



GUÍA DE INVERSIÓN COSTA DEL SOL

De la búsqueda a una inversión inteligente





INVERTIR EN INMUEBLES EN LA COSTA DEL SOL

1. ¿Por qué invertir en la Costa del Sol?

La Costa del Sol es desde hace años una de las regiones más atractivas del sur de Europa para la inversión inmobiliaria. La combinación de sol durante todo el año, una infraestructura excelente, colegios internacionales, un sistema sanitario de alta calidad y conexiones aéreas directas genera una demanda estructuralmente fuerte y constante de viviendas de alta calidad.

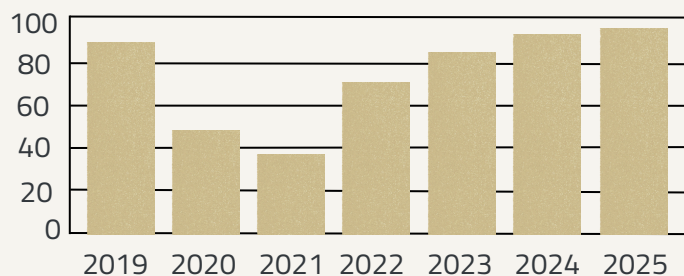
En 2025, España recibió más de 85 millones de turistas internacionales, de los cuales una parte significativa visitó Andalucía y, en particular, la Costa del Sol. Esto confirma el potencial turístico y económico sostenible de la región.

Por qué resulta interesante para los inversores

- Crecimiento estructural del mercado en precios de la vivienda y demanda de alquiler
- Revalorización anual media del 6–8% en zonas prime
- Fuerte demanda de alquiler impulsada por turismo, expatriados y estancias largas
- Posibilidad de combinar uso propio y alquiler
- Riesgo relativamente bajo frente a otros mercados del sur de Europa

TURISMO INTERNACIONAL EN ESPAÑA (2019-2025)

Número de visitantes internacionales (millones)



Fuente: Turespaña, /INE Spanje (2019-2024), Prognose 2025



2. El Método ViVi

Nuestra visión

En ViVi Real Estate acompañamos a los inversores de forma integral en la compra, gestión y optimización de inmuebles en la Costa del Sol. Combinamos conocimiento del mercado local con análisis de datos, transparencia y un enfoque altamente personalizado.

El Método ViVi



Proceso paso a paso: de la orientación al rendimiento

1. Entrevista inicial – definición de objetivos, presupuesto y expectativas de rentabilidad
2. Proceso de búsqueda – selección dentro del mercado completo, on-market y off-market
3. Análisis y asesoramiento – evaluación de rentabilidad y riesgos basada en datos
4. Visitas – acompañadas de forma presencial o digital
5. Negociación y compra – incluyendo due diligence y notaría
6. Servicio postventa – alquiler, gestión, mantenimiento y estrategia de salida

Por qué elegir ViVi

- Asesoramiento en su propio idioma con consultores locales
- Acceso a la oferta inmobiliaria más amplia
- Servicio integral, también después de la compra
- Historial probado con casos reales documentados
- Un único punto de contacto para adquisición y explotación

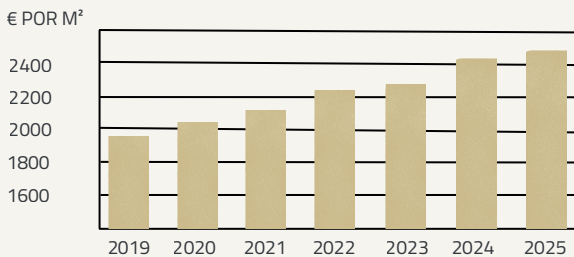


3. Metodología de rentabilidad: BAR en lugar de ROI

Cómo ViVi calcula la rentabilidad

ViVi trabaja principalmente con la BAR (Bruto de Inicio de Rentabilidad):

TENDENCIAS MEDIAS DE PRECIOS DE PROPIEDADES EN LA COSTA DEL SOL (2019-2025)



BAR = ingresos brutos anuales por alquiler ÷ inversión inicial total

La inversión inicial total incluye:

- Precio de compra
- Gastos de adquisición (aprox. 13%)

¿Por qué BAR?

- Objetiva y transparente
- Independiente de la estructura de financiación
- Permite comparar inversiones de forma directa
- Adecuada tanto para estrategias con capital propio como apalancadas

Nuestros cálculos se basan en:

- Datos históricos de alquiler de nuestra propia cartera
- Datos de mercado (incluyendo Tinsa y plataformas de alquiler)
- Correcciones estacionales, tasas de ocupación y análisis de ubicación

$$\text{ADR} \times \text{TASA DE OCUPACIÓN} = \text{INGRESO ANUAL}$$



4. Casos prácticos desarrollados (datos reales)

Caso 1 – Propiedad “Lotus”

