

¿Qué es un Apartamento Turístico y por qué es actualmente una inversión sólida frente a las Viviendas de Uso Turístico

Introducción

La Costa del Sol se ha consolidado como uno de los destinos más atractivos para quienes buscan una segunda residencia o una inversión turística.

El 75 % de las compraventas en la zona se destinan a este fin, especialmente por parte de compradores extranjeros que buscan ingresos pasivos sin complicaciones ni gestión directa.

En este escenario, el mercado inmobiliario en Andalucía ofrece dos modelos principales: Las Viviendas de Uso Turístico (VUT) y los Apartamentos Turísticos (AT).

Aunque ambos están orientados al alquiler vacacional, los AT destacan como una opción más interesante, segura y con una proyección de futuro.

Cada vez más compradores nacionales perciben que gestionar una VUT resulta mas complejo y menos rentable, debido a la imposibilidad de obtención de la licencia, a la saturación del mercado, al aumento de precios y las crecientes y continuas restricciones legales a este modelo de VUT.

Vivienda de Uso Turístico (VUT): inmueble residencial, alquilado a turistas por cortos períodos. Se encuentra en edificios residenciales ordinarios, que suelen carecer de los servicios necesarios para esta explotación y se gestiona individualmente por su propietario o a través de una agencia especializada.

Apartamento Turístico (AT): inmueble en complejos turísticos gestionados profesionalmente, con servicios hoteleros y adaptados para el alojamiento turístico temporal. Puede usarse también como segunda residencia. Se adquiere con plena propiedad, escritura pública y registro como cualquier otro inmueble.

(VUT) VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Problemas y desafíos de las Viviendas de Uso Turístico

- Nuevas normativas más estrictas: Desde junio 2025, el Real Decreto 1312/2024 obliga a inscribirse en un Registro Nacional, con licencias anuales y requisitos difíciles de cumplir.
- Saturación del mercado: Más de 80.000 viviendas turísticas registradas en la Costa del Sol. Alta competencia y máxima concentración en las zonas clave.
- Problemas de convivencia: La rotación turística genera conflictos en edificios residenciales no preparados ni equipados para el uso hotelero.
- Restricciones legales y comunitarias: Licencias difíciles de obtener y oposición frecuente de las comunidades de propietarios, que pueden incluso aumentar la participación en los gastos comunes a estas viviendas.
- Rentabilidad decreciente: Los elevados precios de compra, los gastos de gestión, mantenimiento, limpieza, mobiliario y reformas, reducen los beneficios netos.
- Estacionalidad marcada: Los ingresos suelen concentrarse en temporadas puntuales, limitando la rentabilidad anual.
- Riesgos fiscales: Posibles subidas de impuestos de adquisición (hasta 100 %) amenazan la rentabilidad futura.

NORMATIVA DE REFERENCIA :

Viviendas de uso turístico - Junta de Andalucía

Se recuerda que, a partir del próximo 1 de julio de 2025, en cumplimiento del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, a propuesta del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, por el que se regula el...



(AT)

APARTAMENTOS TURÍSTICOS

Ventajas clave de los Apartamentos Turísticos

Frente al freno a las VUT, los Apartamentos Turísticos destacan por:

- Cumplimiento normativo garantizado: Diseñados para uso turístico, con licencias y registros adaptados, evitan conflictos legales y vecinales.
- IVA deducible: Muchos compradores se benefician del régimen de inversión del sujeto pasivo, que permite deducir el IVA y no pagarlo en la compra.
- Equipamiento completo incluido: Se entregan amueblados y equipados, evitando costes adicionales en mobiliario o electrodomésticos para sus propietarios.
- Mantenimiento, reparaciones y seguro cubiertos.
- Gestión profesional: Operados por empresas especializadas que aseguran ocupación, reputación y experiencia de cliente cuidada.
- Máxima comodidad para el propietario: una gestión integral que minimiza tiempo, esfuerzo y preocupaciones.
- Interesante Rendimiento anual, sobre la base de una alta revalorización anual, una rentabilidad estable en el tiempo, un importante ahorro de gastos y equipamiento, y beneficios fiscales.
- Potencial de futuro: Ubicados en complejos consolidados, con servicios exclusivos, y con el aumento de la demanda por el freno a las VUT, aumentarán su valor en el tiempo.

NORMATIVA DE REFERENCIA :

Establecimientos de apartamentos turísticos - Junta de Andalucía

Los establecimientos de apartamentos turísticos son los que están compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento que cuentan con mobiliario e instalaciones adecuadas para la conservación,...

 juntadeandalucia.es

