7 inversions alternatives per guanyar a la inflació

Inversions en l'economia real que pugnen un interès o una revalorització objectiu del 7% al 13% anual, per sobre de la inflació. Les quatre primeres s'aporten directes a un projecte concret de cada soci, amb una empresa i cobres d'aquest projecte, no de la borsa.

6–13%	1–5 anys	10–30%
rendiment anual objectiu	període mínim i tancat	per projecte, primera

Per què cal invertir: 10.000 € quiets perden gairebé la meitat del poder de compra en 20 anys



Exemple il·lustratiu: càlcul propi amb una inflació constant del 3% anual, en euros d'avui.

Aquesta modalitat està en la gratuïta. Es pagà amb tres rosques.

EL PROU	QUÈ VOL DIR
Hipotèsica	Els drets queden comprensos entre 1 i 5 anys i normalment no es poden recuperar abans.
Risc de crèdit	Si el promotor s'ensorra o no paga, pots cobrar tard, menys o res. La garantia (hipoteca, aval) redueix aquest risc, però no l'elimina.
Sense garantia pública	No hi ha cobertor al Fons de Garantia de Dipòsits ni rendibilitat es un objectiu, no una promesa.

PER A QUI SÍ

Persones amb el fons d'emergència fet, que no necessitaran aquests diners durant el termini i que hi entenen només una part del patrimoni (orientativament, un 10–30%), repartida entre diversos projectes.

PER A QUI NO

Qui necessita els diners a curt termini o no pot suportar que el capital quedi immobilitzat.

S'HA ESCRIT A CAL:

Les 7, comparades

Rendibilitat anual de cada inversió davant de l'objectiu d'inflació del 2%



Font: càlcul propi. Una: Lang Immers. Rendibilitats objectiu o històriques declarades, no garantides.

Quin patrimoni en 10.000 € després de 5 anys?



Il·lustratiu. Interès compost al valor central de cada rang, sense impagaments, comissions ni impostos. La inversió real pot necessitar-ne més per no perdre poder de compra amb una inflació alta.

1 Fons de lending immobiliari

8,5% anual

FRAGMENT	TERMINI	GARANTIA
Interès periòdic	**1–3 anys**	**Hipoteca, diversificada**

Com funciona: el fons presta a promotors i propietaris per comprar sòl, construir o rehabilitar, a terminis curts (12–36 mesos). Els préstecs estan garantits amb hipoteca sobre l'immoble. Tu t'inventaries al fons i cobres els interessos que pagen els promotors.

Per què protegeix de la inflació: en 8,5% anual els molt per sobre de la inflació actual, i la garantia és un actiu real que també tendeix a pujar de preu.

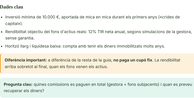
Avantatge davant el sol préstec: el fons reparteix els diners entre molts préstecs, i un impagament afecta només una part.

Riscos a vigilar

- Impagament del promotor si les vendes es retarden; recuperar l'immoble per via judicial pot trigar anys.
- Concentració en un mercat o tipus d'immoble.
- Liquidesa limitada: freneries de reembossament periòdiques o terminis de permanència.

El 8,5% surt marge de la garantia

Valor de l'immoble: 100.000 €



Com més gran és el marge, més protegit està el teu capital davant una caiguda de preus.

Exemple: préstec de 80.000 € sobre un immoble tasat en 100.000 €. L'immoble pot baixar un 40% abans que la garantia deixi de valer el deute.

Pregunta clau: quin és el LTV (import prestat sobre el valor de la garantia)? Per sota del 60–65% hi ha marge si cal vendre l'immoble.

2 Promoció de parcs fotovoltaics + bateries

33% objectiu

FRAGMENT	TERMINI	GARANTIA
En venda al projecte	**2–4 anys**	**Drets del projecte**

Com funciona: finances la fase de promoció d'un parc solar amb bateries (BESS): terrenys, permisos i connexió a la xarxa. Quan el projecte té tots els permisos (venut) o butlletí, els ven a un fons o una empresa que el vol construir i operar. Cobres la diferència entre el cost i el preu de venda.

D'on surt la rendibilitat: el valor del projecte puja a cada permís acreditat



Esquema il·lustratiu de les fases. Si surten mal, de cada fase surt una esmena al pas i el projecte.

Per què protegeix de la inflació: l'energia és un dels motors de la inflació. Quan l'electricitat s'encareix, els parcs valen més. Les bateries, a més, cobren per guardar energia barata i vendre-la quan cal.

