

¿Es posible conseguir rentabilidades de doble dígito alquilando un inmueble?

Antes de entrar en materia quería reflexionar sobre el término apalancamiento, ya que sin él, este artículo no tiene sentido.

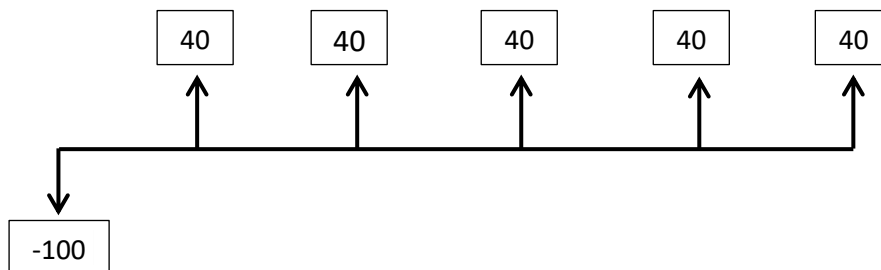
APALANCAMIENTO: nuestra Wikipedia define el apalancamiento financiero como la “utilización de fondos ajenos para destinarlo a inversiones. Por decirlo de otra manera, el inversor aumenta la cantidad invertida mediante la utilización de recursos ajenos (deudas) que se suma a los recursos propios con el objetivo de obtener mayor rentabilidad mediante el aumento del importe total invertido”.

Esta palabra siempre ha estado dando vueltas en mi cabeza.

Allá por el año 1992, cuando empecé a estudiar Ciencias Económicas y Empresariales (posteriormente llamado ADE) en la Universidad de Granada, no imaginaba la importancia que tendría para mí dicho término. La escuché por primera vez en las clases de Contabilidad y Economía de la Empresa de primer año. Todavía me acuerdo como explicaba el profesor el apalancamiento financiero de una empresa (más o menos era así):

Imagina que compra una máquina por 100 u.m (unidades monetarias) y con ella es capaz de producir 40 u.m año. Tiene 2 opciones de pagarla, en efectivo con una salida de caja de las 100, o pagando 25 en efectivo y pidiendo un crédito por las 75 restantes al 5% de tipo de interés y 5 años (no tenemos en cuenta el efecto de la depreciación de la máquina para simplificar).

- Si elige la primera opción, necesitará 2,5 años para producir la cantidad equivalente al precio de compra de la máquina ($100/40 = 2,5$ años). Si representamos el flujo de la inversión quedaría así:

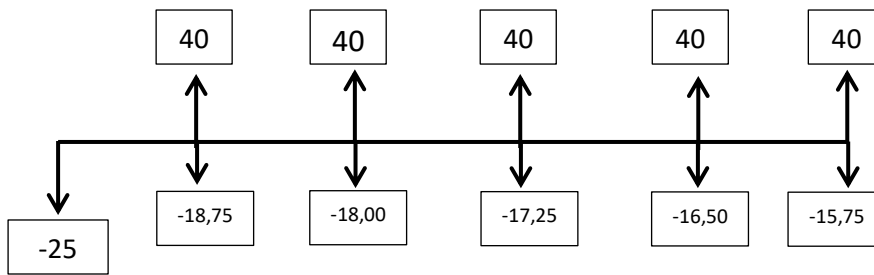


La TIR sería del 29%

El flujo de caja sería:

AÑO	CAJA	CAJA ACUM.
0	-100	-100
1	40	-60
2	40	-20
3	40	20
4	40	60
5	40	100

- Si elige endeudarse, pagará 15 el primer año por la devolución del crédito más 3,75 de interés y producirá 40. El segundo año, pagará otros 15 por el crédito más 3 por los intereses y producirá otros 40. Si lo representamos:



La TIR sería del 84%

AÑO	CAJA	CAJA ACUM.
0	-25	-25
1	21,25	-3,75
2	22,00	18,25
3	22,75	41
4	23,50	64,5
5	24,25	88,75

La diferencia es muy grande, pero no es todo. Si además es usted un empresario con vistas de futuro, podría después del segundo año, comprar otra máquina volviendo a pedir un crédito, y así sucesivamente hasta el infinitum y más allá.

