



IV ESTUDIO COMPARATIVO SOBRE ALQUILER TURÍSTICO VS. RESIDENCIAL

SEPTIEMBRE 2020

**ALQUILER[®]
SEGURO**



80 %

De media en Madrid, la rentabilidad del alquiler turístico se equipará con la del residencial a partir del 80% de ocupación.



21 NOCHES

En la mayoría de las zonas de Barcelona es necesario que la vivienda esté ocupada unas 21 noches para que la rentabilidad en el alquiler turístico se equipare con el residencial.



SOBRE ALQUILER SEGURO

Por cuarto año consecutivo, **Alquiler Seguro** ha elaborado el 'Estudio comparativo sobre alquiler turístico vs residencial' en el que se estudian los niveles de rentabilidad entre los dos modelos de alquiler. Un completo análisis que permitirá decidir a los propietarios si destinan la vivienda a uno u a otro concepto.

El estudio abarca el ámbito de la ciudad de Madrid, en sus 21 distritos, y las diez zonas que conforman la ciudad de Barcelona. Para la elaboración del análisis del alquiler turístico se han tenido en consideración conceptos como: las noches de ocupación, los ingresos obtenidos, los gastos, la tributación y la rentabilidad. En cuanto al residencial se han tenido en cuenta: los ingresos, los gastos, la tributación y la rentabilidad.

Además, en el presente análisis se ha estudiado como ha influido en el mercado de los arrendamientos turísticos la expansión de la COVID-19 en las principales localidades españolas.

Las viviendas destinadas al alquiler turístico son diferentes inmuebles publicados en diversas plataformas de los que se ha extraído un promedio de ellos en cada uno de los distritos, basándose en el precio del alquiler por noche y las características de estas. En cuanto al residencial, se ha estudiado que precio tendría una vivienda de las mismas características en la zona analizada.

El estudio de **Alquiler Seguro** puede ser utilizado como plantilla de rentabilidad para cada caso particular. En función de la ocupación se puede estudiar si el inmueble es más rentable en una modalidad u otra.



**En 4 distritos
de Madrid la
rentabilidad del
alquiler turístico
no supera a la del
residencial**



El COVID-19 ha influido en el mercado de las viviendas de alquiler destinadas a uso turístico en España. En los últimos seis meses se ha reducido un 29% el número de viviendas arrendadas a turistas en la ciudad de Madrid. Durante julio de 2020, los inmuebles que continuaron dentro de este modelo en la capital han tenido una ocupación media del 40%, de los que un 81% exige tres noches o menos como estancia mínima. En la ciudad, el 50% de las viviendas de alquiler turístico están disponibles de forma continua todo el año.

-29%

Viviendas en alquiler
turístico tras el
COVID-19

40%

Ocupación media
durante el mes de
julio de 2020

81%

Exige 3 noches o
menos de estancia
mínima

50%

De las viviendas de
alquiler turístico
están disponibles de
forma continua

MADRID DISTRITO CENTRO

Rentabilidad alquiler turístico

Para analizar la rentabilidad de esta modalidad en el distrito Centro de Madrid, seleccionamos varias viviendas ofertadas en esta zona, de las que sacamos un promedio de todos los conceptos de estas. Para analizar el retorno de una vivienda en modalidad de alquiler turístico tendremos en cuenta:

- Ingresos
- Gastos comunes
- Tributación a Hacienda

En ninguna de las dos modalidades se incluirán en el apartado de gastos comunes el IBI y los pagos de la comunidad de vecinos, ya que son idénticos en ambos casos.

Los parámetros utilizados en el siguiente análisis pueden ser extrapolados a cada uno de los distritos que conforman las ciudades de Madrid y Barcelona.

Ingresos

Precio noche: 52 €

Ocupación	Ingresos
9 noches	468 €
12 noches	624 €
15 noches	780 €
18 noches	936 €
21 noches	1.092 €
24 noches	1.248 €

Gastos

En una vivienda destinada al alquiler turístico podemos distinguir entre dos tipos de gastos:

- Consumos y suministros
- Gestión de alquiler

Gastos mensuales por consumos y suministros

En esta modalidad de alquiler, este tipo de pagos son asumidos por el propietario. Los gastos habituales son los siguientes:

Electricidad	Gas	WIFI	Agua	Ajuar
25 €	20 €	30 €	15 €	10 €

La suma de todos los gastos mencionados anteriormente es de 100 euros mensuales.

Gastos de gestión del alquiler

Una empresa profesional cobra al propietario un 20% de la estancia con un mínimo de 70 euros. Este servicio incluye: check in, check out y limpieza. Para simplificar este análisis, pensemos que la gestión del alquiler será siempre de 70 euros por cada estancia de tres noches.

Estancias a lo largo de un mes	Gestión gastos mensuales
9 noches	210 €
12 noches	280 €
15 noches	350 €
18 noches	420 €
21 noches	490 €
24 noches	560 €

Gastos totales

Dependiendo de la ocupación de la vivienda en cada mes, los gastos totales son los siguientes:

Ocupación	Gastos por consumos y suministros	Gestión gastos mensuales	Gastos totales
9 noches	100 €	210 €	310 €
12 noches	100 €	280 €	380 €
15 noches	100 €	350 €	450 €
18 noches	100 €	420 €	520 €
21 noches	100 €	490 €	590 €
24 noches	100 €	560 €	660 €

Tributación

Suponiendo que el propietario debe tributar un 20% del rendimiento neto del apartamento turístico. Los beneficios que obtendría serían los siguientes:

Rendimiento de la vivienda turística

Calculamos el margen que obtiene el propietario antes de los impuestos. Para obtenerlo restamos a los ingresos los gastos totales:

Ocupación	Ingresos	Gastos totales	Margen antes de impuestos
9 noches	468 €	310 €	158 €
12 noches	624 €	380 €	244 €
15 noches	780 €	450 €	330 €
18 noches	936 €	520 €	416 €
21 noches	1.092 €	590 €	502 €
24 noches	1.248 €	660 €	588 €

Margen después de impuestos

Una vez aplicados los impuestos, a los rendimientos brutos tenemos que restarle la tributación con la que sale el resultado de los beneficios netos:

Ocupación	Margen antes de impuestos	Tributación (20%)	Rentabilidad
9 noches	158 €	32 €	126 €
12 noches	244 €	49 €	195 €
15 noches	330 €	66 €	264 €
18 noches	416 €	83 €	333 €
21 noches	502 €	100 €	402 €
24 noches	588 €	118 €	470 €

Rentabilidad alquiler residencial

Ingresos

Renta alquiler residencial: 825 €

Gastos

Gastos mensuales por consumos y suministros

En el alquiler residencial este tipo de pagos son asumidos por el inquilino.

Gastos de gestión del alquiler

Los gastos mensuales por gestión del alquiler son un 5% más IVA de la renta mensual. El coste de este cobro incluye la garantía de cobro de la renta.

Tributación

El 60% del rendimiento neto de las rentas procedentes del alquiler de vivienda habitual está exento de impuestos. Calculamos el rendimiento neto y la tributación. Suponemos como en el caso anterior que el propietario debe tributar el 20% del rendimiento neto.

Ingresos	Gastos de gestión	Margen antes de impuestos	Base para Tributación (40% margen antes de impuestos)	Tributación (20% base para la tributación)
825 €	50 €	775 €	310 €	62 €

Rendimiento del Alquiler Residencial

Ingresos	Gastos	Tributación (20%)	Margen después de impuestos
825 €	50 €	62 €	713 €



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL MADRID: DISTRITO CENTRO



Renta Residencial
825 €



Precio noche
52 €

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	468 €	310 €	32 €	126 €	713 €
12 noches	624 €	380 €	49 €	195 €	
15 noches	780 €	450 €	66 €	264 €	
18 noches	936 €	520 €	83 €	333 €	
21 noches	1.092 €	590 €	100 €	402 €	
24 noches	1.248 €	660 €	118 €	470 €	

En este caso el alquiler turístico **no alcanza la ocupación mínima rentable.**



COMPARATIVA ALQUILER TURÍSTICO VS. RESIDENCIAL DISTRITOS DE MADRID

En los distritos que conforman la ciudad de Madrid es necesario que exista un 70% de ocupación para que la rentabilidad del alquiler turístico se equipare con la del residencial.

