

CITYFRACTION · GUÍA · RENTABILIDAD

Renta corta vs. renta tradicional: cuál rinde más

La renta corta puede generar más ingreso bruto que un arriendo tradicional, pero también más costos y más variación. Comparamos ambos modelos con números ilustrativos para que veas qué queda neto.

6 min de lectura · cityfraction.com/blog/renta-corta-vs-renta-tradicional-cual-rinde-mas

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-HC9U-4Q5F · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-HC9U-4Q5F

PUNTOS CLAVE

- La renta corta cobra por noche y suele generar más ingreso bruto que un arriendo mensual del mismo inmueble.
- También tiene más costos: comisiones de plataformas, operador, limpieza, servicios, amoblado e impuestos turísticos.
- La renta tradicional da ingresos más estables y menos gestión, pero con techo y riesgo de morosidad o vacancia larga.
- La comparación correcta es la rentabilidad neta, no el ingreso bruto ni la tarifa por noche.
- La ubicación, la regulación local y la estacionalidad deciden qué modelo conviene en cada inmueble.

Dos formas de ganar con el mismo inmueble

En la renta tradicional firmas un contrato con un inquilino que paga un canon mensual durante meses o años. En la renta corta el inmueble se alquila por noches o semanas a viajeros, a través de plataformas como Airbnb y Booking, y normalmente lo gestiona un operador. Es el mismo activo, pero dos negocios muy distintos.

La pregunta de cuál rinde más no tiene una respuesta universal. Depende de dónde está el inmueble, de quién quiere alojarse allí, de cuánto cuesta operarlo y de lo que permita la regulación local.

Ingresos: por noche frente a por mes

En renta corta el ingreso se calcula como ocupación por tarifa: cuántas noches del mes se venden y a qué precio promedio. En un destino turístico, una noche puede costar lo que en un arriendo tradicional serían varios días de canon, por eso el ingreso bruto suele ser mayor.

Pero ese ingreso varía. Hay temporadas altas y bajas, fines de semana más caros que los martes y meses en que llegan menos viajeros. En renta tradicional el canon es fijo y se ajusta una vez al año, así que el ingreso es predecible mientras el inquilino pague.

Otro factor es el horizonte de los contratos. Un arriendo tradicional te ata a un inquilino por un año o más, con reglas de terminación y de ajuste del canon definidas por la ley de cada país. En renta corta la tarifa se ajusta noche a noche según la demanda, lo que permite aprovechar los picos de temporada y los grandes eventos, pero también obliga a bajar precios cuando la demanda cae.

Por eso, cuando alguien te muestre la tarifa por noche de un alojamiento y la multiplique por treinta, desconfía: ningún alojamiento turístico se ocupa todas las noches del año, y la ocupación realista depende del destino, de la temporada y de la calidad de la operación.

Costos: aquí se cierra la brecha

La renta corta tiene una lista larga de costos: la comisión de las plataformas, la remuneración del operador, la limpieza entre huéspedes, la lavandería, los servicios públicos e internet (que en renta tradicional paga el inquilino), el amoblado y su reposición, el mantenimiento más frecuente, los seguros y los impuestos turísticos o registros obligatorios.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-HC9U-4Q5F · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-HC9U-4Q5F

En renta tradicional los costos principales son la administración del inmueble, las reparaciones y los periodos sin inquilino entre contratos. Son menos, pero no son cero.

Ejemplo hipotético: el mismo apartamento en los dos modelos

Concepto	Renta tradicional	Renta corta
Valor del inmueble (USD)	200.000	200.000
Ingreso bruto anual	12.000 (1.000 al mes)	35.588 (150 por noche, 65 % de ocupación)
Costos de operación	-1.800 (15 %)	-19.573 (55 %)
Ingreso neto anual	10.200	16.015
Rentabilidad neta sobre el valor	5,1 %	8,0 %

Cifras inventadas para ilustrar la estructura del cálculo. Con otra ocupación, otra tarifa u otros costos, el resultado puede invertirse: si la ocupación de la renta corta cayera al 40 %, el ingreso neto sería mucho menor.

Gestión y tiempo

Un arriendo tradicional se puede administrar con pocas horas al año. La renta corta, en cambio, es un negocio de hospitalidad: responder mensajes a cualquier hora, coordinar llegadas, limpiar, reponer insumos, resolver problemas y cuidar las reseñas. Por eso casi siempre se delega en un operador profesional, cuyo costo ya está en la tabla anterior.

