FINCAS EVA

DOSSIER DEL INVERSOR



ÍNDICE

Ventajas de invertir en bienes inmuebles 4

El mercado inmobiliario y sus mil matices 5

Conviértete en inversor paso a paso 6

Lanzarse a la piscina 7

Conceptos básicos 8

Nichos de la inversión inmobiliaria 9

Estrategias de inversión inmobiliaria 11

¿Qué debe tener un plan de inversión inmobiliaria? 13

El papel de una agencia inmobiliaria 15

¿Por qué Fincas Eva? 16

Descubre las razones para invertir en Barcelona 18

Quizá que el término **“inversor inmobiliario”** suene incluso grandilocuente, pero convertirse en uno es **mucho más accesible de lo que parece.** La inversión inmobiliaria ofrece multitud de opciones y de perfiles cuya rentabilidad fluctúa en función de tus intereses y del mercado.

En momentos como los actuales, donde la economía mundial atraviesa una situación de **inestabilidad generalizada** y donde los mercados financieros arrastran grandes pérdidas, los inversores debemos buscar otro tipo de **operaciones con menor riesgo y mayores garantías.**

¡¡Es el momento de invertir en inmuebles!!

En **Fincas Eva** llevamos muchos años asesorando a inversores en **cómo optimizar la rentabilidad de sus inversiones.** Aprovecha tu capacidad de crédito para crear un patrimonio que te garantice un futuro estable.

En esta guía te explicamos todo **acerca de la inversión inmobiliaria** y, sobre todo, para que tengas conocimiento de **cómo calcular la rentabilidad de la inversión** y los parámetros que la determinan.

VENTAJAS DE INVERTIR EN BIENES INMUEBLES

Son muchos los interesados en invertir en el mercado inmobiliario español debido a sus **resultados favorables** y a su **estabilidad** en comparación con otras opciones de inversión.

Pero ¿qué ventajas concretas tiene invertir en bienes inmuebles?

- **Reduce el riesgo** y ofrece la opción de diversificar cualquier cartera.
- Estarás **protegiendo tus ahorros** frente a la inflación.
- Las nuevas tecnologías plantean multitud de opciones y, concretamente, el blockchain es un sistema hiperseguro debido a su compleja encriptación. Y sí: **ya es posible comprar una casa con bitcoins.**
- **Mayor rentabilidad** que con opciones financieras más tradicionales, como planes de pensiones o la Bolsa.
- **Mayor confianza, seguridad y transparencia,** ya que la transformación tecnológica ha permitido el acceso a toda la información al detalle.
- **Consolidación de mercado** tanto para inversores nacionales y extranjeros, ya que cuenta con cierta tradición fundamentada en su seguridad y rentabilidad.



EL MERCADO INMOBILIARIO Y SUS MIL MATICES

La complejidad del mercado inmobiliario y de todas las opciones de inversión es enorme, por eso siempre se recomienda contar con un **asesor experto** que te explique exactamente en qué estás invirtiendo tu dinero. **No te quedes con la duda** y consulta toda la información que necesites. Háblale a tu asesor de tus objetivos, de tus expectativas, de tu situación, de la cantidad que vas a invertir. **No te dejes nada en el tintero.** A fin de cuentas, cuanta más información, mejor enfocadas estarán las soluciones y opciones de inversión que tu asesor te recomiende.

CONVIÉRTETE EN INVERSOR PASO A PASO

Invertir en el mercado inmobiliario **no es algo que suela decidirse de un día para otro.** En general, comienza con una idea que va cobrando forma y que, con algo de tiempo, se convierte en un objetivo.

Este camino cuenta con varias etapas que convertirán ese objetivo en un hecho, en una fuente de ingresos real:

- Supera tus barreras mentales.
- Aprende los conceptos básicos.
- Elige un nicho.
- Elige una estrategia.

A lo largo de las siguientes páginas, tratamos de darte algunas claves para abordar cada una de estas etapas.