No se puede tratar a todas las zonas de la capital de España por igual. En 15 zonas de la ciudad se requiere una ocupación mínima de entre el 70 y 80%. Mientras que, en dos, es necesario tener inquilinos durante 15 noches. También, en 4 distritos de Madrid la rentabilidad del turístico no supera a la del residencial.



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

MADRID: DISTRITO ARGANZUELA



Renta Residencial
700 €



Precio noche
46 €

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	414 €	310 €	21 €	83 €	605 €
12 noches	552 €	380 €	34 €	138 €	
15 noches	690 €	450 €	48 €	192 €	
18 noches	828 €	520 €	62 €	246 €	
21 noches	966 €	590 €	75 €	301 €	
24 noches	1.104 €	660 €	89 €	355 €	

En este caso el alquiler turístico **no alcanza la ocupación mínima rentable.**



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL MADRID: DISTRITO BARAJAS



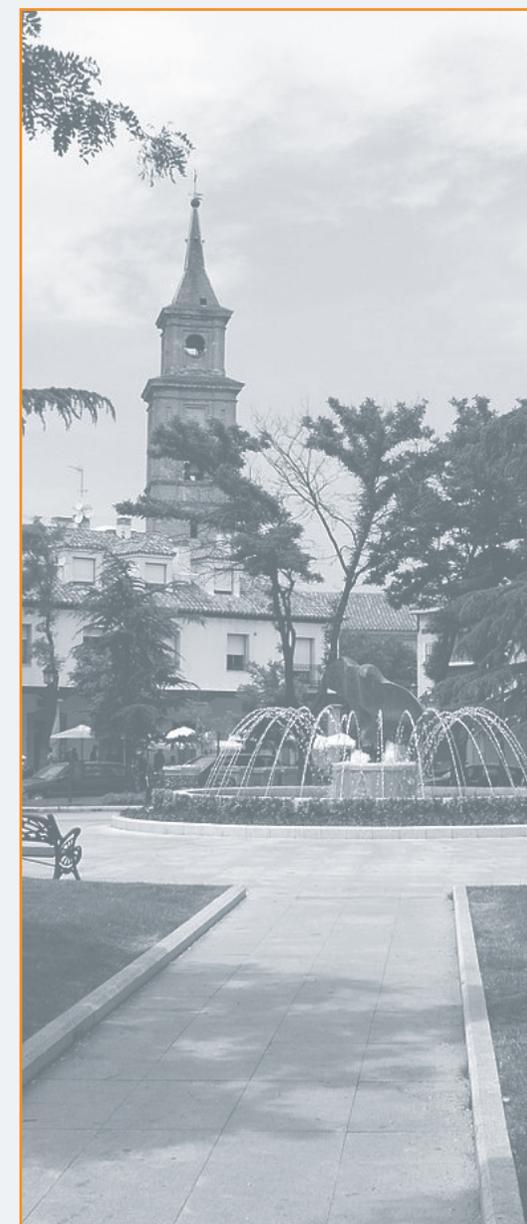
Renta Residencial
890 €



Precio noche
75 €

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	675 €	310 €	73 €	292 €	769 €
12 noches	900 €	380 €	104 €	416 €	
15 noches	1.125 €	450 €	135 €	540 €	
18 noches	1.350 €	520 €	166 €	664 €	
21 noches	1.575 €	590 €	197 €	788 €	
24 noches	1.800 €	660 €	228 €	912 €	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 21 noches** (70% de ocupación).



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

MADRID: DISTRITO CARABANCHEL



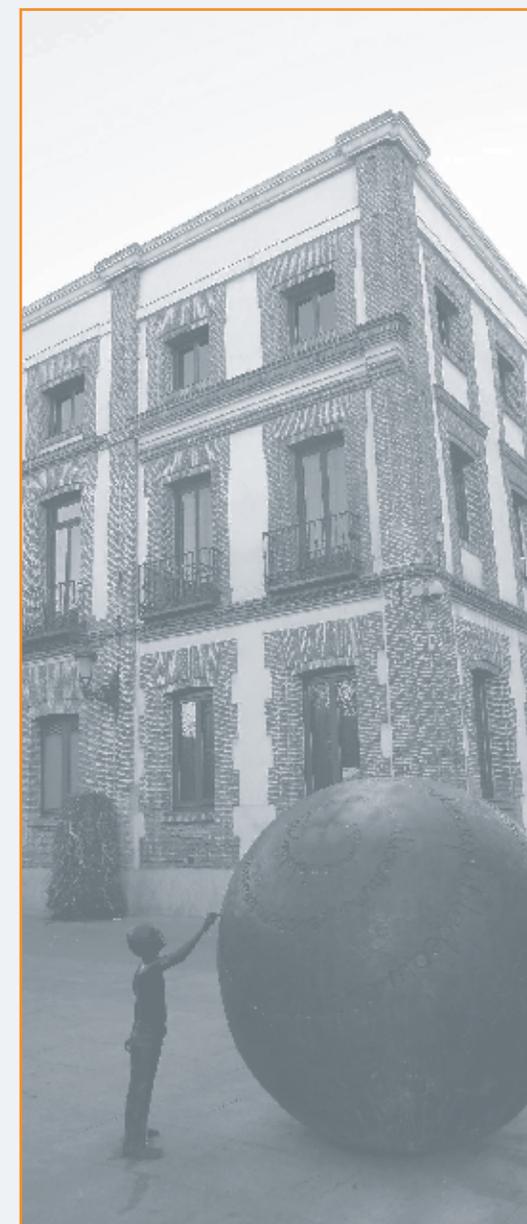
Renta Residencial
700 €



Precio noche
63 €

Ocupación	TURÍSTICO				RESIDENCIAL
	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	567 €	310 €	51 €	206 €	605 €
12 noches	756 €	380 €	75 €	301 €	
15 noches	945 €	450 €	99 €	396 €	
18 noches	1.134 €	520 €	123 €	491 €	
21 noches	1.323 €	590 €	147 €	586 €	
24 noches	1.512 €	660 €	170 €	682 €	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 24 noches (80% de ocupación)**.



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

MADRID: DISTRITO CHAMARTÍN



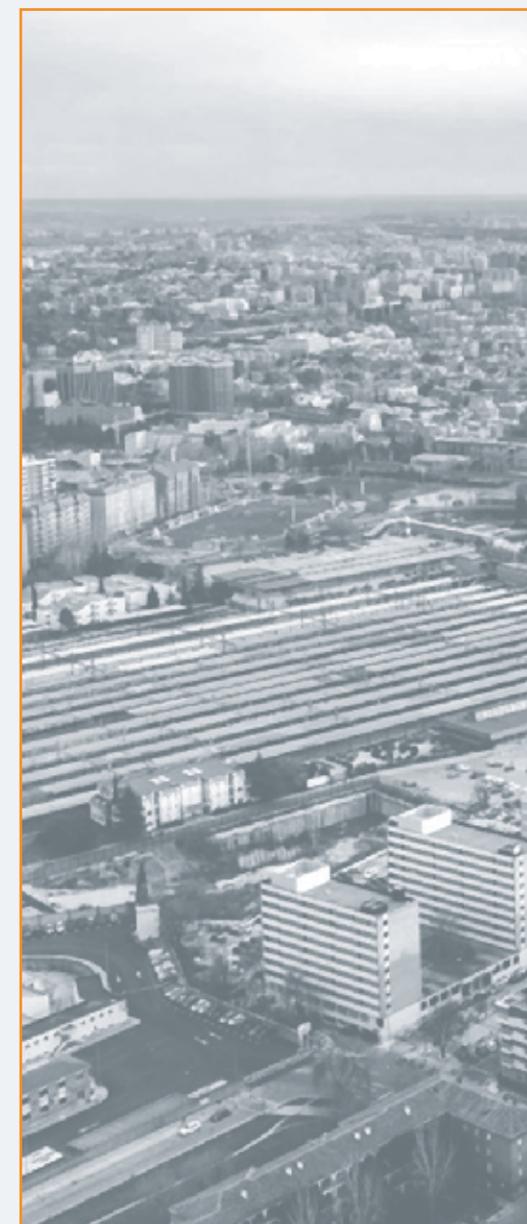
Renta Residencial
850 €



Precio noche
71 €

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	639 €	310 €	66 €	263 €	735 €
12 noches	852 €	380 €	94 €	378 €	
15 noches	1.065 €	450 €	123 €	492 €	
18 noches	1.278 €	520 €	152 €	606 €	
21 noches	1.491 €	590 €	180 €	721 €	
24 noches	1.704 €	660 €	209 €	835 €	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 24 noches (80% de ocupación)**.



