

EL NEGOCIO DEL ALQUILER 2.



Costes,
Comercialización,
Financiación y
Estructura
Empresarial



www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

CUADERNOS
PRÁCTICOS
DEL
PROMOTOR Y
GESTOR
INMOBILIARIO

2015/14

Edición 1ª

Antonio Caparros Navarro

Juan Fernández Caparros

(Prayde Gestión, SL)

ÍNDICE

14.1.- PLANTEAMIENTO DEL NEGOCIO INMOBILIARIO DE ALQUILER EN SUS MÚLTIPLES VARIANTES

14.1.1.- ALQUILER DE VIVIENDAS

14.1.2.- ALQUILER DE EDIFICIOS DE USO TERCIARIO

14.1.3.- MODALIDADES DE ALQUILER DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS

14.2.- CARACTERÍSTICAS DIFERENCIADORAS ENTRE LOS COSTES DE UNA PROMOCIÓN EN ARRENDAMIENTO FRENTE A UNA PROMOCIÓN EN VENTA

14.2.1.- IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE)

14.2.2.- IVA

14.2.3.- IMPUESTOS LOCALES

14.2.4.- COSTES DE ADMINISTRACIÓN

14.2.5.- COSTES DE MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE

14.2.6.- AMORTIZACIÓN DEL EDIFICIO

14.3.- CARACTERÍSTICAS DIFERENCIADORAS EN LA COMERCIALIZACIÓN DE PROMOCIONES EN ALQUILER FRENTE A LAS PROMOCIONES EN VENTA

14.3.1.- REQUISITOS DE PUBLICIDAD E INFORMACIÓN. DOCUMENTACIÓN PROMOCIONES EN ALQUILER

14.3.2.- REQUISITOS DE PUBLICIDAD E INFORMACIÓN LOS APROVECHAMIENTOS POR TURNO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS

14.4.- FINANCIACIÓN DE LAS PROMOCIONES EN ALQUILER

14.4.1.- FONDOS PROPIOS

14.4.2.- FONDOS AJENOS

14.4.3.- EVALUACIÓN DE LOS RECURSOS FINANCIEROS NECESARIOS

14.5.- ESTRUCTURA ECONÓMICO FINANCIERA DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS DEDICADAS AL ARRENDAMIENTO

Prayde Gestión, SL - Cuadernos Practicos

14.1.- PLANTEAMIENTO DEL NEGOCIO INMOBILIARIO DE ALQUILER EN SUS MÚLTIPLES VARIANTES

El planteamiento económico financiero de una promoción inmobiliaria en alquiler, como ya hemos visto en epígrafes anteriores tiene múltiples variantes, y, vamos a explicar en primer lugar las de una promoción en alquiler para en los subepígrafes posteriores explicar las **características específicas de sus principales variantes**, tomando como referencia las características de las promociones inmobiliarias para la venta por ser, según opinión fácil de contrastar, muy conocidas por los promotores inmobiliarios españoles, se encuentran mas a gusto y con mas experiencia.

La primera característica común a todas las promociones inmobiliarias en alquiler, significativa desde este punto de vista es el **plazo de maduración de la inversión**: una promoción en alquiler se trata de una inversión con muy largo plazo de recuperación. Esta característica tiene la consecuencia inmediata de **dejar fuera de ese mercado a las empresas que no tiene una adecuada capitalización**, que cuenten con una fuerte organización administrativa. Es decir, **las empresas que ofertan este tipo de promociones inmobiliarias tienen una fuerte vocación de perdurar en el futuro** y no buscan el fácil y rápido “pelotazo”, aunque a veces no sea tan sencillo y exitoso.

La segunda característica desde este punto de vista es que, el **planteamiento económico financiero tiene dos fases perfectamente diferenciadas**:

1ª FASE.- Construcción del edificio y, en su caso adquisición del solar necesario, sin recibir, en general, ningún ingreso y, **teniendo**

que soportar los gastos financieros producidos en esta fase por la utilización de recursos ajenos, convierte en coste del negocio

2ª FASE.- Explotación del negocio de alquiler donde **de forma periódica se reciben**, como ingresos, **unas rentas que se contraponen con una serie de gastos como son la administración** del negocio, los gastos de **mantenimiento** del edificio, los de **amortización** del edificio y, los **financieros** procedentes de la utilización de recursos ajenos utilizados para la adquisición del solar y la construcción del edificio que estén todavía pendientes de amortización en la fecha de inicio de la fase de explotación del negocio, **así como una parte del IVA soportado**

En cuanto al IVA soportado, **en una promoción en alquiler** de determinados tipos, **este IVA es un coste, a diferencia de en una promoción en venta** en la que el IVA soportado es deducible en su totalidad, bien porque se compensa con el repercutido o, bien porque la administración tributaria nos los devuelva por lo que en este tipo de promociones en venta, lo cual solo es coste la parte que procede de su financiación por el plazo que transcurre entre su abono y su devolución y compensación, en promociones en alquiler de determinado tipo, se produce que una parte del IVA soportado que, en general, se deduce durante la primera fase, hay que devolverlo en un plazo determinado, **siendo un coste, durante ese plazo en la segunda fase.**

Así pues también deberemos tener presente que los **recursos financieros** necesarios para realizar este tipo de promociones deben tener

CONTINUA HASTA 46 PAGINAS

Autores

Antonio Caparrós Navarro.



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GEMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ.Comillas,...) en temas inmobiliarios

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

También Co Autores de:

- Blog “[El Análisis de Viabilidad Inmobiliaria](#)“
- Blog “[CUADERNOS PRACTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO](#)“
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: Gestinmo, InmoSuelo, InmoExterior, InmoFase, etc., a través de Prayde Gestión, SL
- El libro “**Manual de Gestión Inmobiliaria**”, 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

SINOPSIS.-

Se trata en este Cuaderno de analizar la Viabilidad Económico Financiera de las Promociones en Arrendamiento en sus múltiples variantes.

El Cuaderno tiene dos partes, una primera de teoría donde se desarrollan los diferentes conceptos que se incluyen en un Estudio de Viabilidad de las Promociones Inmobiliarias en Alquiler (EVPA) mostrando sus diferencias mas significativas con las promociones en venta que suponemos sean las que habitualmente maneja el lector y, una segunda parte dedicada a ejemplos numéricos resueltos con la aplicación del programa informático GESTINMO, en el que se hace mucho hincapié en aclarar las dudas en la aplicación de la cuenta de resultados de la explotación, el calculo de la rentabilidad dinámica de la misma y el necesario ajuste financiero que hay que efectuar, en la mayoría de los casos al inicio de la explotación del negocio del alquiler.

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

15.- Alquiler – 3. ALQUILER . SU VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA y Gestión Patrimonial

16.- Alquiler – 3. RÉGIMEN FISCAL Y MERCADOS INMOBILIARIOS DE ALQUILER

20.- Alquiler – 4. EL ALQUILER DE VIVIENDA PROTEGIDA Y SU LEGISLACION AUTONOMICA