



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

ADE

Facultad de Administración
y Dirección de Empresas /UPV

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Facultad de Administración y Dirección de Empresas

Inflación, Poder Adquisitivo y Estrategias de Inversión: Un
Análisis Económico y Financiero para la Preservación del
Capital

Trabajo Fin de Grado

Grado en Administración y Dirección de Empresas

AUTOR/A: Alhambra Colmenero, Javier

Tutor/a: Blasco Ruiz, Ana

CURSO ACADÉMICO: 2024/2025



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

ADE

Facultad de Administración
y Dirección de Empresas /UPV



Agradecimientos

Quería dedicar este apartado para agradecer a la Universitat Politècnica de València y a todo el profesorado y personal por la dedicación recibida y el desempeño puesto en mí durante estos años. Especialmente mención merece la profesora Ana Blasco Ruíz por su orientación y apoyo durante la realización de este Trabajo de Fin de Grado, siendo su experiencia y compromiso fundamentales para su desarrollo.

Agradecer también a aquellas personas que incondicionalmente han estado presente día tras días y han confiado en mí incluso en los peores momentos. Gracias a ellos he llegado a ser la que persona que soy.

Por último y con especial énfasis, me agradezco a mí mismo por seguir cuando las cosas se ponen difíciles y lograr alcanzar las metas propuestas.

Gracias por todo.



Resumen

En el presente trabajo se pretende hacer un recorrido por el mundo de la inversión económica en activos financieros a partir del análisis detallado de las diferentes alternativas de inversión a las que cualquier usuario puede tener acceso. Atendiendo a criterios como la rentabilidad esperada y el riesgo que se está dispuesto a asumir, se clasificarán y evaluarán las diferentes propuestas planteadas.

En primer lugar, se introducirá el contexto económico actual, explicando los factores que contribuyen a un entorno de constante inflación. A continuación, se abordarán los conceptos y teorías fundamentales relacionados con las inversiones y la preservación del valor del dinero. Esto permitirá establecer una base sólida para analizar finalmente las diferentes estrategias disponibles en términos de riesgo y rentabilidad con el objetivo de proteger los ahorros en un escenario inflacionario.

Resum

En el present treball es pretén fer un recorregut pel món de la inversió econòmica en actius financers a partir de l'anàlisi detallada de les diferents alternatives d'inversió a les quals qualsevol usuari pot tindre accés. Atenent criteris com la rendibilitat esperada i el risc que s'està disposat a assumir, es classificaran i avaluaran les diferents propostes plantejades.

En primer lloc, s'introduirà el context econòmic actual, explicant els factors que contribueixen a un entorn de constant inflació. A continuació, s'abordaran els conceptes i teories fonamentals relacionats amb les inversions i la preservació del valor dels diners. Això permetrà establir una base sòlida per a analitzar finalmente les diferents estratègies disponibles en termes de risc i rendibilitat amb la finalitat de protegir els estalvis en un escenari inflacionari.

Abstract

The purpose of this paper is to provide an overview of the world of economic investment in financial assets based on a detailed analysis of the different investment alternatives to which any user can have access. Based on criteria such as the expected return and the risk one is willing to assume, the different proposals put forward will be classified and evaluated.

First, the current economic context will be introduced, explaining the factors that contribute to an environment of constant inflation. Next, the fundamental concepts and theories related to investments and the preservation of the value of money will be addressed. This will provide a solid basis to finally analyze the different strategies available in terms of risk and return to protect savings in an inflationary scenario.



Contenidos

1. Introducción y Objetivos.....	9
1.1. Justificación.....	9
1.2. Objetivos	12
1.3. Metodología	13
2. Economía, Ideología y Sociedad.....	14
2.1. Situación Económica Actual	14
2.2. Impacto de la Inflación en el Poder Adquisitivo	17
2.2.1. Principales Ideologías Económicas.....	18
2.3. Desigualdad de Riqueza y su Impacto en la Sociedad	20
3. Conceptos Fundamentales sobre Inversión	22
3.1. Introducción a la Inversión Financiera	22
3.2. Relación entre Rentabilidad y Riesgo en las Decisiones de Inversión.....	24
3.3. Perfiles de Inversores en Relación con la Rentabilidad y el Riesgo	26
4. Análisis de los diferentes tipos de inversión	27
4.1. Inversión en Renta Fija.....	27
4.1.1. Cuentas Corrientes Remuneradas	27
4.1.2. Depósitos a Plazo Fijo.....	28
4.1.3. Letras del Tesoro y Bonos y Obligaciones del Estado.....	29
4.2. Inversión en Bienes Inmuebles.....	32
4.2.1. Razones para invertir en Bienes Inmuebles	32
4.2.2. Riesgos Asociados a Invertir en Bienes Inmuebles	34
4.2.3. Otras Formas de Invertir en Inmuebles.....	36
4.2.4. Fiscalidad de los Bienes Inmuebles	37
4.3. Inversión en Acciones, Fondos de Inversión y Oro	40
4.3.1. Mercado de Acciones.....	40
4.3.2. Oro como Activo Refugio.....	42
4.3.3. Fondos de Inversión.....	43
4.3.4. ETFs (Fondos Cotizados en Bolsa).....	45
4.4. Inversión en Bitcoin	48
4.4.1. Orígenes de Bitcoin.....	48
4.4.2. Funcionamiento Tecnología <i>Blockchain</i>	48
4.4.3. Rentabilidad y Riesgo de Bitcoin.....	50
4.4.4. Fiscalidad de los Criptoactivos	51



4.5. Comparativa de Alternativas de Inversión	53
5. Caso de Estudio de una Cartera.....	54
5.1. Rentabilidad de la cartera para el año 2024.....	54
5.2. Rentabilidad de la cartera para el año 2022.....	56
5.3. Comparativa cartera para el año 2024 vs 2022	57
6. Conclusiones y Líneas Futuras.....	58
Bibliografía	60
Anexo ODS	65



Índice de Ilustraciones

Ilustración 1. Evolución Euribor a 12 Meses desde 2015 hasta la Actualidad.....	14
Ilustración 2. Tipos de Interés.....	16
Ilustración 3. Evolución de un Bien con Precio Inicial en 2007 de 100€.	17
Ilustración 4. Pirámide de la Riqueza Global de 2023.	20
Ilustración 5. Evolución de los Intereses de los Depósitos en España.	29
Ilustración 6. Evolución de los Intereses de los Instrumentos de Deuda Soberana en España.	31
Ilustración 7. Evolución del Tipo de Interés de los Créditos a la Vivienda frente al Consumo.....	32
Ilustración 8. Evolución del Índice del Precio de la Vivienda (IPV) vs Índice de los Precios del Consumo (IPC).....	34
Ilustración 9. Variación Anual del Precio de la Vivienda en España.....	35
Ilustración 10. Rentabilidad de Invertir REIT frente al S&P 500 en Periodos de 15 Años.	36
Ilustración 11. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) por Comunidad Autónoma en 2024.	38
Ilustración 12. Evolución del Precio Promedio Anual de la Acción de Apple.	41
Ilustración 13. Evolución del Precio del Oro desde 1975.	43
Ilustración 14. Rentabilidad Histórica Anual de S&P 500.....	44
Ilustración 15. Evolución del precio de una participación del ETF “Vanguard S&P 500 UCITS ETF (VUSA)” frente al Fondo Indexado “Vanguard U.S. 500 Stock Index Fund Eur Acc (0P00000SUJ)”.	46
Ilustración 16. Ratio de la Evolución del Precio de una Participación del ETF “Vanguard S&P 500 UCITS ETF (VUSA)” frente al Fondo Indexado “Vanguard U.S. 500 Stock Index Fund Eur Acc (0P00000SUJ)”.	47
Ilustración 17. Evolución Anual Promediada del Valor de Bitcoin.	51



Índice de Tablas

Tabla 1. Plazo de Vencimiento de los Instrumentos de Deuda Emitidos por el Gobierno Español..	30
Tabla 2. Porcentaje Total de Capital Requerido para la Compra de una Vivienda.....	39
Tabla 3. Resumen Comparativo de las Diferentes Alternativas de Inversión.....	53
Tabla 4. Comparación Cartera de Inversión 2024 vs 2022	57



Índice de Ecuaciones

Ecuación 1. VAN	24
Ecuación 2. CAMP.....	25
Ecuación 3. Sensibilidad	25
Ecuación 4. Ratio de Rentabilidad	46
Ecuación 5. Fórmula Cuota Mensual Hipoteca.....	55



Glosario

AJD	Actos Jurídicos Documentados
BCE	Banco Central Europeo
CNMV	Comisión Nacional del Mercado de Valores
GPP	Ganancias o pérdidas patrimoniales
ETF	Fondo cotizado en Bolsa (<i>“Exchange Traded Fund”</i>)
FGD	Fondo de Garantía de Depósito
IPC	Índice de Precios de Consumo
IPV	Índice del Precio de la Vivienda
IRPF	Impuesto sobre la Renta de las Persona Físicas
ITP	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales
MiCA	Regulación de Mercados en Criptoactivos (<i>“Markets in Crypto-Assets Regulation”</i>)
NFT	Token no Fungible (<i>“Non-Fungible Token”</i>)
P2P	“De igual a igual” (<i>“Peer-to-peer”</i>)
RCM	Rendimiento del capital mobiliario
REIT	Fondo de inversion inmobiliario (<i>“Real Estate Investment Trust”</i> .)
ROA	Retorno sobre Activos (<i>Return Of Assets</i>)
ROE	Rentabilidad Financiera (<i>“Return Of Equity”</i>)
ROI	Retorno de Inversión (<i>“Return on Invested Capital”</i>)
TAE	Tasa Annual Equivalente
TIR	Tasa Interna de Retorno
VAN	Valor Actual Neto

1. Introducción y Objetivos

1.1. Justificación

La definición de la RAE acerca del dinero es muy breve y concisa “Moneda corriente”. Por ello, es conveniente llevar a cabo un análisis exploratorio y buscar más allá. Por ejemplo, el término moneda, según RAE se entiende como “Pieza de oro, plata, cobre u otro metal, regularmente en forma de disco y acuñada con los distintivos elegidos por la autoridad emisora para acreditar su legitimidad y valor, y, por ext., billete o papel de curso legal” (Real Academia Española, 2024).

Ninguna de estas definiciones es demasiado concisa como para entender qué es el dinero, así como sus verdaderas funciones. Una definición más acertada sería definir el dinero como la herramienta usada, por excelencia, para intercambiar bienes y servicios (Robert G. King, 1986). Analizando esta definición se puede entender que el dinero se trata de un medio de intercambio usado para comprar cualquier tipo de cosa, desde objetos tangibles, como un lápiz, hasta aspectos intangibles, como la educación. Asimismo, una importante característica para que el dinero se pueda usar como medio de cambio es que tiene que ser aceptado por todas las partes involucradas en el intercambio.

El dinero surge como consecuencia de la escasa eficiencia del trueque. El trueque data en el neolítico con los primeros asentamientos humanos. Fue un importante medio de intercambio de bienes y servicios que impulsó el comercio y el desarrollo de las sociedades. Con el paso del tiempo empezó a mostrar dos grandes problemas. En primer lugar, para usar el trueque ambas partes del intercambio debían de mostrar interés por la mercancía ofrecida. En segundo lugar, no había una manera exacta de cuantificar el valor real de las mercancías (Díaz, 2024).

La llegada de las monedas comenzó con el intercambio de metales preciosos que se caracterizaban por ser divisibles y duraderos. Diferentes fuentes marcan el origen de este intercambio en Mesopotamia hace 5.000 años donde se usaban los gramos de plata y cebada como bien de intercambio. Las primeras monedas de oro y plata datan del 640 a.C. se sitúan en Asia Menor, lo que ahora es Turquía (Beattie, 2024).

Fue en el siglo XIX, cuando se impone el oro como medio de intercambio del sistema monetario. En 1944, los acuerdos de Bretton Woods dieron origen al dólar y el oro, estableciendo así la convertibilidad dólar-oro. En 1971, Richard Nixon estableció el fin del patrón oro dando lugar a la fluctuación de las divisas (Chen, 2024).

Hoy en día, el dinero no tiene respaldo en términos de metales preciosos, se trata de una moneda fiduciaria respaldada por el gobierno (Ritter, 1995). Los consumidores ahorran para aumentar su riqueza o lo gastan en bienes y servicios, lo que impulsa la economía. Las empresas invierten en tecnología y en pagar a sus empleados, lo que también impulsa la economía. Los gobiernos y los sistemas monetarios internacionales velan porque este círculo virtuoso proporcione a la sociedad crecimiento económico y estabilidad, para ello emplean políticas monetarias y fiscales (Igor Chugunov, 2021).

Se puede concluir pues, que el dinero es una herramienta actualmente indispensable para el intercambio de bienes y servicios que presenta una serie de desventajas y problemas. Una de las principales desventajas es la posibilidad de una mala gestión que afecte a su valor y estabilidad. La sociedad puede decidir acumular dinero o gastar de más, lo cual puede conllevar a problemas económicos como una desaceleración de la economía que en ocasiones va acompañada de una crisis

financiera. Una crisis financiera no solo puede ser ocasionada por una mala gestión por parte de los ciudadanos, sino también por parte del gobierno con sus políticas fiscales o del sistema monetario internacional con sus políticas monetarias (Oner, 2010). Por otra parte, la posesión del dinero puede generar desigualdades sociales creando clases privilegiadas con accesos a recursos y oportunidades que el resto de las clases no tienen al alcance.

La inflación es un factor muy importante que afecta al dinero y a las inversiones y que no hay que dejar al margen. La inflación se define como el incremento generalizado y sostenido de los precios de los bienes y servicios de una región con el fin de impulsar el crecimiento económico de dicha región siempre y cuando dicha inflación sea controlada, se habla del 2% anual (European Central Bank, 2025). Cuando hay exceso de oferta de dinero en la economía, los precios suben, es decir, el valor real del dinero decrece. Con la misma cantidad de efectivo se pueden comprar menos bienes y servicios. La inflación descontrolada tiene su causa en un desequilibrio entre la oferta y la demanda. El principal efecto negativo de la inflación para el individuo es la pérdida de poder adquisitivo, es decir, el individuo ingresando la misma cantidad de fondos es más pobre.

La gestión adecuada del dinero en la vida de una persona es indispensable para conseguir una buena salud financiera en el día a día y tener un vida estable y libre de preocupaciones (Tejeda-Hernández, 2021). Numerosas son las situaciones que pueden abordar repentinamente a una persona desabasteciéndola de sus ahorros como pueden ser accidentes, enfermedades o la pérdida de un trabajo, entre otros.

La correcta planificación de la riqueza permitirá al individuo no solo despreocuparse por el futuro más cercano, si no también tener un plan de contingencia o incluso un plan de jubilación para poder gozar de los años de retiro de manera plena (Delgado, 2009).

La principal forma de obtener ingresos es a través del empleo, es decir, el intercambio de tiempo y habilidades del empleado para realizar un bien o prestar un servicio a cambio de un salario por parte del empleador previamente acordado. Por cuenta propia o ajena se pueden realizar actividades remuneradas que permitirán a las personas obtener ingresos para poder subsistir.

Otra forma de ingresar efectivo es a través de la inversión. La inversión implica colocar capital en una empresa, proyecto, bien raíz, acciones, entre otros, con el objetivo de obtener un rendimiento financiero en un momento futuro. En la inversión existe el riesgo, que es la posibilidad de que la operación financiera no proporcione los resultados esperados. El riesgo es un componente muy ligado a la rentabilidad, a mayor riesgo, mayor rentabilidad (Qian, 2023). Además, dependiendo del tiempo que se tenga que esperar hasta obtener resultados, la inversión puede ser a corto, medio o largo plazo.

En resumen, planificar la gestión del dinero es una importante tarea en la vida de las personas para poder alcanzar una estabilidad financiera a corto y largo plazo, reduciendo así el endeudamiento y mejorando la calidad de vida. La sociedad debe estar preparada para cualquier tipo de imprevisto que puede ocurrir debido a situaciones personales como por fluctuaciones del mercado financiero. Una buena manera de estar preparado es tener presente cuales son las diferentes alternativas de posicionar o invertir el dinero disponible en los diferentes activos para intentar obtener una rentabilidad elevada al riesgo más bajo y batiendo la inflación, todo ello con el objetivo de tener una fuente de ingresos alterna a la recurrente que suele ser el empleo.

Entender los conceptos financieros es relativamente sencillo, pero los resultados de los programas que existen actualmente que pretenden mejorar la educación financiera son poco



gratificantes. “El 90% de los estudiantes quiere aprender finanzas, pero solo el 20% de los profesores se sienten aptos para enseñar esta asignatura” (Kiyosaki, 2012).

En un entorno económico caracterizado por la inflación constante, la inversión se convierte en una herramienta clave para mitigar los efectos de la pérdida del poder adquisitivo de los ciudadanos. Existen innumerables alternativas de inversión cada una con diferentes características y riesgos asociados. Además, con el nacimiento de nuevas tecnologías como *blockchain* o la inteligencia artificial, el número de opciones sigue incrementándose.



1.2. Objetivos

El objetivo principal de este trabajo académico es analizar las distintas alternativas de inversión disponibles para el capital, con el propósito de incrementar la riqueza y preservar el poder adquisitivo a lo largo del tiempo, abarcando opciones que van desde las más conservadoras hasta las más innovadoras.

A continuación, se describen los objetivos específicos:

- Comparar distintas alternativas de inversión para identificar sus principales ventajas y desventajas.
- Analizar el comportamiento histórico de estas opciones de inversión, evaluando su rentabilidad y riesgos en diferentes contextos económicos.
- Determinar en qué momentos determinadas opciones de inversión pueden resultar más convenientes que otras.
- Realizar un estudio comparativo del rendimiento de una misma cartera de inversión durante los años 2022 y 2024, con la finalidad de ejemplificar como una misma estrategia.

1.3. Metodología

En este documento se exploran las principales alternativas de inversión disponibles para el ciudadano promedio. Para cada una de ellas se tratan los aspectos financieros, así como sus implicaciones fiscales.

En primer lugar, se proporciona un marco de referencia para comprender la importancia de invertir en un contexto económico marcado para la inestabilidad y que permite comprender el contexto actual de inflación, sus causas y sus efectos sobre el sistema financiero y el poder adquisitivo de los ciudadanos. Este apartado tiene como propósito principal resaltar la importancia de invertir como una estrategia clave para hacer frente a la pérdida de valor del dinero en el transcurso del tiempo.

A continuación, se analizarán los principales tipos de inversiones, agrupándolos según sus características. En este análisis, se incluirán tanto opciones conservadoras, como cuentas corrientes remuneradas, depósitos a plazo fijo y bonos del Estado, como alternativas enfocadas en bienes tangibles, como la inversión en inmuebles. También se estudiarán opciones con mayor riesgo y potencial de rentabilidad, como la inversión en acciones, oro, fondos de inversión, ETF y criptomonedas. Este enfoque permitirá comprender las diferencias en términos de riesgo, rentabilidad y activos subyacentes, proporcionando un panorama completo de las opciones disponibles. Para cada una de las alternativas estudiadas, se analizarán las implicaciones fiscales, un aspecto que a menudo se pasa por alto pero que puede tener un impacto significativo en la rentabilidad neta.

Seguidamente, se abordará uno de los tipos de inversión más innovadores y populares en la actualidad: las criptomonedas, con un enfoque particular en el Bitcoin como caso de estudio. Asimismo, se analizará su tecnología subyacente, así como los aspectos clave relacionados con su funcionamiento y su impacto en el mercado financiero.

Por último, a modo de ejemplo se llevará a cabo un estudio comparativo del rendimiento de una misma cartera de inversión durante los años 2022 y 2024, con el fin de observar su evolución y comportamiento en distintos escenarios económicos.

Todos los activos financieros que se presentan en el siguiente trabajo académico pueden ser adquiridos a través de entidades y organizaciones españolas financieras. Si no se dice lo contrario, se debe asumir que se habla de activos que se adquieren desde España y bajo la legislación española.

Por último, destacar que no todas las posibilidades de inversiones disponibles en el mercado son descritas en el siguiente trabajo académico, tan solo aquellas ofrecidas más popularmente por las entidades y organizaciones financieras en el momento actual y sobre las cuales existen mayor información disponible contrastada.

2. Economía, Ideología y Sociedad

2.1. Situación Económica Actual

La economía global de 2024 ha estado marcada por varios factores claves que afectan a su desarrollo:

- Tipos de interés. Durante la Pandemia (2020-2021) el comercio global se paralizó, lo que llevó a la economía a una recesión profunda, los gobiernos optaron por implantar políticas fiscales expansivas como ayudas directas a los ciudadanos, aplazamiento de impuesto, apoyo a autónomos y empresas, por ello hubo un gran aumento de la deuda pública. Tras reactivar el comercio, los gobiernos y bancos decidieron seguir adoptando políticas monetarias y fiscales expansivas, es decir, decidieron impulsar el comercio (Delardas, 2022). Para que hubiera más consumo, se bajaron los tipos de interés como se puede ver en la Ilustración 1. De igual forma, los gobiernos implantaron políticas fiscales expansivas como el “Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia”¹ (Gobierno de España, 2022). Al ciudadano le sería más barato pedir prestado dinero a los bancos y de esta manera se avivaría el consumo.

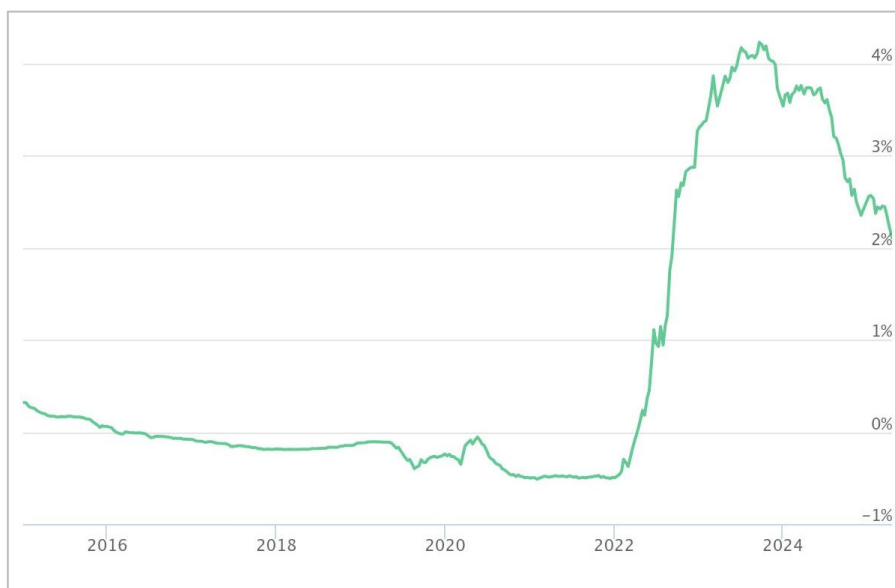


Ilustración 1. Evolución Euribor a 12 Meses desde 2015 hasta la Actualidad.