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL MADRID: DISTRITO CHAMBERÍ



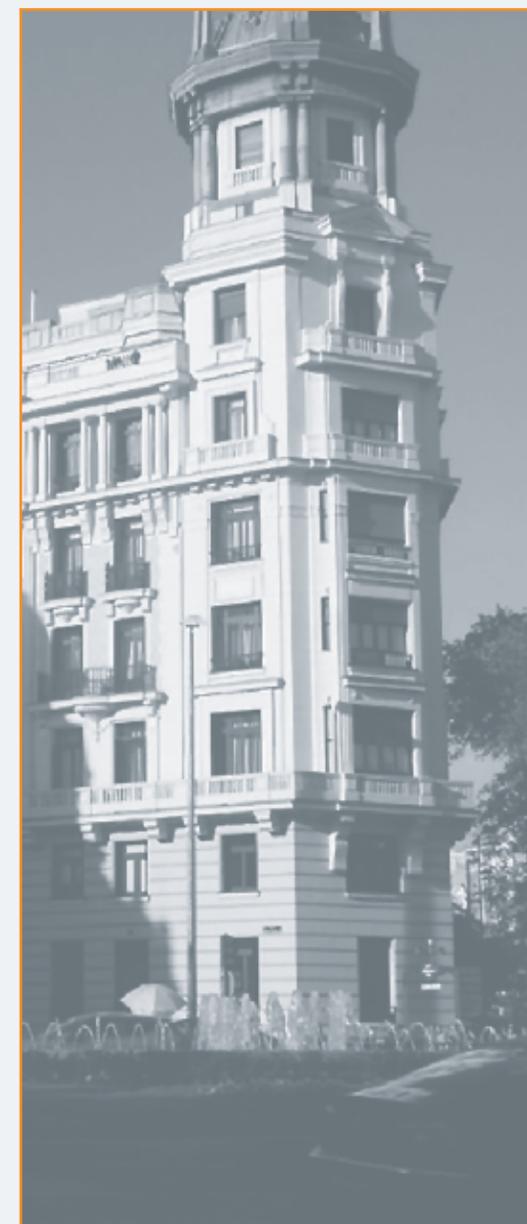
Renta Residencial
950 €



Precio noche
82 €

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	738 €	310 €	86 €	342 €	821 €
12 noches	984 €	380 €	121 €	483 €	
15 noches	1.230 €	450 €	156 €	624 €	
18 noches	1.476 €	520 €	191 €	765 €	
21 noches	1.722 €	590 €	226 €	906 €	
24 noches	1.968 €	660 €	262 €	1.046 €	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 21 noches** (70% de ocupación).



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

MADRID: DISTRITO CIUDAD LINEAL



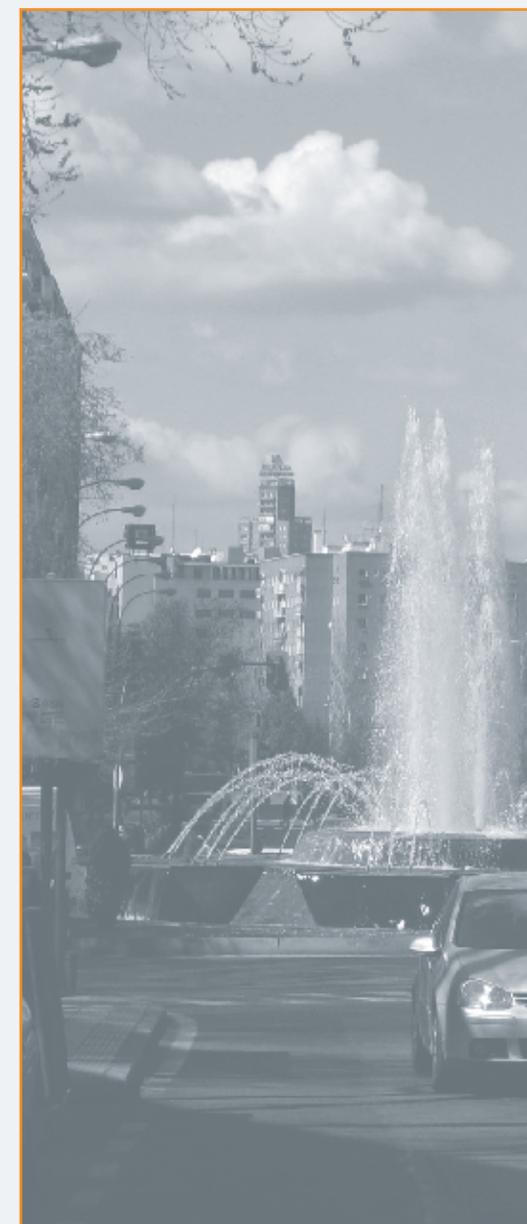
Renta Residencial
750 €



Precio noche
50 €

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	450 €	310 €	28 €	112 €	648 €
12 noches	600 €	380 €	44 €	176 €	
15 noches	750 €	450 €	60 €	240 €	
18 noches	900 €	520 €	76 €	304 €	
21 noches	1.050 €	590 €	92 €	368 €	
24 noches	1.200 €	660 €	108 €	432 €	

En este caso el alquiler turístico **no alcanza la ocupación mínima rentable.**



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

MADRID: DISTRITO FUENCARRAL – EL PARDO



Renta Residencial

800 €



Precio noche

75 €

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	675 €	310 €	73 €	292 €	691 €
12 noches	900 €	380 €	104 €	416 €	
15 noches	1.125 €	450 €	135 €	540 €	
18 noches	1.350 €	520 €	166 €	664 €	
21 noches	1.575 €	590 €	197 €	788 €	
24 noches	1.800 €	660 €	228 €	912 €	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 21 noches** (70% de ocupación).



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

MADRID: DISTRITO HORTALEZA



Renta Residencial
1.050 €



Precio noche
78 €

Ocupación	TURÍSTICO				RESIDENCIAL
	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	702 €	310 €	78 €	314 €	908 €
12 noches	936 €	380 €	111 €	445 €	
15 noches	1.170 €	450 €	144 €	576 €	
18 noches	1.404 €	520 €	177 €	707 €	
21 noches	1.638 €	590 €	210 €	838 €	
24 noches	1.872 €	660 €	242 €	970 €	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 24 noches (80% de ocupación)**.



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL MADRID: DISTRITO LATINA



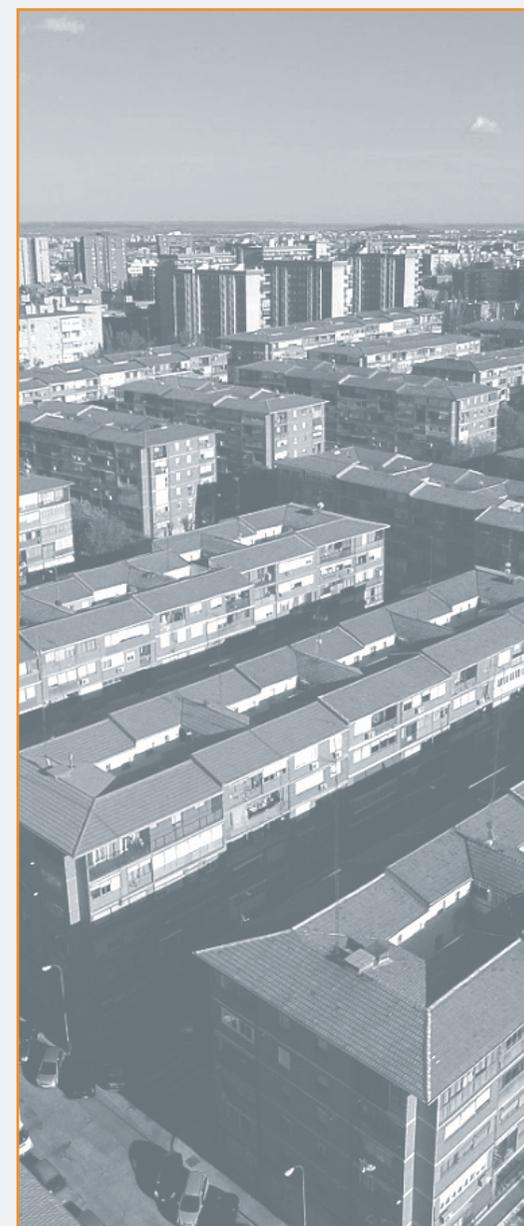
Renta Residencial
690 €



Precio noche
62 €

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
	558 €	310 €	50 €	198 €	596 €
12 noches	744 €	380 €	73 €	291 €	
15 noches	930 €	450 €	96 €	384 €	
18 noches	1.116 €	520 €	119 €	477 €	
21 noches	1.302 €	590 €	142 €	570 €	
24 noches	1.488 €	660 €	166 €	662 €	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 24 noches (80% de ocupación)**.



