

## Alquiler tradicional, temporal o turístico: qué opción conviene más a cada propietario

Autor: Redacción

04/02/2019

👁 Lecturas 192

💬 Comentarios



El mercado de la vivienda se encuentra en plena remontada. Ya acumula más de un lustro de subidas, aunque [los precios siguen muy por debajo de los niveles registrados en pleno boom](#).

Muchos de los propietarios que compraron una casa en pleno ciclo alcista se encuentran entre la espada y la pared: o venden a pérdidas o buscan un plan alternativo. Y es aquí donde entran en juego los diferentes tipos de alquiler.

Según explican desde la red de agencias [Alfa Inmobiliaria](#), dependiendo de las necesidades del dueño y de las características de la vivienda, se puede optar por sacarla al mercado bajo un alquiler tradicional (a largo plazo), un alquiler temporal o el vacacional.

**“Cerca del 20% de los españoles poseen una segunda vivienda.** En la mayor parte son residencias vacacionales y, en muchos casos, sólo se utilizan durante los meses de verano. Los gastos que generan estas propiedades (comunidad, IBI, suministros básicos...) pueden llegar a suponer una carga excesiva para sus propietarios. Por eso, **cada vez es más frecuente alquilarlas como forma para obtener alguna rentabilidad y no vender a pérdidas o que al menos la vivienda no les cueste dinero**”, explican desde la compañía.

Ahora bien, no todas las fórmulas tienen las mismas ventajas. “El éxito en un alquiler reside en elegir el régimen que más conviene a cada vivienda: alquiler destinado a residencia habitual, temporal o turística. Y eso, no siempre es fácil”, añaden.

Para saber qué opción es más conveniente en cada caso, repasamos las principales características:

### 1. Alquiler turístico

Esta opción no vale para todos los casos, aunque en los destinos más populares, y en zonas muy concretas de estas localidades, este tipo de alquiler **puede ser la fórmula más rentable**.

No obstante, **no es la vía más sencilla para el propietario particular**. Gestionar una vivienda bajo este régimen supone contar con una licencia turística aprobada por la comunidad autónoma y que exige cumplir con algunos requisitos que van desde los aspectos urbanísticos que debe reunir el inmueble (por ejemplo, el acceso directo desde la vía pública), las instalaciones (aire acondicionado, wifi...), los servicios que ofrece (información turística de la zona, disponibilidad de hoja de reclamaciones) o la autorización de la comunidad de propietarios, entre otras cosas.

Además, será necesario tener la capacidad de recibir y atender continuamente a los clientes, gestionar la limpieza de la vivienda, tener una presencia activa en determinadas plataformas internet, .... Una serie de cuestiones que exigen tiempo y dinero.

### 2. Alquiler temporal o por meses

Se trata de una forma de lograr unos ingresos extra y seguir disfrutando de la vivienda, con un **beneficio económico mayor al que se obtiene con el alquiler**

### a largo plazo.

Otra ventaja añadida, señala Alfa Inmobiliaria, es que “muchos turistas o jubilados extranjeros están dispuestos a pagar un **alquiler significativo por una casa o un piso en la costa española durante los meses de invierno**, en que los españoles no estamos tan interesados en aprovecharlas, dejándolas libres durante el periodo estival, más cálido en el resto de Europa, para ir a visitar a sus familiares y amigos a sus países de origen”.

### 3. Alquiler tradicional

El alquiler de una vivienda habitual es, según la red de inmobiliarias, “**el formato que ofrece más seguridad y estabilidad al propietario**, si bien las rentas mensuales, aunque no han dejado de subir en los últimos meses, son notablemente inferiores a las generadas en los dos casos anteriores”. Esta opción es además la más ventajosa en cuanto a la escasez de gastos de gestión e incluso a nivel fiscal, pudiéndose el propietario deducir ante Hacienda algunos gastos de mantenimiento, así como el IBI. En términos generales, [el dueño puede deducirse un 60% de los gastos vía IRPE](#). En los casos anteriores, las deducciones solo se aplican por el tiempo en el que el inmueble esté arrendado.

