

Torrejón Suites

Cuatro apartamentos turísticos operativos
en Torrejón de Ardoz

DOSSIER DE VENTA · AGOSTO 2026



Modelo de gestión consolidado

Venta en rentabilidad

Cuatro unidades listas para continuar en explotación

Dos portales próximos concentran un conjunto recién reformado, totalmente amueblado y actualmente operativo.

4

apartamentos turísticos

257 m²

superficie comercializada*

2 uds.

con 2 dormitorios · 2 baños

2 uds.

con 3 dormitorios · 2 baños



BAJO 6 · PAMPLONA 5



BAJO 7 · PAMPLONA 5



BAJO 8 · SEVILLA 1



BAJO 9 · SEVILLA 1

El conjunto de las 4 viviendas se transmite libre de cargas y siendo posible mantener la gestión operativa actual

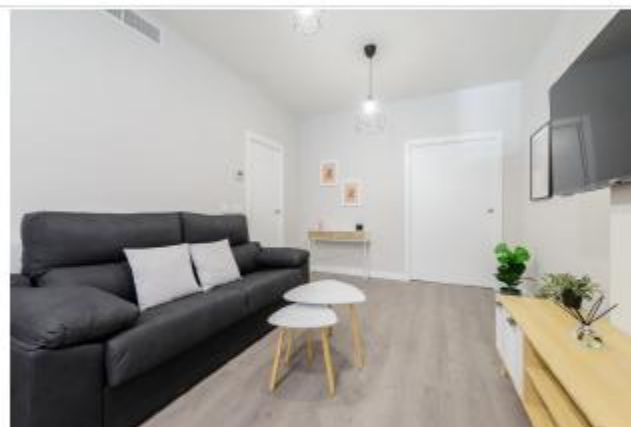
Bajos 6 y 7: la tipología de tres dormitorios

