

# Curso gratis de *inmuebles*: cómo invertir paso a paso

2 h 21 min · 12 módulos · publicado en enero de 2023 · imparte: Pau Antó, Adrián Sáenz

Vídeo completo y gratis: <https://www.youtube.com/watch?v=dIAtnSo9YI> · Página del curso:

<https://skillo.com/cursos-gratis/invertir-en-inmuebles/>

Para invertir en inmuebles, eliges un modelo, como reformar y vender o alquilar, compras por debajo del precio de mercado y calculas la rentabilidad. En este curso gratis de 2 horas y 21 minutos, el inversor Pau Antó explica cómo invertir en inmuebles, de la hipoteca a los impuestos, con su primera compra como caso real. Invertir tiene riesgos y ninguna rentabilidad está garantizada.

## Qué aprenderás

- **Cuatro modelos de inversión inmobiliaria.** Comprar, reformar y vender; alquilar a largo plazo; alquiler turístico; y alquiler por espacios, como habitaciones, trasteros u oficinas.
- **Empezar con poco dinero.** Cómo entrar en el negocio gestionando operaciones con dinero de otros inversores, alquilando para realquilar o gestionando alquileres ajenos.
- **Dónde están los pisos baratos.** Por qué las mejores oportunidades no siempre llegan a los portales y cómo crear relaciones con inmobiliarias, bancos y abogados.
- **Hipoteca en cinco pasos.** Qué documentos llevar al banco, cómo comparar ofertas y cómo elegir el plazo y el tipo de interés.
- **Calcular la rentabilidad.** La fórmula para saber cuánto ganas si vendes o si alquilas, y cómo comparar dos inversiones entre sí.
- **Ofertas, impuestos y reformas.** Cómo presentar una oferta que se escuche, qué impuestos hay en cada fase y cómo controlar una reforma.

## Temario, con el minuto de cada módulo

### 1. Introducción: qué vas a aprender y quién es Pau Antó

El temario va de por qué invertir en inmuebles y cómo hacerlo con poco o ningún dinero a encontrar pisos rentables y baratos, conseguir una hipoteca, calcular la rentabilidad, comprar paso a paso, los impuestos y un caso práctico. Adrián avisa de que no es una inversión sencilla. Pau Antó empezó encontrando edificios, reformándolos y vendiéndolos con el dinero de otros inversores, mientras él ponía el tiempo, el esfuerzo y el conocimiento. Invierte con su propio dinero y con el de los inversores de su gestora.

---

## 03:00 2. Por qué invertir en inmuebles y qué modelos existen

Pau da seis razones: los inmuebles son, para él, el activo con más historia; se revalorizan a largo plazo pese a crisis como la de 2008; dan rentas cada mes; protegen de la inflación porque el alquiler se puede actualizar; el banco financia su compra, algo que no hace con otros activos; y todos necesitamos inmuebles. Su modelo favorito es comprar, reformar y vender: comprar por debajo del precio de mercado y hacer una reforma óptima, no ideal, la justa para vender o alquilar mejor. Le siguen comprar para alquilar a largo plazo, el alquiler turístico o de corta estancia y el alquiler por espacios, como habitaciones, trasteros u oficinas convertidas en coworking.

---

## 26:06 3. Cómo invertir en inmuebles sin dinero

Pau empezó encontrando operaciones de comprar, reformar y vender: otros inversores ponían el dinero y él se llevaba una parte del beneficio, en su caso un 20 %. Otra vía es alquilar pisos grandes por habitaciones o, sin capital, acordar con el propietario que tú te encargas de alquilar y realquilar el piso. También se puede cobrar por gestionar alquileres turísticos de otros propietarios. Con un ejemplo, calcula lo que podrías ganar llevándote una parte del beneficio de una operación. Cierra con una advertencia: una rentabilidad muy alta no es lo habitual y suele esconder más riesgo, así que debes elegir tu punto entre valor y rentabilidad.

---

## 40:03 4. Cómo construir un patrimonio inmobiliario paso a paso

Pau parte de una persona con 10.000 € y plantea como objetivo de ejemplo un patrimonio de un millón de euros. Avisa de que no se consigue de la noche a la mañana: invirtiendo solo tu propio dinero, calcula que podría llevar de 15 a 22 años. Para acortar el plazo propone usar esos primeros 10.000 € en formarte y crear una red de contactos, generar ingresos gestionando operaciones y, cuando reúnas 30.000 o 50.000 €, empezar a invertir tu dinero en pequeños inmuebles. Cada persona marca su propio plan. Después distingue entre ser rico, ser millonario y tener libertad financiera, y calcula con cuánto capital podría vivir alguien de sus inversiones según sus gastos.

