

kalma®

INVERSORES

GUÍA DE INVERSIÓN 2026

Cómo invertir en Nuda Propiedad en España

Una guía práctica para inversores patrimonialistas que buscan rentabilidad real, seguridad jurídica e impacto social en el mercado inmobiliario.



CONTENIDO

Lo que encontrarás en esta guía

Desde los fundamentos hasta el proceso real de inversión, con datos, casos y el método que aplica Kalma en cada operación.

00	Introducción: El nuevo paradigma inmobiliario Por qué 2026 es el momento de la nuda propiedad	3
01	Fundamentos legales y conceptuales Nuda propiedad, usufructo y garantías jurídicas	4
02	Análisis financiero y rentabilidad Cómo se calcula el precio, TIR y fiscalidad	4
03	El Método Kalma: selección de activos Due diligence inmobiliaria, jurídica y ubicaciones	6
04	Gestión de riesgos y mitigación Longevidad, mantenimiento y seguros	7
05	El proceso de inversión paso a paso Las 5 fases desde la oportunidad hasta el dominio pleno	8
06	Casos de éxito reales 2024–2025 Dos operaciones reales con sus números	9
07	Tu checklist de inversión 10 puntos antes de tu primera operación	10

INTRODUCCIÓN

El nuevo paradigma inmobiliario



España envejece. En 2026, más de 10 millones de personas mayores de 65 años son propietarias de una vivienda. Muchas de ellas tienen un patrimonio inmobiliario significativo y una pensión insuficiente. Ese desequilibrio ha creado un mercado que, hasta hace poco, apenas existía.

Al mismo tiempo, el inversor inmobiliario tradicional se enfrenta a un entorno diferente: tipos de interés más estables pero aún elevados, rentabilidades por alquiler bajo presión regulatoria y una demanda residencial que sigue sin encontrar oferta suficiente.

La nuda propiedad resuelve ambas ecuaciones a la vez. El propietario obtiene liquidez sin abandonar su hogar. El inversor adquiere un activo inmobiliario con un descuento real sobre valor de mercado, sin gestión de inquilinos y con plena seguridad jurídica.

10M+

MAYORES DE 65 AÑOS PROPIETARIOS EN ESPAÑA

30-60%

DESCUENTO MEDIO SOBRE VALOR DE MERCADO

CAPÍTULO 01

Fundamentos legales y conceptuales

Nuda propiedad y usufructo: el desdoblamiento del dominio

En España, la propiedad de un inmueble puede dividirse en dos derechos distintos. El **usufructo** es el derecho a usar y disfrutar del bien. La **nuda propiedad** es la titularidad del bien sin ese derecho de uso. Cuando el usufructo se extingue –por fallecimiento del usufructuario o por vencimiento del plazo–, el nudo propietario recupera automáticamente el pleno dominio.

Tipos de usufructo

TIPO	DURACIÓN	PERFIL INVERSOR
Vitalicio	Hasta fallecimiento del usufructuario	Largo plazo, herencia futura
Temporal	Plazo fijo (ej. 15 años)	Horizonte definido, menor incertidumbre

El papel del Notario

Toda operación de nuda propiedad se formaliza ante Notario, con inscripción en el Registro de la Propiedad. Esto garantiza la **seguridad jurídica de la operación** para ambas partes: el usufructuario conserva sus derechos documentados, y el inversor tiene título público sobre el activo.

La escritura notarial recoge con precisión las condiciones del usufructo: duración, obligaciones de mantenimiento y derechos de cada parte. Ninguna condición queda al margen del contrato.

EXPLORAR OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN

CAPÍTULO 02

Análisis financiero y rentabilidad

Cómo se calcula el precio

El precio de la nuda propiedad se obtiene aplicando un descuento sobre el valor de mercado del inmueble, basado en la esperanza de vida del usufructuario según las tablas de mortalidad del INE. A menor edad del usufructuario, mayor descuento para el comprador y, por tanto, mayor potencial de rentabilidad.

EDAD USUFRUCTUARIO	VALOR MERCADO (EJ.)	DESCUENTO APROX.	PRECIO NUDA PROPIEDAD
65 años	300.000 €	60%	120.000 €
72 años	300.000 €	50%	150.000 €
79 años	300.000 €	40%	180.000 €
85 años	300.000 €	30%	210.000 €

Rentabilidad anualizada (TIR)

Si compras hoy un activo con un 40% de descuento sobre su valor de mercado y consolidas el pleno dominio en 10-12 años, la TIR anualizada puede situarse entre el 8% y el 12% de rentabilidad adicional, sin ingresos por alquiler que gestionar y sin riesgo de impago.

8-12%

TIR ANUALIZADA ESTIMADA SEGÚN PERFIL DE OPERACIÓN

0€

RIESGO DE IMPAGO DE RENTA DURANTE EL USUFRUCTO



CAPÍTULO 03

El Método Kalma: selección de activos

No todas las operaciones de nuda propiedad son iguales. La diferencia entre una buena inversión y una mediocre está en el proceso de selección previo.