LANZARSE A LA PISCINA

En algunos casos, es habitual que el interés por invertir se quede ahí. En mera curiosidad. En un papel contemplativo que, aunque te lleve a leer noticias y a informarte sobre diversos aspectos de inversión inmobiliaria, no culmina y, por tanto, no te decides a comenzar. Esto es completamente normal. **Son muchos los motivos que pueden impedir que des el paso, desde la inseguridad derivada de la incertidumbre hasta el temor de perder dinero.**

Por eso, a continuación, tienes algunos consejos que quizá te ayuden a **superar este bloqueo** en caso de que lo padezcas:

- **No necesitas saberlo todo de todas las opciones de inversión.** Escoge una y, hasta que no la domines, no pases a la siguiente.
- **La incertidumbre es normal.** Es parte del proceso, ya que siempre tendrás algo nuevo que aprender. Sin embargo, llega un momento en que hay que pasar a la acción.
- **Cuenta con un profesional que se dedique a la orientación y asesoría de inversión inmobiliaria**.

Piensa que un experto ha trabajado con personas en situaciones similares a la tuya y que, sean cuales sean tus dudas, objetivos y expectativas, podrá ayudarte.

¡No estás solo! En **Fincas Eva** tenemos a un equipo de asesores que poseen una **alta cualificación** para ayudarte a conseguir tus metas.

CONCEPTOS BÁSICOS

Aunque son muchos los conceptos que tendrás que ir aprendiendo, los más básicos son estos cuatro que leerás a continuación:

- **Ingresos:** Cantidad de dinero recibida por un inmueble a través del alquiler y cargos adicionales.
- **Gastos:** Cantidades que debes afrontar como inversor inmobiliario.
- **Flujo de efectivo:** Cantidad de dinero que obtienes al final de cada mes tras el pago de los gastos.
- **Rentabilidad o retorno de la inversión (ROI):** Porcentaje que mide el dinero recibido en relación con el dinero invertido.

NICHOS EN LA INVERSIÓN INMOBILIARIA

Existen decenas de opciones para obtener **ingresos como inversor inmobiliario,** y ninguna es mejor que otra. La más adecuada depende de ti, de tus objetivos y de tu situación. En general, **recomendamos escoger una o dos y especializarse en ese nicho concreto.**

De momento, los nichos inmobiliarios más comunes son:

- **Inversión en terrenos:** Podrás mejorarlo, alquilarlo, dividirlo para vender con ganancias o revenderlo cuando se revalorice.
- **Viviendas unifamiliares:** La inversión más habitual en inversores noveles debido a la relativa sencillez del proceso de financiación, alquiler o venta. La desventaja es que por sí sola puede no ser suficiente para que el flujo de efectivo sea positivo.
- **Lote de viviendas:** Tiene varias ventajas respecto a la opción anterior como una menor competencia y mayor flujo en efectivo, así como mayor probabilidad de obtener una financiación por parte del banco.
- **Inversiones residenciales de gran tamaño,** como edificios, complejos hoteleros, residencias de estudiantes, etc.
- **Inmuebles comerciales**: Es decir, locales, oficinas, naves, etc. Esta opción tiene la ventaja de que suelen obtener un buen flujo de efectivo, pero sus periodos vacantes son más prolongados.
- **Fondos de inversión inmobiliaria:** Esta opción es la más similar a invertir en acciones, solo que, en lugar de participar en una empresa, se invierte en una o varias propiedades. Sus ventajas principales son la liquidez y el acceso a la inversión. Suele ser una de las opciones más recomendadas para comenzar a invertir, pero su rendimiento es menor.



ESTRATEGIAS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Una vez elijas el producto o nicho inmobiliario en el que estás interesado, llega el momento de decidir qué hacer con él. Son varias las opciones que te ofrecen:

BUY TO RENT

Es decir, comprar y alquilar el inmueble o comprar un inmueble alquilado. Es la opción más habitual y básicamente consiste en generar crecimiento patrimonial a largo plazo para recuperar el capital invertido en la compra del inmueble.

Sin embargo, esta opción, pese a ser la más frecuente, entraña sus riesgos:

- **Elegir una mala propiedad.** Para evitarlo, será necesario realizar un análisis del mercado.
- **No ser consciente de los gastos.** Derivados de la adquisición del inmueble y su alquiler.
- **Elegir a un inquilino poco fiable o solvente.** Este riesgo puede prevenirse con un estudio previo y profesional de los inquilinos para identificar a uno de calidad.

Por último, será necesario que el inversor sepa administrar sus activos de manera adecuada, es recomendable que un profesional gestione los contratos de alquiler, las incidencias, reparaciones y la mediación con los arrendatarios.

