

Guía

invertir en vivienda:
¿Qué debes tener
en cuenta?



CULMIA
Destino tu hogar

Índice

1. Introducción

2. Invertir en vivienda hoy

2.1 Ventajas de invertir en vivienda

2.2 Riesgos y desventajas de invertir en vivienda

2.3 Opciones para invertir en vivienda: sobre plano, vivienda nueva, segunda mano...

3. Rentabilidad inmobiliaria

3.1 Rentabilidad neta

3.2 Rentabilidad bruta

3.3 Rentabilidad por plusvalía

3.4 Conceptos importantes sobre rentabilidad inmobiliaria: Yield, ROI, TIR

4. Tipos de inversiones inmobiliarias

4.1 Inversiones activas

4.1.1 Comprar para crear patrimonio

4.1.2 Comprar para alquilar (*buy to rent*)

4.1.3 Comprar para vender (*house flipping*)

4.1.4 Comprar trasteros o garajes para alquilar

4.2 Inversiones pasivas

4.2.1 Fondos de Inversión Inmobiliarios (REIT) y SOCIMIs

4.2.2 ETFs o fondos cotizados

4.2.3 *Crowdfunding*

4.2.4 Fracciones inmobiliarias vs. tokenización

5. Las claves legales de la inversión en vivienda

5.1 Normativa sobre la compraventa

5.2 Normativa sobre el alquiler

5.3 Impuestos

6. Factores para tener en cuenta a la hora de invertir

- 6.1 Situación financiera propia: ¿qué me conviene más?
- 6.2 Situación actual del mercado
- 6.3 Ubicación de la propiedad
- 6.4 Valoración de la propiedad
- 6.5 Estado y antigüedad de la propiedad
- 6.6 Gastos vinculados a la compra de vivienda
- 6.7 Costes de mantenimiento de la vivienda
- 6.8 Aspectos fiscales
- 6.9 Rentabilidad esperada

7. Conocer el mercado inmobiliario para invertir en vivienda

- 7.1 Estado actual del mercado inmobiliario
- 7.2 Cómo hacer un estudio del mercado inmobiliario
- 7.3 Cómo encontrar viviendas rentables para invertir

8. Cómo invertir en vivienda con éxito

8.1 Solicitar una hipoteca para invertir: apalancamiento financiero

8.2 Consejos para rentabilizar la inversión en vivienda

8.3 Recomendaciones para minimizar los riesgos de la inversión

9. Conclusiones

1. Introducción

Contar con **ahorros** es una buena noticia, pero también nos anima a tomar decisiones para obtener rentabilidad con ellos. Y es que guardarlos en una **cuenta corriente** no nos aporta ningún beneficio, más allá de tener esta cantidad de dinero a buen recaudo y de poder administrarla cuidadosamente.



Además, esta cuestión se ha visto agravada en los últimos años por el **incremento del coste de la vida y de la inflación**. En 2023 la variación de la media anual del **Índice de Precios del Consumo (IPC)** fue superior al 3,5 %, tendencia que ha estado sostenida en el tiempo por una concatenación de factores que han afectado (y siguen haciéndolo) a los precios de las **materias primas, de la energía y los alimentos**: las secuelas del COVID-19, la guerra en Ucrania, los problemas existentes en la cadena de suministros, etc.

Así pues, vivir es cada vez más caro. Lo que quiere decir que **no es una buena idea tener inmovilizados nuestros ahorros** en momentos en los que la inflación se mantiene elevada, ya que el dinero poco a poco va perdiendo valor: por ejemplo, tras la inflación interanual que hubo en 2023 (del 3,1%), con el mismo dinero a principios de 2024 podíamos comprar menos cosas que 12 meses antes.

Invertir ahorros para lograr rentabilidad

Ante esta situación, las personas que tienen ahorros **deben plantearse qué hacer con ellos** para no ver cómo sus carteras se 'vacían' poco a poco y sin que prácticamente se den cuenta. Por tanto, su objetivo no solo debe ser mitigar su pérdida de poder adquisitivo, sino también alcanzar un retorno que les facilite acumular para mejorar su capacidad de compra futura.

Y para entender mejor esta necesidad de actuar, no hay nada como poner **un ejemplo práctico**: si la tasa de inflación anual fuera del 2,5 %, 1.000 euros perderían cada año 25 de su valor y realmente

equivaldrían a 975. Con lo cual, dentro de 10 años su valor sería de 781 y, tras 30 años, de 476. Es decir, podríamos comprar menos de la mitad de las cosas que hoy.

Sorprendente, ¿verdad? Por lo tanto, actualmente puede ser beneficioso mover nuestro dinero y hacer que 'trabaje', siempre y cuando tengamos una cierta cantidad ahorrada y no vivamos al día con lo que tenemos en nuestra cuenta.

¿A partir de qué cantidad ahorrada podemos empezar a plantearnos la inversión?

Si no tienes aún ahorros apreciables, un esquema habitual es aplicar **la regla del 50/30/20**. Es decir, dedicar el 50 % de nuestros ingresos para los gastos básicos, el 30 % para los gastos secundarios (como ocio y entretenimiento) y el 20 % restante apartarlo como ahorro. Sin embargo, es posible que, en el contexto actual de crisis, **guardar la quinta parte de lo que ganemos sea complicado**, por lo que en estos casos nuestro ahorro podría ser del 10 % de la nómina.

Y, una vez que tienes una cierta cantidad ahorrada, podrás empezar a plantearte la opción de invertir. De hecho, es importante saber identificar el punto de inflexión en el que podemos empezar a mover nuestro dinero con total tranquilidad, pues lo habitual es reunir unos ahorros mínimos que funcionen como **fondo de emergencia**.

En este sentido, ten en cuenta que es importante tener siempre una cierta cantidad de dinero a tu disposición para afrontar cualquier necesidad o contingencia imprevista. Lo común es que, si dispones de una cierta cantidad ahorrada, distribuyas esta entre el citado fondo de emergencia y tu cartera de inversiones. ¿Cómo? **Un enfoque habitual es guardar la cantidad equivalente a entre 6 y 12 meses de nuestros gastos mensuales** por un lado y, por el otro, invertir los ahorros restantes.

Invertir teniendo en cuenta nuestras necesidades

Cuando ya tengamos nuestro fondo de emergencia y sigamos generando ahorros, será el momento de que nos planteemos **dar el paso de invertir**. Lo primero es preguntarse qué objetivos nos queremos marcar con ello, porque hacerlo nos ayudará a elegir las opciones más apropiadas. Por ejemplo, si tenemos una situación económica desahogada y somos ambiciosos, quizá podamos optar por inversiones de cierto riesgo; mientras que, si hemos ahorrado durante mucho tiempo y con gran esfuerzo, lo más probable es que prefiramos buscar soluciones más asequibles y que no hagan que nuestro dinero corra mucho peligro.

Además, también debemos plantearnos si buscamos una inversión a corto plazo o a largo. Si queremos ahorrar pensando en nuestra jubilación, deberemos consultar lo que nos proponen diferentes planes de pensiones. Y si lo que pretendemos es hacer dinero rápido, probablemente recurramos a opciones que pueden rentarnos a corto plazo, **como letras del tesoro, fondos de inversión o criptomonedas**.

Opciones de inversión para mis ahorros

Como ves, opciones y alternativas no faltan, porque las posibilidades de inversión son numerosas. Tantas que incluso podemos dividir las en dos grupos:

- **Inversiones financieras:** de bolsa de valores, de renta fija, de renta variable, de divisas, de materias primas, de empresas inmobiliarias, de plan de pensiones...
- **Inversiones no financieras:** bienes raíces, inmobiliarias, de negocios propios, de coleccionables, de arte y antigüedades, de metales preciosos, de coleccionables...

En **CULMIA** somos especialistas en promoción inmobiliaria, por lo que en esta guía queremos recoger las opciones de inversión que, en nuestra opinión, ofrece el sector y, en particular, hablar de las claves para invertir en vivienda. No obstante a lo anterior, por favor, ten presente que CULMIA no es una entidad dedicada al asesoramiento financiero, ni asesora en inversiones inmobiliarias. El objetivo de esta guía es otro que proporcionar información genérica, recopilando distintos factores a tener en cuenta a la hora de acometer una inversión, basándose en nuestra experiencia en el mercado. Si necesitas información o ayuda concreta con relación a una inversión en particular, no dejes de acudir a un asesor profesional que te pueda ayudar de forma adecuada con tu inversión.¹

De esta forma, en las siguientes páginas vamos a contarte algunas claves que pueden ayudarte a entender como **vincular tus ahorros al mercado de la vivienda**. ¡Así que te invitamos a acompañarnos por este apasionante mundo de la inversión inmobiliaria!



¹ Se pone de manifiesto que Culmia no es una empresa de prestación de servicios de asesoramiento financiero, ni es el propósito del presente documento prestar algún tipo de asesoramiento profesional, ni mucho menos influir en las decisiones que sus destinatarios adopten con relación a las materias tratadas en el mismo, siendo su exclusivo propósito el de facilitar información genérica que, de conformidad con su experiencia, puede ser de utilidad para sus clientes, considerando el impacto que las distintas cuestiones tratadas pueden tener en el ámbito de la inversión inmobiliaria. En consecuencia, el presente documento se limita a comentar una serie de materias que, sin carácter exhaustivo, pueden o no aplicar en el ámbito de una inversión inmobiliaria, según las condiciones particulares de cada caso. De este modo, Culmia no será, en ningún caso, responsable de las actuaciones realizadas por los destinatarios del presente documento, ni de las consecuencias o resultados de las posibles inversiones que aquellos puedan acometer, aun basándose en la información aquí contenida.

2.

Invertir en vivienda hoy



La inversión en inmuebles o bienes raíces ofrece muchas posibilidades. Las personas que quieren destinar sus ahorros a esta área de negocio pueden operar en uno o varios sectores, según el tipo de bien inmueble que se trate:

- **Sector residencial:** se refiere a la utilización de los inmuebles como viviendas.
- **Sector terciario:** alude a todas las propiedades no destinadas al uso residencial, como comercios, oficinas, hoteles, fábricas, centros de logística y última milla, naves, etc.
- **Suelo:** es una opción con poca competencia y que puede ofrecer alta rentabilidad, porque el destinado a fines urbanísticos es un bien escaso.

De todas ellas, la más común para el inversor común es la del sector residencial, porque es un campo muy amplio y accesible. No en vano, actualmente (2024) el mercado de la vivienda español **alcanza los 12.500 millones de euros anuales de inversión**, lo que supone un 10 % más que en el año anterior. Por lo que se trata de una opción en crecimiento y que resulta tremendamente atractiva, toda vez que **brinda oportunidades para todo el mundo** y que, a nivel particular, presenta una complejidad en la gestión muy inferior a la de otro tipo de activos.

2.1. Ventajas de invertir en vivienda

A continuación, vamos a analizar las razones por las que es recomendable destinar nuestras inversiones al sector residencial.



Mercado amplio y con muchas opciones

El mercado inmobiliario es enorme y ofrece multitud de alternativas. Tanto si disponemos de poco dinero como de una cantidad importante, tenemos la oportunidad de peinarlo y analizarlo para acabar encontrando la mejor opción para nuestro bolsillo y para cumplir los objetivos que nos hayamos planteado.



Tendencia de precios al alza por escasez de suelo

El precio de la vivienda subió en España en 2023 un 4 %, prolongándose así una tendencia al alza durante la última década. De hecho, **desde 2014 se han acumulado subidas de un 53 %**, siendo el primer año de la pandemia (2020) el único que dio un ligero respiro al mercado con un incremento de únicamente el 2,1 %.

Actualmente, las previsiones indican que los precios continuarán subiendo a corto plazo, ya que hay una escasez evidente de suelo para construir, así como de oferta, y la demanda no deja de crecer. **Un panorama que, mientras no cambie la tendencia, nos invita a no demorar nuestras inversiones en vivienda para poder asegurar su rentabilidad.**



Mercado inmobiliario español sólido

El sector residencial sigue mostrándose sólido, a pesar de la crisis económica que recientemente ha afectado a los mercados europeos. Según un reciente estudio de la consultora 'Colliers', este mostró en 2023 **el segundo mejor desempeño en términos de inversión**, únicamente por detrás del sector hotelero.

Entre las principales razones está la reciente aparición de nuevas oportunidades para inversores locales y *family offices*, lo que ha compensado la ralentización de la actividad que se ha apreciado en los inversores institucionales. Además, el mercado de lujo residencial local se mantiene en auge; a la vez que se han desarrollado **nuevas modalidades emergentes de alquiler de viviendas**, como el *Flex Living*, que suponen una solución provisional para el problema de vivienda y un incentivo para los inversores.

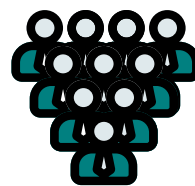




Solución frente a la inflación

Frente a la subida del **Índice de Precios al Consumidor (IPC)**, la inversión en bienes raíces presenta ciertas ventajas. No en vano, el mercado inmobiliario tiene cierta capacidad para mantener e incluso incrementar su valor en este contexto, toda vez que es una opción que:

- ofrece ingresos constantes a través del alquiler,
- se realiza sobre activos tangibles (y, por tanto, de menor volatilidad financiera),
- se suele considerar como un refugio de valor,
- permite diversificar la cartera de inversiones para protegerse ante los efectos erosivos de la inflación.



Alta demanda en el mercado del alquiler

Los inversores que centran su actividad en el arrendamiento de viviendas no acostumbran a tener problemas para encontrar inquilinos, ya que **la demanda es actualmente muy alta** en relación con la oferta y los precios están en máximos en muchos lugares.



Generación de ingresos pasivos

La inversión a través del alquiler es una fuente regular de ingresos, algo interesante no solo para cubrir los costes de la inversión a medio y largo plazo, sino también para acabar obteniendo rentabilidad.



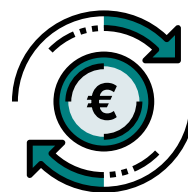
Hipotecas accesibles para los pequeños inversores

Los préstamos destinados a la compra de vivienda suelen ofrecer buenas condiciones, lo que **les hace muy accesibles** para las personas que quieren empezar a invertir en el mercado residencial. De esta forma, la financiación es una vía que puede complementarse con el ahorro que se destine a la compra de vivienda.



Obtención de ventajas fiscales

Invertir en vivienda también resulta rentable desde el punto de vista fiscal. Más allá de **las bonificaciones y deducciones existentes en España por la inversión en vivienda habitual** (y que varían en función de la Comunidad Autónoma), también hay otras fórmulas que pueden resultar interesantes, **como el acceso a bonificaciones por alquilar en zonas tensionadas, a deducciones por realizar obras de mejora de la eficiencia energética** de los inmuebles o incluso la exención por reinversión de las ganancias tras una venta de vivienda, siempre y cuando esta se realice antes de los dos años.



Mayor control de la inversión

Al tratarse de un bien real y tangible, el inversor tiene un mayor control de su dinero y puede hacer más fácilmente los cambios que considere para sacarle el mayor partido. Esto implica la **realización de obras, remodelaciones o mejoras**, además de cambios en la forma de gestionar la propiedad, en función de los objetivos y necesidades del propietario.



Uso personal

Además de ser una inversión, la adquisición de vivienda también puede tener otros fines, como su **utilización como residencia habitual**. El dueño decide siempre lo que quiere hacer con ella, ya que después puede tener otras necesidades y cambiar de opinión. Es decir, invertir en un momento dado no implica pensar exclusivamente en rentabilidad, ya que la propiedad también ofrece diferentes usos y posibilidades.