Fuente: Euribor-rate.eu

Tras la Pandemia, la demanda de bienes volvió a reestablecerse, pero la oferta no pudo seguir el ritmo y este desequilibrio entre oferta y demanda derivó a la inflación (Ha, 2021). Explicado de forma sencilla: los ciudadanos querían comprar, pero no había suficientes bienes y servicios para todos, los precios de los bienes y servicios que había subieron, puesto que al haber escasez el ciudadano estaba dispuesto a pagar la subida de precio.

¹ <https://planderecuperacion.gob.es/>

Ante la disparada inflación que se estaba produciendo, los bancos centrales decidieron llevar a cabo políticas monetarias restrictivas, es decir, subir el Euribor para que cese el consumo. En la Ilustración 1 se puede ver como el Euribor llegó a máximos de 4,224%.

- Conflictos geopolíticos. En febrero de 2022, Rusia invadió Ucrania, desencadenando un conflicto cuyas repercusiones se han sentido a nivel global (Florensa, 2022). Más allá de las razones detrás de esta confrontación, sus efectos han incluido el aumento de los precios de la energía y de productos básicos como cereales y fertilizantes. Este conflicto ha sido el catalizador de otros muchos enfrentamientos y disputas entre naciones que dan lugar a la preparación de estrategias política, económicas y sociales, con el fin de fortalecer posiciones ante un posible conflicto bélico a gran escala.
- Estados Unidos es considerado uno de los países más influyentes en la economía mundial. Las elecciones presidenciales que tuvieron lugar en noviembre de 2024 dieron lugar como presidente a Donald Trump lo que supuso una gran agitación alcista del mercado estadounidense provocado por el optimismo de la población acerca de un posible repunte en la inversión y el crecimiento económico en Estados Unidos en relación a las nuevas políticas fiscales, económicas y sociales de su administración (D'Alvia, 2024). Además, las nuevas políticas fiscales están provocando una fuerte inestabilidad, lo que se traduce en una elevada volatilidad en los mercados internacionales.
- Tecnologías disruptivas. Computación cuántica, *blockchain*, nuevas energías renovables, biotecnologías, metaverso, nuevos cohetes espaciales, ... y la inteligencia artificial. El avance tecnológico es el principal propulsor de la economía global y son muchos expertos los que reconocen una nueva era con Inteligencia Artificial como ocurrió cuando empezó Internet (Ashish Yadav, 2017). Un cambio tan disruptivo conlleva nuevos retos que afrontar, pero también nuevas oportunidades.

Para realizar un análisis de la situación económica del momento, el primer paso a seguir es comprobar los tipos de intereses. Existe dos valores de referencia, el primero se denomina Tipo de Interés Oficial², fijado por el Banco Central Europeo. El segundo valor es el Euribor ("*Euro Interbank Offered Rate*") el cual es fijado por el mercado interbancario y que afecta directamente a los consumidores ya que es el índice de referencia para préstamos, incluidas las hipotecas. Además, este es el tipo al que los bancos europeos se prestan dinero entre sí a corto plazo en el mercado interbancario.

Son dos valores estrechamente vinculados, siendo el Tipo de Interés fijado por el BCE el empleado para controlar la inflación mediante políticas monetarias. De tal forma que cuando el Tipo de Interés Oficial sube o baja, también lo suele hacer el Euribor en la misma dirección, ya que ambos tratan de reflejar con las expectativas del mercado.

Realizando una búsqueda rápida en cualquier navegador se puede conocer el Euribor Actual³. Este tipo de interés se publica en diferentes plazos (a una semana, un mes, tres meses, seis meses y un año), siendo el más utilizado el Euribor a 12 meses.

2

https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html

³ <https://www.bde.es/webbde/es/estadisticas/temas/tipos-interes.html>

En la Ilustración 2 se puede observar encuadrado en rojo el valor de interés en la zona euro para periodos desde 2022 hasta la actualidad.

19. TIPOS DE INTERÉS											19.1 (1ª parte) Tipos de interés legales, euribor, y otros tipos de referencia (a)				
A) Tipos de interés legales															
Mercado hipotecario: Tipos de referencia oficiales											Porcentajes				
											Otros tipos de referencia del mercado hipotecario (e)				
											Mibor a un año (f)				

2.2. Impacto de la Inflación en el Poder Adquisitivo

La inflación se puede entender como la pérdida de valor de una moneda en ese periodo (Arias, 2024). Otra definición de inflación más correctamente aceptada es el aumento generalizado y sostenido de los precios de bienes y servicios en una economía a lo largo del tiempo (Banco de España, 2024).

El capital ahorrado tiende a depreciarse con el paso del tiempo y pierde su poder adquisitivo si no se gasta o invierte. Las teorías económicas impuestas globalmente penalizan al ahorrador y ovacionan al que gasta sin moderación. Un claro ejemplo de esta realidad es la evolución del precio de la cesta de la compra, cuyo coste ha aumentado significativamente en comparación con años anteriores. En la Ilustración 3 se puede observar el incremento del precio de un bien cuyo precio inicial fuera de 100€ en 2007 y el valor tendría a final de 2024, de 140€, lo que lleva a una pérdida del poder adquisitivo de 40% en 17 años.

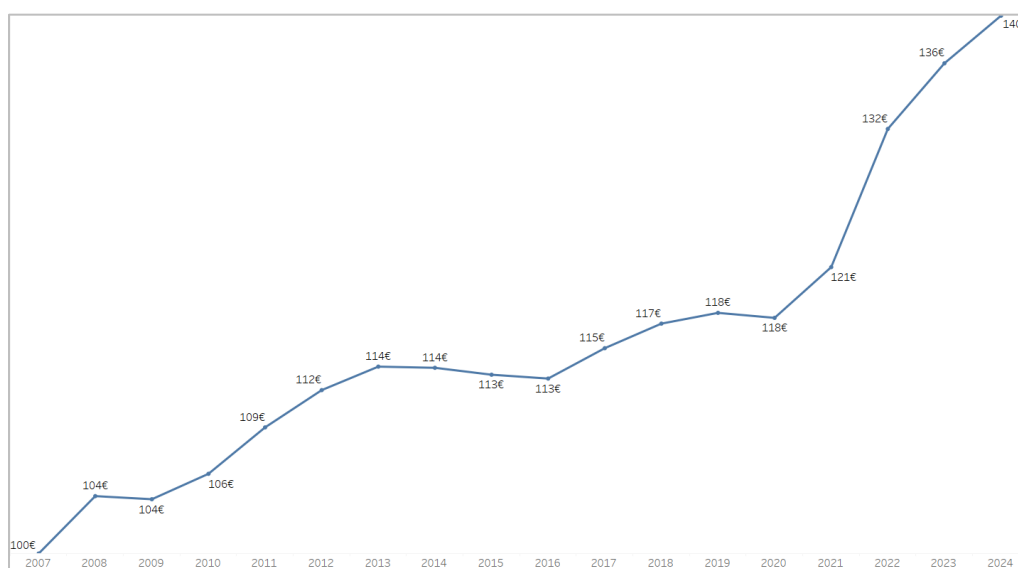


Ilustración 3. Evolución de un Bien con Precio Inicial en 2007 de 100€.

Fuente de los datos: INE.

Mantener el dinero ahorrado y no obtener rentabilidades de este es equivalente a perder poder adquisitivo, con el paso del tiempo el ahorrador es más pobre aun conservando la misma cantidad de ahorros.

La inflación influye significativamente en las decisiones de inversión, ya que incentiva a individuos y empresas a explorar alternativas que permitan preservar y, si es posible, aumentar su capital. Desde instrumentos de bajo riesgo, como los bonos gubernamentales, hasta activos de mayor volatilidad, como las acciones o las criptomonedas. Las estrategias de inversión tienden a enfocarse como principal objetivo en batir la tasa de inflación. De este modo, la inflación se posiciona como un factor determinante que estimula la actividad en los mercados financieros y guía, en gran medida, las decisiones estratégicas en materia de inversión.

Diferentes escuelas de pensamiento económico se posicionan a favor o en contra de la intervención de los gobiernos y los bancos centrales en la gestión de la masa monetaria. Las principales herramientas de control de estas entidades centrales son las políticas monetarias y fiscales que gestionan el flujo de dinero, siendo una de estas políticas, de formas indirecta, la inflación.

2.2.1. Principales Ideologías Económicas

A continuación, se va a realizar un breve repaso de las principales ideologías económicas para entender el impacto que tienen hoy en día en la economía. El objetivo de apartado es realizar un recorrido por algunas de las escuelas de pensamientos más importantes. Se analizarán los tipos de políticas económicas que promueven, así como la idea principal de cada tendencia para comprender cómo cada ideología aborda los diferentes desafíos económicos, haciendo énfasis respecto a la inflación.

2.2.1.1. *Marxismo*

Sus principales exponentes son Karl Marx y Friedrich Engels. Es una teoría económica, política y social del siglo XIX. La idea básica del Marxismo es la eliminación de las clases sociales, que en esa época se dividían principalmente entre el proletariado o clase trabajadora y la burguesía o clase capitalista. Para lograrlo, el marxismo propone la revolución del proletariado aboliendo así el capitalismo. El objetivo final es la instauración del comunismo o socialismo, un sistema donde no habría clases sociales, ni Estado ni propiedad privada de los medios de producción (Olivia Guy-Evans, 2024).

El Marxismo puede generar inflación debido a la economía planificada y el control estatal de los recursos. La falta de competencia y meritocracia conducen a una baja productividad lo que provoca escasez de recursos. Además, el control del gobierno sobre la emisión de dinero puede llevar a un aumento descontrolado de los precios.

2.2.1.2. *Keynesianismo*

Teoría desarrollada por John Maynard Keynes en el siglo XX a través de su obra “Teoría General del Empleo, el Interés y el Dinero” (1936). Esta tendencia de pensamiento se posiciona a favor del intervencionismo de los gobiernos y de los bancos centrales para lograr el pleno empleo y la estabilidad de los precios. Mediante las políticas intervencionistas, en periodos de desempleo, el gobierno reduciría impuestos o, más convenientemente, aumentaría el gasto. Ante un acercamiento al pleno empleo, se animaría a la población a gastar más y así mantener el desempleo bajo (Glilarza, 2018). La inflación o depreciación de la moneda animaría a los ahorradores a gastar sus ahorros puesto que la alternativa es ver como sus ahorros pierden valor con el paso del tiempo.

2.2.1.3. *Monetarismo*

El monetarismo, cuyo padre intelectual es Milton Friedman, se trata de una respuesta al keynesianismo. Friedman enunciaba que el sector privado era estable y, por ende, los mercados libres funcionaban bien. Esta línea de pensamiento defendía un crecimiento de los precios controlado y sostenible en el tiempo. Se oponían a la deflación –el fenómeno opuesto a la inflación– ya que, en caso de darse, las personas retendrían su dinero, se reduciría el consumo, aumentaría el desempleo y se entraría en recesión económica. A diferencia de los keynesianos, en lugar de aumentar el gasto, estos preferían disminuir los impuestos. Para que no hubiera deflación, los monetaristas se apoyaban en los bancos centrales los cuales deberían aumentar el flujo de capitales a un ritmo controlado (Ammous, The Bitcoin Standard, 2018).

2.2.1.4. *Liberalismo Clásico*

El liberalismo clásico se podría definir como la creencia en la libertad. El liberalismo se basa en las garantías constitucionales de libertad de religión, prensa y libre comercio. Defiende la propiedad privada y reconoce la necesidad de un gobierno que prevenga a los individuos del daño de otros individuos, estableciendo unos límites al poder para que el propio gobierno no termine

abusando, para ello se establecen leyes (Gallo, 1986). De esta forma no habría una emisión desmesurada de dinero y se prevendría la inflación.

El principal exponente del liberalismo clásico es Adam Smith en cuyo libro *“The Wealth of Nations”* (1776) argumenta los beneficios del libre comercio derivando a una mayor competitividad de los oferentes con lo cual origina en bienes y servicios de mayor calidad y a precios más bajos, lo cual ayudaría a contener la inflación.

2.2.1.5. Escuela Austríaca

Carl Menger es considerado el fundador de la Escuela Austríaca de Economía. En 1871 escribió *“Principles of Economics”* donde asienta las bases de este pensamiento económico. La Escuela Austríaca explica que los precios de los productos y bienes son determinados por la capacidad de satisfacer las necesidades humanas, para ello se apoya en la teoría de la utilidad marginal.

El pensamiento de la escuela austríaca considera que el dinero debe ser un activo que conserva su valor, por ello, los inversores decidirán mantener este activo a lo largo del tiempo. El ahorro implicaría pensar en el futuro ya que el consumo sería más exigente. En contrapartida, una sociedad con elevada inflación no se preocupa por el largo plazo, centrándose en el disfrute inmediato. Por esta razón la escuela austríaca se opone al intervencionismo del Estado en la economía, argumenta que los ciclos económicos están causados por la manipulación de los tipos de interés por parte del gobierno al querer controlar el movimiento de dinero (Hall, 2024).

2.2.1.6. Otras ideologías económicas

Estas han sido algunas de las principales ideologías económicas del siglo XX y XXI. Existen otras líneas de pensamiento como el capitalismo, comunismo, socialismo, liberalismo neoclásico, etc.; muy conocidas que no se han desarrollado en el presente trabajo académico puesto que estos pensamientos están vinculados estrechamente con algunas de las ideologías económicas ya mencionadas ya sea por compartir las bases de ideológicas o compartir una etapa anterior o posterior o ser una misma línea de pensamiento que las explicadas, pero con algunos matices.

2.3. Desigualdad de Riqueza y su Impacto en la Sociedad

El rico se hace más rico y el pobre, más pobre. La riqueza no se distribuye de manera uniforme en la sociedad. Como se ha visto en el apartado anterior, son varias las corrientes ideológicas que han intentado destruir las clases sociales con el fin de lograr la “igualdad”, pero no han logrado estos objetivos puesto que, si la meritocracia no existe, no hay motivo alguno para esforzarse, trabajar duro y estudiar, lo que conduce a un estado de miseria y pobreza.

Como se puede ver en Ilustración 4, para el año 2023 el 1,1% de la población mundial acumuló el 45,8% de la riqueza total del planeta (Global Wealth Management, 2024).

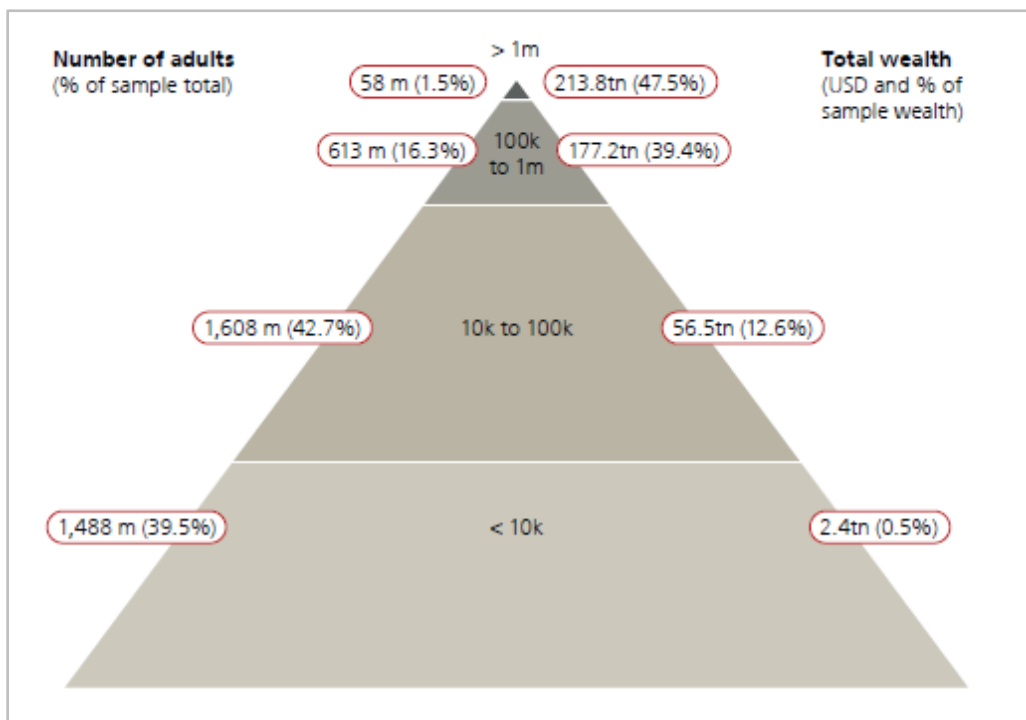


Ilustración 4. Pirámide de la Riqueza Global de 2023.

Fuente: (Global Wealth Management, 2024)

Este fenómeno de desigualdad de riqueza se debe a varias razones:

- La primera razón es el poder de negociación que tiene aquellos individuos con mayor capital ya que las condiciones de inversión les serán más favorables pudiendo optar a oportunidades exclusivas con barrera de entrada elevadas. Por su parte, aquellos individuos con menor capital están obligados a invertir sus ahorros en inversiones con mayor riesgo, pero no siempre mayor rentabilidad.
- El retorno de capital vuelto a invertir en la propia inversión se conoce como interés compuesto. A mayores cantidades invertidas, mayores son los retornos y mayor será el dinero que se vuelve a invertir, creando un efecto bola de nieve.
- Ostentar grandes patrimonios concede acceso a entidades y personas que se mueven en élites sociales que permiten expandir las posibilidades de inversión, así como obtener un asesoramiento de mayor especialización. De esta manera se puede participar en inversiones más complejas y aprovechar las ventajas fiscales existentes.



- En épocas de crecimiento económico, los ricos pueden aprovechar las oportunidades de mercado que surgen porque disponen de capital y como los tipos de interés que hay son bajos para avivar la economía, las grandes fortunas aprovechan para financiarse y obtener créditos baratos para obtener más riqueza.

Son varias las razones que conducen a este fenómeno con efecto bucle, aquí solo se mencionan varias de ellas. Pero esto no impide de forma alguna al pequeño inversor poner su capital a trabajar y obtener buenas rentabilidades.

3. Conceptos Fundamentales sobre Inversión

3.1. Introducción a la Inversión Financiera

En economía, el término invertir es la acción que define la colocación de capital en una actividad económica con el objetivo de obtener un rendimiento económico. Las inversiones se pueden llegar a confundir con apuestas cuando se habla de especulación, es decir, cuando se intenta predecir qué es lo que va a pasar en el corto plazo en base a unas expectativas no fundamentadas. Las inversiones se orientan más a decisiones que se toman a largo plazo, en base a un plan elaborado donde se dejan de lado miedos y corazonadas sin ningún razonamiento. Aun así, existen dos conceptos que cabe aclarar: ni los analistas más entrenados saben lo que va a pasar en el futuro, ni los resultados pasados garantizan resultados futuros. Así que, se tome la decisión de invertir o apostar, la mejor manera de reducir las probabilidades de perder es conociendo los riesgos asociados y las estrategias más acertadas.

Puede definirse la inversión como la asignación de recursos disponibles a distintos proyectos con el objetivo de generar un retorno o beneficio económico. En esta simple acción existen dos aspectos relacionados a tener en cuenta: la rentabilidad y el riesgo. Los activos financieros pueden incluir acciones, bonos, bienes raíces, entre otros. Los objetivos principales de la inversión van desde obtener una rentabilidad con el que protegerse de la inflación hasta obtener grandes rentabilidades que puedan formar parte de una cartera de fuentes de ingresos.

La inversión financiera es una actividad que ha estado presente en la sociedad desde hace décadas. El motivo principal que lleva a los ahorradores a decantarse para la inversión es su rentabilidad, puesto que la alternativa es mantener el capital en una cuenta de ahorros que genera una escasa rentabilidad o ninguna. El inversor intenta a toda costa obtener un rendimiento económico por sus ahorros. En términos generales, las inversiones financieras de mayor rendimiento van estrechamente ligadas a unos riesgos mayores. A los riesgos propios de la inversión hay que sumarle riesgos como la fluctuación del mercado, la inflación, los tipos de interés, entre otros (Santander Asset Management, 2024). Dependerá de los objetivos del inversor la elección del tipo de inversión que llevará a cabo, pero es importante que en todo momento el inversor tenga una clara comprensión de los riesgos asociados a cada tipo de inversión.

La rentabilidad se trata de la eficiencia y la capacidad de generar ganancias de una inversión a partir de los recursos usados. Normalmente se expresa en porcentajes o ratios donde se relaciona la cantidad de recursos invertidos, normalmente dinero, con la cantidad de recursos obtenidos (EDUCA, 2024). Es un indicador financiero muy importante a tener en cuenta al llevar a cabo una inversión.

Mientras que la rentabilidad es un valor que se puede precisar cuando la inversión ha terminado y que se puede aproximar al inicio de la inversión, el riesgo es otro indicador financiero que se debe determinar al inicio de la inversión pero que no es posible precisar a nivel exacto, se puede evaluar y gestionar para minimizar su impacto, pero nunca eliminar. Este riesgo refleja la probabilidad de que ocurra una situación que, en el contexto de la inversión, derive a futuro indeseable ocasionando la no consecución de los objetivos fijados al inicio de la inversión o incluso la pérdida total de los recursos inicialmente empleados en la inversión. Sobre estos términos se tratarán con mayor profundidad en la siguiente sección de este documento.

