

Se queda justa

Ejemplo del Kit del Inversor

NÚMEROS CLAVE

Tipo de alquiler	Alquiler tradicional
Precio que piden	145.000 €
Precio máximo para tu objetivo	130.590 €
Habría que bajar	14.410 €
Rentabilidad neta (sobre todo lo que pones)	5,5 %
Rentabilidad que buscas	6,0 %
Te entra al mes sin contar la hipoteca	804 €
Dinero total necesario	176.725 €

LAS CUENTAS

Precio de compra	145.000 €
Impuesto de compra (9 %)	13.050 €
Notaría, registro y gestoría	2.175 €
Reforma (65 m ²)	16.500 €
Inversión total	176.725 €
Ingresos al año (1.060 €/mes, 11 meses cobrados)	11.660 €
Comunidad e IBI	-960 €
Seguro y mantenimiento	-1.049 €
Te queda limpio al año	9.651 €

FINANCIACIÓN: HIPOTECA DEL 70 % A 25 AÑOS AL 3 %

Préstamo	101.500 €
Dinero que pones tú	75.225 €
Cuota de la hipoteca al mes	481 €
Intereses del primer año	3.007 €
Capital que amortizas el primer año	2.769 €
Te queda al mes tras la cuota	323 €
Rentabilidad sobre tu dinero	5,2 %
Contando el capital que amortizas	8,8 %
Veces que el alquiler cubre la cuota	1,67

ANÁLISIS DE OPERACIÓN

Tu marca · Valencia (Valencia/València) · 14/10/2026

DESPUÉS DE IMPUESTOS (PRIMER AÑO)

Tu tramo de IRPF	30 %
Reducción por alquiler de vivienda	50 %
Amortización deducible al año (3 %)	3.379 €
IRPF del alquiler	490 €
Te queda al mes tras cuota e impuestos	282 €
Rentabilidad sobre tu dinero tras impuestos	4,5 %

SI LO MANTIENES 10 AÑOS Y LO VENDES

Supuestos: el piso se revaloriza un 2,0 % al año, el alquiler y los gastos suben un 2,0 % al año y vender cuesta un 4,0 % del precio.

Dinero que pones al principio	75.225 €
Te queda en total en 10 años de alquiler (tras cuotas e impuestos)	41.024 €
Precio de venta estimado	196.868 €
Gastos de venta	-7.875 €
Deuda pendiente al vender	-69.698 €
IRPF de la ganancia al vender	-9.552 €
Recuperas al vender	109.742 €
Ganas en total	75.541 €
Multiplas tu dinero por	2,00
TIR: rentabilidad anual de todo	8,4 %

ESTE PISO, SEGÚN CÓMO LO ALQUILES

Tradicional (el analizado): ingresos 11.660 € · neto 5,5 % · al mes tras impuestos 282 €	TIR 8,4 %
Habitaciones: ingresos 16.830 € · neto 6,8 % · al mes tras impuestos 408 €	TIR 9,2 %
Temporada: ingresos 13.800 € · neto 5,6 % · al mes tras impuestos 279 €	TIR 7,5 %
Turístico: ingresos 20.148 € · neto 5,3 % · al mes tras impuestos 263 €	TIR 7,0 %

ANÁLISIS DE OPERACIÓN

Tu marca · Valencia (Valencia/València) · 14/10/2026

AÑO A AÑO

Año 1: alquiler neto 9.651 € · hipoteca 5.776 € · IRPF 490 €	3.385 €
Año 2: alquiler neto 9.844 € · hipoteca 5.776 € · IRPF 531 €	3.536 €
Año 3: alquiler neto 10.040 € · hipoteca 5.776 € · IRPF 574 €	3.691 €
Año 4: alquiler neto 10.241 € · hipoteca 5.776 € · IRPF 617 €	3.848 €
Año 5: alquiler neto 10.446 € · hipoteca 5.776 € · IRPF 662 €	4.008 €
Año 6: alquiler neto 10.655 € · hipoteca 5.776 € · IRPF 707 €	4.172 €
Año 7: alquiler neto 10.868 € · hipoteca 5.776 € · IRPF 754 €	4.338 €
Año 8: alquiler neto 11.086 € · hipoteca 5.776 € · IRPF 802 €	4.508 €
Año 9: alquiler neto 11.307 € · hipoteca 5.776 € · IRPF 851 €	4.681 €
Año 10: alquiler neto 11.533 € · hipoteca 5.776 € · IRPF 901 €	4.857 €

LA ZONA

Compra de referencia (valor tasado)	2.908 €/m²
Alquiler de referencia	16,3 €/m² al mes
Alquiler que has puesto	16,3 €/m² al mes
Zona tensionada	No declarada

RIESGOS Y PREGUNTAS AL VENDEDOR

El anuncio muestra 1 punto que pueden cambiar los números. Aclara esto antes de ofertar.

Riesgos

- Necesita reforma. Revisa que el coste que has puesto cubra de verdad cocina, baño e instalaciones.
- No dice el IBI; lo has estimado.
- No menciona el certificado energético, obligatorio para vender y alquilar.

Preguntas al vendedor

1. ¿Cuándo se renovaron por última vez la instalación eléctrica, la fontanería y la cocina?
2. ¿Cuánto se paga de IBI al año? ¿Puedes enseñarme el último recibo?
3. ¿Tiene certificado energético en vigor y qué calificación tiene?
4. ¿Qué calefacción tiene y cuánto se gasta al mes en invierno?
5. ¿Por qué vende y en qué plazo necesita cerrar?
6. ¿Me puedes pasar la nota simple actualizada?
7. ¿Hay cargas, hipoteca pendiente o deudas con la comunidad?
8. ¿Tiene alguna derrama aprobada o prevista en el edificio?
9. ¿Ha tenido ofertas? ¿Hay margen de negociación sobre el precio?

Revisión automática por palabras clave del anuncio: detecta lo habitual, no sustituye una visita ni la nota simple.

Estimación de apoyo, no asesoramiento de inversión. Los datos de compra y alquiler por municipio proceden de fuentes públicas y son una referencia de zona. El IRPF es una estimación con la normativa estatal (en País Vasco y Navarra es foral) y la proyección depende de los supuestos indicados. Verifica siempre los números, el estado del inmueble y la situación jurídica antes de comprar.