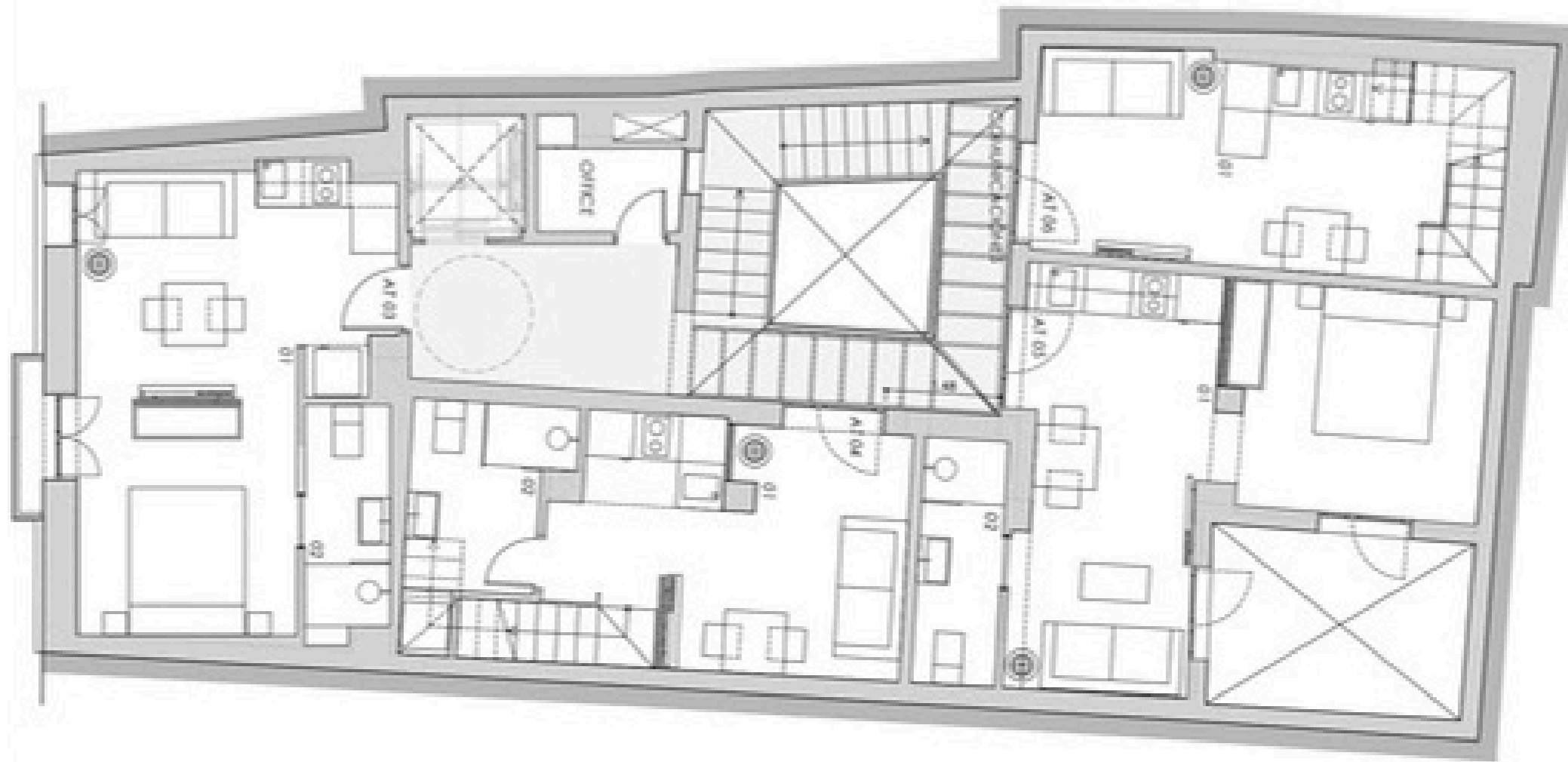
# Distribución y superficies



Planta baja

PLANTA BAJA	
COMUNICACIONES	45,20 m <sup>2</sup>
OFFICE	1,29 m <sup>2</sup>
<b>APARTAMENTO TURÍSTICO 01 (estudio)</b>	
01. ESTUDIO	22,49 m <sup>2</sup>
02. BAÑO	3,12 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. ÚTL (AT 01)	25,62 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. CONST. (AT 01)	32,14 m <sup>2</sup>
<b>APARTAMENTO TURÍSTICO 02 (3D. completo)</b>	
01. SALÓN + COCINA	16,65 m <sup>2</sup>
02. DORMITORIO DOBLE	10,47 m <sup>2</sup>
03. DORMITORIO INDIVIDUAL	9,51 m <sup>2</sup>
04. BAÑO	3,93 m <sup>2</sup>
05. PASO PRIVADO *	7,65 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. ÚTL (AT 02)	40,56 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. CONST. (AT 02)	49,07 m <sup>2</sup>

