

duda de como obtener la rentabilidad

Escrito por jesulerm - 28/07/2011 10:36

Gracias por adelantado, me gustaria que alguien me sacase de dudas, vamos a suponer dos opciones en adquisicion de vivienda para destinarla al alquiler:

1ª compra de vivienda por 60.000€ + 5000€ de gastos (pagada en mano)
rendimiento NETO obtenido por alquiler 2000€ anual.

$\text{rentabilidad} = 2000\text{€} / 65000 = 3,07\%$

Espero que los calculos sean correctos.

2ª compra de vivienda por 60.000€ + 5000€ de gastos (hipotecados los 65.000€ con letra de 300€;
3600€ anual)
rendimiento neto obtenido por alquiler 2000€ anual

$\text{rentabilidad} = 2000\text{€} / 3600 = 55,55\%$

Aqui es donde me surge la duda, tendria que considerar la inversion total de 65.000€ o lo que en realidad invierto en ese año, puesto que no desembolso el total de la inversion.

=====

Re: duda de como obtener la rentabilidad

Escrito por ahorristas - 28/07/2011 12:50

La rentabilidad del segundo caso no es positivo... ya que pagas 3.600 euros y cobras 2.000 euros.

Por otro lado también tendrías que considerar el valor de bien adquirido, el plazo de la inversión y el valor del bien al final de dicho plazo.

Salu2.

=====

Re: duda de como obtener la rentabilidad

Escrito por jesulerm - 28/07/2011 18:03

perdon por mi torpeza

en el segundo caso los 3600€ se han gastado en ladrillo. los demas gastos ya se han descontado y quedan 2000€ limpios.

se supone que sigo teniendo los 3600€ convertidos en ladrillos mas 2000€ que han generado. por lo que no entiendo porque es negativo.

=====

Re: duda de como obtener la rentabilidad

Escrito por ahorristas - 29/07/2011 09:29

Si estás pagando una letra mensual de 300€, es decir 3.600€ de coste hipotecario, ¿no?

y cobras 2000 euros de alquiler, al final del año, tienes un déficit de 1.600 euros, ¿no?

Salu2.

=====