

An aerial photograph of a city, likely Madrid, showing a dense urban landscape with a mix of residential and commercial buildings. A prominent feature is a large, modern stadium with a curved roof, situated in the lower right quadrant. A tall, cylindrical skyscraper stands out in the center. The background shows a clear blue sky and distant mountains. The image is overlaid with a dark blue geometric shape on the left and an orange geometric shape at the bottom, both containing text.

# III ESTUDIO COMPARATIVO SOBRE ALQUILER TURÍSTICO VS. RESIDENCIAL

JULIO 2019

**ALQUILER<sup>®</sup>  
SEGURO**



# 70 %

De media en Madrid, la rentabilidad del alquiler turístico se equipara con la del residencial a partir del 70% de ocupación.



# 18 NOCHES

En Barcelona es necesario que la vivienda esté ocupada unas 18 noches para que la rentabilidad en el alquiler turístico se equipare con el residencial.



## SOBRE **ALQUILER SEGURO**

---

Por tercer 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.

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 10 distritos de  
Madrid la rentabilidad  
del alquiler turístico  
no supera a la del  
residencial.**





# 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: 88,8 €

Ocupación	Ingresos
9 noches	800 €
12 noches	1.100 €
15 noches	1.400 €
18 noches	1.700 €
21 noches	2.000 €
24 noches	2.300 €

## 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	800 €	310 €	590 €
12 noches	1.100 €	380 €	820 €
15 noches	1.400 €	450 €	1.050 €
18 noches	1.700 €	520 €	1.280 €
21 noches	2.000 €	590 €	1.510 €
24 noches	2.300 €	660 €	1.740 €

### 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	590 €	118 €	472 €
12 noches	820 €	164 €	656 €
15 noches	1.050 €	210 €	840 €
18 noches	1.280 €	256 €	1.024 €
21 noches	1.510 €	302 €	1.208 €
24 noches	1.740 €	348 €	1.392 €

## Rentabilidad alquiler residencial

### Ingresos

Renta alquiler residencial: 1.100 €

### 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)
1.100 €	67 €	1.033 €	413 €	83 €

## Rendimiento del Alquiler Residencial

Ingresos	Gastos	Tributación (20%)	Margen después de impuestos
1.100 €	67 €	83 €	951 €



# COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL MADRID: DISTRITO CENTRO



Renta Residencial

**1.100 €**



Precio noche

**88,8 €**

Ocupación	TURÍSTICO				RESIDENCIAL
	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	800 €	310 €	118 €	<b>472 €</b>	<b>951 €</b>
12 noches	1.100 €	380 €	164 €	<b>656 €</b>	
15 noches	1.400 €	450 €	210 €	<b>840 €</b>	
18 noches	1.700 €	520 €	256 €	<b>1.024 €</b>	
21 noches	2.000 €	590 €	302 €	<b>1.208 €</b>	
24 noches	2.300 €	660 €	348 €	<b>1.392 €</b>	

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



# 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. La rentabilidad del alquiler turístico es más fácil de lograr en viviendas situadas en las zonas más cercanas a los enclaves turísticos mientras que esta se reduce considerablemente a media que los inmuebles se distancian de estos. Un hecho que hace que en 10 distritos los arrendamientos temporales no superen a los inmuebles destinados al residencial.

MADRID

# COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

## MADRID: DISTRITO ARGANZUELA



Renta Residencial  
**950 €**



Precio noche  
**80 €**

Ocupación	TURÍSTICO				RESIDENCIAL
	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	620 €	210 €	82 €	<b>328 €</b>	<b>821 €</b>
12 noches	860 €	280 €	116 €	<b>464 €</b>	
15 noches	1.100 €	350 €	150 €	<b>600 €</b>	
18 noches	1.340 €	420 €	184 €	<b>736 €</b>	
21 noches	1.580 €	490 €	218 €	<b>872 €</b>	
24 noches	1.820 €	560 €	252 €	<b>1.008 €</b>	

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



# COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

## MADRID: DISTRITO BARAJAS



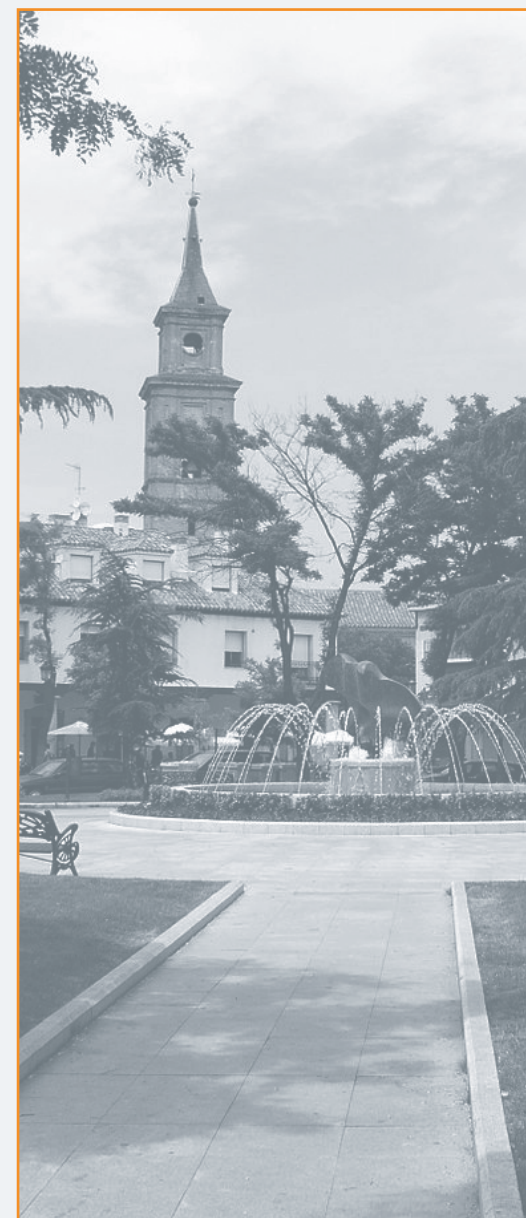
Renta Residencial  
**1.200 €**



Precio noche  
**90 €**

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	710 €	210 €	100 €	<b>400 €</b>	<b>1.037 €</b>
12 noches	980 €	280 €	140 €	<b>560 €</b>	
15 noches	1.250 €	350 €	180 €	<b>720 €</b>	
18 noches	1.520 €	420 €	220 €	<b>880 €</b>	
21 noches	1.790 €	490 €	260 €	<b>1.040 €</b>	
24 noches	2.060 €	560 €	300 €	<b>1.200 €</b>	

