



Facultad de Ciencias
de la Economía y de la Empresa

TRABAJO FIN DE GRADO
GRADO EN CONTABILIDAD Y FINANZAS
CURSO ACADÉMICO 2024-2025
CONVOCATORIA DE PRIMER
PERIODO CURSO 2024-2025

**Estrategias de inversión inmobiliaria personal en el contexto
económico actual**

AUTOR: JESÚS LUQUE BELTRÁN

DNI: 49140810E

En Fuenlabrada, a 11 de septiembre de 2024

Índice

Introducción	4
I. Introducción del trabajo: presentación del caso seleccionado	4
II. Metodología utilizada	4
III. Intersección entre el sector inmobiliario y las inversiones	5
Marco teórico	6
IV. Contexto actual en la inversión inmobiliaria y precedentes	6
V. Conceptos básicos sobre inversiones en el sector inmobiliario	7
VI. Tipos de inversiones inmobiliarias personales a largo y corto plazo.	8
1. Comprar para alquilar	8
2. Flipping house	12
3. Inversiones en propiedades comerciales	13
4. Inversiones en propiedades vacacionales	14
5. Inversiones en crowdfunding inmobiliario	16
Estrategias de inversión inmobiliaria	18
VII. Diversificación de cartera en el sector inmobiliario enfocado a rentas altas ..	18
VIII. Diversificación de cartera en el sector inmobiliario enfocado a poderes adquisitivos medios-bajos	20
Factores influyentes en la inversión inmobiliaria	22
IX. Factores que afectan a la rentabilidad de las inversiones inmobiliarias (tipos de interés, plusvalías, gastos, etc.)	22
X. Comparativa con otro tipo de inversiones (acciones, bonos, etc.)	23
1.1. Regulaciones gubernamentales y su efecto en las inversiones inmobiliarias	26
XI. Tendencias socioculturales y tecnológicas que impactan las inversiones en el sector 27	
Créditos hipotecarios	27
XII. Acceso a créditos hipotecarios: conceptos	27
XIII. Requisitos básicos	30
Herramientas y métricas de evaluación de inversiones inmobiliarias	32
XIV. Métodos de valoración de inversiones inmobiliarias	32
6. VAN	32

Estrategias de inversión inmobiliaria en el contexto económico actual

- 7. Payback simple y descontado..... 33
- 8. TIR..... 34
- 9. ROI 35
- Caso práctico 35**
- XV. Conocimiento general sobre las inversiones inmobiliarias y experiencias en ellas 36**
- XVI. Conclusiones del muestreo 45**
- Conclusiones..... 46**
- Bibliografía..... 46**
- Glosario 52**

Introducción

I. Introducción del trabajo: presentación del caso seleccionado

Esta investigación acerca de las inversiones inmobiliarias persigue un doble objetivo. En primer lugar, explorar y analizar los principales puntos de interés a la hora de realizar una inversión inmobiliaria, así como los riesgos que hay que tener en cuenta, rentabilidades, procesos, etc. Y, en segundo lugar, se intenta conseguir que los conceptos básicos aquí expuestos sirvan como un pequeño manual para todas aquellas personas que quieran sacar un rendimiento a su capital a través de este tipo de inversión.

Este trabajo, por ende, se va a focalizar y dirigir únicamente a particulares. Es por ello por lo que, uno de los objetivos que se comentaban era que cualquier persona pudiera tener un documento breve y conciso donde apoyarse para conocer los aspectos más generales sobre este tema.

Existe cierta desinformación sobre la inversión en bienes raíces entorno a la población que no se dedica a ello. Se tiende a pensar y casi asegurar la facilidad de adentrarse en este sector por haber escuchado de una manera u otra a alguna persona que cuente su experiencia en el sector y aparentemente no resulte muy complicado. Pero no es tan sencillo.

Se abordarán los principales problemas y riesgos de realizar una inversión de este tipo, al igual que seis de las principales formas de sacar rédito a las propiedades.

De la misma manera, se verán factores que afecten a la hora de posicionarnos en una forma de invertir u otra, cuáles son las herramientas más fiables para estimar el rendimiento que podemos obtener, se realizarán comparaciones con otros tipos de inversiones, etc.

Con esta indagación se espera consolidar los conocimientos básicos a la hora de invertir en el contexto actual inmobiliario al igual que ayudar a cualquier persona a seleccionar de la manera óptima la mejor opción para cada situación concreta.

II. Metodología utilizada

La metodología que será utilizada en esta investigación será cuantitativa y cualitativa:

En cuanto a la metodología cuantitativa, se estudiarán los conceptos más generales que se tratan en el mundo inmobiliario y el porqué de ciertos aspectos a la hora de elegir una u otra manera de invertir en este sector. De la misma manera se verán los comportamientos históricos y futuros del mercado en ciertas situaciones y en ciertos tipos de inversiones.

Por la parte de la metodología cualitativa, se incluirán encuestas que mostrarán cuales son los conocimientos que tiene la población en general sobre las inversiones inmobiliarias, al

igual que un muestreo acerca de cómo actuaría cada persona en ciertas situaciones si se dedicaran a ello.

Por último, se plasmarán cifras y gráficos extraídos de datos reales (manteniendo el anonimato) recolectados durante 3 meses de experiencia propia en el sector inmobiliario.

III. Intersección entre el sector inmobiliario y las inversiones

La relación entre el sector inmobiliario y las inversiones es un punto crucial en el mundo financiero. Los bienes raíces siempre han sido tomados como una inversión segura, estable y a largo plazo excepto en ciertos momentos de crisis financiera a nivel global como fue el periodo de 2008 a 2012. La propiedad inmobiliaria puede generar ingresos a través del alquiler, al igual que plusvalías en caso de que el bien se revalorice con el tiempo. Esta combinación entre potencial casi asegurado de crecimiento y efectivo que se puede generar sirve como atracción para los inversores.

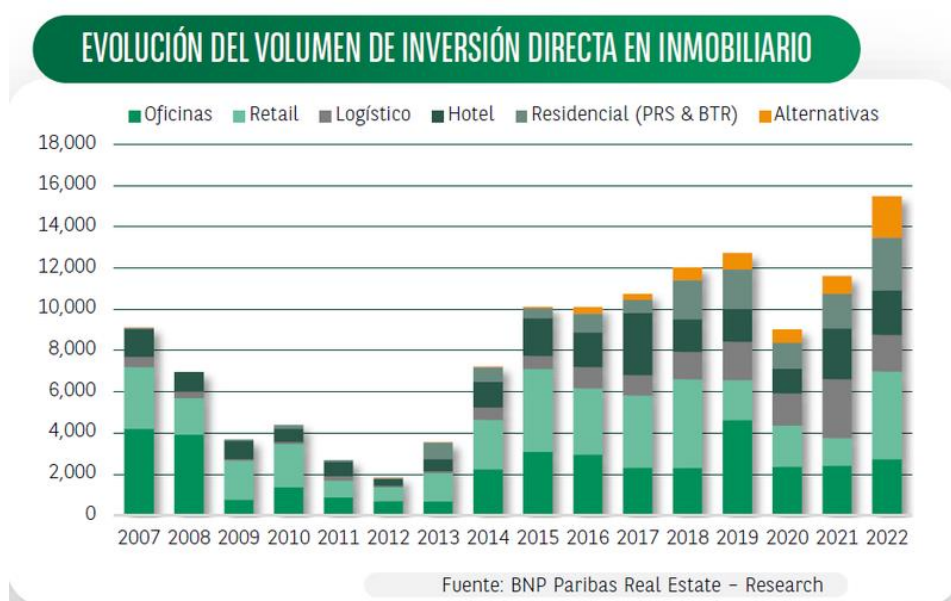


Figura 1. Gráfico expresado en miles de euros de las distintas inversiones inmobiliarias en España 2007-2022. Fuente: BNP Paribas Real Estate

En este gráfico se aprecia como, salvo épocas de valle correspondientes a épocas de crisis financiera mundial, la inversión en el sector es cada vez mayor tocando máximos en el año 2022.

La relación que mantiene el sector inmobiliario con las inversiones es bidireccional. En una mano, los inversores pueden canalizar sus fondos hacia el sector inmobiliario a través de la adquisición de propiedades directamente, o en cambio, hacerlo a través de instrumentos de inversión como los fondos de inversión inmobiliaria, *de ahora en adelante REIT*. Con este tipo de vehículo de inversión, no hace falta una compra directa de una propiedad y poseerla físicamente. Esto va a brindar al inversor una mayor liquidez y flexibilidad a la hora de diversificar cartera.

Por otro lado, los REIT tienen ciertas desventajas:

- Menor cantidad de ingresos y frecuencia de estos. La forma de generar capital con los REIT es a través de dividendos, pero estos no siempre se reparten de forma regular.
- Mayor riesgo de mercado. Al tratarse de un activo financiero, la relación que va a mantener con los mercados será más elevada que si fuera un piso particular u otro inmueble.

La intersección entre sector inmobiliario y las inversiones está marcada de la misma manera por la continua innovación financiera y tecnológica. El crecimiento tecnológico de los últimos tiempos ha conseguido que se desarrollen nuevas plataformas de inversión como son el crowdfunding inmobiliario y tokens de activos digitales que están respaldados por bienes raíces. Todo esto provoca transformaciones continuas en la manera de invertir en cualquier tipo de mercado y ofrecen nuevas formas de diversificación de cartera.

Marco teórico

IV. Contexto actual en la inversión inmobiliaria y precedentes

La adquisición de bienes raíces es una de las inversiones más pretéritas de la historia. El término de propiedad es tan antiguo como podría ser la vida humana. En épocas de la prehistoria, los seres humanos que residían los terrenos ya buscaban una caverna donde vivir y refugiarse. Lo mismo se puede extrapolar a la actualidad.

La inversión inmobiliaria tuvo su nacimiento en la antigüedad, donde aquellos que gozaban de tierras, las alquilaban para el cultivo y la crianza del ganado. No obstante, la inversión inmobiliaria moderna, nació en el siglo XIX en el proceso de industrialización, donde la población crecía a gran velocidad y con ello, la demanda de viviendas y propiedades para los comerciantes.

En la década de 1930, el mercado referencia de Estados Unidos vivió un gran declive y, por tanto, los demás mercados. La década de los años 80 fueron prósperos para el mercado hasta que, en 1990, la burbuja inmobiliaria “explotó” acarreado una recesión sin precedentes.

Ya a partir del siglo XXI con los avances tecnológicos, el mercado inmobiliario ha ido experimentando crecimientos progresivos hasta poder llegar a realizar transacciones como compras y ventas de propiedades de forma “*on line*”.

La gran diferencia que distingue la época antigua de la actual en este ámbito es la facilidad que se tiene ahora para encontrar una propiedad que comprar o vivir. Y es que, en los últimos tiempos, al poseer ciertos ahorros, es sencillo investigar hasta encontrar una vivienda que se ajuste a lo que cada persona esté buscando. Además de esto, no hay ninguna ley que prohíba o limite el número de propiedades que una persona particular pueda adquirir.

En el contexto actual inmobiliario español, se está viviendo una época en la que los precios de los bienes raíces en general son cada vez más elevados. Según un informe realizado por el sitio web “idealista”, en el mes de noviembre de 2023, el precio del metro cuadrado en

la capital oscilaba los 4100-4200€, lo que supone un 1,3% más que el mes de octubre y, un 6,1% más respecto al mes de diciembre del año 2022. Por lo que se puede concluir que es el factor más limitante hoy en día a la hora de invertir en inmuebles o únicamente comprar para vivir.

La inversión de propiedades en 2023 experimentó un declive del 36% lo que se traduce en 11.200 millones de euros invertidos frente a los 16.400 millones que hubo en 2022 (17.500 millones incluyendo las operaciones corporativas). A pesar de este declive, la demanda por viviendas sigue siendo alta con 600.000 operaciones cerradas en 2023. El año 2022 se cerró con 650.000 operaciones, lo que se convertía en una cifra que no se alcanzaba desde hacía 15 años atrás. Con esto se concluye que, a pesar del momento bajista de inversión inmobiliaria, la demanda se mantiene. La parte negativa y lo que provoca que los precios sigan subiendo, es la escasez de oferta para satisfacer todas las peticiones. Este factor negativo no se subsanaría hasta que se construyan nuevas propiedades (únicamente 80.000 construidas en 2023) se comenzara a reutilizar otros espacios para convertirlos en viviendas, etc. En definitiva, todo aquello que inyecte oferta al mercado y haga que la balanza se equilibre.

Los expertos recalcan el peso que tiene un marco jurídico sólido y una seguridad jurídica para que de esta manera se fomente la inversión y, por tanto, el crecimiento en el sector inmobiliario. Es esta inversión privada en viviendas la que estimularía el mercado y la expansión del sector.

Carolina Roca (2024) sostuvo: “es necesario prácticamente duplicar nuestra producción para acabar con este grave problema de escasez de oferta y que provoca esa tensión en los precios y provoca esa crisis de acceso a vivienda”.

Años atrás, la vivienda se consideraba una inversión que llegaba a ser “valor refugio”, es decir, un activo que brindaba seguridad a pesar de que surgieran momentos de incertidumbre o crisis de índole económica. Siempre ha sido rentable excepto en el periodo de tiempo que abarcó desde el año 2008 al 2012. En este periodo de tiempo, los precios eran tan altos que las rentabilidades que se obtenían al invertir eran casi nulas.

V. Conceptos básicos sobre inversiones en el sector inmobiliario

Para entender cómo funcionan las inversiones inmobiliarias, es necesario conocer una serie de términos generales que se extrapolan a los todos los tipos de inversiones y otros conceptos específicos de este mercado. Estos son siete los más básicos:

1. Flujo de efectivo: Es uno de los conceptos más generales en el mundo de las inversiones. También conocido como *cash Flow*, hace referencia a toda entrada y salida de capital derivada de la inversión. Una entrada de efectivo puede ser, por ejemplo, los ingresos derivados del pago que realiza el inquilino por el alquiler de la propiedad. Una salida de efectivo, en cambio, puede ser los gastos derivados del mantenimiento de la propiedad, o la compra de esta. Para que la inversión sea rentable, el flujo de efectivo ha de ser positivo, es decir, que los ingresos sean mayores a los gastos.

2. Plusvalía: La plusvalía se refiere al incremento del valor de una propiedad respecto a cuando se realizó su compra. Los factores más comunes que provocan una plusvalía en el bien son la accesibilidad que tenga la propiedad, ubicación,

servicios cercanos, etc. También puede estar provocada por un aumento de la demanda sin incremento proporcional de la oferta.

3. ROI (return of investment): El retorno de la inversión es el indicador de rentabilidad más usado para las inversiones inmobiliarias. El ROI calcula el retorno que se obtiene en función de los ingresos generados y los costes que se han ido viendo asociados. También se tienen en cuenta factores como el tiempo y la variación de los precios.

4. Tipos de propiedades: Las principales que se asocian a la inversión inmobiliaria son las viviendas, locales comerciales, oficinas y garajes. Dependiendo de cada una, se obtendrán mayores o menores ganancias, al igual que del riesgo y la inversión que se realice.

5. Tipo de interés: Los tipos de interés son una herramienta utilizada por las instituciones bancarias centrales para tener un equilibrio en la inflación y controlar la economía. Dependiendo de si estos suben o bajan, los préstamos serán más caros o económicos. Afectan directamente a la rentabilidad de la inversión, ya que a cuanto mayor sea el tipo de interés, mayor tendrá que ser el retorno de la inversión para que sea rentable.

6. Diversificación: La diversificación de cartera es vital en cualquier tipo de inversión que realicemos. Significa no destinar todo el capital disponible en un solo tipo de inversión, si no distribuir determinados porcentajes del dinero en distintos activos. En las inversiones inmobiliarias es más complejo ya que el precio de una propiedad no es tan barato como podría ser comprar una fracción de una acción. De igual manera existen fondos de inversión, donde no es necesario una gran aportación inicial y es interesante tener distintas aportaciones en distintos fondos.

7. Apalancamiento: Consiste en obtener fondos a través de instrumentos financieros para en un futuro poder generar más capital del inicialmente invertido. Este apalancamiento se consigue a través de terceros y, por tanto, existe una obligación de devolución del capital. La manera más común de conseguir apalancamiento en el sector inmobiliario es a través de un crédito hipotecario. A mayor cantidad de capital solicitada en el crédito, mayores ganancias potenciales, pero el riesgo será proporcionalmente más elevado.

VI. Tipos de inversiones inmobiliarias personales a largo y corto plazo.

1. Comprar para alquilar

Comprar para alquilar, también conocido como “buy to let”, es una de las estrategias de inversión inmobiliaria más reconocida en los países desarrollados. Consiste en comprar ya sea contratando una hipoteca o directamente pagando la totalidad del importe, un inmueble con esperanza de que, alquilándolo a terceros se pueda sacar un rendimiento mensual.

A parte de buscar un rédito mensual, también existe una parte de los inversores cuyo principal objetivo es que el bien pueda incrementar el valor del bien por factores como el

incremento de la demanda y la falta de oferta, ya sean de inmuebles de obra nueva o ya construidos. Cuando el precio alcance un determinado porcentaje mayor por el que se compra el inmueble y se genera una plusvalía, se procede a vender. Este porcentaje ha de ser lo suficientemente rentable para que después de vender y pagar tasas e impuestos asociados a ello (*véase en punto 4.1*), la venta sea rentable. Mientras transcurre este proceso, el propietario de la vivienda percibe una mensualidad por parte de los inquilinos para seguir generando capital.