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

MADRID: DISTRITO MONCLOA-ARAVACA



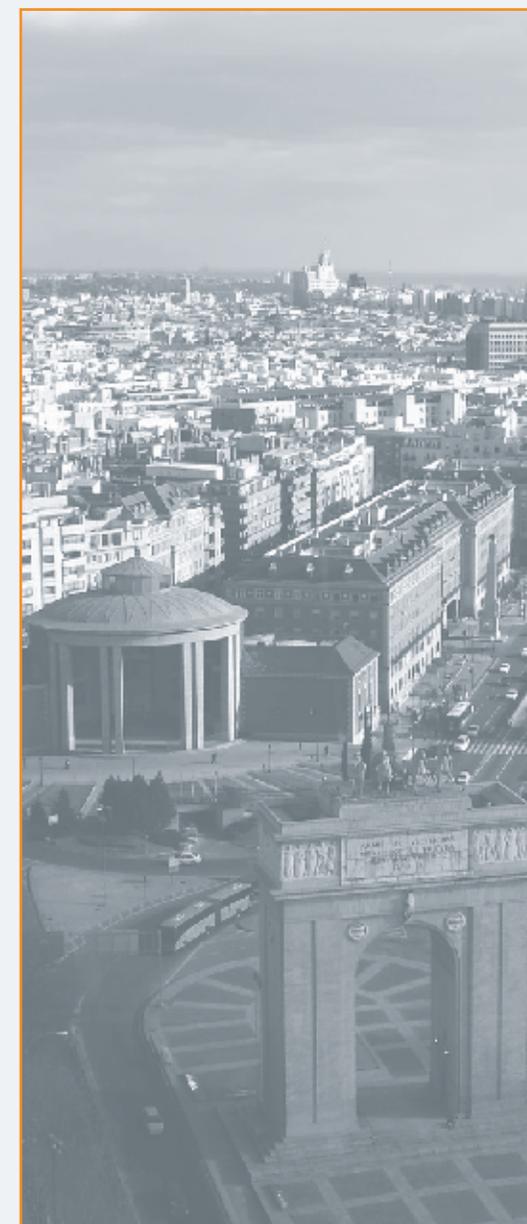
Renta Residencial
975 €



Precio noche
98 €

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	882 €	310 €	114 €	458 €	843 €
12 noches	1.176 €	380 €	159 €	637 €	
15 noches	1.470 €	450 €	204 €	816 €	
18 noches	1.764 €	520 €	249 €	995 €	
21 noches	2.058 €	590 €	294 €	1.174 €	
24 noches	2.352 €	660 €	338 €	1.354 €	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 18 noches** (60% de ocupación).



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

MADRID: DISTRITO MORATALAZ



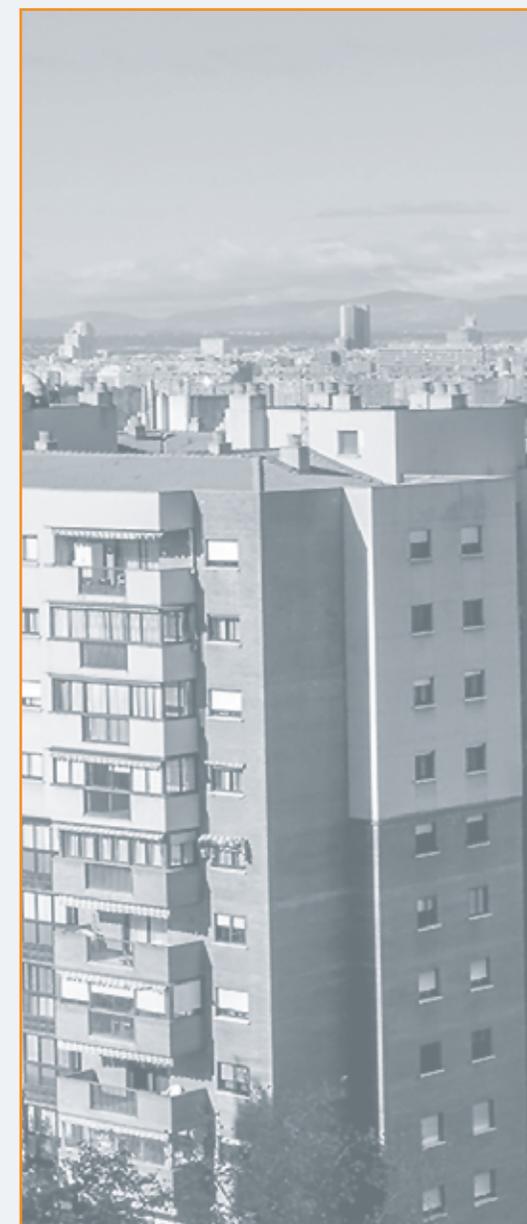
Renta Residencial
675 €



Precio noche
70 €

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	630 €	310 €	64 €	256 €	583 €
12 noches	840 €	380 €	92 €	368 €	
15 noches	1.050 €	450 €	120 €	480 €	
18 noches	1.260 €	520 €	148 €	592 €	
21 noches	1.470 €	590 €	176 €	704 €	
24 noches	1.680 €	660 €	204 €	816 €	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 18 noches** (60% de ocupación).



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

MADRID: DISTRITO PUENTE DE VALLECAS



Renta Residencial
650 €



Precio noche
50 €

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	450 €	310 €	28 €	112 €	562 €
12 noches	600 €	380 €	44 €	176 €	
15 noches	750 €	450 €	60 €	240 €	
18 noches	900 €	520 €	76 €	304 €	
21 noches	1.050 €	590 €	92 €	368 €	
24 noches	1.200 €	660 €	108 €	432 €	

En este caso el alquiler turístico **no alcanza la ocupación mínima rentable.**



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

MADRID: DISTRITO RETIRO



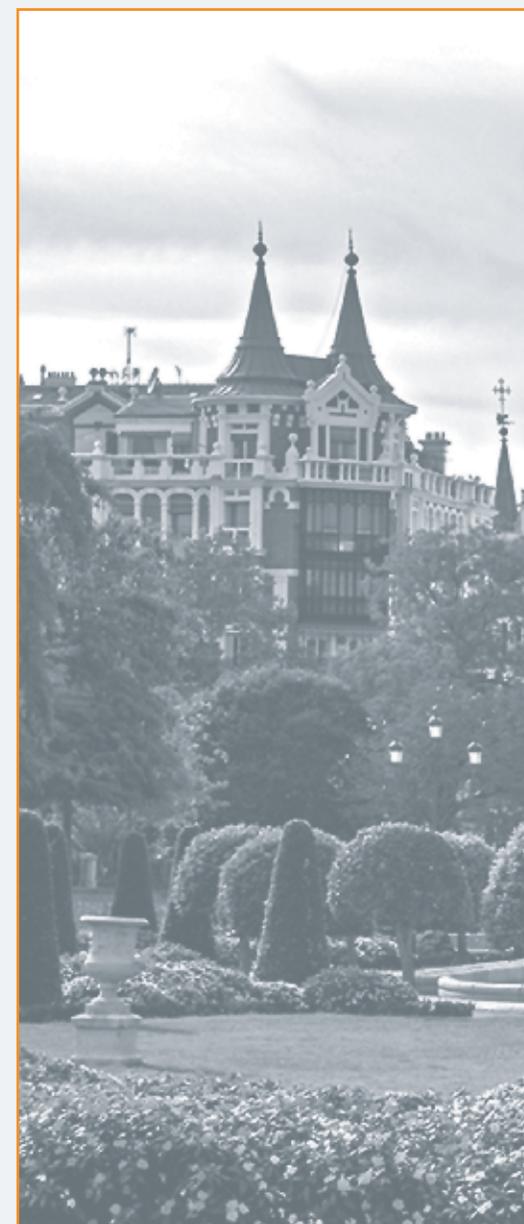
Renta Residencial
1.200 €



Precio noche
86 €

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	774 €	310 €	93 €	371 €	1.037 €
12 noches	1.032 €	380 €	130 €	522 €	
15 noches	1.290 €	450 €	168 €	672 €	
18 noches	1.548 €	520 €	206 €	822 €	
21 noches	1.806 €	590 €	243 €	973 €	
24 noches	2.064 €	660 €	281 €	1.123 €	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 24 noches (80% de ocupación)**.



