

INFORME CONSOLIDADO

Rentabilidad estival.

*Estimación por explotación turística profesional
· Junio – Septiembre · 122 noches.*

MODELO

Reparto 25 % / 75 %
Explotador / Propiedad

PERIODO

1 jun – 30 sep
122 noches estivales

ESTANCIA MEDIA

5 noches
Limpieza / lavandería

01 · HIPÓTESIS DEL MODELO

Operación turística profesionalizada.

Modelo de explotación profesional con reparto del 25 % al explotador y 75 % a la propiedad. Costes directos: limpieza y lavandería por estancia, considerando una estancia media de 5 noches.

COSTES DIRECTOS POR ESTANCIA

Estudio y 1 dormitorio	60 € / estancia
2 dormitorios	75 € / estancia

TARIFAS Y VALORES DE ADQUISICIÓN

TIPOLOGÍA	VALOR ADQUISICIÓN	ADR €/NOCHE	INGRESO 100 % OC.
Estudio · 47 m ²	87.643 €	140 €	17.080 €
1 dormitorio · 51,32 m ²	104.731,92 €	190 €	23.180 €
2 dormitorios · 93,20 m ²	172.227 €	260 €	31.720 €

Las cifras son estimaciones basadas en el periodo estival 2026 y un modelo operativo profesional. Los rendimientos reales dependerán de la ocupación, de las tarifas aplicadas y de los costes operativos del año.

02 · RENTABILIDAD ESTIVAL

Yield a 4 meses por tipología y ocupación.

Tres escenarios de ocupación —80 %, 90 % y 100 %— sobre el periodo estival completo. Yield calculado sobre los 4 meses de explotación, neto de costes directos.

Estudio · 47 m²

Valor de adquisición: 87.643 €

80 % · 9.048 € NETO

10,32 %

Yield estival

90 % · 10.209 € NETO

11,65 %

Yield estival

100 % · 11.370 € NETO

12,97 %

Yield estival

1 dormitorio · 51,32 m²

Valor de adquisición: 104.731,92 €

80 % · 12.708 € NETO

12,13 %

Yield estival

90 % · 14.326,50 € NETO

13,68 %

Yield estival

100 % · 15.945 € NETO

15,22 %

Yield estival

2 dormitorios · 93,20 m²

Valor de adquisición: 172.227 €

80 % · 17.532 € NETO

10,18 %

Yield estival

90 % · 19.761 € NETO

11,47 %

Yield estival

100 % · 21.990 € NETO

12,77 %

Yield estival

03 · USO PRIVATIVO DEL PROPIETARIO

Impacto de reservar tu propio uso.

Escenario base con un 90 % de ocupación. La rentabilidad se ajusta en función de las noches que el propietario reserve para su uso personal cada temporada.

ESCENARIO A · USO DEL PROPIETARIO 30 NOCHES

TIPOLOGÍA	RESULTADO SIN USO	RESULTADO CON USO	YIELD CON USO
Estudio · 47 m ²	10.209 €	7.674 €	8,76 %
1 dormitorio · 51,32 m ²	14.326,50 €	10.779 €	10,29 %
2 dormitorios · 93,20 m ²	19.761 €	14.871 €	8,63 %

ESCENARIO B · USO DEL PROPIETARIO 60 NOCHES

TIPOLOGÍA	RESULTADO SIN USO	RESULTADO CON USO	YIELD CON USO
Estudio · 47 m ²	10.209 €	5.199 €	5,93 %
1 dormitorio · 51,32 m ²	14.326,50 €	7.291,50 €	6,96 %
2 dormitorios · 93,20 m ²	19.761 €	10.056 €	5,84 %

Aun reservando hasta 60 noches al año para uso propio, las tipologías mantienen rendimientos por encima del 5 %, combinando disfrute personal y rentabilidad.

“

*Una operación turística profesionalizada
en primera línea del Atlántico,
pensada para combinar disfrute y
rentabilidad.*

ANÁLISIS FINANCIERO 2026

Salinas del Atardecer

Estimación informativa · No contractual ·
Promueve · Bruzalek Gestión SL · Gestión integral ·
Zaban

