

Análisis rentabilidades Activo en Rentabilidad Porto Pi, Mallorca

20 de febrero 2025

Análisis de Rentabilidad y Optimización Financiera

1. Introducción

Este informe analiza la rentabilidad de la inversión en un local comercial en Mallorca bajo tres escenarios diferentes:

1. **Escenario 1:** Compra con fondos propios y explotación mediante alquiler.
2. **Escenario 2:** Compra con financiación optimizada al 40% (LTV) y explotación mediante alquiler.
3. **Escenario 3:** Compra con financiación optimizada al 40% y venta en el año 5 con una revalorización anual estimada del 7%.

El objetivo es determinar la opción más rentable considerando flujo de caja, rentabilidad sobre el equity y potencial de revalorización del inmueble dada su ubicación estratégica en Porto Pi al lado del nuevo Club de Mar y paseo marítimo.

2. Datos de la Inversión

- **Precio del inmueble:** 1.050.000 EUR
- **Duración del contrato de alquiler:** 5 años (obligado cumplimiento)
- **Renta mensual:** 5.200 EUR
- **Renta anual:** 62.400 EUR
- **Gastos de la propiedad:** Asumidos por el inquilino → **Rentabilidad neta del 6%**
- **Financiación disponible:**
 - **Plazo:** 15 años
 - **Tipo de interés:** 3% fijo
 - **LTV máximo considerado:** 40%

3. Análisis de Escenarios

Escenario 1: Compra con fondos propios y alquiler

El inversor adquiere el inmueble sin financiación y obtiene ingresos por alquiler.

Cálculos:

- **Capital invertido:** 1.050.000 EUR
- **Flujo neto medio anual 5 años:** 62.400 EUR
- **Rentabilidad neta media sobre el capital invertido:** 5,94%

Ventajas:

- ✓ Flujo de caja estable sin riesgo financiero.
- ✓ Menor exposición a intereses o cambios en el mercado de crédito.
- ✓ Inversión a largo plazo sin presión de venta.

Desventajas:

- ✗ Rentabilidad sobre el equity más baja que en escenarios con apalancamiento.
- ✗ Sin efecto de apalancamiento positivo en la revalorización del activo.

Escenario 2: Compra con financiación optimizada (40% LTV) y alquiler

El inversor financia el **40% del valor del inmueble** con un préstamo bancario y explota el alquiler.

Cálculos:

- **Monto del préstamo:** 420.000 EUR
- **Equity invertido:** 630.000 EUR
- **Cuota mensual:** 2.898 EUR
- **Cuota anual:** 34.776 EUR
- **Flujo neto anual post-deuda:** $62.400 - 34.776 = 27.624$ EUR
- **Rentabilidad sobre el equity invertido:** 9,20%

Ventajas:

- ✓ Mejora la rentabilidad sobre el equity gracias al apalancamiento.
- ✓ Se conserva liquidez para otras inversiones.

Desventajas:

- ✗ Riesgo financiero por el pago de la deuda.
- ✗ Dependencia del flujo de alquiler para cubrir la cuota hipotecaria.

Escenario 3: Compra con financiación optimizada (40% LTV) y venta en el año 5 con revalorización del 7% anual

El inversor compra con **40% de financiación** y vende el inmueble al final del **año 5**, aprovechando la apreciación del mercado.

1. Cálculo del valor del inmueble en 5 años:

$$V_{\text{futuro}} = 1.050.000 \times (1.07)^5 = 1.472.730 \text{ EUR (hipótesis revalorización media 7\%)}$$

2. Deuda pendiente al año 5: ≈ 358.000 EUR

3. Beneficio por venta: $1.472.730 - 1.050.000 = 422.730$ EUR (ganancia de capital)

4. Ingresos netos por alquiler en 5 años: $27.624 \times 5 = 138.120$ EUR

5. Capital neto recibido tras pagar la deuda: $1.472.730 - 358.000 = 1.114.730$ EUR

6. Beneficio total neto: $1.114.730 - 630.000 = 484.730$ EUR

7. Rentabilidad total sobre el equity en 5 años: $630.000 / 484.730 = 76,94\%$

8. Rentabilidad anualizada (CAGR - Tasa de Crecimiento Anual Compuesto): 12,12% anual

Ventajas:

- ✓ Rentabilidad significativamente mayor gracias a la revalorización del inmueble.
- ✓ Optimización del apalancamiento financiero.

Desventajas:

- ✗ Riesgo de que el mercado no se revalorice al 7% anual.
- ✗ Necesidad de vender el inmueble en el momento adecuado para capturar la ganancia.

4. Comparación de Escenarios

Escenario	Rentabilidad Anual sobre Equity	Beneficio Total (5 años)
Escenario 1: Compra sin deuda	6,00%	312.000 EUR
Escenario 2: Compra con 40% LTV	9,20%	138.120 EUR (ingresos netos por alquiler)
Escenario 3: Compra con 40% LTV y venta en 5 años	12,12% (CAGR)	484.730 EUR

Cláusula de Exención de Responsabilidad

"El presente informe tiene carácter meramente informativo y no constituye una oferta vinculante ni un asesoramiento financiero, legal o fiscal. Los cálculos presentados son estimaciones basadas en hipótesis de rentabilidad y financiación, sin considerar el impacto de impuestos, costos de transacción u otros gastos asociados a la compra, explotación y eventual venta del activo. La rentabilidad final de la inversión puede verse afectada por factores fiscales, cambios en el mercado y condiciones específicas del inversor. Se recomienda encarecidamente que el inversor consulte con asesores financieros y fiscales para evaluar la estructura óptima de la operación y su impacto económico antes de tomar cualquier decisión de inversión."