

GUÍA ALQUILER VACACIONAL

Guía VFT 2026 + reforma rent-ready para subir tu rentabilidad

Cómo poner tu apartamento a rentar en la Costa del Sol y sacarle más partido: la licencia VFT actualizada a 2026, la reforma rent-ready que sube tu precio por noche y la gestión que te lo deja todo hecho.

Licencia VFT 2026: qué necesitas

Para alquilar como vivienda con fines turísticos necesitas la licencia VFT inscrita en el Registro de Turismo de Andalucía. El alta es por declaración responsable, así que el número VFT se obtiene de forma prácticamente inmediata.

La normativa cambió con el Decreto 31/2024 (que eliminó la Licencia de Primera Ocupación) y, desde abril de 2025, exige la aprobación de la comunidad de propietarios por mayoría de 3/5. El registro único nacional (NRUA) fue anulado por el Tribunal Supremo en 2026, así que el foco vuelve a la VFT autonómica. Alquilar sin licencia puede acarrear sanciones de miles de euros.

Reforma rent-ready que sube el ADR

Una reforma pensada para el uso turístico intensivo sube la categoría del anuncio, mejora las reseñas y permite un mejor precio por noche (ADR):

- Baños y cocinas que suben la categoría: platos de ducha a ras de suelo, mamparas sin perfiles, grifería media-alta, encimeras de material compacto o piedra.
- Suelos de porcelánico de gran formato; evitar el microcemento en uso intensivo.
- Aire acondicionado eficiente (imprescindible) e iluminación cálida que mejora la percepción en las fotos.
- Más plazas y detalles que mejoran las reseñas.

Obra sin perder la temporada

La temporada baja (de octubre a febrero) es la ventana ideal para reformar y llegar a la alta con mejor producto. Revisamos tu calendario de reservas y planificamos la obra para minimizar los días fuera de servicio.

Qué renta y cuánto

El precio por noche depende del tipo de propiedad, el número de habitaciones y la zona. Con nuestra calculadora de rentabilidad estimas los ingresos netos tras la comisión de gestión (18 % + IVA). Ejemplo orientativo: un apartamento de 2 habitaciones en Marbella con 65 % de ocupación ronda los 160 €/noche.

Property Care: despreocúpate

Si quieres, gestionamos el alquiler de principio a fin: anuncios multiportal, precio dinámico, check-in, limpieza entre reservas, licencia VFT y mantenimiento con equipo propio. Comisión del 18 % + IVA, sin permanencia y sin cuota de alta, con panel del propietario en tiempo real.

Costa del Sol Reformas · 500+ proyectos desde 2010 · Equipo propio · Garantía escrita de 5 años · info@costadelsolreformas.com · WhatsApp +34 612 286 273 · costadelsolreformas.com

Checklist para poner tu apartamento a rentar (10 puntos)

- ☐ Licencia VFT inscrita en el Registro de Turismo de Andalucía.
- ☐ Aprobación de la comunidad por mayoría 3/5 (desde abril de 2025).
- ☐ Parte de viajeros configurado.
- ☐ Aire acondicionado eficiente en todas las estancias.
- ☐ Baño rent-ready (ducha a ras, mampara sin perfiles).
- ☐ Cocina equipada y resistente al uso intensivo.
- ☐ Suelo de porcelánico de gran formato (no microcimento).
- ☐ Fotos profesionales con buena iluminación.
- ☐ Precio dinámico por temporada.
- ☐ Gestión y limpieza entre reservas.

Preguntas frecuentes

¿Necesito licencia VFT para alquilar?

Sí. Para uso turístico necesitas la VFT inscrita en el Registro de Turismo de Andalucía. El alta es por declaración responsable, así que el número se obtiene casi de inmediato.

¿El NRUA es obligatorio desde 2026?

No. El registro único nacional (NRUA) fue anulado por el Tribunal Supremo en 2026, así que el requisito operativo vuelve a ser la VFT autonómica de Andalucía.

¿Cuánto sube el precio por noche una reforma?

Depende del estado de partida, pero una reforma rent-ready (baños, cocina, AC, acabados) sube la categoría del anuncio y suele mejorar reseñas y ADR. Lo estimamos antes de invertir.

¿Podéis hacer la obra sin cerrar la temporada?

Sí. Planificamos en temporada baja y entre reservas para minimizar los días fuera de servicio.

¿Gestionáis también el alquiler?

Sí. Con Property Care gestionamos anuncios, precio, check-in, limpieza, licencia y mantenimiento al 18 % + IVA, sin permanencia.