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

MADRID: DISTRITO SALAMANCA



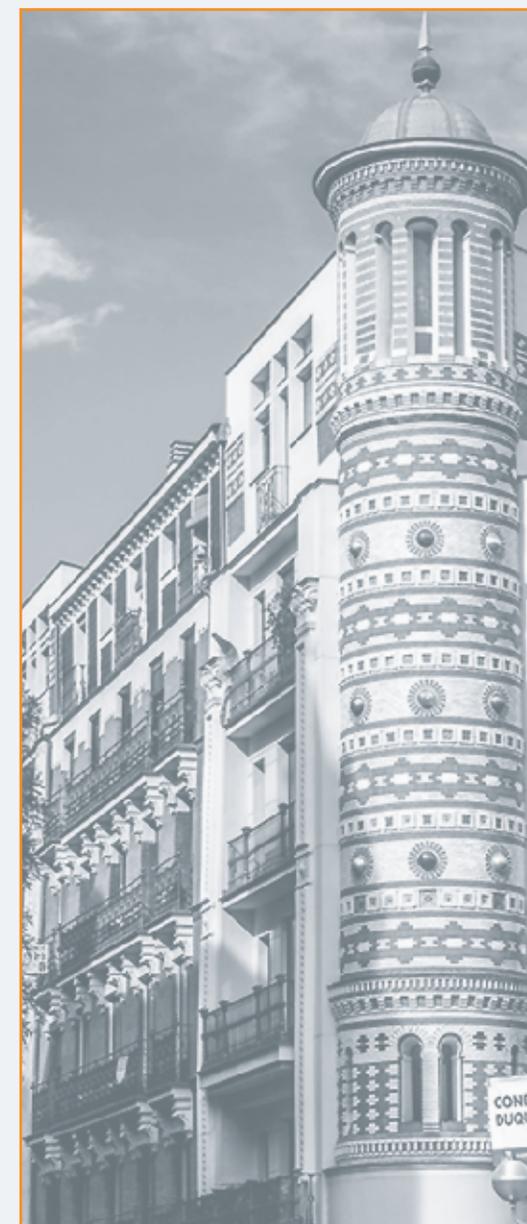
Renta Residencial
1.000 €



Precio noche
84 €

Ocupación	TURÍSTICO				RESIDENCIAL
	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	756 €	310 €	89 €	357 €	864 €
12 noches	1.008 €	380 €	126 €	502 €	
15 noches	1.260 €	450 €	162 €	648 €	
18 noches	1.512 €	520 €	198 €	794 €	
21 noches	1.764 €	590 €	235 €	939 €	
24 noches	2.016 €	660 €	271 €	1.085 €	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 21 noches** (70% de ocupación).



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

MADRID: DISTRITO SAN BLAS-CANILLEJAS



Renta Residencial
750 €



Precio noche
64 €

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	576 €	310 €	53 €	213 €	648 €
12 noches	768 €	380 €	78 €	310 €	
15 noches	960 €	450 €	102 €	408 €	
18 noches	1.152 €	520 €	126 €	506 €	
21 noches	1.344 €	590 €	151 €	603 €	
24 noches	1.536 €	660 €	175 €	701 €	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 24 noches** (80% de ocupación).



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL MADRID: DISTRITO TETUÁN



Renta Residencial
950 €



Precio noche
78 €

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	702 €	310 €	78 €	314 €	821 €
12 noches	936 €	380 €	111 €	445 €	
15 noches	1.170 €	450 €	144 €	576 €	
18 noches	1.404 €	520 €	177 €	707 €	
21 noches	1.638 €	590 €	210 €	838 €	
24 noches	1.872 €	660 €	242 €	970 €	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 21 noches** (70% de ocupación).



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL MADRID: DISTRITO USERA



Renta Residencial
725 €



Precio noche
62 €

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	558 €	310 €	50 €	198 €	627 €
12 noches	744 €	380 €	73 €	291 €	
15 noches	930 €	450 €	96 €	384 €	
18 noches	1.116 €	520 €	119 €	477 €	
21 noches	1.302 €	590 €	142 €	570 €	
24 noches	1.488 €	660 €	166 €	662 €	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 24 noches (80% de ocupación)**.



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

MADRID: DISTRITO VICÁLVARO



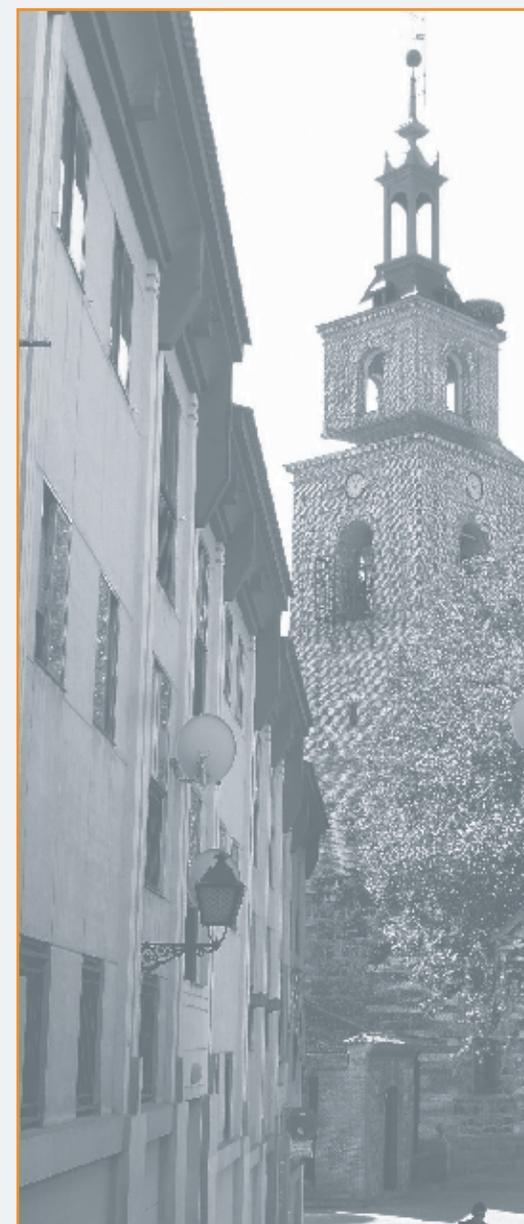
Renta Residencial
700 €



Precio noche
65 €

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	585 €	310 €	55 €	220 €	605 €
12 noches	780 €	380 €	80 €	320 €	
15 noches	975 €	450 €	105 €	420 €	
18 noches	1.170 €	520 €	130 €	520 €	
21 noches	1.365 €	590 €	155 €	620 €	
24 noches	1.560 €	660 €	180 €	720 €	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 21 noches** (70% de ocupación).



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

MADRID: DISTRITO VILLA DE VALLECAS



Renta Residencial
725 €



Precio noche
63 €

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	567 €	310 €	51 €	206 €	627 €
12 noches	756 €	380 €	75 €	301 €	
15 noches	945 €	450 €	99 €	396 €	
18 noches	1.134 €	520 €	123 €	491 €	
21 noches	1.323 €	590 €	147 €	586 €	
24 noches	1.512 €	660 €	170 €	682 €	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 24 noches (80% de ocupación)**.



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

MADRID: DISTRITO VILLAVERDE



Renta Residencial
675 €



Precio noche
64 €

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	576 €	310 €	53 €	213 €	583 €
12 noches	768 €	380 €	78 €	310 €	
15 noches	960 €	450 €	102 €	408 €	
18 noches	1.152 €	520 €	126 €	506 €	
21 noches	1.344 €	590 €	151 €	603 €	
24 noches	1.536 €	660 €	175 €	701 €	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 21 noches** (70% de ocupación).





