



OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN

Residencia Universitaria Toledo

Un activo inmobiliario premium en el corazón del casco histórico de Toledo, en el segmento de mayor crecimiento del real estate europeo: el **student housing**.

 Cuesta de Santa Leocadia, Toledo |  917 000 388

Una oportunidad única en el corazón de Toledo

El proyecto propone la transformación de tres inmuebles históricos en una **residencia universitaria premium**, diseñada para cubrir la creciente y sostenida demanda de alojamiento moderno para estudiantes en Toledo. Se trata de un activo con triple valor: ubicación patrimonial irrepetible, modelo de ingresos recurrentes y potencial de revalorización a largo plazo.

Ubicación Única

Casco histórico de Toledo, entorno institucional y académico consolidado

Activo Patrimonial

Inmueble en zona prime con valor histórico y arquitectónico diferencial

Ingresos Recurrentes

Modelo de negocio estable con alta ocupación esperada y diversificación

Segmento en Auge

Student housing: uno de los sectores de mayor crecimiento del real estate europeo

Situado en el epicentro histórico y académico

El emplazamiento en **Cuesta de Santa Leocadia** —en pleno corazón del casco histórico declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO— confiere al proyecto una ventaja competitiva estructural de difícil replicación. Las estrictas limitaciones urbanísticas de la zona actúan como una poderosa barrera de entrada, garantizando la escasez de oferta futura.

Entorno Académico Consolidado

Proximidad a centros universitarios, instituciones culturales y equipamientos educativos de referencia en Toledo

Demanda Estructural Alta

Déficit crónico de alojamiento moderno y de calidad para estudiantes en la ciudad

Oferta Nueva Limitada

Las restricciones urbanísticas del casco histórico impiden el desarrollo de nuevos competidores directos

📌 **Barrera de entrada alta = ventaja competitiva clara y sostenible en el tiempo.**

Un complejo integrado de 3.813 m²

La integración de tres inmuebles históricos en un único complejo permite alcanzar la masa crítica necesaria para operar con eficiencia y ofrecer una experiencia residencial completa. El diseño maximiza el aprovechamiento de la superficie disponible manteniendo el respeto por el entorno patrimonial.

3.813

m² Construidos

Superficie total del complejo integrado

120

Habitaciones

Individuales, todas con baño privado

3

Inmuebles

Fusionados en un único proyecto coherente

Zonas Residenciales

- 120 habitaciones individuales con baño
- Áreas de convivencia y descanso
- Espacios de estudio individuales y grupales

Servicios y Equipamientos

- Restauración y cafetería
- Gimnasio y bienestar
- Academia y aulas
- Servicios adicionales de valor añadido

Diseño innovador integrado en el patrimonio

El proyecto arquitectónico parte del respeto profundo por el entorno protegido para construir sobre él una propuesta contemporánea y funcional. La clave está en la integración de los elementos históricos catalogados con un lenguaje arquitectónico moderno que aporta calidad de vida, eficiencia y diferenciación frente al producto estándar del mercado.



Elementos Protegidos Integrados

Conservación y puesta en valor de los elementos arquitectónicos históricos catalogados



Luz Natural Optimizada

Diseño orientado a maximizar la entrada de luz natural en todas las estancias



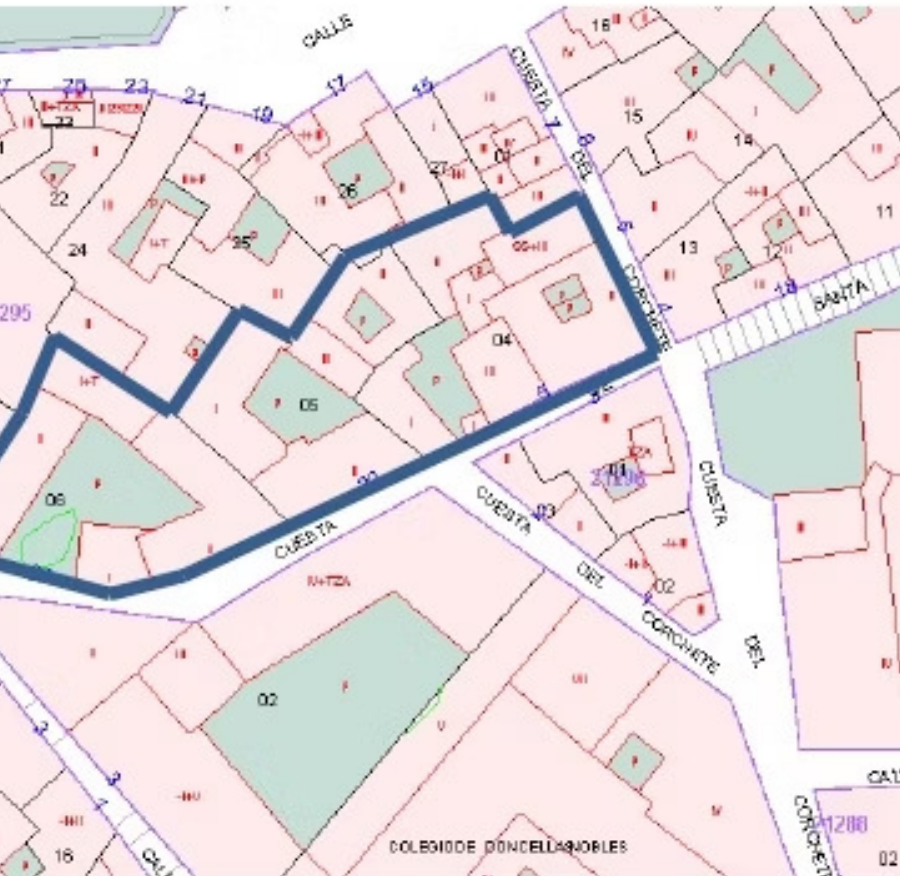
Sistema de Patios Conectados

Patios interiores que articulan la circulación y generan espacios de convivencia naturales



