ANÁLISIS DE OPERACIÓN

Tu marca · Valencia (Valencia/València) · 23/10/2026

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 m²)	**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**
Intereses en toda la hipoteca	**42.897 €**
Terminas de pagar en	**25 años**

ANÁLISIS DE OPERACIÓN

Tu marca · Valencia (Valencia/València) · 23/10/2026

CUADRO DE AMORTIZACIÓN

Año	Interés	Cuota al mes	Intereses	Capital devuelto	Deuda pendiente
1	3 %	481 €	3.007 €	2.769 €	98.731 €
2	3 %	481 €	2.923 €	2.853 €	95.878 €
3	3 %	481 €	2.836 €	2.940 €	92.939 €
4	3 %	481 €	2.747 €	3.029 €	89.909 €
5	3 %	481 €	2.655 €	3.121 €	86.788 €
6	3 %	481 €	2.560 €	3.216 €	83.572 €
7	3 %	481 €	2.462 €	3.314 €	80.258 €
8	3 %	481 €	2.361 €	3.415 €	76.843 €
9	3 %	481 €	2.257 €	3.519 €	73.324 €
10	3 %	481 €	2.150 €	3.626 €	69.698 €
11	3 %	481 €	2.040 €	3.736 €	65.962 €
12	3 %	481 €	1.926 €	3.850 €	62.113 €
13	3 %	481 €	1.809 €	3.967 €	58.146 €
14	3 %	481 €	1.688 €	4.087 €	54.059 €
15	3 %	481 €	1.564 €	4.212 €	49.847 €
16	3 %	481 €	1.436 €	4.340 €	45.507 €
17	3 %	481 €	1.304 €	4.472 €	41.035 €
18	3 %	481 €	1.168 €	4.608 €	36.427 €
19	3 %	481 €	1.028 €	4.748 €	31.679 €
20	3 %	481 €	883 €	4.892 €	26.787 €
21	3 %	481 €	735 €	5.041 €	21.746 €
22	3 %	481 €	581 €	5.195 €	16.551 €
23	3 %	481 €	423 €	5.353 €	11.198 €
24	3 %	481 €	261 €	5.515 €	5.683 €
25	3 %	481 €	93 €	5.683 €	0 €
Total			**42.897 €**	**101.500 €**	

Estimación orientativa: el banco puede redondear de otra forma o cobrar comisión por amortizar antes.

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 %**

ANÁLISIS DE OPERACIÓN

Tu marca · Valencia (Valencia/València) · 23/10/2026

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 €**
Multiplicas 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 11.550 € · neto 4,2 % · al mes tras impuestos 137 €	**TIR 5,4 %**
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 %**

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 €**

ANÁLISIS DE OPERACIÓN

Tu marca · Valencia (Valencia/València) · 23/10/2026

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.