



José Gregorio Hernández.



**Médico
Capitalista**

Comprar Pisos en España

*Conceptos y Tipos de
Bienes Raíces.*



Bienes Raíces.

1

También conocido, como bienes inmuebles, como edificios, terrenos y cualquier derivado de estos que están fijados a la tierra.

Bien Raíz Características:

- Es un bien que no se puede mover.
- Son Activos fijos en contabilidad.
- Se encuentran fijados a la tierra como terrenos, edificios, barcos y aeronaves.



NOTA:



El concepto de inversión en bienes raíces; se basa en adquirir propiedades directa o indirectamente, una parte o la totalidad de un inmueble con la finalidad de obtener ingresos y aumentar el patrimonio.



Tipos de Bienes Raíces.

- Residenciales: Pisos.
- Comerciales: Oficinas.
- Industriales: Fabricas.



Invertir en Bienes Raíces.

2

Antes del 2.008 muchas personas y propietarios daban por sentado que invertir en bienes raíces, era una apuesta segura, puesto que los bienes estaban en aumento, gracias al boom inmobiliario de la época y las infinitas posibilidades de conseguir financiación así no cumplieras las condiciones idóneas para un préstamo, miles de personas compraron propiedades y se endeudaron por encima de sus posibilidades y termino convirtiéndose en una gran burbuja inmobiliaria.



NOTA:

Recomendaría ver la película en Netflix “La Gran Apuesta” Nominada a mejor película en 2016, trata de la crisis inmobiliaria del 2008.

Frases Erróneas sobre los Bienes Raíces:

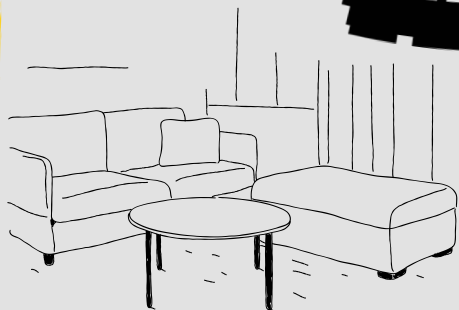
- Invertir en bienes raíces es arriesgado.
- No tengo la edad para invertir.
- No es el mejor momento para la compra de propiedades.
- Invertir en inmueble es para millonarios.
- No cuento con el capital para invertir en inmuebles.
- No consigo oportunidades de inversión en inmuebles.
- En mi zona o comunidad esto es imposible.
- Se paga muchos impuestos en bienes raíces.
- Los bancos no me prestaran dinero para invertir en bienes raíces.



Estrategia para Inversión en Bienes Raíces.

3

- Alquiler de inmueble para generar ingresos pasivos todos los meses. (Cash Flow).
- Conseguir revalorización del bien inmueble a corto o largo plazo al reformar y dar valor.
- Conseguir una plusvalía a corto plazo mediante la rehabilitación y venta del inmueble.



NOTA:

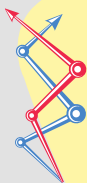


Frase de Franklin D. Roosevelt.

“La finca o bienes raíces, no puede ser robada ni trasladada; comprada con sentido común y manejada con cuidado razonable, es la inversión mas segura del mundo”.

Razones para Invertir en Bienes Raíces.

- Dejar de trabajar como empleado a largo tiempo.
- Vivir de rentas del alquiler de los inmuebles.
- General flujo de ingreso pasivo (Cash Flow).
- Complementar tu sueldo de empleado.
- Mantener un ingreso extra para tu jubilación.
- Invertir para obtener libertad financiera.
- Aumentar tu patrimonio neto.
- No esperar la pensión y percatarse que no es suficiente para mantener tu estilo de vida.
- Dejarle una propiedad de herencia a tus hijos.

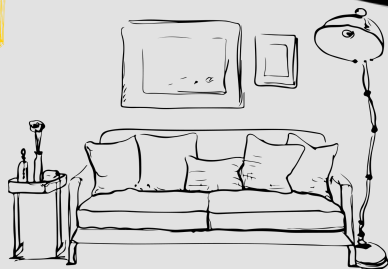


Para invertir en bienes raíces debemos conocer los diferentes conceptos y saber incorporarlos en las metas que deseamos.

Tipos de Viviendas en España:

4

- **Piso:** es un conjunto de habitaciones que constituyen una vivienda independiente de una casa de diferentes alturas.
- **Adosado o Unifamiliar:** construido de forma independiente, tiene lados perimetrales comunes con las otras viviendas, suele contar con jardín o terraza.
- **Dúplex:** es una vivienda multifamiliar que cuenta con dos pisos entre si conectados entre si por una escalera interior.
- **Loft:** es un tipo de vivienda en auge que destacan por NO tener las tradicionales separaciones entre estancias.
- **Apartamento:** es una vivienda que comprende uno o mas habitaciones, diseñadas para proporcionar instalaciones para un individuo o pequeña familia.