Inversión como legado familiar

Los inversores que miran a largo plazo, o que incluso no tienen la intención de vender, también pueden ver esta opción como **una estupenda forma de adquirir activos duraderos y transmisibles**. De hecho, es fácil legar estos inmuebles a otras personas, tal y como ocurre en las herencias. Con lo cual, comprar hoy vivienda para invertir también es una buena forma de **potenciar el patrimonio y de brindar estabilidad financiera a nuestra familia**.



2.2. Riesgos y desventajas de invertir en vivienda

Sin lugar a duda, los múltiples **beneficios que tiene invertir en vivienda** hacen que sea una opción realmente interesante para aquellas personas que quieren 'activar' su dinero con altas probabilidades de éxito y sin necesidad de tener grandes conocimientos sobre economía o el propio sector inmobiliario.

Sin embargo, como cualquier inversión, **es una actividad que comporta también ciertos riesgos** y que, antes de dar el paso definitivo, requiere analizar cuidadosamente sus desventajas.

A continuación, te contamos sus principales 'contras':

Necesidad de un capital inicial considerable

Aunque se trata de una de las opciones más asequibles e interesantes para el pequeño inversor, la compra de vivienda plantea una barrera de entrada importante. A diferencia de alternativas como la inversión en mercados de valores, de materias primas o de divisas, quien participa de ella generalmente necesita tener un capital apreciable para arrancar. De hecho, en condiciones normales y en España, incluyendo todos los gastos, **se necesitan como poco 100.000 euros (y bastante más en ciudades grandes) para poder llevar a cabo una operación de este tipo.**

Pero, pese a ello, recientemente han surgido alternativas interesantes que consiguen derribar esta barrera, como el **crowdfunding inmobiliario**. De él te hablaremos más adelante, si bien podemos decirte ya que es una opción que facilita 'compartir' nuestra inversión en inmuebles con otras personas.

Poca liquidez

Si no tenemos prisa para vender nuestra vivienda, este aspecto no es un problema. Pero todo cambia si la venta nos urge, porque los bienes raíces son poco líquidos y necesitan de tiempo para poder transformarse en dinero. En este sentido, **es fundamental tener la paciencia** necesaria para asumir que la inversión en inmuebles no garantiza el acceso a dinero de forma prácticamente inmediata.

Impuestos y gastos derivados

Comprar una vivienda implica pagar impuestos, como el **IVA** (si se trata de una vivienda nueva), el **ITP** (si es de segunda mano) y el Impuesto de **Actos Jurídicos Documentados (IAJD)**. Cantidades a las que hay que sumar los gastos relacionados con la compraventa, como de **notaría** o de **registro de las escrituras**; así como con los **intereses**, si realizamos la compra con la ayuda de una hipoteca.

Sumando estos aspectos, es evidente que **los gastos derivados de la inversión en vivienda son elevados** en comparación con otras opciones. Por lo que es importante tenerlos en mente a la hora de decidir qué queremos hacer con nuestro dinero.

Mayores dificultades para diversificar

Como es sabido, **a menor diversificación, mayor riesgo**. Y, dadas las peculiares características de la inversión en vivienda, se requieren sumas importantes de dinero para poder adquirirlas. Por ejemplo, si disponemos de 600.000 euros, y más allá del mencionado crowdfunding, probablemente solo podamos aspirar a invertir en un par de viviendas, mientras que otras opciones de inversión nos plantearán formas mucho más variadas de diversificar y ampliar nuestra cartera.

Administración y gestión de la propiedad

Ser propietario de una vivienda implica cierto **desgaste**, porque hay que estar pendiente de ella, **afrentar sus gastos** (de impuestos, de servicios básicos, de seguros y de mantenimiento) y **tratar con sus inquilinos**, si es que la tenemos en alquiler. Es decir, requiere lidiar con aspectos que merman **su rentabilidad económica a la larga** y que también **suponen un coste de tiempo añadido**.

Fluctuaciones del mercado y riesgo de devaluación

A pesar de que las perspectivas puedan ser buenas en un momento dado, la inversión en el mercado inmobiliario no es una ciencia exacta y, por tanto, no ofrece garantías. **La propiedad corre el riesgo de devaluarse** por factores externos, como la economía, el propio mercado o la situación del vecindario en el que se encuentra.

Riesgo de impagos

Si alquilamos la vivienda, puede darse la situación de que los inquilinos **se retrasen en el pago de su cuota** o de que, incluso, opten por no pagarla. Lo que puede suponer una pérdida de tiempo y de dinero, tanto **por lo que se deja de ingresar como por el coste que implican los procesos legales** para solicitar su desalojo.

Períodos de vacancia

Otro riesgo de la inversión de vivienda como alquiler es no encontrar inquilinos durante mucho tiempo. Las semanas o meses en las que el inmueble esté deshabitado serán costosos, porque el propietario deberá hacerse cargo de todos sus gastos y la propiedad no le generará ningún beneficio.

Riesgos de daños en el inmueble (necesidad de seguros)

El uso y desgaste de la vivienda también conlleva la aparición de contingencias, como averías que deban repararse, o de incluso algún accidente, como puede ser un incendio o inundación. Imprevistos frente a los que podemos estar preparados **si contamos con una póliza de seguros** que cubra los desperfectos, daños o pérdidas, en función de lo que tengamos contratado.

2.3. Opciones para invertir en vivienda

El concepto de inversión en vivienda es también amplio, ya que podemos hacer diferentes tipos de inversión en función del estado en el que se encuentre esta en el momento de comprarla. De esta forma, tenemos:

Compra de vivienda sobre plano

Se trata de una opción con un evidente riesgo, porque en este caso el bien raíz no es todavía 'tangible'. Al fin y al cabo, en esta modalidad la compra se realiza antes de que la vivienda esté construida totalmente. Pero, pese a ello, ofrece ciertas ventajas al inversor:

- **Inversión en zonas con potencial de crecimiento:** es posible buscar viviendas sobre plano que hoy están situadas en zonas económicas, pero que tienen una enorme capacidad para crecer en el futuro y, por tanto, también para acabar revalorizando sus construcciones.
- **Acceso a precios más bajos que las viviendas ya finalizadas:** además de posibles descuentos o promociones.
- **Planificación financiera más flexibles:** los plazos para pagar suelen incluir el período de construcción.
- **Posibilidad de personalizar el inmueble:** como en el caso de la selección de materiales, acabados o disposición de la vivienda.
- **Mayor apreciación del valor:** las viviendas tienden a incrementar su precio una vez que están terminadas.
- **Elección preferencial de su ubicación:** los proyectos sobre planos suelen ofrecer diferentes alternativas y tipos de viviendas.
- **Menor competencia:** los inversores son más partidarios de comprar viviendas ya construidas.
- **Modernidad y eficiencia energética:** las nuevas construcciones buscan cumplir con los últimos estándares, tanto en el plano arquitectónico como de sostenibilidad y salubridad.





Compra de vivienda nueva

Invertir en inmuebles residenciales recién construidos también tiene sus virtudes, algunas de ellas compartidas con la inversión sobre plano. Por ejemplo, en este caso, el comprador también se beneficiará **de su facilidad de pago, de la modernidad de la nueva construcción y de sus características sostenibles y eficientes**, así como, probablemente, de opciones de personalización. Pero hay más:

- **Inversión en un bien tangible:** la vivienda ya está construida, por lo que no hay riesgo de que se produzcan retrasos o problemas en el proyecto de construcción.
- **Margen para la rentabilidad de la inversión:** esta opción es sumamente interesante para las personas que buscan rentabilizar su inversión a largo plazo. Normalmente, la propiedad experimentará una apreciación de su valor con el tiempo, bien por los cambios que se producirán en el mercado inmobiliario, bien por el desarrollo de entorno.
- **Mayores garantías:** las propiedades nuevas incluyen garantías específicas del constructor durante un período de tiempo específico, de forma que el comprador pueda hacer las reclamaciones pertinentes si detecta cualquier problema. Así, según la Ley de Ordenación de la Edificación, los plazos pueden ir desde el año para los problemas relacionados con los acabados a los diez años para las anomalías de carácter estructural.

- **Calidades de materiales e instalaciones:** las viviendas de obra nueva están a estrenar, así que son más apreciadas dentro del mercado inmobiliario. Esto puede ser especialmente interesante si el inversor quiere destinar el inmueble al alquiler, ya que podrá solicitar una cuota mayor que si fuera una vivienda de segunda mano.
- **Espacios comunitarios:** Las promociones de obra nueva tienden a ofrecer extras e incentivos a sus potenciales clientes, como la inclusión de plazas de garaje, de ascensor y trastero, así como la existencia de espacios residenciales con comodidades como jardín, piscina o gimnasios comunitarios. Elementos que, en última instancia, incrementan el valor de la propiedad y que pueden rentabilizarse rápidamente.
- **Menores costes de los seguros:** al ser viviendas totalmente nuevas, las aseguradoras solicitan menores primas por 'blindarlas'. Es más, lo normal es que las construcciones más recientes cumplan con los últimos estándares de seguridad y ofrezcan mayores garantías frente a incendios, inundaciones, desastres naturales o accidentes.

Compra de vivienda de segunda mano

A priori esta opción no resulta tan llamativa como la de comprar una vivienda a estrenar, pero también tiene algunos pros que conviene que mencionemos:

- **Precio:** es la ventaja más evidente, porque una casa ya habitada no resultará tan cara como una que acabamos de adquirir en promoción. Así, es una alternativa muy interesante para los inversores que necesitan ajustar mucho su gasto.
- **Menos riesgo si se adelanta el dinero:** la compra de vivienda sobre plano puede requerir abonar una cantidad importante de dinero como anticipo. Esto lógicamente implica riesgos, sobre todo si el inmueble todavía no está construido. Una situación que se evita en el caso de la vivienda de segunda mano, porque tenemos la seguridad de que lo que pagamos en concepto de señal y entrada es a cambio de un bien raíz ya terminado y plenamente operativo.

- **Opciones de personalización:** en el punto 4.1.1 de esta guía te hablaremos más en detalle sobre las posibilidades de esta opción, pero, como adelanto, podemos destacar que invertir en una casa antigua para remodelarla y ponerla de nuevo en el mercado es una tendencia de inversión en algunos países como Estados Unidos y que puede acabar siendo muy rentable.
- **Menor fiscalidad:** la compra de una vivienda nueva está gravada por el 10 % del IVA, mientras que la adquisición de una de segunda mano implica asumir el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP), el cual suele oscilar entre el 4 % y el 10 % del coste total, en función de la Comunidad Autónoma donde se encuentre el inmueble.
- **Elegir la ubicación:** a la hora de buscar la zona idónea donde comprar, la adquisición de vivienda sobre plano o recién construida tiene más limitaciones. En grandes ciudades suele ser complicado encontrar promociones de este tipo cerca del centro; mientras que la opción de la segunda mano cuenta con un abanico mucho más amplio. ¡Y es que es posible encontrar casas a la venta en prácticamente cualquier calle!
- **Sin tiempos de espera:** la vivienda lleva tiempo construida, porque ha sido aprovechada por otras personas. Esto significa que es muy posible que no haya que esperar para recibir las llaves tras la compra, algo que no siempre pasa en el caso de la obra nueva.
- **Menor cantidad de trámites:** aquí el inversor también ahorrará tiempo y dinero, pues es más económico tramitar el cambio de propiedad si el inmueble es de segunda mano. ¡Incluso probablemente también sea más fácil la gestión de los suministros básicos, ya que estos estarán dados de alta y tan solo habrá que cambiar el titular!



3.

Rentabilidad inmobiliaria

Cuando tomamos la decisión de invertir en algo, como un inmueble o vivienda, lo hacemos con unos objetivos en mente. Normalmente, el más importante de ellos es **lograr un beneficio económico o patrimonial futuro, bien a corto, a medio o a largo plazo**. Y es que, aunque puede acabar siendo un proceso apasionante y muy ameno, el fin último suele ser obtener más recursos de los que originalmente hemos destinado a nuestro negocio.

Por ello, en esos casos es necesario tener claros una serie de conceptos asociados, ya que entenderlos desde el primer momento nos ayudará a tomar las decisiones óptimas en cada momento.



Rentabilidad

Se trata del **beneficio que podemos obtener al invertir**. Se entiende como un **indicador que nos permite analizar cómo se comporta nuestra inversión** y que, en consecuencia, también nos puede ayudar para comparar las diferentes inversiones que hagamos.

A la hora de medirse y expresarse, podemos hacerlo en términos **absolutos o relativos**. La primera opción refleja el dinero obtenido en la operación, mientras que la segunda se presenta en porcentaje sobre la inversión realizada. Por ejemplo, si invertimos 100.000 euros en una vivienda y a los tres años la vendemos por 110.000 euros:

- La rentabilidad absoluta será de 10.000 euros.
- La rentabilidad relativa será del 10 %.

En los siguientes puntos de este apartado te hablaremos de los **principales tipos de rentabilidad que hay en relación con el sector inmobiliario** (desde el punto de vista del **inversor particular**) y de algunos aspectos que debes tener en cuenta.



Riesgo

La mera palabra probablemente ya te haya permitido hacerte una idea de lo que supone para cualquier inversión. Y es que, cuando decidimos invertir en cualquier **activo financiero**, como en este caso una vivienda, **existe la posibilidad de que la mencionada rentabilidad no cumpla con nuestras expectativas** o, directamente, nos cause pérdidas que en algunos casos podrían llegar al 100%.

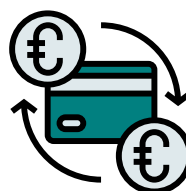
A esta situación de incertidumbre la **denominamos riesgo**, porque engloba todos los aspectos que pueden condicionar la rentabilidad o perjudicar a nuestra actividad. Esta es la razón por la que **todo inversor debe conocer bien el nivel de riesgo** de cada operación y transacción que realizará, de forma que pueda determinar la cantidad de este que puede asumir.

Para tomar esta decisión y concretar su **tolerancia al riesgo**, el inversor debe tener en cuenta:

- **Su capacidad para aceptar posibles pérdidas en el futuro**, ya que el objetivo probablemente sea no endeudarse ni invertir por encima de sus posibilidades.
- **Su nivel de conocimiento sobre el riesgo existente**. No en vano, hay diferentes riesgos en lo que respecta a las **operaciones inmobiliarias**, como el relacionado con el propio **mercado**, con el **tipo de activo (inmueble)**, con la **liquidez crediticia (en alquileres)**, con la **circunstancia de la vivienda (si requiere remodelarla o no)** o de **liquidez (por incapacidad para encontrar un comprador)**. Así, conocer todas ellas e informarse sobre su posible impacto en la inversión ayudará considerablemente a tomar las decisiones más correctas.
- **Su horizonte temporal y perspectiva**. La situación cambia considerablemente si pretendemos obtener un **beneficio inmediato** o si no tenemos prisa y **nuestra estrategia es más bien a largo plazo**. En los casos en los que necesitamos pronto el dinero, probablemente sea mejor idea reducir los riesgos para asegurarnos las ganancias; mientras que, si nuestra perspectiva es más lejana, tendremos mayor facilidad para asumir riesgos más grandes que tengan un potencial considerable.

- **Situación personal**. La edad del inversor, sus necesidades e incluso su forma de pensar y de afrontar la vida también definirán su nivel de tolerancia al riesgo. Es normal que **los jóvenes tiendan a tomar mayores riesgos** por su horizonte de vida más lejano y su mayor margen para afrontar resultados negativos o de pérdidas.

Hay diferentes formas de exponerse al riesgo y de reducir este, y de las que también te hablaremos en el punto 8.2. de esta guía. Pero es importante destacar **la necesidad de calcularlo bien para limitarlo en función de nuestras circunstancias**. Haciéndolo, evitaremos afrontar situaciones que estén más allá de lo que realmente podremos tolerar no solo como inversores, también como personas.



