



# Aparture, bertatik bertara



# Aurkibidea

---

1. Zer da Aparture? .....	P. 4
2. Ibilbidea .....	P. 6
3. Aparture eredia .....	P. 14

# 1. Zer da Aparture?

---

Euskal Autonomia Erkidegoan, turismo-erabilerarako etxebizitza asko (VUT) tokiko enpresek kudeatzen dituzte, beren egitura propioarekin eta kontratatutako langileekin. Enpresa horiek jarduera-lizentzia duten etxebizitzak kudeatzen dituzte, erabilera tertziariora aldatuta, eta beste ostatu-eredu profesional batzuen pareko kontrol administratiboaren menpe daude.

Sortu zenetik, Aparturek eboluzio handia izan du, eta gaur egun erreferente eta aitzindari den eredu bakar baten arauketan eta garapenean funtsezko eragile bihurtu da. Eredu horrek jarduera ekonomiko formala, arduratsua eta kalitatezkoa sustatzen du, historikoki sektorea markatu duten ikuspegi informal edo partikularretatik urrun.

**Bere helburua ez da interesak ordezkatzea soilik, baizik eta ostatu eskaintza profesionalizatzeko esparru komun bat sustatzea, enplegua, ekarpen fiskala, zerbitzuaren kalitatea eta ingurune urbano zein sozialarekiko oreka sortuz.**



# 2. Ibilbidea

---



**JATORRIA  
(2012–2014)**

## Premia larrizko erantzuna

2012an, Hiri Errentamenduen Legea (LAU) aldatzeak mugarri bat ezarri zuen, izan ere, lege horrek turismo-erabilera espresuki baztertu zuen erabilera erresidentzialaren markotik. Horrek ustekabeko kolpea ekarri zien jada arlo horretan jarduten ari ziren enpresei, eta etxebizitza turistikoak babes juridikoaren kanpoan utzi zituen, ziurgabetasun, arau-nahasmendu eta kaos erregulatzailako egoera sortuz.

– Turismo-erabilera LAUren esparrutik kanpo uzteak enpresa asko egoera juridiko lauso batean kokatu zituen. Orduan, Euskadiko hainbat enpresa Turismoko Lurralde Ordezkaritzetara jo zuten, eta gomendio instituzionala jaso zuten elkarrekin batzeko, garapen normatiboan eragin ahal izateko.

– Testuinguru horretan, tokiko enpresek ahots komun baten beharra nabarmen zela ulertu zuten.

**Horrela sortu zen Aparture, Euskal Autonomia Erkidegoko Apartamentu Turistikoek Elkartea, sektore emergente bati ordezkari emateko erantzun enpresarial antolatu gisa; sektore horrek arautua eta aitortua izatea behar zuen.**

– 2013an, Eusko Jaurlaritzak azkar erreakzionatu zuen eta Euskadiko Apartamentu Turistikoek Dekretua aldatu zuen, Multzoko Modalitateko Apartamentu Turistikoek figura egokituz. Aparturek kudeatutako unitateak egokitu eta beren ostatu guztiak REATE erregistroan inskribatu zituzten, enpresa-ustiapen unitate baten baitan. Turismoko Lurralde Ordezkaritzek, Aparturerekin elkarlanean, erregistroan jasotako eskaintza osoaren %100aren ikuskapen presentziala burutu zuten.

LEHEN  
ETAPA  
(2014-2016)

## Harreman instituzionala

– Lehen urteetan, elkarreak jarduera legitimatzeko oinarri juridiko komun bat ezartzeko lan egin zuen.

- Elkarreak edozein sektore-patronalen pareko plataforma enpresarial izan nahi zuen, ez higiezinaren jabeen edo interes partikularren talde bat.
- Ez zuten hazkunde azkarra bilatu nortasuna galtzearen kontura; eredu partekatu eta normalizatu bat eraiki zuten, **bazkideen arteko lerrokatzea bermatzeko eta edozein sektore ekonomiko sendotan bezalako ezaugarriak izango zituen sektore bat sortzeko.**

– Garai zaila izan zen, sektorea ordu arte modu sakabanatuan eta, askotan, gardentasunik gabe jarduten zuela eta, haren arautze-beharraren defentsa irmoa egin baitzen.

– Administrazioekin eta sektoreko eragileekin lankidetzaren proaktiboko kultura izatea funtsezkoa izan zen.