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





# COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

## MADRID: DISTRITO CARABANCHEL



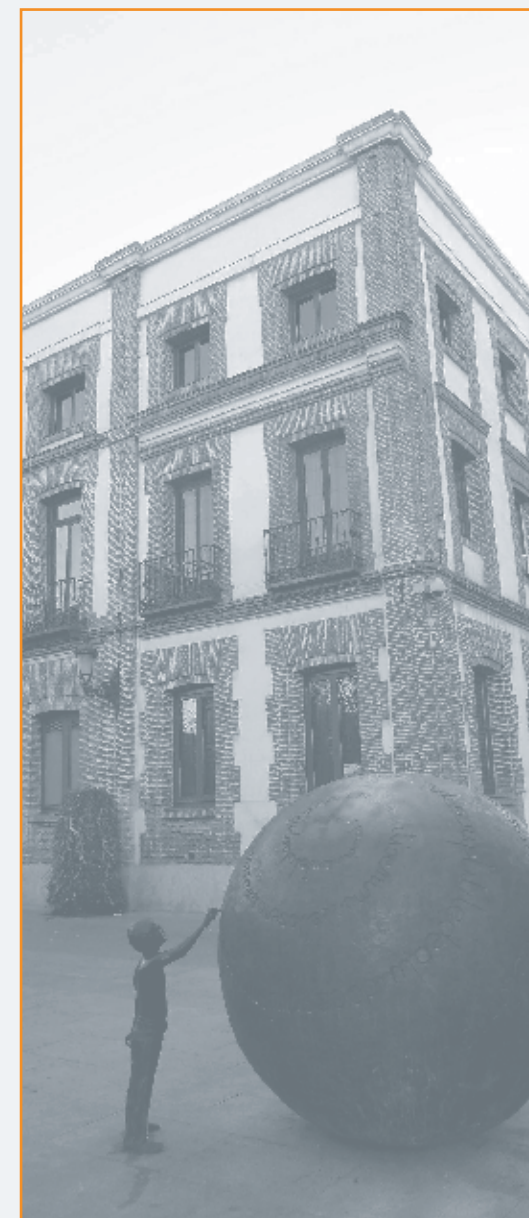
Renta Residencial  
**750 €**



Precio noche  
**73 €**

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	557 €	210 €	69 €	<b>278 €</b>	<b>648 €</b>
12 noches	776 €	280 €	99 €	<b>397 €</b>	
15 noches	995 €	350 €	129 €	<b>516 €</b>	
18 noches	1.214 €	420 €	159 €	<b>635 €</b>	
21 noches	1.433 €	490 €	189 €	<b>754 €</b>	
24 noches	1.652 €	560 €	218 €	<b>874 €</b>	

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



# COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL MADRID: DISTRITO CHAMARTÍN



Renta Residencial  
**1.300 €**



Precio noche  
**110 €**

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	890 €	210 €	136 €	<b>544 €</b>	<b>1124 €</b>
12 noches	1.220 €	280 €	188 €	<b>752 €</b>	
15 noches	1.550 €	350 €	240 €	<b>960 €</b>	
18 noches	1.880 €	420 €	292 €	<b>1.168 €</b>	
21 noches	2.210 €	490 €	344 €	<b>1.376 €</b>	
24 noches	2.540 €	560 €	396 €	<b>1.584 €</b>	

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



# COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL MADRID: DISTRITO CHAMBERÍ



Renta Residencial  
**1.250 €**



Precio noche  
**100 €**

Ocupación	TURÍSTICO				RESIDENCIAL
	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	800 €	210 €	118 €	<b>472 €</b>	<b>1.080 €</b>
12 noches	1.100 €	280 €	164 €	<b>656 €</b>	
15 noches	1.400 €	350 €	210 €	<b>840 €</b>	
18 noches	1.700 €	420 €	256 €	<b>1.024 €</b>	
21 noches	2.000 €	490 €	302 €	<b>1.208 €</b>	
24 noches	2.300 €	560 €	348 €	<b>1.392 €</b>	

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  
**800 €**



Precio noche  
**60 €**

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	440 €	210 €	46 €	<b>184 €</b>	<b>691 €</b>
12 noches	620 €	280 €	68 €	<b>272 €</b>	
15 noches	800 €	350 €	90 €	<b>360 €</b>	
18 noches	980 €	420 €	112 €	<b>448 €</b>	
21 noches	1.160 €	490 €	134 €	<b>536 €</b>	
24 noches	1.340 €	560 €	156 €	<b>624 €</b>	

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  
**80 €**

Ocupación	TURÍSTICO				RESIDENCIAL
	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	620 €	210 €	82 €	<b>328 €</b>	<b>691 €</b>
12 noches	860 €	280 €	116 €	<b>464 €</b>	
15 noches	1.100 €	350 €	150 €	<b>600 €</b>	
18 noches	1.340 €	420 €	184 €	<b>736 €</b>	
21 noches	1.580 €	490 €	218 €	<b>872 €</b>	
24 noches	1.820 €	560 €	252 €	<b>1.008 €</b>	

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



# COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

## MADRID: DISTRITO HORTALEZA



Renta Residencial  
**1.050 €**



Precio noche  
**91 €**

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	719 €	210 €	102 €	<b>407 €</b>	<b>908 €</b>
12 noches	992 €	280 €	142 €	<b>570 €</b>	
15 noches	1.265 €	350 €	183 €	<b>732 €</b>	
18 noches	1.538 €	420 €	224 €	<b>894 €</b>	
21 noches	1.811 €	490 €	264 €	<b>1.057 €</b>	
24 noches	2.084 €	560 €	305 €	<b>1.219 €</b>	

