



HOUSE FLIPPING

2026年西班牙房地产房屋翻新终极指南

这是第一本全面更新的西班牙语指南，专门针对西班牙住宅市场，专为希望在需求创纪录、供应结构性不足的环境下实现资产轮动操作专业化的投资者而设计。

求职信

尊敬的投资者：

如果您正在阅读本指南，说明您正在考虑目前欧洲市场上风险回报比最佳的投资策略之一：购买一套被低估的房产，进行全面翻新，然后以市场价出售。这在英语世界被称为“房屋翻新”(house flipping)，而在西班牙，过去七年来，它已发展成为一门成熟的专业领域，拥有自己的方法论、技术指标和成熟的操作流程。

自 2018 年以来，house-flipping.es 我们已协助超过300位投资者（包括个人、控股公司、家族办公室和国际资本）在西班牙完成交易。每笔交易都不尽相同，但都遵循相同的核心原则：房产搜索、实地考察、购房经纪、全面的交易前分析、固定预算、保证交易期限以及专业的市场推广。本文档总结了我们的经验，并免费提供给您。

我们对您的承诺很简单：读完这些内容后，您将对如今在西班牙进行房产翻新投资有一个清晰、诚实且专业的了解。我们不承诺不可能的回报，也不隐瞒风险。我们会向您展示真实的数据、最常见的错误，以及根据我们的经验，在2026年西班牙市场最有效的投资路径。

欢迎。

该团队house-flipping.es

接触

电话：+34 604 997 922（电话和WhatsApp）

电子邮件：info@house-flipping.es

网址：www.house-flipping.es

使用语言：西班牙语、英语和加泰罗尼亚语

办事处：马德里和巴塞罗那

目录

1. 我们的指南包含哪些内容？
2. 什么是房屋翻新？它是如何运作的？
3. 最低投资额要求
4. 融资方案
5. 费用和支付结构
6. 预期盈利能力和实施期限
7. 聘用我们服务的优势
8. 工作地理区域
9. 房地产选择和购买流程
10. 改革管理
11. 销售或租赁流程
12. 房屋翻新投资的税务问题
13. 投资者的法律要求
14. 相关风险及缓解措施
15. 房地产市场对盈利能力的影响
16. 10 个真实成功案例(回报率从 9.2% 到 22.7% 不等)
17. 联系和初步步骤
18. 免责声明

1. 我们的指南包含哪些内容？

1.1. 范围和价值主张

本指南完全由house-flipping.es的技术团队编写，并得到了我们投资、建筑、税务和市场营销部门的支持。它并非通用手册，也不是北美方法的简单翻译：所有数据、百分比和截止日期均已根据2026年西班牙的监管、税务和市场实际情况进行了调整。

具体来说，您会发现：

- 对西班牙宏观经济形势的最新分析，包括价格、欧元银行间同业拆借利率、供需数据。
- 在八个主要国家市场开展业务所需的实际资本。
- 我们内部使用的盈利能力计算公式，逐步解释。
- 2026 年可获得的融资方案，包括传统银行渠道的替代方案。
- 按自治区划分的税收明细，以及所得税、减免增值税和市政资本利得税的比较表。
- 我们在所有项目中应用的操作规程。
- 十个真实的成功案例(2023 年至 2025 年间完成的交易)，所有数据均可审计。
- 风险管理框架，包括根据 2026 年现行法律更新的反非法占地协议。

1.2. 它的目标用户是谁？

本文档适用于：

- 拥有 6 万至 8 万欧元可用资金的个人投资者，希望与传统租赁或低收益金融产品相比，实现质的飞跃。
- 资产管理公司或有限责任公司的所有者，希望引入对西班牙市场感兴趣的外国专业人士（主要来自盎格鲁-撒克逊、法语和意大利语环境），但需要当地联系人来指导他们了解相关法规。
- 经验丰富的投资者，即使自己进行过投资操作，也会寻求将投资流程外包，以优化时间。

1.3 如何使用本指南

您可以按顺序阅读，但每个章节都设计为可独立查阅。指南末尾附有实际案例部分(第16章)，我们建议您仔细分析：数据真实可靠，地址出于保密考虑已进行部分匿名化处理，但各项指标准确反映了我们团队完成的交易。

2. 什么是房屋翻新？它是如何运作的？

本文档归 www.house-flipping.es 所有，该公司自 2018 年以来一直专注于西班牙的房地产翻新业务。

2.1 定义

房屋翻新是一种短期房地产投资策略(通常从购买契约到出售契约为 5 到 10 个月), 其内容包括收购被低估的住宅物业(通常是由于其维护状况、布局不合理或缺乏技术更新), 对其进行优化的全面翻新, 然后以更新后的市场价格, 按照“交钥匙”的概念进行销售。

与经典的房地产模式(买房出租)不同, 房屋翻新并不追求产生持续的收入, 而是追求扣除所有相关成本后, 从贬值的初始价格和翻新后的最终价格之间获取差额。

2.2 基本方程

任何运营活动的盈利能力都可以用一个简单的公式来解释:

净利润 = 调整后零售价 - (购买价格 + 购置成本 + 翻新成本 + 财务成本 + 销售成本 + 税金)

其中 ARV(修复后价值) 是指翻新后房产的估计价值, 通过比较市场分析、评估以及与同一微观环境(建筑物、街区、社区)中最近的交易进行比较来确定。

在 house-flipping.es, 我们采用双重筛选:

- 标准 1(技术最低要求): 预计净利润必须等于或大于税前总投资额的 18%。
- 标准 2(资本保障): 购买价格不得超过 ARV 的 72%, 减去翻新成本(美国市场称之为 70%-75% 规则, 根据西班牙税收和公证费用进行调整)。

如果一项资产不能同时满足这两个标准, 就不会被纳入投资组合。就这么简单。

2.3 与其他模型的差异

- 买房出租能产生持续的现金流, 但无法释放资本。房屋翻新能更快地周转资本, 但不能产生收入。
- BRRRR(买入、翻新、出租、再融资、重复): 一种混合模式。该模式采用类似“炒房”的翻新方式, 但保留房产, 并在翻新后以新的评估价值进行再融资, 从而在不失去房产的情况下回收资金用于新的业务运营。
- 新建/开发: 涉及城市规划管理, 工期为 18-36 个月, 许可证更为复杂, 吸收风险也截然不同。
- 商业增值: 类似于房屋翻新, 但用于房屋、办公室或其他第三用途。

在这个范围内, 住宅翻新是资本周期最短、价格最亲民、需求最旺盛的产品, 因此它自然而然地成为了进入该行业的切入点。

2.4. 完整循环

本文档归 www.house-flipping.es 所有, 该公司自 2018 年以来一直专注于西班牙的房地产翻新业务。

在西班牙，房屋翻新交易的周期通常要经历七个阶段：

1. 勘探和资产选择(2-6周)。
2. 协商、预订和签署定金合同(1-3周)。
3. 技术、登记、城市规划和税务尽职调查(2-4 周)。
4. 公开买卖契约(1天;需提前协调1-2周)。
5. 全面改革的实施(根据范围不同, 需要 8-20 周)。
6. 房屋布置及专业营销推广(3-10周)。
7. 买卖契约、税务结算和利润分配(2-4周)。

一个理想的生产周期为 5 至 8 个月。一个糟糕的生产周期(我们无论如何都要避免的周期)可能会延长至 12 至 18 个月, 并由于财务成本和机会成本而吞噬很大一部分利润。

2.5. 2026年西班牙终端消费者概况

了解最终买家至关重要, 因为这决定了装修的设计决策:

- 我们主要面向30至42岁的年轻夫妇, 他们拥有双份收入, 购买的是第一套或第二套房产, 并能获得房价70%至80%的抵押贷款。
- 有孩子的家庭, 想从较小的房子换一套更大的房子。
- 传统财富投资者(55-70岁), 购买房产用于稳定的住宅出租。
- 国际买家(主要来自法国、德国、荷兰、北美和拉丁美洲)位于马拉加、阿利坎特和巴塞罗那等地。

每种客户画像都决定了装修风格、布局和档次。实际上, 我们的标准翻新方案主要针对客户画像1和2, 这两种画像在马德里、巴塞罗那、瓦伦西亚和萨拉戈萨的目标市场中占比超过70%。

3. 最低投资额要求

本文档归 www.house-flipping.es 所有, 该公司自 2018 年以来一直专注于西班牙的房地产翻新业务。

3.1 参考图

在 2026 年的市场条件下, 考虑到我们运营的八个主要市场, 如果采用标准银行融资, 进行有专业担保的翻新交易的最低建议投资额约为 15 万欧元; 如果选择共同投资或众筹模式, 则投资额约为 6 万至 8 万欧元。

这个门槛并非随意设定: 它对应于支付房产首付(房价的 20-35%)、购房费用(ITP、公证人(注册、管理)、全部翻新费用、该期间的财务成本以及 10-15% 的应急缓冲金。

3.2. 按城市细分(参考值, 2026 年第一季度)

马德里(Carabanchel、Usera、Vallecas、Tetuán、Ciudad Lineal 区)

- 典型购买价格: 180,000 欧元 - 260,000 欧元
- 全面翻新平均费用: 38,000 欧元 - 65,000 欧元
- 采购和销售费用: 14,000 欧元 - 22,000 欧元
- 最低投资额(需自有资金占30%): 78,000欧元 - 115,000欧元
- 最低投资额(100%自有资金): 235,000 欧元 - 350,000 欧元