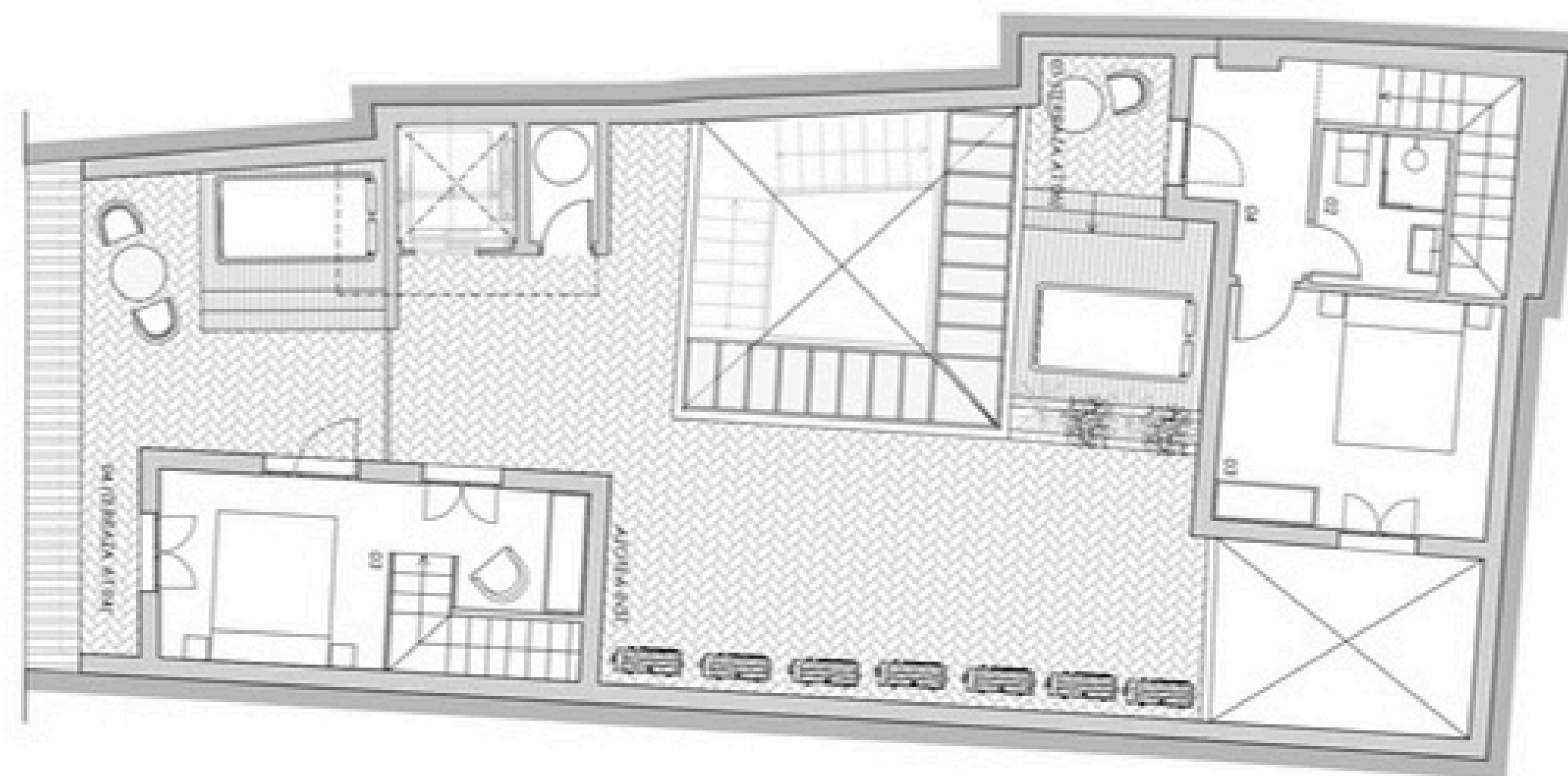
# Distribución y superficies



PLANTA PRIMERA	
COMUNICACIONES	13.65 m <sup>2</sup>
OFFICE	2.34 m <sup>2</sup>
<b>APARTAMENTO TURÍSTICO 03 (estudio)</b>	
01. ESTUDIO	20.78 m <sup>2</sup>
02. BAÑO	3.28 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. ÚTIL (AT 03)	24.06 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. CONST. (AT 03)	30.89 m <sup>2</sup>
<b>APARTAMENTO TURÍSTICO 04 (duplex, 10)</b>	
01. SALÓN + COCINA	14.94 m <sup>2</sup>
02. BAÑO	5.03 m <sup>2</sup>
03. DORMITORIO DOBLE (plf super)	11.45 m <sup>2</sup>
04. TERRAZA * (planta super.)	15.74 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. ÚTIL (AT 04)	31.42 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. CONST. (AT 04)	41.36 m <sup>2</sup>
<b>APARTAMENTO TURÍSTICO 05 (estudio)</b>	
01. ESTUDIO	23.23 m <sup>2</sup>
02. BAÑO	3.40 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. ÚTIL (AT 05)	26.63 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. CONST. (AT 05)	31.79 m <sup>2</sup>
<b>APARTAMENTO TURÍSTICO 06 (duplex, 10)</b>	
01. SALÓN + COCINA	15.11 m <sup>2</sup>
02. BAÑO (planta super.)	3.23 m <sup>2</sup>
03. DORMITORIO DOBLE (plf super)	10.32 m <sup>2</sup>
04. CIRCULACIÓN (planta super.)	7.15 m <sup>2</sup>
05. TERRAZA * (planta super.)	9.31 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. ÚTIL (AT 06)	35.81 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. CONST. (AT 06)	48.57 m <sup>2</sup>