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



# COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

## MADRID: DISTRITO LATINA



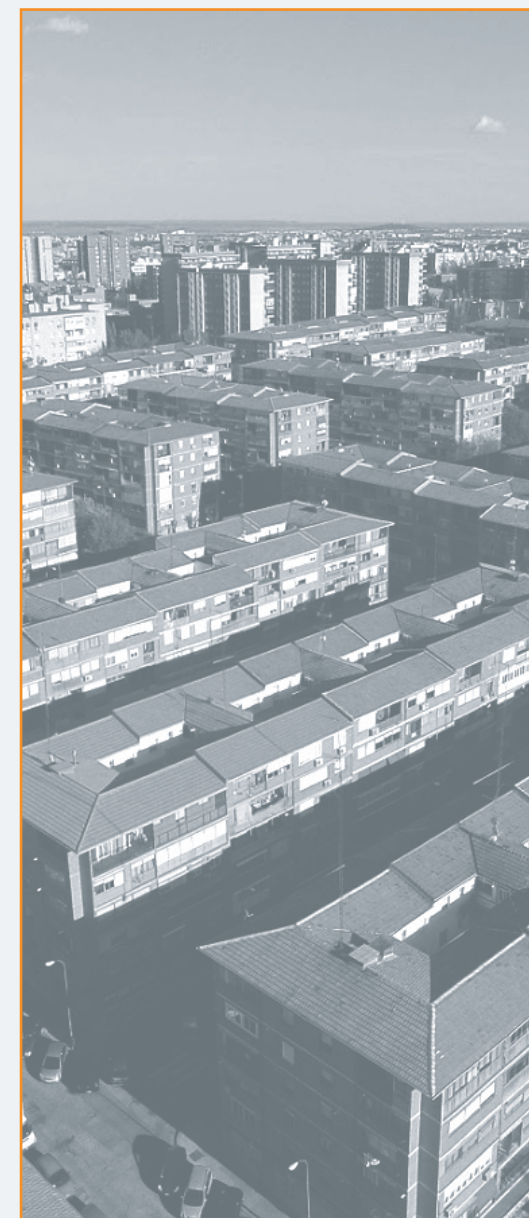
Renta Residencial  
**700 €**



Precio noche  
**64 €**

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	476 €	210 €	53 €	<b>213 €</b>	<b>605 €</b>
12 noches	668 €	280 €	78 €	<b>310 €</b>	
15 noches	860 €	350 €	102 €	<b>408 €</b>	
18 noches	1.052 €	420 €	126 €	<b>506 €</b>	
21 noches	1.244 €	490 €	151 €	<b>603 €</b>	
24 noches	1.436 €	560 €	175 €	<b>701 €</b>	

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



# COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

## MADRID: DISTRITO MONCLOA-ARAVACA



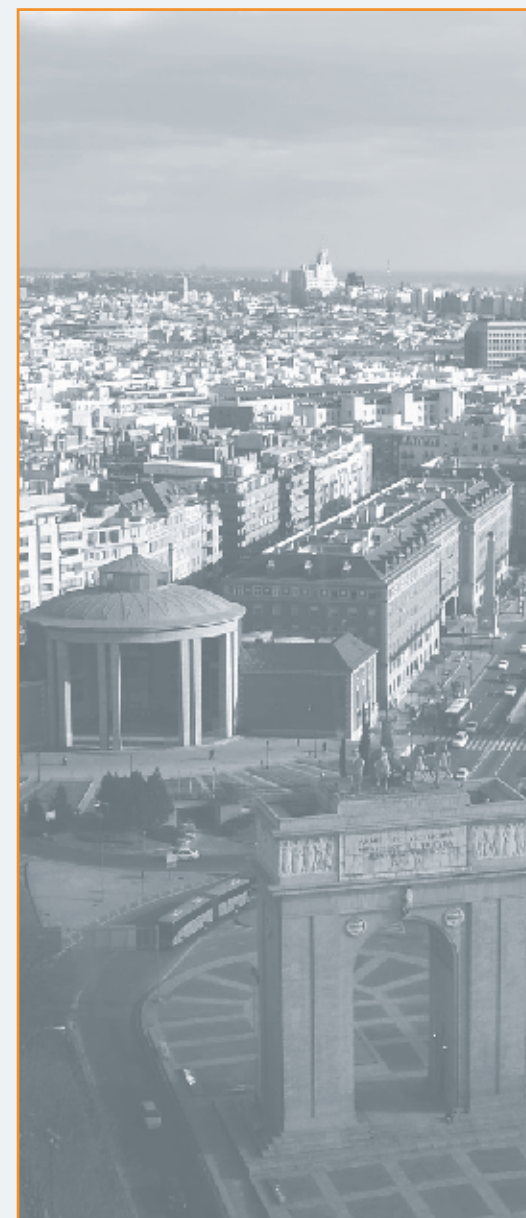
Renta Residencial  
**1.300 €**



Precio noche  
**102 €**

Ocupación	TURÍSTICO				RESIDENCIAL
	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	818 €	210 €	122 €	<b>486 €</b>	<b>1.124 €</b>
12 noches	1.124 €	280 €	169 €	<b>675 €</b>	
15 noches	1.430 €	350 €	216 €	<b>864 €</b>	
18 noches	1.736 €	420 €	263 €	<b>1.053 €</b>	
21 noches	2.042 €	490 €	310 €	<b>1.242 €</b>	
24 noches	2.348 €	560 €	358 €	<b>1.430 €</b>	

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





# COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

## MADRID: DISTRITO MORATALAZ



Renta Residencial  
**700 €**



Precio noche  
**55 €**

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	395 €	210 €	37 €	<b>148 €</b>	<b>605 €</b>
12 noches	560 €	280 €	56 €	<b>224 €</b>	
15 noches	725 €	350 €	75 €	<b>300 €</b>	
18 noches	890 €	420 €	94 €	<b>376 €</b>	
21 noches	1.055 €	490 €	113 €	<b>452 €</b>	
24 noches	1.220 €	560 €	132 €	<b>528 €</b>	

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



# COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

## MADRID: DISTRITO PUENTE DE VALLECAS



Renta Residencial  
**600 €**



Precio noche  
**56 €**

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	404 €	210 €	39 €	<b>155 €</b>	<b>519 €</b>
12 noches	572 €	280 €	58 €	<b>234 €</b>	
15 noches	740 €	350 €	78 €	<b>312 €</b>	
18 noches	908 €	420 €	98 €	<b>390 €</b>	
21 noches	1.076 €	490 €	117 €	<b>469 €</b>	
24 noches	1.244 €	560 €	137 €	<b>547 €</b>	