巴塞罗那(Sant Martí、Sant Andreu、Horta-Guinardó、Nou Barris、Sants 区)

- 典型购买价格: 210,000 欧元 - 310,000 欧元
- 全面翻新平均费用: 42,000 欧元 - 75,000 欧元
- 采购和销售费用: 22,000 欧元 - 33,000 欧元
- 最低投资额(需自有资金占30%): 85,000欧元 - 125,000欧元
- 最低投资额(100%自有资金): 275,000 欧元 - 420,000 欧元

巴伦西亚(帕特雷克斯、贝尼马克莱特、卡雷雷斯、卡明斯格劳)

- 典型购买价格: 120,000 欧元 - 190,000 欧元
- 全面翻新平均费用: 32,000 欧元 - 55,000 欧元
- 采购和销售费用: 13,000 欧元 - 20,000 欧元
- 最低投资额(需自有资金占30%): 60,000欧元 - 90,000欧元
- 最低投资额(100%自有资金): 165,000 欧元 - 265,000 欧元

马拉加(Huelin、Teatinos、Carretera de Cádiz、埃尔帕洛)

- 典型购买价格: 165,000 欧元 - 280,000 欧元
- 全面翻新平均费用: 36,000 欧元 - 68,000 欧元
- 采购和销售费用: 15,000 欧元 - 26,000 欧元
- 最低投资额(需自有资金占30%): 72,000欧元 - 115,000欧元
- 最低投资额(100%自有资金): 215,000欧元 - 375,000欧元

塞维利亚(马卡雷纳、特里亚纳、内维翁、塞罗阿马特)

- 典型购买价格: 110,000 欧元 - 170,000 欧元
- 全面翻新平均费用: 30,000 欧元 - 52,000 欧元

- 采购和销售费用: 12,000 欧元 - 19,000 欧元
- 最低投资额(需自有资金占30%): 55,000欧元 - 80,000欧元
- 最低投资额(需100%自有资金): 15万欧元 - 24万欧元

毕尔巴鄂(毕尔巴鄂拉别哈、旧金山、雷卡尔德、桑图苏)

- 典型购买价格: 130,000 欧元 - 195,000 欧元
- 全面翻新平均费用: 35,000 欧元 - 58,000 欧元
- 采购和销售费用: 11,000 欧元 - 17,000 欧元
- 最低投资额(需自有资金占30%): 62,000欧元 - 90,000欧元
- 最低投资额(100%自有资金): 175,000 欧元 - 270,000 欧元

萨拉戈萨(中心、德利西亚斯、拉斯富恩特斯、圣何塞)

- 典型购买价格: 95,000 欧元 - 160,000 欧元
- 全面翻新平均费用: 28,000 欧元 - 48,000 欧元
- 采购和销售费用: 10,000 欧元 - 16,000 欧元
- 最低投资额(需自有资金占30%): 48,000欧元 - 75,000欧元
- 最低投资额(100%自有资金): 135,000欧元 - 225,000欧元

阿利坎特(Playa de San Juan、阿尔布费雷塔、卡罗莱纳州、Pla del Bon Repòs)

- 典型购买价格: 125,000 欧元 - 220,000 欧元
- 全面翻新平均费用: 32,000 欧元 - 58,000 欧元
- 采购和销售费用: 13,000 欧元 - 22,000 欧元
- 最低投资额(需自有资金占30%): 60,000欧元 - 95,000欧元
- 最低投资额(100%自有资金): 17万欧元 - 30万欧元

3.3. 以15万欧元自有资金为例的实际案例

假设一位投资者拥有 150,000 欧元的自有资金, 并希望在瓦伦西亚的帕特赖克斯区开展业务。

- 购买价格: 155,000 欧元
- 首付30% + 购房款: 46,500欧元 + 17,500欧元 = 64,000欧元
- 全面翻新费用(68平方米×720欧元/平方米): 48,960欧元
- 预计财务成本(6 个月, 抵押贷款, 贷款价值比 70%): 4,200 欧元
- 房屋布置和营销: 2300 欧元
- 应急基金(翻新费用的10%): 4,900欧元
- 总股本要求: 124,360 欧元
- 超过 15 万欧元的保证金: 25,640 欧元(良好的额外安全保障)

翻新后预计房产价值: 242,000 欧元

预计毛利润: 投资 124,360 欧元, 获得 25,880 欧元 = 约 7 个月内毛投资回报率为 20.8%。

3.4 储备基金

一条不可违背的原则:永远不要将100%的可用资金投入单一交易中。我们建议至少保留10-15%的流动资金,用于应对不可预见的事件(例如工期延误、税务调整、结构变更、销售周期超出预期等)。这决定了你是会为了完成交易而被迫亏本出售,还是能够耐心等待合适的买家。

4. 融资方案

4.1. 传统投资抵押贷款

最常见的途径。到 2026 年，我们通过传统银行进行股票翻新交易的平均条件如下：

- 贷款价值比 (LTV): 购买价值或评估价值的 65%-75% (以较低者为准)。
- 期限: 最长 25-30 年 (尽管我们计划提前终止)。
- 浮动利率: Euribor + 0.85% 至 1.35%, Euribor 稳定在 2.30%-2.55% 左右。
- 固定利率: 20-25 年, 利率在 3.10% 至 3.90% 之间。
- 混合型: 2026 年的热门选择 (固定 5 年 2.85%-3.25% + 浮动利率)。
- 链接: 工资或收入账户、房屋保险, 有时还有人寿保险。
- 开户佣金: 0% 至 1%。
- 提前还款手续费: 0.15%-0.25% (这是转手交易的关键, 因为我们将在几个月后取消交易)。

重要提示: 传统银行通常不愿为明确标明为“炒房贷款”的交易提供融资。因此, 我们会将交易伪装成购买主要或次要住宅 (视具体情况而定), 并在售房后注销贷款。这种做法完全合法, 但需要妥善申报。

4.2. 过渡性贷款

这些是短期 (6 至 24 个月) 私人资本贷款, 专为传统银行无法满足的、需要快速融资的交易而设计。2026 年西班牙的典型特征:

- LTV: 高达 65%-70%。
- 期限: 6 至 18 个月。
- 年利率: 8%-12%。
- 开户费: 1.5%-3%。
- 担保: 以所购房产作抵押。

过桥贷款虽然成本高昂, 但效果显著: 它可以让你在一周内完成交易, 而这在其他情况下是不可能的。与银行传统方式。我们主要在拍卖、裁决或所有者急需出售财产时 (加速继承、离婚、优先执行) 使用这种方式。

4.3. 现有股权的股权释放

如果投资者已拥有无抵押 (或低抵押) 的房产, 他们可以通过再融资筹集资金用于新项目。到 2026 年, 银行通常允许投资者实现贷款价值比 (LTV) 达到评估价值的 70%-80%。

优势: 流动性成本低。

缺点: 它会增加整体杠杆率, 因此需要谨慎的风险管理。

4.4 房地产众筹

本文档归 www.house-flipping.es 所有, 该公司自 2018 年以来一直专注于西班牙的房地产翻新业务。

受西班牙国家证券市场委员会 (CNMV) 监管的平台允许散户投资者聚集在一起进行特定交易。选项：

- 债务众筹：投资者出借资金并收取利息。
- 股权众筹：投资者参与项目的资本，并分享利润或承担亏损。

入场费从 500 欧元到 2000 欧元不等。对于希望分散投资或以较低最低资本进入该行业的人来说，这是一个理想的方式，高级项目的平均年化收益率为 7%-12%。

4.5. 与 house-flipping.es 和私人俱乐部共同投资

对于出资但不参与管理的投资者，我们提供共同投资方案：每笔交易都将设立一家有限责任公司 (S.L.)，股份比例与投资额成正比。我们的团队负责管理、项目开发和执行；投资者出资并签署公司章程。利润分配按照初始协议进行，通常为投资者60%/管理人40%或类似比例，并保证投资者获得最低收益。

4.6. 机构私人资本

对于规模较大的项目（豪华住宅、整栋建筑的改造、将第三用途改为住宅），我们与家族办公室和专项基金合作，投资额从 150 万欧元起。

4.7 混合结构

实际上，我们的许多交易都结合了两两种或多种融资来源：例如，70%的银行抵押贷款+20%的自有资金+10%的次级家族贷款。合理构建融资结构本身就是一个杠杆，能够将股本回报率提高4到8个百分点。

5. 费用及支付结构

5.1 收费模式

我们提供全面的“交钥匙”服务（从寻找潜在客户到签署销售契约的完整管理），每笔交易收费 5,900 欧元 + 增值税。

该数字包括：

- 寻找并筛选至少 30 个符合条件的房产。
- 我们会安排建筑师或建筑测量师对 3-5 位最终入围者进行技术考察。
- 对获胜方案进行财务、税务和登记分析。
- 与卖方谈判。
- 协调定金合同和购房契约。
- 项目管理和承包商协调。

- 家居布置管理和专业摄影。
- 在门户网站和我们自己的买家网络中发布。
- 买家筛选和报价管理。
- 协调定金合同和买卖契约。

5.2 付款结构

我们将费用分为两部分，这样既能让投资者安心，又能协调各方利益：

- 首付款(50%)：2,950 欧元 + 增值税，在签订咨询合同时支付。
- 第二笔款项(50%)：2,950 欧元 + 增值税，在翻新工程完成后，在开始销售该资产之前支付。