Circulación Central Eficiente

Distribución racional que minimiza recorridos y maximiza la superficie útil habitable



05 · MODELO DE NEGOCIO

Ingresos diversificados y recurrentes

Ingreso Principal

Alquiler de habitaciones en régimen de larga estancia. Base sólida y predecible del modelo financiero, con alta tasa de ocupación esperada superior al 90%.

Ingresos Complementarios

- **Restauración y cafetería** de uso mixto (residentes y externos)
- **Academia** con oferta de formación complementaria
- **Gimnasio** y servicios de bienestar
- **Servicios adicionales** de valor añadido al residente

Los servicios complementarios incrementan el ticket medio por cliente entre un 10% y un 20% adicional sobre el alquiler base.

Estructura de costes del proyecto

El proyecto presenta una estructura de inversión bien definida y contrastada con parámetros de mercado. La diferenciación entre superficie sobre rasante y bajo rasante permite una estimación precisa y conservadora del coste total de construcción.

3.026K

€ Sobre Rasante

~2.522 m² a 1.200 €/m² (uso residencial)

1.291K

€ Bajo Rasante

~1.291 m² a 1.000 €/m² (garajes y servicios)

4,3M

€ Construcción Total

Coste total estimado de edificación

Honorarios Técnicos y Licencias

Estimación del 10–12% sobre coste de construcción, incluyendo proyecto, dirección de obra y tasas administrativas

Gastos Financieros y Contingencias

Reserva prudente para imprevistos de obra, financiación del proceso y costes de puesta en marcha

Inversión Total Estimada

4,8M - 5,2M € — rango conservador para el análisis de retorno

Rentabilidad sólida desde el primer día de explotación

Con **120 habitaciones** y un precio medio conservador de entre 550 y 750 €/mes, el modelo financiero arroja una generación de caja muy atractiva desde el inicio de la operación. A esto se añade el potencial de los servicios complementarios.

Precio Medio por Habitación

650 € - 900 €/mes

Supuesto precio mercado

Ingreso Mensual Estimado

78.000 € - 108.000 €

120 habitaciones a plena ocupación

Ingreso Anual Estimado

≈ 936.000 € - 2.296.000 €

Solo por alquiler de habitaciones

Ingresos Adicionales

+10% - 20% sobre ingresos base

Restauración, academia, gimnasio



Perfil financiero: activo patrimonial + cashflow

Indicadores de Rentabilidad

10–12%

Yield Estimada

Sobre inversión total del
proyecto

>90%

Ocupación Esperada

Respaldada por demanda
estructural

Doble Motor de Retorno

El proyecto ofrece a los inversores un doble motor de creación de valor, poco frecuente en el mercado actual:

- **Cashflow operativo** desde el inicio de la explotación, con ingresos recurrentes y predecibles
- **Revalorización patrimonial** del activo situado en zona histórica prime con oferta futura muy limitada
- **Perfil core+ con potencial value-add** gracias a la diversificación de servicios complementarios

"Proyecto en ubicación prime, con urbanismo avanzado y rentabilidad directa desde explotación."

El trabajo difícil ya está hecho

Este es el elemento diferencial más relevante para el inversor: el proyecto **no parte de cero**. La tramitación urbanística avanzada —con el PERI aprobado y las autorizaciones clave obtenidas— supone años de ventaja frente a cualquier proyecto competidor que quisiera surgir hoy en la misma zona.



PERI Aprobado

Plan Especial de Reforma Interior aprobado, definiendo el marco urbanístico del proyecto



Riesgo Reducido para el Inversor

Marco legal definido que elimina la principal incertidumbre de los proyectos en fase inicial





Autorizaciones Clave Obtenidas

Las autorizaciones sectoriales y patrimoniales más críticas ya han sido concedidas



Listo para Ejecutar

El inversor entra en un activo ya desbloqueado, no en una fase de desarrollo especulativo

  Este proyecto no empieza hoy. La tramitación urbanística, que en la zona histórica puede llevar entre 3 y 5 años, ya está completada. El inversor entra directamente en fase de ejecución.

Estado del proyecto y hoja de ruta

El proyecto se encuentra en un momento óptimo para la entrada del inversor: la fase más compleja y arriesgada —la tramitación urbanística y la definición conceptual— está completada. Lo que queda por delante es la ejecución de un plan claro y bien articulado.



LLAMADA A LA ACCIÓN

Únase a un proyecto de inversión excepcional

La combinación de **ubicación prime irrepetible**, tramitación urbanística avanzada, modelo de ingresos diversificados y un segmento de mercado en fuerte expansión hacen de este proyecto una oportunidad de inversión singular en el panorama inmobiliario español.

Activo Único

Casco histórico de Toledo, Patrimonio de la Humanidad UNESCO

Bajo Riesgo

PERI aprobado, marco legal definido, sin incertidumbre urbanística

Alta Rentabilidad

Yield 10-12%, ingresos recurrentes desde explotación

Segmento en Auge

Student housing: crecimiento sostenido en toda Europa