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



# COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

## MADRID: DISTRITO RETIRO



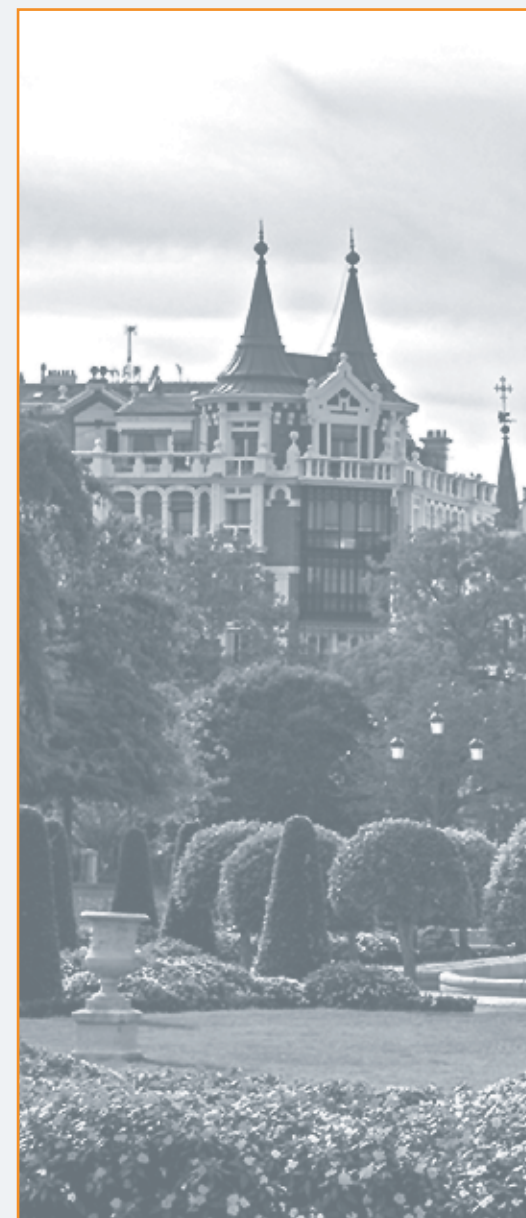
Renta Residencial  
**1.200 €**



Precio noche  
**91 €**

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	719 €	210 €	102 €	<b>407 €</b>	<b>1.037 €</b>
12 noches	992 €	280 €	142 €	<b>570 €</b>	
15 noches	1.265 €	350 €	183 €	<b>732 €</b>	
18 noches	1.538 €	420 €	224 €	<b>894 €</b>	
21 noches	1.811 €	490 €	264 €	<b>1.057 €</b>	
24 noches	2.084 €	560 €	305 €	<b>1.219 €</b>	

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



# COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

## MADRID: DISTRITO SALAMANCA



Renta Residencial  
**1.600 €**



Precio noche  
**140 €**

Ocupación	TURÍSTICO				RESIDENCIAL
	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	1.160 €	210 €	190 €	<b>760 €</b>	<b>1.383 €</b>
12 noches	1.580 €	280 €	260 €	<b>1.040 €</b>	
15 noches	2.000 €	350 €	330 €	<b>1.320 €</b>	
18 noches	2.420 €	420 €	400 €	<b>1.600 €</b>	
21 noches	2.840 €	490 €	470 €	<b>1.880 €</b>	
24 noches	3.260 €	560 €	540 €	<b>2.160 €</b>	

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



# COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

## MADRID: DISTRITO SAN BLAS-CANILLEJAS



Renta Residencial  
**750 €**



Precio noche  
**65 €**

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	485 €	210 €	55 €	<b>220 €</b>	<b>648 €</b>
12 noches	680 €	280 €	80 €	<b>320 €</b>	
15 noches	875 €	350 €	105 €	<b>420 €</b>	
18 noches	1.070 €	420 €	130 €	<b>520 €</b>	
21 noches	1.265 €	490 €	155 €	<b>620 €</b>	
24 noches	1.460 €	560 €	180 €	<b>720 €</b>	

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  
**900 €**



Precio noche  
**75 €**

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	575 €	210 €	73 €	<b>292 €</b>	<b>778 €</b>
12 noches	800 €	280 €	104 €	<b>416 €</b>	
15 noches	1.025 €	350 €	135 €	<b>540 €</b>	
18 noches	1.250 €	420 €	166 €	<b>664 €</b>	
21 noches	1.475 €	490 €	197 €	<b>788 €</b>	
24 noches	1.700 €	560 €	228 €	<b>912 €</b>	

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  
**800 €**



Precio noche  
**66 €**

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	494 €	210 €	57 €	<b>227 €</b>	<b>691 €</b>
12 noches	692 €	280 €	82 €	<b>330 €</b>	
15 noches	890 €	350 €	108 €	<b>432 €</b>	
18 noches	1.088 €	420 €	134 €	<b>534 €</b>	
21 noches	1.286 €	490 €	159 €	<b>637 €</b>	
24 noches	1.484 €	560 €	185 €	<b>739 €</b>	