Liquidez

Es otro concepto básico para acabar llevando a buen puerto las inversiones inmobiliarias. Nos ayuda a **determinar la facilidad que tendremos para vender nuestro activo** (en este caso, viviendas) y para **recuperar el dinero que hemos invertido**. Así, cuanto mayor liquidez ofrezca, más rápida será esta recuperación de la inversión.

Dadas sus características, **los inmuebles son activos de baja liquidez**, porque necesitaremos de muchos años para recuperar nuestra inversión si alquilamos nuestra vivienda, mientras que la venta de esta también suele ser un proceso largo que incluye, además de encontrar comprador, la gestión de la transacción. Es decir, hablamos de operaciones que normalmente se alargan meses.

Frente a este problema, una solución puede ser **tratar de diversificar nuestros activos inmobiliarios** a través de las diferentes opciones que nos **ofrecen las inversiones pasivas**. Gracias a ellas, tendremos mayor facilidad para ampliar nuestras zonas de inversión, para participar en diferentes tipos de activos inmobiliarios o incluso para intervenir en diferentes líneas de negocio (alquiler, alquiler turístico, compraventa...). Por lo que **incrementaremos la liquidez de nuestra inversión inmobiliaria, reduciremos el riesgo y potenciaremos su rentabilidad**.

3.1 Rentabilidad neta

Una vez que sabemos qué es la rentabilidad y su importancia para la inversión inmobiliaria, debemos definir **qué tipo de rentabilidad nos conviene calcular y cómo podemos hacerlo**.

En cuanto a la rentabilidad neta, es una opción precisa porque considera tanto los ingresos como los gastos relacionados con nuestra propiedad inmobiliaria. De forma que, para obtenerla, por un lado, debemos apuntar y calcular **todos los gastos anuales que nos ha supuesto la vivienda** de la que somos propietarios, lo **que incluye su mantenimiento, el pago de impuestos, sus costes de financiación, etc.**

Por otro lado, **deberemos apuntar los ingresos mensuales o anuales que nos ha generado el inmueble**, como a través de un alquiler o de su compraventa. Después, restaremos estos ingresos a los gastos que ha generado en el mismo período de tiempo, y dividiremos el resultado entre el precio que nos costó la propiedad. Finalmente, multiplicaremos el resultado por 100 para obtener una cifra en forma de porcentaje. Esta nos dirá cuál ha sido su rentabilidad neta.

$$\text{Rentabilidad neta} = \frac{\text{Ingresos anuales} - \text{gastos}}{\text{Precios de compra}} \times 100$$

- ▲ Rentabilidad neta
- Ingresos anuales
- gastos
- Precios de compra

3.2. Rentabilidad bruta

Es un cálculo menos preciso, dado que, a diferencia de la rentabilidad neta, **no tiene en cuenta los gastos que genera la vivienda mientras es de nuestra propiedad**. Por lo tanto, su cálculo también es bastante más simple, porque se obtiene de la división entre los ingresos anuales que genera el inmueble (en concepto de alquileres o por su venta) entre su precio de adquisición. Después, el resultado también se debe multiplicar por 100 para obtener el porcentaje de rentabilidad bruta.

Con lo cual, esta opción nos ofrece una visión general del rendimiento que nos ha proporcionado nuestra inversión. Algo que puede ser **útil si queremos hacernos una idea aproximada o la inversión se realiza a corto plazo**, ya que en estos casos los gastos de mantenimiento habrán sido bajos.

$$\text{Rentabilidad bruta} = \frac{\text{Ingresos anuales}}{\text{Precios de compra}} \times 100$$

- ▲ Rentabilidad bruta
- Ingresos anuales
- Precios de compra

3.3. Rentabilidad por plusvalía

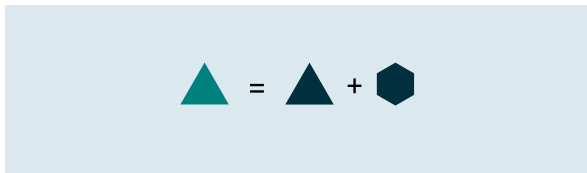
Para aquellos inversores inmobiliarios que quieren calcular la rentabilidad de sus operaciones **sin obviar el incremento de valor que experimentan sus propiedades**, la rentabilidad por plusvalía es un indicador preciso. Se estima restando al precio de venta del inmueble el precio de compra, para más adelante dividir esta cifra por el propio precio de compra. Y, finalmente, multiplicando por 100 el resultado (como es costumbre) para conseguir el porcentaje que buscamos.

La **rentabilidad por plusvalía es una métrica que deberemos calcular si las inversiones que realizamos son a largo plazo** o las hemos llevado a cabo en zonas **que tienen un alto potencial de revalorización**. Aspectos que son bastante frecuentes en el sector inmobiliario.

$$\text{Rentabilidad plusvalía} = \frac{\text{Precio de venta} - \text{Precios de compra}}{\text{Precios de compra}} \times 100$$

- ▲ Rentabilidad plusvalía
- ▲ Precio de venta
- Precios de compra

De hecho, **sumar la rentabilidad neta y la rentabilidad por plusvalía** es la mejor forma que tenemos de calcular la **rentabilidad total de nuestra inversión inmobiliaria si primero la alquilamos y luego la vendemos**:



▲ Rentabilidad total ▲ Rentabilidad Neta
 ● Rentabilidad por Plusvalía

3.4. Conceptos importantes sobre rentabilidad inmobiliaria

Además de los tipos de rentabilidad que conviene conocer para la inversión inmobiliaria, también hay una serie de conceptos que recomendamos dominar para no solo poder calcular los beneficios, también para **poder conseguir el mejor rendimiento de nuestro dinero**. Son los siguientes:

Yield

Es la métrica que se usa para calcular la rentabilidad de los inmuebles considerados como una inversión. Por lo tanto, **podemos calcularla de forma más genérica** (con la fórmula de la rentabilidad bruta: sin tener en cuenta los gastos que nos produce) o **de forma más exacta** (mediante la rentabilidad neta: incluyendo los gastos generados).

Además, esta fórmula también nos puede ayudar a determinar la renta que deberemos poner a nuestros inquilinos si queremos obtener un porcentaje de retorno determinado, como, por ejemplo, un 6 %.

Lo que busca el inversor al calcular la yield inmobiliaria es **conocer la rentabilidad futura** que podrá darle su inversión. De hecho, es importante tener en cuenta **que la relación entre la yield y el riesgo es directa**, de forma que:

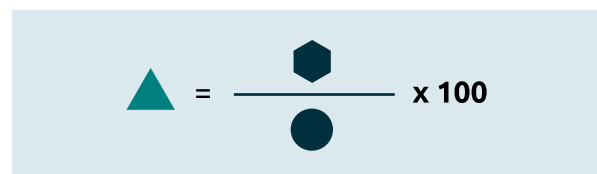
- Si arrendamos la vivienda en un barrio humilde, el alquiler deberá ser más bajo que en una zona cara, pero a la vez el riesgo de impago será más alto. Por lo tanto, el precio de compra será inferior y **la yield será más elevada**.

- Si arrendamos la vivienda en una zona con **alto nivel adquisitivo**, la renta será superior y el riesgo de impago se reducirá. Lo que se reflejará en el coste de compra y se deberá traducir en una **yield menor**.

Todo ello hace que sea importante considerar los factores de riesgo, como la situación del mercado inmobiliario, la ubicación de la propiedad, su estado o la situación económica del inquilino. Fundamentalmente, debido a que, como acabamos de ver, **cuanto más seguro es el activo como inversión, más alta es su renta y más baja es su rentabilidad, y a viceversa**.

ROI (Retorno de la Inversión)

El **Retorno de la Inversión (ROI)** es otra métrica que pueden calcular los inversores de bienes raíces para determinar la rentabilidad de sus operaciones. En concreto, es especialmente interesante para saber **la rentabilidad que se ha obtenido desde que se realizó la compra**, ya que muestra la relación que hay entre el coste total de la inversión realizada (incluyendo todos los gastos) y la ganancia neta (ingresos totales menos gastos totales) que se han conseguido durante la vida de esta:



▲ Retorno de la Inversión (ROI) ● Ganancia neta
 ● Inversión total

El ROI también puede ayudar a saber **el tiempo que tardaremos en alcanzar un punto de equilibrio en nuestra inversión**, lo que además nos dará información muy valiosa para decidir cuál es la opción adecuada para nuestro dinero. De hecho, **lo idóneo es que el ROI de las inversiones inmobiliarias supere el 5 %**, toda vez que, según el portal Idealista, este fue del **7,5 % en España durante el año 2020**.



TIR (Tasa Interna de Retorno)

La métrica de la **Tasa Interna de Retorno (TIR)** es una alternativa al ROI y nos permite evaluar la rentabilidad futura de una inversión en un proyecto o en el alquiler de un inmueble. Expone **la tasa de rendimiento potencial de la inversión**, ya que para su cálculo hay que tener en cuenta la inversión inicial y los flujos de efectivo (el dinero que entra y sale) generados por el inmueble durante un tiempo determinado. Así, cuanto mayor sea esta, mayor será el rendimiento.

Es más, el cálculo de la Tasa Interna de Retorno está relacionado con otro concepto que se emplea en la valoración de los bienes raíces, el **Valor Actual Neto o Valor Presente Neto (VAN o VPN)**. Este es el valor presente de todo el flujo efectivo de la inversión que recibiremos en el futuro; de forma que **la TIR es la tasa de descuento que provoca que este VAN o VPN sea igual a 0**. O, dicho de otra forma, la tasa que iguala la suma del valor actual de los gastos con la suma del valor actual de los ingresos previstos.

Así, obtener el TIR es interesante para aquellos inversores que **tienen previsto alquilar su vivienda a largo plazo y para quienes, por ejemplo, cuentan con dos o más inmuebles en alquiler y quieren saber cuál de ellos es el que les va a proporcionar mejor rendimiento**.

Dado que **la fórmula empleada para calcular la TIR puede ser algo compleja** para el inversor particular y llevar algo de tiempo, **es recomendable utilizar una calculadora o un programa específico, como Microsoft Excel**. En cualquiera de estos casos, bastará con introducir los datos específicos del inmueble para obtener los resultados.



4.

Tipos de inversiones inmobiliarias

Una vez que el inversor toma la decisión de operar en el mercado inmobiliario, debe enfrentarse a otro dilema. Y es que el sector le proporciona **diferentes opciones para destinar su dinero**, cada una de las cuales cuenta con sus propias estrategias y formas de rentabilizarlo. De esta manera, también necesita conocerlas lo suficiente para elegir la óptima según sus necesidades y metas.

¿Y cuáles son estos tipos de inversiones? En el punto 2.3 de esta guía ya hablamos de las **posibilidades para invertir en vivienda en función de si está o no construida, o es nueva o de segunda mano**. Pero, más allá de las particularidades del inmueble, ahora vamos a establecer una clasificación diferente y más extensa que incluye dos grandes grupos según las características de la inversión (**activas y pasivas**). Cada uno de los cuales, a su vez, ofrece diferentes soluciones para dirigir nuestro dinero.

A continuación, profundizaremos en unas y otras, pero podemos adelantar que las diferencias entre las inversiones activas y pasivas vienen marcadas por el nivel de participación y de gestión del inversor con relación a sus propiedades.

4.1. Inversiones activas

Esta opción es perfecta para aquellas personas o empresas que disponen de tiempo y quieren tener un pleno control de sus inversiones. En concreto, **deben involucrarse en muchos de los aspectos relacionados con ellas**, como la **gestión de la propiedad, la toma de decisiones sobre su mantenimiento y reparaciones, la selección de inquilinos** en los casos de alquiler, etc.

Esto les permite **influir directamente en la apreciación del valor de las propiedades**, a través de mejoras y una gestión eficiente. Por lo que su inversión tendrá **un gran potencial de rendimiento**, siempre y cuando tanto su implicación como su toma de decisiones sean las adecuadas.

De hecho, hay que tener en cuenta que este camino **requiere de más tiempo y esfuerzo que las inversiones pasivas**. Lógicamente, la gestión de una o varias propiedades conlleva dedicación, por lo que el inversor debe estar dispuesto a esforzarse todo lo necesario para que su apuesta sea rentable a medio y largo plazo.

Y no solo eso, porque también tiene que ser consciente de que esta opción **supone correr más riesgo**. No solo por las decisiones que debe tomar y por el peligro de cometer errores, sino también por ser una inversión que está **muy vinculada a las fluctuaciones del mercado inmobiliario**.

A continuación, vamos a repasar las inversiones activas más habituales en vivienda.

4.1.1 Comprar para crear patrimonio

Es la opción perfecta para aquellos inversores que quieren mirar a largo plazo y buscan tener una cierta estabilidad en el futuro. En concreto, **el patrimonio inmobiliario** son todos los bienes inmuebles que pertenecen a una persona jurídica o natural y sobre los que esta tiene sus derechos legales. Con la particularidad de que estos bienes están sujetos a una estimación económica.

Cuando una persona (o familia) invierte para **crear patrimonio**, lo que busca es realizar **una inversión que sea rentable y escalable sin preocuparse demasiado del tiempo**. De hecho, es una opción para quienes quieren tener tranquilidad financiera en el futuro o aportársela a sus hijos a través de fórmulas como la **herencia o donación**. Por lo que no es recomendable para quienes persiguen un beneficio inmediato o tienen previsto vender su propiedad a corto plazo.

Su gran ventaja es que es una fórmula que se puede rentabilizar de forma sencilla, ya que mira a largo plazo y encaja muy bien con soluciones que la ofrecen, como el alquiler. Además de que conlleva un **bajo riesgo**, pues el tiempo no es un factor de presión y hay margen más que suficiente para tomar las decisiones adecuadas.

Ventajas de crear una sociedad patrimonial

Si nuestro objetivo es invertir en patrimonio inmobiliario, **lo ideal es hacerlo cuanto antes** para ir haciéndolo crecer poco a poco a lo largo de nuestra vida. Y es una opción interesante para los inversores que disponen de mucho dinero para destinar y buscan darle una salida conservadora que, además, les ofrezca buena rentabilidad a varios años vista.

No en vano, quienes pueden invertir en varias propiedades inmobiliarias pueden crear su propia sociedad patrimonial. Para ello, es imprescindible que la mitad de su activo, como mínimo, esté constituido por valores no afectos a una actividad económica. Entre las ventajas de hacerlo está su tributación (los inmuebles activos **tributan** por el impuesto de sociedades), su **ahorro fiscal** (se evita el coste del IRPF extra por inmueble), **la existencia de gastos deducibles** (como los de mantenimiento) y mayor facilidad para **realizar una herencia o acceder a financiación**.

4.1.2. Comprar para alquilar (*buy to rent*)

Al igual que la compra para crear patrimonio, la compra para alquilar es una elección interesante para **los inversores que quieren generar ingresos pasivos** y tienen la suficiente paciencia como para **buscar una alta rentabilidad a largo plazo**.



Inicialmente, requiere hacer un esfuerzo para **completar la compra y adecuar la vivienda** para ofrecerla después en alquiler. Pero promete devolver con creces esta inversión y rentabilizarla con los ingresos pasivos, ya que las rentas generadas permitirán obtener beneficios en el futuro sin necesidad de realizar una actividad laboral activa.

Además, el **arrendamiento también es atractivo porque ofrece protección contra la inflación**, toda vez que los alquileres y los valores de las propiedades tienden a aumentar con el tiempo. Y sin olvidar las ventajas fiscales en forma tanto de **deducciones** (de impuestos y gastos) como de **reducciones** si se cumplen determinados requisitos.