COMPARATIVA ALQUILER TURÍSTICO VS. RESIDENCIAL DISTRITOS DE BARCELONA

En Barcelona es necesario que la vivienda esté ocupada 21 noches para que la rentabilidad en el alquiler turístico se equipare con el residencial.

Tampoco podemos valorar toda la ciudad de Barcelona por igual. En este análisis podemos observar cómo hay distritos en los que la ocupación mínima tiene que situarse entre el 60 y 70%; mientras que en otras zonas el inmueble tiene que estar ocupado entre el 70 y 80% de las noches.

BARCELONA

El descenso del número de visitantes en la ciudad condal por el COVID-19 se ha reflejado en el mercado de las viviendas de alquiler de uso turístico. Desde marzo, el número de inmuebles destinados a esta modalidad ha descendido un 32%. La ocupación media de las casas dedicadas a turistas en Barcelona ha sido 40%, durante el mes de julio de 2020. En el 74% de estos alojamientos sus arrendadores exigen tres noches o menos como estancia mínima; mientras que 40% de estas viviendas se ofertan de forma continua todo el año.

-32%

Viviendas en alquiler
turístico tras el
COVID-19

40%

Ocupación media
durante el mes de
julio de 2020

74%

Exige 3 noches o
menos de estancia
mínima

40%

De las viviendas de
alquiler turístico
están disponibles de
forma continúa

COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

BARCELONA: DISTRITO CIUTAT VELLA



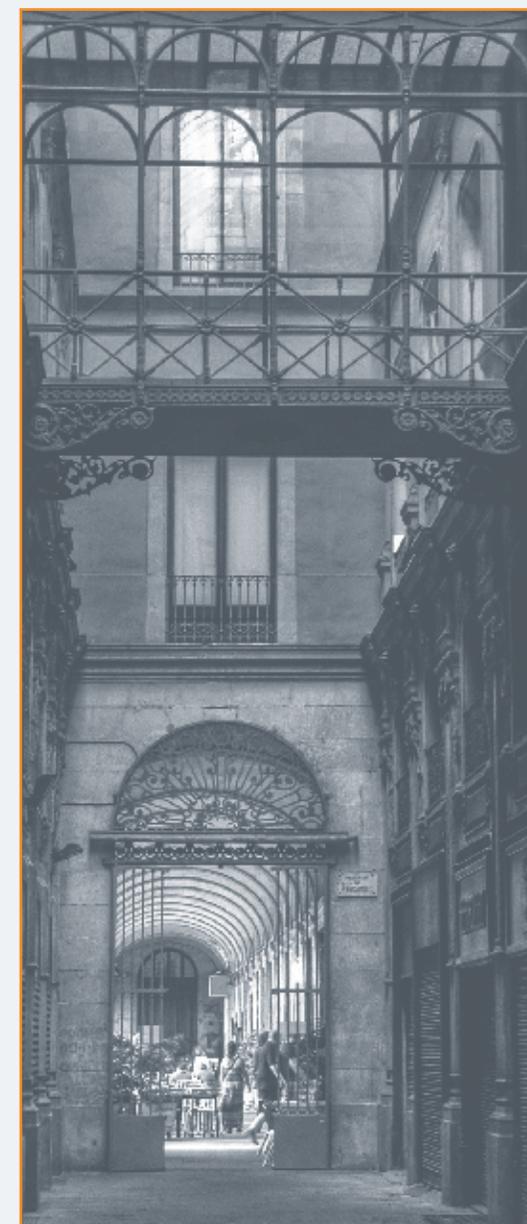
Renta Residencial
750 €



Precio noche
64 €

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	576 €	310 €	53 €	213 €	648 €
12 noches	768 €	380 €	78 €	310 €	
15 noches	960 €	450 €	102 €	408 €	
18 noches	1.152 €	520 €	126 €	506 €	
21 noches	1.344 €	590 €	151 €	603 €	
24 noches	1.536 €	660 €	175 €	701 €	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 24 noches (80% de ocupación)**.



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

BARCELONA: DISTRITO EIXAMPLE



Renta Residencial
1.100 €



Precio noche
89 €

Ocupación	TURÍSTICO				RESIDENCIAL
	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	801 €	310 €	98 €	393 €	951 €
12 noches	1.068 €	380 €	138 €	550 €	
15 noches	1.335 €	450 €	177 €	708 €	
18 noches	1.602 €	520 €	216 €	866 €	
21 noches	1.869 €	590 €	256 €	1.023 €	
24 noches	2.136 €	660 €	295 €	1.181 €	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 21 noches** (70% de ocupación).



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

BARCELONA: DISTRITO GRACIA



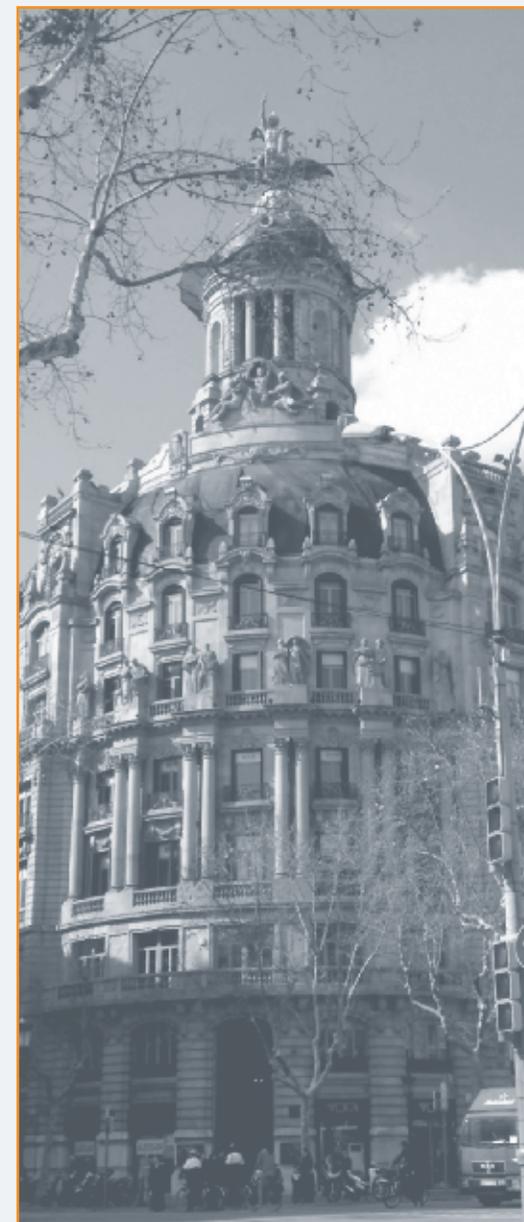
Renta Residencial
825 €



Precio noche
72 €

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	648 €	310 €	68 €	270 €	713 €
12 noches	864 €	380 €	97 €	387 €	
15 noches	1.080 €	450 €	126 €	504 €	
18 noches	1.296 €	520 €	155 €	621 €	
21 noches	1.512 €	590 €	184 €	738 €	
24 noches	1.728 €	660 €	214 €	854 €	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 21 noches** (70% de ocupación).