Riscos a vigilar

- **Risc de permisos:** és la fase més arriscada. Si un projecte no aconsegueix l'autorització o el punt de connexió, pot perdre bona part del valor.
- **Retards:** la tramitació pot allargar-se mesos o anys, i la rendibilitat anual baixa.
- **Preu de venda:** depèn de la demanda dels compradors i dels tipus d'interès en el moment de vendre.

Pregunta clau: quants projectes ha portat al terreny la vostra? Si la resposta és «cap», el risc és més alt.

3 Construcció d'energies renovables via fons de capital privat

12% objectiu

FRAGMENT	TERMINI	AVIDESSÓ MÍNIMA
Al final del fons	**Llarg termini**	**10.000 €**

Com funciona: algunes gestores digitals supervisades per la CNMV obren als particulars fons de capital privat que inverteixen en parcs inversors. Els fons d'estos rasts inverteixen, a través de gestores internacionals, en infraestructures i projectes d'energia renovable.

Dades clau

- Inversió mínima de 10.000 €, aportada de mica en mica durant els primers anys (vicides de capitals).
- Rendibilitat objectiu del fons d'activos rasts: 12% TIR rella anual, segons simulacions de la gestora, sense garantia.
- Horitzó llarg i liquidesa baixa: compta amb tenir-ho diners immobilitzats molts anys.

Diferència important: a diferència de la resta de la guia, **no paga un cupó fix**. La rendibilitat arriba sobretot al final, quan es fons venen els actius.

Pregunta clau: quines comissions es paguen en total (gestoria + fons subjacents) i quan es preveu recuperar els diners?

4 Hipoteques privades

8% anual

FRAGMENT	TERMINI	GARANTIA
Interès mensual	**6–24 mesos**	**Hipoteca sobre un immoble**

Per què protegeix de la inflació: l'interès pactat (8%) està molt per sobre de la inflació i la garantia és un immoble.

EXEMPLE: PRÉSTEC DE 50.000 € AL 8%	IMPORT
Interès mensual	375 €
Interès en 12 mesos	4.500 €
Capital retornat al venciment	50.000 €
Valor retorn mensual de la garantia (LTV 50%)	100.000 €

Riscos a vigilar

- **Execució lenta:** si el deutor no paga, recuperar els diners passa per jutjat i pot trigar d'1 a 3 anys, amb costos legals.
- **Valoració inflada:** si l'immoble val menys del que s'estava tasat, la garantia no cobreix el deute.
- **Normalitza:** si el deutor no és comunitari i l'habitatge hi per sobre el seu, s'aplica la llei de crèdit immobiliari, que exigeix el prestatar estar registrat i complir requisits estrictes.

Pregunta clau: amb quin LTV es presta (deixa, per sota del 50%), qui fa la tasació i qui s'encarrega de la gestió si hi ha impagament?

5 Fons ELTIF de deute privat

6–9% orientatiu

FRAGMENT	TERMINI	AVIDESSÓ MÍNIMA
Interès periòdic	**Llarg termini**	**Des de 1.000 €**

Com funciona: els ELTIF són fons europeus regulats per invertir en actius no cotitzats. És el deute privat: préstecs a empreses mitjanes, sovint amb tipus variables i reparteixen els interessos. Des de la reforma ELTIF 2.0, n'hi ha que s'obtenir al públic des de 1.000 €.

Per què protegeix de la inflació: com més inutis presten a tipus a variable, o la rentabilitat li puja en línia d'interès i l'inversor cobra més.

Riscos: impagaments en una recessió, comissions més altes que un fons normal i reembossaments limitats a certs preacts.

6 Crowdlending immobiliari per projecte

8–13%

FRAGMENT	TERMINI	AVIDESSÓ MÍNIMA
Interès fix	**6–24 mesos**	**250–500 €**

Com funciona: a través d'una plataforma autoritzada per la CNMV, prestes a un promotor per a un projecte concret, a 6-24 mesos i amb interès fix. Es la versió més tu al projecte del fons de la secció 1. Hi ha diverses plataformes autoritzades amb inversió mínima de 250-500 €.

TIPUS DE PROJECTE	PALETA DE DISTRIBUCIÓ
Tria tu cada projecte	Tu mateix/a
Un impagament afecta un sol projecte	Un impagament afecta tot el que has posat en aquell projecte
Inversió mínima segons el fons	Des de 250-500 € per projecte

Riscos: retards i impagaments del promotor. Amb poc capital és difícil diversificar prou. Si no els inverteix experimentat, la plataforma l'arriscarà per tu. Inversions de 1.000 € a 4.000 € en 5% del teu patrimoni en un projecte.

Descripción: ver pagarés d'empresa del MARF engloben normalment 50.000 € per títol, no són accessibles per a l'inversor mitjà.