Bajo 6

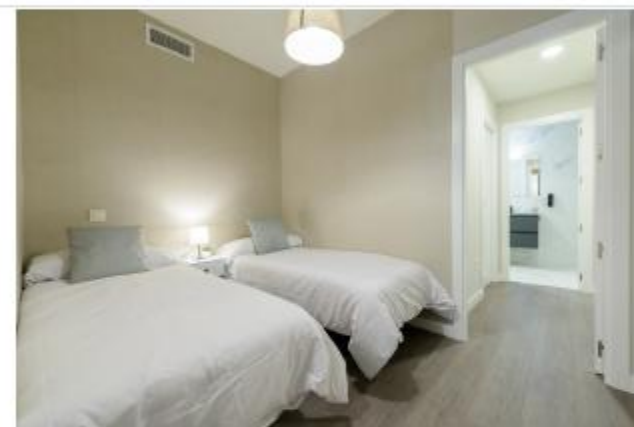
Calle Pamplona, 5

3 dormitorios · 2 baños · 68 m²*

N.º VUT: VT-14613 · licencia en vigor



BAJO 6 · SALÓN



BAJO 6 · DORMITORIO

Bajo 7

Calle Pamplona, 5

3 dormitorios · 2 baños · 69 m²*

N.º VUT: VT-14614 · licencia en vigor



BAJO 7 · COCINA Y SALÓN



BAJO 7 · DORMITORIO

Ideal para familias y grupos de
trabajadores desplazados

Bajos 8 y 9: dos dormitorios y dos baños

Bajo 8

Calle Sevilla, 1

2 dormitorios · 2 baños · 60 m²*

N.º VUT: VT-14615 · licencia en vigor



BAJO 8 · COCINA Y SALÓN



BAJO 8 · DORMITORIO

Bajo 9

Calle Sevilla, 1

2 dormitorios · 2 baños · 60 m²*

N.º VUT: VT-14616 · licencia en vigor



BAJO 9 · COMEDOR Y SALÓN

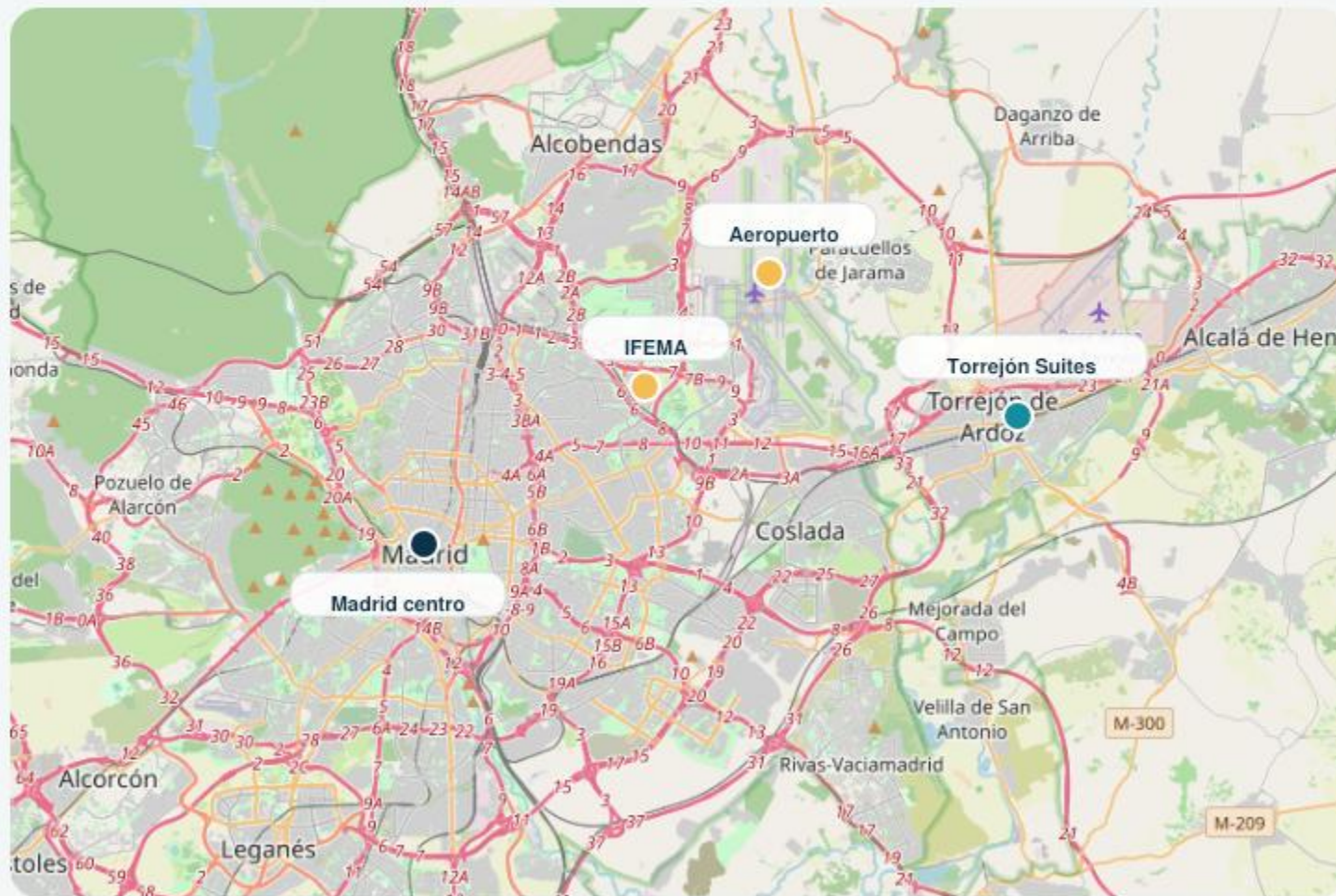


BAJO 9 · DORMITORIO

Ideales para parejas y
alojamientos corporativos

Conectividad estratégica con Madrid y el Corredor del Henares

Cercanías y A-2 sitúan el conjunto en un nodo atractivo para demanda turística y profesional.



Un nodo de demanda dual

- **Cercanías Torrejón**
Líneas C-2, C-7 y C-8 hacia la red de Madrid.
- **IFEMA + aeropuerto**
Conectividad metropolitana por el eje este.
- **A-2 / Corredor del Henares**
Acceso a polos empresariales, industriales y logísticos.

Turistas y profesionales

Desplazados · estancias recurrentes

Un producto equipado y conectado



TOTALMENTE AMUEBLADOS

Listos para continuar en explotación

Equipamiento operativo

- Cocina equipada, lavavajillas, frigorífico y lavadora.
- Wifi de alta velocidad, smart TV y climatización.
- Cerradura inteligente y check-in autónomo.
- Limpieza, lavandería, amenities y soporte operativo.

Demanda potencial

- Estancias profesionales
- Demanda familiar y turística

Gestión profesional con tecnología conectada

Hostaway y PriceLabs integran distribución, operación diaria y revenue management para apoyar las decisiones de precio y ocupación.

Hostaway

PMS + CHANNEL
MANAGER

Operación centralizada

- Reservas, calendarios y disponibilidad en un único entorno.
- Sincronización bidireccional con las principales OTA.
- Mensajería y tareas operativas centralizadas.



PriceLabs

REVENUE MANAGEMENT

Pricing basado en datos

- Recomendaciones según demanda, oferta, estacionalidad y eventos.
- Reglas de estancia mínima y personalización por alojamiento.
- Ocupación, ADR y RevPAR para apoyar las decisiones.

PriceLabs envía tarifas y reglas de estancia a Hostaway; Hostaway las distribuye a los canales conectados.