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL BARCELONA: DISTRITO HORTA GUINARDÓ



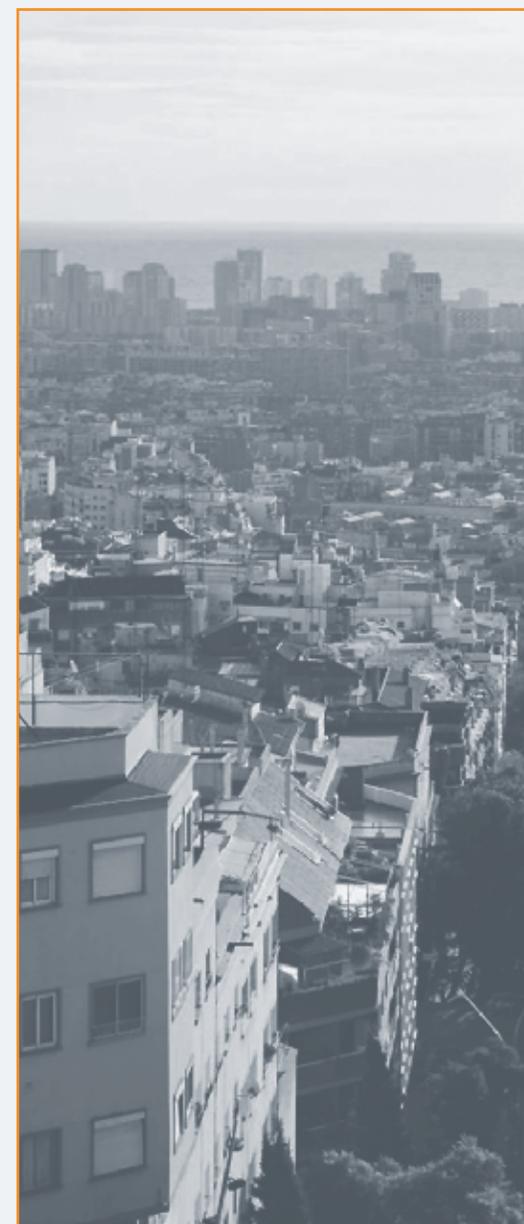
Renta Residencial
750 €



Precio noche
66 €

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	594 €	310 €	57 €	227 €	648 €
12 noches	792 €	380 €	82 €	330 €	
15 noches	990 €	450 €	108 €	432 €	
18 noches	1.188 €	520 €	134 €	534 €	
21 noches	1.386 €	590 €	159 €	637 €	
24 noches	1.584 €	660 €	185 €	739 €	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 21 noches** (70% de ocupación).



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

BARCELONA: DISTRITO LES CORTS



Renta Residencial
800 €



Precio noche
72 €

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	783 €	310 €	95 €	378 €	1.037 €
12 noches	1.044 €	380 €	133 €	531 €	
15 noches	1.305 €	450 €	171 €	684 €	
18 noches	1.566 €	520 €	209 €	837 €	
21 noches	1.827 €	590 €	247 €	990 €	
24 noches	2.088 €	660 €	286 €	1.142 €	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 24 noches (80% de ocupación)**.



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

BARCELONA: DISTRITO NOU BARRIS



Renta Residencial
850 €



Precio noche
80 €

Ocupación	TURÍSTICO				RESIDENCIAL
	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	648 €	310 €	68 €	270 €	691 €
12 noches	864 €	380 €	97 €	387 €	
15 noches	1.080 €	450 €	126 €	504 €	
18 noches	1.296 €	520 €	155 €	621 €	
21 noches	1.512 €	590 €	184 €	738 €	
24 noches	1.728 €	660 €	214 €	854 €	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 18 noches** (60% de ocupación).



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

BARCELONA: DISTRITO SANT ANDREU



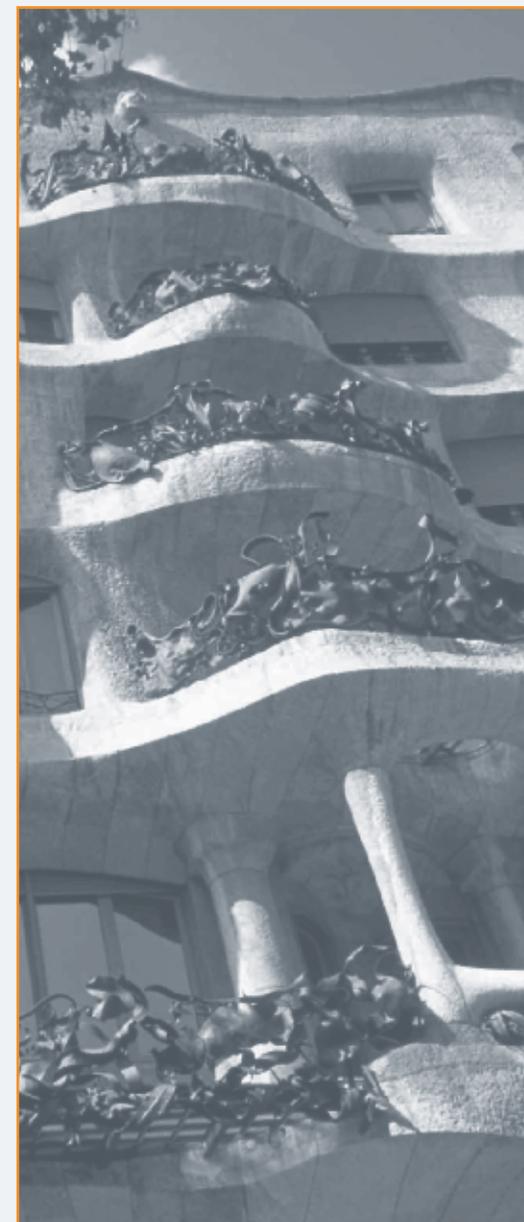
Renta Residencial
1.000 €



Precio noche
80 €

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	720 €	310 €	82 €	328 €	864 €
12 noches	960 €	380 €	116 €	464 €	
15 noches	1.200 €	450 €	150 €	600 €	
18 noches	1.440 €	520 €	184 €	736 €	
21 noches	1.680 €	590 €	218 €	872 €	
24 noches	1.920 €	660 €	252 €	1.008 €	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 21 noches** (70% de ocupación).



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

BARCELONA: DISTRITO SANT MARTÍ



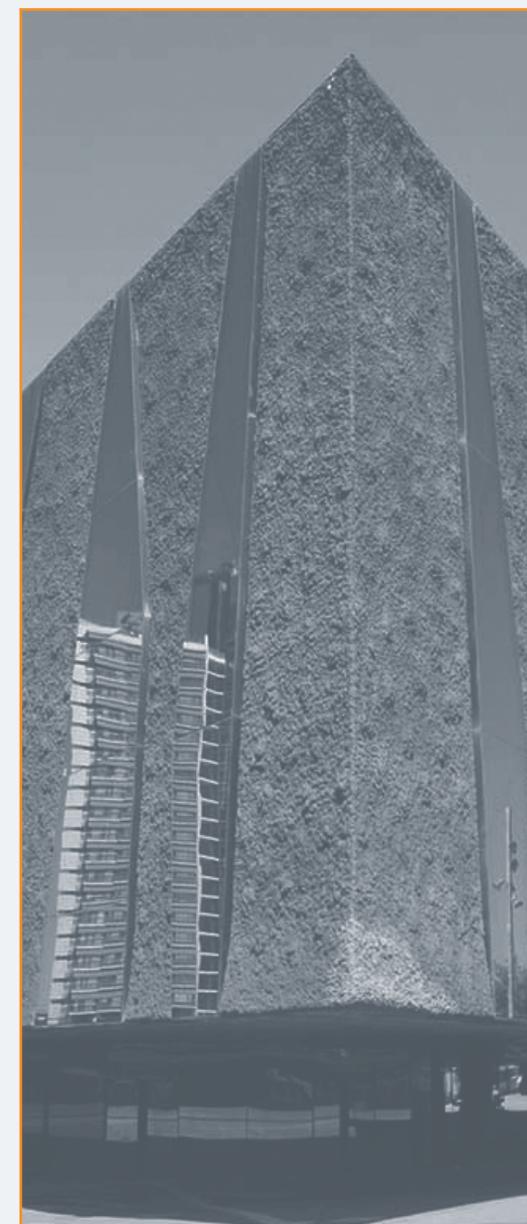
Renta Residencial
1.050 €



Precio noche
75 €

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	675 €	310 €	73 €	292 €	908 €
12 noches	900 €	380 €	104 €	416 €	
15 noches	1.125 €	450 €	135 €	540 €	
18 noches	1.350 €	520 €	166 €	664 €	
21 noches	1.575 €	590 €	197 €	788 €	
24 noches	1.800 €	660 €	228 €	912 €	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 24 noches (80% de ocupación)**.