Esta es la gran “palanca” del apalancamiento financiero.

Resumiendo, lo que quiero decir es que si eras capaz de generar una rentabilidad de forma estable mayor que el coste del capital, el apalancamiento es una opción a tener en cuenta. Sin embargo, para mi apalancarse para comprar productos que no generan ningún rendimiento o no son de primera necesidad como pueda ser una vivienda, no lo entiendo. En mi caso, nunca me compraría un coche con un crédito al 7-8% como se ofrece actualmente.

Yo veo el apalancamiento como una **oportunidad que el sistema capitalista ha puesto a los pequeños inversores para poder acelerar el proceso y conseguir los objetivos** (estoy seguro que los grandes inversores y empresarios que empezaron desde abajo, en algún momento de su vida tuvieron que endeudarse para acelerar el proceso).

Buenos, después de soltarles este “rollo filosófico”, entro en la materia que nos ocupa 😊.

¿Es posible obtener una rentabilidad de doble dígito alquilando una vivienda?

El tema inmobiliario siempre me ha atraído, y sobre todo después de la crisis financiera que hemos vivido, en la que la vivienda se ha convertido en un bien casi inaccesible para una gran mayoría de personas. Pienso que el futuro está en el alquiler (solo hay que ver al resto de Europa), ya que te da la flexibilidad necesaria para moverte de una ciudad a otra en caso necesario. Yo mismo cuando estudié en Granada estuve de alquiler durante toda la carrera y cuando llegué a Madrid en 2001, viví 9 años de alquiler compartiendo piso con otros compañeros, hasta que pude comprar un piso con mi mujer.

Lo importante es hacer una buena selección de zonas geográficas dónde el precio todavía no se haya disparado aún, en el exista una demanda por alquilar vivienda, ya sea residencial o vacacional.

El caso que les voy a presentar es una inversión real realizada en mayo del 2016 en la ciudad de San Sebastián de los Reyes, en Madrid (entiendo que cada ciudad es un mundo pero que oportunidades siempre habrá). Sanse, es una ciudad a 20kms de Madrid y pegada a Alcobendas con muchas empresas en los alrededores (central de Telefónica, la del BBVA está a unos 10kms, ING, Leaseplan, Arval Service Lease, Bankinter,...). Tiene buenas comunicaciones con tren de cercanías y metro. La demanda de alquiler es muy alta y los precios no paran de subir.

Después de la caída de precios producida a partir del 2012, los bancos dejaron de prestar dinero para vivienda. A partir de 2015 se empieza a recuperar el sector y los bancos vuelven a abrir el grifo y ofrecen condiciones bastante buenas (80% del valor de compra al Euribor+1% cumpliendo ciertas condiciones).

Yo siempre he mirado por curiosidad los buscadores como Idealista y Fotocasa para ver la evolución de los precios. De esta forma, en abril del 2016 localice un piso en un Edificio de 30-35 años de antigüedad (4º planta sin ascensor, 3 dormitorios y 65m² útiles) en el centro de la ciudad, por un precio de 106.000€. Después de ir a verlo decidí hacer una oferta. Finalmente, lo compramos por 104.000€ más impuestos. El total del importe ascendió a 113.403,10€ (104.000€ + 9.403,10€ de impuestos). El piso estaba bastante bien y no era necesario hacer ninguna reforma (limpiarlo y poco más). Además los anteriores propietarios me ofrecieron comprar la mayoría de los muebles.

Por supuesto, no teníamos la totalidad del dinero para comprarlo, así que pedí financiación a diferentes bancos, y conseguimos una hipoteca por 80.000€ a 20 años a E+2,40% revisión semestral con bonificaciones de hasta el 1,50% (nómina, domiciliaciones, gasto con tarjeta, seguros,...), por tanto podía conseguir E+0,90%. Los primeros 6 meses la hipoteca era al tipo fijo del 1,25% por lo que se me quedaba en 377€ (294€ de capital y 83€ de intereses). Firmamos la hipoteca a finales de mayo, y el mismo día lo anuncié en los dos portales de forma gratuita (hay que aprovechar las nuevas tecnologías). Creo recordar, que dos días después ya estaba enseñando la vivienda y ese fin de semana firmamos el contrato de alquiler. El precio del alquiler era 650€/mes (mire lo que había por la zona y fue el más barato teniendo en cuenta el estado de la vivienda).