**BIGARREN  
ETAPA  
(2016-2018)**

## Eragin erregulatzailea

### 2016

2016an, Aparturek harreman instituzional eta eragin normatiboaren arloan lehen urratsak eman zituen, Turismo Legeari alegazioak aurkeztuz, eta horietako batzuk onartuak izan ziren. Lege horrek lehen aldiz sortu zuen Turismo Erabilerarako Etxebizitzaren figura. Ordura arte Aparturereen eskaintza osatzen zuten Multzoko Modalitateko Apartamentu Turistikoak desagertu ziren, eta enpresek egokitzapen-prozesu bat abiatu behar izan zuten, banakako Turismo Erabilerarako Etxebizitza gisa berriz sailkatzeko.

### 2017

2017an, Gipuzkoak mugarri bat ezarri zuen, Foru Ogasunaren, Turismo Sailaren eta Aparturereen arteko lankidetzaren eredugarria abian jarri, Gipuzkoako Hotel Elkartearen (Adegi) eta Ostalaritzako Enpresarien Elkartearen babesarekin. Aliantza horri esker, etxebizitza turistikoaren tratamendu fiskala aldatu zen eta Turismo Diru-sarreraren Jasotzaileen Erregistroa sortu zen, Estatuko 179 eredu aurreratuz.

Gipuzkoako Foru Ogasunak kudeaketa espekulatiboa desinzentibatu zuen, fiskalki bereiziz jarduera ekonomikoa egiten dutenak —gutxienez langile bat lanaldi osoan dutenak— eta egiten ez dutenak.

Horrek aukera eman zien jabe pribatuei beren ondarea autoenplegu bidez kudeatzeko, benetako partikular gisa, edo, bestela, BEZean alta emanda kudeaketa enpresa profesionalen esku uzteko, plataforma informalean (Airbnb bezalakoetan) ohikoak diren bitartekaritza-simulazioak saihestuz. Aparturek azpimarratu zuen azken urteotan zenbait plataforma digitalek izan duten eskala ulertzeko baldintza nagusietako bat dela bitartekaritza-simulaziozko eredu informal horien hedapena.

Bitartekaritza-simulaziozko eredu informalekin alderatuta, **Aparturereen etxebizitza turistikoaren enpresa kudeatzaileek benetako ostatu turistikoaren zerbitzua eskaintzen dute, beren izenean jardunez eta baliabide material eta pertsonalez hornitutako antolaketa baten bidez. Gainera, merkaturatzen dituzten etxebizitza turistikoaren jardueraren titularrak direnez, erantzukizun fiskal, zibil eta administratibo oso zehatzak eta erraz egiaztagarriak dituzte, eta autonomia-erkidegoetako erregistroetan inskribatutako etxebizitza turistikoek bete behar dituzten eskakizunak ostatu horien titularrarekin zuzenean lotzen dituzte.**

En consecuencia, el tratamiento en el IRPF que aplica la Hacienda Foral de Gipuzkoa, segmentando los rendimientos de capital inmobiliario en función de si provienen de viviendas donde se ejerce una actividad económica, estableció las condiciones fiscales óptimas para evitar que las empresas gestoras de viviendas turísticas, que se han configurado de acuerdo con la realidad de su gestión, se confundieran con otras figuras informales, de mera intermediación simulada.

Ondorioz, erabilera erresidentzialaz gain, Gipuzkoan — eta azken harmonizazio fiskalaren ondoren Bizkaian eta Araban ere— bi turismo-erabilera mota bakarrik dira fiskalki eraginkorrak:

**a. Enpresa-kudeaketa profesionala:** ustiapen-lagapenean oinarritutako turismo-erabilera, jarduera ekonomiko bat garatuz eta hotel-zerbitzuak eskainiz, non enpresa kudeatzaileak jardueraren titulartasuna eta araudia betetzearen (hirigintza, lan, zerga eta sektore arloko) erantzukizun osoa bere gain hartzen duen merkaturatutako ostatuaren gainean.

**b. Benetako kudeaketa partikularra:** jarduera ekonomikorik gabe eta hotel-zerbitzurik eskaini gabe egiten den turismo-erabilera, ondare propioaren kudeaketan oinarritua.