REVISAT

7 Préstecs a empreses

6–12%

FRAGMENT	TERMINI	AVIDESSÓ MÍNIMA
Quota mensual	**1–5 anys**	**Des de 50 €**

Com funciona: presten diners a empreses a canvi d'un interès fix i et retornen el capital en quotes mensuals. hi ha tres vies:

	CROWDLENDING ESPANYOL A PIMES	MARKETPLACES EUROPEUS DE PRESTECS
Negociació	Plataformes autoritzades per la CNMV.	Negocies en un altre país de la UE.
A qui prestes	Empreses d'aquí	Préstecs de diverses empreses i particulars, que financen petites empreses i particulars.
Rendibilitat	6–8%	Al voltant de 7,21% històric declarat
Inversió mínima	Petita	Des de 50 €

Per què té sentit: cobres cada mes, els terminis són curts, i pots cap capital, pots repartir els diners entre centenars de préstecs.

Riscos: normalment no hi ha garantia real. Els marketplaces europeus, la vigilància de recompren depèn que l'entitat que ha concedit el préstec segui activa. Si l'entitat, els diners poden quedar immobilitzats. Recorda que la pèrdua per inversor (fins a 20.000 €) només s'activa si la falla la plataforma, no si la hi impagaments. Diversifica entre moltes empreses i entitats preadotzes.

Comparativa de les 7

Les de més rendibilitat no són les de més garantia: la columna que cal mirar primer és la de garantia.

INVERSIÓ	RENDIBILITAT	TIPUS DE PAGAMENT	TERMINI	GARANTIA	INVERSIÓ MÍNIMA
1. Fons de lending immobiliari	8,5%	Interès periòdic	1-3 anys	Hipoteca, diversificada	Segons fons
2. Promoció FV + bateries	12% objectiu	En venda al projecte	2-4 anys	Drets del projecte	Segons projecte
3. Fons de capital privat en renovables	12% TIR objectiu	Al final del fons	Llarg termini	Cap; actius rests diversificats	10.000 €
4. Hipoteques privades	8%	Interès mensual	6-24 mesos	Hipoteca sobre un immoble	Segons operació
5. ELTIF de deute privat	6–9% orientatiu	Interès periòdic	Llarg termini	Diversificació	Des de 1.000 €
6. Crowdlending immobiliari	8–13%	Interès fix	6-24 mesos	Inversió per promotor	250-500 €
7. Préstecs a empreses	6–12%	Quota mensual	1-5 anys	Normalment cap	Des de 50 €

Semàfor de riscos

Bo · Mig · Alt · Valoració orientativa d'alumni life

INVERSIÓ	RISC DE CRÈDIT	ILIQUIDESA	DEPENDÈNCIA D'UN SOL PROJECTE
1. Fons de lending immobiliari	Mitjà	Mitjà	Baix
2. Promoció FV + bateries	Alt	Mitjà	Alt
3. Fons de capital privat en renovables	Mitjà	Alt	Baix
4. Hipoteques privades	Mitjà	Mitjà	Alt
5. ELTIF de deute privat	Mitjà	Alt	Baix
6. Crowdlending immobiliari	Mitjà	Mitjà	Alt
7. Préstecs a empreses	Alt	Baix	Baix

Una cartera prudent combina diverses d'aquestes inversions, no n'escull només una.

Exemple de repartiment: 10.000 € d'estalvis, amb un 20% en inversions alternatives



Exemple il·lustratiu, no és una recomanació personal.

ABANS DE SIGNAR

8 preguntes abans d'invertir

1. Qui és el gestor o promotor i quin historial té (operacions fetes, impagaments, retards)?
2. Està regulat? Comprova-ho a la CNMV o al Banc d'Espanya.
3. La rentabilitat és un interès garantit o un objectiu?
4. Quina garantia hi ha i quant val de veritat, 5,7,1 tasador independent?
5. Si el gestor desapareix, qui recupera, quant de temps triga i qui paga els costos?
6. Quan i com puc recuperar els diners? Hi ha penalitzacions per sortir abans?
7. Quines comissions paga en total, i com tributen els guanys?
8. Si perds tots aquests diners, la meva vida canvia? Si la resposta és «sí», invertesix-hi menys.

Avís. aquest document té finalitat informativa i no constitueix una recomanació personalitzada ni una oferta pública de valors. Les inversions en l'economia real no estan cobertes pel Fons de Garantia de Dipòsits i poden implicar la pèrdua del capital. Abans de signar qualsevol contracte, llegeix la documentació legal del producte i assessora't per un professional independent.