ИНВЕСТИЦИОННАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Coliving Trafaria

Трафария, Алмада, Большой Лиссабон, Португалия

Коливинг на 120 студий с гостиничной лицензией на месте бывшей рыбоконсервной фабрики, на берегу Тежу напротив Белена. Участок выкуплен, разрешение на строительство получено, открытие запланировано на I квартал 2029 года.



120	5 570 м²	2 415 м²	603 м²	25 мин	2029
студий с мини-кухнями	общая площадь здания	участок	общественные зоны	паромом до Белена	начало работы

СТАТУС ПРОЕКТА

Ключевые факты

Выкуплен	участок полностью оплачен и принадлежит SPV проекта
IV кв. 2025	получена гостиничная лицензия
I кв. 2026	получено разрешение на строительство
Тендер	идёт выбор генерального подрядчика
IV кв. 2026	начало строительства
I кв. 2029	начало работы



Внутренний двор. Визуализация из материалов девелопера

Carte Capital



Проект в застройке Трафарии, вдали мост 25 Апреля. Фотомонтаж из материалов девелопера

КОНЦЕПЦИЯ

Что будет в здании



Стены бывшей рыбоконсервной фабрики на участке. Старые постройки демонтированы, фасад нового здания повторяет силуэт фабрики. Фото из материалов девелопера

120 студий

меблированные, с мини-кухнями, от стандартных до сьютов

Ресторан на 70 мест

зона заселения, бар и кофе-поинт

Коворкинг

две зоны: открытая и тихая

Зал и фитнес

многофункциональный зал для мероприятий и фитнес-зона

Крыша

терраса с баром, бассейном и зоной для йоги

Патио

внутренний двор с озеленением, более 750 м²

Гостиничная лицензия

проживание от одной ночи без ограничений закона о долгосрочной аренде

Управление

цифровое заселение, приложение для гостей, один оператор на все службы



YOU&Co в Дубае, действующий объект оператора проекта. Фото из материалов девелопера

Carte Capital

МОДЕЛЬ

Как работает коливинг

Здание строится и работает по гостиничной лицензии, поэтому соотношение коротких и средних сроков проживания можно менять вслед за спросом.

01

Средний срок

80% студий сдаются от месяца: экспаты, удалённые специалисты, цифровые кочевники, студенты и преподаватели кампуса NOVA.

02

Короткий срок

20% студий работают как отель: сезонный спрос на пляжи и сёрфинг Кошта-да-Капарики и туристов Лиссабона.

03

Всё включено

В месячную плату входят уборка, интернет, коммунальные услуги, коворкинг и общие зоны.

КОМАНДА

Оператор YOU&Co

Коливинг-бренд. Первый объект работает в Дубае с 2022 года: 256 апартаментов, более 500 жителей.

Orgânica Arquitectura

Лиссабонское архитектурное бюро Паулу Серодиу, основано в 2006 году. Автор проекта.

CCA Law Firm

Португальская юридическая фирма: структурирование, договоры и юридический аудит.

РЫНОК

Спрос рядом с проектом

75–80%
загрузка отелей 3* в радиусе 6 км в 2023–2025 годах

73–75%
загрузка отелей 4–5* там же

400+
объявлений краткосрочной аренды в Трафарии и Кошта-да-Капарике

83%
их загрузка в мае–сентябре 2025 года

Крупных коливингов в Лиссабоне пока нет. Ближайшие по формату объекты: апарт-отели Locke de Santa Joana (370 номеров) и Numa Lisbon Rato (77), лайфстайл-отель Selina Secret Garden (33).

Данные анализа рынка из материалов девелопера, 2026.

РАСПОЛОЖЕНИЕ

Трафария, южный берег Тежу

25 мин
паромом до Белена

25 мин
на машине до центра Лиссабона

350 м
до пляжа Трафарии

10 мин
до Кошта-да-Капарики





Карты: © участники OpenStreetMap, рельеф: Terrain Tiles (AWS)

Участок стоит у рыбного порта Трафарии, в квартале от пляжа и паромного причала. Паром Transtejo ходит в Белен через Порту-Брандан. На запад тянется пляж Сегунду-Торран, на юг начинается побережье Кошта-да-Капарики.

Трафария — бывшая рыбацкая деревня в муниципалитете Алмада, напротив Белена с его музеями, MAAT и башней Белен. В 10 минутах на машине Кошта-да-Капарика, главное место для сёрфинга под Лиссабоном, и кампус Caparica Университета NOVA Lisboa.

Южный берег связывают с Лиссабоном три проекта. Продление линии Metro Sul do Tejo до Кошта-да-Капарики и паромного терминала Трафарии: 10 новых станций, представлено TML в 2025 году. Новый аэропорт Лиссабона в Алкошете на южном берегу. Подводный тоннель Алжеш — Трафария пока на стадии предложения.

МАТЕРИАЛЫ

Бюджет, финансовая модель и условия

Бюджет проекта, источники финансирования, операционная модель, прогноз выручки и EBITDA и сценарий выхода предоставляются по запросу.

- Бюджет и источники
- Операционная модель
- Выручка и EBITDA
- Доходность и выход
- Структура SPV
- Условия входа

Информация на странице не является офертой и носит ознакомительный характер. Сроки и операционные показатели взяты из материалов девелопера и являются прогнозными.