Tipo: Caso de crecimiento

Enfoque: Máxima revalorización mediante entrada temprana

Datos clave

- Inversión total: € 397.760
- Valor de mercado actual (neto): € 617.625
- Revalorización lograda: € 219.865 (+55,3%)
- Ingresos brutos anuales por alquiler (2025): € 55.138
- Ocupación: 51,8%
- Precio medio por noche (ADR): € 313,29
- BAR (Bruto de Inicio de Rentabilidad): 13,9%

Por qué destaca este caso

- Compra en fase previa al lanzamiento con fuerte aumento de valor
- Excelente combinación de crecimiento y alquiler
- Especialmente adecuado para inversores a largo plazo

Caso 2 – Propiedad “Boa”

Tipo: Caso High-End

Enfoque: Exclusividad y optimización de precios

Datos clave

- Inversión total: € 422.066
- Valor de mercado actual (neto): € 583.313
- Revalorización lograda: € 161.247 (+38,2%)
- Ingresos brutos anuales por alquiler (2025): € 53.810
- Ocupación: 45%
- Precio medio por noche (ADR): € 366,05
- BAR: 12,7%



Por qué destaca este caso

- Menos noches alquiladas, mayor ingreso por noche
- Atractivo para el segmento premium
- Fuerte rendimiento en mercados con oferta limitada

Caso 3 – Propiedad “La Brisa”

Tipo: Caso de cashflow

Enfoque: Ingresos por alquiler estables y previsibles

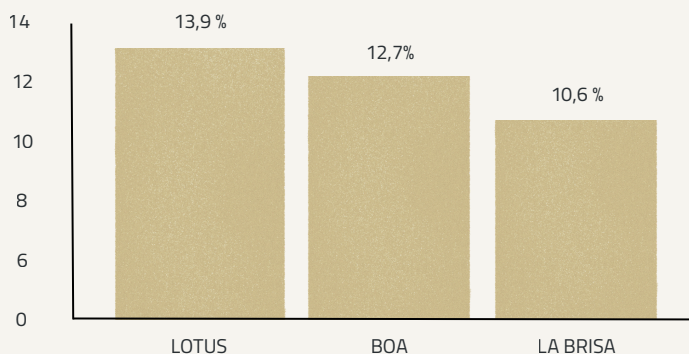
Datos clave

- Inversión total: €481.380
- Valor de mercado actual (neto): €571.875
- Revalorización lograda: €90.495 (+18,8%)
- Ingresos brutos anuales por alquiler (2025): €51.212
- Ocupación: 55,3%
- Precio medio por noche (ADR): €272,41
- BAR: 10,6%

Por qué destaca este caso

- Alta tasa de ocupación
- Cashflow sólido y predecible
- Ideal para inversores con perfil conservador

RENDIMIENTO BRUTO INICIAL (GIY)





5. Estrategias de inversión por tipo de propiedad

Obra nueva

- Bajos costes de mantenimiento
- Alta eficiencia energética y atractivo para el alquiler
- BAR indicativa: 7–10%
- Enfoque: crecimiento a medio y largo plazo

Vivienda existente

- Lista para alquilar de inmediato
- Cashflow rápido
- BAR indicativa: 4–6%
- Enfoque: rendimiento inmediato

Proyectos de reforma

- Mayor complejidad inicial
- Alto potencial de revalorización
- BAR indicativa: 7–9%
- Enfoque: estrategia value-add

6. Opciones de financiación

Hipotecas para no residentes

- Financiación hasta el 70% del precio de compra
- Tipos de interés aproximados del 3–4,5%
- Plazos de hasta 25 años

Parámetros orientativos

- Aportación propia: 30–40% + gastos de compra
- Cuota mensual según tipo de interés y plazo
- La financiación puede incrementar la BAR mediante apalancamiento



7. ViVi Homes – Property Management

Con ViVi Homes ofrecemos una solución integral de alquiler y gestión:

- Alquiler a través de Airbnb, Booking.com y otras plataformas
- Comunicación con huéspedes y check-in
- Limpieza y mantenimiento
- Informes mensuales
- Estructura de costes transparente

Resultado: máxima rentabilidad con mínimo esfuerzo para el inversor.

8. Conclusión

Invertir en la Costa del Sol ofrece:

- Crecimiento estructural
- Fuerte demanda de alquiler sostenida
- Rentabilidades realistas y transparentes
- Flexibilidad entre uso propio y explotación

ViVi Real Estate combina datos, experiencia y acompañamiento personal para que las inversiones inmobiliarias sean controlables, transparentes y rentables.

¿Le gustaría saber qué estrategia se adapta mejor a su perfil?

Programa una conversación sin compromiso con uno de nuestros consultores.



Hagamos realidad tu propiedad ideal

Ya sea que esté buscando la casa de sus sueños o una inversión inteligente, nuestro equipo está aquí para ayudarle.

[Contáctenos](#)



ViVi Real Estate

☎ +34 951 121 068

✉ sales@vivi-realestate.com

🌐 www.vivi-realestate.com

ViVi Homes

☎ +34 951 128 003

✉ homeowner@vivi-homes.com

🌐 www.vivi-propertymanagement.com