



Los apartamentos profesionales, una alternativa a Airbnb y los hoteles

Por Ibon Naberan y David Iriso. Se está produciendo el nacimiento y consolidación de un nuevo subsector inmobiliario de inversión

Codirectores generales de All Iron RE I Socimi

Las viviendas turísticas se han convertido en un desafío creciente en las grandes ciudades, y están provocando una reacción regulatoria en cadena de las autoridades, en especial a nivel local, para frenar su desarrollo. Este tipo de viviendas, que son ofrecidas al usuario a través de plataformas como Airbnb, han crecido con fuerza en los últimos años en edificios residenciales, generando tensiones con los vecinos. Como respuesta a esta problemática, los reguladores están adoptando medidas restrictivas que afectan al sector, con limitaciones a su desarrollo. Frente a estas crecientes limitaciones, existen dos realidades incontestables: España es una potencia turística de primer orden que precisa una adecuada y dimensionada oferta de alojamientos, y esta se está viendo restringida, en beneficio, sobre todo, del sector hotelero.

Los datos sobre el turismo son muy claros: España recibió 93 millones de turistas extranjeros en 2024, un incremento del 10% con respecto a 2019 (prepandemia), y se esperan 98 millones para 2025, según Braintrust. De hecho, ya en los dos primeros meses del año se registró un incremento del 5% en el volumen de visitantes con respecto al mismo periodo de 2024, lo que marca una clara tendencia ascendente para el resto del año. En términos de tarifas, en 2024 el sector hotelero experimentó un incremento del 30% con respecto a 2019, alcanzando los 119 euros de tarifa media diaria, y, de nuevo, esta tendencia creciente se está manteniendo este año: en enero y febrero se registró un incremento medio del 7% con respecto a los mismos meses del año anterior.

A la vista de estos datos, se genera la necesidad de dar respuesta a la demanda de alojamiento de los millones de visitantes, tanto del turismo interior como exterior, pero las restricciones en la oferta generan disfunciones y una demanda insatisfecha, ya sea por la elevación de los precios de los alojamientos, como por el propio interés de los turistas de disfrutar de un alojamiento tipo apartamento, que les ofrece una serie de ventajas.

En este contexto, una de las alternativas claras a los hoteles tradicionales –y también a las viviendas turísticas– son los apartamentos profesionales, lo que históricamente se han conocido como apartoteles, que han evolucionado a un concepto más actual.

A diferencia de las viviendas de uso turístico, los apartamentos profesionales están regulados y cuentan con un mayor nivel de supervisión, requieren tanto de una licencia de actividad otorgada por el municipio, que garantiza que la propiedad cumple con una serie de requisitos de calidad, seguridad y control, como de la elaboración de un proyecto que cumpla con la normativa de hospedaje a nivel autonómico (en este caso, normalmente AT o Aparthotel). Además, los apartamentos profesionales suelen localizarse en edificios de uso terciario, en lugar de residenciales, y generalmente se estructuran ocupando edificios completos.

El desarrollo de una mayor oferta de apartamentos profesionales permite dar respuesta a la demanda de los viajeros sin ocasionar un perjuicio para los residentes locales ni una distorsión del mercado de la



Varias personas increpan a los turistas en los bares durante una manifestación por la vivienda, en Palma de Mallorca, el pasado día 15. EFE

vivienda. Además, representan una fórmula para impulsar la oferta de alojamiento de forma ordenada, un factor crucial principalmente en países como España, donde, como hemos visto, el turismo es un sector clave. Todo ello cobra especial relevancia en el contexto actual, en el que las autoridades a nivel mundial han aumentado la regulación de las viviendas de uso turístico con el objetivo de limitar su expansión.

Por aportar ejemplos concretos, en París se ha limitado la cantidad de días al año que una vivienda privada puede ser alquilada en formato de corta estancia, mientras en Barcelona han sido aún más restrictivos y se han prohibido las viviendas de uso turístico en muchas áreas del centro. Por otro lado, el Gobierno español anunció recientemente

una reforma fiscal que afectará directamente a la vivienda de uso turístico, proponiendo la aplicación del IVA a aquellos inmuebles de este tipo en zonas declaradas tensionadas.

Las anteriores medidas abren una ventana de oportunidad para una apuesta mayor por los apartamentos profesionales, que no tienen los inconvenientes de las viviendas turísticas y dan respuesta a la demanda de muchos turistas que optan por este tipo de alojamiento frente a los hoteles tradicionales.

A nivel regional, en el sur de Europa existe una penetración muy baja de los apartamentos profesionales con respecto a la oferta de camas hoteleras tradicionales. En concreto, no supera el 10% en ciudades como Madrid, Barcelona, Milán o Lisboa, y es algo más alta a medida que nos adentramos en la Europa continental, como por ejemplo en París, Londres o Múnich, donde ya en 2020 estaba cercana al 15%.

Desde un prisma inversor, existen altas barreras de entrada en el sector de los apartamentos profesionales. En el caso concreto de España, el hecho de que existan, a día de hoy, moratorias a la concesión de licencias en ciudades como Barcelona, San Sebastián o Palma de Mallorca es un gran obstáculo para la aparición de nueva competencia, como también lo es la dificultad de acceder a oportunidades de inversión atractivas. Tampoco ayuda a la institucionalización de la inversión el hecho de que la normativa sea tan distinta en cada ciudad, y es deseable una mayor homogeneización normativa que permita potenciar el desarrollo de este tipo de activo.

Una de las principales ventajas competitivas de los apartamentos profesionales en comparación con la vivienda tradicional o el hotel es que pueden destinarse no solo a cortas estancias, como los hoteles, sino también a medias estancias, pero sin las obligaciones de larga estancia de las viviendas tradicionales. Por su configuración y tamaño medio, así como por las altas tarifas necesarias para rentabilizar el negocio, dados sus elevados costes fijos, las habitaciones de hotel no son óptimas para alojar huéspedes durante largos periodos, y en el caso de la vivienda tradicional, aunque sí cuente con espacio suficiente, está sujeta a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de vivienda, lo que en muchos casos impide su comercialización en formato de cortas estancias.

Los apartamentos profesionales son, por tanto, un activo seguro y flexible, que permite ajustar el modelo de negocio a la demanda existente, sin necesidad de realizar ningún tipo de cambio de configuración ni de licencia, y es precisamente esta flexibilidad para poder destinar la cartera tanto al sector turístico como al formato *living* la que resulta en una gran ventaja para el inversor.

En resumen, estamos ante el nacimiento y consolidación de un nuevo subsector inmobiliario de inversión, y todos los factores anteriormente señalados suponen la combinación perfecta, y presentan una oportunidad de desarrollo en el sur de Europa irreplicable para aquellos inversores que cuenten con escala, conocimiento del modelo de negocio y *track record*.



La penetración de estos pisos no supera el 10% en Madrid, Barcelona, Milán o Lisboa, y es mayor en París, Londres o Múnich