La elección de una buena estrategia es de vital importancia si el inversor desea no perder sus ahorros. La opción principal de inversión y conocida por excelencia es el mercado de valores o bolsa. La Bolsa de Valores es un mercado financiero en el que tiene lugar la compraventa de acciones y



otros activos financieros. Las compañías salen a cotizar en bolsa a través de una Oferta Pública de Venta donde se termina su cotización. Estas compañías dividen su capital social en partes alícuotas, las llamadas acciones. De esta forma, el propietario de una acción se convierte en propietario de un porcentaje de la compañía (Renta 4 Banco, 2024).

Otra alternativa con menores riesgos que la bolsa y que viene ofrecida por los bancos son los depósitos a plazo fijo. Se trata de una operación financiera donde la parte interesada, el inversor, decide poner una cantidad de dinero por un periodo determinado a disposición de la entidad bancaria. A cambio de esta cantidad prestada por el inversor a la entidad bancaria, esta concede una contraprestación económica. Aunque es menos frecuente, los bancos pueden ofrecer cuentas remuneradas, que, a diferencia de los depósitos a plazo fijo, no suele existir un periodo de tiempo en el cual se tenga que mantener la cantidad pactada para recibir contraprestación.

Los bienes raíces también son una importante alternativa de inversión y usada mayoritariamente por inversores con mayor poder de inversión que buscan activos con menor riesgo, aunque este último comentario no es del todo cierto como se pudo comprobar en la crisis del 2008 donde el precio de los bienes inmuebles tocó techo para caer drásticamente, posteriormente se analizará con detalle este apartado. Los inversores adquieren propiedades con el fin de alquilar estas viviendas y obtener un flujo de caja mensual.

Para finalizar, la última gran inversión que se va a tratar en el presente documento es la inversión en criptomonedas o criptodivisas o criptoactivos. La inversión en criptomonedas va ligada a la alta volatilidad. Es un activo con mucho riesgo, pero que puede generar enormes rentabilidades. Además, detrás del mundo cripto se encuentran grandes tecnologías opacadas por las grandes rentabilidades en el mundo económico. En esta sección, se podrían abordar otros activos digitales, pero se ha decidido centrar esta parte en las criptomonedas puesto que son los activos digitales que mayor proyección hacia futuro presentan.

3.2. Relación entre Rentabilidad y Riesgo en las Decisiones de Inversión

La rentabilidad es uno de los conceptos más usados en el mundo de las finanzas y se refiere a la medida que se usa para determinar los beneficios logrados en una inversión durante un tiempo determinado. Se define como la relación entre ganancia y capital invertido.

Existen diversas maneras de cuantificar la rentabilidad real de una inversión. Se tiene el ROE, “*Return Of Equity*”, donde se mide la relación entre los beneficios netos y los recursos que se necesitan para obtenerlos. Está el ROA, “*Return Of Assets*”, que hacen referencia al rendimiento obtenido por una empresa por las inversiones realizadas en base a los activos. También está el ROI, “*Return Of Investment*”, que son los ingresos generados de una empresa con respecto de la cantidad invertida (Figaredo, 2021). Se calcula dividiendo el beneficio entre el costo de la inversión y se expresa como porcentaje.

También se puede usar el TIR (“Tasa Interna de Rentabilidad”) que actualizada el valor de los flujos de efectivo de una inversión al mismo tiempo en el que se realiza la inversión. La TIR es la tasa obtenida que hace que estos dos valores, cantidad de la inversión y flujos de efectivo, sean iguales.

Ligado al TIR, se puede calcular el VAN (Valor Actual Neto). Usando los flujos de caja, teniendo en consideración una tasa de retorno de la inversión y el número de periodos en los que se estima la entrada de los flujos de caja, se puede estimar si merece la pena la inversión. Para que resulte rentable, el VAN deberá ser mayor a la inversión inicial que se debe efectuar.

$$VAN = \frac{D_1}{(1+i)} + \frac{D_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{D_n}{(1+i)^n} = \sum_{n=0}^N \frac{D_n}{(1+i)^n}$$

Ecuación 1. VAN

VAN: Valor Actual Neto

D₁, D₂, D₃, ..., D_n: flujos de caja

N: número total de periodos

i: tasa interna de rentabilidad

n: periodo $\in [0, N]$

Otra manera de cuantificar la rentabilidad de una operación es por el tiempo que se tarda en recuperar la cantidad inicial invertida. Para ello se divide el coste de la inversión entre el flujo de caja y se obtiene la cantidad de periodos que se necesitan para recuperar la inversión.

Es importante aclarar que cada una de estas métricas tienen en cuenta elementos diferentes y, por tanto, tienen sus propias limitaciones por lo que no se debe tomar un método como el definitivo para evaluar la rentabilidad de una inversión, sino que se deberán tener en cuenta varias métricas en conjunto para poder obtener una visión más completa de la rentabilidad de una inversión.

Estos métodos, que han sido brevemente explicados, calculan la rentabilidad real de una inversión, es decir, tienen en cuenta los flujos de efectivo y el tiempo para medir la rentabilidad. Por otra parte, se puede calcular la rentabilidad esperada de un activo en relación al riesgo y la prima de riesgo del mercado. Esto se lleva a cabo usando el modelo CAPM.

El modelo CAPM (“Capital Asset Pricing Model”) es un modelo de valoración de activos que es capaz de calcular el retorno de un activo financiero, como una acción o un portfolio de acciones, en función del riesgo de mercado y la prima de riesgo del activo (unir, 2022).

Este modelo se basa en numerosas asunciones poco realistas, como asumir que el inversor es averso al riesgo y, por ello, optará siempre por aquel modelo que minimice la varianza de la rentabilidad de la cartera escogida. Además, se asume que el inversor puede prestar o pedir prestados fondos sin riesgo, teniendo, los inversores, expectativas homogéneas. Se considera que no hay impuestos ni costes de las transacciones y que no existe inflación, estando los mercados en equilibrio con un precio justo (Elbannan, 2014).

La ecuación CAMP se expresa de la siguiente forma:

$$E(R_i) = R_f + \beta [E(R_m) + R_f]$$

Ecuación 2. CAMP

$E(R_i)$: tasa de rentabilidad esperada de una activo

R_f : rentabilidad esperada de un activo sin riesgo

$E(R_m)$: tasas de rentabilidad esperada del mercado en que cotiza el activo

β : sensibilidad que expresa la variación relativa de rentabilidad.

$$\beta = \frac{COV(R_i R_m)}{\sigma^2(R_m)}$$

Ecuación 3. Sensibilidad

Donde:

- Si β es mayor que 1, el activo escogido tiene mayor riesgo que el mercado.
- Si β es igual a 1, el activo escogido tiene el mismo riesgo que el mercado.
- Si β es menor que 1, el activo escogido tiene menor riesgo que el mercado.

Además, se puede saber el riesgo asociado al mercado ($R_m - R_f$) y el riesgo asociado al activo ($R_i - R_f$).

El modelo CAPM se utiliza ampliamente en la toma de decisiones financieras, especialmente en la valoración de activos y la determinación del coste del capital para proyectos de inversión. Sin embargo, es importante ser consciente de sus limitaciones e hipótesis, ya que algunos críticos sostienen que la realidad puede desviarse significativamente de los supuestos del modelo.

3.3. Perfiles de Inversores en Relación con la Rentabilidad y el Riesgo

El objetivo principal de cualquier inversor es buscar una relación rentabilidad-riesgo que se adecue a su forma de operar en el mercado. Esta relación es fundamental para tomar decisiones informadas, ya que cada inversor tiene diferentes niveles de tolerancia al riesgo y necesidades particulares. Por lo general, aquellos con una mayor aversión al riesgo priorizan la seguridad de su capital, mientras que quienes están dispuestos a asumir mayores riesgos suelen buscar mayores rendimientos. Esta diversidad en las preferencias de los inversores da lugar a la clasificación en distintos perfiles, dependiendo de su disposición a asumir riesgos y las estrategias que adoptan para obtener beneficios.

En términos generales, los inversores pueden agruparse en tres categorías principales: conservadores, moderados y agresivos. Estas clasificaciones no solo reflejan el nivel de riesgo que están dispuestos a asumir, sino también el horizonte temporal de sus inversiones y el tipo de activos financieros que eligen. A continuación, se detalla cada tipo de inversor y las características que lo definen.

- Inversor conservador: se define como el inversor que tiene aversión al riesgo por excelencia. Busca inversiones con poco riesgo lo que conlleva una baja rentabilidad. Estas inversiones, por definición, suelen ser a largo plazo, aunque se pueden encontrar algunas opciones interesantes a corto plazo, pero suelen ser menos rentables. Algunos productos financieros típicos de este grupo serían los bonos, depósitos a plazo fijo e incluso cuentas corrientes remuneradas, en general son activos de renta fija.
- Inversor moderado: está dispuesto a asumir cierto riesgo siempre y cuando los niveles de rentabilidad sean altos. En general se busca rendimientos superiores a los productos financieros ofrecidos por los bancos y gobiernos. Se podrían incluir en esta clasificación los siguientes productos financieros: algunas acciones, fondos y otros activos de renta variable.
- Inversor agresivo: busca las rentabilidades más altas del mercado y, en consecuencia, está dispuesto a asumir gran riesgo. Las inversiones típicas de este inversor son mercados emergentes, acciones, criptomonedas, o incluso puede operar como “*business ángel*”⁴, entre otros. Al contrario que los inversores conservadores que buscan productos financieros donde los resultados son generados en el largo plazo, los inversores agresivos suelen llevar a cabo movimientos financieros en el corto plazo, llegando a ser cuestión de segundos las transacciones de las operaciones.

Dadas diferentes herramientas para tener en cuenta el riesgo del mercado y poder calcular la rentabilidad esperada a continuación se procederá a desarrollar los diferentes activos financieros.

⁴ Personas que invierten su dinero en la fase inicial de compañías emergentes a cambio de una participación en capital (Banco BBVA, 2018)

4. Análisis de los diferentes tipos de inversión

4.1. Inversión en Renta Fija

El primer grupo de activos financieros se caracterizan por tratarse de inversiones que se consideran de bajo riesgo y, en consecuencia, con una rentabilidad más baja que otras opciones. Este grupo es el ideal para aquellos inversores conservadores que desean preservar el capital. Además, un elemento muy importante que caracteriza a estos activos financieros es la liquidez relativamente rápida que presentan.

En este grupo se pueden encontrar inversiones tales como: cuentas corrientes remuneradas, depósito a plazo fijo, letras del Tesoro y bonos y obligaciones del Estado.

4.1.1. Cuentas Corrientes Remuneradas

Se trata de cuentas corrientes tradicionales que las entidades bancarias pueden ofrecer a los clientes ofreciéndoles un rendimiento o interés sobre el saldo depositado. Las características y condiciones de las cuentas corrientes remuneradas varían entre las diferentes instituciones financieras, pero en general, todas ellas ofrecen una rentabilidad sobre el capital promedio depositado a lo largo de un periodo de tiempo determinado. Condiciones tales como el capital mínimo y máximo, el periodo de tiempo mínimo y máximo, el momento de pago por parte de la entidad bancaria, así como el TIN y TAE, entre otras, son propias de cada entidad.

Aquellas entidades bancarias inscritas en el Registro de entidades de crédito del Banco de España⁵ están obligadas a adherirse al Fondo de Garantía de Depósitos⁶ (FGD), que protegen hasta máximo de 100.000 euros por banco y titular en caso de impago por parte de la entidad bancaria, quedando protegidas, de este modo, las cuentas corrientes debidamente inscritas. Las entidades no inscritas en el Registro de entidades de crédito del Banco de España pueden estar protegidas por el Fondo de Garantía de Depósitos de los respectivos países si se encuentra inscritas en ellos. El nivel de protección es similar al del FGD ya que a todos los fondos de depósitos de la Unión Europea se les aplica la misma normativa. También quedan protegidas aquellos depósitos ofrecidos por sucursales en España de entidades extranjeras, por ejemplo, de Estados Unidos (Crédito, 2024).

Es por este motivo que las entidades bancarias que ofrecen cuentas corrientes remuneradas suelen fijar como capital máximo sobre el que se aplica los beneficios de la remuneración en 100.000 euros. Asimismo, este tipo de activo financiero suele estar ligado a una estrategia de marketing que los bancos llevan a cabo para ganar nuevos clientes, siendo el periodo máximo por el cual se obtiene rendimiento de la cuenta corriente el primer año, en algunas ocasiones, suele ser de meses. También es posible que el periodo se extienda de un año, pero estos casos son menores.

Este activo puede ser un primer paso para obtener una pequeña rentabilidad y dar unos primeros pasos seguros en este mundo de la inversión. La comunidad financiera Rankia⁷ suele ofrecer en su página web una actualización mensual de aquellas cuentas corrientes remuneradas extranjeras y no extranjeras. Las rentabilidades ofrecidas por las entidades bancarias suelen depender del tipo de interés del momento y las proyecciones realizadas bancarias.

⁵ <https://www.bde.es/wbe/es/entidades-profesionales/operativa-gestiones/registros/registros-entidades/>

⁶ <https://www.fgd.es/en/member-institutions/>

⁷ <https://www.rankia.com/categorias/cuentas-remuneradas>

Las cuentas corrientes remuneradas son un activo muy seguro ya que están protegidas por el FGD es porque ello que es el activo que menor rentabilidad ofrece. A la rentabilidad obtenida, Hacienda practicará una retención de IRPF del entre el 19% y el 28%, integrándose estas ganancias dentro del grupo de rendimientos de capital mobiliario. Las entidades financieras con sucursales en España se encargan de forma automática y totalmente transparente al usuario de practicar la liquidación antes de otorgar la bonificación.

Para entidades bancarias fuera de España, es aconsejable informar al banco y presentar un certificado de residencia fiscal para que el mismo abone los intereses brutos ya que también deben tributar en España (esto aplica si la residencia fiscal del inversor es España). Es importante informarse con los bancos de las medidas que aplican, ya que algunos aplican reglas diferentes y se podría sufrir una doble imposición internacional. Para más información consultar la Agencia Tributaria Española⁸ y la página web correspondiente al banco del país extranjero.

4.1.2. Depósitos a Plazo Fijo

Los depósitos a plazo fijo se tratan de una forma de inversión bastante similar a las cuentas remuneradas con la principal diferencia de no disponer de la cantidad de dinero depositada en las instituciones financieras durante el periodo de tiempo pactado. Como contrapunto a la anterior desventaja, las instituciones y entidades financieras suelen ofrecer una tasa de interés mayor que las cuentas remuneradas. De igual forma, las entidades financieras están obligadas a informar del TAE, aunque las entidades suelen mostrar el TIN puesto que, al no incluir los gastos y comisiones, el atractivo hacia el público puede ser mayor. Por otra parte, existe la posibilidad de que la remuneración sea en especie, es decir, que se ofrezca un bien o un producto, cabe aclarar que el objeto recibido no es un “regalo” puesto que está sujeto a tributación en el IRPF (Banco de España, 2024)

Al igual que las cuentas remuneradas se trata de una inversión muy segura y, de igual forma, respaldada hasta 100.000 euros por el Fondo de Garantía de Depósitos. Su fiscalidad sigue los mismos procedimientos que las cuentas remuneradas.

Los depósitos suelen tener una duración de tiempo no inferior a 1 mes y no superior a 5 años. La rentabilidad se puede obtener de dos modos: de forma anticipada a la formalización del depósito o por periodos a partir del inicio de la inversión.

Además, los depósitos, dependiendo de las condiciones acordadas, pueden ofrecer la retirada total o parcial de la cantidad pactada antes de la fecha de vencimiento a cambio de una comisión o una penalización en los intereses generados. En ningún caso, el coste de la cancelación total o parcial será mayor que el importe de los intereses brutos devengados desde el inicio de la operación.

De igual forma, la comunidad financiera Rankia⁹ suele ofrecer en su página web una actualización mensual de aquellas cuentas corrientes remuneradas extranjeras y no extranjeras.

Además de las cuentas remuneradas, los depósitos a plazo fijo pueden ser una excelente alternativa si el inversor no tiene la necesidad de disponer del capital. En la **Error! Reference source not found.** se puede observar la evolución de los intereses ofertados por las entidades financieras en depósitos a plazo hasta 2 años y mayores a 2 años. Dependiendo del tipo de interés del momento y las proyecciones realizadas por el Banco Central Europeo en base a las políticas monetarias

⁸ <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/inicio.html>

⁹ <https://www.rankia.com/categorias/depositos>

establecidas para el periodo presente y futuro, cada una de las entidades financieras ofrecen diferentes rentabilidades basándose en estos datos.

Analizando brevemente el gráfico se puede observar que las rentabilidades ofrecidas por las entidades financieras durante el periodo entre 2017 y 2022 eran muy bajas, puesto que el BCE estaba llevando a cabo medidas monetarias expansivas con el fin de estimular la economía puesto que fue el periodo marcado por la pandemia COVID-19 desencadenó en un parón en la economía global. A partir de 2022, el BCE ha llevado a cabo medidas monetarias restrictivas con el fin de moderar el gran crecimiento económico después del periodo de pandemia, además de controlar la inflación y mantener la estabilidad financiera.

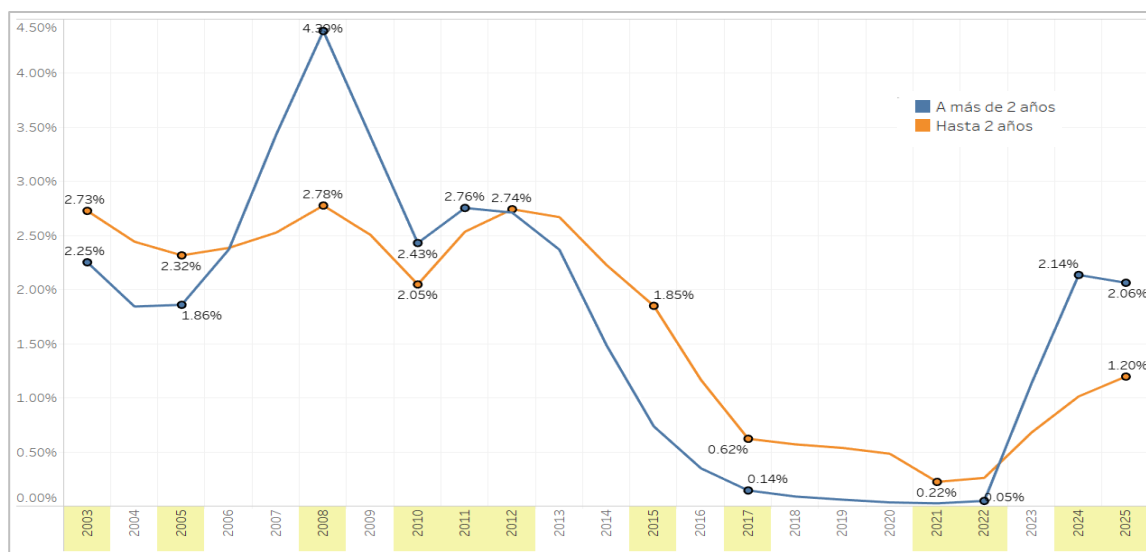


Ilustración 5. Evolución de los Intereses de los Depósitos en España.

Fuente de los datos: Banco de España

4.1.3. Letras del Tesoro y Bonos y Obligaciones del Estado

A continuación, se explicarán los instrumentos de deuda emitidos por el gobierno para financiar operaciones y proyectos que permiten a las inversiones obtener una contraprestación a cambio de prestar su dinero durante un periodo determinado.

Este tipo de inversiones se considerarán seguras ya que están respaldadas por la solidez financiera y la capacidad de recaudación de impuestos por parte del gobierno emisor.

De la misma forma que ocurre con los depósitos a plazo fijo, las rentabilidades dependen del tipo de interés del momento y las proyecciones realizadas por el Banco Central Europeo.

La diferencia principal entre las letras del tesoro y los bonos y obligaciones del Estado reside el plazo de vencimiento. En la Tabla 1 se muestra de forma resumida el plazo de vencimiento de los anteriores instrumentos de deuda.

Instrumentos de financiación del Estado	Plazo de Vencimiento
Letras del Tesoro	3,6,9 y 12 meses
Bonos del Estado	2-5 años
Obligaciones del Estado	>5 años

Tabla 1. Plazo de Vencimiento de los Instrumentos de Deuda Emitidos por el Gobierno Español.

Fuente de los datos: Tesoro Público

4.1.4. Letras del Tesoro

Las letras del tesoro fueron creadas en 1987 con la puesta en marcha del Mercado de Deuda Pública en Anotaciones. Las Letras se emiten en subasta y el importe mínimo de petición es de 1.000 euros, además las peticiones deben ser múltiplos de 1.000 euros.

Se pueden emitir al descuento, es decir, se emiten a un precio inferior a su valor nominal. Ej.: la letra tiene un valor de 1.100€ pero se emite al descuento por 1.000€. En este caso el inversor paga 1.000€ y recibirán 1.100€.

Otra variante es emitir a premio, es decir, se emiten por encima de su valor nominal. Ej.: la letra tiene un valor de 1.000€ pero se emite a premio por 1.100€. En este caso el inversor paga 1.100€ y recibirán 1.000€. En este caso se podría considerar contraintuitivo adquirir este tipo de inversión, pero es posible que se trate de una alternativa interesante cuando, por ejemplo, se busca seguridad y liquidez.

En ambos casos, la diferencia entre el precio de la emisión y el valor nominal es la rentabilidad de la inversión. Además, tienen la consideración de rendimiento de capital mobiliario sujeto y, en consecuencia, se aplica retención a cuenta del IRPF.

4.1.5. Bonos y Obligaciones del Estado

La única diferencia entre los bonos y las obligaciones del Estado es el plazo de vencimiento. Ambos títulos tienen un interés periódico en forma de cupón. Al igual que las Letras del Tesoro, se adquieren de forma directa mediante subasta y el valor nominal mínimo solicitado es 1.000€ y las peticiones deben ser múltiplos de este valor.

Los intereses generados en forma de cupón tienen la consideración de rentas del ahorro y se aplica retención a cuenta del IRPF. En el caso de obtener rendimientos en la transmisión o amortizaciones de estos títulos, también se aplica retención sobre los rendimientos a cuenta del IRPF.

4.1.6. Subastas de Deuda Pública

Las subastas de Deuda Pública se clasifican por orden descendente de precios ofertados. El inversor puede realizar la suscripción de deuda pública a través de varios canales (Tesoro Público, 2024):

- Cualquier sucursal del Banco de España
- A través de la web de tesoro: www.tesoro.es, dentro de la opción “servicio de compraventa de valores”.
- En entidades bancarias y sociedades y agencias de valores.