Las propiedades que se pueden comprar para alquilar suelen ser 4:

1. Viviendas: es la más popular, aunque en el contexto actual de España, es la segunda opción menos rentable situándose con un retorno bruto del 7,4% el último trimestre del ejercicio pasado.

En 2023, la inversión en viviendas fue de 11.200 millones de euros lo que supone alrededor de un 36% de bajada con respecto al año anterior. Esta bajada ha sido provocada entre otros factores por el elevado precio de la vivienda. El factor más relevante que puede hacer disminuir el importe de estas es la oferta. La construcción de nuevos edificios o la transformación de oficinas en viviendas pueden ser dos opciones para que se reduzcan los precios.

2. Locales: Estas propiedades suelen ser rentables si son en buenas posiciones

geográficas. Desde 2022 a 2024 la rentabilidad para una persona que alquile un local ha rondado entre el 9-10%. Los locales se suelen alquilar para clientes que llevan a cabo un emprendimiento (*véase comercios locales, inmobiliarias, aseguradoras...*)

3. Oficinas: En el cuarto trimestre de 2023, la rentabilidad del alquiler de oficinas asciende al 11,8%. Sin embargo, con la situación actual donde muchas empresas que están mudando su función al teletrabajo, las oficinas cada vez son menos utilizadas y, por tanto, se acaban vendiendo. En los últimos años, pero sobre todo meses, se está iniciando un movimiento donde las oficinas se reacondicionan y se convierten en viviendas. Se estima que el 25% de los edificios empresariales dejarán de ser funcionales en cinco años. En ciudades grandes serán los lugares donde más se lleven a cabo estos cambios.

4. Garajes: Es la inversión inmobiliaria que normalmente (dependiendo de la zona geográfica) supone menos esfuerzo económico para los usuarios. El precio medio de estos bienes raíces en España es de unos 11.000€. Entre 2022 y 2024 la rentabilidad ha oscilado en el 7%, más o menos en línea con la vivienda.

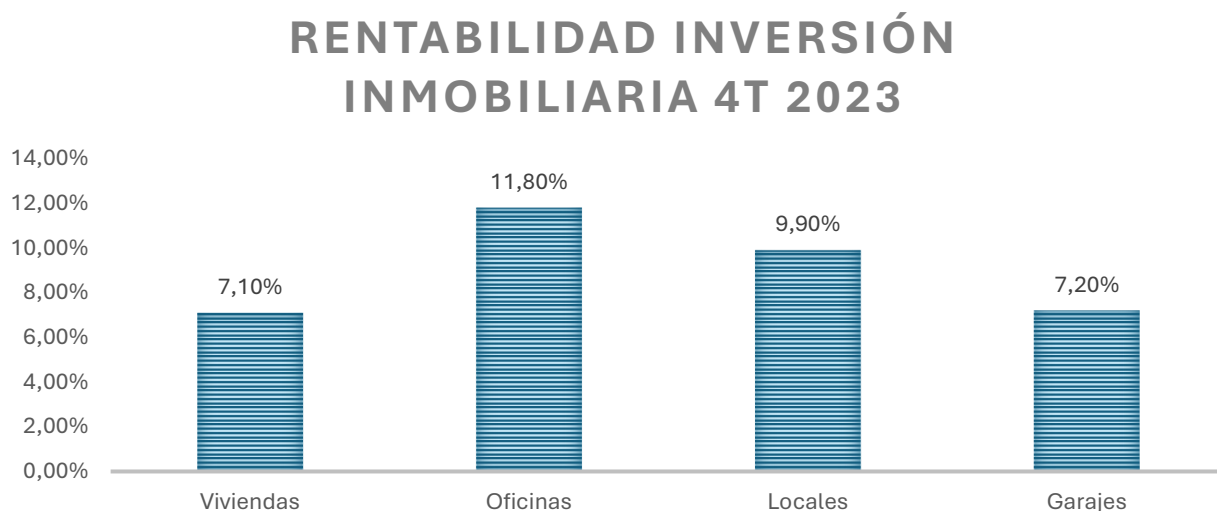


Figura 2. Fuente: elaboración propia a partir de datos recogidos en idealista

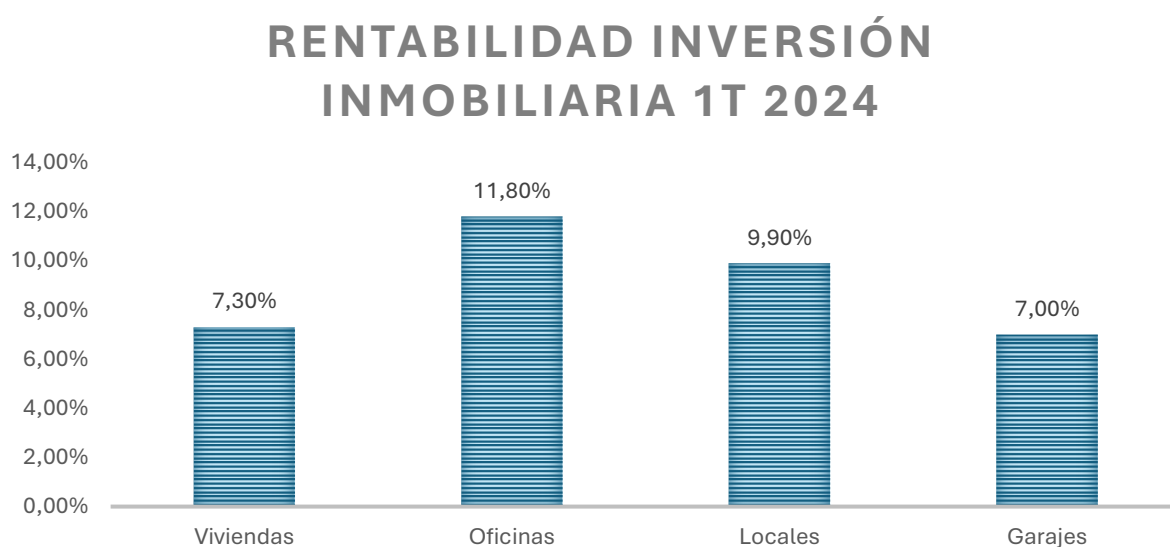


Figura 3. Fuente: elaboración propia a partir de datos recogidos en idealista

Del último trimestre de 2023 al primero de 2024, ha habido ligeras diferencias en las rentabilidades. Ha habido un crecimiento de 0,20% en las viviendas y una bajada de 0,20% en la rentabilidad de garajes.

Los factores principales que se tienen en cuenta a la hora de realizar esta estrategia de inversión son, entre otros:

1. Situación geográfica de la propiedad: Es un elemento clave debido principalmente a la rentabilidad que se ofrece en las distintas localizaciones geográficas. Estas son las ciudades más y menos rentables según el tipo de propiedad en la que se invierta en la actualidad:

- a. Viviendas: La ciudad más rentable para invertir en ellas es Lleida con un 8,4% de retorno de la inversión. La ciudad que menos rentabilidad reporta es San Sebastián con un 3,8%. Madrid y Barcelona ofrecen un 5,2% y un 5,8% respectivamente.
 - b. Locales: En este caso las ciudades más rentables son Ávila y Murcia con un 11,6%. La que menos retorno da es Valencia con 7,7%. En Madrid y Barcelona se sitúan en un 8%.
 - c. Oficinas: La ciudad donde las oficinas son una mejor opción para invertir es Sevilla con un 13,7%, mientras que Bilbao y Girona son los lugares donde menos rentabilidad se obtiene (6,3%).
 - d. Garajes: En general, suele ser el producto menos rentable en los bienes raíces. La ciudad con mayor retorno es Murcia (10,1%) y la que menos es Salamanca (2,6%). Madrid y Barcelona ofrecen un 5,4% y 6,3% respectivamente.
2. Potencial de crecimiento: Es importante saber si donde se establece la inversión, existen proyectos planificados como obras nuevas, centros comerciales... Todo aquello que pueda suponer un crecimiento y un desarrollo del potencial de la inversión.
 3. Demanda: Es importante debido a que, cuanto más demanda exista en la zona a invertir, menos posibilidades de éxito. Cuanta menos demanda es más factible obtener retornos de la inversión interesantes. Se deben examinar tanto las propiedades que están en venta como las que se encuentran en alquiler.
 4. Infraestructuras y servicios: Los servicios básicos como los suministros de agua potable, electricidad, transportes, etc. Pueden revalorizar la propiedad en la que se invierte para posibles compradores o inquilinos.

Como conclusión, el factor más relevante es la localización debido a que los demás factores dependerán de donde se encuentre la propiedad. No es lo mismo un pueblo con poca comunicación que una ciudad con una red de transporte consolidada. El valor incrementará cuanto mejores sean las condiciones.

En el último año, en España ha nacido una nueva ley llamada Ley de vivienda. Esta nació para ayudar a las personas que tienen más obstáculos o dificultades para contratar un alquiler. Las medidas más significativas de esta propuesta son el límite en el precio del alquiler y abogar por las viviendas públicas.

Este impulso a la vivienda pública se lleva a cabo a través de los parques públicos de viviendas con el fin de que se ejecuten operaciones con fondos de inversión.

En cuanto a la limitación del precio del alquiler, la ley proporciona a los arrendadores un 90% de reducción en el rédito que le genere el alquiler con la condición de bajar un 5% el precio en las llamadas zonas “tensionadas”.

Según expertos consultados por el periódico digital *el economista*, esta normativa puede inducir un parón en lo referente al sector de la producción residencial, lo que conllevaría que muchos de los proyectos de obra nueva se tuvieran que bloquear temporalmente. Esto provocaría aún más aumento del precio en las viviendas ya existentes.

Los arrendadores sufrirán algunas consecuencias derivadas de la nueva normativa. Se les atribuyen responsabilidades que en principio no tienen por qué atender como, por ejemplo, garantizar vivienda a las clases sociales con menos poder adquisitivo, a las que se le atribuye un riesgo de incumplimiento de pago mayor.

Los primeros efectos de esta ley se han notado en Barcelona donde, tras la entrada en vigor de esta ley, el primer impacto ha sido una bajada del 14% en la oferta de la vivienda y el precio se estima que ha subido un 4,6%.

2. Flipping house

El flipping house o house flipping es una forma de inversión que ha tenido su auge en los últimos 10 años. Es una estrategia en la cual se adquiere una propiedad, se rehabilita o mejora para crear un valor añadido en la misma y se procede a la venta, es decir, es una estrategia de compra y venta.

Normalmente, este modelo de negocio se centra en las viviendas, pero también se puede hacer un flipping inmobiliario con locales, por ejemplo. Aunque la rentabilidad no es potencialmente tan alta.

El periodo de tiempo en el que la propiedad está siendo mejorada es variable. Puede ir desde un año hasta casos en los que el “flip” se cierra en semanas o días. Algunos de los factores más importantes en cuanto al tiempo que transcurre desde el inicio de la operación hasta que se cierra son: cuánta mejora se requiere, tamaño de la propiedad, etc.

Los puntos demográficos donde se reporta mayor éxito en esta estrategia son Madrid y Barcelona en el caso de España. También se puede lograr beneficio en ciudades que no tienen una importancia tan capital como las anteriormente nombradas, pero siempre sabiendo donde se aglomera el mayor movimiento inmobiliario. Según José Manuel Fernández (2024), subdirector de la unión de créditos inmobiliarios, una rentabilidad que se considera sobresaliente sería una plusvalía en torno al 10% y que la operación dure dos meses.

Los aspectos que hacen más atractivos a este mercado son la gran rentabilidad que ofrece, se puede compatibilizar con otras actividades económicas y es sostenible, lo cual hoy en día es de vital importancia. En contra posición, existen una serie de riesgos financieros asociados como por ejemplo la caída del mercado de la vivienda. También se ha de tener en cuenta que no todos los pisos se pueden vender según las expectativas previstas y, además, puede haber cambios en normativa gubernamental que desemboque en cambios bruscos y a su vez, produciendo pérdidas.

La reforma del piso no es hipotecable. Cuando se compra una vivienda para reformarla y venderla no se puede hipotecar. Las únicas formas que existen de enfrentar el coste son:

1. Teniendo la liquidez necesaria, lo cual hoy en día es complicado debido a que gran parte de la población no tiene acceso al ahorro añadido necesario para poder llevar a cabo la rehabilitación del piso.
2. Financiar la reforma mediante créditos personales los cuales a largo plazo generan cantidades importantes de intereses y esto puede dificultar la escalabilidad del negocio.

La fiscalidad que se adhiere a esta estrategia de inversión siendo una persona física particular, es decir, los impuestos que hay que pagar, son el impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) que oscila entre el 6 y el 10%, plusvalía municipal la cual se abona en los 30 días posteriores desde la venta de la propiedad y el IVA, el cual no es deducible en este tipo de inversiones ya que se imputa de la misma forma para personas físicas y para empresas. El IVA vendrá derivado de la reforma, notaría y en caso de que se gestione por inmobiliaria, también. En caso de hacerlo por cuenta propia, los gastos de conservación (pintar la casa, cambiar rodapiés, cambiar ventanas...) no van a ser deducibles y, por tanto, no va a ser mayor coste de la inversión por lo que no se puede imputar ese gasto.

Cuando se realiza un “flip” con titularidad de persona física, los beneficios recogidos de la inversión han de ser computados en la liquidación de IRPF del ejercicio en el cual se ha llevado a cabo la venta del inmueble.

Cuando se ha determinado la ganancia fiscal obtenida, hay que determinar que tramo de IRPF se pagará:

- 1. Menos de 6000€ --> 19%**
- 2. Entre 6.000€ y 50.000€ --> 21%**
- 3. Entre 50.000 y 200.000€ --> 23%**
- 4. Más de 200.000€ --> 26%**

3. Inversiones en propiedades comerciales

Las propiedades comerciales son bienes raíces que, dentro del mundo de las inversiones inmobiliarias, se postulan como una de las opciones más interesantes en cuanto a rentabilidades ya que las posibilidades de negocio en la propiedad son numerosas y esto genera diferentes formas para solidificar el capital, aunque hay que elegir correctamente el local comercial para poder generar esa potencial rentabilidad.

Es una inversión que cuenta con una alta demanda de activos y normalmente, sea cual sea la situación financiera en ese momento, estos activos son utilizados. En ciudades capitales de España como pueden ser Madrid o Barcelona, de cada 100 locales comerciales, están en uso 95 de ellos; lo que supone un 95% de utilización.

En cuanto al valor añadido que ofrece este mercado, es la generación de empleo y riqueza bidireccionalmente; tanto para el propietario como para el arrendatario.

Al contrario de lo que suele ocurrir en el alquiler de viviendas donde los gastos normalmente más costosos corren a cargo del propietario: pintura de paredes, reparaciones, mantenimiento, etc. En los locales comerciales estos corren a cargo del inquilino. Esto genera una mayor rentabilidad para el propietario al deshacerse de esa responsabilidad.

Los inquilinos que normalmente buscan estos locales comerciales son empresas o comerciantes cuyo principal objetivo tener beneficio. Esto deriva en un mayor compromiso, responsabilidad y seguridad del inquilino hacia el propietario. Para una mayor seguridad respecto a la obligación de pago, en la celebración de los contratos de alquiler de propiedades comerciales se suelen pactar condiciones de avales o depósitos que suelen estar entre tres y seis meses y una fianza de dos meses.

Estrategias de inversión inmobiliaria en el contexto económico actual

Los contratos que se firman en este mercado suelen tener ser de medio-largo plazo que van desde los 5 años hasta los 15, de los cuales entre uno y tres años son obligatorios de cumplir. En los de alquiler de viviendas, la ley rige que la duración máxima es de 5 años.

Respecto a la fiscalidad y beneficios, estos activos tributan al mínimo permitido en el sector inmobiliario (1,5%) frente otras formas de inversión inmobiliaria las cuales tributan bajo el impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP de ahora en adelante) y normalmente ronda el 6%. Además, los gastos del local que vayan a ser responsabilidad del propietario son fiscalmente deducibles.

Estos bienes rondan el 10% en el primer trimestre de 2024.

Las ventajas y desventajas de este mercado son:

Ventajas:

1. Ventajas fiscales frente a otro tipo de inversión inmobiliaria
2. Los gastos más costosos son a cargo del inquilino, y los que no, son deducibles
3. Seguridad en el pago
4. Rentabilidades notables
5. Facilidad en la gestión del local comercial

Desventajas:

1. Para locales realmente seguros en todos los aspectos, la inversión es muy alta
2. Posibilidad de la desaparición del retail en ciudades secundarias por la aparición del comercio online
3. Financiación limitada hasta el 50% por parte de entidades de crédito
4. Tiene que ubicarse en una calle comercial al menos
5. Si se compra local vacío, la rentabilidad puede ser muy alta pero el riesgo es proporcional

4. Inversiones en propiedades vacacionales

Las inversiones en propiedades vacacionales ya sean apartamentos en zonas costeras, cabañas en la montaña o condominios en destinos turísticos, han sido una forma muy aclamada y popular entre los inversores a la hora de diversificar su cartera y generar ingresos pasivos. Estos bienes raíces ofrecen obtener retornos mediante el alquiler de los mismo a corto plazo durante las épocas de alta afluencia; normalmente verano. Además de esto, existe la opción de la apreciación del inmueble en el largo plazo con lo que se generaría más beneficio en caso de proceder a la venta. Sin embargo, también conlleva unos riesgos inherentes como son la fluctuación estacional de la demanda, costes asociados a la gestión de la propiedad, así como de su mantenimiento.

