



INFORME DE ANÁLISIS INMOBILIARIO

# Vivienda de ejemplo · Chamberí (Madrid)

Estrategia analizada: Alquiler tradicional

● Operación aceptable

| SUPERFICIE        | HABITACIONES | BAÑOS | PRECIO    |
|-------------------|--------------|-------|-----------|
| 92 m <sup>2</sup> | 3            | 2     | 195.000 € |

RENTABILIDAD NETA

5,11 %

RENTABILIDAD BRUTA

7,31 %

CASHFLOW MENSUAL

350 €

## Qué dice este informe

Las cifras de abajo están calculadas en nuestros servidores a partir de los datos que introdujiste, no estimadas. Debajo tienes qué significa cada una.

RENTABILIDAD NETA

**5,11 %**

sobre el capital que pones tú

RENTABILIDAD BRUTA

**7,31 %**

sobre el precio de compra

CASHFLOW MENSUAL

**350 €**

lo que entra o sale cada mes

CAP RATE

**5,12 %**

rentabilidad sin financiación

DSCR

**1,69**

veces que cubre la cuota

RECUPERACIÓN

**22,5 años**

con el cashflow actual

### Qué significa cada número

**Rentabilidad bruta**

Lo que renta el piso al año antes de gastos, sobre el precio de compra.

**Rentabilidad neta**

Lo que te queda al año tras gastos, hipoteca e impuestos, sobre el dinero que pones tú.

**Cashflow mensual**

El dinero que entra o sale de tu bolsillo cada mes. En negativo, el piso te cuesta dinero.

**Cap rate**

Rentabilidad del inmueble sin contar la financiación. Sirve para comparar pisos.

**DSCR**

Cuánto cubre el beneficio la cuota. Por debajo de 1, el alquiler no la paga.

**Payback**

Años que tardas en recuperar el dinero que has puesto.

### Conclusión

PROCEDER SOLO TRAS CONTRASTAR EL ALQUILER. La operación deja cashflow positivo y mantiene cobertura suficiente frente a la cuota, pero el precio de renta y la reforma deben confirmarse antes de reservar.

**A favor**

- Cashflow positivo también en el escenario conservador.
- Cobertura de la deuda por encima del umbral de seguridad.
- La inversión mantiene liquidez mensual desde el primer año.

**En contra**

- El alquiler previsto debe contrastarse con operaciones cerradas.
- Una desviación en la reforma reduce la rentabilidad sobre el capital.
- La proyección patrimonial depende de hipótesis a largo plazo.

## La operación, partida en tres

Lo que cuesta entrar, cómo se financia y qué deja al año. Son los valores con los que se ha calculado todo lo demás.

Pones 94.700 € de tu bolsillo sobre una inversión total de 231.200 €. Con la hipoteca y el IRPF ya descontados, el piso deja 4.201 € al año, es decir 350 € al mes, después de pagar una cuota de 583 €.

### Lo que cuesta entrar

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| Precio de compra              | 195.000 €        |
| Impuestos de compra (ITP/IVA) | 11.700 €         |
| Reforma                       | 18.000 €         |
| Notaría, registro y gestoría  | 2.000 €          |
| Honorarios de intermediación  | 4.500 €          |
| <b>Inversión total</b>        | <b>231.200 €</b> |

### Cómo se financia

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Porcentaje financiado          | 70 %            |
| Importe de la hipoteca         | 136.500 €       |
| Tipo de interés                | 3,10 %          |
| Plazo                          | 30 años         |
| Cuota mensual                  | 583 €           |
| <b>Capital propio aportado</b> | <b>94.700 €</b> |

### Qué deja al año

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Ingresos mensuales             | 1.250 €        |
| Ingresos anuales               | 14.250 €       |
| Gastos operativos anuales      | 2.420 €        |
| Resultado de explotación (NOI) | 11.830 €       |
| IRPF anual estimado            | 635 €          |
| <b>Cashflow anual</b>          | <b>4.201 €</b> |

## Si el mercado se mueve

El mismo piso, con el alquiler y los gastos movidos arriba y abajo. Y de dónde sale y en qué se va cada euro de la inversión.

### Los tres escenarios

| Conservador                                   | Escenario actual                         | Optimista                              |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|
| Menos ocupación y más margen para imprevistos | Los datos introducidos en la calculadora | Mejor ocupación e ingresos optimizados |
| Cashflow anual                                | Cashflow anual                           | Cashflow anual                         |
| <b>1.421 €</b>                                | <b>4.201 €</b>                           | <b>4.971 €</b>                         |
| Rentabilidad neta                             | Rentabilidad neta                        | Rentabilidad neta                      |
| <b>1,77 %</b>                                 | <b>5,11 %</b>                            | <b>6,03 %</b>                          |
| Cashflow mensual                              | Cashflow mensual                         | Cashflow mensual                       |
| <b>118 €</b>                                  | <b>350 €</b>                             | <b>414 €</b>                           |



Cashflow anual de cada escenario, a la misma escala.

