



 micazu

¿Alquilar una casa de vacaciones?

## HA LLEGADO EL MOMENTO

Ha llegado el momento: ¡has comprado la casa de tus sueños! Ahora puedes disfrutar de toda la belleza que tu hogar y sus alrededores tienen para ofrecer. Además, estarás ocupado conociendo el vecindario y haciendo tus contactos. Visitarás la casa de tus sueños regularmente para asegurarte de que todo esté impecable.

Con el tiempo, te darás cuenta de que has incurrido en gastos en tu casa, aunque la propiedad a menudo esté vacía. Lo cual es una pena, por supuesto. Una buena forma de reducir costes y obtener ganancias por tu propiedad es la oportunidad de alquilar tu casa a otras personas. De esa manera, la casa de tus sueños puede ser el alojamiento de vacaciones soñado de otra persona.

Aunque puede ser emocionante alquilar tu casa a otros, es bueno tener una idea clara de las diversas opciones de alquiler por adelantado antes de decidirte por un tipo de alquiler en particular. A continuación, te ofrecemos más información sobre los tres diferentes tipos de alquileres para que estés bien informado de las diferentes formas y sus ventajas y desventajas: tu propia página, alquiler totalmente subcontratado & plataformas de alquiler.



## 1. TU PROPIA PÁGINA WEB

Seguramente conoces a algún experto en creación de sitios web. Y estará feliz de hacer esto por ti. Juntos, podéis crear un hermoso sitio web con texto y fotos. La ventaja aquí es que puedes decidirlo todo. Y todos los ingresos por alquiler son tuyos.

Para alquilar tu casa de esta manera, tendrás que gastar mucho tiempo, conocimiento y energía para hacerla, sin saber de antemano si tendrás éxito. Hemos reunido una serie de puntos importantes que entran en juego una vez que tu sitio web está en línea y que no debe subestimar:

### VISIBILIDAD EN LÍNEA

Para ser encontrado en línea, es muy importante tener la mejor configuración posible, especialmente con respecto a la capacidad de búsqueda (móvil) de tu sitio web. Esto es extremadamente difícil para una persona particular con un solo sitio web para su casa de vacaciones. Google tiene un algoritmo complejo que se actualiza cada pocos meses. Por lo tanto, es importante estar al tanto.

### MAPAS DE GOOGLE

En tu sitio web, es necesario mostrar a tus visitantes dónde se encuentra tu casa. Para ello, es necesario crear un enlace con Google Maps. Este enlace con Google Maps cambia regularmente, por lo que deberás asegurarte de que también tienes una buena idea de esto y que sabes lo que debes ajustar en caso de una actualización.

### CALENDARIO DE RESERVAS Y ADMINISTRACIÓN

Para lograr que tus visitantes reserven, deberás agregar una herramienta de reserva a tu sitio web. Dado que estos son a menudo sistemas complejos, esto puede exigir mucha atención (¡y tiempo!). Por supuesto, no querrás que tus invitados se rindan porque es demasiado difícil hacer una reserva. Además, el huésped también debe recibir una confirmación de la reserva. Así que tendrás que configurar mensajes para eso también. Lo más importante es que tus invitados puedan pagar en línea de forma segura. ¿Cómo vas a configurar esto? ¿Qué harás cuando la gente no pague?

### RESEÑAS

Los comentarios escritos por los huéspedes sobre su estadía en tu propiedad benefician tanto a los huéspedes potenciales como a ti. Debes hacer esto posible en su sitio web. Esto sirve principalmente para que los huéspedes potenciales lean lo satisfechos que han estado tus huéspedes anteriores.

## VENTAJAS

- + Tú decides a quién alquilas
- + Eres tu propio jefe
- + Te quedas con todas las ganancias

## DESVENTAJAS

- Tienes que invertir mucho tiempo en tu propio sitio web (diseño, construcción, mantenimiento, marketing)
- Tú pagas los costes de puesta en marcha de tu anuncio (alojamiento del sitio web)
- Debes pasar mucho tiempo en el sitio web para cumplir con las últimas actualizaciones de Google
- Debes agregar una herramienta de reserva tú mismo
- Debes agregar una herramienta de pago en línea tú mismo
- Necesitas agregar tu propia herramienta de revisión
- Tienes que hacer tu propia administración

Como puedes ver, existen ventajas y desventajas al configurar y mantener tu propio sitio web. Por lo tanto, te recomendamos que pienses detenidamente en esto antes de comenzar.