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

BARCELONA: DISTRITO SANTS MONJUIC



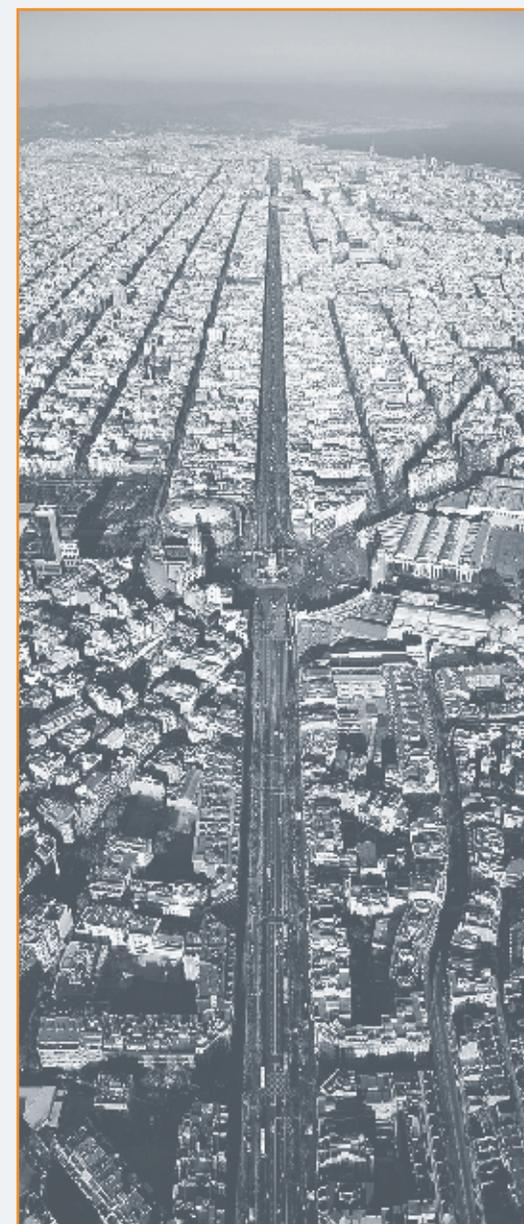
Renta Residencial
975 €



Precio noche
87 €

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	783 €	310 €	95 €	378 €	843 €
12 noches	1.044 €	380 €	133 €	531 €	
15 noches	1.305 €	450 €	171 €	684 €	
18 noches	1.566 €	520 €	209 €	837 €	
21 noches	1.827 €	590 €	247 €	990 €	
24 noches	2.088 €	660 €	286 €	1.142 €	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 21 noches** (70% de ocupación).



COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

BARCELONA: SARRIÀ - SANT GERVASI



Renta Residencial
1.200 €



Precio noche
92 €

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	828 €	310 €	104 €	414 €	1.037 €
12 noches	1.104 €	380 €	145 €	579 €	
15 noches	1.380 €	450 €	186 €	744 €	
18 noches	1.656 €	520 €	227 €	909 €	
21 noches	1.932 €	590 €	268 €	1.074 €	
24 noches	2.208 €	660 €	310 €	1.238 €	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 21 noches** (70% de ocupación).

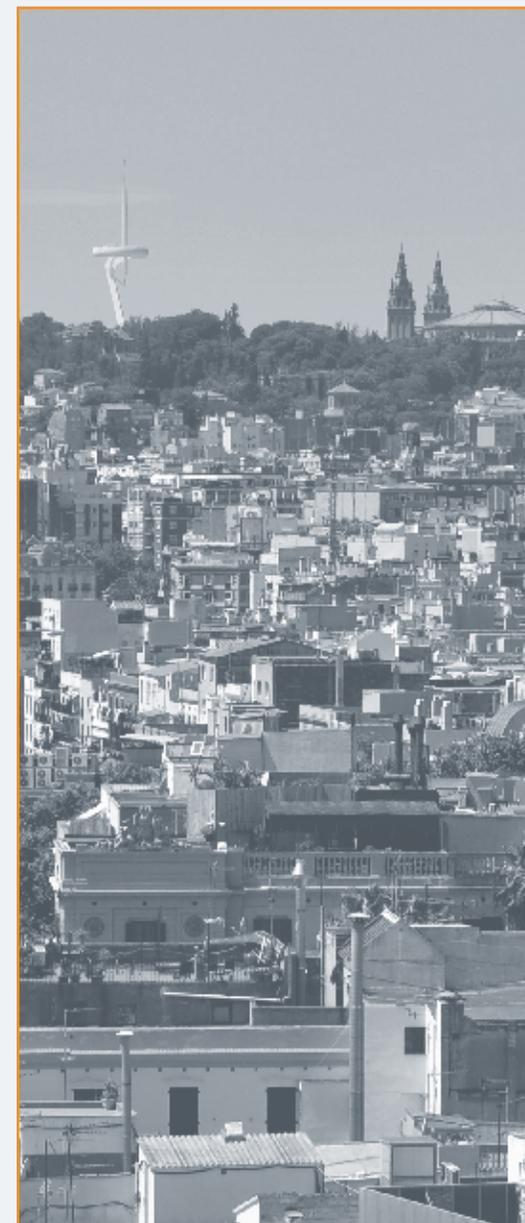


TABLA RESUMEN MADRID

Listado de los distritos de la ciudad de Madrid con información sobre la ocupación mínima que debe tener una vivienda en alquiler turístico, para que la rentabilidad sea mayor que si fuera destinada al alquiler residencial.

DISTRITO	OCUPACIÓN MÍNIMA PARA EL ALQUILER TURÍSTICO
Arganzuela	En este caso el alquiler turístico no alcanza la ocupación mínima rentable
Barajas	70% (21 noches)
Carabanchel	80% (24 noches)
Centro	En este caso el alquiler turístico no alcanza la ocupación mínima rentable
Chamartín	80% (24 noches)
Chamberí	70% (21 noches)
Ciudad Lineal	En este caso el alquiler turístico no alcanza la ocupación mínima rentable
Fuencarral – El Pardo	70% (21 noches)
Hortaleza	80% (24 noches)
Latina	80% (24 noches)
Moncloa – Aravaca	60% (18 noches)
Moratalaz	60% (18 noches)
Puente de Vallecas	En este caso el alquiler turístico no alcanza la ocupación mínima rentable
Retiro	80% (24 noches)
Salamanca	70% (21 noches)
San Blas	80% (24 noches)
Tetuán	70% (21 noches)
Usera	80% (24 noches)
Vicálvaro	70% (21 noches)
Villa de Vallecas	80% (24 noches)
Villaverde	70% (21 noches)

TABLA RESUMEN

BARCELONA

Listado de los distritos de la ciudad de Barcelona con información sobre la ocupación mínima que debe tener una vivienda en alquiler turístico, para que la rentabilidad sea mayor que si fuera destinada al alquiler residencial.

DISTRITO	OCUPACIÓN MÍNIMA PARA EL ALQUILER TURÍSTICO
Ciutat Vella	80% (24 noches)
Eixample	70% (21 noches)
Gracia	70% (21 noches)
Horta Guinardó	70% (21 noches)
Les Corts	80% (24 noches)
Nou Barris	60% (18 noches)
Sant Andreu	70% (21 noches)
Sant Martí	80% (24 noches)
Sants Montjuic	70% (21 noches)
Sarriá – Sant Gervasi	70% (21 noches)



Ficha Técnica del Estudio

I.- Objetivo

El '**IV Estudio comparativo sobre alquiler turístico vs residencial**', elaborado por **Alquiler Seguro**, tiene como objetivo fundamental aportar al mercado una herramienta independiente que ayude en la toma de decisiones, por comparativa de rentabilidad, a la hora de destinar un inmueble al alquiler residencial o al alquiler turístico.

II.- Ámbito del Estudio

El ámbito geográfico contempla las ciudades de **Madrid** y **Barcelona**, divididas por distritos.

III.- Metodología

Los conceptos que se han tenido en cuenta para valorar el **alquiler turístico** son: las noches de ocupación, los ingresos obtenidos, los gastos, la tributación y la rentabilidad. En el caso del **alquiler residencial** se han tenido en cuenta: ingresos, gastos, tributación y rentabilidad.

Las viviendas destinadas al alquiler turístico se han seleccionado en cada distrito, atendiendo a su representatividad, basada en el valor modal del precio del alquiler y sus características. Posteriormente se ha analizado qué precio tendría esa vivienda en alquiler residencial.



IV.- Fuentes

Para elaborar este estudio se ha contado con datos de fuentes propias del Alquiler Seguro Grupo, así como de la información proveniente de plataformas de alquiler turístico.

V.- Periodicidad

Anual



ALQUILER[®] SEGURO

PROTECCIÓN A PROPIETARIOS

902 37 57 77
www.alquilerseguro.es



ISO 20252
System
Certification