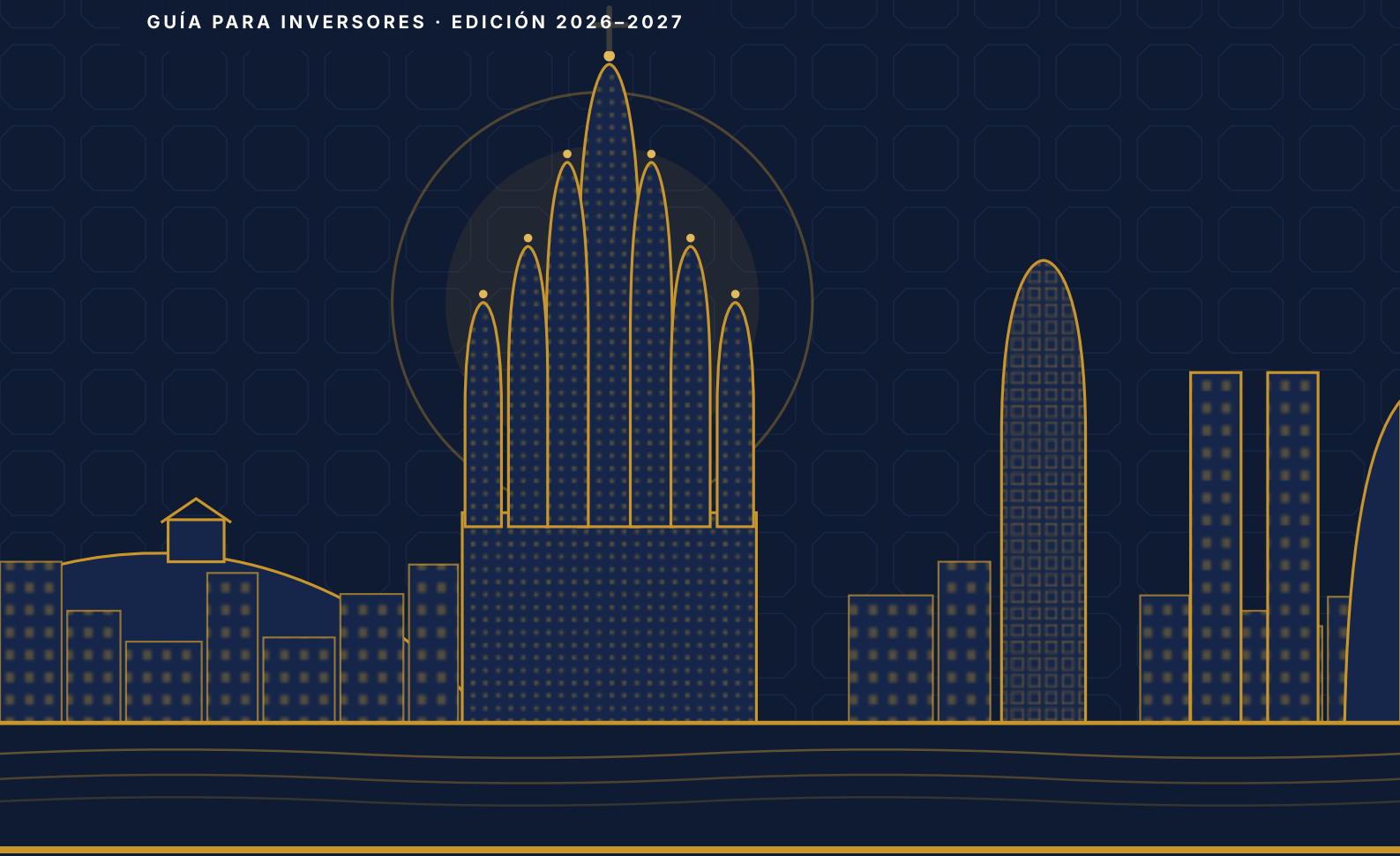
GUÍA PARA INVERSORES · EDICIÓN 2026–2027



Inversión inmobiliaria en Barcelona

Todo lo que necesita saber un inversor de Rumanía: precios, rentabilidades, costes reales de compra, impuestos y los pasos de una operación segura.