CRV (FLIPPING INMOBILIARIO)

Consiste en revalorizar un inmueble (generalmente una vivienda) para venderlo después por un precio mayor que la cantidad invertida entre adquisición y reformas. **Se trata de un proceso ágil pero intenso en el que el inversor cumple un papel activo,** ya que requiere un alto grado de involucración y seguimiento por su parte.

Suele ser una **estrategia puntual,** ya que no es una fuente de ingresos periódicos a no ser que el inversor se dedique a ello de forma activa.

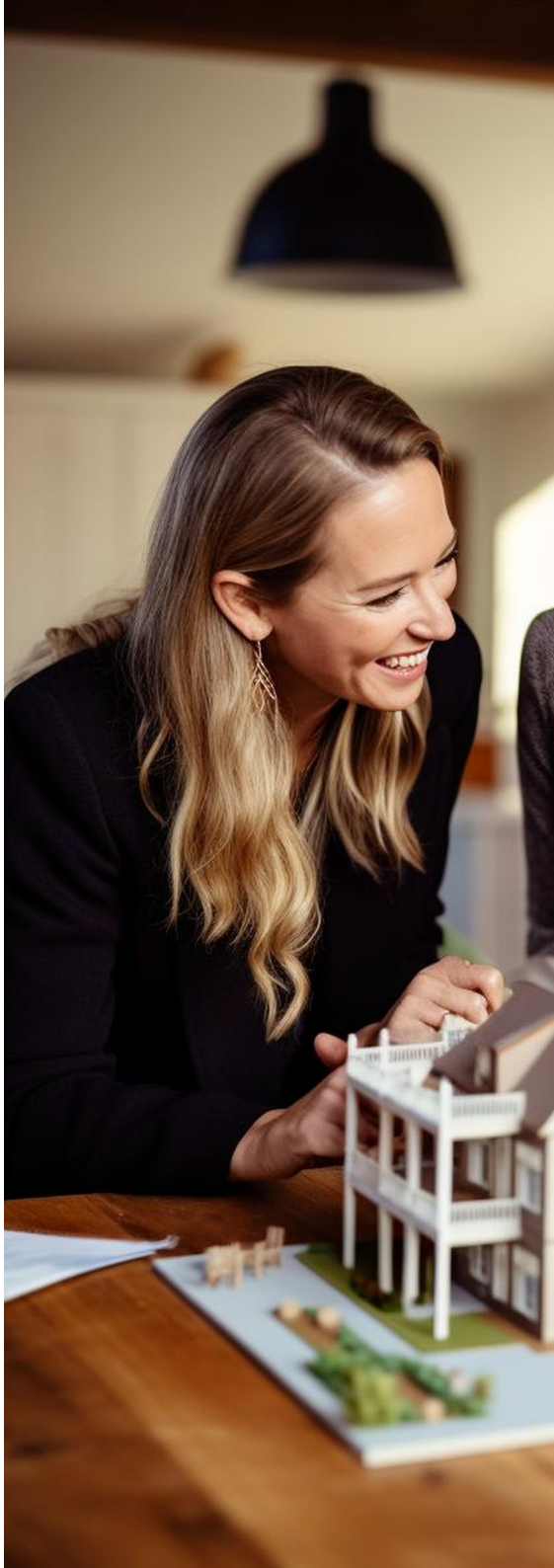
¿QUÉ DEBE TENER UN PLAN DE INVERSIÓN INMOBILIARIA?

Ahora que ya sabes por dónde empezar, y que ya tienes más o menos definido en qué tipo de bienes inmobiliarios quieres invertir y cómo obtener rentabilidad de ellos, llega el momento de trazar un plan.

Estos son algunos de los puntos que deberás definir antes de poner en marcha tu inversión.

- **Meta:** Este valor es cualitativo, ya que se refiere a tu sueño, a tu aspiración. Es decir, hacia dónde vas, cuál es tu propósito, qué pretendes conseguir. Por ejemplo, asegurar un colchón económico que disfrutar durante tu jubilación o poder dejar tu trabajo podrían considerarse grandes metas.
- **Objetivos:** Han de ser cuantificables y ligados a un espacio de tiempo, tanto a corto como a largo plazo. Por ejemplo, qué cantidad de ingresos pasivos quieres ganar en un mes, o cuántas operaciones cerrar en un año.
- **Tipo de bienes y de estrategia:** Especialízate en un mercado concreto que te permita moverte cómodamente en él. Por ejemplo, apartamentos para alquiler vacacional, locales comerciales que alquilar durante largos períodos de tiempo, etc.

