



Jarama Suites

Julio 2026

Aviso Legal y Limitaciones de Responsabilidad

Este informe tiene un propósito exclusivamente informativo y orientativo, en relación con el Proyecto de Benasque que consiste en viviendas de obra nueva. El documento aborda aspectos relacionados con la promoción, el estado de comercialización y las características generales del proyecto. La información ha sido elaborada por Urbanitae a partir de fuentes públicas y privadas, así como de datos proporcionados por el promotor, sin haber sido auditadas ni verificadas profesionalmente por terceros

Los elementos visuales del informe, como infografías, renders y planos, son únicamente orientativos y pueden estar sujetos a cambios por motivos técnicos, operativos, legales o externos. Ni Urbanitae ni el promotor se responsabiliza por posibles modificaciones en el contenido gráfico. Además, el mobiliario mostrado no está incluido y no se garantiza que el equipamiento final coincida exactamente con lo descrito en la memoria de calidades del contrato de compraventa

Urbanitae y sus colaboradores no garantizan la veracidad, exactitud, integridad ni suficiencia de los datos presentados en el informe. No asumen responsabilidad alguna por la información contenida ni por las decisiones que terceros puedan tomar en base a ella

Promoción

Oportunidad estratégica **en Leganés (Madrid)**, con un **precio de 171.000 €**: un ticket de entrada reducido para una vivienda de obra nueva a estrenar.

Apartamento de 1 dormitorio en planta baja, exteriores y listos para entrar, sin necesidad de reforma y con una configuración óptima para el alquiler.

Una oportunidad que ofrece una **rentabilidad neta del 4,3% por alquiler tradicional** y que, en un escenario de apalancamiento y venta a 5 años, maximiza el retorno sobre el capital invertido.

Modelo 100% pasivo: la gestión integral del activo correrá a cargo de un operador consolidado, sin dedicación operativa para el inversor.

En el barrio consolidado de San Nicasio, **a 3 minutos a pie de la Universidad Carlos III**, zona de alta demanda de alquiler y escasa oferta de obra nueva.



Rent. neta

4,3%

Ganancia

+36K€

*Escenario con
apalancamiento y venta a 5
años*

TIR

12,9%

*Escenario con
apalancamiento y venta a 5
años*

Propiedad a la venta

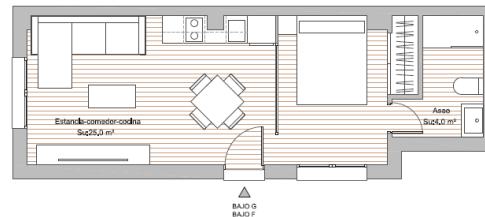
Precio de compra
171.000 €

Superficie
36 m²

Rentabilidad neta
4,3%
Alquiler tradicional

TIR a 5 años
6,9%
venta sin financiación

Imágenes de la promoción



Localización

Jarama Suites se ubica en **San Nicasio (Leganés)**, un barrio consolidado con todos los servicios y conexión directa con Madrid (A-42 y M-406), **a solo 3 minutos a pie de la Universidad Carlos III (UC3M)**.



Motores de demanda

UC3M con +20.000 estudiantes, hospitales y polígonos empresariales: flujo constante de inquilinos

11 km
del centro de Madrid

3 min
a pie de la UC3M

5 min
Cercanías y MetroSur

+36%
precios en 5 años

Indicadores del Mercado

Alquiler en máximos históricos: +17,4% interanual (14,6 €/m² en marzo 2026), con una demanda que supera ampliamente la oferta disponible.

Demanda estructural: el campus de la Universidad Carlos III y el tejido empresarial del sur de Madrid sostienen la ocupación durante todo el año.

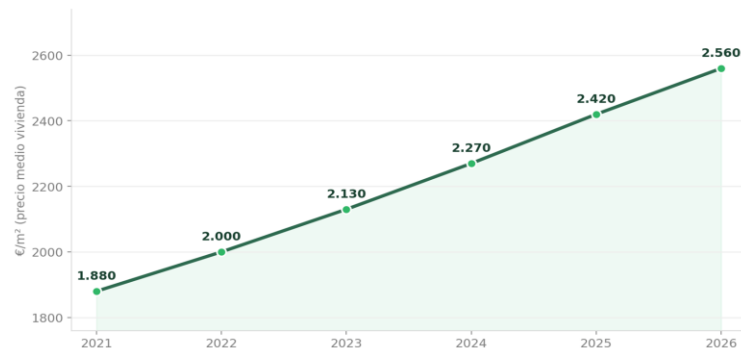
Ciudad en plena expansión: más de 4.000 nuevas viviendas planificadas en el desarrollo Puerta de Madrid, reflejo del crecimiento del municipio.

