

CITYFRACTION · GUÍA · RIESGOS

Vacancia: el riesgo silencioso del arriendo y cómo se mide

Un inmueble vacío no genera renta pero sí costos. Explicamos qué es la vacancia, cómo se mide y cómo se gestiona.

3 min de lectura · cityfraction.com/blog/vacancia-arriendos-eeuu

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-UJ9D-YSES · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-UJ9D-YSES

PUNTOS CLAVE

- La tasa de vacancia de alquileres en Estados Unidos fue de 6,9 % en el cuarto trimestre de 2024.
- La vacancia de viviendas en propiedad fue de 1,1 % en ese trimestre.
- Un inmueble vacío sigue pagando impuestos, mantenimiento y seguros.
- En la renta corta la vacancia se mide noche a noche y se gestiona con precio y canales.

Qué es la vacancia

La vacancia es el tiempo o la proporción en que un inmueble destinado al alquiler está desocupado. Es el reverso de la ocupación: si un apartamento está alquilado 10 de 12 meses, su vacancia fue de dos meses. Durante ese tiempo no genera ingresos, pero sus costos fijos siguen corriendo: impuestos, seguros, administración y mantenimiento.

Por eso la vacancia es uno de los riesgos más importantes, y a veces menos visibles, de cualquier inversión inmobiliaria.

Los datos de Estados Unidos

La Oficina del Censo de Estados Unidos publica cada trimestre la encuesta de vacancia y propiedad de vivienda. Según su informe, la tasa de vacancia de alquileres fue de 6,9 % en el cuarto trimestre de 2024, y la de viviendas en propiedad, de 1,1 %. Un año después, en el cuarto trimestre de 2025, ninguna de las dos había cambiado de forma estadísticamente significativa.

Tasas de vacancia en Estados Unidos, 4T 2024

Indicador	Tasa
Vacancia de viviendas en alquiler	6,9 %
Vacancia de viviendas en propiedad	1,1 %

Fuente: U.S. Census Bureau, Housing Vacancies and Homeownership.

Vacancia en el arriendo tradicional

En el arriendo de largo plazo, la vacancia aparece entre un inquilino y el siguiente: semanas o meses para encontrar a alguien, más el tiempo de reparaciones. Un contrato largo da estabilidad, pero cuando termina, el inmueble puede quedar vacío y el ingreso cae a cero de golpe.

Además, si el inquilino deja de pagar, el propietario puede enfrentar un proceso largo antes de recuperar el inmueble.

Vacancia en la renta corta

En la renta corta la vacancia se mide noche a noche: es el porcentaje de noches no vendidas. Es más variable, porque depende de la temporada, pero también más gestionable: el precio dinámico, la

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-UJ9D-YSES · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-UJ9D-YSES

presencia en varias plataformas y las estancias mínimas flexibles permiten llenar noches que de otro modo quedarían vacías.

- Ajustar tarifas según la demanda y la anticipación.
- Publicar en varios canales para no depender de uno.
- Aceptar estancias de media duración en temporada baja.
- Cuidar las reseñas, que influyen en la visibilidad.
- Mantener el alojamiento en buen estado para evitar cierres.

Cómo se refleja en una fracción

En CityFraction, la renta diaria de cada fracción es proporcional al ingreso neto real del activo. Si hay noches vacías, la renta de ese día es menor o nula, mientras que los costos fijos del activo se siguen cubriendo. Por eso la rentabilidad estimada de cada ficha incorpora una ocupación esperada, que no está garantizada.

> Toda inversión tiene riesgos, incluida la pérdida de capital. Las rentabilidades de los activos de CityFraction son estimadas y no están garantizadas.

Cómo evaluar el riesgo de vacancia

Al revisar un activo, compara la ocupación que asume su rentabilidad estimada con la de su mercado y su historial, si existe. Pregunta cómo se comporta en temporada baja, de cuántos canales depende y qué plan hay si la demanda cae. Un activo con supuestos realistas y una gestión activa suele soportar mejor los meses difíciles.

La diversificación también ayuda: con fracciones en varios activos, la vacancia de uno se compensa en parte con la ocupación de los otros.

Conclusión

La vacancia es inevitable en cualquier inmueble de alquiler, pero se puede medir y gestionar. Entenderla te ayuda a leer con realismo la rentabilidad de un activo y a no confundir ingresos posibles con ingresos garantizados.

Preguntas frecuentes

¿Qué es la tasa de vacancia?

La proporción de viviendas en alquiler que están desocupadas; en Estados Unidos fue de 6,9 % en el cuarto trimestre de 2024.

¿La renta corta tiene vacancia?

Sí, medida como noches no vendidas; varía con la temporada y se gestiona con precio y canales.

¿Si mi activo tiene noches vacías recibo renta?

La renta de ese día será menor o nula, porque se calcula sobre el ingreso neto real del activo.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-UJ9D-YSES · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-UJ9D-YSES

Contenido educativo. Las rentabilidades y cifras son estimaciones o ejemplos ilustrativos; no constituyen asesoría ni garantía.

Información sobre riesgos: cityfraction.com/legal#riesgos

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-UJ9D-YSES · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-UJ9D-YSES