Y, si hablamos de sus desventajas, estas son evidentes: desde la posibilidad de que la vivienda quede vacía y, por tanto, durante un tiempo genere gastos y ningún ingreso, a la necesidad de **encontrar un inquilino**, sin olvidar tampoco **el mantenimiento continuado que requiere el inmueble**. Es más, en este sentido, es **recomendable hacer un seguro del hogar** para estar preparado ante cualquier imprevisto en forma de avería, accidente o desperfecto.

4.1.3. Comprar para vender (*house flipping*)

Es **una tendencia en auge de España** y que tiene más tradición en los **Estados Unidos**. Consiste en comprar una vivienda antigua o que necesita una reforma para readaptarla y renovarla, de forma que, una vez que esté lista para vivir, podamos ponerla de nuevo en el mercado para obtener una rentabilidad elevada.

En consecuencia, es una **vía de inversión activa que exige mucho para el comprador**, porque debe tomar decisiones muy importantes a la hora de **rehabilitar la vivienda y también ha de dedicarle bastante tiempo**. De ahí que sea idónea para quienes busquen implicarse en todo el proceso, les apasione el mundo de las reformas y el interiorismo y cuenten con dinero suficiente para invertirlo.

A cambio, **el *house flipping* brindará al inversor un alto potencial de rentabilidad**, dado que habrá comprado barata la vivienda y, a la hora de venderla, el 'plus' lo dará la reforma. Y también ofrecerá un entretenido pasatiempo para los inversores que estén dispuestos a **aprovechar su tiempo libre reformando el inmueble** y tomando decisiones que permitan transformarlo por completo.

Más allá de todo esto, quienes se inician en el ***flipping* inmobiliario** deben tener claras varias cosas:

- Es importante **contar con un equipo de profesionales de confianza** para asegurar que la reforma se hace correctamente: arquitectos, interioristas, asesores legales, etc.
- **Los inmuebles antiguos pueden presentar problemas inesperados** que dificulten su rehabilitación o incrementen la inversión necesaria.
- **Realizar obras en un inmueble implica adecuarse a la normativa local**, ya que habrá que solicitar **licencias y permisos**. Documentación que puede tener un coste y establecer una serie de limitaciones, especialmente si se trata de un inmueble declarado como protegido.



4.1.4. Comprar trasteros o garajes para alquilar

Dentro de las inversiones inmobiliarias encontramos también la compra de **trasteros y plazas de garaje**. Estos bienes inmuebles tienen tres ventajas fundamentales respecto a la vivienda, porque necesitan **un desembolso menor, el riesgo es también menor** (y está bastante más controlado) y, además, **prometen una buena rentabilidad**.

Por estas razones, pueden ser un extraordinario punto de partida para aquellas personas que quieren iniciarse en el ámbito de las inversiones inmobiliarias y adquirir algo de experiencia antes de mirar hacia opciones más exigentes, como la propia inversión en vivienda. Por el camino **no arriesgarán ni mucho tiempo ni dinero**, y no necesitarán tampoco demasiado tiempo antes de sacar beneficios a la actividad.

Hay que tener en cuenta que un trastero o una plaza de garaje **no tienen prácticamente costes de mantenimiento**, aunque sí implican **unos gastos fijos en concepto de impuestos y comunidad - servicios**. Además, otra de sus ventajas es que es muy difícil que alguien trate de ocupar ilegalmente cualquiera de ellos; al igual que la **normativa existente**, ya que es bastante flexible en cuanto a las condiciones para su alquiler.

De todas formas, en el caso de los trasteros hay que valorar dos aspectos: por un lado, **la competencia**, porque **hay empresas que ya ofrecen específicamente el servicio de alquiler de trasteros** en espacios habilitados; y, por el otro, que estos **normalmente están ligados a la vivienda**, por lo que suelen encontrarse en edificios residenciales o lugares de entrada privada. Aspecto este último que puede provocar **la oposición de la comunidad vecinal** a que alguien de fuera tenga acceso a sus instalaciones.

Rentabilidades medias por encima del 5 %

Si somos capaces de superar estos hándicaps, quizá nos resulte interesante saber que, según los expertos en el mercado, **la rentabilidad media de alquilar un trastero se ha situado históricamente entre el 5 y el 7 %**. Unas cifras muy similares a la opción más popular, el alquiler de plazas de garaje, **cuya rentabilidad media superó en 2022 el 7 % en España**; y que colocan a estas dos opciones muy por delante de la rentabilidad que puede ofrecer cualquier producto financiero.



¿Y, tratándose de los garajes, cuáles son las claves para exprimir al máximo este beneficio? Aquí sucede igual que con las viviendas: **en los lugares céntricos la rentabilidad será menor, pero también más segura porque la demanda de estos espacios es menor**. Y a viceversa. Con lo cual, **es básico elegir bien la zona** para encontrar un punto de equilibrio que nos asegure la ocupación de la plaza y, al mismo tiempo, nos ofrezca unos ingresos óptimos para acabar dando por buena nuestra inversión.

4.2 Inversiones pasivas

Este es el camino que debe escoger **el inversor inmobiliario que no quiere o puede dedicar mucho tiempo a la gestión de inversión** y que también está dispuesto a asumir **un control menor de sus activos**. Por tanto, no necesitará estar pendiente de ellos y no influirá directamente en los resultados, más allá de las decisiones que pueda tomar al adquirir las propiedades o venderlas.

Respecto a su rendimiento potencial, **las inversiones pasivas tienden a ser más estables que las activas**, si bien no tienen tanto recorrido y **es muy probable que los beneficios finales no sean demasiado altos**. Se centran en la obtención de ingresos pasivos y la apreciación de las propiedades a largo plazo, con la ventaja añadida de que **favorecen la diversificación y la gestión profesional** para la toma de las mejores decisiones.

No te pierdas a continuación las principales inversiones pasivas en vivienda que puedes realizar.

4.2.1. Fondos de Inversión Inmobiliarios (REITs) o SOCIMIs

REIT es el acrónimo de las palabras inglesas *Real Estate Investment Trust*, que se puede traducir como **Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces**. Aunque en España se conocen como **Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs)**.

Son empresas que poseen, operan o financian bienes raíces con el propósito de que estos generen ingresos. De cara a los inversores, su ventaja es que les permiten comprar acciones de compañías que poseen diferentes propiedades inmobiliarias, como viviendas, edificios de oficinas, hoteles, centros comerciales, etc.

Se distinguen de otras compañías inmobiliarias en que **no producen inmuebles para su posterior reventa**, sino que son propietarios o arrendadores de estos. Por tanto, las **REITs han de cumplir con las regulaciones existentes** y, una vez que han obtenido unos ingresos imponibles, distribuir la mayor parte de ellos entre sus accionistas mediante dividendos.

Hay diferentes tipos de REITs, en función de si cotizan o no en bolsa, o son accesibles para todo el mundo o solo algunas personas. Incluso también se clasifican según el destino de la inversión:

- **REITs de capitalización:** la inversión se realiza en propiedades inmobiliarias para la generación de ingresos a través de los alquileres.

- **REITs hipotecarios:** el dinero se invierte en hipotecas para obtener rentabilidad a través de los pagos de los intereses y del capital.
- **REITs híbridos:** combinan los dos tipos de inversión, de capital y de hipotecas.

Ventajas de invertir en REITs - SOCIMIs

Si nos preguntamos por los beneficios de elegir REITs para nuestra inversión inmobiliaria, podemos destacar que:

- Son una buena manera de **diversificar carteras** por permitir el acceso a una gran variedad de propiedades y de ubicaciones geográficas.
- **Ofrecen liquidez**, porque las acciones son fácilmente comprables y vendibles en las bolsas de valores.
- También **garantizan ingresos regulares**, dado que sus empresas están obligadas a distribuir al menos el 90 % de sus ingresos imponibles entre sus accionistas.
- **Las propiedades son gestionadas por profesionales**, lo que incrementa las posibilidades de éxito y reduce los problemas administrativos.
- **Su actividad es transparente y está regulada**, lo que proporciona un alto nivel de seguridad para el inversor.



Riesgos de invertir en REITs - SOCIMIs

No todo es positivo, porque esta opción también tiene algunos 'peros':

- **Riesgos de mercado:** los precios de las acciones están sujetos a las fluctuaciones del mercado de valores, por lo que tienden a ser volátiles.
- **Riesgos del sector inmobiliario:** las propias fluctuaciones de los precios del mercado inmobiliario, los cambios a nivel local de las economías o las vacantes también influirán en la rentabilidad.
- **Riesgos asociados a las Tasas de Interés:** los REITs son sensibles a los cambios que se produzcan en las tasas de interés, porque incrementos en estas pueden disminuir su demanda. El motivo es que pueden parecer menos atractivos si se los compara con otras opciones de inversión basados en la renta fija.
- **Riesgos asociados a la gestión:** el rendimiento del REIT está muy ligado a la calidad de la gestión. Si esta no es buena, los resultados puede que no alcancen lo esperado.
- **Riesgos de apalancamiento:** si los inversores deciden utilizar dinero prestado para comprar valores, el REIT puede acabar incurriendo en costos adicionales e incrementar, por tanto, las pérdidas del fondo si las inversiones subyacentes tienen un rendimiento inferior. Así, la existencia de costos adicionales por el endeudamiento (relacionados con intereses y otras tarifas) condicionará necesariamente el beneficio que más tarde se podrá distribuir a los accionistas de la empresa.

Particularidades de las SOCIMIs

En el caso de las SOCIMIs, lo que las hace especialmente interesantes de cara a la inversión es que cuentan con un **tratamiento fiscal beneficioso en los países en los que operan, incluido España**. En concreto, **pagan un tipo impositivo del 0 % sobre los beneficios que obtienen de la explotación de sus activos inmobiliarios**, aunque los **dividendos** que distribuyen a los accionistas **sí están sujetos a su respectiva tributación**.

Entrando en detalle sobre estos, **las SOCIMIs deben distribuir entre sus inversores al menos el 80 % de los beneficios** que han obtenido por **el alquiler de sus inmuebles**, así como **el 50 % de las ganancias que obtienen por la venta de las propiedades**, siempre y cuando estas se reinviertan en el plazo máximo de 3 años. Y si se trata de dividendos obtenidos a través de otras SOCIMIs filiales, deben repartir el 100 % de ellos.

Como dato de interés, cabe destacar que estas sociedades **repartieron cerca de 3.200 millones en dividendos en el período 2019-2022**, lo que demuestra que son una alternativa muy interesante a las inversiones inmobiliarias activas. Aunque el inversor también debe tener en cuenta sus desventajas antes de decidir participar en ellas, como:

- un discreto retorno de la inversión,
- una baja frecuencia de cobro,
- que se trate de **organizaciones muy reguladas**
- y que, a pesar de invertir en el sector, **no se obtenga la propiedad del inmueble**.

4.2.2. ETFs o fondos cotizados

Quienes quieren invertir reduciendo el riesgo a través de una óptima diversificación de sus activos pueden decantarse por los **ETFs (Exchange-Traded Funds) o fondos cotizados**. Estos invierten en empresas inmobiliarias y REITs que cotizan en bolsa y tratan de **replicar el rendimiento del índice bursátil subyacente de las inversiones inmobiliarias**, como el **S&P 500, el NASDAQ o un índice de bonos**.

Al igual que los REITs o SOCIMIs, permiten **destinar el dinero a una cesta diversificada de activos inmobiliarios**, como viviendas, centros comerciales, hoteles o edificios de oficinas. Posteriormente, los inversores obtendrán el rendimiento a través de los ingresos por alquileres y la apreciación de estos; con la ventaja de que **es un mecanismo que reduce algunos de los riesgos individuales asociados a los REITs**.

Por lo demás, comparten otros pros con los mencionados REITs - SOCIMIs, como una **mayor liquidez, la transparencia** que da el hecho de que estén sometidos a unas estrictas regulaciones y que **representen una inversión sencilla de realizar y de gestionar**. Así como sus contras: la volatilidad del mercado, su exposición a **las fluctuaciones del sector inmobiliario y los costes de gestión que lleva aparejada la participación en los ETFs**.

Cómo elegir los mejores ETFs para invertir

A la hora de seleccionar los ETFs como opción para dedicar su dinero, los inversores deben informarse bien y tomar su decisión en función de sus **objetivos y de variables como:**

- **el tipo de activo** (si prefieren centrarse en un sector específico o diversificar),
- **su ubicación geográfica** (si operan a nivel local o internacional),
- **su riesgo y rentabilidad,**
- y los **costos asociados a su gestión** (como comisiones).

Según los datos de 2023, en Europa hay **varios ETFs de REITs interesantes dentro del sector del Real Estate**, como **Invesco US Real Estate Sector UCITS ETF** (Rentabilidad a 3 años del 18,98 % y Volatilidad a 1 año del 21,13 %), **iShares US Property Yield UCITS ETF** (Rentabilidad a 3 años del 17,95 % y Volatilidad a 1 año del 21,02 %) o **SPDR Dow Jones Global Real Estate UCITS ETF** (Rentabilidad a 3 años del 8,74 % y Volatilidad a 1 año del 17,04 %).

4.2.3. Crowdfunding

Otra opción disponible para los inversores inmobiliarios **es financiar proyectos de bienes raíces** mediante la aportación de pequeñas cantidades de dinero. Así, los proyectos se sustentan y se realizan gracias a la contribución de muchos inversores.

Es una vía de inversión muy popular en los últimos años, por lo que hoy hay diferentes plataformas de *crowdfunding* que actúan como intermediarias para conectar a los impulsores de los proyectos inmobiliarios con quienes invierten en ellos.

Por lo tanto, el proceso abarca **la presentación de la propuesta por parte de los promotores, la recaudación de los fondos, la ejecución del proyecto** una vez que se alcanza la cifra mínima y, por último, **los retornos a los inversores** (reparto de los beneficios obtenidos con el alquiler, la ganancia de capital por venta o la obtención de intereses por préstamos).

De hecho, hay dos formas de obtener rentabilidad gracias a esta financiación: **realizando préstamos a los impulsores** que les proporcionen rendimiento por sus intereses o **comprando acciones de la empresa** que realiza el proyecto inmobiliario, para luego obtener su parte proporcional de los beneficios.



Ventajas y desventajas del *crowdfunding* inmobiliario

Entre lo positivo de esta opción para el inversor está su **potencial de alto retorno**, sobre todo si se participa en **proyectos atractivos**, así como su **transparencia, sus posibilidades de diversificación y su accesibilidad**. No se puede obviar que esta es una solución muy interesante para participar en proyectos de gran magnitud sin necesidad de aportar una elevada cantidad de dinero.

Pero, a cambio, participar de esta opción también supone correr riesgos. El más importante, que **el proyecto pueda cancelarse o no completarse según lo previsto**, con la consiguiente pérdida de parte o de la totalidad de la inversión. Sin desmerecer tampoco otras, como **una menor liquidez de la inversión, la fuerte dependencia que existirá entre el éxito del proyecto y las habilidades del desarrollador, y la volatilidad del mercado inmobiliario**.

4.2.4. Fracciones inmobiliarias vs. *tokenización*

Entre las estrategias de inversión inmobiliaria más modernas encontramos estas dos. Son soluciones que facilitan **el acceso al mercado de bienes raíces y facilitan compartir su propiedad**, ya que **permiten dividirla o fragmentarla** para que varios inversores puedan asumir su gestión y tomar decisiones. Veamos cada una de ellas:

- **Fracciones inmobiliarias:** con ellas, ya no es necesario comprar una propiedad completa, sino que **los inversores pueden adquirir fracciones del inmueble**. Así, consiguen derechos sobre los ingresos que genera cada parte y tienen un respaldo legal total, porque las inversiones se hacen a partir de contratos societarios regulados por cada país.