5.449 €/m²
precio medio, julio 2026

+6,8%
subida anual de precios

+74%
subida de alquileres en 5 años

Por qué Barcelona, por qué ahora

Barcelona es uno de los mercados inmobiliarios más líquidos del sur de Europa: la demanda supera de forma constante a la oferta, tanto en venta como en alquiler. Para un inversor de Rumanía, supone diversificar en un mercado maduro, en euros, dentro de la Unión Europea.

5.449 €/m²

Precio medio vivienda

Barcelona, julio 2026 – máximo histórico

+6,8%

Subida anual del precio

julio 2026 frente a julio 2025

27 €/m²

Alquiler medio mensual

pisos, segundo trimestre 2026

+74%

Subida de alquileres en 5 años

de 15,5 a 27 €/m² (2021–2026)

5,2%

Rentabilidad bruta media del alquiler

media de la ciudad; los proyectos comprados bajo mercado pueden superarla

≈ 2×

Frente a la media de España

media nacional: 2.933 €/m²

01 Demanda de alquiler todo el año

Estudiantes, profesionales, expatriados y familias buscan piso todo el año.

02 Oferta limitada

Ciudad compacta entre el mar y la montaña, con muy poco suelo nuevo para construir.

03 Liquidez en la reventa

Una propiedad bien comprada y bien reformada se vende rápido y a buen precio.

04 Conectividad

Aeropuerto internacional con vuelos directos diarios a Bucarest y otras ciudades de Rumanía.

Fuentes: idealista (precios julio 2026, rentabilidades T2 2026), Brains Real Estate (alquileres T2 2026).

Tres formas de ganar con la misma propiedad

Cada cliente parte de un presupuesto y un objetivo. La estrategia se elige antes de comprar, porque decide qué propiedad, en qué zona y con qué reforma.

ESTRATEGIA A

Comprar · reformar · revender

hasta 30%

margen potencial por proyecto, en casos seleccionados*

- Pisos en zonas céntricas y semicéntricas, por debajo de mercado, para reformar
- Reforma integral con acabados premium
- Reventa en 8–12 meses

ESTRATEGIA B

Alquiler de larga duración

8–12%

rentabilidad anual objetivo en los proyectos adecuados* (media de la ciudad: 5,2% bruta)

- Renta mensual en euros
- Inquilinos estables, contratos largos
- Gestión integral a distancia