## 2. ALQUILER SUBCONTRATADO

La elección de poner tu casa de vacaciones en manos de una organización de alquiler (como Belvilla o Interhome) es una elección consciente para muchos propietarios. Esto suele ser para aquellos que ven su casa de vacaciones más como una inversión. También puede ser una buena opción para los propietarios que no quieren estar ocupados con todas las demandas que conlleva el alquiler. Una organización de alquiler es una opción buena, pero costosa.

## VIVIENDA COMO INVERSIÓN

¿Quieres participar menos en el alquiler de tu casa de vacaciones? ¿Y no quieres lidiar con todo lo que conlleva el alquiler? Entonces alquilar a través de una organización de alquiler es una buena opción. Recibirás un rendimiento anual de tu propiedad de alquiler de la organización de alquiler.

## ¿ALOJARSE EN TU PROPIA CASA DE VACACIONES?

Si deseas quedarte en tu casa de vacaciones, debes coordinarlo con la organización de alquiler con antelación. Ellos podrían decidir que lamentablemente esto no es posible debido a las reservas confirmadas. Además, la propia organización de alquiler querrá alquilar las mejores semanas (en temporada alta). Es posible que no puedas decidir por ti mismo cuándo quedarte en tu casa de vacaciones. Por lo tanto, es aconsejable coordinar esto con anticipación con la organización, para evitar decepciones.

## CONTACTO CON HUÉSPEDES

Entregarás completamente el alquiler a una organización de alquiler, por lo que también renunciarás a cualquier contacto con los huéspedes.

## COSTOS E INGRESOS

Las organizaciones de alquiler cobran una alta comisión por reserva por sus servicios. En promedio, esto es alrededor del 30 %. Este porcentaje significativo se debe al hecho de que las empresas de alquiler también incurren en gastos de publicidad, marketing, las herramientas que tienen integradas en su sistema y los servicios in situ. Esto se deducirá de tus pagos. Entonces recibirás el alquiler menos la comisión.

## VENTAJAS

- + No te encargas del alquiler
- + No es necesario realizar un seguimiento de la administración del alquiler
- + No necesitas tu propio sitio web

## DESVENTAJAS

- Sin participación en la fijación de tarifas
- Sin contacto con los huéspedes
- Sin control sobre tu propia casa
- Alta comisión (30 %) a pagar a la organización de alquiler
- No poder alojarte en tu propiedad cuando quieras
- No tienes nada que decir sobre el proceso de alquiler (qué plataforma y qué invitados)



### 3. PLATAFORMAS DE ALQUILER

Si deseas aprovechar la experiencia de las principales plataformas de alquiler nacionales e internacionales y también deseas tener un control total sobre tu alquiler a un bajo coste, alquilar a través de una plataforma de alquiler es una buena opción.

#### INTERNACIONAL VERSUS NACIONAL

Como propietario, puedes optar por alquilar en una plataforma nacional o en una plataforma internacional. El tipo de invitados que te gustaría recibir puede jugar un papel importante en esto. Por ejemplo, si no hablas bien inglés, una gran plataforma internacional puede ser menos adecuada. Si hablas varios idiomas, puedes llegar a muchos más invitados interesados en una plataforma internacional.

#### REGÍSTRATE Y ALQUILA

Plataformas como Airbnb, VRBO, Booking y Micazu tienen mucha experiencia en unir oferta y demanda. Después de poner tu anuncio en línea, será visto por varios miles de visitantes del sitio web. Cuanto más atractivo se vea tu anuncio y más competitivo sea el precio de alquiler, más probabilidades tendrás de obtener reservas de huéspedes interesados. La plataforma te ayudará con consejos para crear el anuncio más atractivo posible. Lo hacen a través de documentos técnicos, seminarios web, preguntas frecuentes y blogs.