Demanda y eventos



PriceLabs
optimiza tarifas



Hostaway
centraliza la operación



CANALES COMERCIALIZADOS
Booking.com **airbnb**

stripe

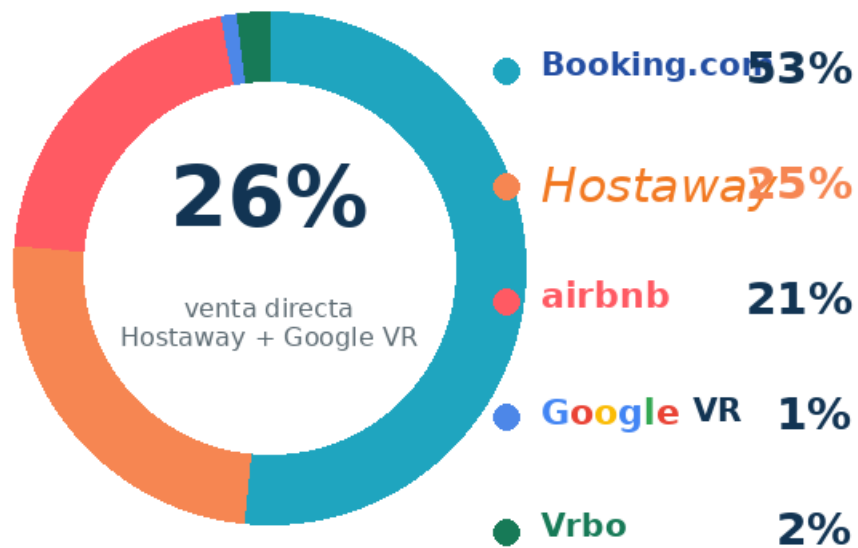
Cobros directos automatizados

La venta directa ya supera una cuarta parte de la facturación

Mix comercial según el reparto de ingresos por canal aportado en Hostaway.

Reparto de ingresos por canal

Porcentajes redondeados del mix comercial aportado.



La venta directa ya representa aproximadamente 1 de cada 4 euros facturados.

Impacto comercial

La capacidad demostrada de captar reservas propias reduce comisiones OTA y mejora de forma sustancial la rentabilidad neta del activo.

Booking.com

Canal líder por volumen **53%**

Hostaway

Reservas propias automatizadas **25%**

airbnb

Canal complementario relevante **21%**

Google VR

Captación directa adicional **1%**

Vrbo

Canal conectado complementario **2%**

Conclusión: el mayor peso de las reservas directas refuerza el margen neto y demuestra una comercialización más eficiente del activo.

PROYECCIÓN 2027

Proyección 2027 y bases del crecimiento

Se proyecta un crecimiento del 15 % sobre el cierre estimado de 2026.

2027 proyectado

192.636 €

+15 % vs. 2026 · ADR 206,25 €

Resultado neto 2027

148.330 €

estimación neta con costes 2027

Rentabilidad neta

10,99 %

sobre precio 1,35 M€

Escenario planteado

Base 2026 estimada	167.510 €
Crecimiento aplicado	+15 %
Ingresos 2027	192.636 €
Rentabilidad bruta	14,27 %
Rentabilidad neta	10,99 %
ADR	206,25 €

Bases que sustentan la proyección 2027

- Consolidación e incremento de clientes profesionales que se alojan con regularidad.
- Próxima ampliación del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y mayor tracción del área este de Madrid.
- Consolidación y crecimiento de la demanda vinculada a ferias y congresos en IFEMA.
- Impacto del GP de Fórmula 1, del incremento de conciertos y festivales y de la tendencia positiva ya acreditada entre 2025 y 2026.

CUADRO COMPARATIVO

Comparativa 2025-2027

Importes, gastos, rentabilidades y ADR sobre un precio del conjunto de 1.350.000 €.

Métrica	2025 real	2026 estimado	2027 proyectado
Ingresos brutos	145.660,54 €	167.509,62 €	192.636,06 €
Costes OTA (2026 11% / 2027 10%)	- 18.766,17 €	- 18.426,06 €	- 19.263,61 €
Coste de operador (7%)	- 24.563,55 €	- 11.725,67 €	- 13.484,52 €
Otros gastos (6%)	- 9.793,61 €	- 10.050,58 €	- 11.558,16 €
Ingresos netos	92.537,21 €	127.307,31 €	148.329,77 €
Rentabilidad bruta	10,79 %	12,41 %	14,27 %
Rentabilidad neta	6,85 %	9,43 %	10,99 %
ADR	143,23 €	179,35 €	206,25 €

Ingresos brutos reales hasta hoy 2026

91.693 €

Reservas futuras ya contratadas 2026

30.265 €

Resto ingresos estimados 2026

45.552 €

Torrejón Suites

4 apartamentos turísticos

Precio del conjunto

1.350.000 €



+34 666 133 911

info@aresresidencial.es

aresresidencial.es