



**CalculaPiso**

Calcula antes de firmar

# Informe Premium de Inversión Inmobiliaria

Análisis educativo y orientativo de rentabilidad, cash-flow, escenarios de estrés y comparativa frente a S&P 500 y bonos.

Precio compra

**280.000 €**

Madrid

Alquiler esperado

**1.250 €/mes**

escenario base

Capital inicial

**84.000 €**

aprox.

## Piso analizado: Madrid · Vivienda para alquiler

Documento de ejemplo. No constituye asesoramiento financiero, fiscal, legal ni inmobiliario.  
Generado para mostrar el formato del Informe Premium CalculaPiso.



# Resumen ejecutivo

Lectura rapida de la operacion antes de entrar en el detalle. La operacion analizada muestra una rentabilidad inicial razonable, con cash-flow mensual ligeramente positivo en el escenario base. La fortaleza del caso depende de mantener ocupacion alta, controlar gastos extraordinarios y conservar colchon de liquidez tras la compra.

Precio de compra

**280.000 €**

dato de entrada

Capital inicial

**84.000 €**

entrada + gastos

Hipoteca estimada

**224.000 €**

80 % financiado

Alquiler mensual

**1.250 €**

escenario base

Rentabilidad neta

**4,11 %**

antes de hipoteca

Cash-flow mensual

**+95 €**

aprox.

## Veredicto CalculaPiso

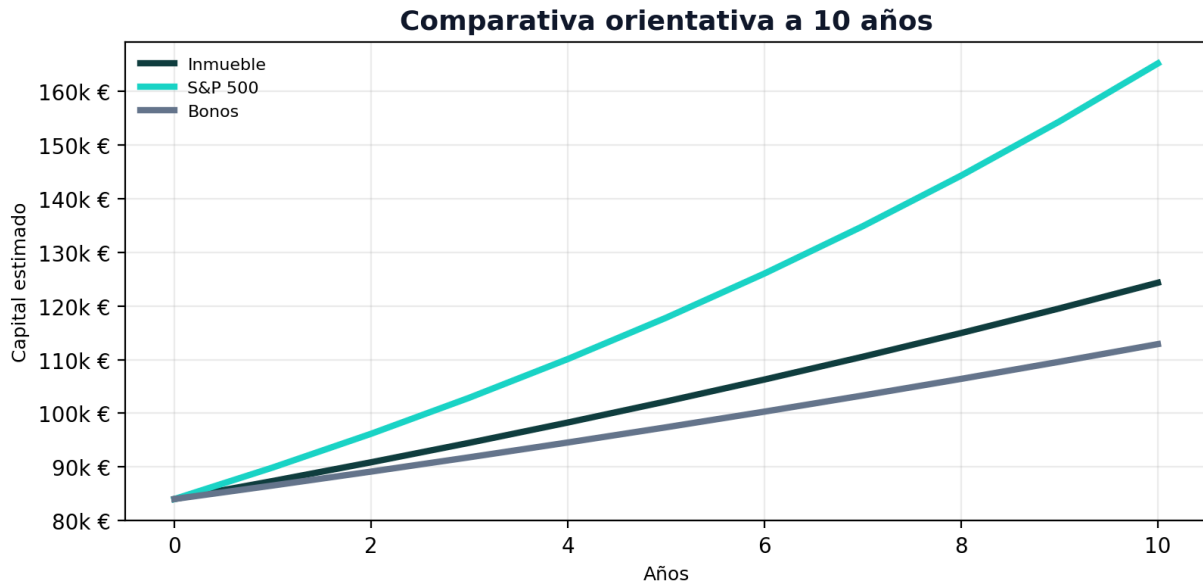
Operacion razonable, pero sensible a meses sin alquilar, tipos y gastos extraordinarios. La operacion parece defendible si el alquiler real se mantiene cerca del escenario base, la vivienda no permanece vacia durante periodos largos y se conserva margen de liquidez.

## Lectura rapida

- ✓ El activo genera un cash-flow positivo moderado en el escenario base.
- ✓ La rentabilidad neta antes de hipoteca se situa alrededor del 4,1 %.
- ! Dos meses sin alquilar pueden convertir el flujo mensual en negativo.
- ! Una subida de tipos o una derrama relevante tensionaria la operacion.

# Comparativa orientativa a 10 años

Comparamos de forma educativa el capital inicial estimado de 84.000 € frente a tres alternativas. Esta comparativa no pretende predecir el futuro: sirve para pensar en coste de oportunidad, liquidez, deuda, volatilidad y esfuerzo de gestión.



## Alternativa

## Supuesto usado

Inmueble

**4 % anual orientativo**

S&amp;P 500

**7 % anual orientativo**

Bonos

**3 % anual orientativo**

## Lectura correcta de esta pagina

La vivienda puede aportar apalancamiento y potencial de revalorización, pero exige gestión y concentra riesgo. El S&P 500 ofrece liquidez y diversificación, con volatilidad. Los bonos pueden reducir volatilidad relativa, pero normalmente con menor expectativa de rentabilidad.

# Veredicto final

La operacion no es claramente mala, pero tampoco es una oportunidad incuestionable. El margen existe, aunque depende de varios supuestos que deben vigilarse.

## Parece interesante si...

- ✓ El alquiler real se mantiene cerca de 1.250 €/mes.
- ✓ La vivienda no permanece vacia mas de 1 mes al año.
- ✓ No aparecen derramas relevantes en los primeros años.
- ✓ El comprador conserva colchon de liquidez tras la compra.
- ✓ El horizonte de inversion es largo.

## Es peligrosa si...

- ✗ El alquiler real baja por debajo de 1.100 €/mes.
- ✗ Los tipos suben y la cuota aumenta de forma relevante.
- ✗ El comprador entra sin colchon de liquidez.
- ✗ Hay reforma, derrama o impago relevante.
- ✗ Se necesita liquidez a corto plazo.

## Rangos de decision

Precio maximo recomendado

**270.000 - 280.000 €**

salvo mejoras claras

Alquiler minimo recomendado

**1.200 €/mes**

para mantener margen

Conclusion: operacion defendible con disciplina de precio, buena seleccion del inquilino, control de costes y colchon de liquidez. Si el precio sube o el alquiler esperado baja, el margen se deteriora rapidamente.