Los atractivos que han llevado a los inversores en los últimos años a querer invertir en este tipo de propiedades son varios:

1. Mayor rentabilidad en comparación a los alquileres de largo plazo: Sobre todo en temporada alta, los ingresos por noche que una raíz de este tipo puede generar, son bastante más altos que un alquiler de largo plazo.

2. **Diversificación geográfica:** Los apartamentos turísticos pueden estar localizados en cualquier punto del mundo. Esto permite una oportunidad para poder diversificar cartera geográficamente hablando.

3. **Potencial de apreciación:** La creciente demanda por el alquiler vacacional, sobre todo en España, produce que estas propiedades permanezcan ocupadas en la gran mayoría de las épocas vacacionales.

Aunque sea un atractivo temporal, las consecuencias y temor a la Ley de la vivienda aprobada el pasado 2023 han generado que muchos de los inversores prefieran optar por este mercado en vez del alquiler a largo plazo.

Los parámetros más importantes a la hora de invertir en una propiedad vacacional son:

1. **ADR:** Acrónimo en inglés de Average Daily Rate. Refleja el precio medio por día que el arrendador va a percibir por el alquiler de su inmueble. Se calcula realizando el promedio de los precios. Si un propietario alquila 5 noches a 100€ y 5 noches a 150€, el ADR va a ser 125€: $(100+150) / 2 = 125€$

ADR		
Días ocupados	5	5
Precio	100,00 €	150,00 €
ADR	125,00 €	

2. **Ratio de ocupación:** Muestra el porcentaje de noches que la propiedad ha sido alquilada y ha generado ingresos. Simplemente se divide el número de días en las que el inmueble ha estado ocupado entre los días del mes. Continuando con el ejemplo, si el inmueble ha estado 10 días ocupado entre 30 días del mes, la ratio de ocupación ha sido del 33%.

Ratio ocupación	
Días ocupados	10
Nº días mes	30
Ratio ocupación	33%

3. **Ingresos totales:** Es el cálculo final y refleja lo que se ha generado a final de mes con la inversión. Siguiendo con el ejemplo, el cálculo sería:
 $33,33\% \times 125€ \times 10 = 416,67€$

Ingresos totales	
ADR	125,00 €
Ratio ocupación	33,33%
Días del mes	10
Ingresos totales	416,67 €

En cuanto a la normativa a la que se acoge las inversiones en propiedades vacacionales en España depende de cada comunidad autónoma, no descansa sobre una normativa estatal que englobe a todas.

5. Inversiones en crowdfunding inmobiliario

El crowdfunding financiero aplicado a las inversiones inmobiliaria consiste en un modelo de inversión colectiva en el que diferentes usuarios aportan fondos para financiar proyectos inmobiliarios y cambio, se recibe una participación en el retorno de la inversión. Este mercado posibilita el acceso a oportunidades de inversiones inmobiliarias que pertenecían con anterioridad a grandes inversionistas o instituciones financieras.

El gran atractivo que ofrece el crowdfunding inmobiliario es la pequeña cantidad de capital requerida para formar parte de la inversión y poder obtener retornos futuros. Desde 50 euros es posible acceder a este mercado. Se realiza a través de diferentes plataformas digitales que funcionan como bróker entre el promotor y el cliente o inversor.

Es una forma de inversión de bajo coste que puede ser interesante para poder diversificar la cartera sin tener que comprometer una gran cantidad de capital.

Aunque el crowdfunding financiero llegó a España con anterioridad, a nivel inmobiliario aterrizó con importancia entre los años 2015-2016 y desde entonces, ha sufrido un crecimiento exponencial hasta la actualidad.

Existen diferentes tipos de crowdfunding financiero dependiendo de la plataforma de inversión utilizada:

- **Crowdfunding de inversión (“crowdinvesting” o “equity crowdfunding”):** consiste en introducirse a través de formar parte del patrimonio neto con la adquisición de una participación de capital. Se dirige a inversores que no son especializados y no son profesionales y el proyecto del inmueble está en una fase temprana, por lo que el rendimiento podrá ser bastante significativo para bien como para mal.
- **Crowdfunding de préstamo (“crowdlending”):** En este caso el inversor no adquiere la personalidad de propietario de la empresa, sino que pasa a ser un acreedor. Este tipo de inversión puede ser de interés para aquellos que desean obtener participaciones en numerosos proyectos sin inyectar gran cantidad de capital.
- **Crowdfunding inmobiliario:** Este tipo de recaudación se lleva a cabo tanto por préstamos participativos (crowdlending) como por suscripciones de acciones (crowdequity). Dentro de este crowdfunding se distinguen los distintos tipos por el inmueble en el que se invierte y no tanto por la forma de abordarlo.

Estos proyectos de inversión acaparan todo tipo de propiedad inmobiliaria como solares, viviendas, oficinas, garajes, etc. Al invertir en estos activos, existen dos posibilidades: o bien la propiedad no está construida y ha de ser levantada, o bien el inmueble tiene que ser reparado o rehabilitado. Una vez se ha depositado el capital pertinente, el inversor solo debe esperar a que la propiedad se alquile o revenda. De esta manera, el promotor intenta vender el bien lo más caro posible para repartir el máximo beneficio a los inversores.

La publicidad que intentan promover las plataformas digitales va dirigida a la facilidad de introducirse con una cantidad mínima de dinero al mercado inmobiliario, el cual se asegura como un mercado seguro y con rentabilidades interesantes.

En España, las plataformas de crowdfunding inmobiliario optan por el *equity crowdfunding* donde se constituyen sociedades limitadas o anónimas. Estas adquieren los inmuebles y de alguna manera son financiadas por los inversores que participen en el crowdfunding adquiriendo participaciones o acciones en caso de las sociedades anónimas.

El crecimiento del crowdfunding inmobiliario ha sido exponencial salvo en la época COVID (2019-2020) donde tuvo una bajada importante la cual se ha ido reponiendo con el paso del tiempo superando toda la recaudación de años anteriores. En 2016, la recaudación se movía alrededor de los 20.000.000€ y en 2022 se llegó a una recaudación de unos 140.000.000€. Esto supone un aumento de un 600% aproximadamente en siete años.

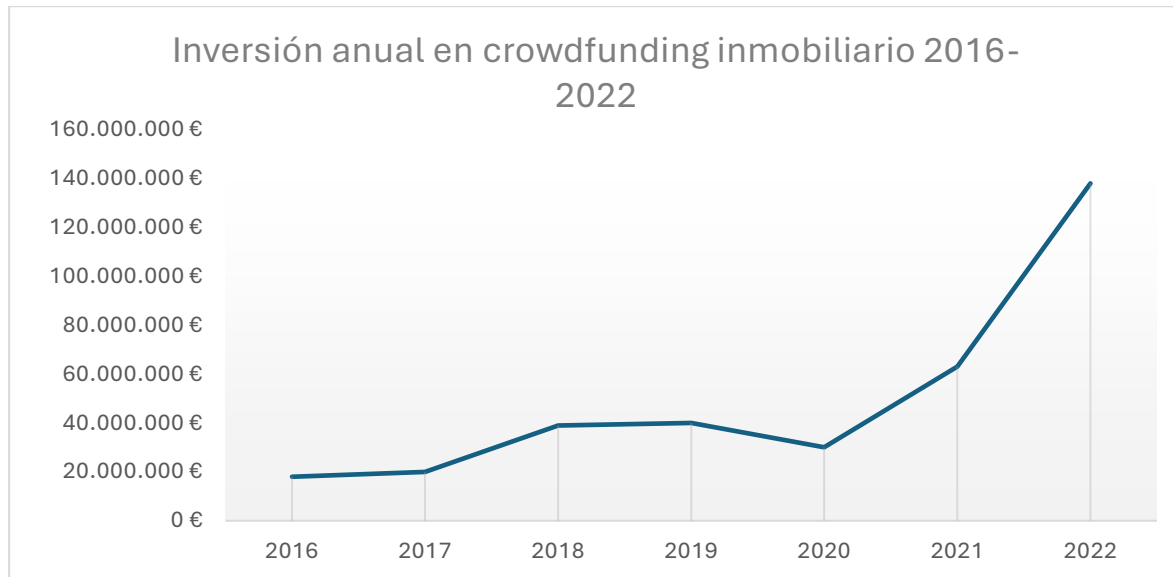


Figura 4. Elaboración propia con datos extraídos de Universo Crowdfunding acerca de la inversión anual en crowdfunding inmobiliario en el espacio de 2016 a 2022

Alex Reich (2022) “Es posible que, en 10 años, el crowdfunding inmobiliario suponga el 10% de la inversión inmobiliaria a nivel global. Cada vez más gente se va a sumar”

Para concluir, existen ventajas y desventajas importantes que hay que esclarecer:

Ventajas:

- Poco capital requerido para empezar la inversión
- Democratizar acceso a inversores que usualmente estaban restringidas para instituciones tradicionales
- Inmobiliarias y constructoras disponen de más fuentes de financiación
- Las plataformas de crowdfunding financiero facilitan la conexión entre oferta y demanda
- No hay limitación en proyectos internacionales

Desventajas:

- Las garantías y seguros asociados pueden llegar a ser limitados
- Es una forma de inversión sin mucho recorrido histórico por lo que hay incertidumbre de cara al futuro y en ciertas situaciones
- Este mercado en ciertos países puede usarse para blanquear capital

Estrategias de inversión inmobiliaria

VII. Diversificación de cartera en el sector inmobiliario enfocado a rentas altas

La diversificación de una cartera de inversión es un principio fundamental en la gestión de activos para buscar el equilibrio entre riesgo y rentabilidad. Este concepto se basa en la premisa de que una cartera diversificada, compuesta por diferentes activos, puede reducir el riesgo que es inherente a la hora de realizar cualquier tipo de inversión sin sacrificar de manera significativa el rendimiento potencial de las inversiones. El fundamento teórico de la diversificación de la cartera fue desarrollado en 1952 por Harry Markowitz.

Los riesgos que se buscan mitigar van desde riesgos de cada sector, riesgos geográficos, políticos, de tipos de interés, etc.

El siguiente supuesto está enfocado para sujetos que tengan un trabajo por cuenta ajena y, en este caso, tengan un poder adquisitivo alto con capacidad notable de ahorro. Según el Instituto nacional de estadística (INE de ahora en adelante), para considerar que un sujeto tenga una renta alta en España, este ha de cobrar 46.225€ brutos anuales.

Consistirá en una diversificación de cartera centrada en inversiones únicamente inmobiliarias. Más adelante, en el apartado “Comparativa con otro tipo de inversiones”, se realizará otro supuesto combinando varios tipos de inversiones. Las carteras realizadas son con datos imaginarios y cualquier parecido a la realidad es mera coincidencia.

El sujeto A percibe 75.000€ brutos anuales por su trabajo, lo que supone 4.190,83€ mensuales. A través del simulador virtual de Bankinter para calcular el salario neto de una persona, a este sujeto se le retendría el 28,06% de Impuesto de la Renta de Personas Físicas. Esto supone una retención de 21.045€ y un salario neto mensual de 4.190,83€



Figura 5. Gráfico realizado a través de la calculadora virtual de salario neto de la página web de Bankinter.

El sujeto reside en un piso alquilado por el que paga 900€ mensuales y además tiene unos gastos mensuales fijos de 1000€, le queda una capacidad de ahorro de 2.290,83€. De este importe, decide ir guardando 1500€ en una cuenta de ahorro sin intereses (para hacer el supuesto más llevadero) cada mes, para en un futuro poder llevar a cabo diferentes inversiones inmobiliarias. El restante decide ahorrar una parte para emergencias y otra parte invierte en otros activos ajenos al supuesto.

Al cabo de 17 años (situándose a fecha de hoy 2024), el sujeto A, decide empezar a invertir el dinero generado en inmuebles; que en ese momento asciende a 306.000€.

Este sujeto tiene claro que quiere comprar sin hipoteca una vivienda en la costa este española, exactamente en Gandía (en el distrito Gandía playa). De esta manera logra obtener altos beneficios desde un primer momento. A través de fuentes como idealista, Tecnocasa y otras plataformas inmobiliarias digitales, en la zona objetivo, se estima un precio medio de una vivienda con 3 habitaciones, dos baños, piscina, ascensor cerca de 100 metros cuadrados y reformada alrededor de 160.000€. También tiene claro que quiere hacer una segunda inversión inmobiliaria por el resto del importe (146.000€). No se decide qué inversión realizar y baraja las siguientes dos opciones:

1. Realizar flipping house en los alrededores de Madrid y obtener una rentabilidad atractiva, pero con la desventaja de la gran cantidad de tiempo que le ocuparía la inversión. De acuerdo con las plataformas inmobiliarias digitales anteriormente nombradas, la zona más atractiva para llevar a cabo un flipping house sería Móstoles donde una vivienda a reformar de 2 habitaciones y 1 baño en la zona objetivo ronda entre 100.000 y 130.000€

2. Comprar sin hipoteca seis plazas de garaje en Madrid centro (10.000-15.000 aproximadamente) y decide alquilarlas para no dedicarle tanto tiempo como requerirían los dos anteriores tipos de inversión. Encuentra seis plazas de garajes para coche de segunda mano en un mismo garaje no residencial en el centro de Madrid por el mismo precio (15.000€) y colindantes unas con otras.

Cartera de inversión inmobiliaria Opción 1	
Ahorro mensual	1.500 €
Años de ahorro	17
Presupuesto	306.000 €
1ª Inversión: Propiedad vacacional sin hipoteca	
Adquisición vivienda en la costa española para alquilarla	160.000 €
Gastos generales primer año (ITP, notaría, registro)	9.824 €
Ingresos brutos anuales suponiendo una ocupación del 50-60% del año a una tarifa promedio de 100€/noche ¹	20.075 €
Gastos anuales	5.808 €
IRPF	4.216 €
Ingresos netos anuales suponiendo una ocupación del 50-60% del año a una tarifa promedio de 100€/noche	10.051 €
Tiempo transcurrido hasta recuperar la inversión	16 años
Rentabilidad anual neta (Ingresos netos/inversión inicial) x100	5,92%
2ª Inversión: Flipping house	
Importe restante	146.000 €
Adquisición vivienda sin reformar	110.000 €
Importe para reformas	20.000 €
Otros gastos (itp, notaria, registro)	6.820 €
Venta de la vivienda	155.000 €
Ingresos brutos	18.180 €
IRPF	3.818 €
Ganancia neta	14.362 €
Tiempo transcurrido hasta recuperar la inversión	6-12 meses
Rentabilidad anual neta (Ingresos netos/inversión inicial) x100	10,50%
Retorno en € a final del año 1: 24.413,53€	

Figura 6. Elaboración propia a partir de datos ficticios

El sujeto A puede seguir incrementando su patrimonio a través de flipping house a lo largo de los años reinvertiendo lo ganado, pero tendría que crear una sociedad o declararlo actividad económica.

Todos los cálculos realizados están en el anexo “supuestos inversión inmobiliaria rentas altas”

Cartera de inversión inmobiliaria Opción 2	
Ahorro mensual	1.500 €
Años de ahorro	17
Presupuesto	306.000 €
1ª Inversión: Propiedad vacacional sin hipoteca	
Adquisición vivienda en la costa española para alquilarla	160.000 €
Gastos generales primer año (ITP, notaría, registro)	9.824 €
Ingresos brutos anuales suponiendo una ocupación del 50-60% del año a una tarifa promedio de 100€/noche ¹	20.075 €
Gastos anuales (mantenimiento, gestión, impuestos)	5.808 €
IRPF	4.216 €
Ingresos netos anuales suponiendo una ocupación del 50-60% del año a una tarifa promedio de 100€/noche	10.051 €
Tiempo transcurrido hasta recuperar la inversión	16 años
Rentabilidad anual neta ((Ingresos anuales - Gastos anuales) / Inversión inicial) x 100	5,92%
2ª Inversión: Inversión plazas de garaje	
Importe restante	146.000 €
Adquisición plazas de garaje	90.000,00 €
Gastos generales primer año (ITP, notaría, registro, IBI)	6.077,21 €
Ingresos anuales brutos por las 6 plazas ¹⁰	7.920,00 €
IRPF	1.663,20 €
Ingresos anuales netos por las 6 plazas	5.826
Tiempo transcurrido hasta recuperar la inversión	15 años
Rentabilidad anual neta ((Ingresos anuales - Gastos anuales) / Inversión inicial) x 100	6,11%
Retorno en € a final del año 1: 15.877,03€	

Figura 7. Elaboración propia a partir de datos ficticios

La rentabilidad que se obtiene de esta inversión es menor que la propuesta en el supuesto uno. En cambio, si se elige esta opción tendría unos 50.000€ restantes para poder invertir en otro tipo de activos y generar más capital. Además, el tiempo que dedicaría a esta inversión en garajes es menor que en flipping house.