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



# COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

## MADRID: DISTRITO VICÁLVARO



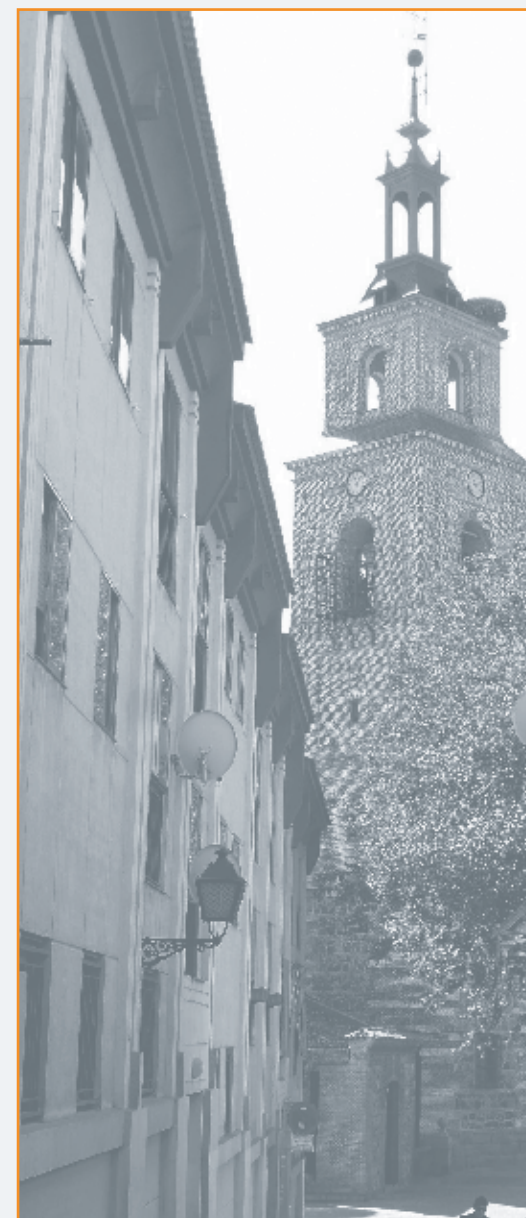
Renta Residencial  
**650 €**



Precio noche  
**55 €**

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	395 €	210 €	37 €	<b>148 €</b>	<b>562 €</b>
12 noches	560 €	280 €	56 €	<b>224 €</b>	
15 noches	725 €	350 €	75 €	<b>300 €</b>	
18 noches	890 €	420 €	94 €	<b>376 €</b>	
21 noches	1.055 €	490 €	113 €	<b>452 €</b>	
24 noches	1.220 €	560 €	132 €	<b>528 €</b>	

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





# COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

## MADRID: DISTRITO VILLA DE VALLECAS



Renta Residencial  
**700 €**



Precio noche  
**50 €**

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	350 €	210 €	28 €	<b>112 €</b>	<b>605 €</b>
12 noches	500 €	280 €	44 €	<b>176 €</b>	
15 noches	650 €	350 €	60 €	<b>240 €</b>	
18 noches	800 €	420 €	76 €	<b>304 €</b>	
21 noches	950 €	490 €	92 €	<b>368 €</b>	
24 noches	1.100 €	560 €	108 €	<b>432 €</b>	

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



# COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

## MADRID: DISTRITO VILLAVERDE



Renta Residencial  
**700 €**



Precio noche  
**60 €**

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	440 €	210 €	46 €	<b>184 €</b>	<b>605 €</b>
12 noches	620 €	280 €	68 €	<b>272 €</b>	
15 noches	800 €	350 €	90 €	<b>360 €</b>	
18 noches	980 €	420 €	112 €	<b>448 €</b>	
21 noches	1.160 €	490 €	134 €	<b>536 €</b>	
24 noches	1.340 €	560 €	156 €	<b>624 €</b>	

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



# COMPARATIVA ALQUILER TURÍSTICO VS. RESIDENCIAL DISTRITOS DE BARCELONA

En Barcelona es necesario que la vivienda esté ocupada 18 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 50 y 60%; mientras que en otros más alejados de las zonas turísticas esta sube a la horquilla de entre el 60 y 70%.

BARCELONA

# COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

## BARCELONA: DISTRITO CIUTAT VELLA



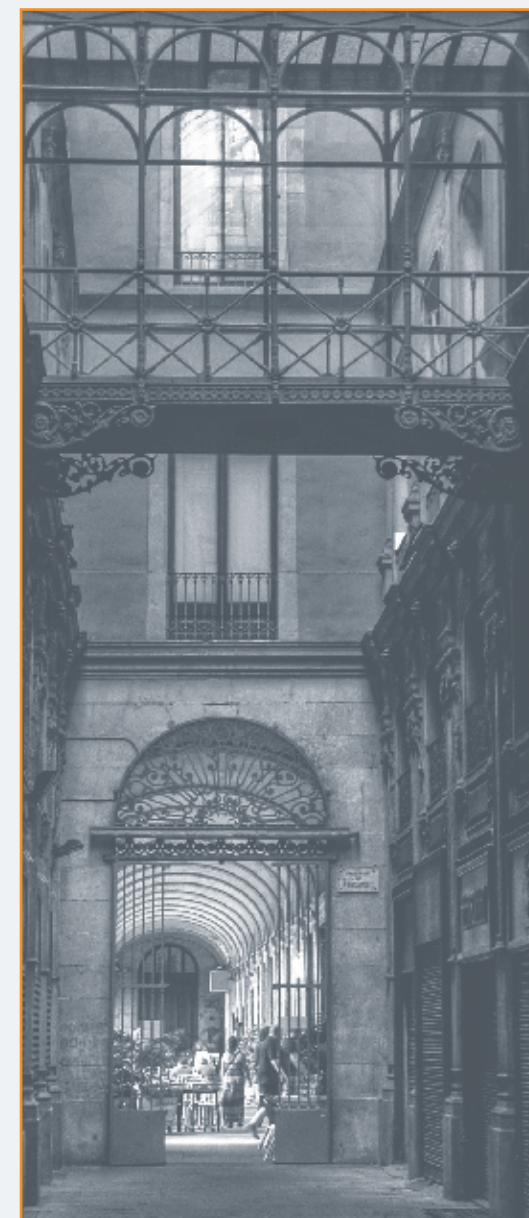
Renta Residencial  
**1.100 €**



Precio noche  
**104 €**

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	836 €	210 €	125 €	<b>501 €</b>	<b>951 €</b>
12 noches	1.148 €	280 €	174 €	<b>694 €</b>	
15 noches	1.460 €	350 €	222 €	<b>888 €</b>	
18 noches	1.772 €	420 €	270 €	<b>1.082 €</b>	
21 noches	2.084 €	490 €	319 €	<b>1.275 €</b>	
24 noches	2.396 €	560 €	367 €	<b>1.469 €</b>	

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



# COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

## BARCELONA: DISTRITO EIXAMPLE



Renta Residencial  
**2.400 €**



Precio noche  
**220 €**

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	1.880 €	210 €	334 €	<b>1.336 €</b>	<b>2.074 €</b>
12 noches	2.540 €	280 €	452 €	<b>1.808 €</b>	
15 noches	3.200 €	350 €	570 €	<b>2.280 €</b>	
18 noches	3.860 €	420 €	688 €	<b>2.752 €</b>	
21 noches	4.520 €	490 €	806 €	<b>3.224 €</b>	
24 noches	5.180 €	560 €	924 €	<b>3.696 €</b>	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 15 noches** (50% de ocupación).



# COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

## BARCELONA: DISTRITO GRACIA



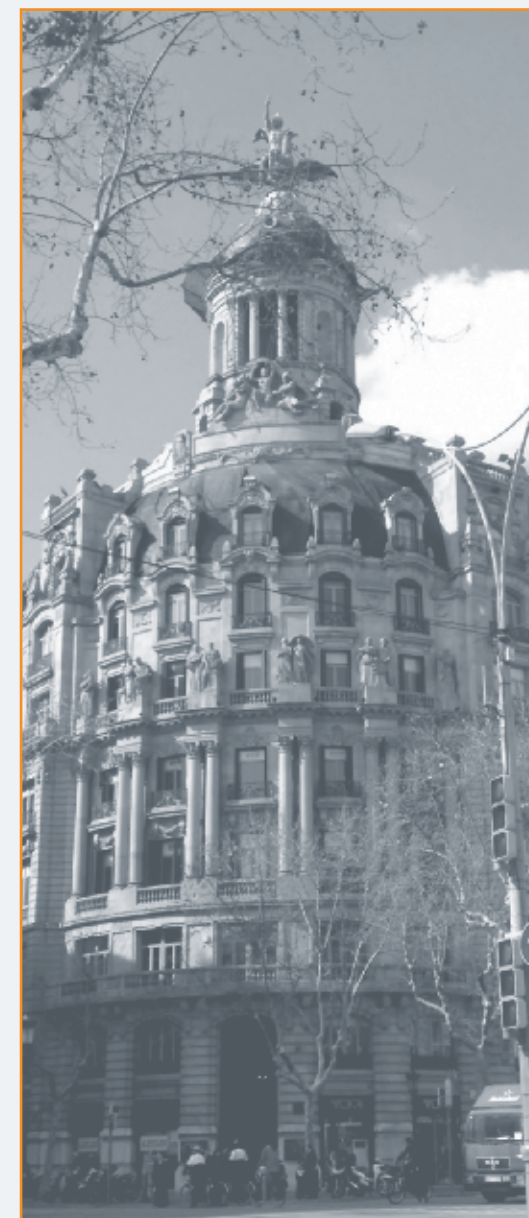
Renta Residencial  
**1.400 €**



Precio noche  
**132 €**

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	1.088 €	210 €	176 €	<b>702 €</b>	<b>1.210 €</b>
12 noches	1.484 €	280 €	241 €	<b>963 €</b>	
15 noches	1.880 €	350 €	306 €	<b>1.224 €</b>	
18 noches	2.276 €	420 €	371 €	<b>1.485 €</b>	
21 noches	2.672 €	490 €	436 €	<b>1.746 €</b>	
24 noches	3.068 €	560 €	502 €	<b>2.006 €</b>	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 15 noches** (50% de ocupación).



# COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

## BARCELONA: DISTRITO HORTA GUINARDÓ



Renta Residencial  
**1.100 €**



Precio noche  
**99 €**

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	791 €	210 €	116 €	<b>465 €</b>	<b>951 €</b>
12 noches	1.088 €	280 €	162 €	<b>646 €</b>	
15 noches	1.385 €	350 €	207 €	<b>828 €</b>	
18 noches	1.682 €	420 €	252 €	<b>1.010 €</b>	
21 noches	1.979 €	490 €	298 €	<b>1.191 €</b>	
24 noches	2.276 €	560 €	343 €	<b>1.373 €</b>	

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



# COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

## BARCELONA: DISTRITO LES CORTS



Renta Residencial  
**1.500 €**



Precio noche  
**147 €**

Ocupación	TURÍSTICO				RESIDENCIAL
	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	1.223 €	210 €	203 €	<b>810 €</b>	<b>1.297 €</b>
12 noches	1.664 €	280 €	277 €	<b>1.107 €</b>	
15 noches	2.105 €	350 €	351 €	<b>1.404 €</b>	
18 noches	2.546 €	420 €	425 €	<b>1.701 €</b>	
21 noches	2.987 €	490 €	499 €	<b>1.998 €</b>	
24 noches	3.428 €	560 €	574 €	<b>2.294 €</b>	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 15 noches** (50% 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	620 €	210 €	82 €	<b>328 €</b>	<b>735 €</b>
12 noches	860 €	280 €	116 €	<b>464 €</b>	
15 noches	1.100 €	350 €	150 €	<b>600 €</b>	
18 noches	1.340 €	420 €	184 €	<b>736 €</b>	
21 noches	1.580 €	490 €	218 €	<b>872 €</b>	
24 noches	1.820 €	560 €	252 €	<b>1.008 €</b>	

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



# COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

## BARCELONA: DISTRITO SANT ANDREU



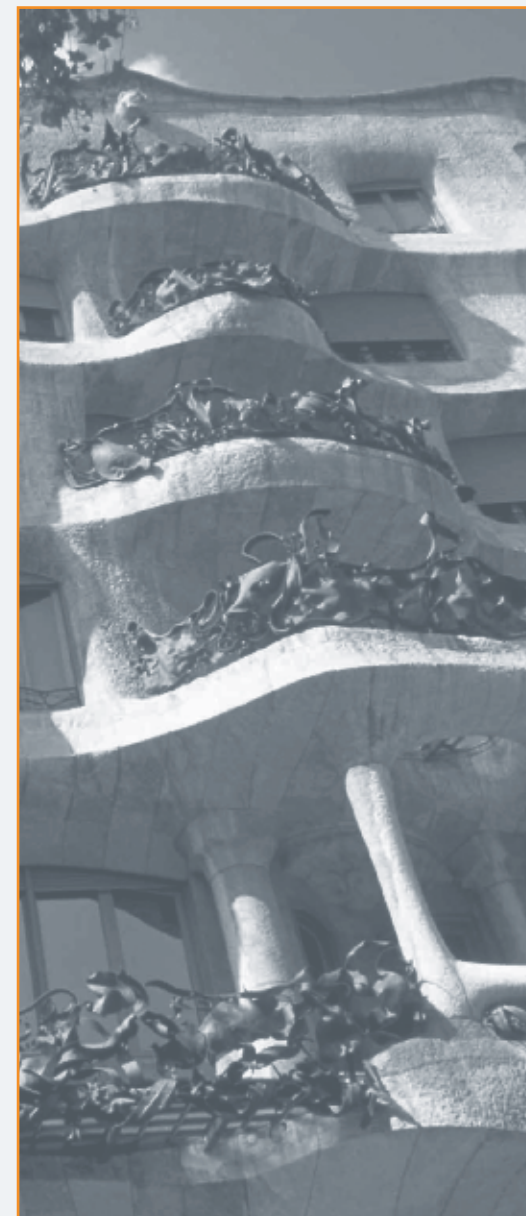
Renta Residencial  
**1.000 €**



Precio noche  
**100 €**

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	800 €	210 €	118 €	<b>472 €</b>	<b>864 €</b>
12 noches	1.100 €	280 €	164 €	<b>656 €</b>	
15 noches	1.400 €	350 €	210 €	<b>840 €</b>	
18 noches	1.700 €	420 €	256 €	<b>1.024 €</b>	
21 noches	2.000 €	490 €	302 €	<b>1.208 €</b>	
24 noches	2.300 €	560 €	348 €	<b>1.392 €</b>	