- **Tokenización:** los últimos avances permiten dividir digitalmente las propiedades y operar con ellas con todas las ventajas de la tecnología blockchain. **Un token es un objeto digital que representa un valor o activo** y que funciona a través de esta tecnología de bloques, por lo que puede utilizarse para tokenizar un activo físico como un bien raíz. De esta forma, **un inmueble puede convertirse en varios tokens para que luego sean operados en una plataforma específica**, en lugar de formar parte de una transacción física tradicional (completa).

De todas formas, es importante aclarar que la tokenización de un inmueble no supone la representación digital del activo físico, **sino de las operaciones comerciales vinculadas a él y de su posible rentabilidad**. Lo que significa que lo que se está digitalizando realmente son los rendimientos de la propiedad, no las partes físicas del mismo.

¿Cuál es más interesante?

Tanto una como otra comparten muchas de sus ventajas, dado que **facilitan la diversificación de activos**, otorgan **comodidad y flexibilidad a los inversores**, **eliminan las limitaciones geográficas**, **brindan una adecuada liquidez** y presentan **sus propias garantías de seguridad**.

Mientras que en sus desventajas sí difieren algo más. Por ejemplo, **las fracciones inmobiliarias son menos líquidas** que las tokenizadas y **el control de la propiedad está más diluido**, porque las decisiones las suele tomar un gestor o administrador. Mientras que **la inversión a través de tokens está más expuesta a la volatilidad del mercado de las criptomonedas** y todavía **no cuenta con una regulación que esté asentada**.

En cualquier caso, dadas las similitudes de ambas, no resulta sorprendente que sean complementarias y pueden convivir sin problemas. Es más, **las fracciones inmobiliarias pueden sacar partido de la tokenización** y de las ventajas que brinda el **blockchain para facilitar la realización y eficiencia de sus operaciones**. Mientras que la propia tokenización también **puede beneficiarse del sólido marco legal** que brindan las **operaciones fraccionadas**.



5.

Las claves legales de la inversión en vivienda

Antes de lanzarse a invertir en el mercado inmobiliario, es conveniente que **el inversor se informe sobre los diferentes aspectos legales** que lo regulan. Al conocer las **leyes y normativas más importantes**, este podrá evitar problemas en el futuro y garantizar que sus decisiones y movimientos sean tan seguros como rentables.

De esta forma, en los diferentes apartados de este punto te vamos a contar cuáles son las **claves legales** que hay que tener en cuenta a la hora de realizar esta actividad, con el foco puesto en la inversión en vivienda. ¡Así que **sigue leyendo para conocer las regulaciones españolas imprescindibles!**

5.1. Normativa sobre la compraventa

Dentro del territorio nacional, la normativa que regula la compraventa de inmuebles incluye **varias leyes** y reglamentos para garantizar que las operaciones de este tipo se realizan de forma segura y conforme al derecho. A continuación, mencionamos las más relevantes:



Código Civil

Es el texto legal que recoge, sistemática y ordenadamente, las normas legales de derecho privado aplicables a las relaciones entre las

personas. Por lo tanto, también hace referencia a la **compraventa de bienes inmuebles:**

- **Contrato de compraventa (art. 1445 y siguientes):** define el contrato de compraventa como aquel en el que "uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente".
- **Obligaciones del vendedor y del comprador (art. 1461-1475):** el vendedor estará obligado a entregar la cosa y la garantía contra vicios ocultos, mientras que el comprador deberá realizar el pago del precio en el tiempo y lugar convenidos.
- **Garantías y vicios ocultos (art. 1484 y siguientes):** regula las responsabilidades del vendedor en cuanto a los vicios o defectos ocultos que pueda tener la propiedad, que no sean aparentes y que puedan hacer, por parte del comprador, impropio el uso para el que se destina el inmueble.



Ley de Propiedad Horizontal (LPH)

En el marco de la compraventa de inmuebles, hay que distinguir entre:

- **La propiedad vertical:** aquella que pertenece a un solo propietario, como en las viviendas unifamiliares o adosadas.
- **La propiedad horizontal:** aquella que pertenece a varios propietarios, tal y como ocurre en un edificio con comunidad de vecinos.

En consecuencia, la **Ley de Propiedad Horizontal (Ley 49/1960, de 21 de julio)** también trata todo lo relacionado con la compraventa de inmuebles en **comunidades de propietarios** (por ejemplo, en pisos o apartamentos). En concreto, regula **la constitución de estas comunidades de propietarios y sus estatutos, las obligaciones y derechos de los propietarios** en relación con los elementos comunes, así como **el uso de los espacios comunes y lo referido a la convivencia dentro de ellas.**

Por lo tanto, si la vivienda pertenece a una propiedad horizontal, **el propietario necesitará unos documentos adicionales** para su venta y, además, **deberá notificar esta operación a la comunidad de propietarios.**

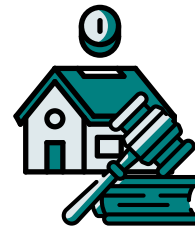


Ley de Suelo y de Rehabilitación Urbana

La **Ley de Suelo** regula los **derechos y las obligaciones de los propietarios de terrenos** en España, por lo que establece el derecho a edificar y determina el valor del suelo. La versión más reciente data de 2007, si bien **en 2015 se llevó a cabo una reforma legislativa** para refundirla con la **Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas**, dando lugar a la mencionada **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

En lo relativo a la compraventa de inmuebles, establece:

- **Los usos del suelo:** clasificación del suelo en urbano (**urbanizable y no urbanizable**) y define los usos permitidos para cada tipo.
- **Licencias urbanísticas:** determina la obtención de estas y los permisos necesarios para la construcción y rehabilitación de los inmuebles.
- **Protección del patrimonio:** fija las medidas para la protección del patrimonio histórico y cultural.



Leyes del mercado hipotecario

Existen diferentes leyes y decretos que regulan los aspectos vinculados a la **contratación de las hipotecas y sus condiciones.** Las más importantes son:

- **Ley de Contratos de Créditos Inmobiliarios (Ley 5/2019):** regula las condiciones de los contratos de préstamo hipotecario, centrándose en dar protección al consumidor. En concreto, brinda transparencia sobre los términos del préstamo, establece la necesidad de evaluar la solvencia del solicitante, fija un reparto de los gastos asociados a su formalización y acaba con las cláusulas abusivas.
- **Ley Hipotecaria (Decreto de 8 de febrero de 1946):** regula la inscripción de los derechos sobre inmuebles en el **Registro de la Propiedad.** Por lo tanto, establece la obligatoriedad de inscribirlos en el mencionado Registro y sus derechos reales; define la publicidad registral y la protección ofrecida a los titulares que figuran inscritos, y determina el orden de inscripción y el principio de prioridad.



Ley de Ordenación de la Edificación (LOE)

En el caso de las inversiones relacionadas con la **construcción de inmuebles**, la **Ley de Ordenación de la Edificación (LOE – Ley 38/1999)** fija los requisitos que deben cumplir las edificaciones y los agentes que intervienen en el proceso edificatorio.

Por lo tanto, esta es especialmente relevante por **definir las garantías que deben ofrecer los promotores y constructores** sobre la calidad y seguridad de sus edificaciones, como por las **responsabilidades** que deben asumir todos aquellos profesionales que intervendrán durante el proceso de construcción: **arquitectos, ingenieros, promotores y constructores**.



Ley de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo

La **Ley 10/2010** también tiene relación con la actividad de compraventa de inmuebles, ya que afecta a:

- **Fondos de inversión y sociedades de inversión de capital.**
- **Empresas inmobiliarias y de compraventa de inmuebles.**
- **Entidades de crédito, establecimientos financieros de crédito y de inversión.**

En concreto, obliga a **identificar y verificar las partes involucradas en la transacción**, a aportar una **declaración del origen de los fondos empleados** en la compra del inmueble y a **informar sobre las operaciones sospechosas a las autoridades competentes**.

5.2. Normativa sobre el alquiler

Si en el marco de nuestra inversión en vivienda destinamos esta al alquiler, deberemos tener muy presente la **Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley 29/1994**. También conocida como **LAU**, esta regula los **alquileres de las viviendas y locales en España**, ya que define:

- Las condiciones y características de los **contratos de Arrendamiento**, incluyendo su **duración mínima y las razones para su rescisión**.
- La **actualización y revisión de las rentas** mientras dure el período de arrendamiento.
- Los **derechos y deberes** tanto del **propietario de la vivienda** (arrendador) como de la **persona que accede a su alquiler** (arrendatario o inquilino).

En 2019 se realizó una **importante modificación de la LAU** que incluyó cambios importantes como la ampliación de los contratos de alquiler de 3 a 5 años, la imposibilidad de aumentar las rentas del contrato por encima de lo establecido en el IPC o la limitación de dos meses de renta de fianza que puede ser reclamada al arrendatario.

Además, la **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**, también ha establecido diferentes medidas referidas al arrendamiento de vivienda que está sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos (en artículos 30 y 31, en varias **Disposiciones Adicionales y Transitorias**, y en sus **Disposiciones Finales**). En concreto, para fijar **limitaciones** en relación con la **duración y prórrogas del contrato, la renta y su actualización** y los **incentivos fiscales**; así como para introducir **relevantes modificaciones en los juicios de desahucio**.

5.3. Impuestos

Invertir en vivienda en España conlleva el abono de una serie de impuestos, por lo que hay que **conocer las características de estos tributos y sus obligaciones**.

En concreto, podemos organizar los impuestos en cinco grandes grupos.

Impuestos por la adquisición de inmuebles:

- **Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA):** solo se aplica en la compra de viviendas nuevas y generalmente supone el 10 % del valor de la compra.
- **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP):** es el impuesto aplicable a la compra de viviendas de segunda mano. Su cuota varía en función de la comunidad autónoma donde se encuentre la vivienda, si bien suele oscilar entre el 6 % y el 10 % del valor de la propiedad.
- **Actos Jurídicos Documentados (AJD):** se aplica en la compra de inmuebles nuevos (además del IVA) y en las escrituras públicas destinadas a documentar los actos inscribibles en el Registro de la Propiedad. La cantidad también cambia en función de la comunidad autónoma, oscilando entre el 0,5 % y el 1,5 % del valor total de la vivienda.

Impuestos por la venta del inmueble:

- **Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía Municipal):** se aplica en la venta de los inmuebles urbanos y tiene en cuenta el incremento del valor catastral del terreno donde se encuentra el inmueble durante el período de propiedad. Tanto el tipo impositivo como las reducciones aplicables vienen determinadas por el municipio en el que se ubica la vivienda.
- **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF):** alude a la ganancia patrimonial obtenida por la venta de inmuebles. El tipo impositivo depende del importe de la ganancia, pues oscila entre el 19 % (primeros 6.000 euros) y el 28 % (por encima de los 300.000 euros). Además, también hay determinadas exenciones si cumplen diversos requisitos.
- **Impuesto sobre el Patrimonio:** se aplica si el valor del patrimonio neto (valor neto de los bienes después de deducir las deudas) supera ciertos límites. Estos vienen establecidos según la comunidad autónoma.

Impuestos por el alquiler del inmueble:

- Los inversores que tengan arrendado su inmueble **deberán declarar los rendimientos que les produce este capital inmobiliario.** Por lo tanto, han de tributar según el impuesto sobre la **Renta de las Personas Físicas (IRPF)**, incluyendo los ingresos que han obtenido por este aspecto en su declaración anual.
- En cualquier caso, es importante tener en cuenta que el propietario puede **deducirse ciertos gastos relacionados con el alquiler de su vivienda**, como los relacionados con los intereses de la hipoteca, las primas de seguro, otros tributos y tasas, los gastos de conservación y reparación o los gastos de administración y gestión.
- Además, en el caso de los alquileres destinados a vivienda, **es posible reducirse el 60 % de los ingresos netos**, siempre y cuando los declare el arrendador en su IRPF. Esta es una opción válida para los **contratos de alquiler de vivienda firmados antes del 26 de mayo de 2023**, ya que la nueva **Ley de Vivienda ha fijado la citada reducción al 50%** para los casos de los contratos firmados a posteriori de la citada fecha.



Impuestos aplicables durante la posesión del inmueble:

- **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI):** todos los propietarios de bienes inmuebles deben abonar este tributo, cuya cuantía varía según el municipio. Para su cálculo se tiene en cuenta el valor catastral del inmueble.
- **Tasa de basuras: algunos municipios cuentan con una tasa por la recogida de los residuos urbanos,** por lo que es importante informarse sobre este aspecto. Su valor depende tanto de la localidad donde esté la vivienda como de las características de esta.
- **Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas (IRPF):** deben pagarlo los propietarios de inmuebles no alquilados. Para ello, hay que declarar un rendimiento imputado que, generalmente, será del 2 % del valor catastral del inmueble que figure en el recibo del IBI (1,1 % si el valor ha sido revisado en los últimos 10 años).



Impuestos por ganancias derivadas de la transmisión de acciones sociales o participaciones

En el caso de los inversores que operan en el mercado inmobiliario y **transmiten valores o participaciones**, deberán tributar si se produce una **ganancia patrimonial**. Es decir, si hay una **diferencia positiva entre el valor de transmisión y el de adquisición**, tal y como estipula **el artículo 34 de la Ley IRPF (Ley 35/2006)**. Un cálculo para el que también hay que tener en cuenta los gastos inherentes a la compra y venta, como las comisiones.

¿Y qué se entiende por transmisión de valores o participaciones? Su **venta, permuta, aportación a sociedades o donación**.

En el caso de las personas físicas, estas ganancias deben **declararse en el IRPF del vendedor** según los tipos existentes para cada base de ahorro. Mientras que si se trata de una **persona jurídica (empresa)** quien vende estas acciones o participaciones, la ganancia **se deberá integrar en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades**, que generalmente tributa al 25 %.

Además, dos consideraciones sobre este aspecto:

- **Existencia de una doble imposición internacional:** en el caso de que las acciones o participaciones pertenezcan a una empresa extranjera, es necesario tener en cuenta **los convenios de doble imposición entre España y el país de la entidad**, ya que de no hacerlo **se podría acabar pagando impuestos duplicados**.
- Como ya hemos indicado previamente, las **Sociedades Cotizadas Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs)** disfrutan de **un régimen especial que les aporta exenciones y bonificaciones**. Si bien, pese a ello, los dividendos y ganancias que obtienen sus accionistas pueden estar sujetos a la tributación en el IRPF o el Impuesto de Sociedades, en función de cada caso.

6.

Factores para tener en cuenta a la hora de invertir

Invertir en vivienda es una decisión importante que debe ir acompañada de un análisis cuidadoso de los diferentes factores que influirán en el desarrollo de estas operaciones. Estos incluyen tanto la **situación personal del propio inversor** como el **estado actual del mercado inmobiliario** y de las **propiedades disponibles**, por lo que a continuación vamos a hablarte con detalle de cada uno.

6.1. Situación financiera propia: ¿qué me conviene más?

Ten presente dos aspectos: por un lado, **la vivienda es un activo poco líquido**, por lo que no será fácil venderla rápidamente en caso de necesidad; y, por el otro, requiere en muchos casos de **apalancamiento financiero**, o lo que es lo mismo, de endeudarse para afrontar la inversión.

Ambos deben condicionar tu decisión, porque es recomendable que tengas la capacidad no solo para afrontar a medio y largo plazo el pago con intereses de un **crédito o hipoteca**, sino **también para que tu estabilidad financiera** no dependa del éxito de tu inversión inmobiliaria.