NOTA:



Multifamiliar:

Es una construcción vertical u horizontal que esta dividida en varias unidades de viviendas integrados que comparten un terreno en común.

Unifamiliar:

Es un inmueble en los que habita una sola familia, con sus ventajas de zonas exclusivas.



Diferentes tipos de Inversiones en Bienes Raíces:



- Inmuebles de Bancos.
- Inmuebles de Subastas.
- Inmuebles Destrozados o Tapiados.
- Inmuebles Ocupados.
- Inmuebles Particulares.
- Inmuebles Nuevos o Segunda Mano.
- Trasteros y Parking.
- Oficinas o Locales.



Compra de Bienes Raíces para Alquiler **5**

Es la modalidad de inversión mas conocida y una de las mas interesantes puesto que permite ir escalando y generando ingresos pasivos.

Debemos considerar el monto de la inversión, amistades me preguntan como es eso de comprar inmuebles, hay que saber que no es solo el precio de venta sino otros añadidos.

Por ende, lo mas importante es conocer y establecer la **RENTABILIDAD** que te dará la propiedad con todos estos gastos añadidos, en vista de que las **HIPOTECAS** son entre el 60% para segundas viviendas y 80% para primeras viviendas, siempre habrá sus excepciones del 100% con bancos u otro tipo de financiaciones.



GASTOS DE COMPRA:



- "Precio de Venta + Impuestos (ITP) 9% en Castilla la Mancha (Depende de la Comunidad) entre el 6 - 10% de ITP
- + 2 al 3% Gastos (Notaria/Gestoría/Registro)
- + Reforma o Lavado de Cara.
- + Seguros de Vida/Hogar, también incluir la tasación del inmueble", la suma de esto seria el total de la compra del bien inmueble.



Ejemplo de Comprar Un Piso en España.

TAXES

- **Piso de 50.000 euros.**
- + 9% ITP = 4.500 euros.
- + 3% Gestoría/Notaria/Registro = 1.500 euros.
- + Reforma o Lavado de Cara = 5.000 euros.
- + Seguros = 300 euros Aproximadamente.
- + Tasación Máximo = 500 euros.

Total del Inmueble: 61.800 euros para ser propietario.



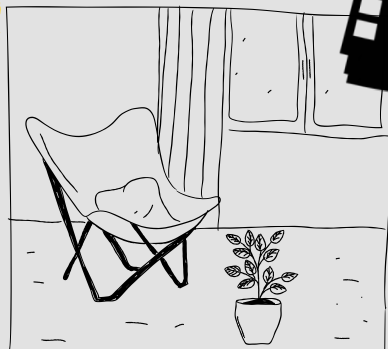
Ventajas de Invertir en Bienes Raíces para Alquilar:

6

1. Rentabilidad:

Hay que establecer un mínimo de rentabilidad para dar con el piso indicado, podríamos establecer entre un 7% al 20% o mas pero sigue dependiendo del inmueble y el tipo de inversión o lo que queramos como inversores, en mi caso busco un mínimo del 7% al 9% para alquilar tradicional y así considerar una Rentabilidad Bruta aceptable que justifique la inversión.

La rentabilidad viene de la mano con la calidad del Bien Inmueble y el Riesgo, todo depende del precio al cual adquirimos la propiedad y las zonas, aunque siempre debemos buscar seguir aumentando la rentabilidad sea por la revalorización por reforma o por menor precio de compra hasta llegar al Doble Dígito.



CALCULO DE RENTABILIDAD:



Formula Rentabilidad Bruta:

Alquiler x 12 meses / Total de Compra de Piso.

4440 euros/año / 61.800 euros = Rent. Bruta: 7,1%

Este piso del Ejemplo se debería alquilar a 370 euros para una rentabilidad mínima del 7%.

2. Cash Flow:

Es la acumulación neta de activos líquidos en un periodo determinado y, por lo tanto, constituye un indicador importante de la liquidez de una empresa o negocio inmobiliario.

3. Revalorización del Inmueble:

Aumenta con la inflación y la mayoría de los inmuebles suelen rentabilizar o estar por encima de la inflación, consiste en actualizar el valor ese activo para ajustarlo al valor real o de mercado cuando éste es más elevado.



Ventajas de Invertir en Bienes Raíces para Alquilar:

7

4. Amortización del Inmueble:

Se entiende por amortización la depreciación o disminución de valor de un activo o pasivo. En el caso de los inmuebles, se considera que es la depreciación o disminución de valor que sufren dichos bienes por el transcurso del tiempo y/o por su uso.



