Los 5 errores al empezar a invertir en inmuebles

Guía gratuita de Patrimonity — Inversión inmobiliaria gestionada llave en mano · patrimonity.com

Comprar un inmueble de inversión parece sencillo hasta que aparecen los costes que nadie te enseñó a contar. Estos son los cinco errores que más dinero cuestan a quien empieza, y la comprobación rápida que aplicamos en Patrimonity antes de presentar cualquier oportunidad a un inversor.

Error 1. Comprar al precio del anuncio

El precio que pide el vendedor no es el valor del piso. Si pagas el precio de salida, tu margen depende de que el mercado suba, y eso ya no es inversión: es esperanza. El margen se crea negociando por debajo del valor de mercado, con testigos comparables de la misma zona que respalden tu oferta.

Comprobación: calcula tu precio máximo antes de visitar. Valor de venta realista tras la reforma, menos reforma, menos impuestos y gastos, menos tu beneficio objetivo. Si el vendedor no acepta ese precio, la operación correcta es no hacerla.

Error 2. Calcular la rentabilidad solo con la renta

Dividir la renta anual entre el precio da la rentabilidad bruta, la cifra bonita de los anuncios. La real es la neta: resta comunidad, IBI, seguros, mantenimiento, gestión y los meses sin inquilino, y divide entre el capital total, incluidos los impuestos de compra.

Comprobación: si una propuesta no desglosa costes ni dice sobre qué capital calcula el porcentaje, pide el desglose por escrito antes de seguir hablando.

Error 3. Presupuestar la reforma «a ojo»

Una reforma sin partidas es un cheque en blanco. Cada «ya que estamos» en mitad de la obra sale directamente de tu beneficio, y las sorpresas al abrir paredes son la norma, no la excepción.

Comprobación: exige presupuesto cerrado por partidas, calendario con hitos y un colchón de en torno al 10 % para imprevistos. En nuestros proyectos una reforma típica dura entre 3 y 6 meses: si te prometen mucho menos sin papeles, desconfía.

Error 4. Saltarse la due diligence

Cargas en el registro, derramas aprobadas, problemas urbanísticos, una ocupación mal entendida: todo eso se descubre antes de ofertar con una nota simple y las preguntas correctas, o se paga después con creces.

Comprobación: nota simple registral, estado de la comunidad y situación jurídica del inmueble, por escrito y antes de entregar ninguna señal.

Error 5. No tener estrategia de salida antes de comprar

Vender, alquilar a largo plazo o alquilar por habitaciones se decide el día de la compra, porque cada salida exige un tipo de piso, una zona y una reforma distintos. Decidirlo después suele dejarte con un activo que no es óptimo para ninguna de las opciones.

Comprobación: escribe tu salida principal y tu plan B antes de ofertar. Si el plan B también cierra en números, tu operación tiene margen de seguridad de verdad.

¿Quieres que lo hagamos por ti?

Patrimonity selecciona, compra, reforma y vende o alquila por ti, cobrando una parte de los beneficios: solo ganamos si tú ganas. Inversión mínima: 50.000 €. Pide tu análisis gratuito en patrimonity.com/contacto/ o por WhatsApp en el 676 134 340.

Aviso: la inversión inmobiliaria conlleva riesgos. Las rentabilidades mostradas son resultados pasados u objetivos por proyecto y no garantizan rentabilidades futuras. Patrimonity no presta asesoramiento financiero. Esta guía es contenido divulgativo.