Para tener todo más claro, puedes calcular tu **tolerancia al riesgo**, que no es otra cosa que la capacidad que tienes para afrontar la incertidumbre en tu inversión y para encarar las posibles pérdidas que pueda acarrear. Para ello, como ya mencionamos en el punto 3, debes **concretar cuáles son tus objetivos financieros, cuánto tiempo piensas mantener tu inversión** (si piensas hacerlo a corto, medio o largo plazo), **tu situación económica actual y si dispones de unos ahorros de emergencia; así como tu tolerancia emocional al propio riesgo y a las fluctuaciones del mercado.**

Estos aspectos te ayudarán a **definir tu perfil inversor y a establecer tus propios límites**, ya que puedes adoptar diferentes enfoques de cara a la inversión. Por ejemplo, puedes tomar una actitud conservadora y apostar por inversiones de bajo riesgo y bajo rendimiento para darte mayor seguridad; o hacer una apuesta más agresiva, con riesgos altos y mayor margen para obtener buenas rentabilidades.

6.2. Situación actual del mercado de vivienda

Cuando queremos invertir, no parece inteligente zambullirse en un mercado que desconocemos, ¿verdad? Cuando **más sepamos de las características del sector en el que vamos a operar**, mejores decisiones podremos tomar a la hora de la verdad. Por lo que, si queremos tener éxito y acertar con nuestras inversiones en vivienda, necesitaremos **hacer un análisis previo del mercado inmobiliario** en las localidades donde vamos a operar.

En el siguiente punto de esta guía te daremos algunas pautas básicas para realizar un buen análisis del mercado inmobiliario. Pero ten ya muy presente que este trabajo de estudio debe incluir:

- **el conocimiento de las tendencias actuales y futuras** en la zona de análisis;
- **una labor de comparación con las propiedades que tengan características similares y estén en la misma área**, ya que nos ayudará a conocer mucho mejor el valor de las viviendas y a realizar tasaciones más acertadas.

6.3. Ubicación de la propiedad

¿Dónde queremos realizar nuestras inversiones? En una comunidad autónoma como **Madrid** el valor del m² de vivienda puede variar hasta más de **3.500 euros en función del municipio**, porque, por ejemplo, en la capital este era de 4.514 €/m² en junio de 2024 y en Villarejo de Salvanés de 942 €/m². E incluso no hace falta irse muy lejos, porque en una gran ciudad como la propia capital el precio de los inmuebles también puede variar mucho según el distrito o barrio en el que nos encontremos.

Como recordarás, **optar por zonas más humildes puede ser sinónimo de mayores rendimientos**, pero a la vez supone **encarar riesgos extras como el impago por parte del inquilino, que se produzca una ocupación ilegal**, que la vivienda acabe subarrendada o que se produzca una **alta rotación de inquilinos**. Mientras que elegir zonas más caras quizá no sea tan rentable, pero a la vez aporta algo más de estabilidad y seguridad al inversor.

Además, ten en cuenta otros aspectos que también relacionan estrechamente la inversión en vivienda con su ubicación. Nos referimos:

- **A la demanda específica de vivienda que hay en la zona**, ya que lógicamente los lugares con alta demanda suelen dar mejores retornos sobre la inversión.
- **Las infraestructuras e instalaciones que hay alrededor**, porque la existencia o cercanía de servicios como escuelas, centros comerciales, hospitales, transporte público y demás contribuye a revalorizar los inmuebles.
- **Los planes de desarrollo urbanístico en las proximidades**, dado que las perspectivas inmediatas de construcción y crecimiento pueden ser una estupenda manera de revalorizar en poco tiempo los activos inmobiliarios.



6.4 Valoración de la propiedad

Más allá del tipo de la propiedad inmobiliaria, que en este caso tenemos claro que es una vivienda, también es importante que sepamos valorarla correctamente o que, al menos, contemos con la posibilidad de recibir una **valoración experta**. Aspectos como el que acabamos de ver con relación a su **ubicación**, así como otros que veremos justo a continuación (su **estado y antigüedad**) contribuyen a determinar su valor de mercado y, por tanto, nos dicen por cuánto debemos estar dispuestos a comprar o a vender.

Actualmente, los **principales portales inmobiliarios** cuentan con herramientas para valorar las viviendas si introducimos algunos datos específicos como los ya comentados. Estos pueden ser una buena referencia para que sepamos el margen en el que nos podemos mover, aunque también tenemos otras opciones, como **consultar el valor de referencia del inmueble acudiendo al Catastro** (a partir del número de referencia catastral o la dirección del inmueble). Este asigna un valor concreto a la vivienda según parámetros como el valor de construcción y el suelo en el que está edificado, además de otros criterios determinados por la normativa del municipio en el que se encuentra.

Ten en cuenta que, cuanto mejor conozcas el **mercado de vivienda** y la **zona del inmueble** que estás analizando, mejor podrás valorar por ti mismo/a su precio y sus posibilidades de rendimiento futuro para una hipotética inversión. Aunque, si tienes temor a equivocarte, siempre puedes acudir a un **servicio de tasación oficial**. Para que este esté homologado por el **Banco de España** debe cumplir con la **Orden Ministerial ECO 805/2003**, la cual establece las diferentes comprobaciones urbanísticas que se han de aplicar en cada uno de los tipos de tasaciones.

6.5. Estado y antigüedad de la propiedad

Estos son también dos aspectos que influyen en el valor de la vivienda. Y es que los **activos inmobiliarios son bienes depreciables**, es decir, que pierden valor con el paso del tiempo por el uso o desgaste de sus instalaciones.

No en vano, la ausencia de mantenimiento efectivo se traduce en el deterioro de la construcción y, por tanto, **contribuye a su depreciación**. Al igual que otros factores que pueden impactar de forma similar, como la **antigüedad de la construcción**, la **existencia de nuevos proyectos inmobiliarios en la zona** o la **pérdida de calidad de los materiales**.



Por lo tanto, calcular cuánto valor pierde un inmueble con el paso del tiempo no es sencillo, porque hay que tener en cuenta diferentes condicionantes. Pero, normalmente, para conocer su **depreciación fija o de línea recta (dando por hecho que esta será uniforme cada año)** se necesitará saber:

- El **coste original** de la vivienda.
- El **valor residual de la vivienda** (es decir, el valor del activo menos los gastos de amortización y depreciación durante su vida útil).
- La **vida útil estimada** de la vivienda. Jurídicamente, esta es de **100 años**.

Así, tendremos:

$$\triangle = \frac{\bullet - \blacksquare}{\blacklozenge} \times 100$$

- ▲ Depreciación vivienda
- Coste original
- Valor residual
- ◆ Vida útil

En cualquier caso, esta fórmula es un mecanismo sencillo y poco preciso para calcular la depreciación de la vivienda, porque, como decimos, no son pocos los condicionantes que afectan a su valor. Y no solo para mal en cuanto a pérdida de valor; sino también para bien. La razón es que **el propietario cuenta con mecanismos para atenuar esta depreciación, como:**

- la **realización de un mantenimiento efectivo o de reformas,**
- la **compra de la vivienda en zonas con potencial de crecimiento** (donde estas se deprecian más lentamente),
- la **inversión en mejoras de eficiencia energética o**
- la **implementación de cambios que sean acordes a las tendencias imperantes en el mercado.**

Teniendo todo esto en cuenta, a la hora de comprar una vivienda el inversor deberá **analizar su antigüedad y estado** para determinar si esta necesitará algún tipo de obra o cambio estructural (como en la fontanería o el sistema eléctrico) para poder ser alquilada o vendida más adelante. Fundamentalmente, para que pueda determinar con más precisión el **coste total de su inversión**, en función no solo de su coste de adquisición, sino también de los gastos de reforma o mantenimiento que le vaya a suponer.

6.6. Gastos vinculados a la compra de la vivienda

Dentro de los **costes asociados a la compra de vivienda**, no podemos olvidar todos los gastos que están vinculados a la transacción y que pueden no verse a primera vista. En nuestra **'Guía para financiar tu casa nueva'** te hablamos con más detalle de todos ellos, pero también aprovechamos para mencionarlos aquí:

- **Gastos por la compraventa:** pago de la entrada (aproximadamente el 20 % de su valor de compra en el momento de firmar el contrato), escrituración pública de la transacción y honorarios de la gestoría, notaría e inmobiliaria (si es que interviene una).
- **Impuestos:** los ya mencionados IVA (vivienda de obra nueva) y AIJD más ITP (vivienda de segunda mano).
- **Gastos asociados a la hipoteca**, si es que hemos contratado una: condiciones y tasas, coste de tasación, comisión de apertura, comisiones por amortizaciones o modificaciones, contratación de seguro de vida, etc.

Ten presente que, para contemplar todos estos gastos, siempre deberás añadir **entre un 10 y 15 % extra** al valor inicial de compra de la vivienda. Por lo que, si recurres a una hipoteca como comprador, **deberás tener liquidez para abonar desde el primer momento en torno a la tercera parte del valor del inmueble**, ya que al mencionado porcentaje hay que añadir una entrada del 20 %.

6.7. Costes de mantenimiento de la vivienda

Dada su importancia, en esta guía ya los hemos mencionado en alguna que otra ocasión. La razón es fácil de entender, porque, para que puedan dar fruto, **las inversiones inmobiliarias (especialmente las activas)** requieren conservar la propiedad durante bastante tiempo. Por lo que **sus costes de mantenimiento y de gestión son inevitables y, generalmente, cuantiosos**.

Antes de invertir, hay que calcular los costes de mantenimiento que supondrá la vivienda, incluyendo los habituales (como el pago del IBI, de la comunidad y de los servicios básicos si está desocupada) y los **puntuales** (por una derrama comunitaria, una avería concreta o la necesidad de reformas).

Al contemplarlos desde el principio y de primera mano, podremos calcular mejor las rentabilidades que nos podrá dar a futuro nuestra inversión. De hecho, **si tenemos un margen de beneficio pequeño**, hacerlo será una forma de obtener más tranquilidad, ya que en estas situaciones cualquier gasto imprevisto puede acabar marcando la diferencia entre obtener ganancias o pérdidas.

6.8. Aspectos fiscales y legales

Tal y como destacamos en el anterior punto, las decisiones de inversión también están necesariamente condicionadas por la normativa que afecta al mercado inmobiliario y a los impuestos de la propiedad. En España, **la Constitución habilita a las comunidades autónomas** para que asuman las **competencias plenas en materia de vivienda**, al mismo nivel que la **ordenación del territorio y del urbanismo**.

Esto quiere decir que el inversor debe **valorar las leyes locales que pueden afectar al uso y valor de sus futuras propiedades** y, en función de las características de estas, elegir las mejores zonas para sus necesidades o para alcanzar sus objetivos. Y, de igual manera, también debe informarse sobre **las tasas impositivas anuales o cuotas establecidas en cada municipio**, así como sobre las **exenciones o bonificaciones** que se ofrecen por el **cumplimiento de determinados requisitos**.



Por ejemplo, en el caso de la compra de una vivienda de segunda mano y, por tanto, del pago del **impuesto de ITP**, este es del 10 % en Cantabria, Cataluña, Comunidad Valenciana y Galicia; mientras que en Ceuta, Comunidad de Madrid, Melilla y Navarra es del 6 %. Y si hablamos del **coste del IBI**, las ciudades españolas donde este impuesto es **más económico** (2023) son **Pamplona** (23,46 euros de media) y Vitoria (41,60 euros).

6.9. Cálculo de rentabilidad

Calcular la **rentabilidad** que esperamos tener como inversores es un mecanismo que puede ayudarnos a medir nuestras expectativas. Esta no deja de ser una predicción sobre cómo esperamos que se comporte nuestra inversión, por lo que, en función de lo que termine sucediendo, puede acabar siendo **mayor o menor que la rentabilidad real**.

Es más, el cálculo de la rentabilidad debe realizarse preferiblemente a posteriori, porque es la única forma de tener datos precisos sobre los gastos de la inversión y sobre el rendimiento que nos ha proporcionado esta. Pero, pese a ello, **también hay algunos mecanismos para determinar la rentabilidad esperada** a partir de los datos con los que contemos en ese momento:

- A partir del **Valor Actual Neto (VAN)**: recurrimos a esta opción cuando hay algún **parámetro o variable desconocida**, de forma que determinamos que se comporte de acuerdo con una variable aleatoria. Para ello, **calculamos el valor actual de los flujos de caja** que puede generar nuestra inversión de cara al futuro. Y si su valor es mayor que cero, **el VAN nos indicará que en un plazo estimado de tiempo podremos recuperar el dinero invertido**.
- Calculando la **Tasa Interna de Retorno (TIR)**, de la que te hablamos en el punto 3.4.
- Utilizando la **rentabilidad histórica**: para calcularla, necesitamos contar con **un historial previo de comportamiento de la inversión**. Lógicamente, los comportamientos previos en una inversión no son indicativo de sus comportamientos futuros, pero este método permite tener en cuenta variables pasadas y estimaciones de futuro para proporcionar un resultado, en forma de hipótesis, sobre la rentabilidad que se espera a largo plazo. Por lo que, **cuantos más datos históricos tengamos para hacer este cálculo, más preciso será el resultado** que obtendremos sobre la rentabilidad futura.

7. Conocer el mercado inmobiliario para invertir en vivienda

Al igual que en cualquier otra decisión trascendental de la vida, la información es un recurso fundamental para las inversiones inmobiliarias. Elaborar una estrategia a partir de un conocimiento profundo del sector y de datos actuales **permite identificar oportunidades de inversión que sean rentables en el futuro.**

De ahí que una de las primeras cosas que debemos hacer en este caso es un **profundo estudio del mercado** que nos ayude a:

- **Saber cuál es la oferta y la demanda actual de propiedades**, tanto para la compraventa como para el alquiler.
- **El contexto social presente y los factores económicos y demográficos** que influyen en el desarrollo del sector.
- **Las tendencias actuales de precios**, particularmente en aquellas zonas donde queremos invertir.
- **La normativa vigente** que afecta al sector inmobiliario, especialmente la de ámbito autonómico o local.





Así, en este punto mostraremos una visión general sobre la situación del sector inmobiliario en 2024, te contaremos cómo puedes hacer tu propio estudio del mercado y daremos pautas básicas para encontrar viviendas rentables para invertir.

7.1. Estado actual del mercado inmobiliario

2022 fue un año de **desaceleración** en el **mercado inmobiliario**. Y **2023** mantuvo esta **tendencia** por el **contexto social y económico**, marcado por:

- A nivel global, las **consecuencias de la pandemia de Coronavirus y la Guerra de Ucrania**. Estos dos eventos tuvieron un impacto directo en el sector, ya que causaron la subida de los tipos de interés y del precio de las materias primas.
- A nivel nacional, la **incertidumbre regulatoria en el sector**.

Además, y de forma paralela, también se **apreciaron unas fuertes subidas en el precio de la vivienda en zonas especialmente tensionadas**, las cuales superaron con mucho los incrementos de la renta bruta disponible en los hogares españoles. Algo que se explicó por varias razones, como la **escasez de vivienda** (ya que el crecimiento neto de las familias superó a la oferta) o la **creciente utilización de las viviendas como alquileres turísticos**.

2023, un punto de inflexión

Pese a esto, en 2023 el mercado inmobiliario resistió positivamente el envite gracias a **diferentes factores**:

- El **crecimiento de la economía española** durante el año, con un incremento del 2,5 % del PIB que superó las previsiones. A ello contribuyeron el buen rendimiento del sector exterior español y que lo peor de la crisis energética hubiera pasado ya.
- Los **datos positivos del mercado laboral**, marcados tanto por el descenso en la tasa del paro (de más de un punto respecto a 2022) como por el incremento de la renta de los hogares (11,4 % interanual durante los tres primeros trimestres de 2023).