5. Ahorro de Impuestos:

Como inversores en bienes raíces, declaramos al 50% con la nueva reforma de la LAU de las ganancias obtenidas del alquiler de los Bienes Raíces.



Repeat

Lo mejor de las inversiones en bienes raíces es que después que haces las primeras, puedes repetirlos tantas veces como puedas en diferentes tipos de inversiones e inmuebles, la dimensiones son infinitas.



Ejemplo:

Alquilar un piso a 370 euros/mes serán 4.440 euros al año.

Al total debemos restarles todos los gastos conllevados para alquilar y mantener en condiciones optimas el piso.

- IBI - Basura
- Comunidad de Propietarios
- Seguros (Hogar - Vida - Impagos).
- Reparaciones - Reformas o Mantenimiento.



Restarle todos estos gastos a los 4.440 euros y posterior declaras el 50% del restante y sobre eso pagaras los impuestos de acuerdo con tu base imponible de las Rentas del Ahorro.





Financiación o Apalancamiento.

8

Ahora te preguntaras, “**Como o de Donde**” saco el dinero para invertir en Bienes Raíces, muchos gurús te dicen invierte **Sin Dinero**, “**Imposible**” digo yo una cosa es decir “**Sin tu Dinero**” y otra cosa es **Sin Dinero**.

En contraste, esta pregunta me la hice **YO** muchas veces, pero es sencilla de responder; Apalancamiento la magia de este método es que usas el 60% - 80% del Dinero del Banco para la inversión en Bienes Raíces.



NOTA:

Apalancamiento Financiero:

Consiste en utilizar algún mecanismo como deuda buena para aumentar la cantidad de dinero que podemos invertir, es la relación entre el dinero propio y el realmente utilizado en una operación financiera.



Tipos de Apalancamientos:

- Hipotecas.
- Prestamos Personales.
- Prestamos Familiares.
- Inversores Particulares.



Cabe mencionar, que posiblemente debemos aportar algo de capital o buscar otras opciones de financiación.

Ej.: Las hipotecas, es el apalancamiento mas común generalmente otorgan el 60% - 80% del costo de la propiedad, algunos casos podemos conseguir mas porcentaje, **El Resto Debe Ser Aportado Por El Comprador**, sea capital propio u otro tipo de deuda buena.



Paso a Paso de la Inversión Inmobiliaria.

9

- Formación y aprendizaje continuo, es lo mas importante.
- Organizar tu modelo de propiedad a invertir.
- Valoración de Oportunidades.
- Visita del Inmueble.
- Diligencias Bancaria e Inmobiliaria.
- Firma de arras.
- Cierre de Financiación Bancaria.
- Lectura de préstamo en el notario 10 días después de la firma de la financiación.
- Firma de compraventa en notaria.
- Reforma o lavado de cara.
- Anuncio del alquiler.
- Entrevistas y muestra del inmueble.
- Alquilar el inmueble y firma de contrato.
- Rentabilidad bruta y neta con la declaración de impuestos.



Felicidades eres un inversor y propietario de una vivienda en alquiler; puedes repetir la operación, tantas veces como puedas.



José Gregorio Hernández.
By Médico Capitalista.

1 - NO conseguir el mejor precio en la compra: al saber exactamente el precio de la venta, debemos compararlo con el precio medio de mercado de la zona del inmueble.

2 - Pensar que el precio del inmueble aumentara rápidamente para revalorizarlo: las condiciones del mercado en el futuro son inciertas e hipotéticas y son totalmente ajenas a nosotros.

3 - Comprar bienes raíces con flujo de dinero negativo: no deberíamos pensar que el inmueble se podrá alquilar por encima del mercado, lo ideal es flujo de dinero positivo, ahora puesto que el futuro es incierto.



NOTA:



“Recuerda tiempo es dinero en las inversiones”
Sin embargo, hay empresa o inversores que se encargan de comprar pisos todo tipo y obtienen rentabilidades muy buenas. (Solucionan Problemas)

Problemas en Pisos:

- Adquirir pisos tapeados.
- Adquirir pisos ocupados.
- Comprar oficinas o locales sin saberlo.
- No saber cual es tu piso Objetivo.
- Alquilar o vender Piso a familiares.
- Alquilar el inmueble sin seguro de protección del alquiler.



José Gregorio Hernández.



"Es tangible, es sólido y es hermoso, es artístico desde mi punto de vista, por eso me encanta el sector inmobiliario".

Donald Trump.

Comparte este Ebook a quien pueda interesar y ampliar información en RRSS y en las plataformas de Podcast.