Antes de realizar cualquier tipo de oferta en la subasta es interesante conocer las rentabilidades de las últimas subastas¹⁰, así como los objetivos de emisión de las próximas subastas¹¹. Todo ello con el objetivo de realizar pujas competentes. Además, la web del Tesoro Público tiene un listado público con las fechas más importantes en relación con las subastas para la Letras del Tesoro y para los Bonos y Obligaciones del Tesoro¹² que se publica a principio de cada año en el Boletín Oficial del Estado.

La presentación de peticiones, publicaciones de los resultados, pagos y demás requiere seguir un proceso que debe ser leído meticulosamente, a través de la web del Tesoro Público¹³ se puede leer detenidamente el procedimiento a seguir.

En la Ilustración 6 se puede ver la evolución de los intereses ofrecidos por el Gobierno de las letras a 3,6 y 12 meses, de los bonos a 3 años y de las obligaciones a 10 años. Para el siguiente gráfico solo se han considerado los intereses de los meses de diciembre de cada uno de los años.

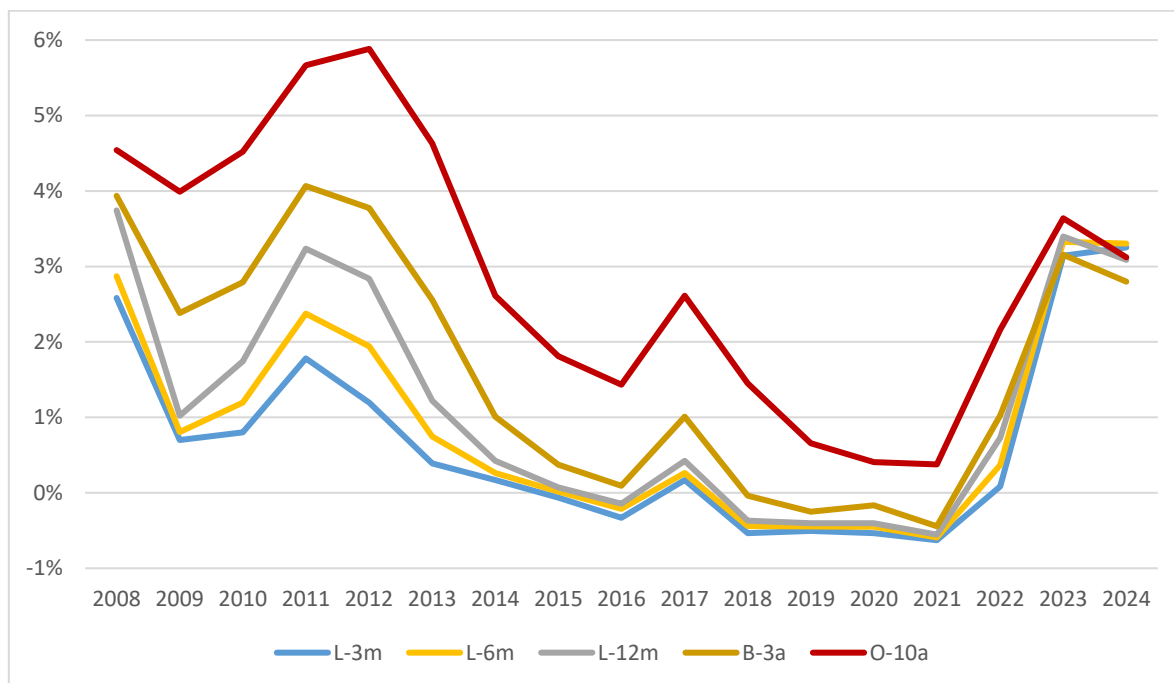


Ilustración 6. Evolución de los Intereses de los Instrumentos de Deuda Soberana en España.

Fuente de los datos: Tesoro Público y Banco de España

Como se puede apreciar la tendencia de los intereses generados por los instrumentos de deuda del gobierno (Ilustración 6) siguen una tendencia similar al de los intereses de los depósitos ofrecido por bancos en España (**Error! Reference source not found.**).

¹⁰ <https://www.tesoro.es/deuda-publica>

¹¹ <https://www.tesoro.es/deuda-publica/noticias/el-tesoro-publico-anuncia-los-objetivos-de-emision-de-las-proximas-0>

¹² <https://www.tesoro.es/deuda-publica/subastas/calendario>

¹³ <https://www.tesoro.es/deuda-publica/mercado/mercado-primario/procedimiento-de-emision-y-subasta-de-los-valores-del-tesoro>

4.2. Inversión en Bienes Inmuebles

4.2.1. Razones para invertir en Bienes Inmuebles

Este segundo grupo se caracteriza por tratarse de inversiones que el ciudadano tiende a creer que son una inversión segura. Las inversiones inmobiliarias son percibidas como seguras y estables a lo largo del tiempo. Su volatilidad es mucho menor comparada con el resto de los activos y esto brinda al inversor una sensación de estabilidad.

El principal motivo de adquirir un bien inmobiliaria es como activo refugio, al igual que el oro, estos activos son percibidos como seguro en épocas de turbulencias económica o inestabilidad en los mercados financieros. El origen de este pensamiento es que todas las personas necesitan un lugar donde vivir y, por tanto, el valor de estos bienes tiende a mantenerse o incluso subir, ya que la población también tiende a subir.

Asimismo, se puede adquirir una vivienda y utilizarla para su arrendamiento teniendo así una fuente de ingresos pasivos regulares a través de los pagos del alquiler. Tanto es así, que el bien inmueble puede terminar pagándose sin haberse realizado ninguna aportación de capital propio.

Y, por si fuera poco, cuando se pide financiación a las entidades bancarias para adquirir este tipo de activos, conocida como hipotecas, los tipos de intereses son los más bajos que se pueden obtener en comparación con cualquier otro producto crediticio. En la Ilustración 7 se puede observar una comparación de la evolución del tipo de interés de los créditos a la vivienda y al consumo.

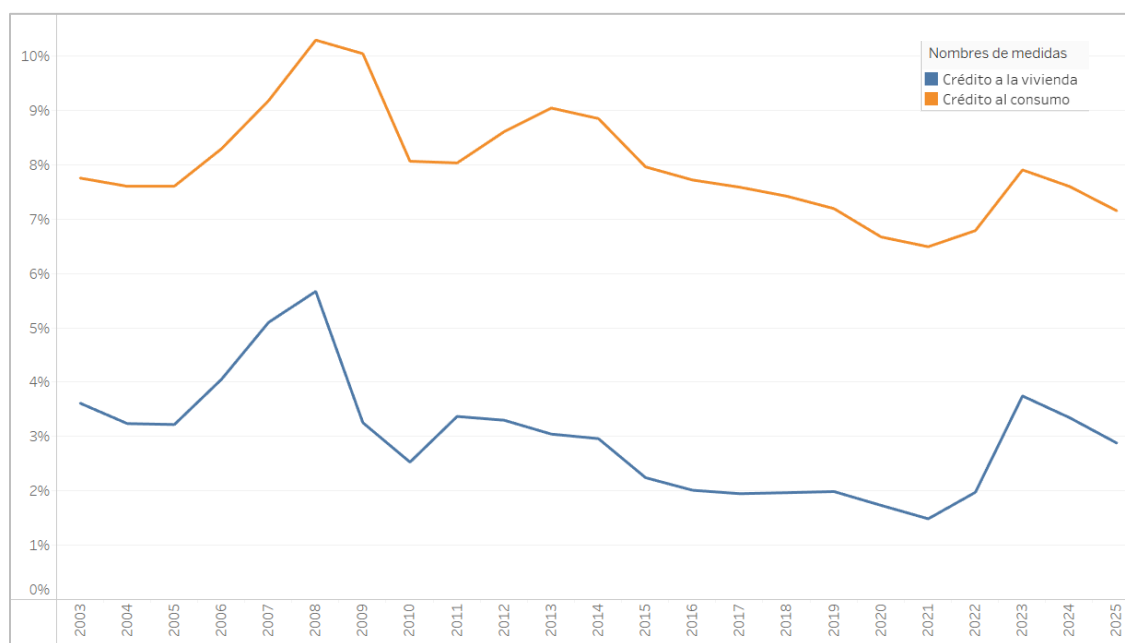


Ilustración 7. Evolución del Tipo de Interés de los Créditos a la Vivienda frente al Consumo.

Fuente: INE

Para el caso de España, dependiendo de la comunidad autónoma los beneficios fiscales pueden variar. Por ejemplo, en la Comunidad Valenciana existen la posibilidad de aplicar una deducción del 5% por primera adquisición de vivienda habitual por contribuyentes de edad igual o inferior a 35 años (Gobierno de España, Ministerio de Hacienda, 2024). En la página web de la Agencia Tributaria es posible consultar las deducciones autonómicas aplicables a las cuotas de cada ejercicio fiscal, así como los beneficios fiscales ofrecidos por las distintas comunidades autónomas.

Además, si el objetivo de la inversión inmobiliaria es obtener un flujo de ingresos constantes y para ello se decide arrendar la vivienda, se pueden aplicar deducciones en base al cumplimiento de varios criterios de hasta el 90%, siendo la cuantía no superior en ningún caso de 300.000 euros anuales. En el artículo 23¹⁴ se define con más detalle los gastos deducibles y las reducciones para determinar el rendimiento neto del capitán inmobiliario.

Idealista, la conocida compañía española que ofrece servicios de portal inmobiliario en España, Andorra, Italia y Portugal, publicaron en los informes del tercer trimestre del 2024 una rentabilidad del 7,2% para la vivienda. Sin embargo, este valor puede variar significativamente dependiendo de la ciudad, ya que la rentabilidad de la vivienda está sujeta a factores locales como la oferta y demanda de alquiler y el valor medio de las propiedades en cada región (Idealista, 2024).

Otro motivo para invertir en bienes raíces es el apalancamiento¹⁵. Tanto empresas como particulares pueden recurrir a este instrumento financiero con el fin de conseguir dinero para invertir. Pedir una hipoteca es un tipo específico de apalancamiento en el que se obtiene un préstamo respaldado por un buen inmueble. De esta forma, se posee una mayor capacidad de inversión puesto que no es necesario pagar la totalidad del bien inmueble lo que reduce significativamente el coste de oportunidad. El mayor inconveniente de pedir una hipoteca es que, de no pagar el deudor, el prestamista puede ejecutar la hipoteca y tomar posesión de la propiedad.

Un término relacionado con este último instrumento financiero pero que cabe aclarar su significado es el término pignorar. Mientras que hipoteca conlleva el abal de la deuda con el propio bien inmueble, pignorar se refiere a la entrega de cualquier bien como garantía de una deuda. Si se aplica la pignoración a los bienes inmuebles, existen varias diferencias entre pignorar e hipotecar como son: la regulación, las formalidades, la ejecución en caso de impago y, de especial importancia, la posesión del bien durante el periodo de duración del préstamo. Cuando se firma una hipoteca, el bien inmueble permanece en posesión del deudor, mientras que cuando se pignora un bien inmueble, existe la posibilidad de que el inmueble pase a posesión del acreedor.

Los bienes raíces a menudo actúan como una protección contra la inflación. A medida que la inflación aumenta, también lo hace el valor de las propiedades y el alquiler de las viviendas, ayudando a los inversores a mantener su poder adquisitivo (Dabara, 2016).

En la Ilustración 8 se puede observar la evolución del Índice del Precio de la Vivienda (IPV) con respecto la evolución de Índice de los Precios del Consumo (IPC). Se observa que mientras que el IPC se mantiene entorno a 0-0,5 punto en la mayoría de las ocasiones. El IPV suele tener un comportamiento creciente, a excepción de periodo 2007-2012, momento en el cual se produjo la crisis inmobiliaria.

¹⁴ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-20764>

¹⁵ <https://economipedia.com/definiciones/apalancamiento.html>

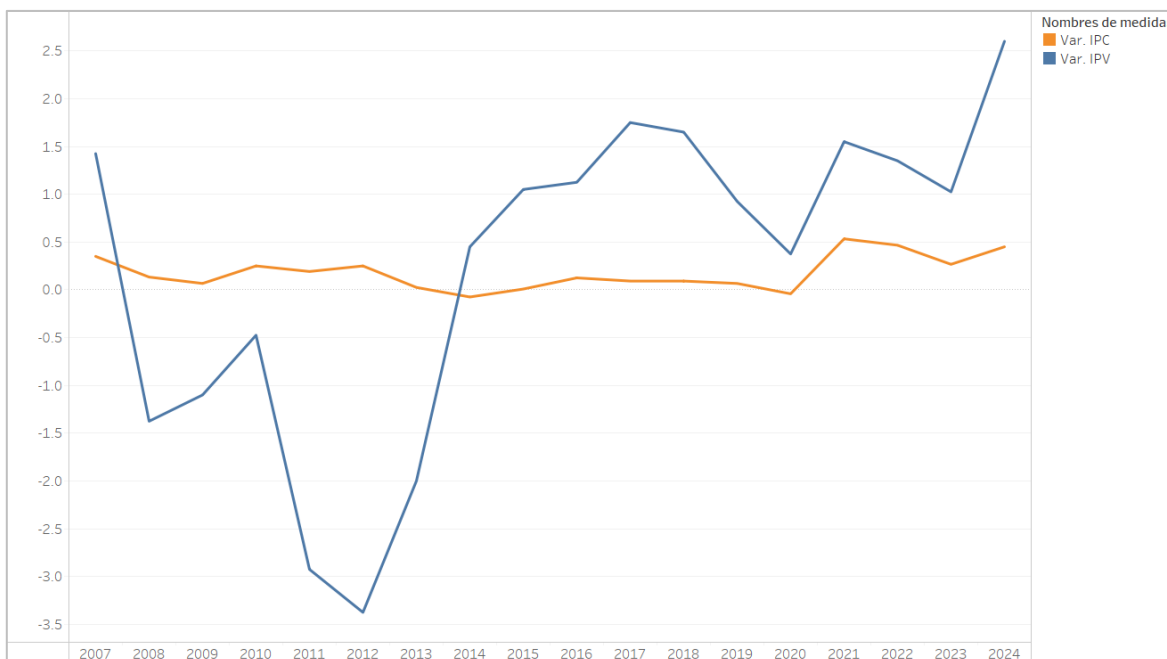


Ilustración 8. Evolución del Índice del Precio de la Vivienda (IPV) vs Índice de los Precios del Consumo (IPC).

Fuente: INE

4.2.2. Riesgos Asociados a Invertir en Bienes Inmuebles

Invertir inmueble se considera una inversión segura, pero es importante señalar que toda inversión conlleva su riesgo. En este apartado se pretenden señalar algunos de los riesgos asociados a invertir en inmuebles.

A principios de los 2000, en Estados Unidos se produjo un crecimiento acelerado del precio de la vivienda debido a los bajos intereses y una creciente demanda lo que originó una gran burbuja especulativa donde a las personas, sin importar su historial crediticio, se les ofrecía hipotecas, no solo para uso personal sino también como inversión. Junto con otros factores todos ellos vinculados de una forma u otra a la conexión de hipotecas propiciaron que esta burbuja inmobiliaria estallara en 2008. El precio de la vivienda se desplomó como se puede apreciar en la Ilustración 8. Los inversores sufrieron pérdidas significativas y la economía mundial entró en una crisis financiera global.

Adquirir una vivienda implica un significativo riesgo de liquidez, ya que tanto el proceso de compra como el de venta suelen demandar un capital inicial considerable, están sujetos a trámites burocráticos y, si se busca obtener rentabilidad, requieren tiempo. En la Ilustración 8 se presenta la evolución del precio de la vivienda en España, ofreciendo datos relevantes para analizar las tendencias del mercado inmobiliario. Asimismo, en la Ilustración 9 se muestra la evolución de la variación anual del precio de la vivienda en España.

Las grandes capitales como Madrid, Barcelona y Valencia destacan por registrar los precios más elevados. En particular, las Islas Baleares, específicamente Ibiza, presenta el mayor precio unitario del país. También destacan zonas de Bilbao, Málaga y las Islas Canarias. Por otro lado, las áreas más económicas corresponden a las regiones menos habitadas, como las comunidades autónomas de Castilla y León, Castilla-La Mancha y Extremadura (CoHispania, 2024).



Ilustración 9. Variación Anual del Precio de la Vivienda en España

Fuente: INE

Existen además otros factores a tener en cuenta antes de comprar una vivienda, como son aquellos inconvenientes que puede surgir mientras se tiene posesión del inmueble. Algunos ejemplos son la depreciación por su ubicación, por daños del inmueble, por problemas en el vecindario, por ocupación en caso de que no se use como residencia habitual, etc.

Adquirir una inversión inmobiliaria no es una inversión barata y por ello se puede estar haciendo frente a un coste de oportunidad enorme, ya que de invertir el capital disponible en otros de los activos financieros disponibles se podría obtener mayores rentabilidades, sin tener que lidiar con los riesgos anteriormente mencionados.

Incrementar el alquiler a los inquilinos no es decisión discrecional del propietario, sino que está regulado por la legislación vigente. Estas normativas, aunque buscan proteger a los inquilinos, no siempre consideran de manera equitativa el impacto de la inflación en los costes asumidos por los propietarios. Sin embargo, el marco legal actual establece límites que deben reflejarse en los contratos de arrendamiento.

En este contexto, el 25 de mayo de 2023 se publicó en el BOE la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda como resultado de las reformas recogidas en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Esta ley introdujo, de manera temporal, una medida que limita al 3 % la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024 (Jefatura del Estado, 2023). A partir de 2025 se pretende introducir un nuevo índice de referencia para la actualización anual de los alquileres (La Moncloa, 2024).

Además, la misma ley define como “gran tenedor” a “persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m²”. Estos propietarios están sujetos a un marco regulatorio más estricto que limita cuánto

pueden aumentar el alquiler anualmente, además de tener obligaciones adicionales como la de contribuir a la oferta de vivienda social y ofrecer una mayor transparencia y colaboración con el Estado (AEDASHOMES, 2023).

4.2.3. Otras Formas de Invertir en Inmuebles

La inversión de bienes inmuebles, además de comprar para alquilar o comprar con el fin de vender a un precio superior en el futuro, se puede llevar a cabo de otras formas.

Una manera de invertir en propiedades es el conocido como “*house flipping*” se trata de una forma de inversión en bienes inmuebles donde el inversor compra una propiedad a un precio bajo y la vende a un precio superior. La estrategia que permite este incremento del valor de la vivienda es la reforma o renovación de la propiedad (McWhinney, 2024).

La inversión de bienes inmuebles también se puede llevar a cabo a través de REITs (*Real Estate Investment Trusts*). Invertir en REITs consiste en invertir en propiedades pertenecientes en su mayoría a empresas públicas inmobiliarias supervisadas por equipos especializados en maximizar el cash Flow y los dividendos (Block, 2011). En la Ilustración 10 se puede observar los retornos de inversión de REITs con respecto al S&P500.

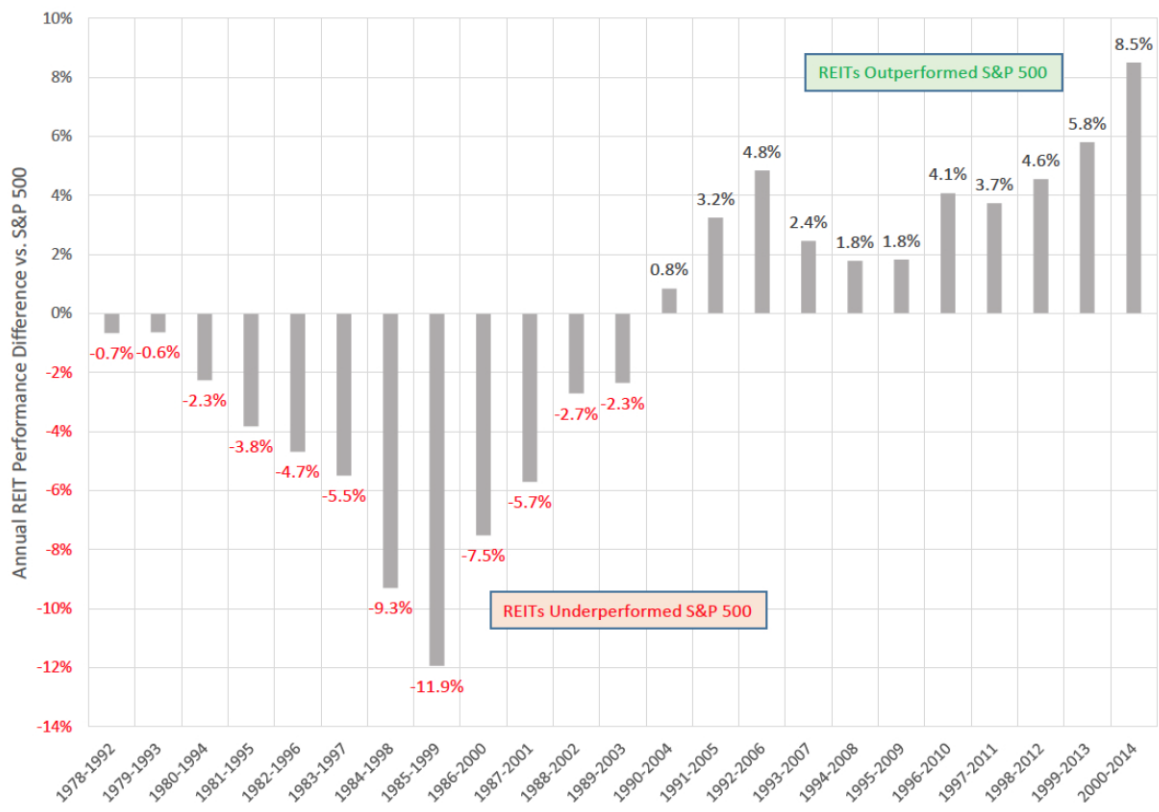


Ilustración 10. Rentabilidad de Invertir REIT frente al S&P 500 en Periodos de 15 Años.

