

# CAROLINA MASSON

ANÁLISIS INVERSIONES INMOBILIARIAS



## ANTES DE FIRMAR, ENTIENDE ESTO

5 errores que pueden arruinar una inversión inmobiliaria  
y cómo evitarlos antes de comprometer tu dinero



01 | Comprar sin ver la reforma real



02 | Confiar en la rentabilidad  
bruta del anuncio



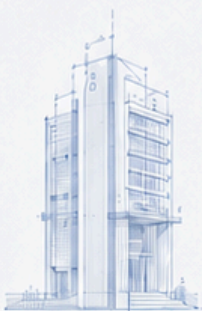
03 | Los costes que aparecen  
después de firmar



04 | Negociar sin datos propios



05 | Comprar sin criterio técnico  
independiente



**Carolina Masson**

Arquitecta · Análisis de Inversiones Inmobiliarias



@carolina.masson



02

EL PROBLEMA DE FONDO

## Comprar para invertir exige una mirada distinta

Comprar una vivienda como inversión no es lo mismo que comprar un hogar. Sin embargo, muchas decisiones se siguen tomando con las mismas herramientas: los datos del anuncio, una visita rápida y la intuición.



“ El precio por metro cuadrado, la zona o la rentabilidad bruta ayudan a seleccionar. No bastan, por sí solos, para decidir. ”

### Lo que esos datos no te dicen es:



En qué estado real están las instalaciones, la estructura y los acabados



Cuánto costará realmente poner el inmueble en condiciones de alquilar o vender



Qué cargas, derramas o incidencias documentales pueden aparecer después



Cuánto margen real existe para negociar el precio de compra



Si la rentabilidad neta justifica de verdad el riesgo que estás asumiendo

“

**Invertir bien no consiste en encontrar el piso más barato.”**

Consiste en entender exactamente qué estás comprando, cuánto te va a costar de verdad y qué margen tiene esa operación cuando se analiza con criterio.



En las siguientes páginas verás 5 errores frecuentes que pueden cambiar por completo una operación.





### LOS CINCO ERRORES

## Lo que puede salir mal antes de firmar



### 01 | Comprar sin ver la reforma real

“Necesita reforma” puede significar cosas muy distintas

Las fotos de un anuncio enseñan lo que interesa enseñar. Una estancia luminosa o una cocina ordenada no te dicen si la instalación eléctrica está obsoleta, si existen humedades, si la carpintería pierde eficiencia o si la distribución encarece cualquier reforma futura.

Lo que parece una compra razonable puede dejar de serlo en cuanto haces números reales.



#### Consecuencia:

Pagas el precio de un activo que parecía estar en unas condiciones... y asumes los costes de otro muy distinto. La rentabilidad se deteriora antes de empezar.



### 02 | Confiar en la rentabilidad bruta del anuncio

La rentabilidad bruta favorece al vendedor. La neta protege al comprador



#### Alquiler anual / precio de compra

Es la cifra más visible en los portales, pero no descuenta comunidad, IBI, mantenimiento, seguros, gestión, periodos sin inquilino ni futuras reformas.

Entre la rentabilidad bruta y la rentabilidad neta real puede haber una diferencia importante.



#### Consecuencia:

Proyectas un retorno que no se va a producir. La operación que parecía rentable deja de serlo cuando la bajas a números reales.



# CAROLINA MASSON

ANÁLISIS INVERSIONES INMOBILIARIAS



## 03 | Los costes que aparecen después de firmar

Hay gastos y situaciones que no se ven en una visita, pero sí afectan al valor real de la operación

Una derrama comunitaria aprobada, una ITE con deficiencias, una carga registral pendiente o una situación irregular del inmueble pueden existir aunque nadie te las haya explicado claramente en la visita. Todo eso cambia el coste real de compra.



**Consecuencia:** Descubres después algo que podrías haber sabido antes, y que te habría servido para renegociar... o para no comprar.



## 04 | Negociar sin datos propios

Si negocias con los datos del vendedor, partes con desventaja

El precio de salida está pensado para defender los intereses del vendedor. Si tú no cuentas con una estimación independiente del coste de reforma, con una lectura técnica del activo o con referencias claras de mercado, negocias a ciegas.