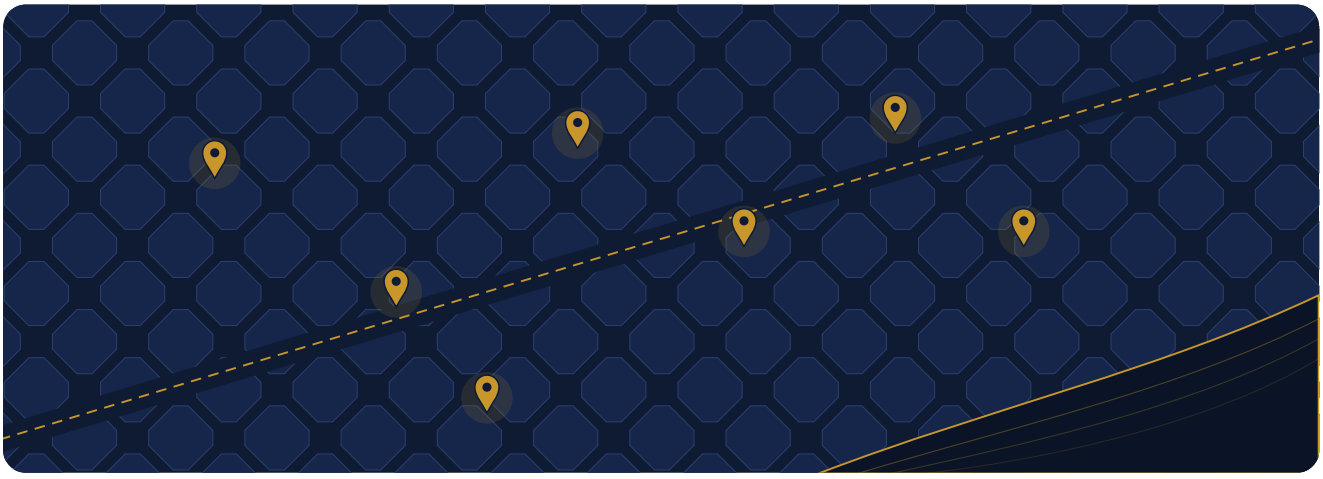
ESTRATEGIA C

Uso propio y diversificación

€ · UE

activo en euros, mercado maduro

- Vivienda propia en Barcelona o para familia y estudios
- Proteger el capital diversificando
- Posibilidad de alquilarla cuando no la use



*Estimaciones para proyectos seleccionados, analizados individualmente. Las rentabilidades y los márgenes no están garantizados y dependen del precio de compra, el coste de la reforma y el precio de venta. Ver el ejemplo calculado en la página 5.

Cuánto cuesta realmente comprar en Barcelona

Al precio de la propiedad se suman impuestos y honorarios de aproximadamente el 11–13%. Es importante que el inversor los conozca desde el principio, para que las cifras del proyecto sean reales.

COSTE	QUIÉN PAGA	VALOR ORIENTATIVO
ITP – impuesto de transmisiones, vivienda usada Cataluña, tipo por tramos: 10% hasta 600.000 €, después 11–13% por la parte que excede	Comprador	**10%**
IVA + AJD – vivienda nueva, de promotor Se aplica en lugar del ITP	Comprador	**10% + ~1,5%**
Notaría, registro, gestoría	Comprador	1 – 2%
Abogado – revisión legal (due diligence) y asistencia en la firma	Comprador	~1%
Comisión de la agencia inmobiliaria	Normalmente el vendedor	–
Plusvalía municipal – impuesto local sobre el valor del suelo	Vendedor	–
Total costes para el comprador (segunda mano)		**≈ 12 – 13%**

Documentación necesaria

NIE (número de identidad de extranjero), pasaporte o DNI, y cuenta bancaria en España. El NIE se puede obtener mediante poder notarial, sin desplazarse.

Atención a la compra de edificios enteros

Desde 2025, Cataluña aplica un impuesto de transmisiones del 20% a la compra de edificios enteros de viviendas y a los grandes tenedores. No afecta a la compra de un piso por parte de una persona física.

Impuestos vigentes en Cataluña en 2026 (Decreto ley 5/2025). Valores orientativos: se confirman en cada operación.

04 · EJEMPLO CALCULADO

Un proyecto real, cifra a cifra

Ejemplo ilustrativo con hipótesis prudentes: piso de 75 m² en una zona céntrica, comprado por debajo de mercado porque necesita una reforma integral.

SUPERFICIE	PRECIO COMPRA	PRECIO VENTA	DURACIÓN
75 m²	4.000 €/m²	6.500 €/m²	8–12 meses

INVERSIÓN	EUROS
Precio de compra	300.000
ITP 10%	30.000
Notaría, registro, gestoría (~1,5%)	4.500
Abogado (~1%)	3.000
Reforma integral (~900 €/m²)	67.500
Gastos durante el proyecto (IBI, comunidad, suministros)	3.000
Inversión total	**408.000**

VENTA	EUROS
Precio de venta (75 m² × 6.500 €)	487.500
Comisión de agencia en la venta (3% + IVA)	– 17.700
Plusvalía municipal (estimación)	– 2.500
Ganancia antes de impuestos	59.300
Impuesto sobre la ganancia para no residentes (19%)	– 11.300

BENEFICIO NETO	RENTABILIDAD NETA	ANTES DE IMPUESTOS
≈ 48.000 €	≈ 11,8%	≈ 14,5%

Ejemplo ilustrativo, no es una oferta. Las cifras reales dependen de cada propiedad.