### El reparto del dinero

Quién pone el dinero **231.200 €**



■ Capital propio · **94.700 €** ■ Hipoteca · **136.500 €**

Capital propio frente a hipoteca sobre el total invertido.

En qué se va la inversión **231.200 €**



■ Precio de compra · **195.000 €** ■ Impuestos · **11.700 €** ■ Reforma · **18.000 €** ■ Notaría y gestión · **2.000 €**

■ Honorarios · **4.500 €**

Lo que pagas por el piso y lo que pagas por comprarlo.

### Lectura del cashflow

El escenario actual deja margen mensual después de gastos, cuota e IRPF. El escenario conservador continúa en positivo, señal de que la operación tolera una ocupación inferior a la prevista.

## Lo que aguanta y lo que cuesta

Si la operación resiste cuando algo va mal, cuánto se lleva el banco en intereses y cuánto se lleva Hacienda. Son las tres cuentas que no caben en una calculadora rápida.

### ¿Aguanta un imprevisto?

#### Cobertura de la deuda (DSCR) **1,69×**

Referencia: 1,30×

Cuántas veces cubre el beneficio del alquiler la cuota de la hipoteca. Por debajo de 1 la diferencia la pones tú cada mes.

#### Margen de seguridad **33,9 %**

Referencia: 20 %

Qué parte del alquiler sobra tras pagar gastos y cuota. Es lo que puede caer el ingreso antes de entrar en pérdidas.

#### Recuperación del capital **22,5 años**

Referencia: 25 años

Años que tardas en recuperar el dinero que pusiste, al ritmo del cashflow actual.

### Lo que cuesta el dinero prestado

|                                                  |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|
| Capital prestado                                 | 136.500 €        |
| Intereses en los 10 primeros años                | 37.602 €         |
| Intereses en toda la vida del préstamo (30 años) | 73.336 €         |
| <b>Total devuelto al banco</b>                   | <b>209.836 €</b> |

Por cada 100 € que te presta el banco devuelves 54 € solo en intereses, además del capital. La cuota mensual no deja ver esta cifra; el préstamo entero, sí.

### Lo que se lleva Hacienda

|                                                                                     |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Rendimiento neto del alquiler                                                       | 9.385 €        |
| Amortización del inmueble (gasto deducible), sobre el 70 % de valor de construcción | -4.095 €       |
| Reducción por vivienda habitual del inquilino                                       | -3.174 €       |
| <b>Base sujeta a IRPF</b>                                                           | <b>2.116 €</b> |
| IRPF anual estimado                                                                 | 635 €          |

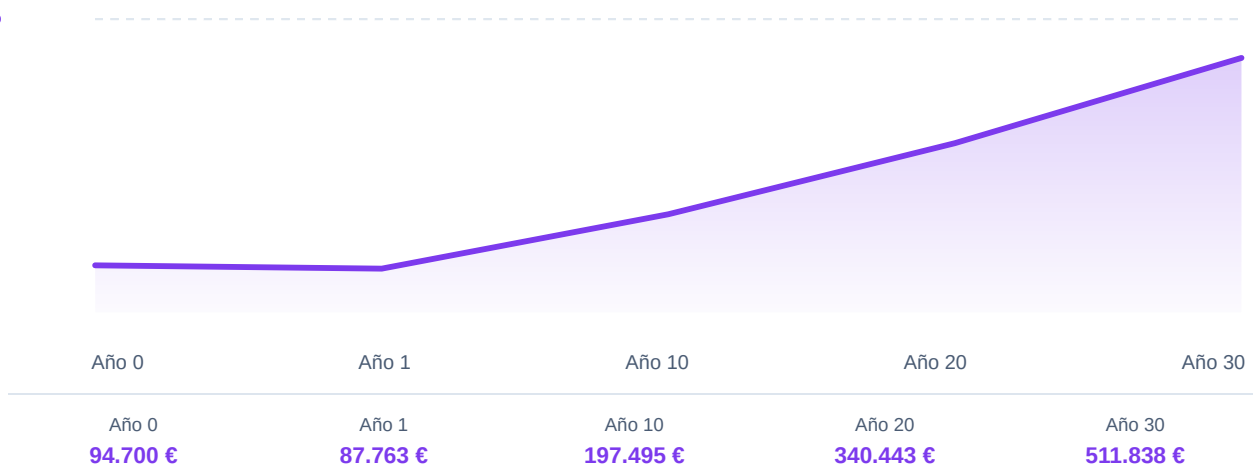
La reducción por vivienda habitual del inquilino ahorra **952 € al año**. Si el piso se alquila por temporada o por habitaciones, esa reducción no se aplica y el IRPF sube.

## Qué patrimonio construye

Valor del inmueble revalorizado, menos la deuda que quede viva, más el cashflow acumulado. La rentabilidad de un año no cuenta esta parte, y en una compra a treinta años es la mitad de la historia.