- **El impulso de la demanda de vivienda en grandes ciudades y zonas turísticas**, y que se entiende, en gran medida, por los **elevados flujos de inmigración**. Solo en 2023, la población extranjera residente en España creció en más de medio millón de personas.
- **Una situación financiera de los hogares menos tensionada de lo que se preveía**. La ratio de endeudamiento de estos se redujo hasta el 76,5 % de la renta bruta disponible (RBD) en el tercer trimestre de 2023, el nivel más bajo de 2002.

De esta forma, **en el citado año se llevaron a cabo 640.000 operaciones de compraventa**, un 11,3 % menos que en 2022. Pese a lo cual, este volumen de operaciones **estuvo por encima de la media anual entre 2004 y 2022 (576.000)**. Es decir, un registro positivo dentro del panorama negativo que se vivió a raíz de la pandemia, y que también vino acompañado de **una leve desaceleración en el precio de la vivienda durante el primer semestre de 2023**.

Pese a ello, **el mencionado precio de la vivienda todavía se mostró en línea ascendente** por la alta demanda existente y por la limitada oferta de vivienda nueva. Es más, **el precio de la vivienda de obra nueva creció** en el tercer trimestre de 2023 de forma mucho más evidente (**11 % interanual**) que en el caso del precio de la vivienda de **segunda mano (3,2 %)**.

Consideraciones sobre la valoración de la vivienda en el contexto actual

En diciembre de 2023, la **Comisión Europea** emitió un informe señalando que la vivienda española se encontraba **sobrevalorada en al menos un 20 %**. Con ello, quiso alertar de que los precios se están empezando a distanciar significativamente respecto a los ingresos proyectados de los posibles compradores. Y recomendó la necesidad de una vigilancia constante y de establecer medidas preventivas en el sector inmobiliario.

Sin embargo, en marzo de 2024, el director general de Estabilidad Financiera, Regulación y Resolución del **Banco de España, Ángel Estrada**, no se mostró tan pesimista y, aunque admitió que existe una **ligera sobrevaloración de la vivienda**, también destacó que esta es **una tendencia que tiende a corregirse**. Añadiendo además que **no se detectan riesgos significativos para el sector residencial**, ya que “las

exposiciones bancarias son relativamente reducidas, los indicadores no muestran desequilibrios relevantes y las condiciones de concesión son prudentes”.

Situación actual y perspectiva a corto plazo

Todo ello hace que **el panorama actual para el inversor en vivienda no sea tan negativo como en la época más reciente**. El mercado inmobiliario demostró su fortaleza y resiliencia en 2023, lo que sumado a las buenas perspectivas que nos están dejando los primeros meses de 2024 (por la bajada en abril de los tipos de interés, la primera desde julio de 2022, y los datos de crecimiento de la economía española) nos **permite ser moderadamente optimistas para el futuro inmediato**.

En concreto, se espera que en 2025 se produzca un incremento en la demanda de vivienda por:

- **La paulatina bajada de los tipos de interés** y, por tanto, la mejora en las condiciones de financiación para la compra de vivienda.
- **El crecimiento de la economía y de la creación de empleo**.
- **El mayor poder adquisitivo de las familias** gracias a los ahorros acumulados en los años previos.

Mientras que, en contraste, **la escasez de oferta continuará siendo el principal problema del mercado inmobiliario, especialmente en las grandes ciudades**. Principalmente, por la dificultad para disponer de suelo donde construir y los largos plazos asociados a los propios procesos de construcción.

Como resultado de todo ello, los expertos están ofreciendo unas **previsiones continuistas y de estabilización del mercado** o, en el mejor de los casos, de un **crecimiento moderado que probablemente no supere el 4 %**. Perspectivas que, en cualquier caso, para cumplirse necesitarán de un mayor equilibrio de la oferta y la demanda y que tanto la economía como la política monetaria continúen evolucionando positivamente.

7.2. Cómo hacer un estudio del mercado inmobiliario

Más allá de las pinceladas que te acabamos de dar sobre su situación en 2024, es básico que sepas realizar tu propio **estudio del mercado inmobiliario**. Fundamentalmente, porque es un entorno en constante cambio y que está fuertemente condicionado por los factores externos que ya hemos comentado: el **contexto económico, demográfico y social, la normativa del sector, las tendencias actuales, las características de la zona, etc.**

Aquí **te damos las claves paso a paso** para que puedas recopilar toda la información que necesitas y aprovecharla a la hora de realizar tus inversiones inmobiliarias:

1. Define el objetivo de tu estudio: en este caso, la inversión en viviendas.

2. Concreta el área geográfica que vas a analizar: ¿dónde tienes previsto invertir? Primero, define la ciudad o localidad donde tienes pensado estar y conócela. Además, si es grande trata de acotar el área (centrándote en un distrito o barrio, por ejemplo) en función de tus objetivos y del tipo de inversión que quieras hacer.

3. Recopila datos demográficos y económicos: averigua todo lo que puedas sobre las personas que viven en la zona que has elegido. Por ejemplo, consulta su pirámide de población, niveles de ingresos, tasas de empleo, de crecimiento, etc.

4. Analiza la oferta inmobiliaria: infórmate sobre las viviendas que están actualmente a la venta y en alquiler en la zona, prestando atención a aspectos como su tipología (pisos, apartamento, dúplex, etc.), estado (antigüedad, si son de obra nueva o de segunda mano), características (tamaño, número de habitaciones y cuartos de baño, si tienen ascensor, terraza o garaje, etc.) y sus precios de venta o alquiler.

5. Estudia la demanda inmobiliaria: ¿qué tipo de viviendas son las más demandadas en la zona? ¿Y cuál es el tipo con más oferta? Puedes recurrir a tasas de ocupación y desocupación, así como observar tendencias en los precios de alquileres. Datos que te van a permitir, a su vez, extraer conclusiones valiosas sobre las necesidades y preferencias de los compradores o inquilinos.





6. Anticipa tendencias en el mercado: la capacidad de previsión es muy valiosa en la inversión inmobiliaria. A partir de información como las preferencias de los moradores o las tendencias en los precios de la vivienda, trata de detectar patrones en el mercado para predecir lo que podrá pasar en el futuro.

7. Conoce las estrategias de otros inversores: infórmate sobre las tendencias y decisiones de las personas que están en tu misma situación. Recurre a foros y espacios para inversores inmobiliarios, lee y escucha información especializada sobre este cambio y recopila los mejores consejos de asesores y profesionales.

8. Ten en cuenta el contexto social y económico: no solo te centres en conocer el mercado inmobiliario. Considera que está poderosamente influenciado por factores macroeconómicos (como las tasas de interés, la inflación, las políticas fiscales y monetarias, etc.), por lo que tenerlos en cuenta te dará un conocimiento mucho más profundo del sector y te ayudará a afrontar los cambios futuros.

9. Haz trabajo de campo: trata de hablar con compradores, inquilinos y profesionales del sector, como asesores o agentes inmobiliarios. Te darán información muy valiosa sobre la situación del mercado y sus necesidades específicas.

10. Elabora un informe: con todos los datos que hayas recopilado, elabora tu propio informe que resuma todo y te permita obtener tus propias conclusiones. De esta forma, ordenarás todas tus ideas y podrás tomar tus decisiones más fácilmente.

11. Actualiza periódicamente tu estudio del mercado: revisa año a año la situación del sector inmobiliario y no pierdas de vista sus cambios y nuevas tendencias. Recuerda que este tipo de estudios quedan obsoletos en poco tiempo, así que procura tomar siempre decisiones basadas en información actual.

Además, en la medida de lo que te sea posible, utiliza la **tecnología** para estudiar el mercado inmobiliario. Actualmente hay programas y herramientas avanzadas que, además de **recopilar, analizar y visualizar los datos** también permiten llevar a cabo modelos predictivos; por lo que con ellos **ahorrarás bastante tiempo y podrás ser más preciso en la labor.**

7.3. Cómo encontrar viviendas rentables para invertir

Además de conocer bien la situación actual del mercado de vivienda, también necesitamos **dominar ciertas claves para encontrar las viviendas más rentables en el momento justo y en el lugar donde estamos buscando.** A continuación, te dejamos varias recomendaciones al respecto.

Proximidad del activo

Recuerda que, tras analizar la demanda y la expectativa de renta y precios, **suele ser más fácil gestionar un activo que esté próximo**. De hecho, en cualquier momento puede surgir un problema, tanto en la vivienda como con tu inquilino, así que conviene **que no estés muy lejos para poder resolverlo en persona**

Por otra parte, si prefieres invertir de forma pasiva o tienes la opción de invertir en más de una vivienda y tienes cierta experiencia, **quizá estés en condiciones de plantearte diversificar y comprar en diferentes zonas**. En estos casos, puedes pensar hacerlo en localidades o ciudades pequeñas que conozcas bien, como tu pueblo familiar. Serán opciones de mayor riesgo, pero mayor potencial de rentabilidad; así que también encajarán bien en una cartera diversificada.

Ten en cuenta los servicios disponibles

El lugar donde esté tu propiedad marcará en gran medida su futura rentabilidad. Así que trata de **encontrar una zona con alta demanda de alquileres**, porque esto te facilitará la búsqueda de inquilinos y te permitirá poner un precio más alto.

Y ten en cuenta también otros factores que servirán para **revalorizar tu propiedad** en el futuro, como la existencia de **buenas infraestructuras**, de **servicios básicos cercanos**, de **buenas conexiones de transporte público** y unos **índices de criminalidad bajos**.





Localiza zonas con potencial

Trata de evitar **zonas turísticas**, ya que tienden a alterar los precios de las viviendas. Es mejor que te centras en zonas metropolitanas, pero que tenga un evidente potencial de crecimiento. Barrios en desarrollo, urbanizaciones de reciente creación o proyectos de mejora urbana **garantizarán un incremento del valor de la propiedad a largo plazo**; y, además, es muy posible que te ofrezcan precios muy competitivos desde el primer momento.

Déjate asesorar

Salvo que seas un experto en el mercado inmobiliario local, nunca estará de más que hables con profesionales del sector. Puedes **visitar las agencias inmobiliarias de la zona** para consultar su **catálogo de viviendas y conocer precios, consultar a gestores de propiedades o pedir consejo a otros inversores**, ya que te darán una visión mucho más amplia. De hecho, existen perfiles profesionales especialmente preparados para ayudar en estos casos, como los **personal shopper inmobiliarios**.

Conoce los precios de alquiler de la zona

Para situarte adecuadamente, **consulta los portales inmobiliarios y ordena los pisos que están en alquiler según los precios**. Descarta aquellas viviendas que no estén en estado óptimo para vivir y fíjate tanto en el precio mínimo como en el precio promedio, porque estas cantidades te servirán como referencia para que luego puedas calcular tu rentabilidad esperada.

Para concretarla, deberás **tener en cuenta los precios promedios de la zona y los costos que te supondrá el pago de impuestos, el mantenimiento y los seguros**. Y ya solo tendrás que asegurarte de que los ingresos estén en condiciones de cubrir estos costos y, además, de proporcionarte una rentabilidad mensual. ¡La clave está en encontrar la cantidad idónea que te dé unos buenos beneficios sin salirse de los precios habituales!

Hay mayor rentabilidad en las viviendas que te suponen un mayor esfuerzo

Normalmente, las viviendas que están '**para entrar a vivir**' resultan menos rentables. Sus precios son más altos, por lo que quizá te merezca más la pena hacerte con una mucho más **barata**, que puedas reformar a tu gusto y que, una vez la pongas en el mercado, te dé una mayor rentabilidad.

La parte mala de esta opción es que **requerirá de más tiempo y esfuerzo por tu parte**, ya que deberás tomar más decisiones y responsabilizarte de su rehabilitación. ¡Es el precio que hay que pagar a cambio de ese plus en rentabilidad que tendrás cuando esté terminado el trabajo!

Detecta viviendas con posibilidades de mejora

Son todas aquellas que tienen **potencial para incrementar su valor gracias a una reforma** (tanto propia o de la comunidad de vecinos). Un buen ejemplo son las viviendas sin ascensor, porque son más económicas y tienen un coste de comunidad menor. Más adelante quizá haya una derrama para incluir esta instalación, lo que elevará su precio y te dará una mayor rentabilidad.

O también puedes mirar viviendas que solo tengan un **par de habitaciones**, pero que dispongan de espacio para ampliarlas a tres. En estos casos, **analiza el coste de la reforma**, porque es muy posible que a la **larga te resulte muy rentable por la diferencia de precio** que hay en los alquileres y precios de venta entre las viviendas de dos estancias y las de tres.

Ten en cuenta las necesidades de la propiedad

Cuando acudas al mercado a comprar, piensa también en que no todos los propietarios que buscan vender son iguales. Por ejemplo, puedes tratar de **buscar pisos que son propiedad de bancos**, porque presumiblemente la negociación con ellos será más sencilla (en este caso, no habrá vínculos familiares o apegos por la propiedad). O valorar viviendas que están a la venta tras ser **heredadas**, ya que aquí es posible que el propietario o propietarios no quieran complicarse mucho.

Además, el tiempo también influye, porque **cuanto más se tarda en vender una vivienda, más probabilidades** hay de que el propietario decida bajar su precio. E incluso puedes dar con algún dueño que tenga **especial prisa por hacer la transacción**, lo que seguramente le anime a regatear el precio para llegar a un acuerdo rápido.



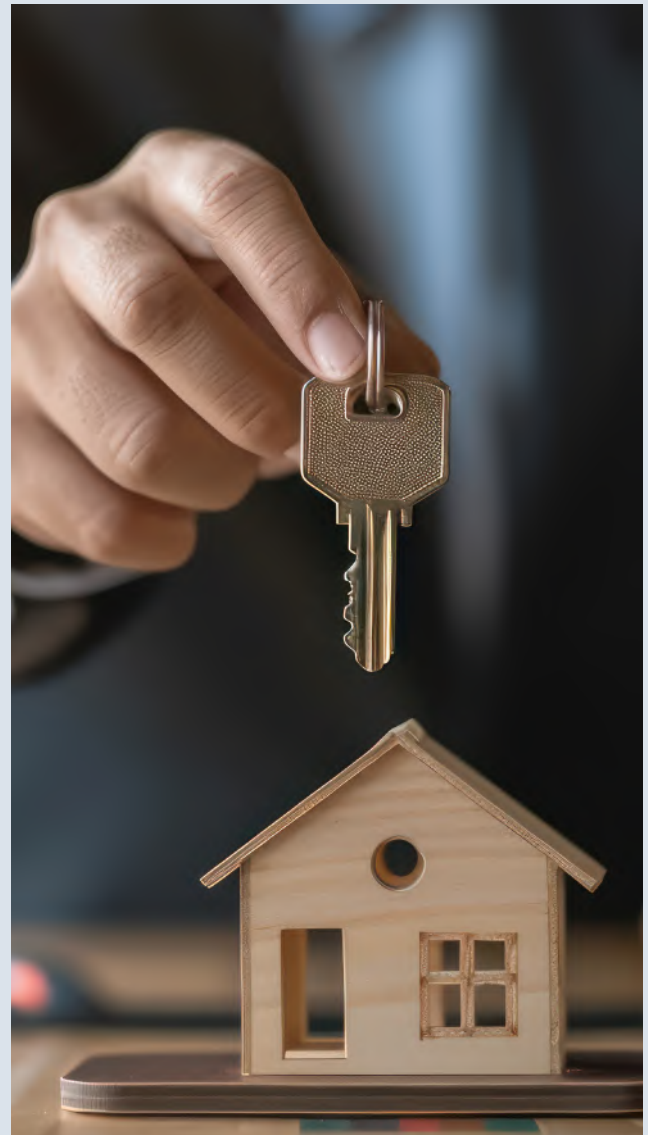
8.