Fuente: WSJ

Otra forma de inversión en auge en los últimos tiempos es el conocido como “*Crowdfunding* Inmobiliario”. Se define *Crowdfunding* como una manera de obtener dinero para financiar proyectos o negocios donde el recaudador de fondos o patrocinadores reúne dinero de un amplio número de personas a través de plataformas online (European Commission, 2024). La idea es que la entidad

realiza la petición de fondos a cambio de una o varias cuotas que se entregarán al inversor junto con el capital prestado con el fin de proyecto, cuando el negocio obtenga beneficios o cuando se haya acordado en el contrato firmado.

Algunas ventajas de invertir en *Crowdfunding* es la gran transparencia que muestran los patrocinadores. Al haber varios proyectos, el inversor puede comparar e invertir en el que sea conveniente. A diferencia de la inversión en REITs, los patrocinadores del *Crowdfunding* permiten la entrada de un mayor número de pequeños inversores y con unas comisiones inferiores. Los inversores pueden tratarse de personas locales al lugar donde se realiza la construcción que investigan sobre los diferentes proyectos y contactan con los patrocinadores con el fin de transmitir sus deseos y preocupaciones, siendo de suma importancia este tipo de información proveniente de la comunidad local. En general, los inversores esperan unas rentabilidades de entre el 7% al 10% (Vogel, 2014).

En contraposición, algunas desventajas pueden ser la falta de conocimiento de los pequeños inversores los cuales puede sobreestimar el valor del proyecto, incluso las proyecciones de los patrocinadores pueden ser muy irreales (Vogel, 2014).

4.2.4. Fiscalidad de los Bienes Inmuebles

La adquisición de un bien inmueble está sujeto a varios tipos aplicables. En este apartado se van a ver los diferentes impuestos que se han de pagar por la compra de una vivienda y también por el alquiler de esta, que son las dos transacciones más comunes a la hora de invertir en bienes inmuebles.

En el momento de la adquisición de la vivienda, el comprador debe de afrontar una serie de obligaciones fiscales establecidas por leyes promulgadas por el gobierno español y aprobadas por el Parlamento. Estos impuestos se establecen con el fin de recaudar fondos para el gasto público y como medida para regular el mercado inmobiliario. Además, es la Agencia Tributaria quién se encarga de la gestión, recaudación, inspección y control de los impuestos.

Si la vivienda que se pretende adquirir es nueva, es decir, se adquiere al promotor cuando la construcción o rehabilitación está terminada, se debe pagar el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) que en España se sitúa en un 10%, excepto si se trata de una vivienda de protección oficial o de promoción pública (Gobierno de España, 2024).

Al IVA se debe añadir el impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD) que varía entre las comunidades autónomas y se sitúa entre el 0%, como es el País Vasco, hasta el 2%, que ostenta Murcia. Para más información acudir a la página web oficial de Hacienda¹⁶.

Si la vivienda es vendida por particulares, por tanto, no es nueva, se ha de pagar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) que varía dependiendo de la comunidad autónoma (Gobierno de España, 2024). En la Ilustración 11 se puede visualizar el ITP por CC. AA., aspecto a tener en cuenta al comprar una vivienda.

Por otra parte, si se pretende poner en alquiler la vivienda, se ha comentado que la rentabilidad bruta se situaba en valores entorno al 7,2% para el T3 de 2024. Sin embargo, a este porcentaje se le deben descontar gastos tales como las reparaciones y mantenimientos, seguros, gastos por comunidad de vecinos, entre otros. También se deben considerar los impuestos asociados a la propiedad como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), Tasa de Basuras, entre otros. Además, los ingresos tributan

16

https://www.hacienda.gob.es/DocLeyes/online/tc07.03.cd.transmisiones.autonomias_te_23162.htm

como rendimiento del capital inmobiliario. Tras aplicar todo este conjunto de gastos e impuestos, la rentabilidad neta puede situarse en torno al 5%.

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) por Comunidad Autónoma en 2024

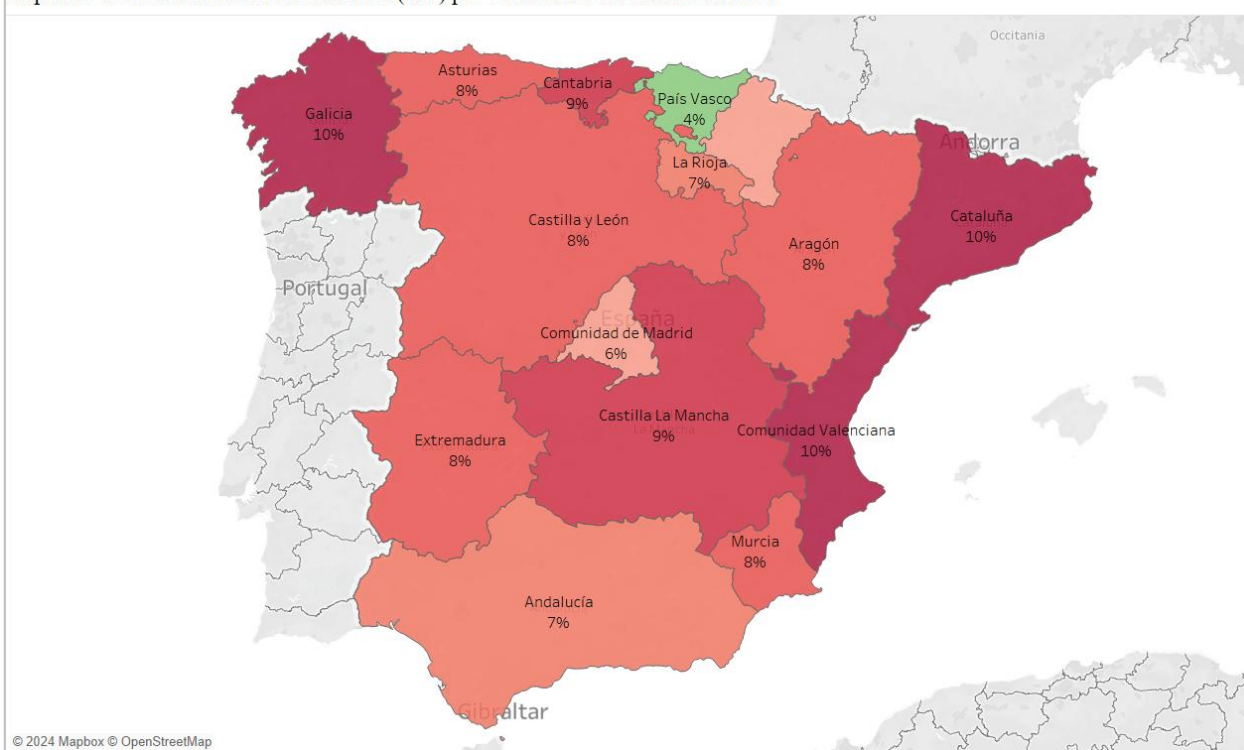


Ilustración 11. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) por Comunidad Autónoma en 2024.

Fuente: Rankia¹⁷

Además, en caso de alquilar una vivienda, el arrendador particular debe declarar estos flujos como ingresos y por tanto deben declararse en el IRPF en base al tramo que se corresponda a final de año fiscal como rendimiento del capital inmobiliario (Gobierno de España, 2024). Para más información acerca de los tramos del IRPF, consultar el siguiente Excel¹⁸ de la Agencia Tributaria actualizado por año y por Comunidad Autónoma.

Finalmente, existe otros gastos de notaría y registro de compra de vivienda, estos gastos varían del notario, el tipo de vivienda y varios factores más, pero suelen rondar el 1% del precio de la vivienda.

A modo de conclusión, en la Tabla 2 se puede visualizar el porcentaje de gastos al hay que hacer frente al adquirir una vivienda, sin olvidar que los bancos suelen financiar un máximo del 80% de la compra de la vivienda.

¹⁷<https://www.rankia.com/blog/mejores-hipotecas/3233016-impuesto-transmisiones-patrimoniales-ity-cada-comunidad-autonoma>

¹⁸

https://sede.agenciatributaria.gob.es/static_files/Sede/Tema/Estadisticas/Recaudacion_Tributaria/Informes_mensuales/Resumen_normativo.xlsx



Concepto	Porcentaje (%)
IVA o ITP	10%
AJD	0-2%
Otros gastos	1%
Financiación propia mínima	20%
Total	31%-33%

Tabla 2. Porcentaje Total de Capital Requerido para la Compra de una Vivienda.

Fuente: Elaboración propia

4.3. Inversión en Acciones, Fondos de Inversión y Oro

En este tercer grupo se tratarán inversiones con una rentabilidad más elevada y, por tanto, también con riesgo superior. Los activos que se verán a continuación se caracterizan por:

- Gran nivel de liquidez, pudiendo convertirlos en efectivo en un periodo de tiempo muy corto, se habla de días incluso cuestión de segundos.
- Baja inversión inicial, son fácilmente accesible. Se puede empezar a invertir desde unos pocos euros.
- Volatilidad, en general, alta, pudiendo variar el precio del activo de manera drástica en cuestión de segundos.
- Además, este tipo de activos, como cualquier otro, requiere por parte del inversor de un estudio detallado y exhaustivo con el fin de minimizar las pérdidas asociadas a riesgos inherentes y poder maximizar las oportunidades de rentabilidad a largo plazo. En concreto se deberán entender conceptos como el funcionamiento de la compra y venta de estos activos, las comisiones de mercado, fiscalidad, diferentes estrategias, psicologías del inversor, análisis de tendencias, componentes estadísticos, jerga del trading, entre otros. Existen una cantidad inmensa de recursos a los que el lector puede acceder, desde libros como “El Inversor Inteligente” de Benjamin Graham hasta contenido online de gran calidad.

4.3.1. Mercado de Acciones

4.3.1.1. Inversión en Acciones

Una acción es un valor mobiliario que representa una parte proporcional del capital social de una sociedad anónima. Los tenedores de acciones son, por tanto, socios propietarios de la sociedad en proporción a su participación. Las acciones pueden estar representadas por títulos físicos o por anotaciones en cuenta; la representación por anotaciones en cuenta es obligatoria si la sociedad está admitida a cotización en Bolsas de Valores. (CNMV, 2024).

En base al porcentaje de participaciones que posee el accionista se puede distinguir dos tipos, el accionista de referencia que son aquellos que tienen un mayor porcentaje y por tanto un mayor poder de decisión e influencia sobre la gestión de la compañía; y el accionista minoritario cuyo poder de decisión es nulo en la compañía, aunque sí puede gozar de las mismas ventajas económicas que el primer tipo de accionistas.

Los accionistas tienen dos grupos de derechos (CNMV, 2024):

Derechos económicos:

- Derecho al dividendo: Es la parte del beneficio que la Junta general de accionistas decide repartir, a propuesta del Consejo de Administración. Las compañías cotizadas suelen hacer pública la política de dividendos poniéndola a disposición de los inversores.
- Derecho de suscripción preferente: Cuando una sociedad lleva a cabo una ampliación de capital, o emite obligaciones convertibles en acciones, los accionistas gozan de preferencia en la suscripción de nuevas acciones.
- Derecho a la cuota de liquidación: Si la sociedad llegara a liquidarse, los accionistas tendrían derecho a recibir la parte proporcional a su participación, después de que la compañía haya satisfecho sus obligaciones frente a los acreedores poniéndola a disposición de los inversores.

Derechos políticos:

- Derecho de información
- Derecho de asistencia y voto de las Juntas generales de accionistas
- Algunos otros no tan relevantes para el caso de estudio. Para más información acudir a la CNMV¹⁹.

La adquisición de este tipo de activo se realiza a través de una cuenta de valores y un intermediario financiero, llamado bróker. Actualmente muchos de los bancos ofrecen servicios de compraventa de acciones actuando como brókeres, también existen brókeres online que suele ofrecer comisiones más bajas.

4.3.1.2. Rentabilidad y Riesgo de las Acciones

En cuanto a la rentabilidad esperada y el riesgo, puede ser muy variable y depende factores como pueden ser el sector de la compañía en el que opera y el país, la existencia de competencia, etc., pero también depende de variables tales como conflictos bélicos, crisis financieras, desastres naturales o humanos.

Para dar contexto a la rentabilidad, la empresa Apple salió en bolsa el 12 de diciembre de 1980 con un precio por acción de 22 dólares. El máximo valor se registró en octubre de 2024, con un valor de 236,48 dólares por acción lo que implica un retorno de 214,48 dólares por acción, es decir un 1.074% de rentabilidad. En la Ilustración 12 se pueden observar los valores promediados de forma anual del precio de la acción. Este incremento del precio se puede entender gracias al éxito de ventas que Apple ha tenido durante las últimas décadas con sus productos tecnológicos, los cuales han posicionado a la compañía como una de las empresas mejor valoradas en los últimos tiempos.

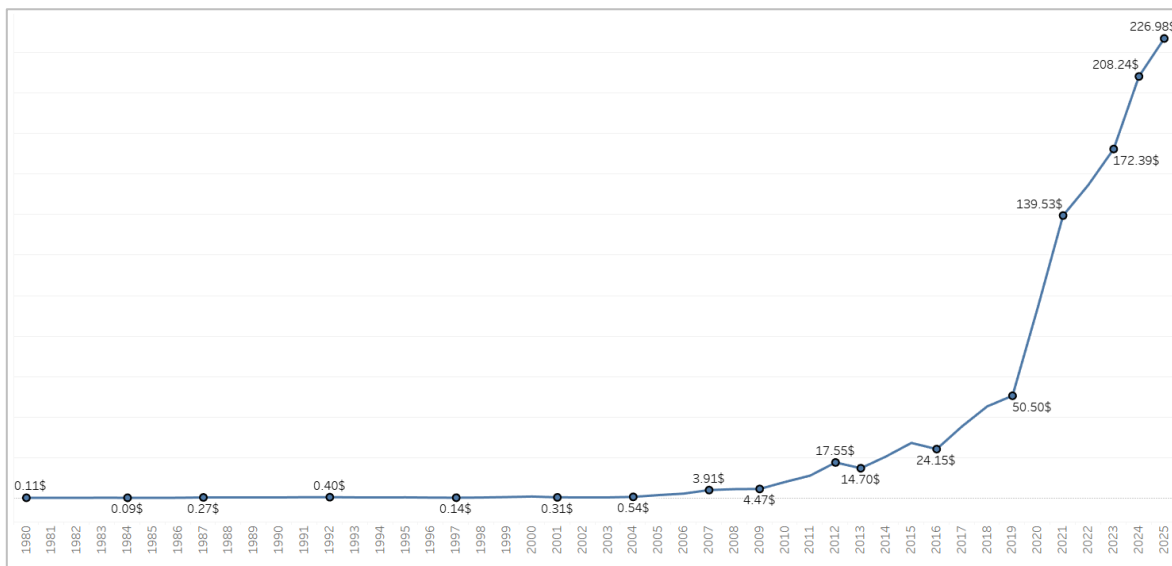


Ilustración 12. Evolución del Precio Promedio Anual de la Acción de Apple.

Fuente: *macrotrends.net*

Por otra parte, el gigante farmacéutico Moderna tuvo una caída del 45,8% en el año 2023 (Cohen, 2023). Entre otros motivos, esta caída se puede entender debido a la gran labor que esta

¹⁹ <https://www.cnmv.es/porta/inversor/acciones.aspx?lang=es>

compañía desarrolló durante la pandémica Covid-19, pero que con el paso del tiempo el aumento de la competencia y la caída de la demanda de las vacunas, entre otros motivos, redujeron sus ingresos y su crecimiento.

En relación al riesgo, la inversión en acciones se caracteriza por su volatilidad. En cuestión de segundos, el precio de una acción puede cambiar de forma abrupta, ya sea para elevar su precio o para verlo decrecer. La gran velocidad a la que los precios varían caracteriza esta alternativa con un gran riesgo asociado que debe ser considerado por el inversor. Es aquí donde los intermediarios financieros obtienen jugosos beneficios de las operaciones de compra y venta de acciones puesto que, en general, la comisión de sus servicios no depende de la existencia de ganancias en las operaciones financieras.

4.3.1.3. Fiscalidad de las Acciones

En España el resultado de las ganancias o pérdidas patrimoniales de las acciones admitidas a negociación en mercados oficiales se incluyen en la base imponible del ahorro del IRPF, en concreto como “Ganancias o pérdidas patrimoniales (GPP)”. Cabe mencionar que el beneficio o pérdida se declara cuando se realiza la venta de la acción.

En cuanto a los dividendos, si el reparto es en efectivo, el intermediario retendrá un 19% en concepto de IRPF. Si el reparto de dividendo es ofreciendo al inversor más acciones y este las acepta, no es necesario tributar nada puesto que no hay venta, si deciden deshacerse de estas acciones el tratamiento es similar a la recepción de dividendo en efectivo. Se incluyen en la base imponible del ahorro del IRPF, en concreto como “Rendimiento del capital mobiliario (RCM)”.

4.3.2. Oro como Activo Refugio

4.3.2.1. Inversión en Oro

El oro ha mantenido a lo largo de la historia su rol monetario por dos características físicas: el oro es químicamente casi imposible de destruir y no se puede sintetizar a partir de otros materiales. Por este motivo, casi todo el oro extraído de por el ser humano pertenece a gente en algún lugar del mundo, es decir, no se ha perdido en procesos industriales. La extracción anual de oro se ha mantenido relativamente estable desde que se tienen datos, situándose entre un 1,5% y un 2% la tasa de crecimiento. Es por este motivo que un aumento de la demanda no modificará la extracción de este puesto que está limitado por motivos naturales (Ammous, The Bitcoin Standard, 2018).

Los primeros billetes emitidos por los bancos centrales y gobiernos estaban respaldados por reservas de oro, es decir, cada billete podía ser cambiado por una cantidad fija de oro en cualquier momento. De esta forma los bancos y gobiernos mantenían la misma cantidad de billetes que, en su equivalencia, la misma cantidad de oro que almacenaban.

Este patrón oro se comenzó a abandonar después de la Primera Guerra Mundial y en 1971 fue cuando EE. UU. anunció definitivamente que el dólar dejaría de poder ser canjeable por oro.

4.3.2.2. Rentabilidad y Riesgo del Oro

La inversión en oro va ligada a riesgos que deben ser considerados minuciosamente antes de tomar decisiones. Aunque la inversión en oro es bastante estable, el precio del oro puede ser volátil a corto plazo por diversos factores como pueden ser las políticas monetarias, la inflación, eventos económicos políticos a nivel mundial, entre otros. Además, a diferencia de otros activos como bonos o acciones que ofrecen dividendos, el oro solo genera ganancias si su precio ha aumentado en el momento de venta con respecto al precio que se pagó. Si bien es cierto que el oro es considerado un activo refugio en épocas de decrecimiento económico, en épocas de expansión los inversores retiran

sus inversiones en oro en busca de activos que ofrezcan mayores rentabilidades. Otra desventaja que mencionar son los costes de mantenimiento o su resguardo seguro, de tratarse de oro físico debe ser guardado en lugares seguros que o bien hay pagar por su mantenimiento en una caja de seguridad a un banco de forma periódica o la inversión inicial para crear un lugar seguro puede ser elevada.

Entre 2001 y 2012, el oro experimentó una fase alcista con un aumento del valor de entorno al 615%, pasando de un valor de 272,74\$ a 1.678,33\$ la onza. Aunque como se puede observar en Ilustración 13 también existen periodos de corrección como en los años 80 y principios de los 90 y la fase de entre 2012 y 2014.

Existen varios gastos asociados a la adquisición de oro como son la comisión por transacción, los gastos por custodia y seguro. Además, dependiendo si la transacción realiza a pequeños distribuidores o mayoristas, la diferencia de coste es significativa. Dependiendo del intermediario y las condiciones puede oscilar entre el 0,05% para cantidades elevadas hasta cantidades como 8% (BullionVault, 2024).

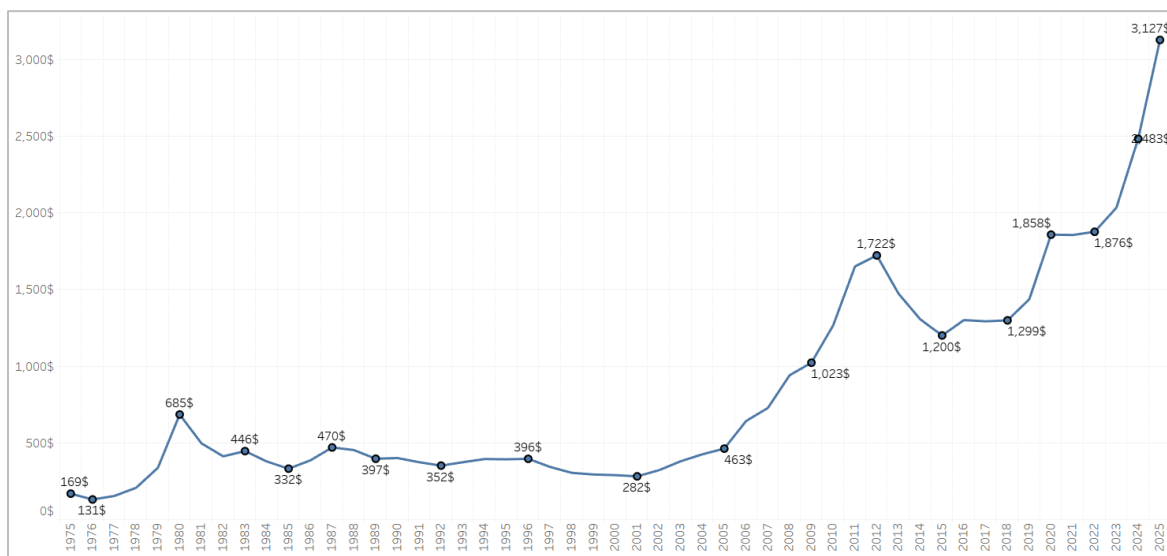


Ilustración 13. Evolución del Precio del Oro desde 1975.

Fuente: Investing.com

4.3.2.3. Fiscalidad del Oro

En España, las ganancias obtenidas por la venta de oro físico están sujetas, en caso de tratarse de persona física, al IRPF, siendo esta ganancia una ganancia patrimonial como ocurría con las ganancias obtenidas por la venta de acciones.