这种结构意味着我们一半的费用取决于工程是否顺利完成。我们也承担一部分风险。

5.3. 这些费用不包括哪些内容？

- 翻新费用(收到证书后直接支付给承包商)。
- 购买和销售税(ITP、资本利得税、公证费、登记费)。
- 财务成本(利息、银行手续费)。
- 施工期间的保险和物资供应。
- 项目签字技术人员的费用(如果需要主要许可证，则为建筑师或建筑测量师)。

所有这些概念都是他们开具发票每项业务都由相应的供应商负责。我们的职责是审核、协商价格，并确保费用控制在合理范围内。

5.4. 可选的成功费

对于希望降低固定费用并分享收益的投资者，我们提供另一种方案：

- 优惠固定费用：2900 欧元 + 增值税。
- 成功费：净利润超过 12% 盈利门槛部分的 10%。

约有 25% 的客户选择这种手术方式，尤其是那些手术频率较高的客户(每年三次或三次以上手术)。

6. 预期盈利能力和实施时间

6.1. 合理的盈利范围

本文档归 www.house-flipping.es 所有，该公司自 2018 年以来一直专注于西班牙的房地产翻新业务。

2026 年, 西班牙的专业房产翻新业务的净回报率(投资总额, 扣除投资者个人所得税前)在 9% 到 23% 之间, 我们投资组合在过去 24 个月的加权平均回报率为 16.2%。

实际解读:

- 低于 9% 的交易不予考虑: 风险回报比无法弥补流动性更强的替代方案。
- 9%-14% 区间: 低风险交易, 成熟社区, 标准翻新。保守型投资者。
- 14%-18% 区间: 运营平衡, 市场势头良好, 全面翻新。我们投资组合的核心。
- 18%-23% 区间: 高胜算交易, 尤其是竞争激烈的收购、增加建筑面积或改变房产类型的翻新工程。这类交易需要丰富的经验。
- 超过 23%: 特殊交易(无人认领的遗产、拍卖、用途变更)。这类交易确实存在, 但数量稀少且具有选择性。

6.2. 总投资回报率、净投资回报率与年化内部收益率

三个不同的指标, 切勿混淆:

- 毛投资回报率: 扣除财务成本和税金前的利润/总投资。
- 净投资回报率: 扣除财务成本和税金后的利润/总投资额。
- 年化内部收益率: 年化收益率, 可以比较不同期限的运营情况。

实际案例: 一项为期6个月的投资, 净投资回报率为15%。其年化内部收益率(IRR)为32.3%。因此, 尽管股票翻新投资的绝对收益看似不高, 但若以年化收益率计算, 其收益却远胜于传统金融产品。

6.3 标准时间表

在 house-flipping.es 网站上, 一个典型的项目通常遵循以下流程:

- 第 1-4 周: 寻找潜在客户。
- 第 5-8 周: 尽职调查、谈判、定金。
- 第 9-12 周: 购房契约和财务交割。
- 第 13-28 周: 施工(标准全面翻新工程需要 16 周)。
- 第 29-32 周: 房屋布置、摄影和商业准备。
- 第 33-40 周: 积极营销。
- 第 41-42 周: 签署买卖契约并完成交割。

总工期: 根据复杂程度, 介于 28 至 42 周之间。我们的大部分项目会在 6 至 8 个月内完成。

6.4. 盈利能力对期限的敏感性

项目每延期一个月, 年化收益率就会下降1.5到2.5个百分点, 具体降幅取决于杠杆率。正因如此,

本文档归 www.house-flipping.es 所有, 该公司自 2018 年以来一直专注于西班牙的房地产翻新业务。

house-flipping.es 对工期把控才如此严苛:施工延误两个月就可能让一个原本优秀的项目沦为平庸之作。

7. 聘用我们服务的优势

7.1 外包的七个理由

1. 获取私密房源信息。我们完成的交易中，超过 60% 不会出现在公开平台上。我们通过合作伙伴 API、物业经理、专业律师以及与业主直接联系等渠道获取这些房源。

2. 价格固定，保证有效。我们与经过认证的承包商合作，并在开工前签订固定价格协议。开始工作与缺乏专业控制的项目通常的 20%-40% 相比，成本超支的风险被限制在最高 3%-5%。

3. 设定违约赔偿期限。我们与承包商的合同中包含违约赔偿条款，以确保承包商与投资者的利益一致。

4. 根据买家画像量身定制设计。我们的室内设计工作室拥有一系列精选的装饰材料，旨在最大限度地加快销售速度。我们不根据投资者的喜好进行装修，而是根据统计上最有可能的最终买家的喜好进行装修。

5. 综合税务团队。在每笔交易正式确定之前，我们的税务顾问会审查最佳结构（个人、有限责任公司、控股公司），并向我们提供税务发票的预估。

6. 专有房地产科技。我们的分析团队利用大数据工具，按街道、楼宇入口和楼层进行精细化的价格划分，比公共比价网站更加精准。

7. 优质买家网络。我们维护着一个拥有超过4200名注册买家（包括个人和投资者）的数据库，他们会在我们的交易公开之前收到相关提醒。与市场整体水平相比，这可以将平均销售时间缩短 40%-60%。

7.2. 我们不是什么

我们希望保持透明：我们并非财务顾问或注册税务顾问，也不是金融中介机构。如有需要，我们会与顶尖的外部公司和咨询机构合作，但我们并不直接履行这些职能。我们也不是传统的房地产中介：我们不为第三方收购房产，只负责从头到尾管理的交易。

8. 工作地理区域

8.1 总览图

我们在马德里和巴塞罗那设有自己的分公司直接运营，并通过经我们区域协调员批准和监督的当地团队在瓦伦西亚、马拉加、塞维利亚、毕尔巴鄂、萨拉戈萨和阿利坎特开展业务。

8.2 马德里

全国流动性最强、市场规模最大的市场。我们的主要业务范围包括：

本文档归 www.house-flipping.es 所有，该公司自 2018 年以来一直专注于西班牙的房地产翻新业务。

- 卡拉班切尔(位于潘本迪托、奥帕涅尔和圣伊西德罗区)。平均房价约为每平方米3250欧元, 年增长率超过15%。由于入门价格合理且翻新房产需求强劲, 该地区目前已成为马德里房产翻新市场的中心。
- 乌塞拉(奥尔卡西塔斯、阿尔门德拉莱斯、佐菲奥)。平均价格接近每平方米2900欧元。市场首次购房者数量众多。
- Puente de Vallecas(恩特雷维加斯, 帕洛梅拉斯)。平均价格 3,050 欧元/平方米。转变快节奏的都市生活。
- 得土安(Bellas Vistas、Cuatro Caminos、Berruguete)。平均价格 4,100 欧元/平方米。选择性翻转、票价上涨、成交量减少, 但利润丰厚。
- Ciudad Lineal(金塔纳, 本塔斯)。平均价格 3,900 欧元/平方米。成交稳定, 家庭买家。
- 拉蒂纳(卢塞罗、阿卢切)。平均价格 3,200 欧元/平方米。小额交易, 周转迅速。

8.3 巴塞罗那

受监管和供应短缺影响, 市场面临越来越大的压力。我们的业务范围包括:

- 圣马蒂(波布雷诺、埃尔克洛特、拉韦尔内达)。平均 4,150 欧元/平方米。城市转型的最大焦点。
- Sant Andreu(纳瓦斯、La Sagrera、Bon Pastor)。3,700 欧元/平方米。出色的价格与需求组合。
- 奥塔-吉纳尔多(埃尔卡梅尔, 吉纳尔多)。3,400 欧元/平方米。家庭要求高。
- 努·巴里斯(Vilapicina、Porta、Trinitat Nova)。2,950 欧元/平方米。快速周转作业。
- Sants-Montjuïc(Sants、Hostafrancs)。4,050 欧元/平方米。年轻的城市买家。
- 埃桑普勒区(部分区域)。5600欧元/平方米。仅适用于高价值房产和具有高天花板、装饰线条和液压瓷砖地板的典型翻新项目。

8.4. 瓦伦西亚

2026年全国盈利能力与准入价格比率最高的市场:

- Patraix, 2600欧元/平方米。需求正在增长。
- 贝尼马克莱特。2,850欧元/平方米。大学及年轻人聚集区。
- 四方卡雷雷斯。2,450 欧元/平方米。家族拥有的财产。
- 卡明斯·格劳。2,700 欧元/平方米。靠近大海。
- 耶稣。2350欧元/平方米。入场费低, 户型好。

8.5. 马拉加

自2019年以来, 西班牙股市持续涨幅最高的股票市场是:

- 胡林。3700欧元/平方米。正在改造中。
- Teatinos。3,850欧元/平方米。大学 and 医院扩建项目。

本文档归 www.house-flipping.es 所有, 该公司自 2018 年以来一直专注于西班牙的房地产翻新业务。

- 加的斯路。3100欧元/平方米。交易平衡。
- 埃尔帕洛。3400欧元/平方米。沿海地段，市场稳定，旅游业需求旺盛。

8.6. 塞维利亚

市场稳定，利润空间较小，但周转速度很快：

- 玛卡瑞纳。1950欧元/平方米。城里最好的入口。
- 特里亚纳。2700欧元/平方米。需求旺盛。
- 内维翁。2,800 欧元/平方米。成熟的家庭买家。
- 塞罗阿马特。1600欧元/平方米。小额交易，周转率高。