Planta primera

# Distribución y superficies



PLANTA PRIMERA	
COMUNICACIONES	13.65 m <sup>2</sup>
OFFICE	2.34 m <sup>2</sup>
<b>APARTAMENTO TURÍSTICO 03 (estudio)</b>	
01. ESTUDIO	20.78 m <sup>2</sup>
02. BAÑO	3.28 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. ÚTL. (AT 03)	24.06 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. CONST. (AT 03)	30.89 m <sup>2</sup>
<b>APARTAMENTO TURÍSTICO 04 (duplex, 10)</b>	
01. SALÓN + COCINA	14.94 m <sup>2</sup>
02. BAÑO	5.03 m <sup>2</sup>
03. DORMITORIO DOBLE (planta super.)	11.45 m <sup>2</sup>
04. TERRAZA * (planta super.)	15.74 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. ÚTL. (AT 04)	31.42 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. CONST. (AT 04)	41.36 m <sup>2</sup>
<b>APARTAMENTO TURÍSTICO 05 (estudio)</b>	
01. ESTUDIO	23.23 m <sup>2</sup>
02. BAÑO	3.40 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. ÚTL. (AT 05)	26.63 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. CONST. (AT 05)	31.79 m <sup>2</sup>
<b>APARTAMENTO TURÍSTICO 06 (duplex, 10)</b>	
01. SALÓN + COCINA	15.11 m <sup>2</sup>
02. BAÑO (planta super.)	3.23 m <sup>2</sup>
03. DORMITORIO DOBLE (planta super.)	10.32 m <sup>2</sup>
04. CIRCULACIÓN (planta super.)	7.15 m <sup>2</sup>
05. TERRAZA * (planta super.)	9.31 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. ÚTL. (AT 06)	35.81 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. CONST. (AT 06)	48.57 m <sup>2</sup>