Invertir hoy en Leganés significa **posicionarse antes de que la zona termine de consolidarse**, capturando tanto renta como revalorización.

Precio de entrada competitivo en un mercado con tendencia de fondo favorable y demanda estable.

+36% desde 2021

el precio medio ha pasado de 1.880 a 2.560 €/m² en 2026



Fuente: Idealista (informes de precios de venta y alquiler), 2026 · +36% en 5 años, tendencia sostenida al alza · Desarrollo urbano: Ayuntamiento de Leganés.

Resumen financiero de la inversión (alquiler + venta en 5 años)

	Inversión Inicial	Flujos de caja					Rentabilidad	
		Año 1	Año 2	Año 3	...	Año 5	Ganancia	TIR
Sin Financiación	199.153 €	8.653 €	8.826€	9.002 €	...	9.366 €	54.158 €	6,9 %
Con Financiación*	62.753 €	2.117 €	2.159 €	2.202 €	...	2.291 €	36.057 €	12,9 %

La estrategia combina compra, alquiler y venta para maximizar la TIR. No obstante, **incluso sin vender, se trata de una inversión patrimonial ideal que genera rentas mensuales constantes** en una zona con gran demanda de alquiler.

* Ejercicio elaborado bajo un escenario de financiación estándar en España para persona física, considerando un 80% de apalancamiento con hipoteca a 30 años y un tipo de interés fijo del 2,5%. Los resultados se basan en este supuesto y podrían variar en función de las condiciones reales de financiación.** Incremento anual de rentas conservador aplicado del 2%

Detalle financiero – Sin Financiación

En un escenario ilustrativo de venta a 5 años, la operación podría generar 54.158 € de ganancia y una TIR del 6,9%. Considera el descuento de compra, las rentas acumuladas y la revalorización del activo en una zona con crecimientos de doble dígito en los últimos meses.

Capital Propio	199.153 €
Precio de compra	171.000 €
IVA + AJD	18.383 €
Notaría + Registro	1.500 €
Honorarios Agente	0 €
Honorarios Urbanitae	7.242 €
Reforma	0 €

Beneficio estimado	
Ingresos por alquiler (anual)	10.200 €
Ingresos por alquiler (mensual)	850 €
Gastos Anuales	1.547 €
Comunidad año	600 €
Seguro Hogar	150 €
IBI	180 €
Gestión del inquilino	617 €
Beneficio sin financiación	8.653 €

Escenario Venta	
TIR	6,9%
Año de Venta	5
Ganancia Patrimonial	54.158 €
Valor Inmueble	216.126 €
Beneficio Acumulado	45.030 €
Deuda Pendiente	0 €
Capital Invertido Inicial	-199.153 €
Fee venta	-7.845 €

La información tiene carácter meramente informativo y no constituye asesoramiento financiero; las estimaciones están sujetas a variaciones. El beneficio y la ganancia patrimonial no incluyen impuestos ni gastos fiscales. Asume el servicio de gestión de inquilinos de Urbanitae. Para la venta se ha aplicado una revalorización del 5% anual los 3 primeros años y del 3% posterior.

Detalle financiero – Con Financiación

Ejercicio con una financiación tipo en España para persona física (80% de apalancamiento a 30 años al 2,5%), como referencia para analizar el impacto en la TIR. El apalancamiento eleva la rentabilidad, reduce el capital inicial necesario y permite alcanzar una TIR del 12,9% junto con una ganancia patrimonial de 36.057 €.