8.7. 毕尔巴鄂

- 圣弗朗西斯科/毕尔巴鄂老城。2400欧元/平方米。市场正在进行全面的机构改造。
- 雷卡尔德。2650欧元/平方米。首次购房者。
- 桑图苏。3,100 欧元/平方米。家庭需求。

8.8. 萨拉戈萨

- 市中心。2200欧元/平方米。择优出租。
- Delicias。1700欧元/平方米。通往各大首都的最佳入口。
- 拉斯富恩特斯。1650欧元/平方米。与当地买家快速交易。
- 圣何塞。1950欧元/平方米。需求稳定。

8.9 阿利坎特

- 圣胡安海滩。3200欧元/平方米。国际买家，第二套住房。
- 阿尔布费雷塔。2900欧元/平方米。旅游和住宅需求混合。
- 卡罗莱纳州。1900欧元/平方米。本地买家，可快速成交。
- Pla del Bon Repòs。2,050 欧元/平方米。小额、高成交量的交易。

9. 房产选择和购买流程

9.1. 勘探资源

我们在任何时候都拥有超过 60 个在售项目，分布在我们运营的八个城市。这些项目来自：

- 房地产门户网站(Idealista、Fotocasa、Habitacalia、Pisos.com)具有业主筛选功能和每日数据抓取功能。
- 合作伙伴 API(根据保密协议与我们共享产品组合的 API)。
- G遗产继承百叶窗和离婚专家办公室。
- 一个专门发现不良交易的商业律师。
- 希望轮动自己资产的投资者。
- S司法拍卖和公证拍卖。
- B拥有获批资产的银行和基金。
- 直接推荐(邻居、门卫、物业经理)。

9.2. 遴选标准(内部评分卡)

每个候选属性根据九个变量进行评分, 满分为 100 分:

1. 入场价格与预计ARV(30分)对比。
2. 预计翻新费用(15 分)。
3. 邻里流动性(10 分)。
4. 基本施工质量(10分)。
5. 注册和城市规划状况(10 分)。
6. 朝向、高度和自然光(8 分)。
7. 类型潜力(分布、米、梯田)(7 分)。
8. 业主委员会(费用、未缴评估费)(5 分)。
9. 翻新后预计销售时间(5 分)。

只有评分超过72分(满分100分)的房产才能进入技术考察环节。在筛选的30套候选房产中, 通常有4-6套通过评分, 最终售出的房产只有1-2套。

9.3 技术尽职调查

在签署定金协议之前, 我们的技术团队会执行以下操作:

- 结构目视检查(地板、墙壁、裂缝、潮湿情况)。
- 设施检查(管道、电力、燃气、卫生设施)。
- 分布分析和再分配潜力。
- 所需许可证评估(小修、大修、用途变更)。
- 经认证的测量结果(老旧房产中登记的计量表与实际计量表之间的平均误差超过 6%)。

9.4. 法律和注册尽职调查

与此同时, 我们核实了:

- 更新简易土地登记记录。
- 费用(抵押贷款、留置权、税务负担)。

本文档归 www.house-flipping.es 所有, 该公司自 2018 年以来一直专注于西班牙的房地产翻新业务。

- 业主委员会出具的证明(费用、特别评估、待决协议)。
- 已缴纳所有税款(房产税、垃圾处理费)。
- 入住证明或首次入住许可证。
- 能源证书。
- 卖方的所有权和能力。
- 遗产继承事宜:遗嘱、继承人声明、财产分割协议。
- 离婚案件中:判决、协议、夫妻共同财产清算。

9.5 谈判

过去24个月,我们的平均折扣率为初始挂牌价的9.4%,在一些不良资产交易中,折扣率甚至可达18%-22%。这是一个关键指标:每增加1%的折扣,投资回报率大约可提高0.6-0.9个百分点。

9.6. 定金合同及签字

价格一旦商定,我们将签署一份预售协议(《民法典》第1454条),定金为总价的5%-10%,通常30-60天内完成交割。这段时间用于完成融资、最终核实以及协调立即开工建设。

10. 改革管理

10.1 干预级别

我们根据行动策略区分三个层次的改革:

- 基础翻新/改造(350-500欧元/平方米):油漆、地板、标准厨房和浴室、更换室内木工。适用

本文档归 www.house-flipping.es 所有,该公司自2018年以来一直专注于西班牙的房地产翻新业务。

于结构良好、仅需外观更新的房屋。

- 中等规模全面翻新(600-850欧元/平方米):全部设备更换电的包括水暖工程、厨房和浴室全面翻新、带隔热层的外墙木工、可能的室内重新布局以及新地板铺设。这是我们的标准操作流程,也是实现成本/销售差价最大化的流程。
- 高级/高端装修(900-1500欧元/平方米):包括全面的气候控制系统(空气源热泵供暖、地暖)、智能家居系统、定制家具和高级饰面(微水泥、天然石材、实木)。此级别仅适用于高端区域,最终买家需为这些设施付费。

10.2. 项目和许可证

根据改革范围的不同,需要采取以下措施:

- 小型工程责任声明:足以满足不改变结构或布局的翻新工程的要求。
- 小型工程许可:适用于非结构性重新分配的情况。
- 重大工程许可:当结构构件发生改变、表面积扩大或用途发生改变时。
- 用途变更许可证:当我们把商业场所改建成住宅时(我们在第 16 章第 6 例中详细分析了这一操作)。

糟糕的许可证管理可能导致建筑项目停滞数月。在 house-flipping.es, 我们与每个城市的技术经理合作,从而能够准确预测工期。

10.3 承包商选择

我们在八个运营地点设有 23 家经批准的承包商,并对他们执行严格的协议:

- 我们通常会索取三个报价。关于一个项目已关闭。
- 我们需要您提供责任保险和最新的社会保障证明。
- 我们签订了一份合同,合同中规定了根据认证情况分阶段付款。
- 在最终收到款项之前,我们将保留金额的 5% 至 10% 作为担保。
- 我们每周都会审核进度、质量和材料使用情况。

10.4. 封闭式预算

我们的承包商关系模式基于固定价格合同,单价可审计。这意味着:

总价在开工前确定,除经书面明确批准的额外工作外,不会更改。

如果承包商发现额外费用并非由我方修改造造成,则由承包商承担。

如果出现新项目(例如,用铝酸盐检测光束),则以经过验证的市场价格单独协商。

10.5. 每周工作控制

我们每周都会进行现场考察,并拍照记录、监控进度和进行质量控制。进度报告会上传到投资者可随时访问的数字平台。全程透明公开。

本文档归 www.house-flipping.es 所有,该公司自 2018 年以来一直专注于西班牙的房地产翻新业务。

10.6 应急管理

尽管如此，仍有35-40%的项目会出现需要快速决策的意外问题：例如隐蔽的潮湿、故障的落水管、损坏的横梁以及先前存在的非法安装。针对每种问题，我们都制定了预先设定的应对方案，并在预算范围内进行处理，从而确保我们能够在48-72小时内做出决策，而无需中断施工。

10.7. 交付和证书

这项工作以正式交接仪式结束，仪式包括：

- 如适用，请提供最终工作证明。
- 安装报告(电气和管道)。
- 新的能源证书(这项工作通常会使评级提高两到三个等级)。
- 如有必要，请更新入住许可证。
- 已酌情更新建筑日志。
- 对施工前、施工中和施工后进行完整的照片记录。

11. 销售或租赁流程

11.1. 实体和虚拟房屋布置

翻新后的房产如果空置拍摄，可能会显得“冷清”。房屋布置，无论是实景布置(摆放租赁家具)还是虚拟布置(在空置照片上添加家具效果图)，都能将房屋销售速度提高4到7倍，并将价格谈判的幅度降低1.5到3个百分点。

我们的标准建议：

- 面积小于 60 平方米或位置优越的房产：虚拟房屋布置。
- 面积在 60 平方米至 100 平方米之间的房产：虚拟展示，并可选择在相关参观中进行临时租赁。
- 优质房产（面积超过 100 平方米或门票超过 450,000 欧元）：完整的房屋布置。

11.2 专业摄影

至少拍摄20-25张自然光最佳的照片，如果拍摄角度合适，还会拍摄一张无人机航拍照片，一段用于社交媒体的竖屏视频，以及一个360°全景虚拟导览。这是最低套餐价格。投资500-900欧元购买此套餐，可带来8000-15000欧元的销售额增长。

11.3 定价策略

我们始终将报价略高于目标价格，留出 3-5% 的利润空间。报价过低会限制交易空间，甚至可能阻碍流量；报价过高则会减缓潜在客户的转化速度。我们的分析部门会利用过去 8 周内类似交易的成交数据来校准初始报价。

11.4 营销渠道

- 我们的私人买家网络(4,200 名活跃订阅者)：第 0 天发出警报。
- 具有付费特色列表的垂直门户网站(Idealista、Fotocasa、Habitaclick、Pisos.com)：第 3 天。
- 一个PI 合作者：如果第 7 天活动量不足。
- 社交媒体和付费营销：第二周，如果内部需求没有产生报价。
- 在附近区域有选择地发放传单：第 3-4 周。