4.3.3. Fondos de Inversión

4.3.3.1. Inversión en Fondos

Los fondos de inversión son IIC (Instituciones de Inversión Colectiva). Consisten en un patrimonio formado por las aportaciones de un número variable de inversores, denominados partícipes. El fondo lo crea una entidad, la gestora, que es la que invierte de forma conjunta esas aportaciones en diferentes activos financieros (renta fija, renta variable, derivados o cualquier combinación de estos, etc.) siguiendo unas pautas fijadas de antemano (CNMV, 2024).

Existen diferentes tipos de fondos de inversión, atendiendo al tipo de inversión del fondo, los más relevantes son (CNMV, Agosto):

- Fondos de renta fija: la totalidad de los activos financieros son de renta fija²⁰.
- Fondos de renta variable: al menos el 75% de los activos financieros son de renta variable²¹.
- Fondos mixtos: se trata de fondos compuestos por activos financieros de renta fija y variable.

Atendiendo al tipo de activo con el que operan (CNMV, 2024):

- Fondos ordinarios: son los fondos de renta fija, variable y mixtos.
- Fondos indexados: replican un determinado índice de referencia.
- Fondos cotizados (ETFs): al igual que las acciones, se negocian en las bolsas de valores.
- Fondo de fondos: invierten en otros fondos de inversión.
- Fondos subordinados: invierten en un único fondo de inversión.

4.3.3.2. Rentabilidad y Riesgo de los Fondos

La rentabilidad del fondo dependerá de la subida o bajada que sufra el activo financiero en el que se invierte, descontado los gastos y comisiones que se generan en las operaciones y sumando, en caso de que haya, los dividendos repartidos. En la Ilustración 14 se puede observar la rentabilidad histórica anual del S&P 500 desde 1929, uno de los índices bursátiles más importantes de Estados Unidos, el cual se compone de las 500 principales compañías estadounidenses. En el gráfico se puede observar la rentabilidad anual de este índice el cual es replicado por fondos indexados y ETF.

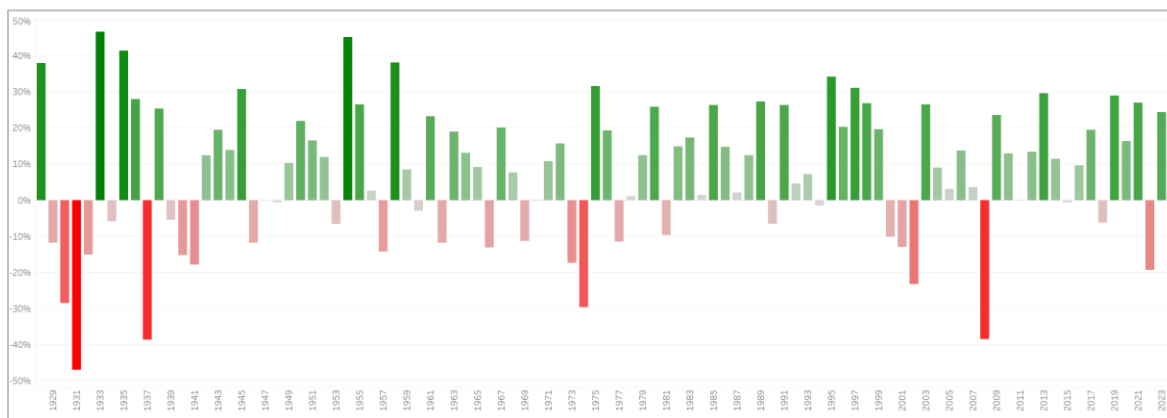


Ilustración 14. Rentabilidad Histórica Anual de S&P 500.

Fuente: Investing.com

Como en cualquier otro activo, invertir en fondos de inversión va ligado a una serie de riesgos como pueden ser el riesgo de mercado asociado a factores económicos, políticos y/o sociales. Si se habla de los fondos de renta fija, las subidas de los tipos de interés pueden tener un impacto negativo en el valor del fondo. Asimismo, existen bonos que invierten en deuda y de no pagar los deudores, el valor del fondo podría caer. La misma situación puede darse con los fondos que invierten en activos en monedas extranjeras, de devaluarse la moneda con respecto a la local, aun habiendo ganancias, el valor del fondo podría decrecer a realizar la conversión de divisa. No se debe de olvidar que la gestión

²⁰ Renta fija: se conoce de antemano la rentabilidad que se obtendrá.

²¹ Renta variable: no se conoce de antemano la rentabilidad que se obtendrá. En contrapartida, la rentabilidad suele ser superior.

del fondo radica en entidades privadas que pueden tomar decisiones poco adecuadas y derivar a bajos rendimientos. Es importante destacar que un bono no es bueno solo si obtiene rentabilidades, es bueno si obtiene rentabilidades más elevadas al menos con respecto a la inflación y/o a otros instrumentos de inversión de riesgo similar.

4.3.3.3. Fiscalidad de los Fondos

En cuanto a la tributación, el resultado positivo o negativo que se obtiene al vender un fondo está sujetos al IRPF, teniendo la consideración de ganancia o pérdida patrimonial (GPP) y se incluye en la base imponible del ahorro (CNMV, 2024).

Merece la pena recordar que solo se tributa por las ganancias generadas, es decir por la diferencia entre el precio de compra y el precio de venta, no por el total del precio de venta. Si se invierten 100€ y se obtienen 120€, se tributa la diferencia, es decir, los 20€ de ganancia.

La gran mayoría de intermediarios que operan en España realizan esta operación fiscal de forma automática reteniendo al inversor un 19% en concepto de impuesto en nombre del inversor. En caso de pérdida no hay retención.

4.3.4. ETFs (Fondos Cotizados en Bolsa)

4.3.4.1. Inversión en ETFs

Un ETF (*“exchange-traded fund”*) es un valor de inversión agrupado, como un fondo de inversión, pero que cotiza en bolsa como una acción. La mayoría de los ETF siguen pasivamente un índice de referencia, como el S&P 500, mientras que algunos se gestionan activamente (etf.com, 2024). El comportamiento pasivo de replicar un índice de referencia es similar a la operativa de un fondo indexado.

4.3.4.1. Comparación Fondos vs ETFs

La rentabilidad del ETF dependerá de la subida o bajada que sufra la bolsa, descontado los gastos y comisiones que se generan en las operaciones y sumando las ganancias, en el que caso de que las hubiera, por dividendos. Los ETFs presentan los mismos riesgos que los fondos de inversión, aunque existe algunas diferencias que cabe destacar. A continuación, se va a realizar una comparación entre ambos activos para ver claramente las diferencias:

- Los ETF suelen requerir de un mínimo de inversión inferior al de los fondos de inversión.
- Los fondos de inversión pueden ser comprados y vendidos al final de cada sesión, los ETF en cualquier momento (The Investopedia Team, 2024).
- Los fondos indexados no necesitan tributar al realizar un traspaso de capital a otro fondo de inversión. En cuanto a los ETF, aun siendo un tipo de fondo, no gozan de este beneficio fiscal. Primer se debe vender, después tributar y, posteriormente, volver a comprar.
- En cuanto a los costes en los ETF suelen haber siempre costes de transacción y de mantenimiento, en cambios no ocurre esto con los fondos indexados, aunque también dependerá de la entidad donde se opere.
- Existen muchos más ETFs que fondos, por esta razón se puede invertir en sectores más específicos.

En la Ilustración 15 se observa la evolución del precio de una participación del ETF *“Vanguard S&P 500 UCITS ETF (VUSA)”* en color azul e, igualmente, la evolución de precio de una participación de fondo indexado *“Vanguard U.s. 500 Stock Index Fund Eur Acc (0P00000SUJ)”* en

color verde, representan el ETF y el fondo indexado más grande en ambos replicar el índice bursátil S&P 500.

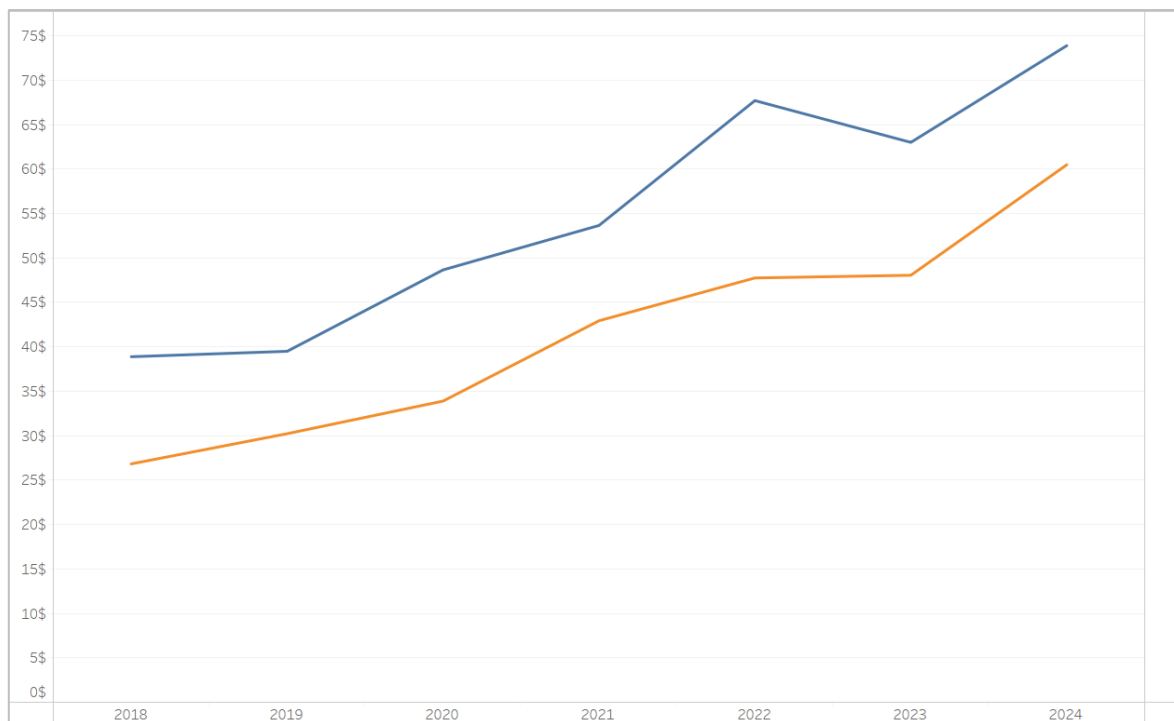


Ilustración 15. Evolución del precio de una participación del ETF “Vanguard S&P 500 UCITS ETF (VUSA)” frente al Fondo Indexado “Vanguard U.S. 500 Stock Index Fund Eur Acc (0P00000SUJ)”.

Fuente: Investing.com

La Ilustración 16 muestra el ratio de rentabilidad de la evolución del precio de una participación del ETF sobre el del Fondo. Del gráfico se observa que no se puede determinar que el ETF genere mayores rentabilidades que el Fondo Indexado ni viceversa. Por tanto, para decidir en qué tipo de activo invertir, será importante atender a las comisiones y también al uso que se le va a dar al activo. Este ratio ha sido calculado como:

$$\text{Ratio de Rentabilidad} = \frac{\left(\frac{\text{Precio ETF}_n}{\text{Precio ETF}_{n-1}} - 1 \right)}{\left(\frac{\text{Precio Fondo}_n}{\text{Precio Fondo}_{n-1}} - 1 \right)}$$

Ecuación 4. Ratio de Rentabilidad

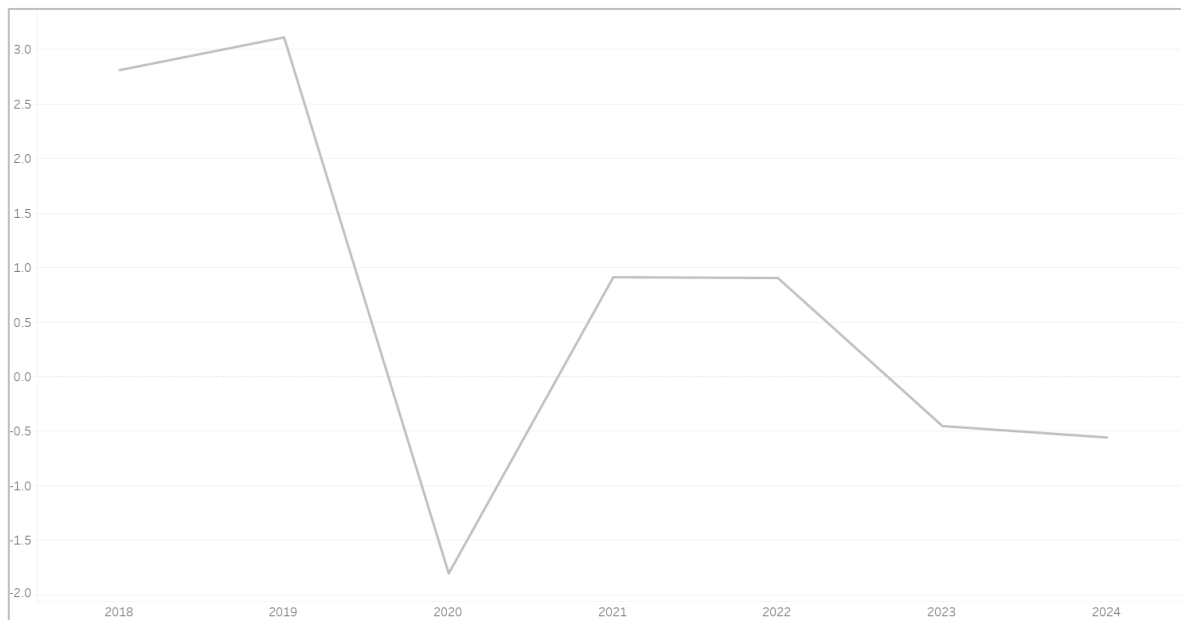


Ilustración 16. Ratio de la Evolución del Precio de una Participación del ETF “Vanguard S&P 500 UCITS ETF (VUSA)” frente al Fondo Indexado “Vanguard U.S. 500 Stock Index Fund Eur Acc (0P00000SUJ)”.

Fuente: Elaboración propia

4.4. Inversión en Bitcoin

En este último grupo se pretende llevar a cabo un análisis de una nueva forma de inversión que está revolucionando el mundo financiero y tecnológico. Este activo supone una alternativa descentralizada a los bancos centrales y a los gobiernos y, para muchos, cuenta con un gran potencial para convertirse en reserva de valor²².

4.4.1. Orígenes de Bitcoin

El 31 de octubre de 2008, Satoshi Nakamoto²³ envió un correo electrónico a unas personas del ámbito de la criptografía explicando que había estado trabajando en un sistema de dinero electrónico que utilizaba por completo una red *peer-to-peer* (P2P) sin un tercero de confianza. En el correo aparecía un resumen, así como un enlace al mismo resumen en Internet²⁴.

El sistema ofrecía una red pagos con moneda propia, Bitcoin, y un sofisticado método para verificar a los miembros de las transacciones sin que ninguno de estos tuviera que confiar en el otro. La cantidad de esta moneda propia en circulación crecía cada cierto tiempo y se entregaba a aquellos integrantes del sistema que se encargaban de verificar las transacciones efectuadas. Lo singular de este método es que funcionó, muchos otros intentos se habían efectuado hasta la fecha sin éxito alguno.

El sistema comenzó a adquirir popularidad y nuevos miembros fueron egresando en la comunidad, pero la moneda Bitcoin no se usaba como moneda de compra, simplemente eran aficionados interesados en la tecnología subyacente como programadores, criptográficos y algunos curiosos.

En octubre de 2009, un usuario vendió 5.052 bitcoins por 5,02 dólares, fue la primera compra de un bitcoin con dinero (Popper, 2016).

En la introducción de este escrito se ha referenciado al oro como uno de los primeros medios de intercambio del sistema monetario. Fue en 1717 cuando Sir Isaac Newton documentó sobre la importancia de usar un estándar monetario basado en el valor del oro y la plata (Newton, 1848).

Fue con el final de la guerra franco-prusiana cuando países como Francia y Alemania terminaron utilizando el patrón oro junto con otras tantas naciones como Holanda, Suiza y Bélgica entre otras. En países como la India se pasó al patrón oro en 1898 que hasta entonces había seguido el patrón plata y vio como en el transcurso de los años desde el final de la guerra franco-prusiana, el valor de la plata que garantizaba la rupia había perdido el 56 por ciento de su valor. China y Hong Kong corrieron la misma suerte, en 1935 se unió al patrón oro habiendo acumulado unas pérdidas del 79 por ciento del valor de su moneda la cual también se respaldaba en el patrón plata. La pérdida de valor de la plata dejó a chinos e indios con una incapacidad de poder alcanzar a Occidente durante el siglo XX (Ammous, *The Bitcoin Standard: The Decentralized Alternative to Central Banking*, 2018).

4.4.2. Funcionamiento Tecnología *Blockchain*

La existencia de una autoridad central que se encargase del control de las transacciones ha sido de vital importancia para registrar y verificar operaciones financieras y contables con el fin de ofrecer confianza a las partes involucradas en los distintos acuerdos.

²² Reserva de valor: que tiene la capacidad de guardarse y usarse en el tiempo. Fuente: Fondo Monetario Internacional

²³ Seudónimo utilizado por la persona o grupo de personas creadores del protocolo Bitcoin

²⁴ <https://nakamotoinstitute.org/library/bitcoin>

Sistemas bancarios y financieros centralizados, así como entidades gubernamentales se han encargado de gestionar tradicionalmente transacciones y generar confianza a los usuarios. Las bases de datos donde se almacenaban los registros contables podían ser manipulados, hackeados o no estar actualizados. Además, en ocasiones, la validación de contratos y/o documentos dependía de notarios u otras entidades que requerían de largos trámites burocráticos, costosos y con la presencia del elemento humano, lo cual viene a expresar la existencia una mayor probabilidad de errores.

Con el fin de proporcionar mayor confianza a los usuarios involucrados en una transacción, generar mayor seguridad y aligerar los procesos, así como reducir los costes nace la tecnología *blockchain*.

Se define *blockchain* como un libro de contabilidad compartido e inmutable cuya finalidad es facilitar el proceso de registros de transacciones y seguimiento de activos en una red empresarial (IBM, 2024).

Se trata de una tecnología descentralizada que no depende de una autoridad central para validar las operaciones, usando en su lugar una red distribuida de nodos (ordenadores). Uno de los principales objetivos que se buscaba al crear Bitcoin era tener un sistema financiero descentralizado, es decir, no controlado por ninguna entidad central, como bancos o gobiernos. Para ello Bitcoin opera usando nodos distribuidos en todo el mundo donde las transacciones son verificadas mediante un proceso llamada minería por los propios poseedores de la moneda Bitcoin.

La tecnología *blockchain* se define por primera vez en la publicación escrita por Satoshi Nakamoto “*Bitcoin: A Peer-to-Peer Electronic Cash System*”²⁵, siendo *blockchain* la tecnología subyacente que hace posible la existencia de Bitcoin. A continuación, se va a realizar una pequeña y simple explicación del *paper*:

Cuando el usuario “A” decide transferir una moneda al usuario “B”, este debe añadir la transacción al final de la cadena. Pensar en la cadena como un libro y para añadir un nuevo capítulo, este se pone al final. Cuando el usuario “A” transfiera una moneda a “B”, “A” añade la clave pública de “B” a la moneda y luego firma la moneda con su clave privada. La transacción se envía a la red.

Cada usuario partícipe tiene una clave pública y otra privada. La clave privada es la que da control sobre las monedas a un usuario, esta clave no se debe compartir bajo ningún criterio. Por otra parte, está la clave pública, sí se puede distribuir, es más a partir de ella se podrá recibir fondos. Para ser exactos los fondos llegaran a tu cuenta a través de una dirección monedero que se deriva de una clave pública. Esta dirección monedera puede crear a su vez muchas direcciones que todas apuntan al mismo lugar, dicho de otra forma, dos personas pueden enviar monedas a direcciones diferentes que pertenecen a la misma persona. Además, las “cuentas” Bitcoin no contienen en ellas el nombre de las personas, de esta forma se asegura el anonimato.

Como el objetivo es que no haya un intermediario que se encargue de verificar si “A” tiene en su posesión esa moneda o ya la ha usado, las transacciones deben ser públicas, todos los usuarios podrán ver todas las transacciones ocurridas. De esta forma los otros usuarios de monedas podrán verificar si “A” es poseedor o no de las monedas que quiere traspasar.

Este registro histórico de transacciones se encuentra almacenado en bloques (pensar como si fuera un capítulo del libro) en todos los nodos de la red. Cualquier nodo puede ser el que realiza la petición de añadir un nuevo bloque, pero pasar ser añadido todos los otros nodos deberán verificar la

²⁵ <https://bitcoin.org/bitcoin.pdf>

solicitud. A este proceso se la llama minería y una vez aprobado el nuevo bloque, todos los nodos lo incorporan a la cadena, compartiendo todos los nodos la misma cadena (todos los usuarios vuelven a tener el mismo libro con el nuevo capítulo).

Los mineros compiten para añadir el siguiente bloque resolviendo un problema complejo matemático conocido como Protocolo de Prueba de Trabajo (*Proof of Work*) mediante hardware especializado lo cual produce un resultado aleatorio de 64 caracteres conocido como “hash” (Kaur, 2024). Cuando un minero encuentra un hash válido, se le permite añadirlo a la *blockchain* y recibe una recompensa por su trabajo.

Esta recompensa es lo que incrementa el número de Bitcoin que existe en circulación. El número de Bitcoin va creciendo, pero existe un límite de 21.000.000. En un primer momento, la recompensa para hallar el hash era de 50 BTC (Bitcoins), pero la recompensa se va reduciendo a la mitad conforme se va llegando al límite, este proceso se llama “*halving*”. El *halving* se produce cada 210.000 bloques minados, esto ha ocurrido cada 4 años aproximadamente. Desde su creación estos *halvings* han tenido lugar en 2012, 2016, 2020 y 2024 (Kaur, 2024). Este último *halving* redujo la recompensa 3,125 BTC (Bitcoin Block Reward Halving Countdown).

Si un miembro quisiera falsificar, manipular o robar monedas, debería crear un ataque simultáneo a todos los nodos, y que todos los nodos lo aceptaran. Para que un ataque simultáneo fuera efectivo debe controlar al menos del 51% del poder computacional de la red y además la versión alternativa manipulada de la cadena de bloques debería ser más larga que la original. Para conseguir estos dos elementos se debería disponer de unos recursos económicos inmensurables no solo para adquirir los equipos si no para hacer frente a los costes de electricidad.