- **Criterios de inversión:** Debes de ser muy consciente del capital y presupuesto de los que dispones antes de iniciar la inversión, así como de las posibilidades de financiación y otros parámetros.
- **Financiación:** Piensa cómo vas a obtener la financiación necesaria para obtener o financiar cada inmueble.
- **Finanzas:** Analiza tu situación de manera periódica para ser consciente de tu posición económica y las opciones que derivan de ella.
- **Asesor o equipo:** Necesitarás apoyo profesional en distintos ámbitos: asesor hipotecario, abogado especializado, asesor fiscal, agente de seguros, empresas de mantenimiento o reformas, agentes inmobiliarios, administrador de fincas, etc. En Fincas Eva podemos ayudarte a encontrar a cada una de estas figuras para que tu inversión sea un éxito.





EL PAPEL DE UNA AGENCIA INMOBILIARIA

Como has podido comprobar a lo largo de este dossier, **invertir en el mercado inmobiliario es un proceso complejo que requiere un conocimiento exhaustivo de las estrategias y productos inmobiliarios,** pero también de su situación y de cómo influye cada momento en las rentabilidades derivadas de cada producto y de cada estrategia.

En **Fincas Eva** contamos con un equipo de asesores especializados en la inversión inmobiliaria que podrá ayudarte a **trazar una estrategia en función de tus objetivos** y de tu situación. Analizaremos juntos cuáles son las opciones **más rentables a corto y largo plazo,** así como cuáles quedan descartadas o cuáles podrían suponer una buena idea dentro de un tiempo.

Si necesitas más información sobre cualquier aspecto relacionado, **no dudes en ponerte en contacto con un experto de confianza que te haga sentir seguro** y reduzca una posible incertidumbre.

¿POR QUÉ FINCAS EVA?

Si estás pensando en invertir en el sector inmobiliario, **podemos ayudarte.** En **Fincas Eva** sabemos gestionar el proceso completo de compra de **producto inversor.** Esta es nuestra especialidad, y nos movemos como pez en el agua cuando hacemos nuestro trabajo.

¿CÓMO LO CONSEGUIMOS?

Disponemos de **herramientas digitales** para ofrecer a nuestros clientes inversores **la máxima información y el mejor servicio.** Nuestra CEO y Fundadora de Fincas Eva, **Eva López** es Presidenta de la **MLS Immosomni, Perito Judicial Inmobiliario, miembro del comité asesor del Colegio de API y Vocal de relaciones internacionales FAI.** Gracias a estas alianzas, nuestra agencia posee información de los precios de ventas reales. Además, preparamos tours de visitas virtuales para facilitar y acelerar el proceso de .compra-venta.

Por supuesto os mantenemos informados en todo momento con información fiable y contrastada. Esto te permitirá **no perder ninguna oportunidad de compra interesante.**

En **Fincas Eva** vamos más allá en el servicio de compra venta de inmuebles y te brindamos un **SERVICIO INTEGRAL** en la gestión de inversiones. **Nos ocupamos de todo, incluidos los aspectos legales.**

DESCUBRE TODO LO QUE PODEMOS HACER POR TI

- Asesoramiento y servicios jurídicos (nacionales e internacionales).
- Certificados energéticos, cédulas de habitabilidad y planos.
- Cambio de divisas.
- Realización de tasaciones, peritaciones judiciales y valoraciones del mercado.
- Servicio de fotografía, vídeo y tour virtual.
- Home Staging (decoración de un inmueble destinado a su venta).
- Seguros de alquiler.
- Mudanzas y retirada de muebles.
- Obtención de hipotecas (100% + gastos).
- Rehabilitación, mantenimiento y reformas.
- Cambios de suministros.
- Administración de fincas y de alquiler.
- Asesoramiento familiar y colaboración con entidades sociales.
- Redacción de arras con revisión de documentación.