11.5. 访问筛选

每次拜访都需要事先提供偿付能力证明（例如财务能力证明或抵押贷款预批）。这可以避免60%的随意访客，因为他们最终不会成交。

11.6. 报价管理

我们采用书面投标方式，并在48小时内回复。如果有多位竞标者，我们会进行非正式的小型竞价。我们绝不会在不透明的情况下同时提交两份投标书：这样做只会让你两份都落选。

11.7. 签名和售后服务

根据该协议，阿拉斯首付10%，30-45天内即可完成交易。售后服务包括前三个月内为买家提供保修相关问题的支持。

11.8. 替代 BRRRR(租赁)

如果市场降温导致交易延迟,我们始终有备选方案:先将房产出租12至36个月,然后按新的评估价值进行再融资,以收回大部分资金。这就像一个安全阀,可以稳定整个交易模式。

12. 房屋翻新投资的税务问题

12.1. 购买房产需缴纳的房产转让税(ITP)

2026年二手房税率(一般税率):

- 安达卢西亚:7%
- 阿拉贡:8%(某些情况下可享受最高 40 万欧元的优惠税率)
- 阿斯图里亚斯:8%

本文档归 www.house-flipping.es 所有, 该公司自 2018 年以来一直专注于西班牙的房地产翻新业务。

- 巴利阿里群岛:各部分占比 8%-11.5%。
- 加那利群岛:6.5%
- 坎塔布里亚:9%
- 卡斯蒂利亚-拉曼恰:9%
- 卡斯蒂利亚-莱昂:8%
- 加泰罗尼亚:10%-11%(括号内:100万欧元以下为10%, 100万欧元以上为11%)
- 休达:6%
- 瓦伦西亚自治区:10%
- 埃斯特雷马杜拉:8%-11%
- 加利西亚:9%
- 拉里奥哈:7%
- 马德里:6%
- 梅利利亚:6%
- 穆尔西亚:8%
- 纳瓦拉:6%
- 巴斯克地区:4%-7%, 具体比例取决于历史领土范围

这是房产交易中最相关的税收,也解释了为什么马德里和巴斯克地区的房产交易效率相对高于加泰罗尼亚或瓦伦西亚。

12.2. 康复费用增值税减免10%。

增值税法允许在满足以下所有条件的情况下适用 10% 的优惠税率(而不是 21%):

- 这是一个涉及住宅建筑的改造项目。
- 承包商提供的材料价值不超过应税基数的 40%(即,人工至少占 60%)。
- 这项工作是一份建筑合同。

税收优惠非常可观。以5万欧元的翻新工程为例,21%的税率和10%的税率之间的差额为5500欧元,这笔钱可以直接转化为投资者的利润。

12.3. 有据可查的法律行为税(AJD)

适用于抵押贷款发放,税率因自治区而异,介于0.5%至1.5%之间。自2018年起,印花税(AJD)由银行代缴,因此投资者无需承担。

12.4. 市政资本利得税(IIVTNU)

这项市政税是对城市土地自上次转让以来增值部分征收的。根据2021年的改革(皇家法令26/2021),有两种计算方法,纳税人可以选择更有利的方法。在短期内实现高额实际资本收益的房屋买卖交易中,市政资本利得税可能占售价的1%至3%。该税由卖方缴纳,因此在出售时会转嫁给投资者。

12.5. 利润税：自然人与公司

自然人

如果投资者是个人，且交易被视为资本利得（出售单一房产，而非商业性质的房产），则按储蓄所得税基数征税：

- 最高 6,000 欧元：19%
- 6,000-50,000 欧元：21%
- 50,000-200,000 欧元：23%
- 200,000-300,000 欧元：27%
- 超过 30 万欧元：30%

如果该操作被视为经济活动（由于其频率、数量、投入的人力和物力资源），则按一般原则征税，边际税率可超过 47%。

有限公司

如果投资者通过有限责任公司（S.L.）进行经营，则利润需缴纳公司税：

- 一般税率：25%
- 新成立企业（前两年盈利）适用优惠税率：15%

此外，还包括向合伙人分配股息。他们缴纳税款随后计入合伙人的 IRPF 储蓄基数，适用与资本收益相同的税率。

12.6. 自然人还是公司？

指导原则：

- 单次操作，偶尔的个人资料：自然人通常效率更高。
- 每年两笔或两笔以上交易，或有扩大规模的意图：有限公司，尤其是利润再投资的情况下。
- 混合投资组合（翻新+租赁）：控股结构，包括一家运营有限责任公司和一家控股有限责任公司。

我们的税务团队会在首次交易前的阶段设计出最佳结构，因为糟糕的初始设计可能会在一段时间内造成数万欧元的损失。

12.7. 税率比较表（以 50,000 欧元利润交易为例）

情景 A - 自然人，资本利得，马德里居民：

- 个人所得税：约 10,320 欧元。
- 益处孙子：39,680 欧元。

本文档归 www.house-flipping.es 所有，该公司自 2018 年以来一直专注于西班牙的房地产翻新业务。

方案 B -S.L., 一般类型:

- IS(25%): 12.500 欧元。
- S.L.留存利润: 37,500欧元。
- 如果以股息形式分配: 需额外缴纳约 7,875 欧元的个人所得税。合伙人最终净得金额: 29,625 欧元。
- 如果再投资于新的业务: 可获得净利润 37,500 欧元。

方案 C - 新成立的有限责任公司, 前两年利率降低 15%:

- IS(15%): 7.500 欧元。
- S.L.留存利润: 42,500欧元。

理想的结构取决于投资者的中期计划, 而不仅仅是单笔交易。

13. 投资者的法律要求

13.1. 投资的最低要求

对于居住在西班牙的投资者而言:

- 天数或不生效。
- 税务识别号(NIF)。
- 完全民事行为能力。
- 如果通过公司行事: 税务识别号(CIF)、公司章程、注册证书和代表委托书。
- 如果使用银行贷款: 最近两年的纳税申报表、工资单或收入证明、就业记录、资产证明。

本文档归 www.house-flipping.es 所有, 该公司自 2018 年以来一直专注于西班牙的房地产翻新业务。

对于非居民投资者：

- NIE(强制性)。
- 开设西班牙银行账户。
- 在某些情况下，需要提供一份经公证的授权委托书，授权委托人为西班牙的经理或税务代表。
- 资金来源证明文件(声明以及，如适用，银行出具的资金来源证明)。

13.2. 防止洗钱(2010 年第 10 号法律)

所有超过10,000欧元的房地产交易均需进行身份识别和尽职调查。公证人、房地产中介机构和顾问有义务要求并提交以下文件：

- 买方身份证明文件。
- 资金来源证明(工资、出售先前资产、继承、贷款)。
- 如果是国外汇款，则需要银行认证和文件可追溯性。

现金交易：企业与个人之间的单笔交易法定限额为 1,000 欧元(如果双方均未从事经济活动，则限额为 10,000 欧元；如果付款人为非居民商业专业人士，则限额降至 1,000 欧元)。违反此规定者将被处以最高可达交易金额 25% 的罚款。

13.3. 许可证和授权

在西班牙，单纯的房屋翻新本身并不需要特定的许可证或行业注册。但是，如果将其作为一项商业活动进行：

- 在企业家普查中进行登记(表格 036 或 037)。
- 在相应的 IAE 税号下注册(如果是定期经营活动，则注册号为 833.1“土地促进”或 833.2“建筑物促进”)。
- 根据组织结构，注册为个体经营者或公司管理员。
- 如有雇员，则需遵守劳动法规。

13.4. 合同类型

房屋翻新交易中三种基本的房地产合同：

- 违约金合同(《民法典》第1454条)。允许任何一方取消合同，买方将损失定金或退还双倍金额。致卖家这是最常见的型号。
- 确认定金合同。它只是预先支付部分价款，不允许撤回。它约束双方履行契约。
- 惩罚性定金合同。类似于惩罚性定金合同，但附加了额外的罚款，且不允许自由提款。

建议：在房屋翻新交易中，我们总是使用违约金条款，期限为 30-60 天，违约金为房价的 5% 至

本文档归 www.house-flipping.es 所有，该公司自 2018 年以来一直专注于西班牙的房地产翻新业务。

10%，并明确规定禁止出售房产（卖方承诺在期限内不接受其他报价）。

13.5. 保险

强制性和推荐性：

- 十年保险(建筑法规)：仅对新建项目强制执行，对现有建筑物的翻新不强制执行。
- 承包商责任保险(强制性，必须由承包商提供)。
- 综合建筑保险(TRC)：强烈推荐，费用约为建筑预算的 0.15%-0.30%。
- 房屋出售过程中的保险：如有抵押贷款则必须购买，任何情况下都建议购买。

13.6 数据保护和营销

如果投资者收集潜在买家的数据（例如通过表格、落地页等方式），则必须遵守以下规定：

- 欧洲GDPR和西班牙LOPDGDD。
- 公开的隐私政策。
- 商业通讯需双重确认。
- 治疗活动记录。

在 house-flipping.es，我们内部管理所有营销活动，因此投资者无需承担这些义务。

14. 相关风险及应对措施

14.1. 一般风险矩阵

我们在房屋翻新作业中识别出七类风险，并描述了这些风险的发生概率、影响和缓解措施：

1. 风险超支施工

- 概率：中等偏高（30-45%）。
- 影响：中等（可能使投资回报率降低 1 到 6 分）。
- 缓解措施：固定预算、每周审计、10%-15% 缓冲资金、经批准的供应商。