05 · LO QUE MARCA LA DIFERENCIA

El beneficio se hace en la compra

El mismo piso de 75 m², los mismos costes de reforma. La diferencia entre un proyecto muy bueno y uno flojo está en el precio de compra y en la calidad de la reforma, que decide el precio de venta.

PRECIO COMPRA	VENTA A 6.000 €/M²	VENTA A 6.500 €/M²	VENTA A 7.000 €/M²
3.600 €/m²	12,3%	20,1%	28,0%
4.000 €/m²	4,6%	11,8%	18,9%
4.400 €/m²	–2,4%	4,7%	11,3%

Rentabilidad neta del proyecto, tras todos los impuestos, los costes de venta y el impuesto del 19%. Por eso cada propiedad se analiza antes de ofertar y se descartan los proyectos con un margen demasiado pequeño.

VARIANTE DE ALQUILER

El mismo piso, alquilado a largo plazo

Alquiler mensual (estimación prudente)	1.900 €
Ingresos anuales	22.800 €
Gastos anuales (IBI, comunidad, seguro, gestión, mantenimiento)	– 4.400 €
Impuesto 19% sobre el neto	– 3.500 €
Ingresos netos anuales	**≈ 14.900 €**

RENTABILIDAD

5,6%
bruta, sobre la inversión total

3,7%
neta, tras gastos e impuestos

A estos ingresos se suma la revalorización de la propiedad con el tiempo. Se obtienen rentabilidades mayores cuando se compra muy por debajo de mercado.

Cálculos ilustrativos, hipótesis prudentes. Los alquileres en Barcelona están limitados por el índice de referencia (ver página 8).

La fiscalidad, en resumen

Como residente fiscal en Rumanía (país de la UE), el inversor paga en España el impuesto sobre la renta de no residentes (IRNR), con los tipos ventajosos reservados a los ciudadanos de la UE. Rumanía y España tienen un convenio para evitar la doble imposición.

19%
SOBRE RENTA NETA

Rentas del alquiler

Los residentes en la UE pueden deducir los gastos del alquiler (IBI, comunidad, seguro, reparaciones, intereses, amortización). Desde 2026 la declaración (Modelo 210) se presenta anualmente, entre el 1 y el 20 de abril del año siguiente.

19%
SOBRE LA GANANCIA

Ganancia en la venta

Tributa la diferencia entre el precio de venta y el coste total de adquisición (incluidos impuestos y reforma). El comprador retiene el 3% del precio como pago a cuenta; la diferencia se regulariza y, si la retención es mayor, se recupera.

19%
SOBRE RENTA IMPUTADA

Propiedad no alquilada

Si la vivienda no está alquilada, se paga un pequeño impuesto anual, calculado sobre un porcentaje del valor catastral (no del precio de mercado).

IBI
ANUAL

Impuesto local sobre la propiedad

Se paga anualmente al ayuntamiento, de forma similar al impuesto sobre edificios de Rumanía. El importe depende del valor catastral.

SL
MEDIANTE SOCIEDAD

Inversión mediante sociedad

Para varias propiedades o proyectos de reforma recurrentes, la inversión puede hacerse a través de una sociedad española (SL). La elección entre persona física y sociedad se hace junto con un asesor fiscal.

Información general, vigente en 2026. No sustituye al asesoramiento fiscal personalizado.

07 · NORMAS QUE CONVIENE CONOCER

Transparencia antes de cualquier decisión

Una buena inversión parte de reglas claras. Estos son los aspectos que todo inversor en Barcelona debe conocer desde el primer día.

1

Los alquileres están limitados

En Barcelona y en otras grandes ciudades de Cataluña, el alquiler de vivienda de larga duración tiene un tope fijado por el índice oficial de referencia. Los cálculos de rentabilidad se hacen siempre dentro de ese tope.

2

Sin nuevos pisos turísticos

Barcelona ya no concede nuevas licencias de pisos turísticos y ha anunciado que no renovará las existentes después de noviembre de 2028. Las estrategias presentadas aquí se basan en el alquiler de larga duración y la reventa, no en Airbnb.