Todos los cálculos realizados están en el anexo “supuestos inversión inmobiliaria rentas altas”

VIII. Diversificación de cartera en el sector inmobiliario enfocado a poderes adquisitivos medios-bajos

Estrategias de inversión inmobiliaria en el contexto económico actual

Las carteras de inversión en perfiles con poder adquisitivo medio-bajo tienen una limitación frente a las rentas más elevadas. La capacidad de ahorro disminuye considerablemente y, por ende, la rentabilidad y posibilidades de inversión en el sector inmobiliario. A pesar de ello, existen diferentes opciones o alternativas que posibilitan la obtención de rentabilidad a través de estos activos financieros.

Teniendo en cuenta lo comentado en el apartado anterior, donde se indicaba que una renta sería considerada alta a partir de los 46.225€ anuales y que el salario mínimo interprofesional en España en 2024 según el Servicio público de empleo estatal (SEPE) es de 1134€ en 14 pagas (15.876€ brutos anuales), en el siguiente supuesto se va a considerar que un sujeto B pertenece a la clase media cobrando 22.000€ brutos en 14 pagas y está soltero/a.

A partir del simulador virtual de Bankinter, el sujeto B percibe 1.445,26€ y dos pagas extras de 1.585,44€ cada una. Esto supone 20.514€ netos anuales. Sería retenido con un 11,96% por concepto de IRPF.



Figura 8. Gráfico realizado a través de la calculadora virtual de salario neto de la página web de Bankinter.

El sujeto B tiene pareja la cual cobra 1500€ netos mensuales por lo que los gastos están repartidos entre dos. Los gastos mensuales ascienden a 2000€ derivados de 800€ de alquiler de su vivienda más 1200€ en otros conceptos. La capacidad de ahorro del sujeto B sería de 445,26€ mensuales. De esta cifra, ahorra 245,26€ para llevar a cabo las inversiones inmobiliarias y otros 200€ de ahorro personal.

Llevando 17 años ahorrando (situándose a fecha de hoy en 2024), consigue recaudar 50.033€ para invertir (invertirá 50.000€)

La inversión que el sujeto tiene en mente es comprar un local de 20-25 m² en un centro comercial por la zona madrileña de Lavapiés y alquilarlo. Según el portal inmobiliario idealista, el precio de un local comercial de estas características ronda entre 70.000-90.000€. El local se adquirirá por 75.000€. Esto supone que el sujeto B ha de solicitar una hipoteca pequeña de unos 25.000€.

Cartera de inversión inmobiliaria renta media-baja	
Ahorro mensual	245 €
Años de ahorro	17
Presupuesto	50.000 €
Inversión: Local comercial	
Adquisición vivienda en la costa española para alquilarla	75.000 €
Gastos generales primer año (ITP, notaría, registro, IBI)	4.671,31 €
Gastos anuales	3.868,00 €
Entrada (inversión inicial)	50.000 €
Hipoteca	30.000 €
Tipo interés (Tipo fijo 4%)	4%
Cuota hipoteca	151,50 €
Tiempo hipoteca	20 años
Ingresos brutos anuales	12.000 €
IRPF	2.520 €
Ingresos netos anuales	5.612 €
Tiempo de retorno de la inversión	14 años
Rentabilidad anual neta ((Ingresos anuales - Gastos anuales) / Inversión inicial) x 100	7,04%
Retorno en € a final del año1: 5.612€	

Figura 9. Elaboración propia a partir de datos ficticios

Factores influyentes en la inversión inmobiliaria

IX. Factores que afectan a la rentabilidad de las inversiones inmobiliarias (tipos de interés, plusvalías, gastos, etc.)

La rentabilidad en cualquier tipo de inversión puede verse distorsionada tanto por factores inherentes a la misma como los gastos que están asociados, plusvalías, etc., tanto como por riesgos externos que soporta como los relacionados con la macroeconomía.

Los factores internos de una inversión que pueden generar una bajada de rentabilidad son:

- Gastos asociados: Todos los gastos que se hacen frente a la hora de llevar a cabo una inversión inmobiliaria como el pago del ITP, notaría, registro de la propiedad, comisiones de inmobiliarias, etc. Provocan un mayor valor de la inversión y, por tanto, al comparar los ingresos netos obtenidos anualmente con la inversión con el desembolso inicial, la ratio disminuirá contra más gastos sean asumidos.

- Ubicación de la inversión: Normalmente las inversiones inmobiliarias más rentables son aquellas que están situadas en un lugar donde hay una mayor afluencia de personas, tienen buena comunicación, redes de transporte, etc. Cuantos más de estos requisitos se cumplan en la inversión, mayor flujo de caja generará y, por tanto, mayor rentabilidad.

- **Tributación:** Dependiendo del país donde se realice la inversión, la tributación va a variar varios puntos porcentuales y esto provoca una mayor o menor rentabilidad.

- **Plusvalías:** Cuando se realiza una inversión inmobiliaria de compraventa, si el precio de venta es mayor que el de compra, se ha de pagar una plusvalía del inmueble ya que se ha generado valor. En España, generalmente el porcentaje que se abona ronda entre el 20 y 30% de la plusvalía generada.

Los factores externos que de manera directa o indirecta generan una disminución de la rentabilidad son:

- **Tipos de interés:** en caso de financiamiento de la inversión, este factor es clave ya que una mayor tasa de interés provocará mayores gastos e indirectamente, menor rentabilidad. Es vital realizar un estudio de mercado para saber en qué punto se encuentran los intereses y sus predicciones de movimiento en el futuro. Igualmente, siempre es posible una subrogación del tipo de hipoteca en caso de bajada de tipos y, pagando unos costes adicionales, se puede cambiar al tipo de interés que esté vigente en el momento y beneficiarse de la bajada.

- **Calidad de inquilinos:** Antes de alquilar una propiedad a un tercero, ha de hacerse un estudio intensivo de sus posibilidades económicas y de solvencia ya que se pueden dar situaciones de impago. Además, hay un riesgo de que los deudores con el propietario acaben por ocupar la propiedad.

- **Riesgos ambientales y desastres naturales:** Es importante tener en cuenta factores extraeconómicos y fijar una inversión en un punto geográfico donde no haya o no suela haber catástrofes naturales ya que puede significar la pérdida de gran parte de la inversión.

- **Desajustes de oferta y demanda:** Un exceso en la oferta en el mercado inmobiliario local puede resultar en que, si la inversión es de compraventa, el inversor se vea obligado a bajar el precio de venta o la tasa de alquiler. Esto genera una menor rentabilidad.

- **Regulaciones normativas:** Un cambio en la normativa, aunque no sea notable, puede afectar a ciertos tipos de inversiones y resultar en una bajada de rendimiento notable. Estas regulaciones pueden ir desde subida de impuestos, cambio de normativa municipal, prohibiciones, etc.

X. Comparativa con otro tipo de inversiones (acciones, bonos, etc.)

Todas las inversiones que hayan sido estudiadas rigurosamente y sean sostenidas por una base teórica y práctica, pueden generar una rentabilidad.

Cada inversor tiene unas prioridades, situación financiera y aversión a riesgos diferente. Es por ello, que cada perfil se ajustará a un tipo de inversión. Dependiendo de la cantidad

invertida, la inversión que se realice y el momento en que se invierta, la rentabilidad será menor o mayor.

La gran diferencia entre las inversiones inmobiliarias y la mayoría de las inversiones financieras es la cantidad de dinero que hay que aportar para invertir. Generalmente, en las inversiones inmobiliarias, el importe mínimo ronda los 5.000€ por una plaza de garaje y con poco potencial de rentabilidad. En cambio, otras inversiones como fondos indexados, bonos, letras del tesoro... no requieren de un importe tan elevado desde un inicio

Rentabilidad inversiones inmobiliarias 2021	
Vivienda	6,90%
Oficinas	11,20%
Locales	9,40%
Garajes	6,00%
Promedio	8,38%

Rentabilidad inversiones inmobiliarias 2022	
Vivienda	7,20%
Oficinas	12,90%
Locales	9,60%
Garajes	7,10%
Promedio	9,20%

Rentabilidad inversiones inmobiliarias 2023	
Vivienda	7,10%
Oficinas	11,80%
Locales	9,90%
Garajes	7,20%
Promedio	9,00%

Figura 9. Promedio de rentabilidad de las inversiones inmobiliarias de 2021 a 2023. Elaboración propia a través de datos de idealista.com

Bono a 10 años España rentabilidad 2021 (%)	
Enero	0,101
Febrero	0,433
Marzo	0,339
Abril	0,477
Mayo	0,474
Junio	0,421
Julio	0,272
Agosto	0,346
Septiembre	0,461
Octubre	0,622
Noviembre	0,415
Diciembre	0,595
Promedio	0,41

	Bono a 10 años España rentabilidad 2022 (%)
Enero	0,758
Febrero	1,132
Marzo	1,444
Abril	1,981
Mayo	2,22
Junio	2,462
Julio	1,926
Agosto	2,736
Septiembre	3,3
Octubre	3,255
Noviembre	2,949
Diciembre	3,657
Promedio	2,32

	Bono a 10 años España rentabilidad 2023 (%)
Enero	3,326
Febrero	3,678
Marzo	3,306
Abril	3,364
Mayo	3,338
Junio	3,386
Julio	3,512
Agosto	3,477
Septiembre	3,949
Octubre	3,886
Noviembre	3,475
Diciembre	2,991
Promedio	3,47

Figura 10. Promedio de rentabilidad de los bonos a 10 años españoles de 2021 a 2023. Elaboración propia a través de datos de investing.com

	Rentabilidad S&P 500
2010	15,06%
2011	1,89%
2012	15,99%
2013	32,31%
2014	13,46%
2015	1,25%
2016	12,00%
2017	21,70%
2018	-4,56%
2019	31,22%
2020	18,37%
2021	28,75%
2022	-18,17%
2023	25,86%
Promedio 2010-2023	13,94%

Figura 11. Promedio de rentabilidad del índice bursátil S&P 500 de 2010 a 2023. Elaboración propia a través de datos de fondosindexados.net

En los últimos 100 años, la rentabilidad anual real después de inflación del S&P 500 es de 6,6%.

La conclusión de esta comparativa es que, las inversiones inmobiliarias son un tipo de inversión menos volátil que las otras comparadas y ofrece una rentabilidad alrededor del 9%. El inconveniente es el importe inicial necesario para adentrarse en la inversión.

El periódico digital 20minutos, compara el método de inversión inmobiliaria de flipping house con las letras del tesoro: "Pero un 10% sigue siendo bueno, aunque la venta se alargue un año, si se compara con el 3,5% de rentabilidad de instrumentos financieros de inversión segura, como las letras del tesoro".

1.1. Regulaciones gubernamentales y su efecto en las inversiones inmobiliarias

Como todos los sectores en el mundo, están reguladas por una serie de leyes y normas para conseguir una equidad en los mismos.

Las regulaciones gubernamentales en las inversiones inmobiliarias constituyen el conjunto de leyes diseñadas para controlar las actividades relacionadas con la compraventa, desarrollo y alquiler de las propiedades inmobiliarias. Estas regulaciones tienen como objetivo principal que el mercado inmobiliario funcione de manera eficiente, equitativa y sostenible para que tanto inversores como consumidores estén protegidos.

Las leyes y normas más básicas en el ámbito inmobiliario son:

1. Ley de vivienda: Regula los derechos y obligaciones tanto de los propietarios como de los arrendatarios.
2. Normas de urbanismo y edificación: Regulan el desarrollo y uso del suelo, al igual que las normativas acerca de construcción de edificios para que se cumplan las condiciones legales.
3. Ley de arrendamientos urbanos: Desarrollan las condiciones y derechos para arrendador y arrendatario en los contratos de alquiler de vivienda.
4. Ley de propiedad horizontal: Trata las normas comunes específicas para convivencia y administración de una comunidad de vecinos.

Las últimas actualizaciones en la legislación inmobiliaria son:

1. Ley de vivienda 2023 en España
2. Rescisión de contratos de alquiler

XI. Tendencias socioculturales y tecnológicas que impactan las inversiones en el sector

El mundo inmobiliario se encuentra en una constante evolución tecnológica. Esta ha transformado radicalmente la manera en que se compra vende, gestiona y financian las propiedades.

Los principales agentes que estimulan este crecimiento son:

- Plataformas digitales: han permitido filtrar todo tipo de búsquedas dependiendo de los intereses de cada comprador/vendedor. Se puede filtrar desde precio mínimo o máximo de la propiedad, hasta la zona concreta donde se pretende realizar la operación.
- Realidad virtual y realidad aumentada: Relacionada con el punto anterior, en las plataformas inmobiliarias digitales, se permite hoy en día hasta realizar un recorrido virtual por la propiedad que se desea adquirir para permitir una experiencia más inmersiva.
- Big data y análisis: La recopilación y análisis masiva de datos ha permitido realizar un análisis predictivo de la evolución del mercado dependiendo de ciertos patrones y situaciones históricas. Esto ha mejorado la capacidad de inversores de mitigar riesgos y maximizar los retornos.
- Internet de las cosas (IoT): Los dispositivos IoT ha mejorado con creces la gestión y mantenimiento de las propiedades. Son sensores que pueden monitorear aspectos como la energía, mantenimiento y así, optimizar la eficiencia operativa. Además, permite automatizar ciertas funciones y dirigir remotamente otras.

Estos agentes son regulados por empresas llamadas *Proptech*. Estas empresas se encargan de aplicar la tecnología al sector inmobiliario. Este tipo de empresa ha tenido un auge sobresaliente en los últimos años.

Créditos hipotecarios

XII. Acceso a créditos hipotecarios: conceptos

A la hora de invertir en inmuebles existen dos opciones: pagar al contado la cuantía del inmueble o bien solicitar un préstamo bancario para poder pagar la diferencia entre el valor del activo y la entrada que pueda aportar el solicitante.

El préstamo hipotecario consiste en la cesión de la cantidad de capital que se requiera a través de una entidad de crédito con la condición obligatoria de devolver el total del monto prestado más los intereses inherentes al préstamo. La devolución del préstamo se realizará a través de cuotas periódicas, normalmente mensuales. También existe la opción de amortizar capital. Esto significa pagar de una sola vez un valor superior al que correspondería al acordado

en esa cuota. Normalmente esta cantidad es significativamente alta para poder reducir número de cuotas y, por tanto, que el vencimiento del préstamo sea menor.

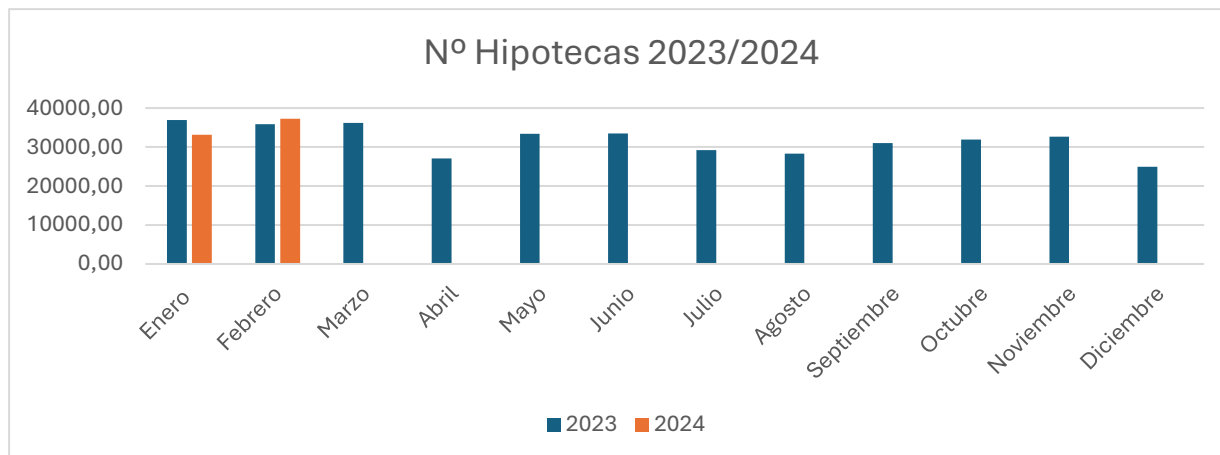


Figura 12. Elaboración propia a partir de datos recogidos del INE (instituto nacional de estadística)