2. 暂时性风险/期限延误

- 概率：中等（25%-35%）。

- 影响: 中等(每增加一个月, 年化投资回报率将减少 1.5-2.5 个百分点)。
- 缓解措施: 对承包商的处罚条款、每周监督、租赁计划 B。

3. 市场风险

- 概率: 低至中等(6-12 个月内为 10%-20%)。
- 影响: 不定(可能包括销售放缓或价格调整)。
- 缓解措施: 以与 ARV 相关的折扣购买, 退出灵活(出售或出租), 投资者投资组合的地域多元化。

4. 非法占用风险

- 概率: 专业操作中较低(低于 3%)。
- 影响: 高(严重情况下可能导致资产瘫痪 6-18 个月)。
- 缓解措施: 14.2 中有详细的反蹲伏协议。

5. 结构风险/隐蔽缺陷

- 概率: 中等(15%-25%)。
- 影响程度: 中高。
- 缓解措施: 购买前技术检验、合同中关于隐蔽缺陷的责任条款、预算拨款。

6. 财政风险

- 概率: 低(如果得到充分的建议)。
- 影响程度: 中高。
- 缓解措施: 在首次运营前设计税务结构, 每次运营前进行税务审查。

7. 流动性/融资风险

- 概率: 低到中等。
- 影响: 可能迫使你亏本出售。
- 缓解措施: 储备基金、在签署契约前完成融资、其他过渡性资金渠道。

14.2. 2026 年反占领议定书

非法占用问题一直是投资者持续关注的问题。根据最新的程序更新, 2026年生效的法律明确区分了两种类型的非法占用:

- 违反财产法(《民事诉讼法》第202条): 指占用他人财产的行为, 构成惯常居住地。该投诉允许在极短时间内驱逐房客, 在严重违反规定的情况下, 甚至可以在24至72小时内驱逐。
- 侵占(《民事诉讼法》第245条): 指占有并非作为惯常居所的房产。自2023年程序改革生效并于2026年巩固以来, 侵占驱逐程序已显著加快, 如果申诉从一开始就得到正确分类和充分记录, 通常可在15天至3个月内完成。

我们针对旗下每处房产制定了反非法占用操作规程:

1. 报警器连接到中央接收站, 并具有物理位移功能。
2. 高安全性锁, 带开启控制(仅限使用卡或万能钥匙开启)。

本文档归 www.house-flipping.es 所有, 该公司自 2018 年以来一直专注于西班牙的房地产翻新业务。

3. 程序化人体感应照明。
4. 施工期间至少每周进行一次实地考察, 市场推广期间每两周进行一次实地考察。
5. 每项照片记录访问(可作为占用情况的证明)。
6. 明显的警告标志。
7. 如果资产是出租的, 则需购买包含禁止占用条款的租金违约保险。
8. 如发现犯罪行为, 应立即采取行动: 在24-48小时内向国家警察或国民警卫队报告, 并对犯罪行为进行正确分类。

七年来, 我们执行了超过140次作业, 仅发生过一起轻微的占用事件(通过快速处理程序在11天内解决)。未雨绸缪是最好的防御。

14.3. 隐秘的恶习

这些是房产的严重缺陷, 在购买时无法发现。《民法典》(第1484-1490条)赋予买方在交房后6个月内解除合同(撤销权)或要求减价(价格减免)的权利。

然而, 在实践中, 索赔隐蔽缺陷既耗时又费钱。最好的预防措施是在签署合同前进行彻底的技术检查: 包括湿度检测、热成像仪检查、吊顶检查以及公用设施竖井检查。

14.4. 综合缓解策略

在 house-flipping.es, 我们采用基于四个原则的综合缓解策略:

1. 留出安全边际进行购买。我们支付的费用绝不会超过平均风险保险 (ARV) 的 72%。除去改革 28% 的利润率足以弥补大部分意外支出。
2. 合同约定的截止日期。如果承包商逾期, 则由其支付费用。如果我们营销进度落后, 则减少成功费。
3. 明智的分散投资。我们建议客户不要将所有资金集中于单一交易。对于同时持有3-4种资产的投资组合, 我们提供费用折扣。
4. 备选方案始终可用。我们经手的每一笔交易都支持通过出租的方式退出。出售或出租的决定将在施工结束时, 根据最新的市场数据做出。

15. 房地产市场对盈利能力的影响

15.1. 2026年宏观经济基本面

进入2026年，西班牙住宅市场拥有三大有利因素，这三大因素结合起来，创造了近十年来最适合房屋翻新投资的环境：

- 结构性住房短缺。每年净新增家庭数量约为18.5万至20万套(移民、预期寿命延长、家庭结构变迁等因素导致)，而新建住房数量仅为11万至13.5万套。自2020年以来，累计缺口已超过50万套，这解释了房价上涨的压力以及翻新房产迅速被消化的原因。
- 融资成本趋于稳定。欧元银行间同业拆借利率(Euribor)在2023-2024年达到峰值后，预计到2026年将稳定在2.20%-2.60%的区间。这意味着最终购房者可以获得分期付款更可持续的抵押贷款，从而拥有更强大的购买力。

维护良好的二手房供应量骤减。由于重置成本高昂，拥有已全面翻新房产的业主往往倾向于继续

持有。目前市面上大部分二手房状况一般或较差, 这显著推高了拎包入住房产的价值。

15.2. 2026-2028年价格预测

我们的预测结果与CaixaBank Research、Tinsa、Idealista和CBRE发布的预测结果进行了交叉核对:

- 2026 年:主要首府城市同比增长 7.5%-9.5%, 马拉加和瓦伦西亚的增幅将超过 12%。
- 2027 年:放缓至 4.5%-6.5%。
- 2028 年:稳定在 3.0%-4.5%。

这种情况对翻转市场是建设性的:它不会需要重新评估。有利于获取利润。只要市场不因改革方案与最终产品之间的差异而产生价值, 就足够了。

15.3. 情景

我们从三个方面评估每一笔交易:

基础场景

- 售价 = 预计 ARV。
- 营销周期 = 该社区的历史中位数。
- 预计净投资回报率在 14%-18% 范围内。

有利情景

- 售价 = ARV + 3-5%。
- 上市时间 = 低于第 25 百分位。
- 预期净投资回报率 = 20%-25%。

不利情景

- 售价 = ARV - 4-7%。
- 上市时间 = 前 75% 分位数。
- 预期净投资回报率 = 4%-9%。

只有当不利情况不会导致亏损时, 交易才能通过我们的筛选。这就是资本保全原则。

15.4. 如何在不利周期中保持盈利能力

如果循环发生变化, 可用的控制杆有:

- 优先发展韧性区域(成熟社区、首次购房需求旺盛的地区)。
- 降低平均票价增加旋转。
- 改革重点应放在对经济周期不太敏感的人群(年轻的首次购房者、以资产为基础的租赁购房者)身上。

本文档归 www.house-flipping.es 所有, 该公司自 2018 年以来一直专注于西班牙的房地产翻新业务。

- 将房屋翻新与 BRRRR 策略结合起来: 在市场周期复苏之前, 保持房产出租状态。

15.5. 连续监测数据

我们每月更新 14 项指标, 并用以调整策略:

- 按地区每平方米的价格 (Tinsa、Idealista)。
- 按类型划分的平均销售时间。
- 访问转化率。
- 开盘价与收盘价之差。
- 按地区开放库存。
- 已发放抵押贷款 (INE)。
- 欧元银行间同业拆借利率和平均固定利率。
- 国际需求 (尤其是在马拉加和阿利坎特)。
- 各地区平均工资。
- 建设成本 (ITEC、BCEI)。
- 失业率。
- 新家庭的形成。
- 新建住房。
- 一般宏观经济指标。

16. 10 个真实成功案例 (回报率从 9.2% 到 22.7% 不等)

以下我们列举了 house-flipping.es 在 2023 年至 2025 年间完成的十笔交易, 旨在展示不同房产类型、城市、交易规模和盈利模式的多样性。所有数据均为真实数据; 由于与客户签订了保密协议, 部分地址已匿名化处理。

案例 1 – 马德里、卡拉班切尔

家庭公寓快速周转, 净投资回报率达 **21.1%**。

类型: 三室一卫公寓, 78 平方米建筑 / 71 可用平方米六楼有电梯。

地点: 卡拉班切尔, 潘本迪托地区, 距离地铁站步行 4 分钟。

初始状况: 有人居住至 2021 年, 外观过时 (厨房建于 1992 年, 浴室为原装, 棕色陶器地板, 简易铝合金门窗)。房屋结构状况良好。

金融

- 购买价格: 178,500 欧元
- ITP(马德里 6%): 10,710 欧元
- 公证、登记和行政服务: 2,850 欧元
- 全面翻新(750 欧元/平方米): 53,250 欧元
- 虚拟房屋布置和摄影: 780 欧元
- house-flipping.es 的费用: 5,900 欧元 + 增值税 = 7,139 欧元
- 财务成本(抵押贷款, 贷款价值比70%, 6个月): 3,920 欧元
- 总投资额: 257,149 欧元
- 售价: 315,000 欧元
- 市政资本利得税: 2,380 欧元
- 毛利润: 55,471 欧元
- 总运营周期: 6.5 个月
- 总投资回报率: 21.6%
- 税后净投资回报率(优惠税率有限责任公司): 16.2%

成功的关键

现以原价11.4%的折扣出售。房屋翻新专为首次购房家庭设计: 开放式厨房/客厅, 第三间卧室改建为办公室, 浴室配备步入式淋浴间。该房产挂牌19天即售出。的已收到第二份报价。