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



# COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

## BARCELONA: DISTRITO SANT MARTÍ



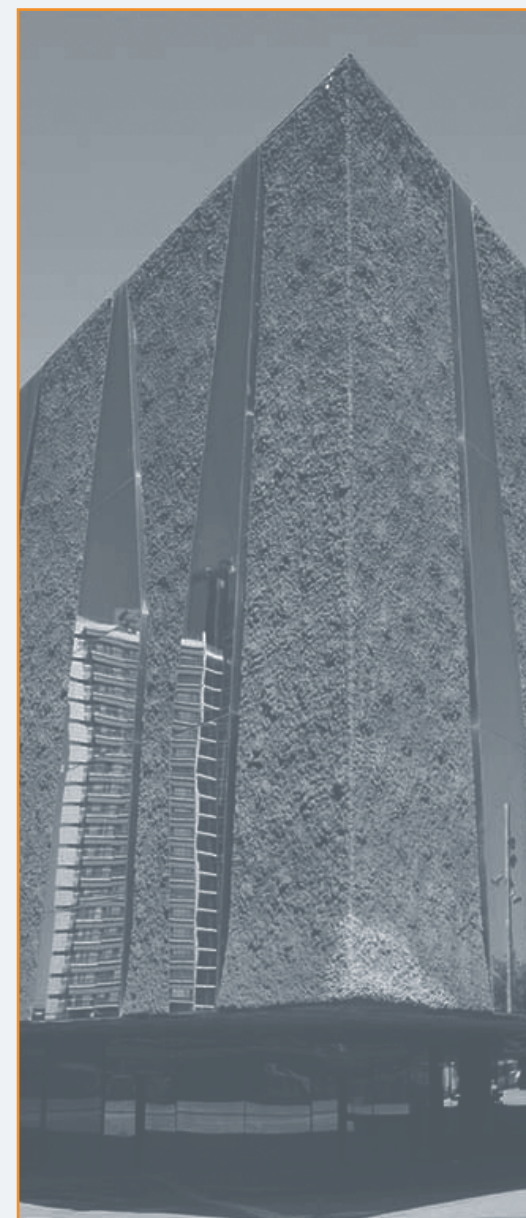
Renta Residencial  
**1.000 €**



Precio noche  
**80 €**

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	620 €	210 €	82 €	<b>328 €</b>	<b>864 €</b>
12 noches	860 €	280 €	116 €	<b>464 €</b>	
15 noches	1.100 €	350 €	150 €	<b>600 €</b>	
18 noches	1.340 €	420 €	184 €	<b>736 €</b>	
21 noches	1.580 €	490 €	218 €	<b>872 €</b>	
24 noches	1.820 €	560 €	252 €	<b>1.008 €</b>	

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



# COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

## BARCELONA: DISTRITO SANTS MONJUIC



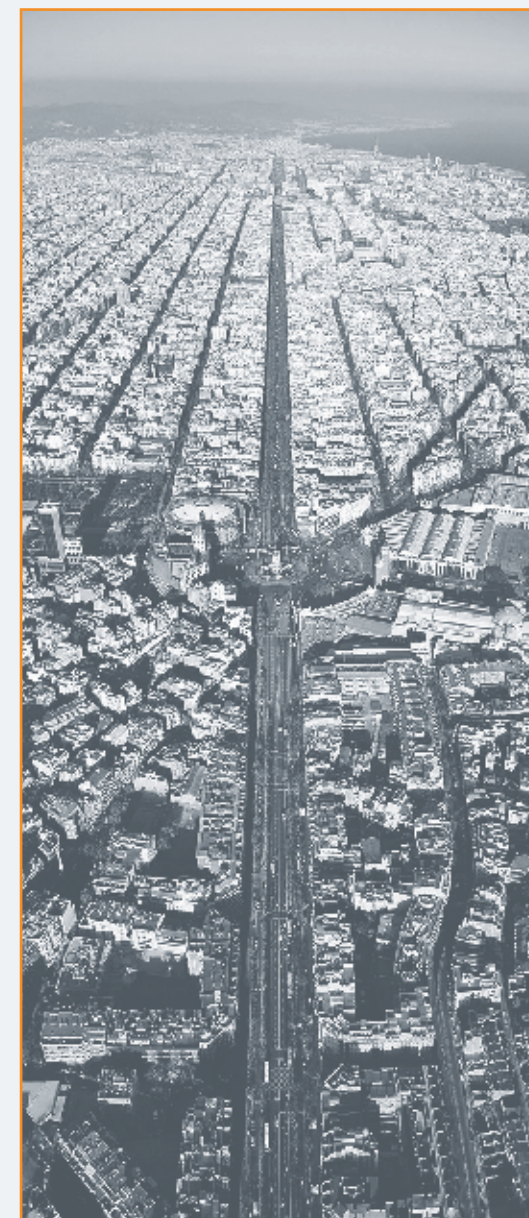
Renta Residencial  
**950 €**



Precio noche  
**98 €**

Ocupación	TURÍSTICO				RESIDENCIAL
	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	782 €	210 €	114 €	<b>458 €</b>	<b>821 €</b>
12 noches	1.076 €	280 €	159 €	<b>637 €</b>	
15 noches	1.370 €	350 €	204 €	<b>816 €</b>	
18 noches	1.664 €	420 €	249 €	<b>995 €</b>	
21 noches	1.958 €	490 €	294 €	<b>1.174 €</b>	
24 noches	2.252 €	560 €	338 €	<b>1.354 €</b>	