Alguien puede pensar que el precio es muy alto, pero he mirado lo que yo pagaba de alquiler en Alcobendas en el año 2003 en el Excel dónde llevo el control de gastos y mi parte era 186€ (éramos 4 compañeros de universidad $186€ \times 4 = 744€$). El piso era también un 3º sin ascensor, más grande con 3 dormitorios (un amigo y yo compartíamos habitación).

Os dejo unos cuadros con los resultados para el periodo Junio 2016 - Junio 2026 (10 años). Premisas que he tenido en cuenta para los cálculos:

1. Los datos correspondientes a los años 2016-2018 son reales y a partir del 2019 son estimaciones.
2. Para no complicar he considerado que el alquiler para el 2019 y siguientes no varía (aunque en el contrato se refleja una subida anual en función el IPC), y los gastos he cogido los reales del 2018 y los he proyectado al resto de años sin subida. Así, el no contemplar la inflación tanto en ingresos como en gastos queda más o menos compensado.
3. No tengo en cuenta los posibles impuestos a pagar en el IRPF, ya que con las deducciones que existen si el alquiler es para vivienda habitual, el importe no es relevante.
4. A mediados de 2018 cambié de inquilinos y actualice la renta de alquiler a 700€/mes.
5. Aprovechando que el piso estuvo vacío 1 mes por el cambio de inquilinos, una inmobiliaria me lo taso en 132.000€ y de hecho tenía a varias personas interesadas. Por tanto he considerado este precio para el estudio como precio de venta en Junio de 2026.
6. Comisión de venta de la inmobiliaria del 2%+IVA.

INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE									
Superficie del inmueble (m2 construidos)	80								
Valor catastral (€)	55.538,49								
Valor suelo (€)	42.850,61	77,15%							
Valor construcción (€)	12.687,88	22,85%							
INFORMACIÓN BÁSICA DE LA FINANCIACIÓN									
Cifras en EUROS	Importe	% S/ Compra	% S/ Inversión						
Costes de adquisición inmueble				ESCRITURA DE COMPRAVENTA		ESCRITURA CONSTITUC. PREST. HP.			
Precio de adquisición	104.000,00	100,00%	91,71%	impuesto	importe	% s/compra	impuesto	importe	
Impuestos, trámites y costes legales	9.403,10	9,04%	8,29%	ITP	6.240,00	6,00%	ITP	0,00	
Precio de adquisición inmueble bruto	113.403,10	109,04%	100,00%	tasación	0,00	0,00%	tasación	252,67	
Costes de construcción y reforma	0,00	0,00%	0,00%	AJD	0,00	0,00%	AJD	457,60	
Impuestos, trámites y costes legales	0,00	0,00%	0,00%	notaria	492,93	0,47%	notaria	830,65	
Mobiliario y otros	0,00	0,00%	0,00%	registro	324,15	0,31%	registro	200,10	
Coste total Adquisición Inmueble	113.403,10	109,04%	100,00%	gestoria	350,00	0,34%	gestoria	255,00	
Otros costes de formalización e importes a financiar					7.407,08			1.996,02	
Colchón de imprevistos	0,00	0,00%	0,00%				0,00		
Total otros costes e importes a financiar	0,00	0,00%	0,00%						
Inversión total del Proyecto	113.403,10	109,04%	100,00%						
Financiación del Proyecto									
Inversores @LKÍL@ME	33.403,10	29,46%							
Préstamo hipotecario	80.000,00	70,54%							
Financiación total del Proyecto	113.403,10	100,00%							