Además, aun produciéndose este ataque, tan solo se podrían realizar algunas operaciones como revertir transacciones, evitar confirmaciones de transacciones o prevenir a los demás mineros de minar bloques válidos, pero no se podría ni crear nuevas monedas, ni cambiar el número de moneda generadas por bloque ya que no se pueden cambiar las reglas fundamentales de Bitcoin, ni robar moneda de otras carteras puesto que se necesitarían las llaves privadas que solo las tienen los usuarios. En conclusión, los costes y riesgos no superan los beneficios del ataque.

4.4.3. Rentabilidad y Riesgo de Bitcoin

Bitcoin es uno de los criptoactivos con mayor rentabilidad experimentado desde su creación. En la Ilustración 17 se puede observar la evolución del precio de un Bitcoin a largo a lo largo del tiempo. Una de las principales características del Bitcoin es su alta volatilidad lo que permiten ganancias significativas en cortos periodos de tiempo.

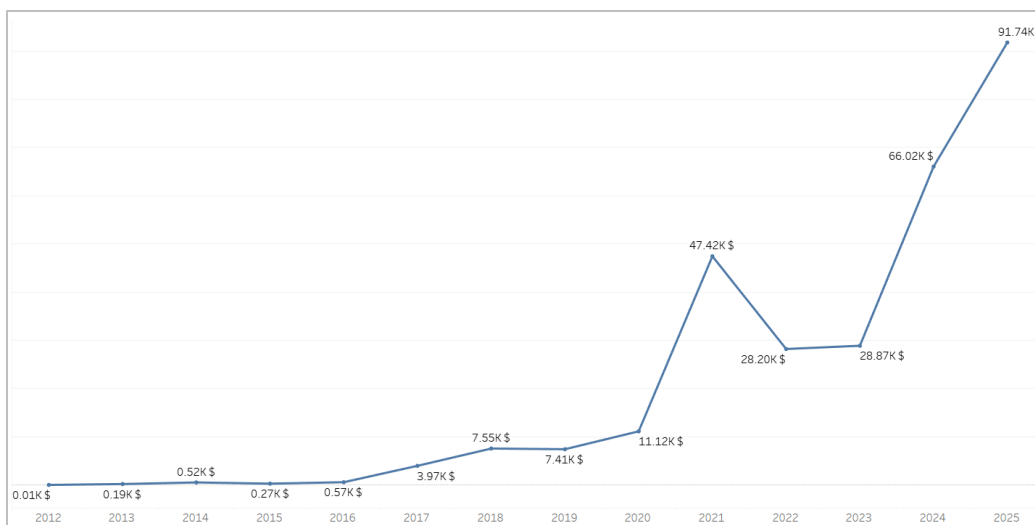


Ilustración 17. Evolución Anual Promediada del Valor de Bitcoin.

Fuente: Investing.com

Al estar limitada la oferta de Bitcoin, esto produce escasez y demanda. A esto se le añade la gran aceptación que tienen muchos países como moneda de cambio.

La volatilidad es un arma de doble filo puesto que de la misma forma que se obtienen grandes rendimientos, el precio del Bitcoin puede fluctuar hacia abajo y tener pérdidas significativas como ha ocurrido en varias ocasiones.

Una de las ventajas de Bitcoin reside en la descentralización de su tecnología, pero esto ha provocado posturas muy diversas en los diferentes gobiernos alrededor del mundo, desde su aceptación hasta su restricción o prohibición.

En el proceso de creación de carteras para el almacenamiento de criptomonedas se pide al usuario recordar una serie de palabras que permitirán recuperar la cartera en caso de que esta sea perdida, robada o comprometida. Es importante recordar estas palabras para poder recuperar los criptoactivos puesto que de no recordarlas se habrán perdido para siempre (Rivel Learn, 2024).

Otro riesgo a tener en cuenta es la especulación de mercado que este tipo de activos enfrenta y, por consiguiente, el poder que las “*Crypto Whales*” pueden ejercer sobre el precio de estos activos. Un *Crypto Whale* es una entidad que tiene grandes cantidades de criptomonedas pudiendo influenciar en los precios y la liquidez de estos (Banton, 2024).

4.4.4. Fiscalidad de los Criptoactivos

En términos de regulación fiscal, hasta el 1 de enero de 2023 no existía la obligación de declarar la tenencia de criptomonedas a las autoridades fiscales. Es a partir de este momento que la Agencia Tributaria Española obliga a los ciudadanos a informar sobre saldos en monedas virtuales a 31 de diciembre (Agencia Tributario, 2024).

En diversas circunstancias es posible que las criptomonedas se encuentren custodiadas en el extranjero, con la finalidad de controlar el flujo de moneda extranjera, se obliga a rellenar el modelo informativo 721 (“Declaración informativa sobre monedas virtuales situadas en el extranjero”)²⁶ al

²⁶ <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2023-17429>

tenedor si el valor de criptomonedas es superior a 50.000€ con fecha de 31 de diciembre (Agencia Tributaria, 2024).

La regulación de Bitcoin y criptomonedas está evolucionando para adaptarse a las necesidades del mercado. Pero para el ejercicio último 2024, Hacienda ha obligado a cumplimentar a las plataformas que gestionan el mercado de criptomonedas el modelo 172 (“Declaración informativa sobre saldos en monedas virtuales”)²⁷ y 173 (“Declaración informativa sobre operaciones con monedas virtuales”)²⁹. Estos modelos solo son informativos y contienen información sobre la identificación de las personas que han realizados operaciones con criptomonedas, el tipo de operación, ingresos y retiros entre otras.

Como se puede entender, no declararlas no va a impedir a Hacienda saber el tipo de operaciones que se realizan ya que las plataformas informan mediante los modelos correspondientes a la Agencia Tributaria. Estas plataformas deben cumplir las regulaciones internacionales y europeas para poder operar en mercados importantes cumplimentando obligatoriamente los modelos mencionados anteriormente. Las plataformas que operan en la UE deben cumplir con ciertas obligaciones de información desde la introducción del Reglamento MiCA²⁸.

El Reglamento MiCA tiene como principal objetivo regular aquellos aspectos envolventes en el mundo de los criptoactivos que todavía no han sido regulados de la Unión Europea lo cual, en segunda medida, otorgaría mayor seguridad a los individuos que intervienen en la posesión de estos activos.

En caso de obtener ganancias, las criptomonedas tributan por el IRPF. En el caso de la operación más común que es la compraventa de criptomonedas, se imputa como ganancia o pérdida patrimonial.

²⁷ <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2023-17430>

²⁸ <https://eur-lex.europa.eu/ES/legal-content/summary/european-crypto-assets-regulation-mica.html>

4.5. Comparativa de Alternativas de Inversión

A continuación, se presenta una tabla con los diferentes instrumentos de inversión en base a la rentabilidad, el riesgo asociado, la fiscalidad de los rendimientos y los gastos o comisiones generados.

Instrumento	Rentabilidad	Riesgo/s	Fiscalidad	Comisiones/Gastos
Cuentas Corrientes Remuneradas	~vinculada al EURIBOR	Bajo	IRPF	0%
Depósitos a Plazo Fijo	~vinculada al EURIBOR	Bajo	IRPF	0%
Letras del Tesoro y Bonos y Obligaciones del Estado	~vinculada al EURIBOR	Medio Bajo - Depende solidez Gobierno Emisor	IRPF (rendimientos financieros)	0% o baja
Compra Bienes Inmuebles	Variable (3º Trimestre 2024 ~7,2%)	Medio - Fluctuación del precio de la vivienda	IVA + AJD (obra nueva) o ITP (~10-10,2%)	~31-33%
Acciones	Variable	Alta - Volatilidad del mercado, especulación	IRPF (ganancias patrimoniales)	[>0, ~5%]
Oro	Variable	Riesgo medio (refugio valor en crisis)	IRPF (ganancias patrimoniales)	Generalmente baja
Fondos de Inversión	Variable (históricamente ~10% anual)	Alta - Volatilidad del mercado	IRPF (diferido por traspasos)	[~0, ~5%]
ETF	Variable (históricamente ~10% anual)	Alta - Volatilidad del mercado	IRPF (ganancias patrimoniales)	[~0, ~5%]
BTC (Bitcoin)	Alta (alta especulación)	Muy alta - Volatilidad del mercado, especulación	IRPF (ganancias patrimoniales)	<1%

Tabla 3. Resumen Comparativo de las Diferentes Alternativas de Inversión.

Fuente: Elaboración propia

5. Caso de Estudio de una Cartera

Para ejemplificar los valores de la Tabla 3, se realizará un análisis de una cartera diversificada, asumiendo una inversión inicial de 200.000€. Se considerarán diferentes instrumentos de inversión, su rentabilidad, riesgo, fiscalidad de los rendimientos y los gastos o comisiones generados.

En primer lugar, se realizará un análisis del año 2024, un periodo marcado por un crecimiento generalizado en las distintas alternativas de inversión, impulsado principalmente por la recuperación económica global. La moderación de la inflación ha jugado un papel clave, facilitando el acceso a la deuda a menores costes y generando un entorno favorable para los inversores. Los bancos centrales, conscientes de la importancia de estimular la actividad económica, han implementado políticas monetarias expansivas con el objetivo de acelerar el crecimiento y garantizar la estabilidad de los mercados. Este contexto ha beneficiado especialmente a sectores como la renta variable, los bienes inmuebles y los criptoactivos, que han experimentado un repunte significativo debido a la combinación de liquidez abundante y optimismo inversor.

A continuación, usando la misma cartera, se analizará lo que hubiera pasado en 2022, un periodo caracterizado por una alta volatilidad en los mercados financieros debido a la incertidumbre económica y geopolítica. Este año estuvo marcado por la invasión de Rusia a Ucrania, que provocó un aumento significativo en los precios de la energía y las materias primas, agravando las presiones inflacionarias a nivel global. Como respuesta, los bancos centrales, liderados por la Reserva Federal y el Banco Central Europeo, adoptaron políticas monetarias restrictivas, aumentando los tipos de interés para contener la inflación, lo que afectó negativamente tanto a los mercados de renta variable como de renta fija.

Para ambos escenarios se asumirá que las inversiones se llevaron a cabo 1 de enero del año tratado, de esta forma se analizará el comportamiento durante el año.

La cartera se compondrá de los siguientes elementos:

1. Fondos de Inversión. Peso en cartera = 35%
2. Bienes Inmuebles: Peso en cartera = 25%
3. Depósitos a plazo fijo. Peso en cartera = 20%
4. Criptoactivos: Peso en cartera = 10%
5. Liquidez: Peso en cartera = 10%

5.1. Rentabilidad de la cartera para el año 2024

1. Fondo de inversión. Peso en cartera = 35%

La inversión en renta variable constituye el mayor porcentaje de la cartera, ya que históricamente ha demostrado ser uno de los mecanismos de inversión más rentables y confiables a lo largo de los años. Como renta variable se eligen los fondos de inversión porque simbolizan una representación del comportamiento de las acciones sin asumir el riesgo individual de ninguna de ellas. En concreto se elige el fondo de renta variable vinculado al S&P 500 que se ha analizado en el apartado correspondiente.

El índice S&P 500 obtuvo una rentabilidad del 23% en el año 2024 (Fox, 2025). La replicación de un fondo indexado conlleva, en general, unas comisiones muy bajas, en este caso se van a asumir del 0,1%. La rentabilidad bruta de la inversión hubiera sido un **22,9%**. Considerando

que la partida de fondo de inversión representa un 35% de la cartera, es decir, 70.000€, se han obtenido unos beneficios brutos de **16.030€**.

2. Bien Inmueble. Peso en cartera = 25%

Se asume que el inversor es propietario de un inmueble con un valor del 25% de la cartera a principios de año. En este caso 25% representan 50.000€ de la cartera. El inmueble se va a suponer que costó 200.000€, pero que se han pagado ya 50.000€.

A finales de 2023 se tenía arrendado a un precio de 1.250€. Como consecuencia de la inflación se decide aumentar el alquiler en un 3% (limitación máxima por ley), lo que resulta en un total de 1.287,5€ de alquiler al mes. Se tiene un interés fijo del 1,5% a 20 años. Además, los costes de comprar la vivienda ascendieron al 12% = 24.000€, a lo se le suma una aportación inicial del 10% exigida por el banco lo que equivale a 20.000€.

- Ingresos anuales por alquiler:
 - o Ingresos anuales = $1.287,5€ \times 12 = 15.450 €$
- Gastos anuales por hipoteca:
 - o Se va a calcular el pago mensual que se realizó desde el mes en el que se adquirió la hipoteca por un importe 180.000€.
 - o Para el pago mensual de la hipoteca se va a usar la siguiente fórmula:

$$M = \frac{P \cdot r}{1 - (1+r)^{-n}} \text{ (Ivorra, Fecha sin Especificar)}$$

Ecuación 5. Fórmula Cuota Mensual Hipoteca

De manera más general, la fórmula se reescribe de la siguiente forma:

$$M = P \times \frac{r \cdot (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

$$M = P \times \frac{r \cdot (1+r)^n}{(1+r)^n - 1} = 180.000 \times \frac{0,125\% \cdot (1+0,125\%)^{168}}{(1+0,125\%)^{168} - 1} = 868,58€$$

- M: pago mensual. $M = 868,58€$
- P: cantidad hipoteca. $P = 180.000€$
- r: tasa de interés mensual. $P = 1.5\% / 12 = 0,125\%$
- n: número de pagos. $n = 20 \text{ años} \times 12 \text{ pagos/año} = 240 \text{ pagos}$
- Coste de compra: Los costes de compra de 24.000€ así como la aportación inicial se repercutirán en el retorno de la inversión inicial
- Rentabilidad bruta
 - o Rentabilidad bruta = Ingresos anuales – Gastos anuales = $15.450 - 12 \times 869,58€ =$
5.015,04€
- Rentabilidad bruta sobre la inversión
 - o Rentabilidad bruta sobre la inversión = $\frac{\text{Rentabilidad neta}}{\text{Inversión inicial}} \times 100 = \frac{5.014,04}{24.000 + 20.000} =$
11,39%

3. Depósitos a plazo fijo. Peso en cartera = 20%

Los depósitos a plazo fijo ofrecieron las mayores rentabilidades desde hacía 10 años. Se consiguió contratar un depósito a plazo fijo durante un año a un 3% TAE.

El inversor decidió aportar un 20% de la cartera como forma de inversión segura para el año 2024 puesto que se espera un año bastante volátil.

La rentabilidad obtenida ha sido del **3%** a final de año lo que representan **1.200€** con respecto de los 40.000€ de la cartera.

4. Criptoactivos: Peso en cartera = 10%

El mercado de criptoactivos presenta grandes oportunidades en diferentes proyectos representados por tokens que en muchos casos permiten a los inversores participar en el desarrollo de estas iniciativas.

Se decidió depositar 20.000€ en Bitcoin a principios de 2024 a un precio de 44.183,4€/Bitcoin. Tras finalizar el año, el bitcoin tiene un precio de 93.557,2€/Bitcoin lo que equivale a una rentabilidad de **211,75%**. Con relación a los 20.000€ depositados, el inversor ostenta ahora una cifra de 42.350€, teniendo un beneficio de **22.350€**.

5. Liquidez: Peso en cartera = 10%

Como buen inversor, se decidió dejar una parte de la cartera sin invertir a la espera de nuevas oportunidades. Estos 20.000€ se pusieron en una cuenta de banco remunerado al **2%** sin ningún tipo de comisión ni condiciones de mantenimiento. Esta cuenta remunerada ha generado un retorno de **400€**.

5.2. Rentabilidad de la cartera para el año 2022

Se ha decidido escoger el año 2022 para analizar la cartera y, posteriormente

1. Fondo de inversión. Peso en cartera = 35%

El índice S&P 500 obtuvo una rentabilidad negativa del 18,17% (yahoo!finanzas, 2025). La replicación de un fondo indexado conlleva, en general, unas comisiones muy bajas, en este caso se van a asumir del 0,1%. La rentabilidad bruta de la inversión hubiera sido un **18,18%**. Considerando que la partida de fondo de inversión representa un 35% de la cartera, es decir, 70.000€, se han obtenido unas pérdidas de **12.726€**.

2. Bien Inmueble. Peso en cartera = 25%

Se asumirá que la representación en la cartera sigue siendo del 25%, es decir, 50.000€, aunque lo lógico habría sido haber pagado menos hipoteca en 2022, es decir, tener un monto inferior a 50.000€. Sin embargo, dado que esta cifra no afecta el cálculo de las rentabilidades, ya que solo se necesita el capital aportado por el inversor, se ha decidido mantener los 50.000€.

Se sabe que el ingreso por renta para el año 2022 es el del año 2023, es decir, 1.250€/mes.

- Ingresos anuales por alquiler:
 - o Ingresos anuales = $1.250 \text{ €} \times 12 = 15.000 \text{ €}$
- Gastos anuales por hipoteca:
 - o Para el pago mensual de la hipoteca se va a suponer que la cuota es la misma, es decir 868,58€ mensuales.
- Rentabilidad bruta
 - o Rentabilidad bruta = Ingresos anuales – Gastos anuales = $15.000 - 12 \times 868,58 \text{ €} = 4.577,04 \text{ €}$

- Rentabilidad bruta sobre la inversión

$$\text{Rentabilidad bruta sobre la inversión} = \frac{\text{Rentabilidad neta}}{\text{Inversión inicial}} \times 100 = \frac{4.577,04}{24.000 + 20.000} = 10,4\%$$

3. Depósitos a plazo fijo. Peso en cartera = 20%

El depósito escogido ofreció una rentabilidad del **0,5%** a final de año lo que representan **200€** con respecto de los 40.000€ de la cartera.

4. Criptoactivos: Peso en cartera = 10%

Se decidió depositar 20.000€ en Bitcoin a principios de 2022 a un precio de 44.183,4€/Bitcoin. Tras finalizar el año, el bitcoin tiene un precio de 16.537,4€ lo que equivale a un **rendimiento negativo de 37,43%**. Con relación a los 20.000€ depositados, el inversor ostenta ahora una cifra de 12.514€, lo que supone unas pérdidas de **7.486€**.

5. Liquidez: Peso en cartera = 10%

Para el año 2022 las entidades financieras no ofrecían cuentas remuneradas.

5.3. Comparativa cartera para el año 2024 vs 2022

En la Tabla 4 se puede observar que la cartera en 2024 tuvo un rendimiento notablemente superior a la cartera en 2022 estando formadas ambas carteras por los mismos activos.

La rentabilidad neta para el año 2024 es del 22,61%, frente a las pérdidas del 7,41% en 2022. Se observa que el único activo con un comportamiento similar en ambos años fue la inversión en bienes inmuebles. La diferencia en el valor para 2024 se explica por el aumento del 3% en la renta, con el fin de mitigar los efectos de la inflación. Además, para 2022 se ha asumido que la representación de 50.000€ en la cartera, equivalente al 25%, se mantenga igual en 2024. Esta es una suposición favorable para 2022, ya que, si se hubiera reducido el monto invertido en bienes inmuebles en esa cartera, los resultados habrían sido peores.

Los beneficios obtenidos en el año 2024 se reducen en un 31,15% debido al impacto del IRPF sobre los ingresos. Además, se observa una depreciación del capital resultante en ambos años como consecuencia de los efectos de la inflación. En 2024, la rentabilidad neta disminuye del 22,61% al 19,27% tras considerar la inflación, mientras que en 2022 las pérdidas iniciales del 7,41% se amplían aún más, alcanzando un 13,06%.

Alternativa de Inversión	Capital Inicial		2024			2022		
	%	Cantidad	Capital Final	Beneficio inversión	Rentabilidad %	Capital Final	Beneficio inversión	Rentabilidad %
Fondo de Inversión	35%	70.000,00 €	86.030,00 €	16.030,00 €	22,90%	57.274,00 €	- 12.726,00 €	-18,18%
Bien Inmueble	25%	50.000,00 €	55.695,00 €	5.695,00 €	11,39%	55.200,00 €	5.200,00 €	10,40%
Depósitos a plazo fijo	20%	40.000,00 €	41.200,00 €	1.200,00 €	3,00%	40.200,00 €	200,00 €	0,50%
Criptoactivos	10%	20.000,00 €	62.350,00 €	42.350,00 €	211,75%	12.514,00 €	- 7.486,00 €	-37,43%
Liquidez	10%	20.000,00 €	20.400,00 €	400,00 €	2,00%	20.000,00 €	- €	0,00%
Total	100%	200.000,00 €	265.675,00 €	65.675,00 €	32,84%	185.188,00 €	- 14.812,00 €	-7,41%
IRPF				20.455,46 €	31,15%		- €	-7,41%
Beneficio Neto				45.219,54 €	22,61%		- 14.812,00 €	-7,41%
Resultado Cartera			245.219,54 €			185.188,00 €		
Efecto de la Inflación			238.549,57 €		2,72%	173.873,01 €		6,11%
Rentabilidad Real					19,27%	173.873,01 €		-13,06%

Tabla 4. Comparación Cartera de Inversión 2024 vs 2022

Fuente: Elaboración propia

6. Conclusiones y Líneas Futuras

En primer lugar, se ha realizado un breve análisis de la situación económica global, así como aquellos puntos que parecen marca nuevas tendencias en la economía y podrían dar lugar a nuevas oportunidades.

Políticas monetarias y fiscales provenientes de bancos y gobiernos con el fin del impulsar o balancear la economía tienen como efecto negativo el deterioro del poder adquisitivo de los ciudadanos. Varias son las corrientes económicas que intentan ofrecer soluciones a esta pérdida de valor, también conocida como inflación, pero ninguna vertiente ha conseguido hacer frente a este desafío económico, bien por falta una base teórica fundamentada o porque la práctica no sigue la teoría.

Dado la necesidad de obtener rentabilidad sobre el capital disponible para no perder poder adquisitivo, en este trabajo se han analizado diversas alternativas de inversión con el fin de alcanzar dicho objetivo. Para cada alternativa, se ha examinado en detalle las rentabilidades ofrecidas, los riesgos asociados y las implicaciones fiscales correspondientes.