### Evolución del patrimonio neto

Revalorización anual: 2,0 %



### Dinero parado frente a inversión en el piso

Ambos ajustados por inflación: 3,0 %



### Esto es una proyección, no una previsión

La revalorización es el porcentaje que tú has indicado, aplicado año a año. Nadie sabe cuánto valdrá el piso dentro de treinta años: la tabla sirve para comparar escenarios, no para contar con esa cifra.

## La zona, con datos oficiales

Cifras tomadas de fuentes públicas para Madrid. Cada una lleva su organismo y su periodo: si un dato no aparece aquí, no está verificado y así se dice.

| DATO                            | VALOR     | ÁMBITO | PERIODO | FUENTE                                  |
|---------------------------------|-----------|--------|---------|-----------------------------------------|
| Población oficial del municipio | 3.506.730 | Madrid | 2025    | Instituto Nacional de Estadística (INE) |
| Renta neta media por hogar      | 49.916 €  | Madrid | 2023    | Instituto Nacional de Estadística (INE) |
| Renta neta media por persona    | 19.632 €  | Madrid | 2023    | Instituto Nacional de Estadística (INE) |
| Edad media                      | 43,9 años | Madrid | 2023    | Instituto Nacional de Estadística (INE) |
| Tamaño medio del hogar          | 2,5       | Madrid | 2023    | Instituto Nacional de Estadística (INE) |
| Hogares unipersonales           | 31,5 %    | Madrid | 2023    | Instituto Nacional de Estadística (INE) |

Fuentes verificadas: Instituto Nacional de Estadística (INE). Se muestran los 6 indicadores más útiles de 11 disponibles; el análisis considera el contexto completo.

### Análisis de la zona

La evidencia territorial se presenta a escala municipal y sirve para contextualizar la demanda potencial, no para fijar por sí sola el alquiler de esta vivienda.

Renta y demografía proceden del INE y muestran su periodo junto a cada cifra. Para decidir el precio final todavía hacen falta comparables de alquiler del entorno inmediato.

### Contexto de mercado

El informe no convierte indicadores municipales en una previsión de precio. Los utiliza como contexto y separa expresamente los datos oficiales de las hipótesis introducidas en la calculadora.

## Fotografías

Imágenes aportadas por quien encarga el informe. No se han alterado ni retocado.



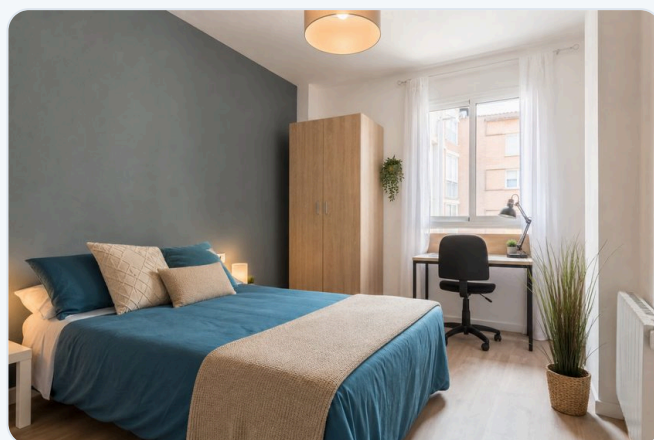
Salón principal · imagen de demostración



Cocina equipada · imagen de demostración



Dormitorio principal · imagen de demostración



Segundo dormitorio · imagen de demostración

## ■ Análisis completo

La financiación propuesta mantiene una cuota cubierta por el resultado operativo. El punto fuerte no es únicamente la rentabilidad bruta, sino que el flujo final sigue siendo positivo después de financiación e impuestos.

La decisión debe concentrarse en dos comprobaciones: presupuesto cerrado de reforma y alquiler respaldado por contratos o testigos reales, no solo por anuncios publicados.

### Cómo mejorar esta operación

- Negociar el precio de compra por debajo de 190.000 €.
- Cerrar la reforma con presupuesto cerrado antes de escriturar.
- Contrastar el alquiler previsto con tres pisos ya alquilados.

### Cómo se ha hecho este informe

Las cifras económicas las calcula InmoMazius en servidor a partir de los datos que introduces: precio, financiación, ingresos, gastos, el impuesto de transmisiones de la comunidad autónoma correspondiente y el IRPF según el tipo marginal indicado. No proceden de una estimación automática.

Los datos de zona proceden de fuentes públicas —Instituto Nacional de Estadística y CartoCiudad/IGN— y se citan con su organismo y periodo. La interpretación y los textos los redacta un modelo de lenguaje a partir de esas cifras, con instrucción expresa de no rellenar con datos inventados lo que no se haya podido verificar.

#### Nota sobre la calidad de los datos

Los indicadores de zona son municipales. Las fotografías y la operación económica pertenecen a una demostración ficticia.

**Aviso.** Este documento es una herramienta de apoyo a la decisión y no constituye asesoramiento financiero, fiscal ni jurídico, ni una tasación homologada. Las proyecciones dependen de los datos introducidos y de hipótesis de mercado que pueden no cumplirse. Verifica con un profesional antes de comprometer capital.

Informe IM-000007 · Emitido el 26/08/2026 · © 2026 InmoMazius