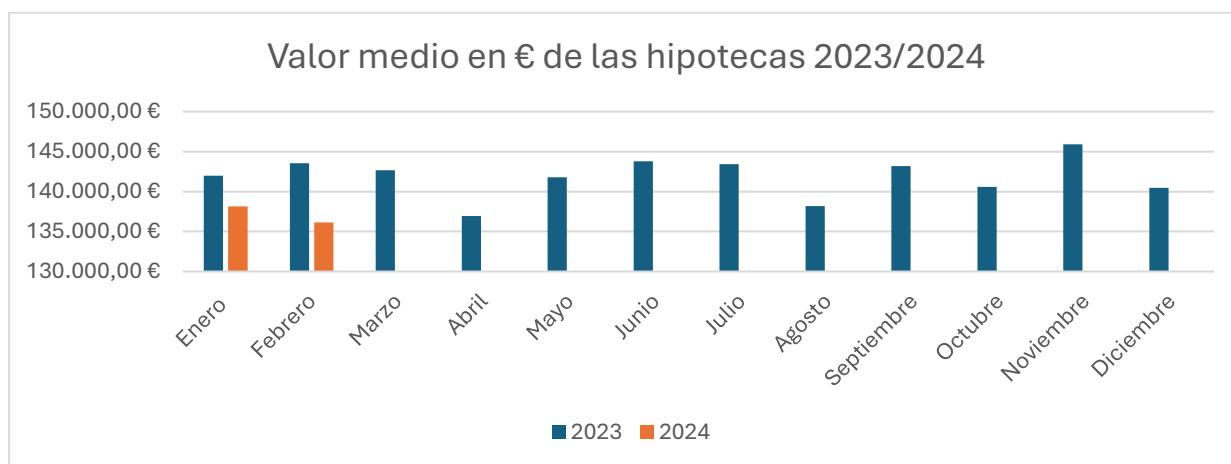


Figura 13. Elaboración propia a partir de datos recogidos del INE (instituto nacional de estadística)

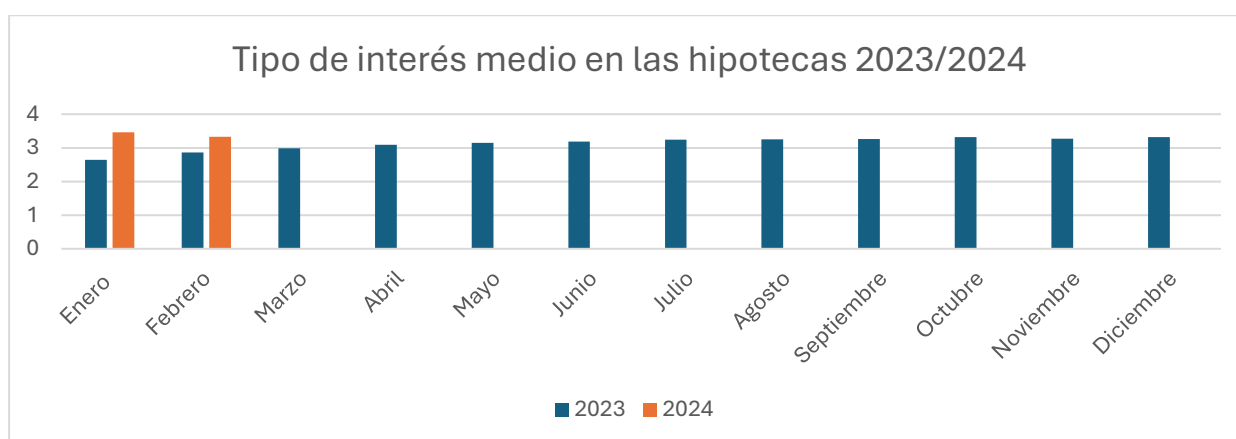


Figura 14. Elaboración propia a partir de datos recogidos del INE (instituto nacional de estadística)

En caso de impago de la hipoteca, las entidades de crédito cuentan con una garantía especial para asegurarse de que el dinero prestado va a ser devuelto. Esto supone que, si no se realizan los pagos acordados, estas entidades tienen el derecho de vender la propiedad para recuperar la cantidad que restaría para amortizar el préstamo. Coloquialmente llamado

embargo. Esta condición de la que se habla es formalizada ante notario y queda constatada en el Registro de la Propiedad.

Uno de los conceptos más importantes en los préstamos hipotecarios es la Tasa Anual Equivalente (en adelante TAE), que hace referencia al precio que venden las entidades crediticias su dinero, es decir, lo que cobran por prestar el dinero. La TAE incluye el tipo de interés acordado, comisiones y otros gastos.

Existen tres variantes de tipos de interés: Tipo de interés fijo, variable y mixto.

- Tipo de interés fijo: En este caso el tipo de interés nominal permanece invariable durante la vida del préstamo independientemente de las fluctuaciones de los tipos de interés en el mercado hipotecario. El plazo máximo que se puede optar es de 30 años. En algunos casos aislados es de 40 años.

- Tipo de interés variable: Se acoge al EURIBOR que es el índice de referencia oficial y es la media simple de los tipos de interés diarios. En definitiva, el EURIBOR es el precio al que los bancos europeos se prestan el dinero. El tipo de interés en este caso se revisa periódicamente. Al propio índice, los bancos añaden lo que se conoce como diferencial o margen para poder obtener rentabilidad. El plazo máximo para este tipo de hipoteca es de 30 años.

- Tipos de interés mixto: Es una práctica cada vez más usada y consiste en el pago de un tipo de interés fijo al inicio del préstamo, normalmente hasta dos años vista, y a partir de ese momento se aplica un tipo de interés variable.

Algunas de las hipotecas están bonificadas, es decir, que las entidades de crédito suman al tipo de interés ciertos servicios como son seguro de vida, de hogar, alarmas... Pero no es así en todos los casos.

Hay que tener en cuenta que es posible realizar una subrogación hipotecaria que posibilita el cambio de tipo de interés ya sea de fijo a variable y viceversa. Esto conllevará un recargo adicional.

Los bancos generalmente, siempre dependiendo de las condiciones del solicitante, suelen pedir el 20% del importe de la propiedad como entrada. Además, el pago mensual de la hipoteca no puede superar el 30-35% de los ingresos mensuales del solicitante una vez restados préstamos ajenos a la operación.

Cuanto mayor sea el importe que se aporte en concepto de entrada, menor será la cuota determinada. Si el solicitante quiere amortizar el préstamo en el menor tiempo posible, mayor será el pago determinado.

Los gastos asociados a las hipotecas son los siguientes:

1. Gastos derivados de inscribir la vivienda en el Registro de la Propiedad
2. Honorarios del notario por otorgar la escritura
3. Impuestos correspondientes, como ITP (en caso de ser una propiedad de segunda mano) o IVA (en caso de ser nueva), Impuestos de actos jurídicos documentados
4. Gastos de gestoría
5. Gastos de tasación de la propiedad

Existen otros gastos opcionales como los generados en caso de que la compra de la propiedad se realice a través de una inmobiliaria. Además, estas suelen añadir un servicio

donde, junto a su departamento financiero, gestionan los trámites hipotecarios sumando otra comisión que abonar.

XIII. Requisitos básicos

Las entidades de crédito buscan ante todo poder recuperar el dinero prestado al solicitante. Es por ello por lo que ajustan todas las condiciones del préstamo al tipo de perfil del cliente. No es lo mismo una persona que trabaja para la administración pública y percibe un salario anual bruto de 36.000€ y su pareja tiene contrato indefinido como profesor/a con 5 años de antigüedad y un salario bruto de 28.000€ que una pareja en la que uno de los componentes de esta percibe 18.000€ y es un contrato de obra y servicio y el segundo componente cobra 20.000€ anualmente y tiene una longevidad de 7 meses en la empresa para la que trabaja.

Por lo tanto, se pueden resaltar cuatro aspectos importantes que las entidades crediticias tendrán en cuenta a la hora de valorar si el préstamo es viable y, en caso de serlo, las condiciones:

1. Salario a percibir de el/los solicitantes: A mayor salario, más fiabilidad frente a la obligación de pago. Además, permite una mayor capacidad de ahorro, por lo que la entrada puede ser mayor y optar a mayor número de posibilidades a la hora de pedir el préstamo.
2. Tiempo en el trabajo actual: Normalmente, los bancos suelen pedir al menos, entre 1 y 2 años de antigüedad como indefinido/a en la empresa actual. No importa si en otra empresa esta persona trabajó durante 10 años si en la actual no cumple esos requisitos. También se valoran opciones como contratos de interinos, pero el sujeto ha de estar por lo menos 3 años en la empresa.
3. Tipo de trabajo: Los trabajos que más seguridad proporcionan a los bancos son los relacionados con la administración pública, es decir, funcionariado. Con esta condición, los solicitantes pueden optar hasta el 100% de la financiación sin necesidad de entregar entrada ya que se presupone la capacidad total de hacer frente a la deuda y no hace falta antigüedad mínima. Además, los bancos otorgan mayor capacidad de pago a estos perfiles pasando del 30% al 35 e incluso 40%.
Los sujetos que desempeñen trabajos con contratos más volátiles y con menor retribución por lo general como son los relacionados con la hostelería, hoteles, servicio de limpieza, etc. Son perfiles que van a tener en bastantes ocasiones, que acudir a los avales ya sean nominales (delegar el pago en otra persona que pueda hacer frente a la deuda en caso de que el titular no pueda) o avales de doble garantía (se entrega una propiedad en caso de que no se pueda hacer frente a la deuda). Además, al tener menor capacidad de ahorro, la entrada (salvo casos específicos como herencias, donaciones) no podría ser elevada y, por tanto, la cuota de la hipoteca sería mayor.
4. Deudas previas: Estas pueden ser el préstamo de un coche, manutención de hijos/as, leasing, etc. Lo ideal es no tener ninguna obligación de pago de este tipo a la hora de contraer un préstamo hipotecario porque puede ser un gran inconveniente para concederlo. Lo que se amortice mensualmente ha de ser restado a la capacidad de pago que tenga el sujeto.

Estrategias de inversión inmobiliaria en el contexto económico actual

A continuación, se mostrarán tres escenarios los cuales están calculados a través de la aplicación móvil “Banco de España” para una mejor visualización de lo anteriormente descrito:

- A) Un matrimonio con un hijo. Uno de los cónyuges es trabajador/a social con contrato indefinido con 1 año y medio en la empresa y percibiendo 24.000€ netos anuales. El otro cónyuge es trabajador en una gasolinera recibiendo por ello 18.000€ netos anuales y tiene una antigüedad de 3 años indefinido en la empresa. Cuentan con 35.000€ de entrada y la propiedad que quieren adquirir está valorada en 164.000€:

	Cónyuge 1	Cónyuge 2
Salario neto anual	24.000 €	18.000 €
Sumatorio de salarios anual	42.000 €	
Limite destinación de salario mensual a la cuota (30%) ¹	1.050 €	
Entrada	35.000 €	
Valor de la propiedad a adquirir	164.000,00 €	
Mejor financiación posible por entidad de crédito X	85%	
Cuantía del préstamo	139.400,00 €	
Cantidad mínima necesaria de entrada	24.600,00 €	
Tipo de interés escogido: Tipo fijo (4% medio actual)		
	4%	
Duración elegida para amortizar préstamo		
	30 años	
Mensualidad calculada por "Banco España"		
	665,52 €	
Viabilidad del préstamo		
	SI	

Figura 15. Elaboración propia a partir de datos ficticios

- B) Un joven funcionario que tiene 3 meses de antigüedad percibiendo 30.000€ netos anuales, sin entrada y ningún préstamo ajeno. La propiedad que desea adquirir está valorada en 185.000€

	Sujeto funcionario
Salario neto anual	30.000 €
Sumatorio de salarios anual	30.000 €
Limite destinación de salario mensual a la cuota (40%) ²	1.000 €
Entrada	0 €
Valor de la propiedad a adquirir	185.000,00 €
Mejor financiación posible por entidad de crédito X	100%
Cuantía del préstamo	185.000,00 €
Cantidad mínima necesaria de entrada	0,00 €
Tipo de interés escogido: Tipo fijo (4% medio actual)	
	4%
Bonificación hipoteca (seguro vida y casa durante 2 años)³	
	1,20%
Tipo de interés real hasta año 2	
	5,20%
Tipo de interés real después de año 2	
	4,00%
Duración elegida para amortizar préstamo	
	30 años
Mensualidad con bonificaciones hasta 2º año	
	1.015,86 €
Mensualidad después de los 2 años	
	889,38 €
Viabilidad del préstamo	
	NO

Figura 16. Elaboración propia a partir de datos ficticios

Los cálculos de ambos supuestos se encuentran en el anexo “Supuestos hipotecarios”

Herramientas y métricas de evaluación de inversiones inmobiliarias

XIV. Métodos de valoración de inversiones inmobiliarias

Antes de realizar cualquier inversión es imprescindible hacer un análisis exhaustivo de todas las posibilidades que se pueden llevar a cabo y las diferentes variantes de cada una de las opciones.

Una de las variantes más importantes de las inversiones y que son las decisivas para llevarlas a cabo o no, es la rentabilidad. Aunque otros factores externos sean positivos y puedan ser viables, si la rentabilidad es 0 o menor que 0 no tiene sentido empezar un proyecto o inversión ya que no se obtiene ningún beneficio.

Es por ello por lo que existen diferentes parámetros financieros para determinar la rentabilidad de las inversiones y que ayudan a elegir en caso de que haya varias. Estos son la TIR, VAN, ROI y payback simple y descontado.

6. VAN

Arturo García Villacorta (2021) habla de las diferencias entre tres de las maneras más comunes de valorar la rentabilidad de las inversiones en general. Habla del VAN, TIR y Payback.

En primer lugar, el VAN (valor actual neto) capitaliza los posibles ingresos de la inversión en el futuro dependiendo de la cantidad que se vaya a invertir. En definitiva, es la suma de los flujos de caja descontados que una inversión generará a lo largo del tiempo, menos la inversión inicial. La finalidad de esta herramienta financiera es evaluar si la inversión o proyecto generará más valor del importe invertido.

$$CF_1 \neq CF_2 \neq CF_3 \neq \dots \neq CF_j \neq \dots \neq CF_n$$

$$VAN = -D_0 + \frac{FC_1}{(1+k)^1} + \frac{FC_2}{(1+k)^2} + \frac{FC_3}{(1+k)^3} + \dots + \frac{FC_j}{(1+k)^j} + \dots + \frac{FC_n}{(1+k)^n} > 0$$

Siendo:

CF_j: Flujo de caja del periodo j
D₀: Desembolso inicial
k: Tasa de actualización
n: Duración de la inversión

Figura 17. Fórmula VAN

La tasa de actualización o tasa de descuento es un tipo de interés aplicado para calcular el valor en el momento de la inversión, los retornos que generará la inversión en el futuro. Cuanto más alta sea la tasa de descuento, el valor actual neto será menor. En los proyectos inmobiliarios, la tasa de descuento puede basarse en:

- Rendimiento medio del mercado inmobiliario
- Tasas de interés de los préstamos hipotecarios
- Tasas ponderadas dependiendo del riesgo específico del proyecto (ubicación, tipo de propiedad, condiciones del mercado).

En cuanto al criterio de selección de inversiones utilizando el VAN como criterio de evaluación, se van a elegir aquellos proyectos con un valor actual neto mayor. Además, es imprescindible que $VAN > 0$ ya que, si no es así, se obtienen pérdidas porque los retornos han sido menores que la inversión inicial.

La principal desventaja del VAN es que capitaliza los flujos generados al mismo tipo de interés durante toda la vida de la inversión.

7. Payback simple y descontado

La siguiente métrica de valoración de inversiones es el payback. Esta es una herramienta cuyo objetivo es concretar el tiempo que tardará el inversor en recuperar su desembolso. El criterio de selección según esta métrica es la que menor tiempo se tarde en recuperar, será la inversión más rentable. Se elegirá antes un proyecto que se recupere en 3 años que otro el cual se va a recuperar en 3 años y 10 meses.

Sin embargo, el payback simple tiene tres desventajas principales:

1. No considera el valor del dinero a lo largo de los años
2. No tiene en cuenta los flujos de caja generados una vez se recupera la inversión
3. No mide la rentabilidad global del proyecto.

Por esto mismo, existe el payback descontado. Es similar al periodo de recuperación tradicional, pero en este caso sí que se tiene en cuenta el valor temporal del dinero a la hora de descontar los flujos de caja futuros al valor presente, es decir, se le aplica un tipo de interés.

Haciendo una comparación de los dos métodos se puede concluir:

- Valor temporal del dinero: El payback descontado tiene en cuenta que el valor del dinero va cambiando a lo largo de los años, mientras que el payback simple no.
- Simplicidad vs precisión: El payback simple es más fácil de calcular y entender, sin embargo, el payback descontado ofrece una mayor precisión y utilidad para proyectos a largo plazo que tienen flujos de caja variables.
- Flujos de caja posteriores a la recuperación de la inversión: En este caso ninguna de las métricas los tienen en cuenta. No se van a considerar los beneficios o pérdidas que surjan a lo largo del tiempo.

$$\text{Payback} = \frac{\text{Importe total de la inversión}}{\text{Flujo anual}}$$

Figura 18. Fórmula Payback

8. TIR

La TIR (tasa interna de retorno) calcula la rentabilidad que generará una inversión. Tiene un estrecho lazo con el VAN, ya que es definida como la tasa de interés o descuento que provoca que el VAN sea igual a 0. En otras palabras, es la tasa de rendimiento esperada de una inversión considerando sus flujos de caja futuros. La principal diferencia de la TIR con el VAN es que esta última expresa los resultados en unidades monetarias (euros, yenes, dólares...), mientras que la primera lo hace en porcentajes.

Tiene un cálculo bastante más complejo que las herramientas anteriormente utilizadas. Es necesario calcularlo a través de aproximaciones financieras (método de Schneider) por defecto y por exceso, o bien a través de herramientas de software como Excel.

Para el cálculo de la TIR en una inversión inmobiliaria, será necesario estimar los flujos de caja que pueden incluir entre otros: ingresos por alquiler, incrementos en el valor de la propiedad, costes de mantenimiento y gestión, etc.