Due diligence inmobiliaria

Antes de cada operación, Kalma revisa el estado registral del inmueble, las cargas pendientes, la situación de la comunidad de propietarios y el estado de conservación del edificio. Solo las operaciones que superan este filtro llegan al portal de inversores.

Due diligence jurídica

El contrato de usufructo incluye cláusulas específicas de protección para el inversor: condiciones de mantenimiento, protocolo ante fallecimiento anticipado y derechos de acceso al inmueble para tasaciones o visitas. Ningún detalle se deja a la interpretación.

Ubicaciones estratégicas

Kalma opera en mercados con alta demanda residencial sostenida: Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga, Bilbao y otras capitales de provincia con stock limitado. La ubicación determina tanto el potencial de revalorización como la liquidez futura del activo.

Cada activo en el portal de Kalma incluye un informe financiero de inversión con el cálculo de TIR proyectada, datos del inmueble y perfil del usufructuario.

Gestión de riesgos y mitigación



Toda inversión tiene riesgos. En la nuda propiedad, los principales son conocidos y gestionables. Esto es lo que hay que tener en cuenta.

El factor de longevidad

Si el usufructuario vive más años de los estadísticamente previstos, el plazo para consolidar el pleno dominio se alarga. Sin embargo, el **descuento de adquisición** actúa como colchón: incluso en los escenarios menos favorables, **la operación sigue siendo rentable**.

Mantenimiento y derramas

Las obras de conservación estructural corresponden al nudo propietario por ley. Para evitar sorpresas, la **due diligence** previa a cada operación incluye una revisión del **historial de derramas de la comunidad y el estado del edificio**. Las operaciones con riesgo elevado en este punto no se incorporan a la cartera.

Seguros específicos

Se recomienda contratar un **seguro de continente** sobre el inmueble (el usufructuario cubre el contenido) y una póliza de responsabilidad civil. En operaciones de mayor valor, existen seguros específicos de nuda propiedad que cubren escenarios excepcionales.

El proceso de inversión paso a paso

Desde que identificas una oportunidad hasta que consolidas el pleno dominio, el proceso con Kalma sigue cinco fases claras.

- 1** Identificación de la oportunidad
Accedes al portal de inversores de Kalma, donde cada activo incluye ficha completa, fotografías y el informe financiero de inversión con TIR proyectada.
- 2** Análisis del informe financiero
El equipo de Kalma resuelve tus dudas y, si lo necesitas, te acompaña en la lectura del informe. Nada se da por supuesto.
- 3** Visita al inmueble
Puedes visitar el inmueble antes de decidir. Kalma coordina la visita respetando siempre la situación del usufructuario.
- 4** Arras y formalización ante Notario
Se firma el contrato de arras y, en el plazo acordado, la escritura pública ante Notario. Kalma gestiona toda la coordinación legal y administrativa.
- 5** Consolidación del dominio
Cuando el usufructo se extingue, adquieres el pleno dominio del inmueble.



CAPÍTULO 06

Casos de éxito reales 2025-2026

Los números son más fáciles de entender cuando son reales. Estos son dos ejemplos de operaciones cerradas a través de Kalma.

CASO A · MADRID · 2024

Piso en Madrid con un 45% de descuento

Inversor con perfil patrimonialista adquiere la nuda propiedad de un piso de 90 m² en el distrito de Chamartín. El objetivo: consolidar el activo como herencia en un horizonte de 10-15 años.

320.000€
VALOR DE MERCADO

176.000€
PRECIO DE COMPRA

~9,2%
TIR ANUALIZADA ESTIMADA

CASO B · BARCELONA · 2024

Piso en Barcelona con un 55% de descuento

Inversor adquiere la nuda propiedad de un piso de 75 m² en el distrito de Gràcia. El objetivo: consolidar patrimonio a largo plazo con una inversión inicial por debajo de los 100.000€.

210.000€
VALOR DE MERCADO

94.500€
PRECIO DE COMPRA

~8,3%
TIR ANUALIZADA ESTIMADA

CONCLUSIÓN

Tu checklist antes de la primera operación

Si has llegado hasta aquí, ya tienes el mapa. Antes de dar el paso, repasa estos 5 puntos.

- Entiendo que compro un activo inmobiliario con descuento sobre su valor de mercado.
- Soy consciente de que el horizonte de inversión es de medio-largo plazo.
- He comprendido que la TIR constituye una rentabilidad adicional.
- Sé que Kalma me acompaña en todo el proceso.
- Estoy listo para explorar las oportunidades disponibles ahora mismo.

¿Listo para ver las oportunidades disponibles?

En el portal de inversores de Kalma encontrarás activos seleccionados en las principales ciudades de España, con informes financieros detallados y acompañamiento en cada paso.

EXPLORAR PROPIEDADES

kalma[®]

INVERSORES

Invierte con futuro.
Invierte con impacto.

somoskalma.com/inversores

ACCEDER AL PORTAL PARA INVERSORES