ANÁLISIS DE OPERACIÓN: CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANACIAS												
	2016/06	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Datos generales												
Factor de corrección alquiler	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Amortización (% medio)	3,02%	3,02%	3,02%	3,02%	3,02%	3,02%	3,02%	3,02%	3,02%	3,02%	3,02%	
Comisión de venta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%	
Seguro de alquiler	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	
Cifras en EUROS												
	2016/06	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026/06	Total
INGRESOS												
Ingresos por alquiler	4.533	7.876	8.402	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	4.200	83.811
Ingresos Fianzas / Devolución Fianzas	1.300	100	0	0	0	0	0	0	0	0	(1.400)	0
Ingresos por venta inmueble	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	132.000	132.000
Coste de Ventas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(109.380)	(109.380)
Margen Bruto	5.833	7.976	8.402	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	25.420	106.432
GASTOS												
Impuesto s/ bienes inmuebles	0	(303)	(303)	(303)	(303)	(303)	(303)	(303)	(303)	(302)	(151)	(2.877)
Comunidad de propietarios	(280)	(480)	(480)	(480)	(480)	(480)	(480)	(480)	(480)	(480)	(240)	(4.840)
Seguros de vida	(215)	(240)	(268)	(268)	(268)	(268)	(268)	(268)	(268)	(268)	(134)	(2.732)
Seguro del inmueble	(212)	(214)	(221)	(221)	(221)	(221)	(221)	(221)	(221)	(221)	(111)	(2.304)
Seguro de alquiler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros gastos propiedad (muebles, reparaciones, etc)	(1.415)	(998)	(500)	(500)	(500)	(500)	(500)	(500)	(500)	(500)	(250)	(6.663)
Comisión venta del inmueble	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(3.194)	(3.194)
IIVTNU (plusvalía municipal de la venta)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado de Explotación del Inmueble (EBITDA)	3.712	5.741	6.631	6.628	6.628	6.628	6.628	6.628	6.628	6.629	21.340	83.821
Margen EBITDA	64%	72%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	84%	79%
Amortizaciones	(192)	(383)	(383)	(383)	(383)	(383)	(383)	(383)	(383)	(383)	(383)	(4.023)
Resultado Operativo del Inmueble (EBIT)	3.520	5.358	6.248	6.245	6.245	6.245	6.245	6.245	6.245	6.246	20.957	79.798
Gastos Financieros	(577)	(935)	(847)	(722)	(683)	(643)	(603)	(563)	(522)	(481)	(220)	(6.796)
Resultado antes de Impuestos (EBT)	2.943	4.423	5.400	5.523	5.562	5.602	5.641	5.682	5.723	5.765	20.737	73.002
Impuesto Sociedades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Neto (RN)	2.943	4.423	5.400	5.523	5.562	5.602	5.641	5.682	5.723	5.765	20.737	73.002