**Consecuencia:** Pagas por encima del valor real o renuncias a una bajada de precio que sí habrías podido justificar con datos.



## 05 | Comprar sin criterio técnico independiente

La decisión más importante no debería tomarse sin una mirada técnica que esté de tu lado

En una operación de compra intervienen varios actores, pero no todos miran la operación desde tu misma posición. El vendedor quiere vender. El agente quiere cerrar. El banco analiza el riesgo desde su punto de vista.



**Consecuencia:** Entrás en la operación sin haber contrastado de forma técnica, económica y estratégica si esa compra realmente tiene sentido para ti.



### LO QUE CAMBIA

## Qué aporta revisar una operación con criterio técnico

Añadir una capa de análisis independiente antes de comprometer tu dinero no significa volverte desconfiado. Significa tomar una decisión de inversión con el nivel de seriedad que merece. Porque una cosa es ver un inmueble. Y otra muy distinta es entenderlo bien.

Un análisis técnico e independiente te permite:



01 | Conocer el estado real del inmueble



02 | Estimar el coste de reforma con criterio



03 | Detectar alertas documentales



04 | Entender la rentabilidad neta real



05 | Negociar con argumentos concretos

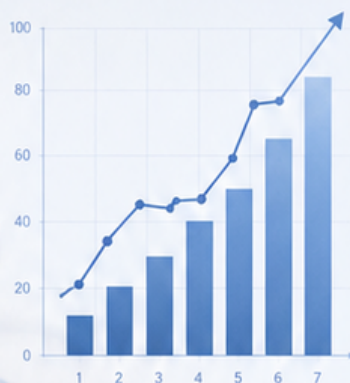


06 | Tomar una decisión más clara

“

*El objetivo no es encontrar motivos para no comprar.  
El objetivo es entender qué estás comprando y decidir con más claridad.*

”



## Y hay un factor más que muchas veces resulta decisivo: el tiempo

En una operación interesante, no siempre puedes esperar semanas para tener claridad. A veces, una decisión debe tomarse rápido, pero eso no significa que deba tomarse a ciegas.



**El valor del análisis no está solo en lo que revisa, sino también en cuándo llega.**

Y ese análisis debe hacerse antes de firmar. Porque después, el margen de maniobra siempre es menor.

# CAROLINA MASSON

ANÁLISIS INVERSIONES INMOBILIARIAS

## Si estás valorando una vivienda para invertir, el Informe de Validación de Inversión está pensado para eso

El Informe de Validación de Inversión Pre-Compra es un análisis independiente que se realiza antes de que tomes una decisión definitiva.

Su objetivo es ayudarte a ver con más claridad lo que estás comprando, qué costes puede implicar realmente y si la operación merece la pena en las condiciones actuales.

Es, en la práctica, una forma de revisar la operación con criterio antes de comprometer tu dinero.



### Qué incluye el informe

- ✓ Lectura técnica del inmueble y detección de alertas visibles
- ✓ Estimación orientativa del coste de reforma
- ✓ Mapa de riesgos por áreas: estructura, humedades, instalaciones y distribución
- ✓ Revisión documental básica: ITE, derramas, cargas y situación catastral
- ✓ Lectura de rentabilidad real frente a la rentabilidad bruta del anuncio
- ✓ Argumentos concretos para negociar mejor el precio de compra



### Pensado para decisiones que no siempre pueden esperar

En el mercado actual, una oportunidad interesante no siempre permanece disponible mucho tiempo. Por eso, este informe no solo está planteado para ser riguroso, sino también para llegar en un plazo útil.

🕒 **Plazo orientativo de entrega: 24/48 horas**

Porque una buena decisión necesita criterio, pero muchas veces también necesita agilidad.



### Cómo solicitarlo

📷 Instagram: @carolina.masson

✉️ DM abierto



Carolina Masson

Arquitecta · Análisis de Inversiones Inmobiliarias · 2026

*Una buena decisión necesita criterio. Y muchas veces, también necesita agilidad.*