

GUÍA DEL INVERSOR INTELIGENTE · EDICIÓN 2026

# Cómo generar *600€/mes* desde 25.000€

La guía definitiva del inversor inmobiliario en Elche  
Con datos reales · Modelo financiero completo · Caso práctico

---

10 PÁGINAS

GUÍA GRATUITA

SELRIA.ES

## INTRODUCCIÓN

# Por qué esta guía

Si tienes dinero en el banco y sientes que está perdiendo valor, esta guía es para ti.

El mercado inmobiliario de la Comunitat Valenciana ofrece hoy una combinación extraordinaria: precios todavía accesibles, demanda de alquiler estructuralmente alta y financiación con tipos históricamente bajos. En SELRIA llevamos más de un año analizando activos en Elche y Alicante. Hemos estudiado más de 50 pisos y ejecutado operaciones reales.

Esta guía recoge todo lo que hemos aprendido, con datos verificados y sin promesas vacías.

## Lo que encontrarás

- Por qué el alquiler por habitaciones supera al convencional en ROI
- El mercado de Elche en 2026: demanda, precios y zonas clave
- El modelo financiero completo, paso a paso — con números reales
- Capital mínimo real con financiación: desde 25.000€
- Checklist de due diligence — 10 puntos antes de comprar
- Los 3 errores que destruyen la rentabilidad
- Un caso real anonimizado con todos los números (ROCE 16,2%)

**Una nota importante:** esta guía no reemplaza el análisis individualizado de una operación real. Su objetivo es que llegues a esa conversación preparado — con los conceptos claros y los números sobre la mesa.

POR QUÉ EL ALQUILER POR HABITACIONES

## La aritmética que lo cambia todo

Un piso de 4 habitaciones en alquiler convencional en Elche renta entre 700 y 850€/mes. El mismo piso, reconvertido en alquiler por habitaciones, genera entre 1.200 y 1.400€/mes. La diferencia no es especulación: es aritmética.

INDICADOR	ALQUILER CONVENCIONAL	ALQUILER POR HABITACIONES
Renta mensual bruta (4 hab.)	700-850 €	1.200-1.400 €
Rentabilidad bruta	5-6%	11-14%
Rentabilidad neta	3,5-4,5%	8-11%
ROCE sobre capital propio	8-12%	15-22%
Cashflow mensual (con hipoteca)	150-280 €	450-720 €
Vacancia típica	5-8%	5%
Complejidad de gestión	Baja	Media (externalizable 15%)

**El coste de la gestión:** con una empresa de gestión al 15% del alquiler bruto (180-210€/mes en un piso de 4-5 hab.), el cashflow neto sigue siendo notablemente superior al alquiler convencional. El coliving no requiere que seas propietario-gestor.

**Precio orientativo por habitación en Elche 2026:** 280-340 €/mes según zona y estado. Zonas de mayor demanda: Carrús, Altabix, Centro y proximidades UMH y Hospital General.

## EL MERCADO

# El mercado de Elche en 2026

Elche no es un mercado de moda. Es un mercado con fundamentales sólidos que los inversores nacionales todavía no han sobreexplotado.

**+15%**

Incremento en precios de alquiler  
2023-2026

**88%**

Ocupación media en alquiler por  
habitaciones zona céntrica

**~250€**

Precio de compra medio por m<sup>2</sup> en  
zonas de alta rentabilidad

**230k**

Habitantes · 3ª ciudad más grande  
de la Comunitat Valenciana

**UMH**

Universidad · demanda constante de  
estudiantes y jóvenes trabajadores

**Hub**

Industrial: calzado, agroalimentario,  
logística · empleo estable

## ZONAS CON MEJOR ROI

- **Altabix:** residencial maduro, precios medios, demanda alta. ROI neto 8–10%.
- **Carrús:** precios bajos, reforma posible, perfil joven-obrero. ROI neto 9–12%.
- **Centro / Jesutinas:** menor oferta, demanda selectiva. ROI neto 7–9%.
- **Entorno UMH:** alta ocupación, rotación baja. Muy recomendado para coliving.

Por qué no Valencia o Madrid: el precio de compra por habitación en Elche es entre 2 y 3 veces inferior, pero la renta por habitación solo lo es 1,2–1,5 veces. La ecuación ROI favorece claramente a Elche.