ANÁLISIS DE FLUJOS DE CAJA													
Cifras en EUROS	2016/06	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026/06	Total	
Resultado Neto (RN)	2.943	4.423	5.400	5.523	5.562	5.602	5.641	5.682	5.723	5.765	20.737	73.002	
Inversión	(113.403)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(113.403)	
Coste de Ventas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	109.380	109.380	
Amortizaciones	192	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	4.023	
Flujo de caja del proyecto	-110.268	4.806	5.784	5.906	5.945	5.985	6.025	6.065	6.106	6.148	130.500	73.002	
Margen Flujo de caja	9%	14%	17%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	63%	231%	
Fondos Propios inversores @LKÍL@ME	33.403	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33.403	
Disposiciones de préstamos hipotecarios	80.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80.000	
Devoluciones de préstamos hipotecarios	(2.061)	(3.578)	(3.642)	(3.721)	(3.760)	(3.800)	(3.840)	(3.880)	(3.921)	(3.962)	(43.833)	(80.000)	
Flujo de caja de la financiación	111.342	(3.578)	(3.642)	(3.721)	(3.760)	(3.800)	(3.840)	(3.880)	(3.921)	(3.962)	(43.833)	33.403	
Flujo de caja neto	1.073	1.229	2.141	2.185	2.185	2.185	2.185	2.185	2.185	2.186	86.667	106.405	
Margen Flujo de caja neto	3%	4%	6%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	259%	319%	
Reparto de dividendos	0	(1.000)	(1.000)	(2.000)	(2.000)	(2.000)	(2.000)	(2.000)	(2.000)	(2.000)	(57.002)	(73.002)	
Devolución de capital: Liquidación sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(33.403)	(33.403)	
Saldo final caja	1.073	1.302	2.443	2.628	2.812	2.997	3.182	3.367	3.552	3.737	0	0	
Caja mínima retenida (colchón, obras a realizar...)	1.073	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	0	0	
Flujo de Caja del Inversor @LKÍL@ME													
Desembolsos de Fondos Propios	(33.403)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(33.403)	
Dividendos recibidos	0	1.000	1.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	57.002	73.002	
Devolución de capital: Liquidación sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33.403	33.403	
Flujo de caja neto del inversor	(33.403)	1.000	1.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	90.405	73.002	
ANÁLISIS DE FLUJOS DE CAJA													
Rentabilidad del inversor	2016/06	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026/06	Total	TIR
Desembolso de los inversores	(33.403)											(33.403)	
Flujo neto de caja generado	(32.330)	1.229	2.141	2.185	2.185	2.185	2.185	2.185	2.185	2.186	86.667	106.405	14%
Importes recibidos por el inversor	(33.403)	1.000	1.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	90.405	73.002	6.637 €
% importes recibidos	100%	3%	3%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	271%	219%	
Pay out (dividendos sobre beneficio neto)	0,00%	22,61%	18,52%	36,21%	35,96%	35,70%	35,45%	35,20%	34,95%	34,69%	435,95%	100,00%	
Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) de la operación													
CREACIÓN DE VALOR													
	2016/06	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026/06	Total	
Creación de valor por el alquiler	1.073	1.229	2.141	2.185	2.185	2.185	2.185	2.185	2.185	2.186	1.695	21.432	
Creación de valor por la revalorización de la vivienda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15.403	15.403	
Creación de valor por el apalancamiento	2.061	3.578	3.642	3.721	3.760	3.800	3.840	3.880	3.921	3.962	0	36.167	
Desembolsos de Fondos Propios	(33.403)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(33.403)	
Devolución de capital: Liquidación sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33.403	33.403	
Total creación de valor del Proyecto	(30.268)	4.806	5.784	5.906	5.945	5.985	6.025	6.065	6.106	6.148	17.097	73.002	
CREACION DE VALOR (%)	-91%	14%	17%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	51%	16%	

Conclusiones:

1. Para mí el alquiler no consta solamente de las rentas que mensualmente te pagan los inquilinos menos los gastos, sino que las cuotas que devuelves al banco en concepto de capital por la concesión del préstamo también forma parte de la rentabilidad ya que año tras año debes menos capital. Quizás no se entienda o yo no me explico bien (seguramente sea eso...), pero pondré un ejemplo. Si a finales del 2016 el piso se vende por el mismo precio que lo compré, es decir, 113.403,10€, habré ganado por el alquiler 1.073€ (flujos de caja de 2016), más 2.061€ que son las cuotas que he pagado de capital en ese medio año, ya que cuando vaya a cancelar la hipoteca le debo menos al banco.
2. La operación genera en esos 10 años unos ingresos medios de 6.637€
3. La Tasa Interna de Retorno (TIR) se sitúa en el 14%, que considero muy buena para este negocio.
4. Pienso que este ejemplo se puede copiar en la mayoría de las ciudades de nuestro país. En algunas el precio del alquiler será seguramente más bajo pero también el precio de la vivienda será más bajo, y en otras ocurrirá lo contrario.
5. Este caso lo he realizado como estimación para la ciudad de Granada en alquiler para estudiantes, y los resultados son también muy buenos.

Para terminar, darles las gracias anticipadas tanto a los que lo lean como a los que quieran hacer comentarios y sugerencia.

Espero que disfruten su lectura

Un saludo

farly