Primeramente, se exploran alternativas con un bajo nivel de riesgo como cuentas corrientes remuneradas, depósitos a plazo fijo y deuda gubernamental que aseguran las rentabilidades ofrecidas, pero que no son suficientes para superar la inflación, aunque sí contribuyen a mitigar parcialmente sus efectos. Este tipo de activos destaca por su sencillez en la gestión y su accesibilidad para todo tipo de inversores.

La inversión en bienes inmuebles, por su parte, genera una rentabilidad más estable siempre que se mantengan ciertas condiciones, como un tipo de interés fijo, para evitar la volatilidad del mercado, y la existencia de un inquilino que genere ingresos constantes. No obstante, la inversión en inmueble conlleva otros riesgos, como son la ocupación ilegal, la especulación inmobiliaria y cambios legislativos desfavorables para los propietarios, entre otros. Sin embargo, la mayoría de los riesgos de los bienes inmuebles pueden minimizarse realizando un estudio exhaustivo previo a la compra. Aunque los bienes inmuebles han sido tradicionalmente la inversión preferida de generaciones mayores, sus elevadas barreras de entrada los hacen menos accesibles para las generaciones jóvenes o con recursos más limitados.

Asimismo, se ha analizado la inversión en mercados bursátiles, incluyendo acciones, fondos, ETFs y oro. Siendo estas alternativas más accesibles por el inversor promedio, el riesgo crece especialmente sin una falta de conocimientos especializados. Si bien la bolsa de valores ofrece mayores rentabilidades también implica mayor riesgo debido a su alta volatilidad y la especulación.

Alternativas como los fondos de inversión en renta variable tratan de paliar esta volatilidad mediante la diversificación en cartera, invirtiendo en múltiples compañías simultáneamente. Sin embargo, se ha comprobado que durante periodos bajistas los fondos tienden a seguir las mismas tendencias negativas que las acciones individuales.

Finalmente, se ha abordado la inversión en nuevas tecnologías descentralizadas que amenazan con cambiar el sistema monetaria tal y como se conoce hasta ahora. Estas tecnologías representan una oportunidad única, aunque conllevan riesgos significativos debido a su alta volatilidad y falta de regulación.



Para concluir, se presenta un análisis comparativo de una cartera de inversión para los años 2022 y 2024. Estos periodos se seleccionan por su carácter representativo: 2022 refleja un mercado en tendencia bajista, mientras que 2024 muestra una recuperación económica. Los resultados evidencian que, bajo la misma cartera de inversión, el comportamiento del mercado varía en función de las condiciones económicas, los acontecimientos a nivel mundial, así como las políticas monetarias y fiscales implementadas por los bancos centrales y gobiernos. Estas decisiones influyen directamente en las dinámicas del mercado, afectando las tasas de interés, la inflación, y otros factores clave que impactan la rentabilidad de las inversiones. Además, los impuestos y la inflación reducen considerablemente las ganancias. En particular, durante periodos de tendencias bajistas, el impacto de la inflación puede amplificar aún más las pérdidas, afectando significativamente el rendimiento neto del capital invertido.

En este trabajo se han recogido numerosos argumentos para poner a trabajar el dinero ahorrado y se han ofrecido diferentes alternativas. Se dispone de una cantidad ingente de información en Internet para ampliar los conocimientos, así como contrastar información y buscar recursos adecuados. Elegir el camino de la ignorancia en la actualidad es una decisión propia y no una opción razonable.

Bibliografía

- AEDASHOMES. (2023). *¿Qué es un Gran Tenedor con la nueva Ley de Vivienda?* Obtenido de <https://www.aedashomes.com/blog/gran-tenedor-con-la-nueva-ley-de-vivienda/>
- Agencia Tributaria. (2024). *Sede Agencia Tributaria*. Obtenido de <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/todas-gestiones/impuestos-tasas/declaraciones-informativas/modelo-721-decla-sobre-monedas-extranjero/preguntas-frecuentes-sobre-modelo-721/respecto-que-monedas-virtuales-no-informacion.html>
- Agencia Tributario. (Septiembre de 2024). *Agencia Tributaria*. Obtenido de <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/ayuda/manuales-videos-folletos/manuales-practicos/patrimonio-2021/capitulo-3-determinacion-base-imponible/formacion-patrimonio-bruto/monedas-virtuales.html>
- Ammous, S. (2018). *The Bitcoin Standard*. John Wiley & Sons.
- Ammous, S. (2018). *The Bitcoin Standard: The Decentralized Alternative to Central Banking*.
- Arias, A. S. (junio de 2024). *economipedia.com*. Obtenido de <https://economipedia.com/definicion/inflacion>
- Ashish Yadav, V. G. (2017). Artificial Intelligence - New Era. *International Journal of New Technology and Research*, 30-33. Obtenido de <https://www.academia.edu/download/63396928/IJNTR0303006920200522-57773-mqxx5.pdf>
- Banco BBVA. (2018). *BBVA.com*. Obtenido de <https://www.bbva.com/es/que-es-un-business-angel/>
- Banco de España. (2024). *Banco de España*. Obtenido de https://cliente bancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productosservici/cuentasdepositos/depositosplazo/guia-textual/remuneracion/Remuneracion_en_especie.html
- Banco de España. (2024). *bde.es*. Obtenido de <https://www.bde.es/wbe/es/areas-actuacion/politica-monetaria/preguntas-frecuentes/politica-monetaria-y-estabilidad-precios/que-es-la-inflacion.html>
- Banton, C. (Agosto de 2024). What Is a Crypto Whale and How Do They Affect Crypto Markets? *Investopedia*. Obtenido de <https://www.investopedia.com/terms/b/bitcoin-whale.asp>
- Bitcoin Block Reward Halving Countdown. (s.f.). Bitcoin Block Reward Halving Countdown. Obtenido de <https://www.bitcoinblockhalf.com/>
- Block, R. L. (2011). *Investing in REITs: real estate investment trusts*. John Wiley & Sons. Obtenido de <https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=DroPNYJwTGMC&oi=fnd&pg=PR15&dq=reits&ots=uJl1Gg4FOO&sig=C6NpjQjTSo1ZhcmjjaiEvPqhkPo#v=onepage&q=reits&f=false>
- BullionVault. (Noviembre de 2024). *BullionVault*. Obtenido de <https://oro.bullionvault.es/guia-oro/comprar-oro>

- CNMV. (Agosto de 2024). *CNMV Comisión Nacional del Mercado de Valores*. Obtenido de <https://www.cnmv.es/portal/inversor/glosario.aspx?id=0&term=accion&idlang=1&lang=es#:~:text=Este%20t%C3%A9rmino%20suele%20utilizarse%20para,control%20y%20vetar%20determinadas%20decisiones.>
- CNMV. (Agosto de 2024). *CNMV Comisión Nacional del Mercado de Valores*. Obtenido de CNMV Comisión Nacional del Mercado de Valores: <https://www.cnmv.es/portal/inversor/fondos-inversion.aspx?lang=es>
- CNMV. (Agosto de 2024). *CNMV Comisión Nacional del Mercado de Valores*. Obtenido de CNMV Comisión Nacional del Mercado de Valores: <https://www.cnmv.es/Portal/Inversor/Fondos-Tipos.aspx>
- CNMV. (2024). *CNMV Comisión Nacional del Mercado de Valores*. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.cnmv.es/docportal/publicaciones/guias/guia_fiscalidad_fondos_de_inversion.pdf
- CNMV. (2024 de Agosto). *CNMV Comisión Nacional del Mercado de Valores*. Obtenido de CNMV Comisión Nacional del Mercado de Valores: <https://www.cnmv.es/Portal/Inversor/Fondos-Vocacion.aspx>
- Cohen, J. (2023). Las 5 acciones con más pérdidas de 2023: ¿Es hora de comprar? *Investing.com*. Obtenido de <https://es.investing.com/analysis/las-5-acciones-con-mas-perdidas-de-2023-es-hora-de-comprar-200467221>
- CoHispania. (Enero de 2024). Precio de la vivienda en España. *Mapa interactivo de precios de la vivienda en España 2023*. CoHispania. Obtenido de <https://www.cohispania.com/cohispania-research/mapa-interactivo-de-precios-de-la-vivienda-en-espana/>
- Crédito, F. d. (2024). *Fondo de Garantía de Depósitos de Entidades de Crédito*. Obtenido de Fondo de Garantía de Depósitos de Entidades de Crédito: <https://www.fgd.es/>
- Dabara, D. I. (2016). Real Estate Investments and the Inflation-Hedging Question: A Review. *International Journal of Business and Management Studies*, 10. Obtenido de <https://ssrn.com/abstract=2784443>
- D'Alvia, D. (20 de Noviembre de 2024). Why Donald Trump's election win fuelled a stock market surge. *THE CONVERSATION*. Obtenido de <https://theconversation.com/why-donald-trumps-election-win-fuelled-a-stock-market-surge-243949>
- Delardas, O. K. (2022). Socio-Economic Impacts and Challenges of the Coronavirus Pandemic (COVID-19): An Updated Review. *Sustainability*, 14. doi:<https://doi.org/10.3390/su14159699>
- Delgado, L. O. (2009). Las finanzas personales. *Revista Escuela de Administración de Negocios*, (65), 123-144. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/206/20612980007.pdf>
- EDUCA. (2024). *Educa Portal de Educación Financiera*. Obtenido de <https://www.cmfchile.cl/educa/621/w3-article-27401.html>
- Elbannan, M. A. (2014). The Capital Asset Pricing Model: An Overview of the Theory. *International Journal of Economics and Finance*. Obtenido de

- <https://www.academia.edu/download/68081494/39598ab185aa39ed4f4eaf874aeb1fb1b81.pdf>
- etf.com. (Agosto de 2024). *etf.com*. Obtenido de etf.com: <https://www.etf.com/etf-education-center>
- European Central Bank. (2025). *European Central Bank*. Obtenido de ecb.europa.eu: <https://www.ecb.europa.eu/ecb/orga/tasks/monpol/html/index.en.html#:~:text=We%20are%20targeting%20an%20inflation,inflation%20that%20is%20too%20high.>
- European Commission. (2024). *European Commission*. Obtenido de https://single-market-economy.ec.europa.eu/access-finance/guide-crowdfunding/what-crowdfunding/crowdfunding-explained_en
- Figaredo, R. (16 de Agosto de 2021). Obtenido de <https://wkfinancialeducation.com/roe-roa-roi-como-medir-rentabilidad/>
- Florensa, S. (2022). The Big Powers, the Mediterranean and the Impact of the War in Ukraine (US, EU, Russia, China). *EMed Mediterranean Yearbook*, 15. Obtenido de <https://www.iemed.org/wp-content/uploads/2022/10/Big-Powers-Mediterranean-Impact-War-Ukraine-USA-EU-China-Rusia-Florensa-IEMedYearbook2022.pdf>
- Fox, M. (2025). Las 10 acciones del S&P 500 con mayor rentabilidad en 2024. *Business Insider*. Obtenido de <https://www.businessinsider.es/economia/10-acciones-sp-500-mayor-rentabilidad-2024-1433240>
- Gallo, E. (1986). *Notas sobre el liberalismo clásico*. Estudios públicos. Obtenido de https://static.cepchile.cl/uploads/cepchile/2022/11/rev21_gallo.pdf
- Gllarza, F. T. (2018). Keynesianismo y anti-keynesianismo. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4935017.pdf>
- Global Wealth Management. (2024). *Global Wealth Report 2024*. Zurich: UBS. Obtenido de https://www.ubs.com/us/en/wealth-management/contact-us/global-wealth-report-download-form/success/_jcr_content/mainpar/toplevelgrid_copy/col1/actionbutton.0289956476.file/P_S9jb250ZW50L2RhbS9hc3NldHMvd21hL3VzL3B3bS9kb2N1bWVudHMvZ2xvYmFsLXdlYWx0aC1yZXBvcnQt
- Gobierno de España. (2022). *Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia*. Obtenido de planderecuperacion.gob.es: <https://planderecuperacion.gob.es/preguntas/cuales-son-los-objetivos-del-plan-de-recuperacion-y-como-se-articulan>
- Gobierno de España. (2024). *Sede Agencia Tributaria*. Obtenido de Sede Agencia Tributaria: <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/iva/iva-operaciones-inmobiliarias/compro-vivienda-tengo-que-pagar-itp.html>
- Gobierno de España. (2024). *Sede Agencia Tributaria* . Obtenido de Sede Agencia Tributaria : <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/ayuda/manuales-videos-folletos/manuales-practicos/irpf-2022/c04-rendimientos-capital-inmobiliario/rendimientos-capital-inmobiliario/concepto-rendimientos-capital-inmobiliario.html>
- Gobierno de España, Ministerio de Hacienda. (Mayo de 2024). *Agencia Tributaria Sede Electrónica*. Obtenido de <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/ayuda/manuales-videos->

folletos/manuales-practicos/irpf-2023/c17-deducciones-autonomicas-cuota/comunitat-valenciana/primera-adquisicion-vivienda-habitual-igual-anos.html

- Guido Ascari, D. B. (2024). Fiscal Policy and Inflation in the Euro Area. *DNB Working Paper*, 39. Obtenido de https://www.dnb.nl/en/publications/research-publications/working-paper-2024/820-fiscal-policy-and-inflation-in-the-euro-area/?utm_source=chatgpt.com
- Ha, J. a. (2021). Inflation during the pandemic: What happened? What is next?. *CEPR Discussion*, 50. Obtenido de <https://ssrn.com/abstract=3886814>
- Hall, M. (2024). Austrian School of Economics: Founders, Key Ideas, and Insights. *Investopedia*. Obtenido de <https://www.investopedia.com/articles/economics/09/austrian-school-of-economics.asp>
- IBM. (2024). *IBM*. Obtenido de IBM: <https://www.ibm.com/es-es/topics/blockchain>
- Idealista. (Octubre de 2024). *Idealista.com*. Obtenido de Idealista.com: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2024/10/08/820297-la-rentabilidad-de-la-vivienda-crece-hasta-el-7-2-en-el-tercer-trimestre>
- Igor Chugunov, M. P. (2021). Fiscal and Monetary Policy of Economic Development. *European Journal of Sustainable Development*, 42. doi:<https://doi.org/10.14207/ejsd.2021.v10n1p42>
- Ivorra, C. (Fecha sin Especificar). *Las matemáticas de una hipoteca*. Obtenido de <https://www.uv.es/ivorra/Libros/Hipotecas.pdf>
- Jefatura del Estado. (Mayo de 2023). Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Obtenido de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>
- Kaur, G. (Febrero de 2024). Halving de Bitcoin - ¿Cómo funciona el ciclo de halving y por qué es importante. *Cointelegraph*. Obtenido de <https://es.cointelegraph.com/learn/articles/bitcoin-halving-how-does-the-halving-cycle-work-and-why-does-it-matter>
- La Moncloa. (Marzo de 2024). Ley de vivienda: ¿qué regula y cómo funciona? *La Moncloa*. Obtenido de <https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/transportes/paginas/2023/040523-nueva-ley-vivienda-2023.aspx>
- McWhinney, J. (March de 2024). Flipping Houses: How It Works, Where to Start, and 5 Mistakes to Avoid. *Investopedia*. Obtenido de <https://www.investopedia.com/articles/mortgages-real-estate/08/house-flip.asp>
- Newton, I. (1848). "Sir Isaac Newton's Report on the Gold and Silver Coin in 1717." . *The Numismatic Chronicle and Journal of the Numismatic Society*, vol. 11, 181-185. Obtenido de <http://www.jstor.org/stable/42686170>
- Olivia Guy-Evans, M. (Febrero de 2024). *SimplyPsychology.org*. Obtenido de <https://www.simplypsychology.org/sociological-theories-of-karl-marx.html>
- Oner, C. (2010). What is Inflation? *Finance & Development*, 2. Obtenido de <https://www.elibrary.imf.org/downloadpdf/view/journals/022/0047/001/article-A017-en.pdf>
- Popper, N. (2016). *Digital Gold*.

- Qian, R. (2023). Management of Personal Finances and Investment Decisions. *Advances in Economics, Management and Political Sciences*, 64, 202-212. doi:<https://doi.org/10.54254/2754-1169/64/20231532>
- Renta 4 Banco. (2024). Obtenido de <https://www.r4.com/broker-online/productos-de-inversion/bolsa/que-es-la-bolsa>
- Ritter, J. A. (1995). The Transition from Barter to Fiat Money. *The American Economic Review*, 134-149. Obtenido de <https://www.jstor.org/stable/2118000>
- Rivel Learn. (2024). How to Store Bitcoin. *Rivel Learn*. Obtenido de <https://river.com/learn/what-is-a-seed-phrase/#:~:text=A%20seed%20phrase%2C%20also%20known,%2C%20stolen%2C%20or%20otherwise%20compromised.>
- Robert G. King, C. I. (1986). Money as the mechanism of exchange. *Journal of Monetary Economics*, 93-115. doi:[https://doi.org/10.1016/0304-3932\(86\)90007-3](https://doi.org/10.1016/0304-3932(86)90007-3)
- Santander Asset Management. (2024). *Santander Asset Management*. Obtenido de <https://www.santanderassetmanagement.es/aula-virtual/aprende-con-sam/en-que-consiste-el-riesgo-en-inversiones/>
- Tejeda-Hernández, A. E.-S.-R. (2021). Importancia de las finanzas personales en la salud financiera: una reflexión teórica. *Revista INFAD de Psicología. International Journal of Developmental and Educational Psychology*, 303-314. doi:<https://doi.org/10.17060/ijodaep.2021.n1.v2.2109>
- Tesoro Público. (2024). Obtenido de <https://www.tesoro.es/deuda-publica>
- The Editors of Encyclopaedia Britannica. (Agosto de 2024). classical liberalism. *Britannica*. Obtenido de <https://www.britannica.com/topic/classical-liberalism>
- The Investopedia Team. (Enero de 2024). *Investopedia*. Obtenido de Investopedia: <https://www.investopedia.com/ask/answers/033015/whats-difference-between-index-fund-and-etf.asp>
- unir. (2022). *El modelo CAPM: ¿Cómo calcular la tasa de retorno de un activo financiero?* unir. Obtenido de <https://www.unir.net/empresa/revista/modelo-capm/>
- Vogel, J. H. (2014). Crowdfunding for real estate. *The Real Estate Finance Journal*. Obtenido de https://www.researchgate.net/profile/Anna-Moisello-2/post/Crowdfunding_in_Real_Estate_Are_there_any_recommendable_publications/attachment/59d64e8679197b80779a7d9c/AS%3A493141058744320%401494585398022/download/crowdfunding_real_estate.pdf
- yahoo!finanzas. (Enero de 2025). *yahoo!finanzas*. Obtenido de yahoo!finanzas: https://es.finance.yahoo.com/quote/SPY/performance/?utm_source=chatgpt.com&guccounter=1&guce_referrer=aHR0cHM6Ly9jaGF0Z3B0LmNvbS8&guce_referrer_sig=AQAAAH6MJIsPlolThaB5IcQvTbDFXf6BZV6eetq8fwB10dKLqR38bCT8hUILRK-PONL9k_pN6AQETI8J5uQo5vzLfQUS2CR04S0C2wrtJWa

Anexo ODS

ANEXO I. RELACIÓN DEL TRABAJO CON LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA AGENDA 2030

Anexo al Trabajo de Fin de Grado y Trabajo de Fin de Máster: Relación del trabajo con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la agenda 2030.

Grado de relación del trabajo con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

Objetivos de Desarrollo Sostenibles	Alto	Medio	Bajo	No Procede
ODS 1. Fin de la pobreza.				X
ODS 2. Hambre cero.				X
ODS 3. Salud y bienestar.	X			
ODS 4. Educación de calidad.	X			
ODS 5. Igualdad de género.				X
ODS 6. Agua limpia y saneamiento.				X
ODS 7. Energía asequible y no contaminante.				X
ODS 8. Trabajo decente y crecimiento económico.	X			
ODS 9. Industria, innovación e infraestructuras.				X
ODS 10. Reducción de las desigualdades.	X			
ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles.				X
ODS 12. Producción y consumo responsables.				X
ODS 13. Acción por el clima.				X
ODS 14. Vida submarina.				X
ODS 15. Vida de ecosistemas terrestres.				X
ODS 16. Paz, justicia e instituciones sólidas.	X			
ODS 17. Alianzas para lograr objetivos.	X			

Tras un análisis del trabajo, se observa la importancia de tener una educación financiera que permita emplear los recursos de los que si dispones de la manera más eficiente posible. A continuación, se enumeran aquellos Objetivos de Desarrollo Sostenible que están vinculados con el presente trabajo académico:



ODS 3: Salud y bienestar. Una buena planificación de los recursos financieros disponibles permitirá tener los medios económicos suficientes como para acceder al sistema sanitario público y privada teniendo la posibilidad de gozar de una vida plena y con todas las capacidades.



ODS 4: Educación de calidad. Siendo la educación un elemento básico para mejorar la vida de las personas, este documento pretende facilitar la obtención de recursos económicos a los individuos con el fin de contar con los medios financieros necesarios para acceder a la educación en caso de necesidad.



ODS 8: Trabajo decente y crecimiento económico. La educación financiera es uno de los principales aliados de la estabilidad económica de las personas. Conocer las diferentes alternativas de inversión, así como sus ventajas y riesgos es de vital importancia para construir salud económica y, con ello, mejorar el bienestar.



ODS 10: Reducción de las desigualdades. Ofreciendo educación financiera, como lo es este trabajo académico, a todos los sectores de la población sin importar su procedencia, género, capacidad, clases social u otras circunstancias personales, se proporciona la misma oportunidad de mejora a todas las personas.



ODS 16: Paz, justicia e instituciones sólidas. Dar a conocer el funcionamiento de bancos centrales y gobiernos, así como las diferentes alternativas de inversión ofrecidas por las entidades bancarias, estimula la curiosidad del ciudadano por la política y la economía. Esto contribuye a la formación de una sociedad más informada y comprometida con el desarrollo del país.



ODS 17: Alianza para lograr los objetivos. No hay mejor estrategia para lograr mejorar las condiciones económicas para parte de los bancos y gobiernos que estableciendo alianzas. Establecer alianzas entre los ciudadanos de un país, y posteriormente entre los países, genera un sentimiento de pertenencia que fomenta una mayor empatía hacia las naciones en desarrollo. Este enfoque permite que los individuos y las sociedades trabajen en conjunto para abordar desafíos comunes y promover un progreso económico global más inclusivo.