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



# COMPARATIVA TURÍSTICO RESIDENCIAL

## BARCELONA: SARRIÀ - SANT GERVASI



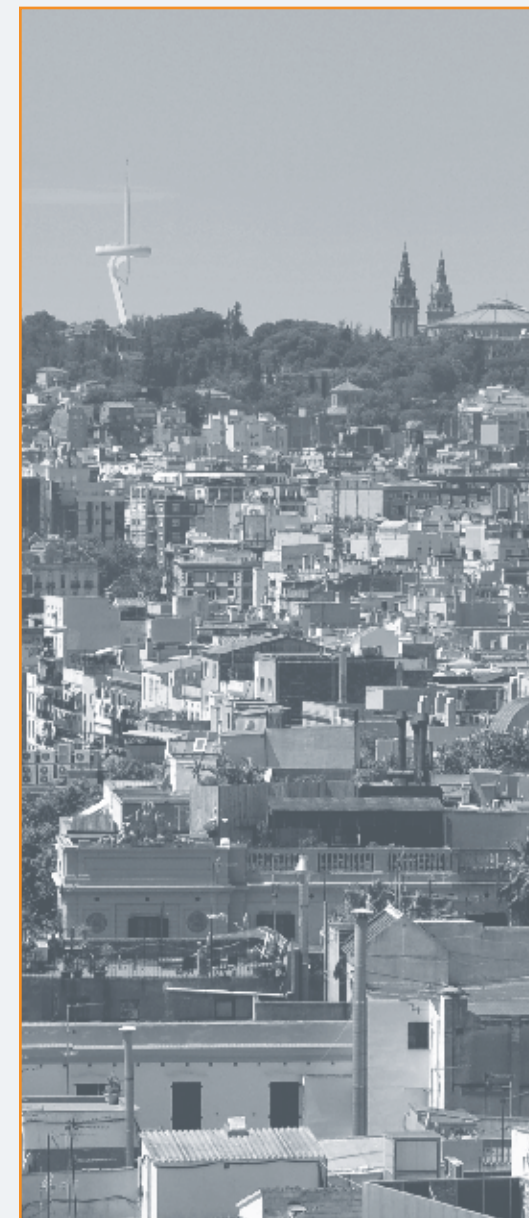
Renta Residencial  
**1.000 €**



Precio noche  
**94 €**

TURÍSTICO					RESIDENCIAL
Ocupación	Ingresos	Gastos	Tributación	Rentabilidad	Rentabilidad
9 noches	746 €	210 €	107 €	<b>429 €</b>	<b>864 €</b>
12 noches	1.028 €	280 €	150 €	<b>598 €</b>	
15 noches	1.310 €	350 €	192 €	<b>768 €</b>	
18 noches	1.592 €	420 €	234 €	<b>938 €</b>	
21 noches	1.874 €	490 €	277 €	<b>1.107 €</b>	
24 noches	2.156 €	560 €	319 €	<b>1.277 €</b>	

En este caso el alquiler turístico **es rentable a partir de las 18 noches** (60% 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	70% (21 noches)
Barajas	70% (21 noches)
Carabanchel	70% (21 noches)
Centro	60% (18 noches)
Chamartín	60% (18 noches)
Chamberí	70% (21 noches)
Ciudad Lineal	En este caso el alquiler turístico no alcanza la ocupación mínima rentable
Fuencarral – El Pardo	60% (18 noches)
Hortaleza	70% (21 noches)
Latina	80% (24 noches)
Moncloa – Aravaca	70% (21 noches)
Moratalaz	En este caso el alquiler turístico no alcanza la ocupación mínima rentable
Puente de Vallecas	80% (24 noches)
Retiro	70% (21 noches)
Salamanca	60% (18 noches)
San Blas	80% (24 noches)
Tetuán	70% (21 noches)
Usera	80% (24 noches)
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	80% (24 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	60% (18 noches)
Eixample	50% (15 noches)
Gracia	50% (15 noches)
Horta Guinardó	60% (18 noches)
Les Corts	50% (15 noches)
Nou Barris	60% (18 noches)
Sant Andreu	60% (18 noches)
Sant Martí	70% (21 noches)
Sants Montjuic	60% (18 noches)
Sarriá – Sant Gervasi	60% (18 noches)



# Ficha Técnica del Estudio

## I.- Objetivo

El '**III 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.



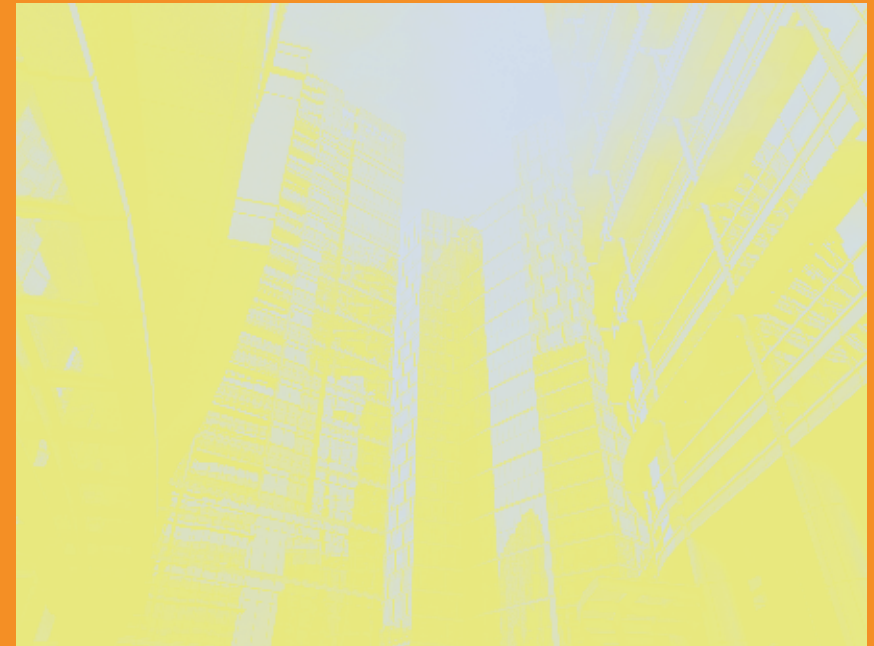
## II.- **Ámbito del Estudio**

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 Grupo ENACOM, así como de la información proveniente de plataformas de alquiler turístico.

## V.- **Periodicidad**

Anual



# ALQUILER<sup>®</sup> SEGURO

PROTECCIÓN A PROPIETARIOS

**902 37 57 77**  
[www.alquilerseguro.es](http://www.alquilerseguro.es)



ISO 20252  
System  
Certification