#### MARKETING

Todas estas plataformas están óptimamente equipadas y tienen mucha experiencia en el campo del marketing en línea. Como resultado, estas plataformas son fáciles de encontrar en línea y cumplen con los últimos estándares de Google. Además, también son activas en las redes sociales (Facebook, Instagram, TikTok). Estas plataformas también utilizan el marketing por correo electrónico inteligente, donde informan a sus huéspedes sobre nuevas casas u ofertas de última hora. De esta manera, pueden llegar a los huéspedes interesados con ofertas adecuadas. Como resultado, la probabilidad de recibir una reserva aumenta significativamente.

#### TARIFAS

Por los servicios que ofrecen estas plataformas, suelen cobrar una comisión de entre el 10 % y el 20 % del total del alquiler. Algunas plataformas deducen los gastos de comisión tanto de los invitados como de los anfitriones, otras plataformas solamente toman una comisión del anfitrión. Antes de tomar una decisión, es aconsejable echar un vistazo a cómo la plataforma cobra su comisión y cómo de altos son estos costes. De esa manera, sabrás qué esperar.

#### PAGOS

Todas las plataformas de alquiler funcionan con un sistema de pago seguro en línea. Los huéspedes pueden pagar de forma segura con el método de pago elegido. Puedes establecer cuándo vence el pago y cuándo se debe reembolsar el depósito. Recibirás la cantidad total cuando un huésped se hospede en tu casa.

## VENTAJAS

- + Eres parte de una gran plataforma en línea
- + Crear tu anuncio es relativamente simple
- + Recibirás consejos sobre cómo hacer que tu anuncio sea lo más atractivo posible
- + Puedes beneficiarte del apoyo de los equipos de atención al cliente
- + Tu propiedad se puede encontrar inmediatamente en línea después de la puesta en marcha
- + No tienes que pensar en el marketing
- + Tú decides a quién le alquilas
- + Gestionas tu propia administración de alquiler
- + Puedes personalizar y administrar fácilmente tu anuncio
- + Mayor rentabilidad del alquiler

## DESVENTAJAS

- Debes mantener tu anuncio actualizado (lleva tiempo)
- Tienes que organizar la entrega de llaves y la limpieza tú mismo
- Solo recibirás los ingresos del alquiler después de la llegada de tus invitados

| Plataformas                         | Micazu                         | AirBnB              | Vrbo                | Booking             |
|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Oferta</b>                       | internacional                  | internacional       | internacional       | internacional       |
| <b>Costo de la Comisión (Total)</b> | 10%                            | 15-25%*             | 15-25%              | 15-25%              |
| <b>Mesa de ayuda</b>                | internacional                  | internacional       | internacional       | internacional       |
| <b>Comunicación</b>                 | plurilingüe                    | plurilingüe         | plurilingüe         | plurilingüe         |
| <b>Organización</b>                 | negocio familiar               | listado             | listado             | listado             |
| <b>Opciones de pago</b>             | o.a. iDeal, Creditcard, SoFort | Paypal & Creditcard | Paypal & Creditcard | Paypal & Creditcard |
| <b>Política de cancelación</b>      | decide tu mismo                | establecido         | establecido         | establecido         |
| <b>Instant booking**</b>            | No                             | Posible             | Posible             | Si                  |

\* Comisión de invitado y anfitrión combinada

\*\* Con la reserva instantánea, no tienes opción de cancelar una reserva.





## ¿NECESITAS MÁS INFORMACIÓN?

Como has podido ver, hay varias diferencias importantes entre las tres opciones de alquiler. Ahora que las conoces, puedes optar por analizar más de cerca las opciones más adecuadas, para finalmente poder tomar una decisión informada.

Si tienes alguna pregunta después de leer este documento técnico o deseas recibir más información, envía un correo electrónico con tus preguntas a [helpdesk@micazu.com](mailto:helpdesk@micazu.com). Entonces, podremos proporcionarte una respuesta útil a todas tus preguntas.

Por ahora, esperamos haberte dado más información sobre los tipos de alquiler. Ahora la elección es tuya. ¡Tal vez tengamos noticias tuyas!

Siempre estamos dispuestos a ayudar.

Cordialmente,

Equipo Micazu  
Micazu B. V.  
Waldorpstraat 17  
2521 CA La Haya

+31(0)71 760 1650 | [helpdesk@micazu.com](mailto:helpdesk@micazu.com) | [www.micazu.es](http://www.micazu.es)