3

La Golden Visa ya no existe

España eliminó en abril de 2025 el visado de residencia por inversión inmobiliaria. Para los ciudadanos rumanos no importa: como ciudadanos de la UE, pueden comprar y vivir en España sin visado.

4

Revisión legal obligatoria

Antes de cualquier pago a cuenta se revisan la nota simple del registro, las deudas con la comunidad de propietarios y el ayuntamiento, posibles hipotecas y la situación urbanística del inmueble.

5

Financiación para no residentes

Los bancos españoles suelen financiar el 60–70% del valor a compradores no residentes. En los proyectos de reforma y reventa, la inversión suele hacerse íntegramente con capital propio.

De la primera conversación a las llaves

Todo el proceso puede seguirse a distancia, desde Rumanía. El cliente cuenta con asistencia en rumano y un abogado rumano establecido en Barcelona.

1

Objetivo y presupuesto

Semana 1

Definimos la estrategia (reventa, alquiler o uso propio), el presupuesto total y el horizonte temporal.

2

NIE y cuenta bancaria

2–4 semanas

Obtención del número de identificación y apertura de la cuenta en España, también mediante poder notarial.

3

Selección de propiedades

En paralelo

Propuestas analizadas con todas las cifras: compra, impuestos, reforma, ingresos estimados y estrategia de salida. Visitas en vídeo a distancia.

4

Revisión legal

1–2 semanas

El abogado revisa la documentación, las deudas y la situación urbanística antes de cualquier pago.

5

Contrato de arras

Día de la oferta

Se firma el contrato de arras, normalmente con una señal del 10%, que reserva la propiedad y el precio.

6

Firma ante notario

4–8 semanas

Pago del precio, transmisión de la propiedad e inscripción en el registro. Se puede firmar mediante poder notarial.

7

Reforma

3–6 meses

Proyecto, licencias y ejecución, con informes periódicos de fotos y vídeo para el inversor.

8

Venta, alquiler o gestión

Tras la reforma

Comercialización, búsqueda del inquilino adecuado y gestión integral de la propiedad.

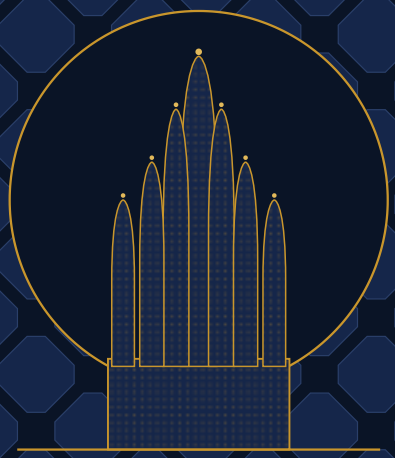
Plazos orientativos.

EN RESUMEN

Lo esencial

Una inversión en Barcelona funciona cuando las cifras se hacen antes de comprar, no después.

- ✔ Mercado maduro y líquido, con precios y alquileres en máximos
- ✔ Costes de compra de aprox. un 12–13% sobre el precio
- ✔ El beneficio está en la compra: el precio bajo mercado es clave
- ✔ Impuesto del 19% para inversores UE, en rentas y ganancias
- ✔ Estrategias a largo plazo y de reventa, sin alquiler turístico
- ✔ Revisión legal completa antes de cualquier pago
- ✔ Asistencia en rumano y abogado rumano en Barcelona
- ✔ Todo el proceso se puede seguir a distancia



DIVERSIFICA · PROTEGE · CONSTRUYE A LARGO PLAZO

Este material tiene carácter informativo y no constituye una oferta de inversión ni asesoramiento financiero, jurídico o fiscal. Las cifras de mercado proceden de fuentes públicas (idealista, Brains Real Estate) y son válidas a la fecha de redacción, 2026. Las rentabilidades y márgenes presentados son estimaciones para proyectos seleccionados y no están garantizados; toda inversión inmobiliaria implica riesgos, incluida la posibilidad de pérdidas.