Comprar una vivienda para alquilar

Los pasos, el dinero que necesitas de verdad y las obligaciones de ser casero, antes de firmar nada.

Revisado: 9 nov 2026

AHORRO NECESARIO	30–40 % del precio
RENTABILIDAD NETA	Suele ser 3–5 %
LIQUIDEZ	Baja
DEDICACIÓN	Media
IMPUESTOS	IRPF base general

Cuánto dinero necesitas

Para una vivienda de inversión, los bancos suelen financiar menos que para tu vivienda habitual, a menudo hasta el 60–70 % del valor. Además pagas los impuestos y gastos de la compra.

Piso de 150.000 € con hipoteca del 70 %

Entrada (30 %)	45.000 €
ITP del 8 % (según comunidad)	12.000 €
Notaría, registro, gestoría y tasación	2.500 €
Ahorro necesario sin contar reforma	**59.500 €**

Elegir la vivienda

- [ ] ¿Hay demanda de alquiler en la zona? Mira cuánto tardan en alquilarse pisos parecidos.
- [ ] Compara precio de compra y alquiler: la rentabilidad bruta es el alquiler anual entre el precio.
- [ ] ¿Está en una zona de mercado tensionado? Limita lo que puedes cobrar.
- [ ] Pide la nota simple: titular, cargas e hipotecas.
- [ ] Revisa estado, derramas pendientes de la comunidad y certificado energético.

Calcula antes de comprar

Usa la calculadora de rentabilidad real con todos los gastos y al menos un mes vacío al año.

El contrato de alquiler

- Si eres persona física, el inquilino puede quedarse hasta **5 años** aunque el contrato diga menos, y 3 más de prórroga tácita.
- La fianza legal es de **una mensualidad** y en muchas comunidades debe depositarse en un organismo público.
- Los gastos de agencia y de formalización del contrato los paga el propietario.
- La subida anual de la renta está limitada por un índice oficial.
- Es obligatorio entregar el certificado de eficiencia energética.

Protegerte

- Seguro de impago: suele costar entre el 3 % y el 5 % de la renta anual.
- Pide nóminas o justificantes de ingresos del inquilino.
- Haz inventario con fotos al entregar las llaves.

Siguiente lectura

Riesgos del alquiler · Impuestos del alquiler · Hipoteca

Contenido educativo. No es asesoramiento personalizado.

Fuentes: Agencia Tributaria, Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda.