

ESTUDIO COMPARATIVO SOBRE ALQUILER TURÍSTICO VS RESIDENCIAL

**ALQUILER
SEGURO**

JUNIO 2017

FACTORES COMO
LA **OCUPACIÓN**, LA
ROTACIÓN Y EL **PRECIO**,
SON **DETERMINANTES**
PARA **CONOCER** SI LA
RENTABILIDAD ES **MÁS**
ALTA EN UNA **VIVIENDA**
DESTINADA AL
ALQUILER RESIDENCIAL
O AL **TURÍSTICO**

Alquiler Seguro ha elaborado el **primer estudio que compara los niveles de rentabilidad entre el alquiler turístico y el alquiler residencial**, para ayudar a tomar la decisión de destinar un inmueble a uno u otro concepto.

El estudio abarca el ámbito de la ciudad de Madrid, en sus 21 distritos, y los diez distritos de la ciudad de Barcelona.

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. Y en el caso del alquiler residencial se ha 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 de alquiler y sus características. Posteriormente se ha analizado que precio tendría esa vivienda en alquiler residencial.

El estudio permite ser utilizado como una *plantilla de rentabilidad* para cada caso particular y en función de los ratios de ocupación, se puede estudiar la rentabilidad del inmueble en el caso de destinarlo al alquiler turístico o al alquiler residencial.



ALQUILER
SEGURO

ALQUILER[®]
SEGURO
PROTECCIÓN A PROPIETARIOS



MADRID: DISTRITO CENTRO

Analizamos el siguiente ejemplo de un estudio que se alquila en la modalidad turística en el centro de Madrid.

No se contemplan gastos comunes a los dos regímenes de alquiler como gastos de comunidad o IBI que son idénticos en ambos casos.

Para analizar la rentabilidad de una vivienda en la modalidad de alquiler turístico necesitamos tener en cuenta los siguientes parámetros:

- INGRESOS
- GASTOS
- TRIBUTACIÓN A HACIENDA

Los parámetros utilizados para este ejemplo de distrito centro, se pueden extrapolar para el resto de casos que hemos analizado en los distritos de Madrid y Barcelona.

Pasamos a analizar estos conceptos

MADRID: DISTRITO CENTRO - ALQUILER TURÍSTICO

INGRESOS

Hemos seleccionado un estudio en el distrito de Centro de Madrid que cuesta 75€ por noche.

Tomamos como estancia media de un turista 3 noches. Calcularemos los ingresos que tendría un propietario si consiguiera que a lo largo de mes el apartamento estuviera ocupado 9, 12, 15, 18 o 24 noches.

Ocupación	Ingresos
9 Noches	675 €
12 Noches	900 €
15 Noches	1.125 €
18 Noches	1.350 €
21 Noches	1.575 €
24 Noches	1.800 €

No contemplamos estancias superiores a 24 noches, en un promedio anual, por dos motivos:

1. No es sencillo que la salida de un turista coincida con la entrada de otro.
2. Los martes, miércoles y jueves son días donde el nivel de ocupación es sensiblemente más bajo que viernes, sábado, domingo y lunes.



MADRID: DISTRITO CENTRO - ALQUILER TURÍSTICO

GASTOS

En un apartamento turístico tenemos dos grandes tipos de gastos: **gastos por consumos y suministros** y **gastos por la gestión del alquiler**.

Gastos Mensuales por Consumos y Suministros

Los gastos por los consumos y por los suministros deben ser afrontados por el propietario. Los gastos en un mes tipo podrían ser los siguientes:

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

Esto nos da unos **gastos fijos mensuales por consumos y suministros de 100 €**

Gastos de Gestión del Alquiler Turístico

Una empresa profesional cobra al propietario un 20% del coste de la estancia con un mínimo de 70 €. Este coste cubre los servicios de check in, check out y de limpieza. Para simplificar pensemos siempre que el coste de la gestión del alquiler siempre será de 70 € por estancia (número de veces que se ha alquilado la vivienda turística).

Ocupación	Estancias a lo largo de un mes	Gastos Gestión Mensuales
9 Noches	3	210 €
12 Noches	4	280 €
15 Noches	5	350 €
18 Noches	6	420 €
21 Noches	7	490 €
24 Noches	8	560 €

MADRID: DISTRITO CENTRO - ALQUILER TURÍSTICO

Gastos Totales

Es la suma de los gastos de consumos y suministros y los gastos de gestión. Varían en función de la ocupación del apartamento.

Ocupación	Gastos por Consumos y Suministros	Gastos Gestión 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 €



MADRID: DISTRITO CENTRO - ALQUILER TURÍSTICO

TRIBUTACIÓN

Supongamos que el propietario debe tributar un 20% del rendimiento neto del apartamento turístico.

Rendimiento del Apartamento Turístico

Calculamos el margen que obtiene el propietario antes de impuestos. Obtenemos dicho margen restando a los ingresos los gastos.

Ocupación	Ingresos	Gastos Totales	Margen Antes Impuestos
9 Noches	675 €	310 €	365 €
12 Noches	900 €	380 €	520 €
15 Noches	1.125 €	450 €	675 €
18 Noches	1.350 €	520 €	830 €
21 Noches	1.575 €	590 €	985 €
24 Noches	1.800 €	660 €	1.140 €

Margen Después de Impuestos

Suponemos que el propietario debe tributar un 20% del rendimiento neto (ingresos menos gastos) del apartamento turístico.

Ocupación	Margen Antes Impuestos	Tributación (20%)	Margen Después de Impuestos
9 Noches	365 €	73 €	292 €
12 Noches	520 €	104 €	416 €
15 Noches	675 €	135 €	540 €
18 Noches	830 €	166 €	664 €
21 Noches	985 €	197 €	788 €
24 Noches	1.140 €	228 €	912 €

MADRID: DISTRITO CENTRO - ALQUILER RESIDENCIAL

INGRESOS

El estudio seleccionado se alquilaría por 700 € al mes en un régimen de alquiler residencial.

GASTOS

Gastos Mensuales por Consumos y Suministros

Los gastos mensuales por consumos y suministros los paga el inquilino.

Gastos por Gestión Alquiler Residencial

Los gastos mensuales por gestión del alquiler son un 5% más IVA de la renta mensual. Este coste incluye la garantía del 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)
700 €	42 €	658 €	263 €	53 €

Rendimiento del Alquiler Residencial

Ingresos	Gastos	Tributación (20%)	Margen Después de Impuestos
700 €	42 €	53 €	605 €

MADRID: DISTRITO CENTRO - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

La rentabilidad del alquiler turístico y del residencial se equiparan, cuando el alquiler turístico alcanza una ocupación entre el **50% y el 60%** (entre 15 y 18 noches).

Ocupación	Rentabilidad Turístico	Rentabilidad Residencial
9 Noches	292 €	605 €
12 Noches	416 €	
15 Noches	540 €	
18 Noches	664 €	
21 Noches	788 €	
24 Noches	912 €	



COMPARATIVA ALQUILER TURÍSTICO VS. RESIDENCIAL DISTRITOS DE MADRID

**ALQUILER[®]
SEGURO**
PROTECCIÓN A PROPIETARIOS

MADRID

MADRID: DISTRITO ARGANZUELA - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado un estudio cercano a la estación de Atocha.

Renta Residencial **600 €**

Precio noche **49 €**

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

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	441 €	310 €	26 €	105 €	519 €
12 noches	588 €	380 €	42 €	167 €	
15 noches	735 €	450 €	57 €	228 €	
18 noches	882 €	520 €	73 €	290 €	
21 noches	1.029 €	590 €	88 €	351 €	
24 noches	1.176 €	660 €	103 €	413 €	



MADRID: DISTRITO BARAJAS - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado una vivienda de dos dormitorios cercano a la avenida de Logroño.

Renta Residencial **650 €**

Precio noche **57 €**

La **rentabilidad del alquiler turístico y del residencial se equiparan**, cuando el alquiler turístico alcanza una ocupación entre el **70% y el 80%** (entre 21 y 24 noches).

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	513 €	310 €	41 €	162 €	562 €
12 noches	684 €	380 €	61 €	243 €	
15 noches	855 €	450 €	81 €	324 €	
18 noches	1.026 €	520 €	101 €	405 €	
21 noches	1.197 €	590 €	122 €	486 €	
24 noches	1.368 €	660 €	142 €	566 €	



MADRID: DISTRITO CARABANCHEL - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado una vivienda de tres dormitorios cercano a Madrid Río.

Renta Residencial **750 €**

Precio noche **70 €**

La **rentabilidad del alquiler turístico y del residencial se equiparan**, cuando el alquiler turístico alcanza una ocupación entre el **60% y el 70%** (entre 18 y 21 noches).

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	630 €	310 €	64 €	256 €	648 €
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 €	



MADRID: DISTRITO CHAMARTÍN - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado una vivienda de dos dormitorios junto a Príncipe de Vergara

Renta Residencial **900 €**

Precio noche **92 €**

La rentabilidad del alquiler turístico y del residencial se equiparan, cuando el alquiler turístico alcanza una ocupación entre el **50% y el 60%** (entre 15 y 18 noches).

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	828 €	310 €	103 €	414 €	778 €
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 €	



MADRID: DISTRITO CHAMBERÍ - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado una vivienda de dos dormitorios cerca de la calle Ponzano

Renta Residencial **900 €**

Precio noche **82 €**

La **rentabilidad del alquiler turístico y del residencial se equiparan**, cuando el alquiler turístico alcanza una ocupación entre el **60% y el 70%** (entre 18 y 21 noches).

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	738 €	310 €	86 €	342 €	778 €
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 €	



MADRID: DISTRITO CIUDAD LINEAL - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado un duplex de dos dormitorios en Ciudad Lineal con plaza de garaje

Renta Residencial **1.000 €**

Precio noche **80 €**

La **rentabilidad del alquiler turístico y del residencial se equiparan**, cuando el alquiler turístico alcanza una ocupación entre el **60% y el 70%** (entre 18 y 21 noches).

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	720 €	310 €	82 €	328 €	865 €
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 €	



MADRID: DISTRITO FUENCARRAL EL PARDO - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado una vivienda de tres dormitorios en el Barrio del Pilar.

Renta Residencial **900 €**

Precio noche **75 €**

La **rentabilidad del alquiler turístico y del residencial se equiparan**, cuando el alquiler turístico alcanza una ocupación entre el **60% y el 70%** (entre 18 y 21 noches).

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	675 €	310 €	73 €	292 €	778 €
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 €	



MADRID: DISTRITO HORTALEZA - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado una vivienda de tres dormitorios y garaje zona Gran Vía de Hortaleza

Renta Residencial **1.100 €**

Precio noche **99 €**

La rentabilidad del alquiler turístico y del residencial se equiparan, cuando el alquiler turístico alcanza una ocupación entre el **50% y el 60%** (entre 15 y 18 noches).

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	891 €	310 €	116 €	465 €	951 €
12 noches	1.188 €	380 €	162 €	646 €	
15 noches	1.485 €	450 €	207 €	828 €	
18 noches	1.782 €	520 €	253 €	1.009 €	
21 noches	2.079 €	590 €	298 €	1.191 €	
24 noches	2.376 €	660 €	343 €	1.372 €	



MADRID: DISTRITO LATINA - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado una vivienda de dos dormitorios en zona Aluche.

Renta Residencial **575 €**

Precio noche **60 €**

La **rentabilidad del alquiler turístico y del residencial se equiparan**, cuando el alquiler turístico alcanza una ocupación entre el **60% y el 70%** (entre 18 y 21 noches).

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	540 €	310 €	46 €	184 €	497 €
12 noches	720 €	380 €	68 €	272 €	
15 noches	900 €	450 €	90 €	360 €	
18 noches	1.080 €	520 €	112 €	448 €	
21 noches	1.260 €	590 €	134 €	536 €	
24 noches	1.440 €	660 €	156 €	624 €	



MADRID: DISTRITO MONCLOA - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado un estudio cercano a Ferraz

Renta Residencial **700 €**

Precio noche **78 €**

La **rentabilidad del alquiler turístico y del residencial se equiparan**, cuando el alquiler turístico alcanza una ocupación entre el **50% y el 60%** (entre 15 y 18 noches).

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	702 €	310 €	79 €	313 €	605 €
12 noches	936 €	380 €	111 €	444 €	
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 €	



MADRID: DISTRITO MORATALAZ - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado una vivienda de tres dormitorios en Moratalaz.

Renta Residencial **675 €**

Precio noche **70 €**

La **rentabilidad del alquiler turístico y del residencial se equiparan**, cuando el alquiler turístico alcanza una ocupación entre el **50% y el 60%** (entre 15 y 18 noches).

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	630 €	310 €	64 €	256 €	584 €
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 €	



MADRID: DISTRITO PUENTE DE VALLECAS - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado un apartamento cercano al Puente de Vallecas.

Renta Residencial **500 €**

Precio noche **49 €**

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

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	441 €	310 €	26 €	105 €	432 €
12 noches	588 €	380 €	42 €	166 €	
15 noches	735 €	450 €	57 €	228 €	
18 noches	882 €	520 €	72 €	290 €	
21 noches	1.029 €	590 €	88 €	351 €	
24 noches	1.176 €	660 €	103 €	413 €	



MADRID: DISTRITO RETIRO - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado un apartamento zona Ibiza.

Renta Residencial **700 €**

Precio noche **77 €**

La **rentabilidad del alquiler turístico y del residencial se equiparan**, cuando el alquiler turístico alcanza una ocupación entre el **50% y el 60%** (entre 15 y 18 noches).

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	693 €	310 €	77 €	307 €	605 €
12 noches	924 €	380 €	109 €	435 €	
15 noches	1.155 €	450 €	141 €	564 €	
18 noches	1.386 €	520 €	173 €	693 €	
21 noches	1.617 €	590 €	205 €	822 €	
24 noches	1.848 €	660 €	238 €	951 €	



MADRID: DISTRITO SALAMANCA - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado una vivienda de dos dormitorios en zona Goya.

Renta Residencial **1.100 €**

Precio noche **115 €**

La **rentabilidad del alquiler turístico y del residencial se equiparan**, cuando el alquiler turístico alcanza una ocupación entre el **40% y el 50%** (entre 12 y 15 noches).

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	1.035 €	310 €	145 €	580 €	951 €
12 noches	1380 €	380 €	200 €	800 €	
15 noches	1725 €	450 €	255 €	1.020 €	
18 noches	2070 €	520 €	310 €	1.240 €	
21 noches	2415 €	590 €	365 €	1.460 €	
24 noches	2760 €	660 €	420 €	1.680 €	



MADRID: DISTRITO SAN BLAS - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado un apartamento zona Plenilunio.

Renta Residencial **600 €**

Precio noche **65 €**

La rentabilidad del alquiler turístico y del residencial se equiparan, cuando el alquiler turístico alcanza una ocupación entre el **50% y el 60%** (entre 15 y 18 noches).

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	585 €	310 €	55 €	220 €	519 €
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 €	



MADRID: DISTRITO TETUÁN - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado una vivienda de dos dormitorios cercano a la avenida del General Perón.

Renta Residencial **800 €**

Precio noche **69 €**

La **rentabilidad del alquiler turístico y del residencial se equiparan**, cuando el alquiler turístico alcanza una ocupación entre el **70% y el 80%** (entre 21 y 24 noches).

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	621 €	310 €	62 €	249 €	691 €
12 noches	828 €	380 €	90 €	358 €	
15 noches	1.035 €	450 €	117 €	468 €	
18 noches	1.242 €	520 €	144 €	577 €	
21 noches	1.449 €	590 €	172 €	687 €	
24 noches	1.656 €	660 €	199 €	797 €	



MADRID: DISTRITO USERA - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado un apartamento cerca de Madrid Río con plaza de garaje.

Renta Residencial **550 €**

Precio noche **40€**

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

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	360 €	310 €	10 €	40 €	475 €
12 noches	480 €	380 €	20 €	80 €	
15 noches	600 €	450 €	30 €	120 €	
18 noches	720 €	520 €	40 €	160 €	
21 noches	840 €	590 €	50 €	200 €	
24 noches	960 €	660 €	60 €	240 €	



MADRID: DISTRITO VICÁLVARO - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado un loft en Vicálvaro.

Renta Residencial **500 €**

Precio noche **40 €**

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

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	360 €	310 €	10 €	40 €	432 €
12 noches	480 €	380 €	20 €	80 €	
15 noches	600 €	450 €	30 €	120 €	
18 noches	720 €	520 €	40 €	160 €	
21 noches	840 €	590 €	50 €	200 €	
24 noches	960 €	660 €	60 €	240 €	



MADRID: DISTRITO VILLA DE VALLECAS - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado un apartamento zona La Gavia

Renta Residencial **550 €**

Precio noche **47 €**

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

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	423 €	310 €	23 €	91 €	475 €
12 noches	564 €	380 €	37 €	147 €	
15 noches	705 €	450 €	51 €	204 €	
18 noches	846 €	520 €	65 €	261 €	
21 noches	987 €	590 €	80 €	317 €	
24 noches	1.128 €	660 €	94 €	374 €	



MADRID: DISTRITO VILLAVERDE - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado un apartamento en Villaverde Bajo.

Renta Residencial **525 €**

Precio noche **50 €**

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

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	450 €	310 €	28 €	112 €	454 €
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 €	



COMPARATIVA ALQUILER TURÍSTICO VS. RESIDENCIAL DISTRITOS DE BARCELONA

ALQUILER[®]
SEGURO
PROTECCIÓN A PROPIETARIOS

BARCELONA

BARCELONA: DISTRITO CIUTAT VELLA - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado un estudio en el Born.

Renta Residencial **750 €**

Precio noche **91 €**

La rentabilidad del alquiler turístico y del residencial se equiparan, cuando el alquiler turístico alcanza una ocupación entre el **40% y el 50%** (entre 12 y 15 noches).

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	819 €	310 €	102 €	407 €	648 €
12 noches	1.092 €	380 €	142 €	570 €	
15 noches	1.365 €	450 €	183 €	732 €	
18 noches	1.638 €	520 €	224 €	895 €	
21 noches	1.911 €	590 €	264 €	1.057 €	
24 noches	2.184 €	660 €	305 €	1.219 €	



BARCELONA: DISTRITO EIXAMPLE - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado una vivienda de dos dormitorios en Eixample.

Renta Residencial **1.100 €**

Precio noche **94 €**

La **rentabilidad del alquiler turístico y del residencial se equiparan**, cuando el alquiler turístico alcanza una ocupación entre el **60% y el 70%** (entre 18 y 21 noches).

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	846 €	310 €	107 €	429 €	951 €
12 noches	1.128 €	380 €	150 €	598 €	
15 noches	1.410 €	450 €	192 €	768 €	
18 noches	1.692 €	520 €	234 €	938 €	
21 noches	1.974 €	590 €	277 €	1.107 €	
24 noches	2.256 €	660 €	319 €	1.277 €	



BARCELONA: DISTRITO GRACIA - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado un apartamento en Gracia.

Renta Residencial **850 €**

Precio noche **88 €**

La rentabilidad del alquiler turístico y del residencial se equiparan, cuando el alquiler turístico alcanza una ocupación entre el **50% y el 60%** (entre 15 y 18 noches).

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	792 €	310 €	96 €	386 €	735 €
12 noches	1.056 €	380 €	135 €	541 €	
15 noches	1.320 €	450 €	174 €	696 €	
18 noches	1.584 €	520 €	213 €	851 €	
21 noches	1.848 €	590 €	252 €	1.006 €	
24 noches	2.112 €	660 €	291 €	1.162 €	



BARCELONA: DISTRITO HORTA GUINARDÓ - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

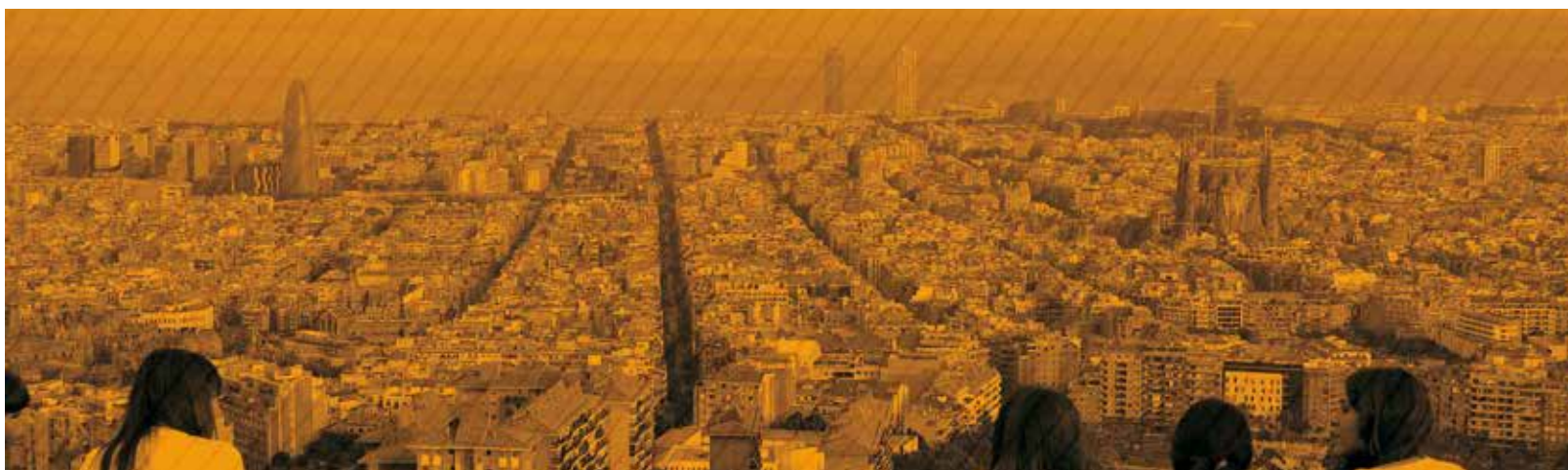
Hemos seleccionado un apartamento en Bajo Guinardó.

Renta Residencial **650 €**

Precio noche **57 €**

La **rentabilidad del alquiler turístico y del residencial se equiparan**, cuando el alquiler turístico alcanza una ocupación entre el **70% y el 80%** (entre 21 y 24 noches).

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	513 €	310 €	41 €	163 €	562 €
12 noches	684 €	380 €	61 €	243 €	
15 noches	855 €	450 €	81 €	324 €	
18 noches	1.026 €	520 €	101 €	405 €	
21 noches	1.197 €	590 €	122 €	486 €	
24 noches	1.368 €	660 €	142 €	566 €	



BARCELONA: DISTRITO LES CORTS - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado un estudio cerca del Camp Nou.

Renta Residencial **600 €**

Precio noche **51 €**

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

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	459 €	310 €	30 €	119 €	519 €
12 noches	612 €	380 €	46 €	186 €	
15 noches	765 €	450 €	63 €	252 €	
18 noches	918 €	520 €	80 €	319 €	
21 noches	1.071 €	590 €	96 €	385 €	
24 noches	1.224 €	660 €	113 €	451 €	



BARCELONA: DISTRITO NOU BARRIS - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

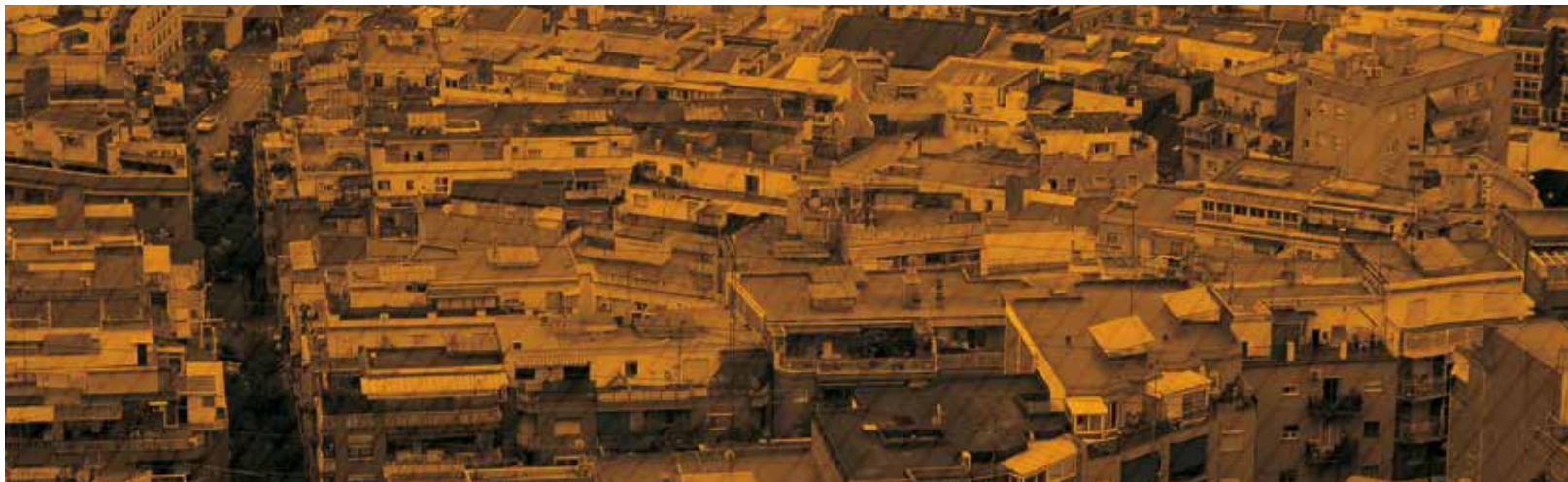
Hemos seleccionado un apartamento en Bajo Guinardó.

Renta Residencial **650 €**

Precio noche **57 €**

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

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	495 €	310 €	37 €	148 €	562 €
12 noches	660 €	380 €	56 €	224 €	
15 noches	825 €	450 €	75 €	300 €	
18 noches	990 €	520 €	94 €	376 €	
21 noches	1.155 €	590 €	113 €	452 €	
24 noches	1.320 €	660 €	132 €	528 €	



BARCELONA: DISTRITO SANT ANDREU - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado una vivienda de tres dormitorios en La Sagrera.

Renta Residencial **850 €**

Precio noche **80 €**

La **rentabilidad del alquiler turístico y del residencial se equiparan**, cuando el alquiler turístico alcanza una ocupación entre el **50% y el 60%** (entre 15 y 18 noches).

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	720 €	310 €	82 €	328 €	735 €
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 €	



BARCELONA: DISTRITO SANT MARTÍ - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado un apartamento en Sant Martí

Renta Residencial **850 €**

Precio noche **100 €**

La **rentabilidad del alquiler turístico y del residencial se equiparan**, cuando el alquiler turístico alcanza una ocupación entre el **40% y el 50%** (entre 12 y 15 noches).

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	900 €	310 €	118 €	472 €	735 €
12 noches	1.200 €	380 €	164 €	656 €	
15 noches	1.500 €	450 €	210 €	840 €	
18 noches	1.800 €	520 €	256 €	1.024 €	
21 noches	2.100 €	590 €	302 €	1.208 €	
24 noches	2.400 €	660 €	348 €	1.392 €	



BARCELONA: DISTRITO SANTS MONTJUIC - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado una vivienda de dos dormitorios cerca del Paseo de San Antonio.

Renta Residencial **850 €**

Precio noche **100 €**

La **rentabilidad del alquiler turístico y del residencial se equiparan**, cuando el alquiler turístico alcanza una ocupación entre el **40% y el 50%** (entre 12 y 15 noches).

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	900 €	310 €	118 €	472 €	735 €
12 noches	1.200 €	380 €	164 €	656 €	
15 noches	1.500 €	450 €	210 €	840 €	
18 noches	1.800 €	520 €	256 €	1.024 €	
21 noches	2.100 €	590 €	302 €	1.208 €	
24 noches	2.400 €	660 €	348 €	1.392 €	



BARCELONA: DISTRITO SARRIÀ- SANT GERVASI - COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

Hemos seleccionado una vivienda de dos dormitorios en Sarrià – Sant Gervasi.

Renta Residencial **1.200 €**

Precio noche **130 €**

La **rentabilidad del alquiler turístico y del residencial se equiparan**, cuando el alquiler turístico alcanza una ocupación entre el **40% y el 50%** (entre 12 y 15 noches).

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	1.170 €	310 €	172 €	688 €	1.037 €
12 noches	1.560 €	380 €	236 €	944 €	
15 noches	1.950 €	450 €	300 €	1.200 €	
18 noches	2.340 €	520 €	364 €	1.456 €	
21 noches	2.730 €	590 €	428 €	1.712 €	
24 noches	3.120 €	660 €	492 €	1.968 €	



TABLA RESUMEN - MADRID

Listado de los Distritos de Madrid con la 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 - 80%
Carabanchel	60 - 70%
Centro	50 - 60%
Chamartín	50 - 60%
Chamberí	60 - 70%
Ciudad Lineal	60 - 70%
Fuencarral - El Pardo	60 - 70%
Hortaleza	50 - 60%
Latina	60 - 70%
Moncloa	50 - 60%
Moratalaz	50 - 60%
Puente de Vallecas	En este caso el alquiler turístico no alcanza la ocupación mínima rentable
Retiro	50 - 60%
Salamanca	40 - 50%
San Blas	50 - 60%
Tetuán	70 - 80%
Usera	En este caso el alquiler turístico no alcanza la ocupación mínima rentable
Vicálvaro	En este caso el alquiler turístico no alcanza la ocupación mínima rentable
Villa de Vallecas	En este caso el alquiler turístico no alcanza la ocupación mínima rentable
Villaverde	En este caso el alquiler turístico no alcanza la ocupación mínima rentable

TABLA RESUMEN -BARCELONA

Listado de los Distritos de Barcelona con la 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	40 - 50%
Eixample	60 - 70%
Gracia	50 - 60%
Horta Guinardó	70 - 80%
Les Corts	En este caso el alquiler turístico no alcanza la ocupación mínima rentable
Nou Barris	En este caso el alquiler turístico no alcanza la ocupación mínima rentable
Sant Andreu	50 - 60%
San Martí	40 - 50%
Sants Montjuic	40 - 50%
Sarriá-Sant Gervasi	40 - 50%

FICHA TÉCNICA DEL ESTUDIO

I.- Objetivo

El **“I 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 en una primera fase **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**. Y en el caso del **alquiler residencial** se ha tenido en cuenta: **ingresos, gastos, tributación y rentabilidad**.

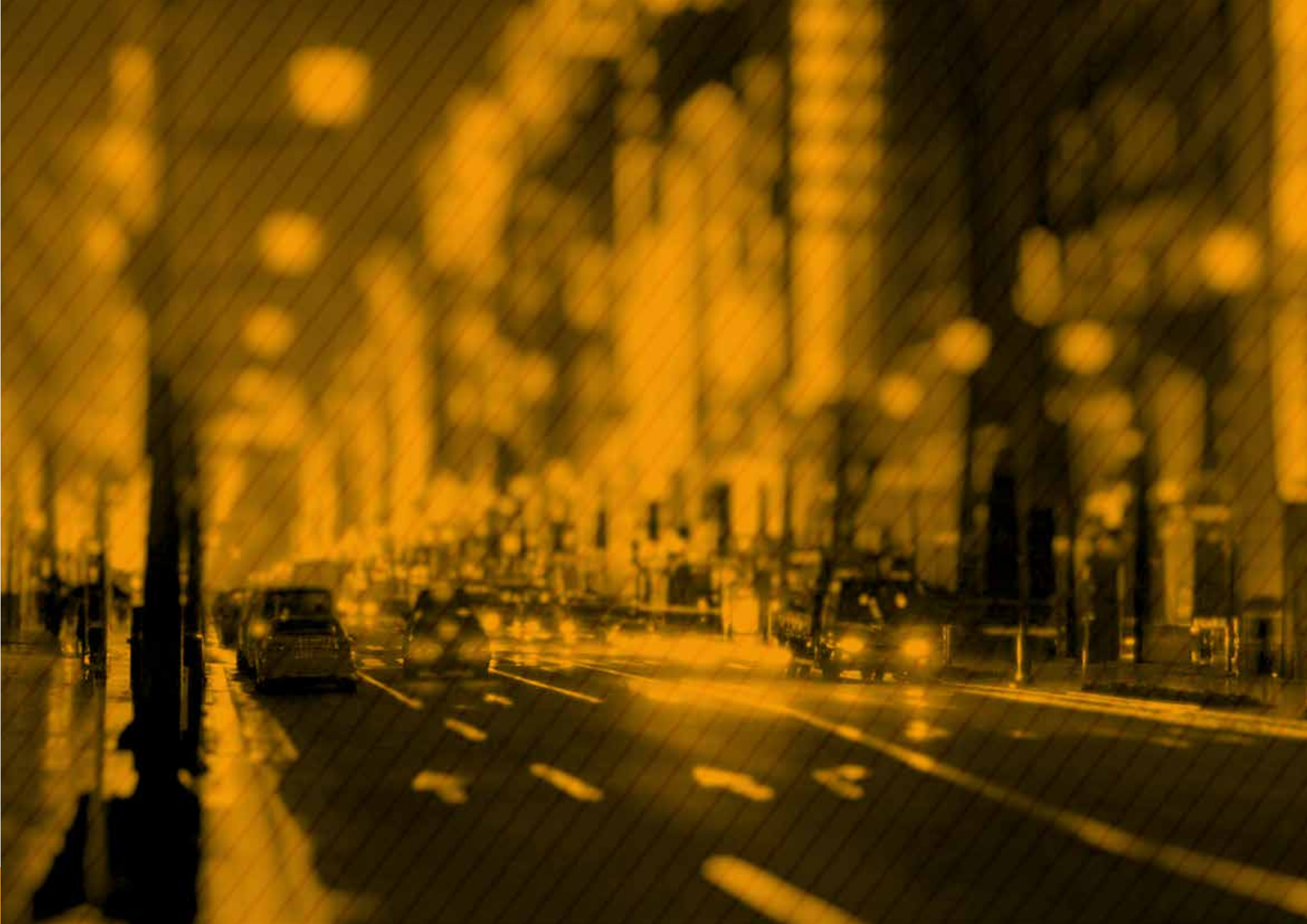
Las **viviendas destinadas al alquiler turístico se han seleccionado** en cada distrito, **atendiendo a su representatividad**: basada en el **valor modal del precio de alquiler y sus características**. Posteriormente se ha **analizado que precio tendría esa vivienda en alquiler residencial**

IV.- Fuentes

Para elaborar este estudio se ha contado con datos de **fuentes propias del Grupo Enacom**, así como de datos provenientes de **plataformas de alquiler turístico**.

V.- Periodicidad

Anual



ALQUILER[®] SEGURO

PROTECCIÓN A PROPIETARIOS

902 37 57 77
www.alquilerseguro.es



ISO 20252
System
Certification