“**Se trata de tres opciones completamente distintas y que cubren necesidades muy diferentes del mercado**. Pero es importante conocer los pros y contras de cada opción, analizar adecuadamente la situación del inmueble, su localización geográfica o la regulación de su autonomía. Y, si es posible, lo ideal es contar con un experto de su confianza que le ayude a conocer a fondo y valorar correctamente la mejor opción para su caso particular”, concluyen desde Alfa Inmobiliaria.

[Ver comentarios / Comentar](#) ▾




#### Ver más noticias de:

[Alquiler de vivienda](#) [Contrato alquiler](#) [Alquiler vacacional](#) [Alfa Inmobiliaria](#)

Publicidad

> [Certificado energético desde 99 € + I.V.A.](#)

 **Recibir las últimas noticias**

Resumen diario  Resumen semanal

#### Noticias relacionadas



## Osácar: "La vivienda en alquiler es limitadísima y la demanda es brutal por la mejora de la economía, no por el turismo"

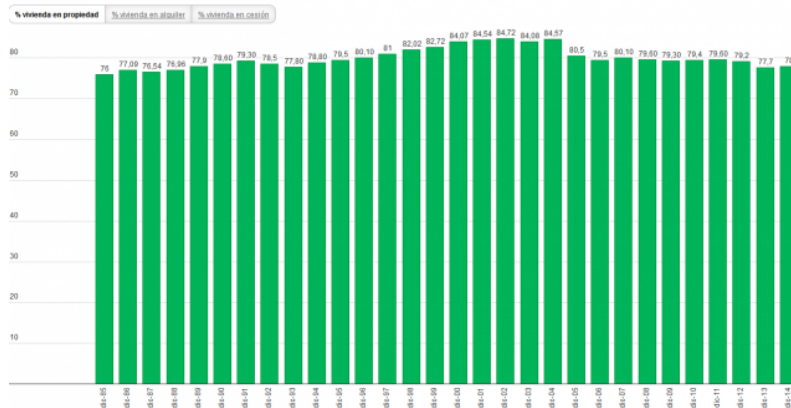
Concha Osácar, socia fundadora de Azora, hace hincapié en que España cuenta con un "limitadísimo" parque de viviendas en alquiler, mientras que la demanda sigue creciendo gracias a la mejora de la economía y la creación de empleo, y no "por culpa del turismo". "Hay una gran demanda de alquiler y, sin embargo, no ha habido una oferta que haya crecido para dar respuesta", ha señalado. [Leer más](#)



## Contratos de alquiler: todo lo que necesitan saber propietarios e inquilinos

Los primeros días de septiembre se abre la veda del alquiler. Según los datos de idealista, el interés y la oferta de pisos en alquiler aumenta progresivamente hasta el momento álgido, que se vive en la segunda y la tercera semana del mes. Para que tanto quienes alquilan un piso como los futuros inquilinos tengan toda la información necesaria, hemos recopilado lo indispensable que debes saber sobre los contratos de alquiler. [Leer más](#)

Viviendas en propiedad vs viviendas en alquiler



## A los españoles les sigue gustando comprar casa (a pesar de las enseñanzas de la crisis)

Desde el pinchazo de la burbuja inmobiliaria el porcentaje de viviendas en propiedad había ido descendiendo hasta situarse en el 77,7% del parque de viviendas en 2013, frente al 15,4% del alquiler. En cambio, el año pasado el porcentaje volvió a subir, al 78%, en perjuicio del alquiler, que supuso un 14,9% del total, según datos del **Banco de España**. Los expertos achacan esta leve caída o esta tendencia del alquiler que no termina de arrancar al arraigo de la mentalidad compradora de los españoles. [Leer más](#)