En cuanto al criterio de selección de la TIR:

- Si la TIR es mayor que 0, la inversión es atractiva ya que genera más de lo que se ha invertido
- Si la TIR es menor que 0, la inversión es inviable
- Entre varias posibilidades de inversión, se elegirá la que mayor TIR tenga.

Las desventajas de la TIR son:

- Suposiciones implícitas: La TIR asume que los flujos de caja intermedios en una inversión se reinvierten a la misma tasa, lo cual no es realista.
- No considera el tamaño del proyecto: Un proyecto de dimensiones reducidas puede arrojar una TIR alta, pero generar menor valor absoluto que un proyecto grande que tenga una TIR menor.
- Multiplicidad de proyectos: Pueden existir flujos de cajas intermedios que tengan distinto signo, es decir, algunos serán negativos y otros positivos.

$$\text{VAN} = -I_0 + \sum_{n=1}^N \frac{C_n}{(1+r)^n} = 0$$

I_0 = Inversión inicial.

C_n = Flujo de caja o de beneficios generados por la inversión en cada periodo.

N = Número total de periodos.

n = Año en el que se van obteniendo los beneficios de cada periodo.

r = TIR

Figura 19. Fórmula TIR

Para subsanar los defectos de la TIR, existe la TIR ajustada, también conocida como TIRM (tasa interna retorno modificada) o MIRR (Modified internal Rate of return). Es una versión avanzada de la TIR básica donde se va a tener en cuenta que los flujos de cajas intermedios se reinvierten a distintas tasas. Por tanto, esta métrica financiera proporciona una vista más realista del rendimiento de una inversión.

9. ROI

El ROI (return on investment) es el retorno que va a generar una inversión, es decir, pone en perspectiva el beneficio que se ha conseguido frente a la cantidad de inversión realizada. El ROI se obtiene dividiendo el beneficio neto (ingresos-gastos) entre el total de la inversión y todo esto multiplicado por 100.

$$\text{Return on Investment (ROI)} = \frac{\text{Net Return}}{\text{Cost of Investment}}$$

Figura 20. Fórmula ROI

Generalmente, las inversiones inmobiliarias genera un retorno de la inversión entre el 5% y 10%. Por tanto, por cada euro invertido se genera entre 0,1€ y 0,05€. Comparándolas con otros tipos de inversiones como pueden ser los depósitos a plazo, estos últimos generan aproximadamente una rentabilidad del 3% frente al 5-10% de las inversiones inmobiliarias.

Además, al haber cada vez menos tierra en la que construir provoca que la oferta se vuelva inferior con el paso de los años y la demanda crezca. La consecuencia de esto es que se genere una tendencia alcista permanente del precio de los bienes raíces (aunque pueda haber periodos bajistas). Por esta razón, siempre se ha dicho que la rentabilidad y la seguridad en las inversiones inmobiliarias son de las más consistentes.

Otros tipos de inversiones solo reportan una fuente de retorno como una inversión en letras del tesoro. Sin embargo, el ROI de las inversiones inmobiliarias se resume en tres fuentes de retorno:

1. Ganancia derivada de la revalorización del inmueble a lo largo de los años
2. Flujos de capital resultantes de los arriendos.
3. La amortización que se genera a partir de la reducción de la hipoteca en los casos que se contrate una para adquirir un bien raíz.

Caso práctico

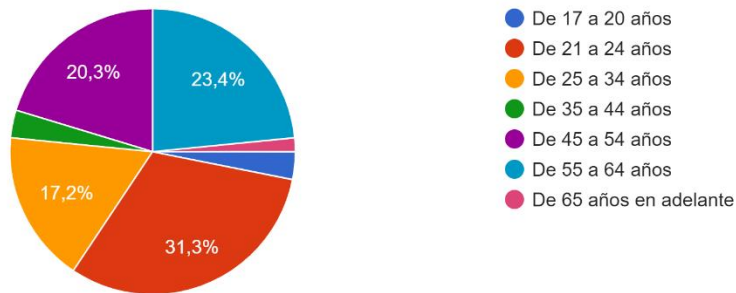
XV. Conocimiento general sobre las inversiones inmobiliarias y experiencias en ellas

El siguiente caso práctico consistirá en una encuesta a particulares a cerca de su conocimiento general de las inversiones inmobiliarias. La encuesta tiene un total de 21 preguntas divididas en 5 secciones: Información general, experiencias propias, conocimiento sobre créditos hipotecarios y situaciones hipotéticas. La información recogida es totalmente anónima y se han obtenido 64 respuestas.

Pregunta 1:

¿Cuál es tu rango de edad?

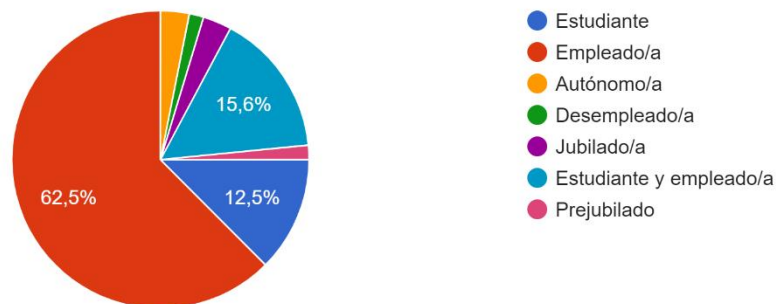
64 respuestas



Pregunta 2:

¿Cuál es tu ocupación actual?

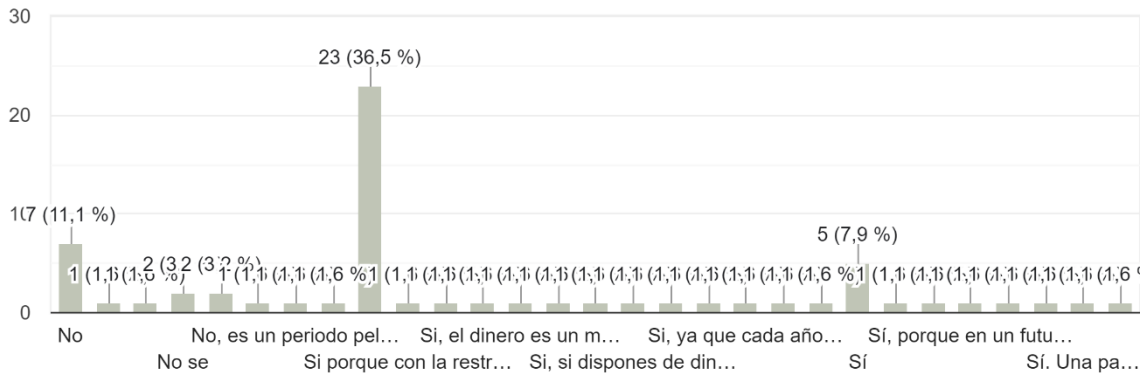
64 respuestas



Pregunta 3:

¿Crees que hoy en día es necesario invertir tu dinero? Responde si, no o no sé y justificación opcional

63 respuestas



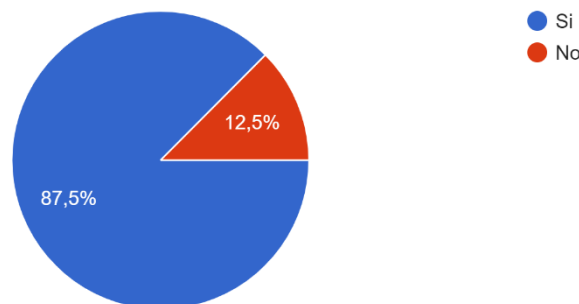
En esta pregunta se trataba de ver la perspectiva sobre las inversiones por parte de los encuestados. Un 36,5% voto que sí es necesario invertir, pero no dieron una explicación concluyente. 6 de las 64 personas que contestaron no sabían si es necesario invertir hoy en día. 2 personas votaron que no es necesario y el restante de los encuestados dijeron que sí, pero esta vez razonando. Estas son algunas de las razones:

- “Si, el dinero es un medio no un fin”
- “Sí, si dispones de dinero para hacerlo”
- “Sí, porque la inflación media provoca una rápida descapitalización en pocos años (3-4 años)”

Pregunta 4:

¿Has oído hablar de las inversiones inmobiliarias?

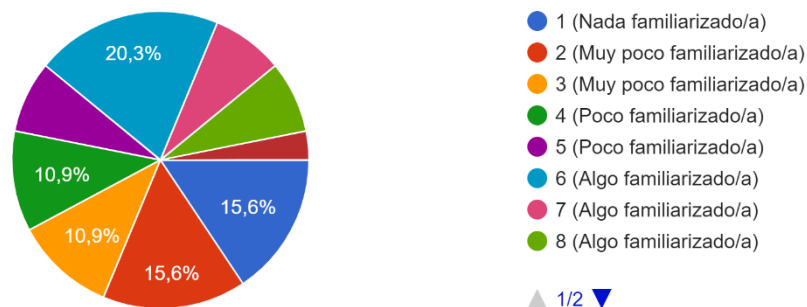
64 respuestas



Pregunta 5:

Del 1 al 10, siendo 1 el mínimo y 10 el máximo, ¿Qué tan familiarizado/a estás con las relaciones inmobiliarias?

64 respuestas



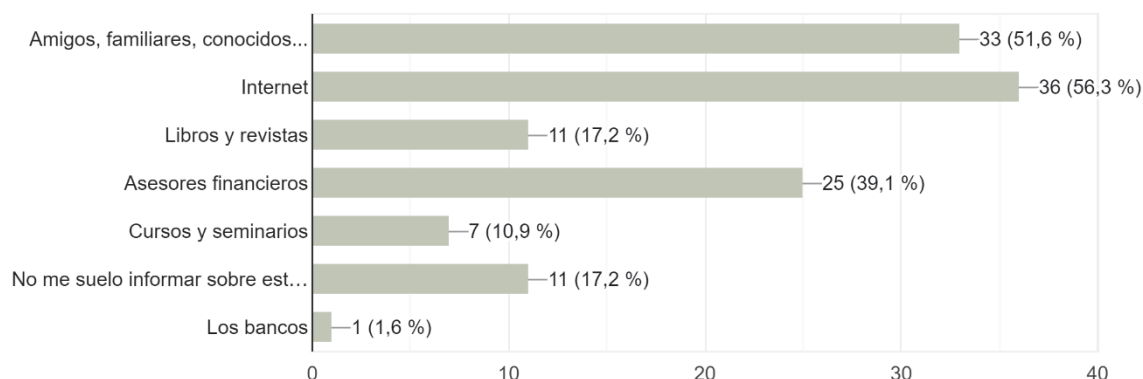
En esta pregunta se buscaba ver la familiarización de los encuestados con las inversiones inmobiliarias:

- Un 15,6% no estaba nada familiarizado con ellas
- Un 26,5% dice estar muy poco familiarizado
- Un 18,7% está poco familiarizado
- Un 35,9% algo familiarizado
- Un 3,1% está muy familiarizado con ellas

Pregunta 6:

En caso de informarte sobre el tema, ¿Qué fuentes de información utilizas para aprender sobre inversiones inmobiliarias? (puedes seleccionar más de una opción)

64 respuestas

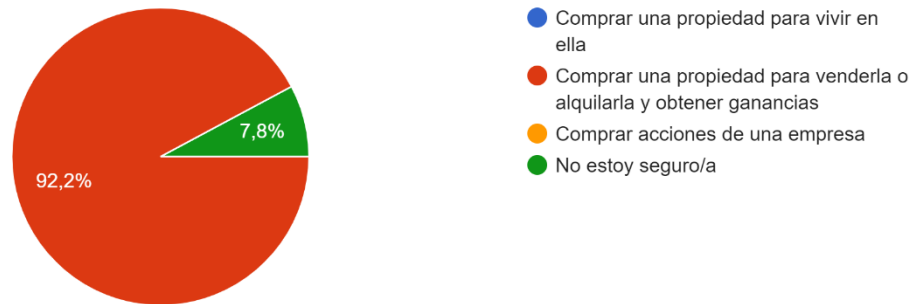


En cuanto a cómo obtienen la información sobre este tema, la mayoría lo hace a través de su entorno (51,6%) y por internet (56,3%). Las respuestas podían ser múltiples

Pregunta 7:

¿Qué es una inversión inmobiliaria financieramente hablando?

64 respuestas

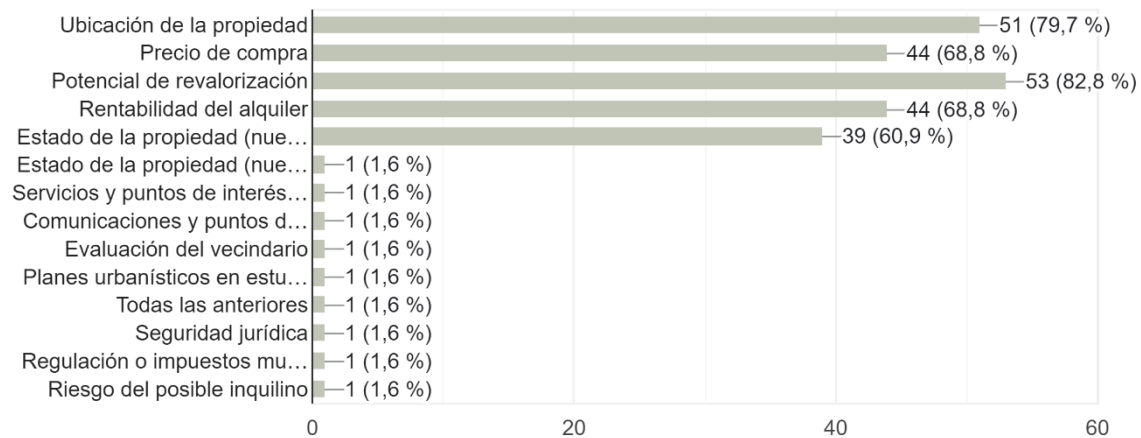


Un 92,2% sabía lo que era una inversión inmobiliaria

Pregunta 8:

¿Qué factores crees que son importantes al considerar una inversión inmobiliaria? (puedes seleccionar más de una opción)

64 respuestas

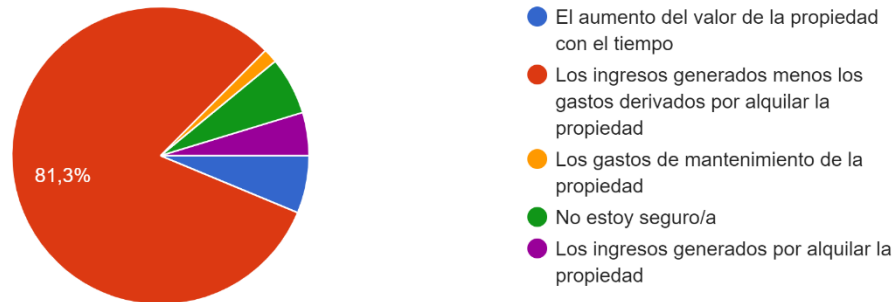


Los factores más importantes que consideraban eran la ubicación de la propiedad y el potencial de revalorización del inmueble. Algunos encuestados añadieron respuestas diferentes como servicios y puntos de interés cercanos, regulación o impuestos municipales, planes urbanísticos en estudio, etc.

Pregunta 9:

¿Qué es la rentabilidad del alquiler?

64 respuestas

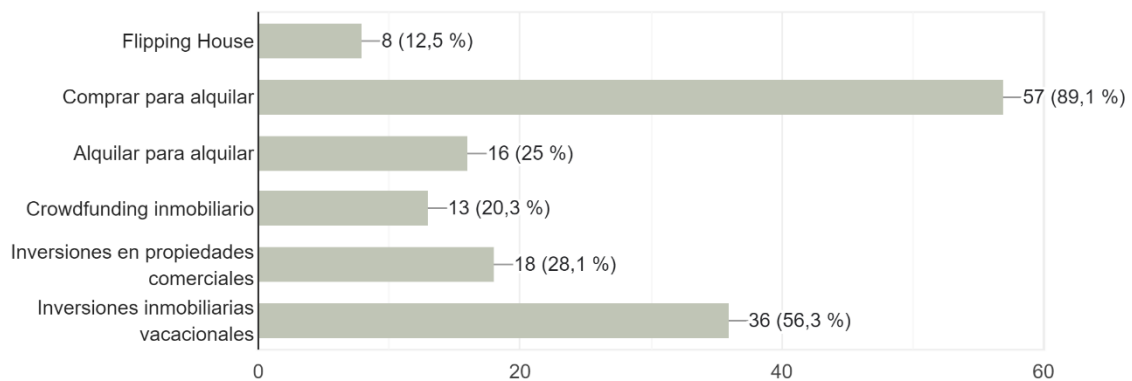


Un 81,3% reconocía lo que es la rentabilidad que se obtiene por un alquiler, aunque hubo un 19,7% que no lo sabía.

Pregunta 10:

De los siguientes tipos de inversiones inmobiliarias, ¿cuáles conoces?