DESCUBRE LAS RAZONES PARA INVERTIR EN BARCELONA

Barcelona, la joya del Mediterráneo, no solo es conocida por su **impresionante arquitectura modernista y su rica cultura,** sino también por su atractivo como destino de **inversión inmobiliaria.** En esta sección, exploraremos las once razones que hacen de Barcelona un lugar excepcional para invertir. Desde su posición geoestratégica hasta su dinámico mercado inmobiliario y su visión de futuro, cada aspecto de Barcelona **ofrece oportunidades únicas** para los inversores que buscan un retorno sólido y sostenible.

ONCE RAZONES PARA INVERTIR EN BARCELONA

Posición geoestratégica privilegiada: Barcelona tiene una ubicación estratégica en el Mediterráneo, lo que la convierte en un punto de conexión clave entre Europa y el resto del mundo. Esta ubicación privilegiada la hace atractiva para inversiones internacionales y facilita el comercio y la logística.

Accesibilidad y conexión con el exterior: La ciudad cuenta con una excelente infraestructura de transporte que incluye un puerto marítimo importante, un aeropuerto internacional bien conectado y una red de carreteras y ferrocarriles que la vinculan con el resto de Europa. Esta accesibilidad la hace ideal para negocios internacionales y turismo.


castro

Capital e impulso de un área económica dinámica y diversa: Barcelona es la capital económica de Cataluña y una de las ciudades más importantes de España en términos de actividad económica. Su diversidad económica, que abarca sectores como el turismo, la tecnología, la industria y los servicios, la hace resistente a las fluctuaciones económicas y atractiva para inversiones variadas.

Alto grado de apertura hacia el exterior: La ciudad tiene una mentalidad abierta hacia el comercio internacional y la inversión extranjera, lo que se refleja en su comunidad empresarial diversa y en su capacidad para atraer talento y capital de todo el mundo.

Ciudad de servicios empresariales: Barcelona es un centro de servicios empresariales que ofrece una amplia gama de servicios financieros, legales, de consultoría y de tecnología para empresas locales e internacionales. Esta infraestructura de servicios facilita la creación y el crecimiento de empresas en la ciudad.

Capital humano: La ciudad cuenta con una fuerza laboral altamente cualificada y multilingüe, lo que la hace atractiva para empresas que buscan talento internacional. La presencia de universidades de prestigio y centros de investigación también contribuye a la formación de un capital humano de alta calidad.





Mercado laboral amplio y cualificado: Barcelona ofrece un mercado laboral dinámico y diverso, con una amplia gama de perfiles profesionales y especializados. Esto facilita la contratación de talento para empresas que buscan expandirse o establecerse en la ciudad.

Calidad de vida: La ciudad ofrece una excelente calidad de vida, con un clima agradable, una rica oferta cultural, una gastronomía reconocida a nivel mundial y una amplia variedad de actividades de ocio y entretenimiento. Esta calidad de vida atrae a profesionales y empresas que valoran el bienestar de sus empleados.

Cooperación entre instituciones público – privadas: Barcelona tiene un sólido sistema de cooperación entre el sector público y el privado, lo que se traduce en políticas y programas que fomentan el desarrollo económico y la inversión. Esta colaboración contribuye a un entorno favorable para los negocios.

Visión de futuro: La ciudad tiene una visión clara de su futuro como centro económico y cultural, con planes de desarrollo sostenible, innovación tecnológica y mejora de la calidad de vida. Esta visión a largo plazo ofrece estabilidad y oportunidades de crecimiento para las inversiones.

Mercado inmobiliario dinámico y fuerte: Barcelona cuenta con un mercado inmobiliario dinámico y sólido, con una demanda constante de propiedades comerciales y residenciales. La combinación de factores como la ubicación, la infraestructura y la calidad de vida hace que el mercado inmobiliario de Barcelona sea atractivo para inversiones a largo plazo.

Si después de leer la guía aún te quedan preguntas o te han surgido cuestiones que detallar, no dudes en preguntarnos. Nuestro equipo está a tu disposición.

CONTÁCTANOS

FINCASEVA

Passeig Sant Joan, 32 Entresuelo 4ª
08010, (Barcelona)

93 265 86 65

Via Augusta, 18, Bajos
43893, Altafulla, (Tarragona)

977 07 00 97

comercial@fincaseva.com

www.fincaseva.com