---

## 57:56 5. Cómo encontrar pisos rentables y baratos

Primero, especialízate en un tipo de operación, como el alumno que solo compra locales para cambiarles el uso. En portales como Idealista hay oportunidades, pero según Pau las mejores no llegan a publicarse: se quedan en las inmobiliarias y en sus inversores de confianza. Por eso propone dedicar una tarde a la semana a conocer las inmobiliarias de tu zona, y buscar también en bancos, en la Sareb (el llamado banco malo en España), en abogados y en gestorías. Para negociar, pide sentarte con intermediario y vendedor, presenta propuestas razonadas y valora fórmulas como el pago aplazado, que puede reducir el dinero que necesitas, o las arras.

---

## 01:22:58 6. Cómo conseguir una hipoteca

Según Pau, estos pasos sirven en cualquier país, aunque las condiciones dependen del momento, de los tipos de interés y de tu situación. Uno: llega al banco con los deberes hechos, con nóminas, declaración de la renta y contrato de trabajo, para que vean de un vistazo lo que ganas. Dos: no te quedes solo con tu banco de siempre; compara con bancos online, bancos pequeños y comparadores de hipotecas. Tres: entiende lo que firmas, porque le llegan personas con hipotecas que firmaron sin entender cuánto pagarían. Cuatro: define tu hipoteca ideal, con el plazo y el tipo fijo, variable o mixto que prefieras. Cinco: negocia esas condiciones.

---

## 01:29:40 7. Cómo calcular la rentabilidad de un inmueble

Pau insiste en entender de dónde salen los números antes de usar cualquier Excel, porque ha visto plantillas con errores. La base es sumar todo el dinero que sale: compra, gastos, impuestos y reforma. Si vendes, la rentabilidad es el beneficio dividido entre lo invertido: con 120.000 € de costes y una venta de 150.000 €, ganas 30.000 €, un 25 %. Si alquilas, multiplica lo que te queda cada mes por 11,5 meses en lugar de 12 y divídelo entre la inversión total; en su ejemplo sale alrededor de un 6,7 % neto. Añade una regla rápida, comparar el precio con 120 mensualidades de alquiler, y compara dos pisos para ver cuál rinde más.

---

## 01:39:48 8. Cómo comprar tu primer inmueble

Pau ordena la inversión en tres bloques: elegir tu sistema de inversión, salir a buscar y analizar inmuebles, y negociar, comprar y sacar la rentabilidad, alquilando o vendiendo. El dinero de la compra puede ser tuyo, de inversores o del banco. Aconseja tener a tu lado un asesor o un abogado y dedicar a ello entre el 0,5 y el 1 % de la inversión. Para las reformas: contrata solo empresas que te recomiende alguien de confianza; paga por partes, según avanza la obra, y guarda una cantidad para el final; deja por escrito las calidades; y visita la obra cada tres a cinco días, o pide fotos y videollamadas.

---

## 01:51:40 9. Cómo hacer una oferta por un piso

Lanzar una cifra sin más, del tipo «te ofrezco 80.000 €», funciona mucho peor que entender qué necesita el vendedor. El método de Pau es reunir en la misma conversación al comprador, al vendedor y al intermediario, en persona u online, y plantear propuestas razonadas, siempre respetando la comisión de la inmobiliaria. Los números mandan: la oferta sale de tu cálculo de rentabilidad, no de lo que te gustaría pagar. Pide paciencia y perseverancia, porque muchas ofertas no se aceptan a la primera y hay que volver a llamar. Lo ilustra con diez chalés de una promoción quebrada que compró con alumnos suyos tras más de seis meses negociando con la Sareb y el antiguo propietario.

---

## 02:01:26 10. Impuestos al invertir en inmuebles

Pau defiende que los inmuebles son rentables a pesar de los impuestos. Al comprar pagas impuestos como el ITP o el IVA; en España, el ITP cambia según la comunidad autónoma. Mientras tienes el inmueble pagas tasas como el IBI o las basuras. Y al alquilar o vender tributas por los ingresos, como persona física o como empresa, con bonificaciones en algunos casos, como el alquiler de vivienda a largo plazo en España. Todo esto debe entrar en tu cálculo de rentabilidad. Como depende del país, de la región y de tu situación, recomienda contratar a un profesional que estudie tu caso.

---

## 02:06:17 11. Caso práctico: la primera compra de Pau para alquilar

La operación fue en 2016. Le llegó por contactos, antes de publicarse: un piso de banco por el que pagó, junto a su hermano, 35.000 €, alrededor de 300 € el metro cuadrado, más impuestos, gastos y reforma. Aplicó una reforma óptima: pintó las puertas en lugar de cambiarlas y arregló la cocina sin sustituirla. Reconoce tres errores: no pedir financiación, que le habría permitido hacer dos o tres operaciones con el mismo dinero; no negociar más el precio; y tardar meses en alquilar por intentar sacar unos euros más, cuando es mejor alquilar rápido a 390 € que esperar por 420 €. Cierra con tres reglas: compra barato, reforma lo justo e invierte en inmuebles que se puedan alquilar y vender.