案例 2 – 巴塞罗那, 波布雷诺

工业风阁楼改造——净投资回报率达**17.8%**

类型: 底层公寓, 带独立入口, 92平方米建筑, 与改造后的工业建筑相连的前工人住房。

地点: Poblenou, 22@ 区, 距离 Poblenou 地铁站 350 米。

初始状态: 开放式布局, 设施陈旧, 层高 3.4 米。

金融

- 购买价格: 268,000 欧元
- ITP(加泰罗尼亚10%): 26,800 欧元
- 公证、登记和行政服务: 4,200 欧元
- Reforma 整体工业风(920 欧元/平方米): 84,640 欧元
- 房屋布置费用: 2900 欧元
- house-flipping.es 的费用: 7,139 欧元
- 财务成本(7 个月): 4,620 欧元

本文档归 www.house-flipping.es 所有, 该公司自 2018 年以来一直专注于西班牙的房地产翻新业务。

- 总投资额: 398,299 欧元
- 售价: 478,000 欧元
- 市政资本利得税: 3,980 欧元
- 毛利润: 75,721 欧元
- 总运营期: 8 个月
- 总投资回报率: 19.0%
- 税后净投资回报率: 14.3%

成功的关键

原先的阁楼布局呈盒状。我们的团队重新设计了平面图, 打造了一个38平方米的开放式起居空间。m²主卧设有阁楼(充分利用了3.4米的层高), 第二间卧室也设有阁楼, 此外还有两间浴室和一个工作区。目标买家群体(一对30至40岁的创意夫妇) 第一的由于其工业性质, 需在发布后34天内售出。

案例 3 – 瓦伦西亚, 帕特拉伊克斯 采用高档装修进行全面翻新——净投资回报率达**19.4%**

户型: 三室两卫公寓, 84平方米建筑三楼有电梯。

位置: Patraix, 距离 Patraix 地铁站 6 分钟路程。

初始状态: 住房这些年房屋状况一般, 70岁左右。厨房小, 格局复杂, 三间卧室面积都比较小。

金融

- 购买价格: 142,000 欧元
- ITP(瓦伦西亚共同体 10%): 14,200 欧元
- 公证、登记和行政服务: 2,300 欧元
- 高端全面翻新(820欧元/平方米): 68,880欧元
- 虚拟房屋布置: 620 欧元
- house-flipping.es 的费用: 7,139 欧元
- 财务成本(7 个月): 3,380 欧元

本文档归 www.house-flipping.es 所有, 该公司自 2018 年以来一直专注于西班牙的房地产翻新业务。

- 总投资额: 238,519 欧元
- 售价: 295,000 欧元
- 市政资本利得税: 1,890 欧元
- 毛利润: 54,591 欧元
- 总运营周期: 7.5 个月
- 总投资回报率: 22.9%
- 税后净投资回报率: 17.1%

成功的关键

重新布局后, 原有的三间卧室变成了两间宽敞的卧室, 而更衣室/办公室则被改造成了第三间辅助卧室。厨房与客厅呈L形连通。32平方米主浴室设有步入式淋浴间, 此外还有一个完整的独立卫生间。装修风格(珍珠灰微水泥、浅橡木和哑光黑色水龙头)迎合了该地区年轻专业人士的喜好。该房产在27天内售出, 共收到两份报价。

案例 4 – 塞维利亚, 特里亚纳

将1处房产分割成2处房产(已登记) —— 净投资回报率为**9.2%**

类型: 整层住宅, 145平方米建筑1940年建造的翻新建筑, 二楼没有电梯。

地点: 历史悠久的特里亚纳, 距离特里亚纳桥 200 米。

初始状态: 大型独栋住宅, 布局难以作为单一单元进行销售(在特里亚纳的目标市场非常狭窄)。

金融

- 购买价格: 215,000 欧元
- ITP(安达卢西亚 7%): 15,050 欧元
- 公证、登记和行政服务: 3,200 欧元
- 土地登记分割项目 + 许可证 + 技术人员: 6,800 欧元
- 两套住宅全面翻新(每平方米 860 欧元 × 145 平方米): 124,700 欧元
- 虚拟房屋布置(单元房): 1100 欧元
- house-flipping.es 的费用: 7,139 欧元
- 财务成本(10 个月, 长期运营): 7,200 欧元

本文档归 www.house-flipping.es 所有, 该公司自 2018 年以来一直专注于西班牙的房地产翻新业务。

- 总投资额: 380,189 欧元
- A单元(72平方米)售价: 198,000欧元
- B单元(73平方米)售价: 217,500欧元
- 市政资本利得税(两笔转让): 4,100 欧元
- 毛利润: 31,211 欧元
- 总运营周期: 10.5 个月
- 总投资回报率: 8.2%
- 税后净投资回报率: 6.1%(按投入股本计算, 毛回报率为 9.2%)

关键要点和经验教训

这是一项技术上非常复杂的交易。土地分割需要建筑师的图纸、修改社区章程以及两份独立的买卖契约。虽然该项目的投资回报率在所有投资组合中最低, 但此次交易表明, 流动性较低的大型房产可以分割成两个需求量更高的较小单元。两套房产的联合出售仅用了41天就完成了。

案例 5 – 马拉加, 韦林

带露台的公寓已按高级标准翻新——净投资回报率达**22.7%**

户型: 两室公寓, 带露台14平方米76平方米建筑四楼有电梯。

地点: Huelin, 距离 La Misericordia 海滩 180 米。

初始状态: 住房状况不佳离婚, 多年未支付赡养费。非法封闭的露台。

金融

- 购买价格: 182,000 欧元
- ITP(安达卢西亚 7%): 12,740 欧元
- 公证、登记和行政服务: 2,650 欧元
- 露台合法化手续费: 1900 欧元
- Reforma 综合溢价(970 欧元/平方米): 73,720 欧元
- 房屋布置费用: 2600 欧元
- house-flipping.es 的费用: 7,139 欧元
- 财务成本(6个月): 3,450欧元
- 总投资额: 286,199 欧元

- 售价: 358,000 欧元
- 市政资本利得税: 2,750 欧元
- 毛利润: 69,051 欧元
- 总运营周期: 6 个月
- 总投资回报率: 24.1%
- 税后净投资回报率: 18.0%

成功的关键

露台恢复原貌, 并加装了生态气候凉棚。翻新工程面向国际买家(该细分市场主要为法国和荷兰买家): 开放式厨房、白色大瓷砖、带双层玻璃和自动百叶窗的PVC外门窗, 以及空气源热泵供暖和制冷系统。房源信息同时以英语、法语和西班牙语发布; 22天内售出, 买家为比利时人, 并拥有当地融资。

案例 6 – 马德里, 乌塞拉

将商业用地改为住宅用地——净投资回报率达**14.3%**

类型: 街面商业场所64平方米死胡同。

地点: Usera, Plaza Elíptica 地铁站旁。

初始状态: 自 2019 年以来一直闲置的场所, 没有任何活动, 有自己的排烟口和采光井。

金融

- 购买价格: 94,000 欧元
- ITP(马德里 6%): 5,640 欧元
- 公证、登记和行政服务: 1,780 欧元
- 技术项目和用途变更许可: 8,400 欧元
- 全面改造和翻新工程(1050欧元/平方米): 67200欧元
- 市政费用和证书: 2100 欧元
- 虚拟房屋布置: 580 欧元
- house-flipping.es 的费用: 7,139 欧元
- 财务成本(10个月): 3,120欧元

本文档归 www.house-flipping.es 所有, 该公司自 2018 年以来一直专注于西班牙的房地产翻新业务。

- 总投资额: 189,959 欧元
- 售价: 232,000 欧元
- 市政资本利得税: 1,650 欧元
- 毛利润: 40,391 欧元
- 总运营期: 10 个月
- 总投资回报率: 21.3%
- 税后净投资回报率: 16.0%

成功的关键

这是一项技术难度较高的工程: 需要变更用途许可证, 符合居住标准(最低层高、通风、自然采光), 有时还需要事先获得社区的批准。设计充分利用了内部庭院, 实现了双重交叉通风。最终建成的住宅包括: 起居室兼厨房、两间卧室、一间浴室和一个私人露台。5平方米极低的准入门槛(高级买家权限), 38天即可完成交易。此类交易的税率非常敏感; 税务团队优化了交易结构, 与标准方案相比节省了约4000欧元。

案例7——毕尔巴鄂, 旧金山 历史中心改造项目——净投资回报率**11.5%**

类型: 两室公寓, 58平方米建筑三楼, 无电梯, 建于 1920 年。

地点: 毕尔巴鄂老城 - 圣弗朗西斯科, 距离阿特苏里站 250 米。

初始状况: 房屋破败不堪, 之前出租条件恶劣。地板是原装的, 设施陈旧, 只有一扇窗户, 隔热效果很差。

金融

- 购买价格: 98,000 欧元
- ITP(巴斯克地区、比斯开省主要居所税率为 4%; 适用于最终买家, 投资者一般税率为 7%): 6,860 欧元
- 公证、登记和行政服务: 1,950 欧元
- 中高档全面翻新(880欧元/平方米): 51,040欧元
- 虚拟房屋布置: 540 欧元
- house-flipping.es 的费用: 7,139 欧元
- 财务成本(7 个月): 2,780 欧元

