JC.

Guía gratuita

Nueve preguntas antes de buscar tu primer piso

Se contestan sin haber visto un solo piso, y hasta tenerlas claras no hace falta que abras ningún portal inmobiliario.

Julio Clavero
Empresario e inversor inmobiliario
Más de 150 propiedades gestionadas



Son las preguntas que te protegen de comprar el piso equivocado con el dinero que te ha costado diez años juntar.

Bloque 1 Lo que puedes perder

El límite se pone antes de que te guste un piso

01 ¿Cuánto dinero puedo perder sin que me cambie la vida?

Es lo que puedes perder sin que te cambie los planes de los próximos años. Ese número es tu límite de verdad, y si lo decides cuando ya te has enamorado de un piso, lo acaba decidiendo el piso.

02 ¿Cuántos meses aguanto el piso vacío pagando la hipoteca de mi bolsillo?

Un piso tarda en alquilarse, y entre un inquilino y el siguiente hay meses sin cobrar. Si la respuesta es «uno», la operación depende de que no falle nada, y siempre falla algo.

Bloque 2 Qué compras y con qué dinero

Tres decisiones que cambian el piso que tienes que buscar

03 ¿Para qué lo compro, para alquilarlo, para reformarlo y venderlo o para vivir yo?

Cada respuesta es un piso distinto, en una zona distinta y con un número distinto. El error más caro del que empieza es buscar con la cabeza de «yo viviría aquí» un piso en el que va a vivir otra persona.

04 ¿Cuánto me cuesta el dinero del banco y qué le pasa a mi cuota si sube el Euríbor?

El banco te dirá cuánto te presta, y lo que tienes que saber tú es si puedes pagarlo también cuando suba la cuota. Haz el número dos veces, con la cuota de hoy y con una más alta, y si con la más alta no sale, no sale.

05 ¿Qué tipo de alquiler tiene que pagar la cuota de la hipoteca y los extras?

Antes de mirar pisos decide qué modelo sostiene la operación, una familia todo el año, habitaciones o temporada. Cada uno da un dinero y un trabajo distintos y no todos se pueden hacer en cualquier edificio ni en cualquier ciudad, así que si eliges el modelo después de comprar te toca el que se pueda.

Bloque 3 Los números de verdad

Lo que te queda cuando has pagado todo

06 ¿Con qué gastos cuento aunque no pase absolutamente nada?

IBI, comunidad, seguro, mantenimiento y los meses que el piso pasa vacío. Están ahí tanto si alquilas como si no, y son los que convierten una rentabilidad bonita sobre el papel en una normalita en la cuenta del banco.

07 ¿Cuánto me queda después de pagar impuestos?

Haz la cuenta con lo que te queda limpio al año después de gastos e impuestos, porque ahí está la diferencia entre una operación que sale y una que parecía que salía.

Bloque 4 El día que algo salga mal

Las dos que casi nadie se hace, y son las que cuestan dinero

08 ¿Qué hago el día que el inquilino deje de pagar?

Esto se decide antes y con la cabeza fría, cuánto tiempo puedes estar cobrando cero, a quién llamas y con cuánto dinero cuentas para aguantar mientras se resuelve. Tenerlo pensado cambia por completo cómo lo vives.

09 ¿Cómo salgo de aquí si me equivoco?

Es la pregunta que menos se hace y la que más tranquilidad da. Mira cuánto tarda en venderse un piso como el que buscas, en esa zona y en un mal año. Si para no perder dinero necesitas no venderlo nunca, estás apostando a que nunca te hará falta.

Y la regla Qué hacer con todo esto

La regla

Si no puedes contestar a una de estas preguntas con un número, todavía no estás listo para mirar pisos.

Estar listo lleva su tiempo, y lo que sale caro es firmar antes.

Estas nueve preguntas sirven para saber qué estás buscando y cuándo tienes que decir que no. Aprender a decir que no a treinta pisos es lo que hace que el treinta y uno sea una buena compra.

Contenido educativo. No constituye asesoramiento financiero, fiscal ni jurídico personalizado y no tiene en cuenta tu situación particular. Ninguna rentabilidad está garantizada. Antes de firmar nada, contrasta cada cifra con un profesional y con la fuente oficial.

Plantilla

Mis nueve respuestas

Contéstalas por escrito, porque de memoria se quedan en una intención. Guarda esta hoja, es tu criterio y contra ella vas a comparar cada piso que veas.

Lo que puedo perder

- [ ] Puedo perder hasta _____ sin que me cambie la vida
- [ ] Aguanto _____ meses el piso vacío pagando de mi bolsillo

---

Qué compro y con qué dinero

- [ ] Lo compro para _____
- [ ] He hecho el número con una cuota más alta y sigue saliendo
- [ ] El modelo de alquiler que sostiene la cuota _____

Los números

- [ ] Tengo la lista de gastos anuales, incluidos los meses de vacío
- [ ] Sé lo que me queda limpio al año después de impuestos

Si algo sale mal

- [ ] Sé qué haré y a quién llamaré si el inquilino deja de pagar
- [ ] Sé cuánto tardaría en vender un piso así en un mal año

Lo que todavía no sé contestar

_____

_____

_____

Quién está detrás



Soy Julio Clavero

Empresario e inversor inmobiliario. Gestiono más de 150 propiedades, y estas nueve preguntas son las que te haría si me dijeras que vas a comprar tu primer piso.

Cuando tengas tus nueve respuestas

Haz los números de cada piso con mi Excel

Es gratis. Metes el precio, los gastos, la hipoteca y el alquiler, y te da el cashflow (el dinero que te queda cada mes después de pagarlo todo) y la rentabilidad neta, con la misma cuenta que uso yo.

Descarga el Excel gratis

Todo lo demás que hago está en **www.julioclavero.com**.

Compra activos, no apariencias.

J. C. M.

www.julioclavero.com