## EL MODELO FINANCIERO

## Cómo calcular la rentabilidad paso a paso

La diferencia entre un inversor que gana dinero y uno que lo pierde no está en la suerte. Está en los números que hace *antes* de comprar.

### PASO 1 — INVERSIÓN TOTAL

Precio de compra	95.000 €
+ ITP (10% precio)	9.500 €
+ Notaría y registro	1.200 €
+ Gastos hipoteca	350 €
+ Reforma	15.000 €
<b>= Inversión total</b>	<b>121.050 €</b>

### PASO 2 — CAPITAL PROPIO (HIPOTECA 80%)

20% del precio (entrada)	19.000 €
+ ITP + notaría + gastos	11.050 €
+ Reforma	15.000 €
<b>= Capital propio total</b>	<b>45.050 €</b>

### PASO 3 — INGRESOS Y GASTOS ANUALES

Alquiler bruto ( $4 \times 310€ \times 12$ )	14.880 €
- Vacancia (5%)	- 744 €
<b>= Ingresos netos</b>	<b>14.136 €</b>
- IBI + seguro	- 500 €
- Comunidad	- 240 €
- Mantenimiento	- 1.200 €
- Gestión (15%)	- 2.232 €
<b>= NOI (beneficio operativo)</b>	<b>9.964 €/año</b>

### PASO 4 — HIPOTECA Y CASHFLOW

Hipoteca $76.000€ \cdot 2\% \cdot 30$ años	281 €/mes
Cuota anual	3.372 €
<b>= Cashflow neto anual</b>	<b>6.592 € · 549 €/mes</b>

12,3%  
Rent. bruta

8,2%  
Rent. neta

14,6%  
ROCE

## ACCESO AL MERCADO

# Cómo entrar desde 25.000€

«No tengo suficiente para comprar un piso» es el error de percepción más común. Con financiación al 80%, el capital real necesario baja drásticamente.

PRECIO DEL ACTIVO	CAPITAL PROPIO MÍNIMO	CASHFLOW ESTIMADO	PERFIL
75.000 € (sin reforma)	-27.000 €	400-520 €/mes	Conservador · 3-4 hab
95.000 € (+15k reforma)	-42.000 €	520-650 €/mes	Estándar SELRIA · 4-5 hab
115.000 € (+10k reforma)	-52.000 €	600-750 €/mes	Optimizado · 5 hab premium

Capital propio = 20% precio + ITP (10%) + notaría (~1.200€) + gastos hipoteca (~350€) + reforma.

La hipoteca cubre el 80% del precio de compra (no la reforma), a tipo fijo 2% TIN a 30 años.

## La palanca que pocos entienden

La hipoteca al 80% no es deuda: es apalancamiento inteligente en un activo que genera cashflow desde el día 1. Mientras el inquilino paga la cuota hipotecaria, el capital propio trabaja a un ROCE de 14-22%. Ningún depósito bancario, fondo indexado o bono ofrece esa combinación de rendimiento y predictibilidad.

### 14-22%

ROCE típico en operaciones SELRIA

### 8-11%

Rentabilidad neta real (con todos los gastos)

### 4,2x

DSCR medio — los ingresos cubren 4x la hipoteca

## ANTES DE COMPRAR

# Checklist de due diligence

Comprar mal un activo cuesta más que no comprarlo. Estos son los 10 puntos que SELRIA verifica antes de recomendar cualquier operación:

- Nota simple del Registro**  
Cargas, hipotecas, embargos, titularidad real
- ITE (Inspección Técnica)**  
Comprobar si hay obras pendientes en comunidad
- Recibos de IBI al corriente**  
Confirmar que no hay recibos impagados
- Instalación eléctrica**  
Potencia contratada y estado cableado (crítico para coliving)
- Orientación y ventilación**  
Afecta retención de inquilinos y precio de alquiler
- Certificado energético**  
Mínimo letra E para hipoteca bancaria estándar
- Deudas con la comunidad**  
Las deudas del vendedor viajan con el inmueble
- Ocupación actual**  
Si está arrendado, verificar contrato LAU vigente
- Viabilidad coliving**  
Verificar con el administrador si hay limitaciones de ocupantes
- Presupuesto de reforma**  
Mínimo 2 empresas locales — nunca usar estimaciones del vendedor

**Regla SELRIA:** si el vendedor tiene prisa para cerrar, eso no es razón para acelerar el proceso. Es razón para ir más despacio e investigar por qué tiene prisa.