Planta azotea

# Diseño contemporáneo y funcional

















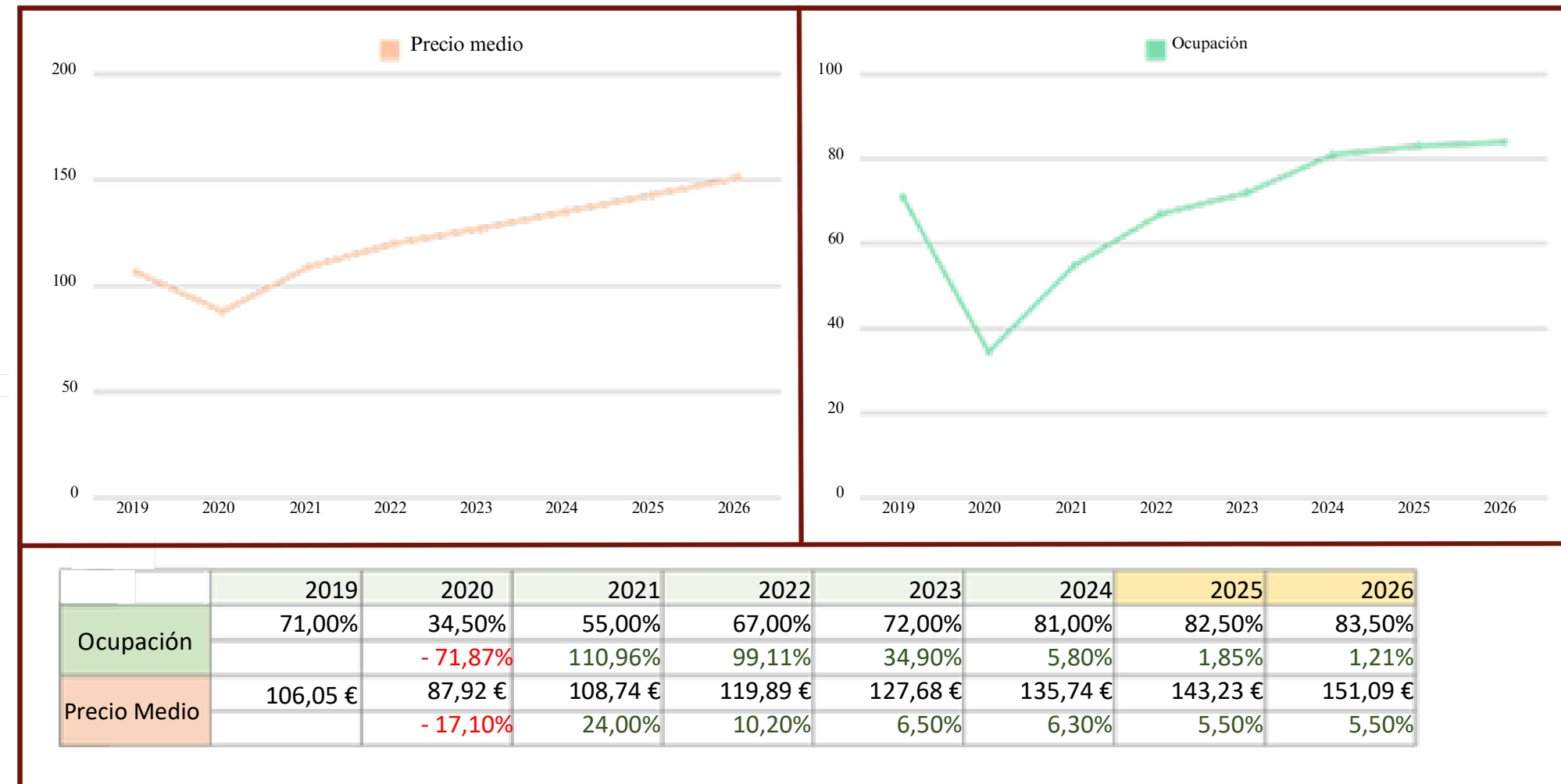
# Crecimiento en Sevilla



	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%

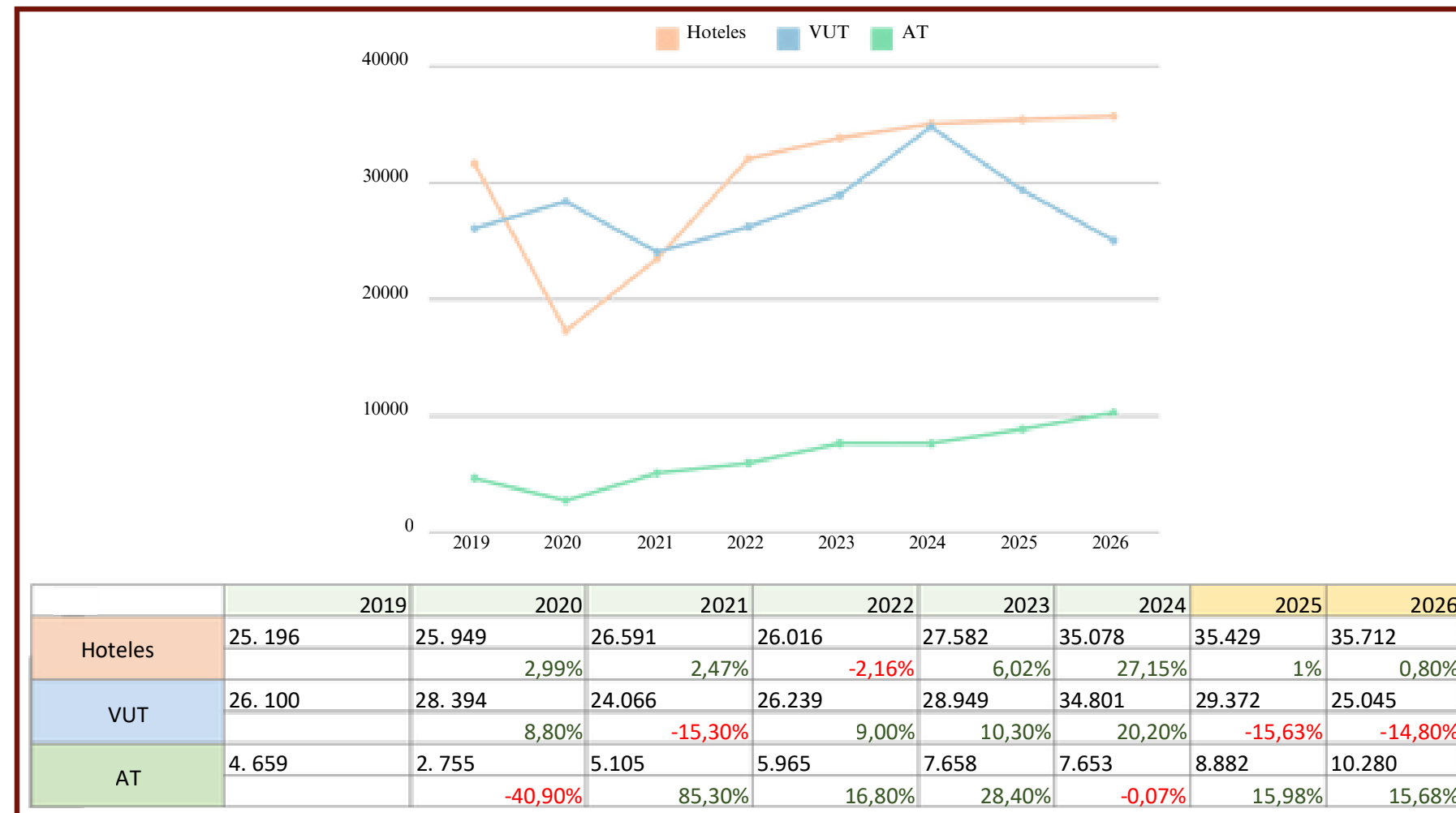
En 2019, antes de la pandemia, Sevilla alcanzó cifras récord en el sector turístico. Aunque en 2020 sufrió una caída drástica debido al impacto del COVID-19, la ciudad ha experimentado una recuperación progresiva año tras año, logrando no solo igualar, sino superar los niveles previos a la crisis en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

# 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.

# 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.

PATRIMONIO  
QUE  
PERDURA.

*Invierte con criterio.*



HESTIA  
INVERSIÓN PATRIMONIAL

[www.hestiainmuebles.com](http://www.hestiainmuebles.com)

[info@hestiainmuebles.com](mailto:info@hestiainmuebles.com)

954 27 02 22