Con fracciones esa gestión no recae en ti: el operador del alojamiento se encarga de todo y tú recibes tu parte del ingreso neto.

Regulación y riesgos

La renta corta está cada vez más regulada. Madrid restringe las nuevas viviendas turísticas en el centro; Italia exige un código nacional para cada alojamiento; en Florida hacen falta licencias e impuestos turísticos y cada edificio puede poner sus reglas; en Colombia los alojamientos turísticos deben inscribirse en el Registro Nacional de Turismo. Un cambio normativo puede afectar a un alojamiento de un día para otro.

La renta tradicional tiene otros riesgos: el inquilino que deja de pagar, los procesos de restitución, que pueden tardar, y la vacancia prolongada si el mercado se enfría.

- Renta corta: estacionalidad, competencia, cambios normativos, costos variables.
- Renta tradicional: morosidad, vacancia larga, canon con techo.

Cómo comparar dos alojamientos de renta corta

Si ya decidiste que la renta corta encaja contigo, el siguiente paso es comparar alojamientos entre sí. Aquí también la tarifa por noche engaña: un apartamento de lujo con tarifa alta y ocupación baja

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-HC9U-4Q5F · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-HC9U-4Q5F

puede rendir menos que uno sencillo, bien ubicado y casi siempre lleno. Lo útil es mirar la rentabilidad neta estimada, el historial de reseñas, la estacionalidad del destino y el peso de los costos fijos.

Fíjate también en la sensibilidad del resultado. Un alojamiento cuyos números solo funcionan con una ocupación muy alta tiene poco margen de error; uno que sigue siendo rentable con una ocupación moderada es más robusto. En el ejemplo anterior, la renta corta superaba a la tradicional con un 65 % de ocupación, pero con un 40 % la ventaja desaparecería. Hacer ese ejercicio mental con cada ficha te ayuda a no sobreestimar lo que puede pasar.

- Rentabilidad neta estimada, no tarifa por noche.
- Número de reseñas y calificación promedio.
- Meses fuertes y meses flojos del destino.
- Margen de error: ¿qué pasa si la ocupación baja?

Entonces, ¿cuál conviene?

La renta corta suele rendir más en inmuebles bien ubicados en destinos con demanda turística o de negocios fuerte, con buena operación y donde la regulación lo permite. La renta tradicional suele ser preferible en zonas residenciales sin atractivo turístico, o cuando se prioriza la estabilidad por encima del rendimiento.

En CityFraction la oferta actual se concentra en renta corta en Cartagena, Miami, Madrid y Capri. Cada ficha muestra la rentabilidad estimada después de costos, para que compares sobre la cifra correcta.

> Compara siempre rentabilidad neta con rentabilidad neta. Una tarifa por noche alta no dice nada si no conoces la ocupación y los costos.

Preguntas frecuentes

¿La renta corta siempre rinde más que la tradicional?

No. Suele generar más ingreso bruto, pero si la ocupación es baja o los costos son altos, el neto puede ser menor que el de un arriendo tradicional.

¿Qué costos tiene la renta corta que no tiene la tradicional?

Comisiones de plataformas, operador, limpieza entre huéspedes, servicios públicos, amoblado, impuestos turísticos y registros obligatorios.

¿Qué es la ocupación?

El porcentaje de noches del periodo en que el alojamiento estuvo reservado. Junto con la tarifa promedio por noche, define el ingreso bruto.

¿Hay renta tradicional en CityFraction?

Por ahora la renta de largo plazo está en pausa; la oferta actual son alojamientos de renta corta y autos en renta.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-HC9U-4Q5F · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-HC9U-4Q5F

¿Cómo sé si un alojamiento tiene buena ocupación?

Mira el número de reseñas y su calificación, la ubicación frente a la demanda del destino y la ocupación supuesta en las finanzas estimadas de la ficha. Muchas reseñas recientes y buena nota suelen indicar demanda sostenida.

Contenido educativo. Las rentabilidades y cifras son estimaciones o ejemplos ilustrativos; no constituyen asesoría ni garantía.
Información sobre riesgos: cityfraction.com/legal#riesgos