64 respuestas

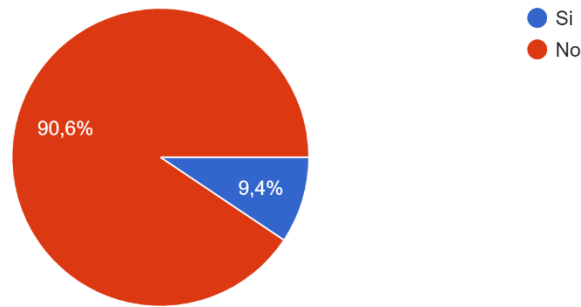


La inversión más conocida de las siguientes era la compra para el posterior alquiler del inmueble o inversiones en propiedades vacacionales. Muy pocas personas conocían el flipping house como concepto.

Pregunta 11:

¿Has realizado alguna inversión inmobiliaria?

64 respuestas

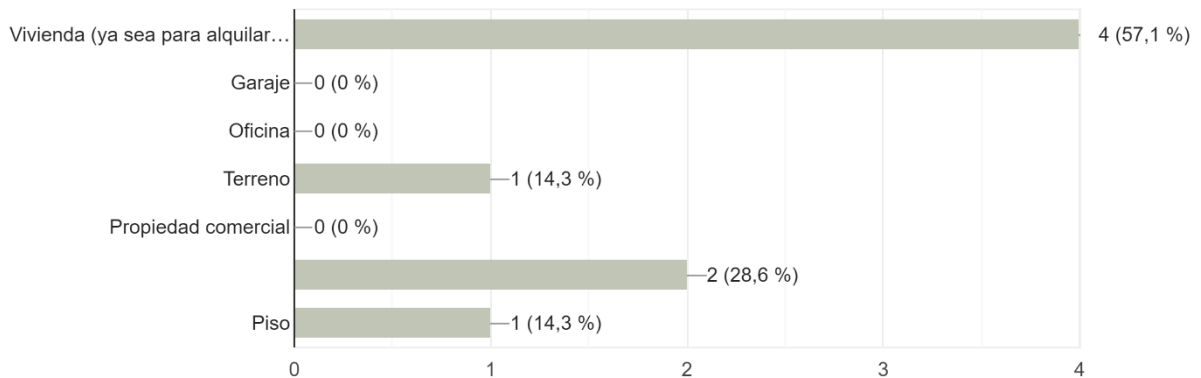


La gran mayoría de los encuestados no poseen inversiones inmobiliarias. Tan solo un 9,4% (6 personas) poseen inversiones en bienes raíces.

Pregunta 12:

Si respondiste "Sí" a la pregunta anterior, ¿qué tipo de propiedad has comprado?

7 respuestas

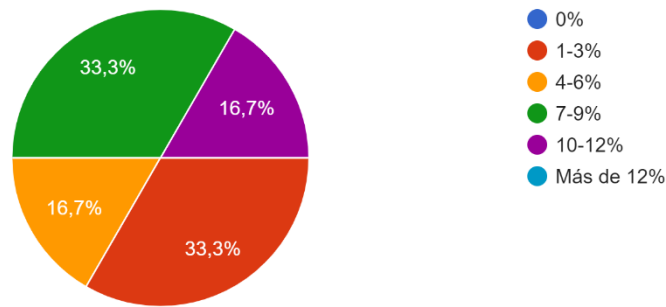


De las 6 personas que han realizado inversiones inmobiliarias, la mayoría lo han hecho en viviendas ya sea para alquilar a largo plazo o alquiler vacacional.

Pregunta 13:

Si respondiste "Si" a la pregunta anterior, ¿Qué rentabilidad obtienes de la/s inversión/es? Si tienes inversiones en varias propiedades, escribe que rentabilidad te reporta cada una.

6 respuestas

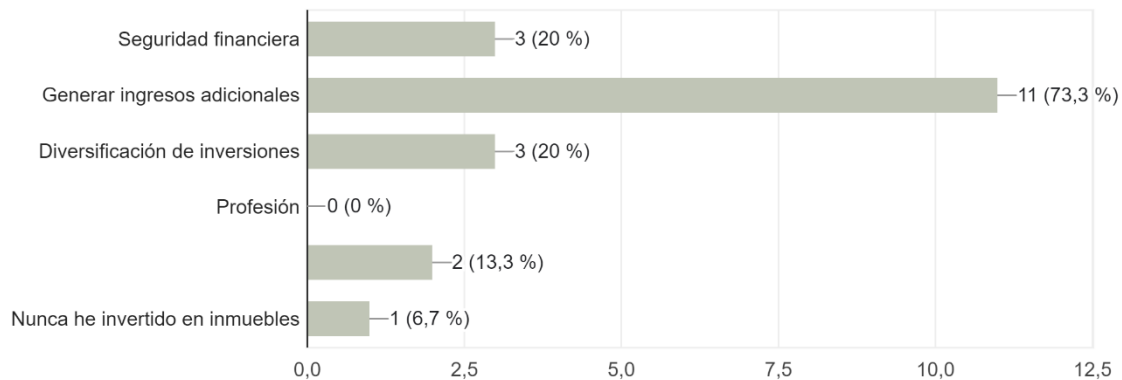


- 2 personas obtienen entre un 1 y un 3% de rentabilidad por su inversión
- 2 personas obtienen un 7-9% de rentabilidad anual por la inversión
- 1 persona entre un 4 y un 6%
- 1 persona obtiene entre un 10-12% siendo el inversor más rentable en este caso

Pregunta 14:

¿Cuál fue tu principal motivación para invertir en inmuebles?

15 respuestas

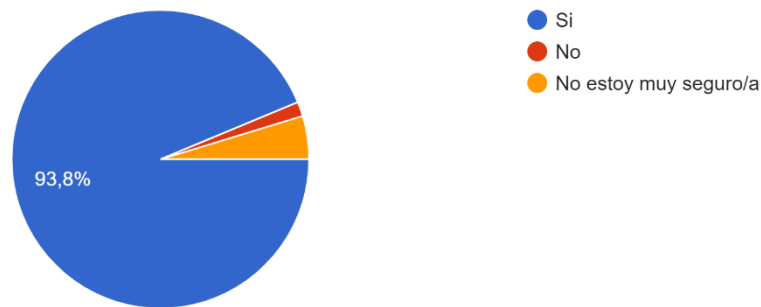


Esta pregunta fue respondida por 15 personas. 11 dijeron que su motivación fue/sería generar ingresos adicionales.

Pregunta 15:

¿Sabes qué es un crédito hipotecario?

64 respuestas

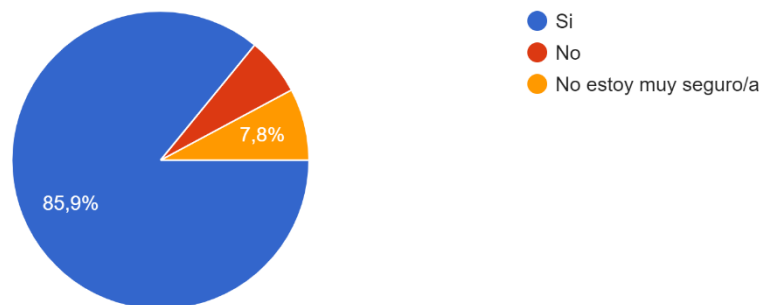


La gran mayoría (93,8%) conocía que es un crédito hipotecario

Pregunta 16:

¿Sabes qué es el tipo de interés en un crédito hipotecario?

64 respuestas

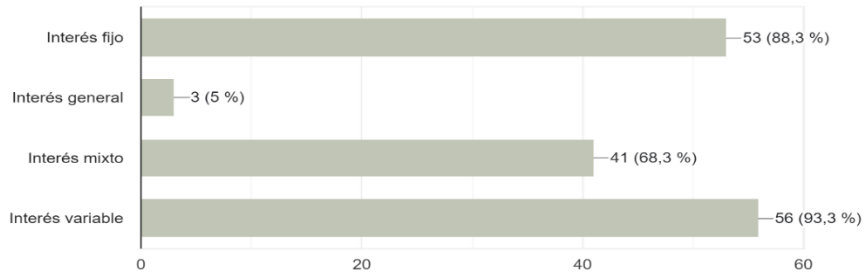


El porcentaje disminuyó 8 puntos porcentuales al preguntar sobre el conocimiento de qué es un tipo de interés en los créditos hipotecarios

Pregunta 17:

¿Qué tipos de interés existen en los créditos hipotecarios?

60 respuestas

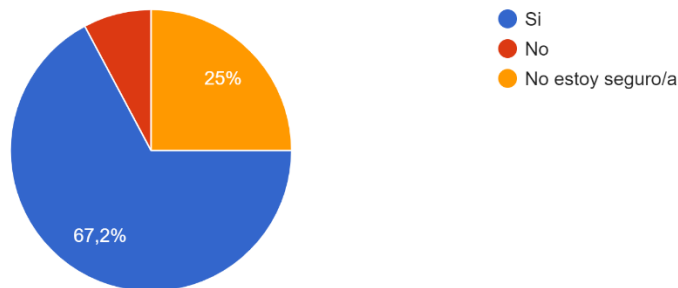


Gran parte de las personas que respondieron a esta pregunta sabían que existía interés fijo y variable. Pero no todos ellos saben de la existencia del interés mixto.

Pregunta 18:

¿Sabes que es el EURIBOR?

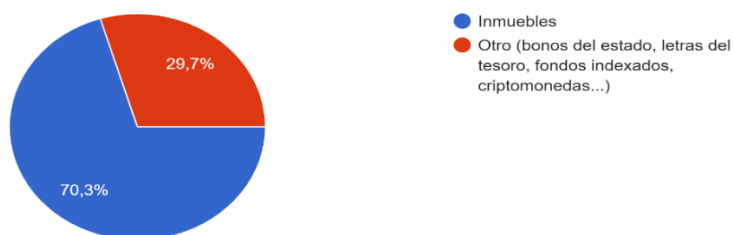
64 respuestas



Pregunta 19:

Imagina que dispones de una cantidad considerable de dinero para invertir. ¿Preferirías invertir en inmuebles o en otro tipo de inversión?

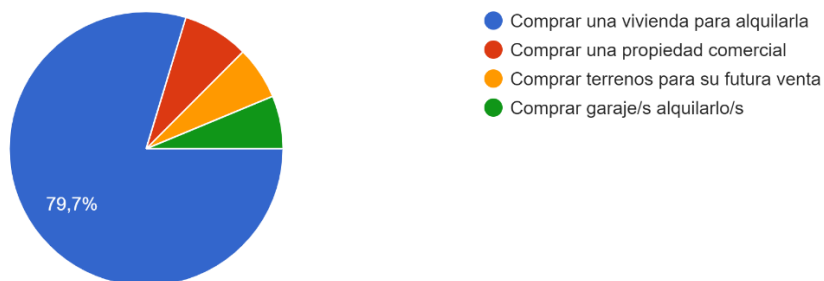
64 respuestas



Pregunta 20:

¿En cuál de las siguientes opciones consideras que invertirías porque te parece más rentable?

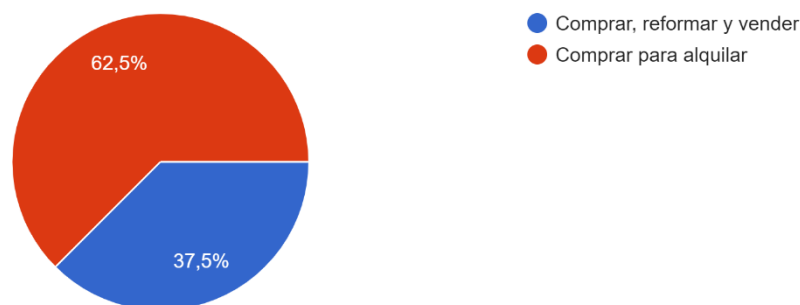
64 respuestas



Pregunta 21:

Si tuvieras el capital para comprar una vivienda sin necesidad de hipoteca, ¿Comprarías esa propiedad en mal estado, reformarla y venderla, o la comprarías para alquilarla?

64 respuestas



XVI. Conclusiones del muestreo

El objetivo del caso práctico ha sido conseguido. Se han clarificado los conocimientos básicos sobre inversiones inmobiliarias de un conjunto muestral de 64 personas.

La primera conclusión que se puede extraer es que la gran mayoría de los sujetos encuestados si piensan que se ha de invertir el dinero que una persona tiene ya sean por razones tales como combatir la inflación, generar rendimientos extraordinarios a los percibidos por el trabajo de cada uno, etc.

La realidad es que sí, hoy en día se hace casi obligatorio invertir debido a la rápida descapitalización del patrimonio de la población debido a la inflación. Mas allá de esto, siempre es conveniente generar ingresos extras para tener un “colchón financiero” para posibles imprevistos y de cara a la jubilación.

La gran mayoría sí es conocedora de las inversiones inmobiliarias, aunque no estén demasiado familiarizadas con ellas, pero siempre es óptimo saber de las mismas y sus

beneficios frente a otro tipo de inversiones. Igualmente, bastante de los encuestados conocen este tipo de inversión únicamente por los alquileres a largo plazo de viviendas y no tanto por otras como crowdfunding inmobiliario, flipping house, alquilar para alquilar...

Por factores diversos, como falta de información, falta de capital, etc. No se llevan a cabo inversiones en bienes raíces. La razón principal parece que es falta de dinero para poder afrontarlas, ya que un 70,3% piensa que sería mejor invertir en inmuebles que en otros activos financieros

Por último, en cuanto al conocimiento de los créditos hipotecarios existe un conocimiento medio.

Conclusiones

Las inversiones inmobiliarias han sido reconocidas a lo largo de los años debido a su estabilidad y valor refugio como una de las opciones más seguras. Además de ello, la rentabilidad que ofrece el sector de bienes raíces hace que se postule como una de las más frecuentes entre poderes adquisitivos elevados.

El mayor inconveniente de estas inversiones es la accesibilidad a las mismas. Como se ha explicado anteriormente hay maneras de entrar en el mercado inmobiliario con un capital reducido, pero esto mismo provoca que la rentabilidad absoluta que ese sujeto pudiera obtener se ve reducida drásticamente. Por lo tanto, para realizar una sólida inversión inmobiliaria en términos de rentabilidad absoluta ha de haber una base económica notable.

Obtener rentabilidad a través de los inmuebles pasa por dos formas: percibir ingresos a derivados de este o bien a través de la revalorización del activo. Algunos factores determinantes para saber la rentabilidad aproximada del inmueble en el que se va a invertir son la demanda, la disposición geográfica, el potencial de crecimiento y las infraestructuras cercanas a la inversión.

El tipo de inversión que se va a realizar va a depender tanto de los objetivos de rentabilidad de cada sujeto, como del capital disponible. Si se dispone de una gran cantidad de capital, una inversión en flipping house sería adecuada por la rentabilidad que ofrece. En cambio, si el perfil es bajo, una inversión en garajes puede ser más apropiada.

La financiación es uno de los aspectos más importantes si se contrata hipoteca. Hay que tener en cuenta factores como el tipo de trabajo del solicitante, longevidad en el trabajo actual, créditos ajenos a la operación, etc. Lo más importante es ser realista y consecuente con la situación personal de cada uno.