## LO QUE DEBES EVITAR

# Los 3 errores que destrozan la rentabilidad

---

## O1

### Comprar por el precio, no por los números

«Está muy barato» no es una tesis de inversión. Un piso barato con renta baja sigue siendo malo. Un piso «caro» con cashflow positivo es la operación correcta. La variable que importa no es el precio absoluto, sino la **rentabilidad neta resultante**.

*Regla SELRIA: haz los números antes de emocionarte. La calculadora está en selria.es.*

---

## O2

### Infraestimar los gastos operativos

La mayoría de análisis que circulan en redes calculan solo:  $\text{renta} - \text{hipoteca} = \text{cashflow}$ . Ignoran IBI, seguro, comunidad, mantenimiento, gestión y vacancia. El resultado es que el activo «rentable» en papel pierde dinero en la realidad. Los gastos operativos reales oscilan entre 4.000 y 5.500€/año en un activo tipo.

*Regla SELRIA: si el modelo no incluye todos los gastos, no es un modelo.*

---

## O3

### No hacer due diligence por no «romper el deal»

La presión para cerrar rápido lleva a saltarse la nota simple, el certificado energético o la visita al administrador. Estas «formalidades» son exactamente las que evitan una sorpresa después de la firma.

*Regla SELRIA: si el vendedor tiene prisa, ve más despacio.*

## CASO REAL ANONIMIZADO

## 635€/mes de cashflow: los números exactos

Piso de 5 habitaciones en zona residencial de Elche · 4ª planta con ascensor · Reforma integral ejecutada · Las 5 habitaciones arrendadas · Superficie aprox. 130 m<sup>2</sup>

## ESTRUCTURA DE LA INVERSIÓN

Precio de compra	-105.000 €
ITP (10%)	10.500 €
Notaría + gastos hipoteca	1.550 €
Reforma integral	25.000 €
<b>Inversión total</b>	<b>142.050 €</b>
Capital propio aportado	47.050 €
Hipoteca (80% precio)	84.000 €

9,2%

Rent. neta

16,2%

ROCE

6,2 años

Payback

## CUENTA DE RESULTADOS ANUAL

Alquiler bruto (5 hab × 316€ × 12)	18.960 €
- Vacancia (5%)	- 948 €
= Ingresos netos	18.012 €
- IBI + seguro + comunidad	- 740 €
- Mantenimiento	- 1.200 €
- Gestión (15%)	- 2.844 €
- Vacancia y varios	- 566 €
<b>= NOI (beneficio operativo)</b>	<b>12.662 €/año</b>
- Cuota hipoteca anual	- 5.040 €
<b>= Cashflow neto anual</b>	<b>7.622 € · 635 €/mes</b>

ROCE del 16,2%: por cada euro de capital propio invertido, este activo genera 16,2 céntimos de cashflow neto anual. Sin incluir la amortización de capital hipotecario ni la posible revalorización del inmueble.

CÓMO TRABAJA SELRIA

# El siguiente paso

---

SELRIA no es una agencia inmobiliaria. Somos el analista de inversiones del inversor: trabajamos exclusivamente para ti, sin incentivos vinculados al vendedor.

**01** **Consulta gratuita de diagnóstico**  
30 minutos para entender tu situación: capital disponible, perfil de riesgo y horizonte temporal. Sin compromiso ni presión de venta.

---

**02** **Búsqueda y análisis de activos**  
Escaneamos el mercado con criterios financieros estrictos. Solo te presentamos activos que superan el umbral de rentabilidad neta >7%.

---

**03** **Paper de inversión y cierre**  
Presentamos un dossier financiero completo del activo. Si decides proceder, te acompañamos en todo el proceso de compra hasta escritura.

---

Reserva tu consulta gratuita — 30 minutos

Sin compromiso · Solo para ver si tiene sentido que hablemos

[selria.es/contacto](https://selria.es/contacto) · [info@selria.es](mailto:info@selria.es) · +34 663 034 965