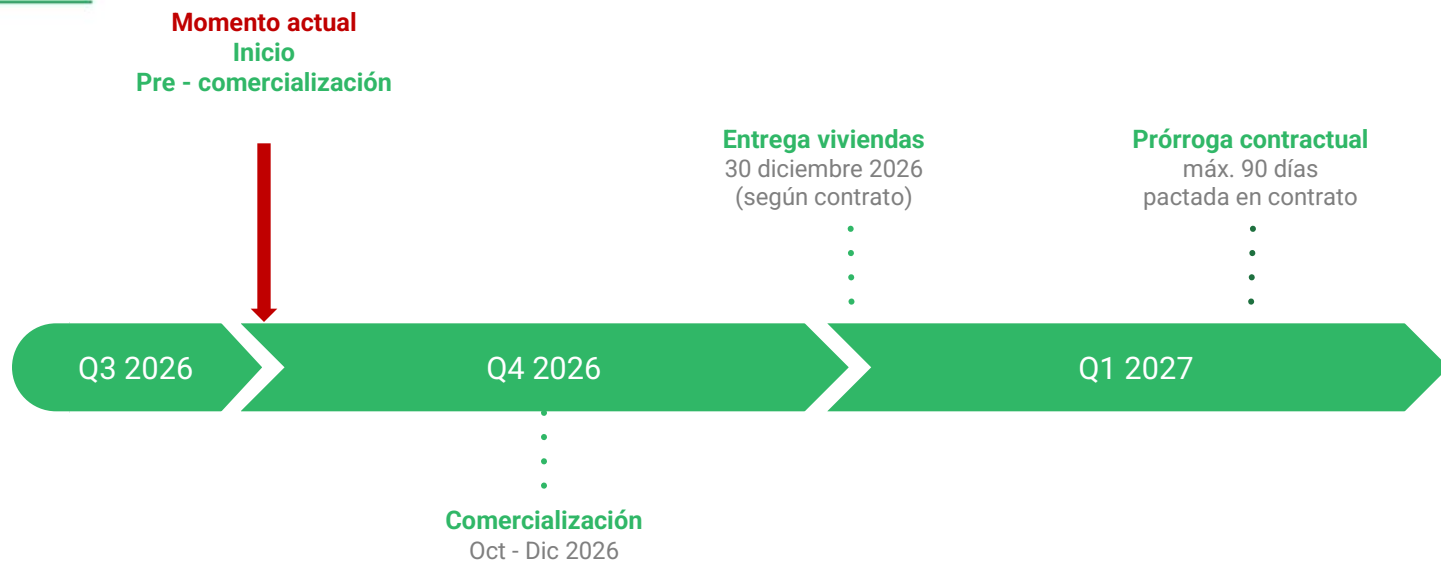
Capital Propio	62.753 €
Precio de compra no financiado	34.200 €
IVA + AJD	18.383 €
Notaría + Registro	1.500 €
Honorarios Agente	0 €
Honorarios Urbanitae	7.242 €
Reforma	0 €
Tasación	400 €
Servicios adicionales	1.029 €

Beneficio estimado	
Ingresos por alquiler (anual)	10.200 €
Ingresos por alquiler (mensual)	850 €
Gastos Anuales	1.547 €
Comunidad año	600 €
Seguro Hogar	150 €
IBI	180 €
Gestión del inquilino	617 €
Beneficio sin financiación	8.653 €
Gastos Hipoteca	6.536 €
Intereses	3.260 €
Amortización (capitalización)	3.276 €
Benf. con capitalización hipoteca*	5.393 €
Benf. sin capitalización hipoteca*	2.117 €

Escenario Venta	
TIR	12,9%
Año de Venta	5
Ganancia Patrimonial	36.057 €
Valor Inmueble	216.126 €
Beneficio Acumulado	11.017 €
Deuda Pendiente	-120.487 €
Capital Invertido Inicial	-62.753 €
Fee venta	-7.845 €

Elaborado bajo las mismas asunciones de la diapositiva anterior. * Beneficio con capitalización de hipoteca = ingresos anuales menos gastos operativos y de hipoteca, incorporando la parte de la cuota que reduce deuda (amortización) como una forma de capitalización que incrementa el patrimonio.

Timeline



Los hitos reflejados en este timeline tienen carácter puramente indicativo y están sujetos a posibles modificaciones derivadas de circunstancias ajenas a la promoción. La organización no asume responsabilidad alguna por dichos cambios

Estructura de pagos