Bibliografía

Estrategias de inversión inmobiliaria en el contexto económico actual

20minutos. (18 de Marzo de 2024). Qué es el 'house flipping' y por qué está en auge en España . Obtenido de *20minutos*: <https://www.20minutos.es/noticia/5228232/0/que-es-house-flipping-por-que-esta-auge-espana/>

Adriana B., C. (18 de Febrero de 2024). Conceptos Básicos Para Invertir En Bienes Raíces. Obtenido de *LinkedIn*: <https://www.linkedin.com/pulse/conceptos-b%C3%A1sicos-para-invertir-en-bienes-ra%C3%ADces-adriana-bau-m411e/>

Aguas De Alicante. *Tarifas*. Obtenido de *Aguas De Alicante*: <https://www.aguasdealicante.es/tarifas>

Alarcos, A., Manzano , L., & Ibabe, J. (5 de Febrero de 2024). Del círculo vicioso del alquiler a las medidas ideológicas y la subida de precios. Obtenido de *Idealista*: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2024/02/05/810682-del-circulo-vicioso-del-alquiler-a-las-medidas-ideologicas-y-la-subida-de-precios>

Anónimo. (27 de Enero de 2023). 7 cosas que debes saber antes de hipotecar tu casa. Obtenido *Colibid*: <https://colibid.com/blog/7-cosas-que-debes-saber-antes-de-hipotecar-tu-casa/>

Anónimo. (13 de Julio de 2023). Factura media de la luz: ¿cuánto se paga al mes en España?. Obtenido de *Eniplenitude*: <https://eniplenitude.es/blog/energia/factura-media-luz-espana/>

Anónimo. (2024). La importancia del flujo de caja en la inversión inmobiliaria: análisis y consejos. Obtenido de *USA Gestión Inmobiliaria*: <https://usagestioninmobiliaria.es/flujo-de-caja-en-la-inversion-inmobiliaria-analisis-y-consejos/#:~:text=Tambi%C3%A9n%20conocido%20como%20cash%20flow,de%20una%20propiedad%20de%20alquiler>

Anónimo. (s.f.). Historia de la inversión inmobiliaria. Obtenido de *Portafolio diversificado*: <https://www.portafoliodiversificado.com/post/sf40-historia-de-la-inversi%C3%B3n-inmobiliaria>

Aparicio, L. (28 de Enero de 2023). Plazas de garaje, una vía rápida para convertirse en rentista. Obtenido de *ElPais*: https://cincodias.elpais.com/cincodias/2023/01/28/mercados/1674934484_605584.html#

Aranda, J. L. (17 de Febrero de 2023). La venta de viviendas llega a 650.000 casas en 2022, lo nunca visto en 15 años, pero se frena en diciembre. Obtenido de *ElPais*: <https://elpais.com/economia/2023-02-17/la-venta-de-viviendas-llega-a-650000-casas-en-2022-lo-nunca-visto-en-15-anos-pero-se-frena-en-diciembre.html>

Arribas, M. (6 de Enero de 2023). House Flipping: Guía completa de fiscalidad. Obtenido de *Rankia*: <https://www.rankia.com/blog/fiscalidad-inmobiliaria/5675720-house-flipping-guia-completa-fiscalidad>

- Atxa, A. (19 de Enero de 2022). *Rastreator*. Obtenido de ¿Cuánto se paga al mes por los suministros básicos?: <https://www.rastreator.com/tarifas-energia/guias/factura-mes-suministros-basicos>
- Balam Group Real State. Inversión Inmobiliaria. [Archivo PDF] Obtenido de *Balam Group Real State*: <https://f.hubspotusercontent10.net/hubfs/2387915/Tu%20Revista%20Inversi%C3%B3n%20Inmobiliaria%20Balam%20Group%20Real%20Estate%20-%206ta%20Edici%C3%B3n.pdf>
- Banco de España. Préstamos hipotecarios. Recomendaciones antes de contratar una hipoteca Obtenido de *Bde.es*: https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/Folletos/Guia%20de%20acceso%20al%20prestamo%20hipotecario/folletoGuiaHipotecaria_BDE_02.pdf
- BBVA. (23 de Mayo de 2022). Qué es el ‘crowdfunding’ inmobiliario: ventajas y desventajas como inversión. Obtenido de *BBVA*: <https://www.bbva.com/es/salud-financiera/que-es-el-crowdfunding-inmobiliario-ventajas-y-desventajas-como-inversion/>
- BBVA. (23 de Mayo de 2022). Qué es el ‘crowdfunding’ inmobiliario: ventajas y desventajas como inversión. Obtenido de *BBVA*: <https://www.bbva.com/es/salud-financiera/que-es-el-crowdfunding-inmobiliario-ventajas-y-desventajas-como-inversion/>
- BBVA. ¿Qué es la plusvalía y cómo mantenerla al alza? Obtenido de *BBVA*: <https://www.bbva.com/es/mx/que-es-la-plusvalia-y-como-mantenerla-al-alza/>
- Brualla, A. (6 de Noviembre de 2021). La nueva Ley de Vivienda frenará la construcción de pisos y los encarecerá. Obtenido de *elEconomista* : <https://www.eleconomista.es/vivienda/noticias/11420304/10/21/La-nueva-Ley-de-Vivienda-frenara-la-construccion-de-pisos-y-los-encarecera.html>
- Brualla, A. (1 de Abril de 2024). La solución para bajar el precio de la vivienda está en las oficinas obsoletas. Obtenido de *eleconomista*: <https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12744460/03/24/la-solucion-para-bajar-el-precio-de-la-vivienda-esta-en-las-oficinas-obsobletas-.html>
- Brualla, A. (11 de Abril de 2024). ¿Por qué sigue subiendo el precio de la vivienda? Obtenido de *elEconomista*.: <https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12763162/04/24/por-que-sigue-subiendo-el-precio-de-la-vivienda-se-esperan-alzas-del-4-en-venta-y-del-6-en-alquiler-este-2024.html>
- Brualla, A., & Mercader, A. (15 de Abril de 2024) Primer impacto del control del alquiler en Cataluña: la oferta de vivienda cae un 14% y el precio sube un 4,6% en Barcelona. Obtenido de *elEconomista* <https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12768461/04/24/primer-impacto-del-control-del-alquiler-en-cataluna-la-oferta-de-vivienda-cae-un-14-y-el-precio-sube-un-46-en-barcelona.html>

Estrategias de inversión inmobiliaria en el contexto económico actual

- Campins, C. (12 de Junio de 2023). Inversion Inmobiliaria: Los principales tipos y factores tomar en cuenta al escoger una zona. El cómo? y el donde?. Obtenido de *LinkedIn*: <https://www.linkedin.com/pulse/inversion-inmobiliaria-los-principales-tipos-y-factores-campins/>
- Carolina. (25 de Octubre de 2023). Las tendencias de inversiones inmobiliarias en la actualidad. Obtenido de *Oirealstate*: <https://www.oirealstate.net/noticias-inmobiliarias/las-tendencias-de-inversiones-inmobiliarias-en-la-actualidad/>
- Castillo López, C. (2 de Mayo de 2019). Cálculo manual del VAN. Obtenido de *Cesarcastillolopez.com*: <https://www.cesarcastillolopez.com/2019/05/calculo-manual-del-van.html>
- CEK Group. (13 de Marzo de 2024). El mercado inmobiliario en el contexto actual. Obtenido de *LinkedIn*.: <https://www.linkedin.com/pulse/el-mercado-inmobiliario-en-contexto-actual-cekgroup1-yvmdf/>
- Cobrerros, M. (s.f.). Cómo invertir en apartamentos turísticos. Obtenido de *Flujosdecaja*: https://flujosdecaja.net/blog/guia-completa-para-invertir-en-apartamentos-turisticos/#Metricas_especificas_del_mundo_Hoteleroturistico
- ESTRATEGIAS de INVERSIÓN. (2024) El rincón inmobiliario. Obtenido de *Estrategias de inversión*: <https://conectate.estrategiasdeinversion.com/el-rincon-inmobiliario-2024/>
- Evernest. (13 de Diciembre de 2022). Tendencias inmobiliarias, ¿Qué son las proptech?. Obtenido de *Evernest*.: <https://www.evernest.com/es/guia/agentes-inmobiliarios/nuevas-tendencias-tecnologicas-en-sector-inmobiliario/>
- Finacoteca. (s.f.). Métodos de valoración de inversiones (IV): Payback. Obtenido de *Finacoteca*: <https://finacoteca.com/payback/>
- Glennen, A. (s.f.). El impacto de los tipos de interés en la financiación de inversiones inmobiliarias. Obtenido de *Reental*: <https://www.reental.co/blog/impacto-de-los-tipos-de-interes-inversiones-inmobiliarias>
- González, Á., & Ramos, J. (2022). Financiación Participativa (Crowdfunding) en España 2022.. Obtenido de *Universo Crowdfunding*: <https://universocrowdfunding.com/wp-content/uploads/2023/09/informe-crowdfunding-2022-ES.pdf>
- Gracia, O. (26 de Febrero de 2020). Historia de la inversión inmobiliaria.. Obtenido de *ShBarcelona*: <https://www.shbarcelona.es/blog/es/historia-inversion-inmobiliaria/>
- Grupoalquila. (9 de Febrero de 2024). ROI de Inversión Inmobiliaria – Retorno de inversión de tu vivienda. Obtenido de *GrupoAlquila*: <https://grupoalquila.es/retorno-de-inversion-roi-en-el-negocio-inmobiliario/>
- Hernández Mingote, C. (7 de Junio de 2023). Legislación inmobiliaria en España: Normativas y regulaciones clave. Obtenido de *Asepyme*: https://asepyme.com/legislacion-inmobiliaria/#Normativas_y_leyes_en_el_sector_inmobiliario

- Hernández Sainz, E. (2017). El crowdfunding inmobiliario mediante contratos de cuentas en participación: una fórmula de inversión participativa ¿legal o prohibida? *Revistas de Estudios Europeos*. 2-5. Obtenido de <https://core.ac.uk/download/pdf/289993608.pdf>:
- Idealista. Obtenido de https://www.idealista.com/venta-viviendas/gandia/playa-de-gandia/con-precio-hasta_180000,de-tres-dormitorios/
- Idealista*. Obtenido de https://www.idealista.com/venta-viviendas/mostoles/centro/con-precio-hasta_120000,para-reformar/
- Idealista*. Obtenido de https://www.idealista.com/venta-garajes/madrid/centro/con-precio-hasta_17000/
- Idealista. Obtenido de <https://www.idealista.com/alquiler-garajes/madrid/centro/>
- Idealista. Obtenido de <https://www.idealista.com/venta-locales/madrid/centro/con-en-centro-comercial/>
- INE. (30 de Agosto de 2024) Estadística de Hipotecas (H). Junio 2024. Datos provisionales. Obtenido de *INE*.: https://ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736170236&menu=ultiDatos&idp=1254735576606
- Inmobiliaria La Porta. (21 de Septiembre de 2023). El auge de los apartamentos de alquiler vacacional: ¿es una inversión rentable?. Obtenido de *LinkedIn*: <https://www.linkedin.com/pulse/el-auge-de-los-apartamentos-alquiler-vacacional-es/>
- Investing. (Tiempo real). Rentabilidad del bono español a 10 años. Obtenido de *Investing.com*: <https://es.investing.com/rates-bonds/spain-10-year-bond-yield-historical-data>
- La Moncloa. (15 de Marzo de 2024). Ley de vivienda: ¿qué regula y cómo funciona? Obtenido de *La Moncloa*: <https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/transportes/Paginas/2023/040523-nueva-ley-vivienda-2023.aspx>
- López, D. (22 de Enero de 2024). La inversión inmobiliaria crecerá hasta un 10% este año, pero sigue lejos del récord de 2022. Obtenido de *El País*: <https://cincodias.elpais.com/economia/2024-01-22/la-inversion-inmobiliaria-crecera-hasta-un-10-este-ano-pero-sigue-lejos-del-record-de-2022.html>
- Lucía Fernández, L. (2014). *La atención a las familias en el proceso de institucionalización de un familiar con discapacidad intelectual. Análisis de necesidades y diseño de una propuesta de mejora*. [Trabajo final de grado]. Obtenido de: https://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/60458/1/TFG%20TS%202014_Fernandez%20Lucia%20Laura.pdf
- Martínez, E. G. (1 de Diciembre de 2023). ¿Cuánto se paga de plusvalía por la venta de un piso?. Obtenido de *Idealista*: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/12/01/809220-cuanto-se->

paga-de-plusvalia-por-la-venta-de-un-piso#:~:text=Habitualmente%2C%20el%20porcentaje%20a%20pagar,ser%C3%A1%20la%20plusval%C3%ADa%20a%20pagar

Pablo. (2020). *Camarapr. El poder de inversión de los Bienes Raíces Comerciales*. [Archivo PDF] Obtenido de: <https://camarapr.myserver.casa/pres-Pablo/Poder-Inversion-Bienes-Raices-Comerciales%20.pdf>

Redacción. (12 de Diciembre de 2022). Invertir en local comercial: pros y contras. Obtenido de *Planes de Futuro Mapfre*: <https://planesdefuturo.mapfre.es/economia-domestica/te-ayudamos-a-ahorrar/pros-contras-invertir-locales-comerciales/>

Redacción. (4 de Octubre de 2023). Qué debes saber si quieres invertir en locales comerciales. Obtenido de *Busquets Gálvez*: <https://www.busquetsgalvez.com/web/que-debes-saber-si-quieres-invertir-en-locales-comerciales/>

Redacción. (28 de Septiembre de 2023). Los efectos negativos de la Ley de Vivienda: así afecta a promotoras, inquilinos o inmobiliarias. Obtenido de *Idealista*: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/09/28/808272-los-efectos-negativos-de-la-ley-de-vivienda-asi-afecta-a-promotoras-inquilinos-o#Arrendadores>

Redacción. (18 de Marzo de 2024). Qué es el 'house flipping' y por qué está en auge en España: ventajas e inconvenientes. Obtenido de *20minutos*: <https://www.20minutos.es/noticia/5228232/0/que-es-house-flipping-por-que-esta-auge-espana/>

Redacción. (6 de Febrero de 2024). Calculadora sueldo neto 2024: ¿cómo saber tu salario neto mensual a partir del salario bruto?. Obtenido de *Bankinter*: <https://www.bankinter.com/blog/economia/como-varia-sueldo-neto-funcion-salario-bruto-graficos>

Redacción. (23 de Enero de 2024). Inversiones rentables en 2024: descubre las oportunidades en el sector inmobiliario. Obtenido de *Estrategias de inversión*: <https://www.estrategiasdeinversion.com/analisis/bolsa-y-mercados/informes/inversiones-rentables-en-2024-descubre-las-oportunidades-n-680293>

Redacción. (11 de Abril de 2024). La rentabilidad de la inversión en vivienda llega al 7,3% en el primer trimestre. Obtenido de *Idealista*: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2024/04/11/816544-la-rentabilidad-de-la-inversion-en-vivienda-llega-al-7-3-en-el-primer-trimestre>

Registadores De España. Registro de la Propiedad de Madrid N° 01. Obtenido de *Registadores De España*: <https://www.registadores.org/directorio/-/registros/propiedad/madrid/madrid/registro-de-la-propiedad-de-madrid-n-01#:~:text=Ahora%2C%20servicios%20tan%20comunes%20como,medio%20inferior%20a%20dos%20horas>

- Retailers. (2020). *Guía de inversión en locales comerciales* [Archivo PDF]. Obtenido de *Retailers.com*: <https://retailres.com/wp-content/uploads/2020/10/RETAIL-REAL-ESTATE-SERVICES-GUIA-DE-INVERSION-EN-LOCALES-COMERCIALES-ENERO.pdf>
- Rodrigo, B. Los bienes raíces en la historia de las grandes culturas. Obtenido de *Real Estate Market*: <https://www.realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/19562-los-bienes-raices-en-la-historia-de-las-grandes-culturas>
- Rostron, A. (21 de Marzo de 2024). Guía completa (2024) Obtenido de *Lodgify*: <https://www.lodgify.com/blog/es/invertir-alquileres-vacacionales/>
- Tapia, G. N. Tasa interna de retorno modificada. Obtenido de *Economicas.unsa*: https://economicas.unsa.edu.ar/afinan/afe_1/material_de_estudio/material/Tasa%20interna%20de%20retorno%20modificada.pdf
- Torío, L. (11 de Enero de 2024). La inversión inmobiliaria se enfría en España: baja un 37% en vivienda y un 54% en oficinas. Obtenido de *elEconomista*. <https://www.economista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12619270/01/24/la-inversion-inmobiliaria-se-enfria-en-espana-baja-un-37-en-vivienda-y-un-54-en-oficinas.html>
- Trecet, J. (9 de Agosto de 2021). REIT: qué son, cómo funcionan y cómo invierte en ellos. Obtenido de *Rankia*: <https://www.rankia.com/blog/real-estate/5099638-reit-que-son-como-funcionan-invierte-ellos>
- Valero González, Á. (5 de Diciembre de 2016). "La historia dice que la inversión inmobiliaria es rentable". Obtenido de *Elmundo*: <https://www.elmundo.es/papel/lideres/2016/12/05/5840641646163f46738b45cd.html>
- Wallstreetprep. (2024, Marzo 26). Step-by-Step Guide to Understanding Return on Investment (ROI). Obtenido de: *WallStreetPrep*: <https://www.wallstreetprep.com/knowledge/roi-return-on-investment/>

Glosario

Rentabilidad: La rentabilidad en una inversión es la ganancia obtenida en relación con el dinero invertido. Mide cuánto ha crecido o disminuido la inversión en un periodo de tiempo

Inmueble: Un inmueble es una propiedad física como una casa, departamento, terreno o edificio. Generalmente se usa para vivienda, comercio o inversión.

Inquilinos: Un inquilino es la persona que alquila o arrienda un inmueble. Paga una renta al propietario a cambio de usar el espacio por un tiempo acordado.

Estrategias de inversión inmobiliaria en el contexto económico actual

Leasing: Contrato en el que una persona o empresa alquila un bien, como un vehículo o maquinaria, con la opción de comprarlo al final del plazo. Durante el contrato, el arrendatario paga cuotas periódicas por el uso del bien

Hipoteca: Es un préstamo que se usa para comprar una propiedad. El prestatario paga el préstamo en cuotas, generalmente a largo plazo, mientras el banco o entidad financiera tiene un derecho sobre la propiedad hasta que se termine de pagar. Si no se cumple con los pagos, el prestamista puede quedarse con la propiedad

Inversión: Una inversión es el uso de dinero o recursos con la expectativa de generar beneficios futuros. Las inversiones pueden realizarse en activos como acciones, bienes raíces, fondos, etc.

Aval financiero: Es una garantía que una persona o entidad ofrece para respaldar el pago de una deuda de otra persona. Si el deudor no cumple con sus obligaciones, el avalista se compromete a pagar. Es común en préstamos o hipotecas para reducir el riesgo del prestamista.

Financiación: La financiación es el proceso de obtener dinero o recursos para llevar a cabo un proyecto, inversión o adquisición. Puede provenir de fuentes externas, como préstamos bancarios o inversores, o internas, como ahorros propios.

Tributación: La tributación es el sistema mediante el cual el Estado recauda impuestos de ciudadanos y empresas para financiar servicios públicos y actividades gubernamentales. Estos son tales como IVA, IRPF, IBI, etc.

©2024 <Jesús Luque Beltrán>

Algunos derechos reservados

"Atribución 4.0 Internacional" de Creative Commons,

disponible en: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.es>