Consejos para invertir en vivienda con éxito

8.1. Solicitar una hipoteca para invertir: apalancamiento financiero

Empezar a invertir en el sector inmobiliario no es sencillo, porque el inversor **necesita una importante cantidad de dinero para adquirir su primera propiedad**. Pero esto no suele ser un problema gracias al **apalancamiento financiero**. Se trata de una solución que le permite acceder a un préstamo económico, de forma que pueda alcanzar las cantidades que necesita para completar la compra.

Así, **recurrir al apalancamiento financiero significa endeudarse de forma temporal** para disponer de todo el capital que requiere la inversión. Y lo habitual es que a través de este préstamo o crédito solo se financie una parte, mientras que el resto quede cubierto por el capital propio del inversor.



Ventajas del apalancamiento financiero

Ayudarse de un préstamo o crédito para invertir en vivienda **permite acceder a una mayor cantidad de propiedades o con mejores características**. Por lo que el apalancamiento financiero suele ser sinónimo de:

- **Inversiones con mayor potencial de retorno.**
- **Inversiones más diversificadas** y, por tanto, de menor riesgo.
- **Acceso a ventajas fiscales**, porque los intereses de la deuda suelen ser deducibles de los impuestos.

Desventajas del apalancamiento financiero

Esta es una opción que también expone al inversor a otras situaciones de riesgo: al solicitar un préstamo o crédito **se compromete a devolverlo en el futuro con intereses**, por lo que el éxito de su inversión será en este caso todavía más importante. Si no consigue los beneficios previstos, quizá no esté en condiciones de cumplir con los pagos pactados, lo que podría suponer que pierda no solo la propiedad, sino también la inversión que realizó en un primer momento.

Por lo tanto, el inversor ha de analizar si realmente necesita apalancarse para hacer su inversión. Y, en caso afirmativo, **valorar tanto los gastos que le supondrá hacerlo como los riesgos que correrá**, incluyendo el incumplimiento o la posibilidad de que la propiedad se devalúe con el paso del tiempo.



Cómo calcular el apalancamiento financiero

El apalancamiento financiero se puede calcular de varias formas, pero una de las más accesibles y utilizadas es la que analiza la proporción de deuda a capital (**Debt-to-Equity Ratio**). Esta divide la deuda total que hemos adquirido para realizar la inversión entre el capital o los activos propios que hemos invertido:

$$\triangle = \frac{\hexagon}{\circ}$$

▲ Apalancamiento financiero (deuda) ● Deuda
● Total activos invertidos

En este caso, el resultado lo podemos interpretar así:

- **Ratio Alto (Mayor a 1):** estamos recurriendo a más deuda que a capital propio. Es una opción de riesgo, pero con un evidente potencial de retorno sobre la inversión.
- **Ratio Bajo (Menor a 1):** usamos menos deuda que capital propio, por lo que es una alternativa con riesgo bajo. Aunque a la vez se asocia a operaciones con menor potencial de rentabilidad.

Por ejemplo, si queremos comprar una vivienda con un coste total de 200.000 euros e invertimos 120.000 de nuestro bolsillo y solicitamos 80.000 euros de hipoteca, **la ratio financiera será de 0,66**. Por lo que será un apalancamiento financiero de riesgo bajo, ya que la deuda será considerablemente inferior al capital empleado para comprar.

8.2. Consejos para rentabilizar la inversión en vivienda



A continuación, te ofrecemos **varias claves que pueden ayudarte a rentabilizar tu inversión inmobiliaria.**

Reduce los costes operativos

Trata de mantener la **vivienda en buen estado**, porque si no lo está es muy posible que te genere gastos extraordinarios de forma más habitual (como reparaciones). Si acabas de comprarla y no está en un estado óptimo, **refórmala** para que resulte más atractiva para el alquiler o una futura venta. Además, consulta las mejores tarifas disponibles para sus servicios básicos, como la luz o el gas; y si la amueblas, elige electrodomésticos y soluciones que sean eficientes desde el punto de vista energético.

Haz una gestión efectiva de tus propiedades

Si tienes varias viviendas, quizá sea recomendable que **contrates un gestor** para que se preocupe de ellas por ti. Y, si no necesitas uno, dedícale el tiempo necesario a tu inmueble: destina tiempo a buscar un **inquilino adecuado** que esté en condiciones de pagarte y de cuidar de forma apropiada de la vivienda. Además, **trata de tener una relación adecuada con él y cumple con tus responsabilidades como arrendador**: responde sus dudas, soluciona los problemas cuando surjan, infórmale de todos los aspectos importantes que tengan que ver con la propiedad, etc.

Encuentra el precio del alquiler ideal

Es posible que, como inversor, tengas la tentación de poner un precio del alquiler alto para obtener una rentabilidad alta en poco tiempo. Pero esto puede ser un error incluso en momentos con el actual, donde los alquileres están muy altos, ya que **es muy posible que te cueste más tiempo encontrar inquilino y que, por tanto, la vivienda pase tiempo desocupada.**

En su lugar, **fija rentas lo más competitivas posibles** para garantizar su ocupación y adorna tu oferta con una propiedad atractiva, que esté para entrar a vivir y ofrezca ventajas (como mobiliario nuevo o aire acondicionado).

Y si tu vivienda está en una zona turística de alta demanda, también puedes valorar la opción de **rentabilizar tu vivienda a través de alquileres temporales o vacacionales**. Aunque se prevé que en el futuro inmediato el gobierno trate de regular esta actividad, por lo que deberás estar atento a todas las novedades y posibles limitaciones.

Analiza su potencial de revalorización

No pienses en tu vivienda como una propiedad inmutable. **En su lugar, piensa en qué puedes mejorar en ella para incrementar su valor**, como hacer reformas o amueblarla. Aunque esto vaya a suponer un gasto extra para tu inversión, a la larga probablemente te sea muy rentable.

Empieza poco a poco y diversifica

Si estás comenzando ahora a invertir, puedes **empezar con propiedades más pequeñas, como garajes o trasteros**. Como ya te hemos comentado, son opciones de menos riesgo con una interesante rentabilidad, y que te servirán como 'campo de pruebas' para más adelante probar suerte con las viviendas.

Y, en el caso de que tengas la capacidad para invertir en varias propiedades, **trata de diversificar para reducir el riesgo**. Adquiere viviendas en zonas con diferentes características económicas, sociales y demográficas para que el éxito de tu inversión no dependa del rendimiento de una única área.

Reinvierte los beneficios para potenciar tu inversión

No guardes todos los beneficios que te proporcione tu inversión. En su lugar, empléalos para **fortalecer tu patrimonio, reinvertir en mejoras de las propiedades e incluso adquirir nuevas viviendas**. O, si has optado por apalancarte, trata de saldar estas deudas cuanto antes, porque te permitirá reducir los costos de los intereses a largo plazo e incrementarás tu capital propio.

Analiza otras maneras de obtener ingresos

¿Sabías que, gracias a las **instalaciones fotovoltaicas**, puedes **obtener beneficios vendiendo la electricidad que genere tu vivienda y no utilice**? Actualmente, las compañías energéticas compensan a sus clientes si optan por estas soluciones 'verdes' para el autoconsumo, así que es una buena opción si queremos obtener unos ingresos extras en nuestra inversión.

Y no es la única, porque los **propietarios de terrenos o de inmuebles** también pueden valorar **la cesión de sus espacios a anunciantes** para que instalen publicidad en vallas, muros, fachadas, etc. Si tu vivienda se encuentra en una **comunidad de vecinos**, la decisión dependerá de lo que se decida en la junta correspondiente y de la aprobación de las autoridades locales, mientras que, en el caso de las viviendas unifamiliares, tan solo deberás preocuparte de solicitar los permisos correspondientes al ayuntamiento.

Infórmate sobre todas las deducciones fiscales de las que puedas beneficiarte

Los impuestos son un hándicap importante cuando decidimos si merece la pena invertir en vivienda. Pero no todo son malas noticias, porque es habitual encontrar **tanto bonificaciones como deducciones en la fiscalidad de las comunidades autónomas**. En general, para acceder a ellas hay que cumplir ciertos requisitos, por lo que solo tendremos que informarnos para saber si podemos reducir estas cargas de alguna forma.

En este sentido, ten en cuenta que el **pago de los intereses hipotecarios ofrece deducciones fiscales específicas**; y que el **cálculo de la amortización de un inmueble arrendado** lleva aparejado sus propios beneficios fiscales (por la deducción de gastos, como los costes de reparación o de financiación).



8.3. Recomendaciones para minimizar el riesgo de inversión

Además de las estrategias que ya venimos mencionando, **como la diversificación o la realización de un profundo estudio del mercado inmobiliario**, también hay prácticas específicas para minimizar el riesgo de la inversión en vivienda. Te las contamos a continuación.

Ajústate a tu presupuesto

Conoce tus propios límites e intenta no ir más allá. Aplica una dosis de realismo económico para **no comprometer tu estabilidad financiera y personal**. Y, para ello, **elabora un presupuesto apropiado** para tu inversión inmobiliaria, así como **una estrategia que se ajuste al nivel de riesgo que estás dispuesto a asumir**.

Evitar el sobre apalancamiento financiero

No te endeudes más de lo necesario. Cuanta más financiación solicites, en mayor riesgo pondrás tu inversión, porque mayores intereses deberás devolver más adelante. Intenta no superar el Ratio de 1 de apalancamiento, de forma que tu deuda nunca supere el capital que has invertido inicialmente en la propiedad.

Además, también procura **negociar las mejores condiciones de financiación para ti en función de tus necesidades**. Lógicamente, un tipo fijo te obligará a pagar más todos los meses, pero te permitirá correr menos riesgos al no depender del **Euríbor**.

Guarda un fondo de reserva

No inviertas todos tus ahorros. Como comentamos en la Introducción de esta guía, **aparta una cantidad considerable de tus ahorros** para cualquier emergencia que pueda surgir en el futuro.



Lleva un control de los costos

Realiza un seguimiento de tus cuentas, anotando tanto tus gastos como tus ingresos. En este caso, es importante que **tus costes operativos no superen cada mes los ingresos de la propiedad**, porque cuando lo hagan, esta te generará pérdidas y tomarás medidas para tratar de arreglar la situación.

Obtén garantías legales y asegura tus propiedades

Ya sabes lo importante que es conocer la normativa para invertir de forma adecuada en vivienda y evitar multas o sanciones. Así **que traslada estos conocimientos al ámbito práctico y asegúrate que los contratos que redactes** (tanto de alquiler como de compraventa) sean apropiados y tengan todas las cláusulas que te permitan proteger tus intereses.

Por otra parte, valora la opción de destinar una parte de tu inversión a la **contratación de seguros para tu vivienda** (de propiedad, de responsabilidad civil e incluso de desastres). Hacerlo te dará más tranquilidad, pues blindará tu inmueble ante cualquier accidente, percance o desastre.

Diversifica en cuanto a tipo de inversión y segmento de mercado

Contempla la diversificación no solo desde el punto de vista geográfico, social o demográfico, también respecto al tipo de inversión y de mercado. La vivienda es solo una opción dentro del ámbito residencial, pero ya sabes que **cuentas con otros como el industrial o el comercial**. Y, de igual forma, tampoco es necesario que te centres exclusivamente en las inversiones activas, porque también puedes diversificar a través de **diferentes inversiones pasivas**, como **SOCIMIs** o **proyectos de crowdfunding**.

Visita personalmente tus propiedades

No te fíes de lo que te cuenten y **acude personalmente a la vivienda**, tanto si tienes pensado comprarla como si está en alquiler y hay cualquier problema. Ver con tus propios ojos su estado y estudiar cada detalle te permitirá **tomar las decisiones adecuadas y te dará información importante**, ya que podrás solucionar mejor los percances e incluso anticiparte a ellos.

En caso de duda, habla con un profesional

Confía en expertos en el sector para tomar las decisiones importantes. Además de para la gestión y administración de tus propiedades, también puedes **contratar especialistas y consultores para que te asesoren en materias de inversión, fiscalidad o incluso reformas**. Y es que, cuanto más profesionalices esta actividad, **menos riesgos correrás y mayores probabilidades de éxito tendrá tu proyecto**.

Ten paciencia

Las inversiones inmobiliarias llevan su tiempo. **Hazte a la idea de que, probablemente, necesitarás años para obtener unas buenas rentabilidades**, por lo que no tomes decisiones sin meditar y producto de la impaciencia. **¡Piensa siempre a largo plazo y prepárate para trabajar de forma constante!**



9.

Conclusiones

Aquí finaliza nuestra guía para '**Invertir en Vivienda**'. Si has llegado a este punto, ya sabrás que la inversión en vivienda es un proceso tan exigente como apasionante y que requiere de toda nuestra atención para que, al final del camino, consigamos obtener rentabilidad mediante el mecanismo más idóneo para nosotros: el **arrendamiento del inmueble**, su **venta posterior**, el **intercambio por otra propiedad** o la **participación en fondos de inversión inmobiliarios**.

Por lo tanto, esperamos que este manual básico te haya sido de ayuda para conocer las siguientes **claves de la inversión en vivienda**:

- Qué supone **invertir** y por qué razón puede ser interesante no solo hacerlo en el **mercado inmobiliario**, sino específicamente en **vivienda**.
- **Los riesgos y desventajas de este tipo de inversión** y las opciones concretas que nos ofrece **en función de la situación en la que esté la vivienda**.
- Qué es la **rentabilidad**, que tipos hay y las razones por las que es fundamental **saber calcularla** y dominar sus **conceptos relacionados**.
- Las **opciones de inversión en vivienda** con las que contamos, primero desde un punto de vista más general (**activas y pasivas**) y después de forma más específica (analizando cada **subtipo**).
- Todo lo necesario para tener en **cuenta los aspectos legales fundamentales que condicionan la inversión en vivienda**, incluyendo la **normativa del sector y de la actividad** (de compraventa y alquiler), los **impuestos** y las **medidas de aplicación más reciente en España**.
- Los **aspectos que debes valorar antes de lanzarte a invertir en vivienda** y que están relacionados tanto con tu **situación personal como financiera**, además de con el **panorama del mercado inmobiliario** y las **características específicas de los inmuebles y de las zonas** donde estos se encuentran.
- Las **pautas básicas para conocer la situación del mercado inmobiliario** en cada momento e incluso hacer un **estudio personalizado** sobre él.



- Los consejos más útiles para invertir en vivienda con éxito desde dos perspectivas diferentes: una, la de **potenciar su rentabilidad**; y dos, la de **minimizar el riesgo**. Sin olvidar tampoco la importancia del **apalancamiento financiero** para poder acceder a todo el dinero necesario.

Recuerda que la inversión en vivienda es un **proceso lento que nos va a exigir tiempo, atención y esfuerzo**. Esta es la razón por lo que es fundamental tomárselo con **paciencia** y **crear unas expectativas acordes a nuestras posibilidades**, midiendo bien los **riesgos** y teniendo **capacidad de previsión**.

Con todo ello, a través de la **acumulación de experiencia** y de una **correcta estrategia de diversificación de nuestro portafolio**, seguramente podamos conseguir buenas rentabilidades. Un recorrido apasionante que también podemos hacer acompañados, porque también es importante **saber pedir consejo y asesoramiento a profesionales** en el momento justo.

De hecho, en **Culmia** estamos a tu servicio para ayudarte en todo lo **relacionado con la compraventa de nuestras viviendas**, incluyendo las fases de reserva, contratación, personalización, de financiación, de escrituración, de entrega y postventa. Así que no dudes en contactarnos, porque **nuestro objetivo es ayudarte a cumplir todas tus metas**.

¡Feliz inversión!



CULMIA
Destino tu hogar