Adrián Sáenz cierra el curso de inversión en bienes raíces y le da las gracias a Pau.

## Preguntas frecuentes

### ¿Cómo invertir en inmuebles desde cero?

Pau Antó propone tres bloques. Primero, elige un modelo: comprar, reformar y vender, alquilar a largo plazo, alquiler turístico o alquiler por espacios. Segundo, busca y analiza inmuebles, sobre todo creando relaciones con inmobiliarias. Tercero, negocia, financia la compra, reforma lo justo y alquila o vende. En el módulo 8 resume todo el mapa.

### ¿Se puede invertir en inmuebles sin dinero?

Sí, aunque no sin trabajo. Pau Antó empezó así: encontraba operaciones, otros inversores ponían el dinero y él se llevaba una parte del beneficio. El curso explica otras vías con poco o ningún capital, como acordar con un propietario alquilar y realquilar su piso por habitaciones o gestionar alquileres turísticos de terceros. Pau avisa de que exige tiempo, conocimiento y contactos, y de que siempre hará falta dinero de alguien.

### ¿Cómo calcular la rentabilidad de un inmueble?

Suma todo lo que pagas: compra, impuestos, gastos y reforma. Si vendes, divide el beneficio entre esa inversión total y multiplica por 100. Si alquilas, toma lo que te queda cada mes después de gastos, multiplícalo por 11,5 meses y divídelo entre la inversión total. En el ejemplo de Pau Antó, un piso con 120.000 € de inversión que deja 700 € al mes da alrededor de un 6,7 % neto.

### ¿Es rentable invertir en inmuebles?

Puede serlo, pero depende de cómo compres. Pau Antó defiende que los inmuebles se revalorizan a largo plazo, dan rentas y protegen de la inflación, aunque reconoce que hay crisis y bajadas de precio, como la de 2008 en España. También avisa de que las rentabilidades muy altas no son lo habitual y suelen ir con más riesgo. Ninguna rentabilidad está garantizada: haz siempre tus números.

### ¿Dónde encontrar pisos baratos para invertir?

En los portales inmobiliarios hay oportunidades, pero según Pau Antó las mejores rara vez llegan a publicarse. Por eso recomienda crear relaciones con las inmobiliarias de tu zona, dedicando por ejemplo una tarde a la semana, y buscar también en bancos, en la Sareb, en abogados y en gestorías. Lo explica en el módulo 5 y avisa de que construir esa red lleva varios meses.

### ¿Cómo conseguir una hipoteca para comprar un piso de inversión?

El curso da cinco pasos: llevar al banco tus nóminas, tu declaración de la renta y tu contrato; comparar varios bancos y comparadores de hipotecas; entender bien lo que firmas; definir tu hipoteca ideal, con plazo y tipo fijo, variable o mixto; y negociar las condiciones. Pau Antó recuerda que todo depende de los tipos de interés y de tu situación en cada momento.

## Glosario

### Comprar, reformar y vender

Modelo que consiste en comprar un inmueble por debajo de su precio de mercado, reformarlo y venderlo con beneficio.

### Reforma óptima

La reforma justa para vender o alquilar mejor, sin gastar de más. Pau la distingue de la reforma ideal, que encarece la operación.

### **Alquiler por espacios**

Alquilar por separado partes de un inmueble, como habitaciones, plazas, trasteros o puestos de coworking.

### **Rentabilidad neta**

Lo que ganas al año después de gastos e impuestos, dividido entre todo el dinero invertido y multiplicado por 100.

### **Revalorización**

Subida del valor de un inmueble con el paso del tiempo.

### **Hipoteca**

Préstamo para comprar un inmueble en el que el propio inmueble sirve de garantía para el banco.

### **Tipo fijo, variable o mixto**

Formas de pagar intereses de una hipoteca: siempre igual, ligado a un índice o fijo unos años y variable después.

### **Arras**

Contrato previo a la compra en el que el comprador entrega una señal para reservar el inmueble.

### **Sareb**

Sociedad conocida en España como banco malo, que gestiona inmuebles y préstamos procedentes de bancos rescatados.

### **ITP**

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales: el que se paga en España al comprar una vivienda de segunda mano. Varía según la comunidad autónoma.

### **IBI**

Impuesto sobre Bienes Inmuebles: tasa anual que se paga en España por ser propietario de un inmueble.

### **Pago por certificaciones**

Pagar una reforma por partes, a medida que se termina cada fase, guardando una cantidad para el final.

### **Libertad financiera**

Situación en la que tus inversiones o tus negocios cubren tus gastos sin depender de un sueldo.

Contenido educativo: no es asesoramiento financiero, fiscal ni legal, ni una recomendación de inversión. Invertir en inmuebles tiene riesgos y puedes perder dinero; los impuestos, las hipotecas y las leyes cambian y dependen de cada país, así que consulta a un profesional antes de invertir.