本文档归 www.house-flipping.es 所有, 该公司自 2018 年以来一直专注于西班牙的房地产翻新业务。

- 总投资额: 168,309 欧元
- 售价: 197,500 欧元
- 市政资本利得税: 1,320 欧元
- 毛利润: 27,871 欧元
- 总运营周期: 7 个月
- 总投资回报率: 16.6%
- 税后净投资回报率: 12.4%

成功的关键

该社区正在进行机构改造, 并已落实公共投资。保留了修复后的原始地板, 这成为一大卖点。翻新工程尊重建筑特色(外部木工、修复后的装饰线条)。买家 最终的 那是一对夫妇来自毕尔巴鄂的年轻女子, 这是她的第一套房子。预计45天内售出。

案例 8 – 萨拉戈萨, 美食 位于成熟社区的家庭公寓——净投资回报率**13.8%**

类型: 三室一卫公寓, 82平方米建筑二楼有电梯。
地点: 德利西亚斯, 距离德利西亚斯火车站 5 分钟路程。
初始状态: 继承后房屋状况一般, 有人居住至 2022 年。

金融

- 购买价格: 112,000 欧元
- ITP(阿拉贡 8%): 8,960 欧元
- 公证、登记和行政服务: 2100 欧元
- 全面翻新(700 欧元/平方米): 57,400 欧元
- 虚拟房屋布置: 480 欧元
- house-flipping.es 的费用: 7,139 欧元
- 财务成本(6个月): 2,580欧元
- 总投资额: 190,659 欧元
- 售价: 225,000 欧元

本文档归 www.house-flipping.es 所有, 该公司自 2018 年以来一直专注于西班牙的房地产翻新业务。

- 市政资本利得税: 1180 欧元
- 毛利润: 33,161 欧元
- 总运营周期: 6.5 个月
- 总投资回报率: 17.4%
- 税后净投资回报率: 13.0%

成功的关键

一笔非常标准的交易, 执行得也很出色。关键在于以低于市场价的价格买入。市场卖方家庭希望尽快完成遗产交易, 因此接受了8%的折扣。翻新工程主要针对买家家庭: 浴室广阔配备淋浴、一体式厨房、AC5级复合地板和翻新的暖气片。31天后即可出售。

案例9 – 阿利坎特, 圣胡安海滩 第二套公寓——净投资回报率达**18.2%**

户型: 两室一卫公寓, 62平方米建筑八楼, 有电梯, 可欣赏部分海景。

地点: 圣胡安海滩, 距离海滩 280 米。

初始状况: 房屋保留了 20 世纪 80 年代的原始格局, 厨房封闭, 浴室老旧。享有极具价值的侧面海景。

金融

- 购买价格: 148,000 欧元
- ITP (瓦伦西亚共同体 10%): 14,800 欧元
- 公证、登记和行政服务: 2400 欧元
- 高端全面翻新 (每平方米 850 欧元): 52,700 欧元
- 房屋布置 (第二套公寓, 对度假氛围非常敏感): 1,950 欧元
- house-flipping.es 的费用: 7,139 欧元
- 财务成本 (5个月): 2150 欧元
- 总投资额: 229,139 欧元

本文档归 www.house-flipping.es 所有, 该公司自 2018 年以来一直专注于西班牙的房地产翻新业务。

- 售价: 289,000 欧元
- 市政资本利得税: 1,720 欧元
- 毛利润: 58,141 欧元
- 总运营周期: 5.5 个月
- 总投资回报率: 25.4%
- 税后净投资回报率: 19.0%

成功的关键

开放式厨房和客厅最大限度地营造出宽敞的空间感和开阔的视野。翻新的露台铺设了防滑瓷砖地板, 并安装了PVC推拉窗。重新装修的浴室配备了宽敞的淋浴间, 并采用地中海风格的装饰(手工白色瓷砖、黑色卫浴设施)。房屋的布置旨在营造出拎包入住的度假小屋氛围。买家 最终的 这是一场婚姻法国退休人士; 18天后出售。

案例 10 – 巴塞罗那, EIXAMPLE DRET

古典现代主义风格改造——净投资回报率达**16.1%**

户型: 三室两卫公寓, 112平方米建筑主层设有连续阳台, 建筑始建于 1908 年。

地点: Eixample Dret, 赫罗纳-普罗旺斯地区。

初始状况: 历史悠久的公寓, 带有现代主义元素(装饰线条、原装液压瓷砖、硬木木工), 但已破损, 且设施陈旧。经典的布局, 带有一条长长的走廊。

金融

- 购买价格: 485,000 欧元
- ITP(加泰罗尼亚10%): 48,500 欧元
- 公证、登记和行政服务: 5,800 欧元
- 全面遗产保护性修缮(1150欧元/平方米): 128800欧元
- 马赛克和装饰线条的专项修复: 8,400 欧元
- 房屋布置费用: 4,200 欧元
- house-flipping.es 的费用: 7,139 欧元
- 财务成本(8 个月): 8,620 欧元

本文档归 www.house-flipping.es 所有, 该公司自 2018 年以来一直专注于西班牙的房地产翻新业务。

- 总投资额: 696,459 欧元
- 售价: 835,000 欧元
- 市政资本利得税: 6,200 欧元
- 毛利润: 132,341 欧元
- 总运营期: 8 个月
- 总投资回报率: 19.0%
- 税后净投资回报率: 14.2%

成功的关键

谨慎的文物保护措施: 修复了原有的液压马赛克(而非替换), 采用定制的模具技术更换了装饰线条, 并对硬木门进行了剥漆处理。涂漆房屋布局经过重新设计, 保留了走廊, 同时将厨房和客厅面向街道。所有设施(电气、管道、中央空调)均为全新安装。主浴室采用大理石饰面, 次浴室则采用微水泥饰面。最终买家是一对远程办公且预算充足的美国夫妇; 他们尤其看重公寓原有风格的保留。

10个案例概要

- 案例 1 – 马德里(卡拉班切尔): 净投资回报率 16.2% – 6.5 个月
- 案例 2 – 巴塞罗那(波布雷诺): 净投资回报率 14.3% – 8 个月
- 案例 3 – 巴伦西亚(Patraix): 净投资回报率 17.1% – 7.5 个月
- 案例 4 – 塞维利亚(Triana): 净投资回报率 6.1%(毛权益回报率 9.2%) – 10.5 个月
- 案例 5 – 马拉加(韦林): 净投资回报率 18.0% – 6 个月
- 案例 6 – 马德里(Usa): 净投资回报率 16.0% – 10 个月
- 案例 7 – 毕尔巴鄂(旧金山): 净投资回报率 12.4% – 7 个月
- 案例 8 – 萨拉戈萨(Delicias): 净投资回报率 13.0% – 6.5 个月
- 案例 9 – 阿利坎特(圣胡安海滩): 净投资回报率 19.0% – 5.5 个月
- 案例 10 – 巴塞罗那(Eixample Dret): 净投资回报率 14.2% – 8 个月

平均加权净收益率: 14.6%。平均期限: 7.5 个月。平均年化内部收益率: 27.8%。十个案例, 十个成功案例, 十位投资者表示愿意再次尝试。

17. 联系方式和初步步骤

如果您在阅读本指南后确信房屋翻新可能是让您的资本获利的正确策略，那么下一步就是互相了解。

我们的首次联系流程快捷方便，且不涉及任何义务：

第一步——初次会面（免费，可当面或通过视频会议进行）

时长：45-60分钟。在第一次会议中，我们将分析：

- 您的财务状况和可用资金。
- 你的投资期限和盈利目标。
- 你的风险承受能力。
- 您个人是否有时间参与此过程。
- 最佳税收结构。

第二步——个性化学习

7-10 天内，我们将向您提供一份研究报告，其中包含 3-5 个符合您个人情况的具体投资机会，每

本文档归 www.house-flipping.es 所有，该公司自 2018 年以来一直专注于西班牙的房地产翻新业务。

个机会都将附有完整的财务分析。

第三步——决策与合同

如果你决定继续，我们签了合同全方位咨询服务。从那时起，我们的团队将全心全意为您服务。

第四步——执行

我们将全程陪伴您5-8个月的完整周期，每周汇报，并可永久访问跟踪平台。

第五步——结束和再投资

交易完成后，如果您愿意，我们会就如何将释放的资金进行再投资提供建议。我们的许多客户会连续进行2-3笔交易。

准备好迈出第一步了吗？

立即联系我们的团队：

电话：+34 604 997 922（可拨打电话和使用 WhatsApp）

电子邮件：info@house-flipping.es

网址：www.house-flipping.es

我们提供西班牙语、英语和加泰罗尼亚语服务。

在马德里和巴塞罗那设有办事处。

首次会面免费，无任何义务。

18. 免责声明

本文件所载所有信息仅供参考和教育之用，不构成任何个性化的法律、税务、财务或投资建议。投资决策应基于投资者自身的评估，并根据其具体情况，咨询相关领域合格且持有执照的顾问后做出。

本指南中引用的市场数据、百分比、价格、税率和回报率均为撰写之日的最新数据，但可能因后续监管、经济或市场发展而发生变化。第16章所述的历史回报率并不保证未来的回报率。所有房地产交易均存在风险，包括投资本金部分或全部损失的可能性。

house-flipping.es(商标由其注册所有者管理)不承担因直接或间接使用本文所含信息而引起的任何类型的损失、损害、成本或伤害的责任，除非与本公司签订正式咨询合同。

本文件受版权保护。未经明确授权，禁止全部或部分复制。

© 2026 *house-flipping.es*。版权所有。