Euskadiko foru ogasunen politika fiskalak, beraz, eredu informalak desinzentibatzen ditu, eta beharrezko baldintzak sortzen ditu **turismo-etxebizitzaren kudeaketa-eredu egokiaren —turismoaren balio-katearekin hobekien uztartzen diren— nagusitu daitezen, ekarpen fiskaleko eta enplegu-kalitateko konpromisoak betez, hotel onenen pareko mailan.**

2017ko bigarren mugarriak berriro ere Gipuzkoako Foru Aldundiko Turismo Sailarekin eta Gipuzkoako Hotel Elkartearekin egindako lankidetzagatik nabarmendu zen. Kasu honetan, Gipuzkoako Ostatuaren Hitzarmen Kolektiboaren Batzorde Mistoan deitu zen. **Helburua bikoitza zen: lehenik eta behin, Gipuzkoa Estatuan lehen lurraldea izatea, turismo-erabilerarako etxebizitzaren sektoreko langileek hotel-sektoreko langileekin lan-esparru bera partekatuko zutena.**

Bigarrenik, marko laboralak, marko fiskalak egin zuen bezala, bitartekaritza-simulaziozko ereduak desinzentibatzea zuen helburu. Eraitza izan zen **turismo-erabilerarako etxebizitzaren sektoreko langileak, baita oinarritzako zerbitzuaren enpresetakoak (adibidez, garbiketari) ere, Gipuzkoako ostatuaren hitzarmen kolektiboaren esparru funtzionalean sartzea.**

2017ko hirugarren mugarri nagusia izan zen Gipuzkoako Foru Aldundiak Apartureri emandako **Turismo Berrikuntzako Saria**, eremu fiskal eta laborean eredu zorrotz bat sustatzeagatik. Sari horren bidez, Aparturerean eredu berritzailetzat, kalitatezko eta arduratsutzat aitortu zen.

## 2018

2018an, Donostiako Udalak onartu zuen etxebizitza turistikoaren eta ohiko etxebizitzetan logelak alokairuan emateko erabileraren udal-ordenantza. Ordenantza horretan ezarri ziren: 5. artikuluan, turismo-erabilerarako etxebizitzaren hirigintza-konzeptua; 11. artikuluan, ezarpen-araubide orokorraren irizpide orokorrak; eta 12. artikuluan, hiriaren zonifikazio orokorra. **Aparture elkarteak, Estatuko gainerako lurraldeetan sektorean nagusi ziren konfrontazio-dinamiken aurrean, elkarrizketaren eta lankidetzaren aldeko apustua egin zuen berriro, arau aitzindari bat babestuz. Izan ere, Donostia izan zen Estatuko lehen udalerria etxebizitza turistikoaren erabilera erabilera tertziario eta ostatu-erabilera gisa normalizatzen, jarduera ekonomiko sailkatu gisa arautua eta lizentziaren mende jarrita.** Ondoren, Bilbok antzeko araudia onartu zuen, turismo-erabilerarako etxebizitzak ere erabilera tertziariotzat hartuz. 2021eko apirilean, Donostiak ordenantzaren edukia bere Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean (HAPO) txertatu zuen.

2018ko bigarren mugarriak Eusko Jaurlaritzarekin egindako lankidetzaren izan zen, Turismo Legearen garapen arauemailearen esparruan, eta horren emaitza izan zen Turismo Erabilerarako Etxebizitzaren Dekretua. Dekretu horrek gaitasun eta kalitate baldintza bereziak ezarri zituen, Estatu osoan bakarrak direnak: plaza bakoitzeko gutxienez 15 m<sup>2</sup> erabilgarri, 4 plazako bainugela oso bat, eta gehienez 8 plaza, etxebizitzaren azalera edozein dela ere. Ratio horiek funtsezkoak izan dira eskaintza kualifikatzeko eta bizikidetzaren bermatzeko, turismo-erabilerarako etxebizitzaren gaitasuna ohiko erabilera erresidentzialeko okupazioari egokitzu.



Ereduaren  
sendotzea  
(2018–2024)

## Profesionalizazio aitortua

Une horretatik aurrera, Aparturek profesionalizatutako eta bereizitako enpresa-eredu bat sendotu du, **non higiezinaren jabeak hornitzaile gisa jarduten duen eta bezeroak ostatu-hartzaile gisa, hotel-sektorean edo beste edozein jarduera-sektoretan bezala. Jabetza eta jardueraren titulartasuna bat etor daitezkeen arren, figura autonomoak dira beti, beren eskubide eta erantzukizun propioekin.**

Elkarteak bere rola sendotu du:

- Solaskide tekniko eta politiko gisa.
- Bere kideen prestakuntza eta aholkularitzarako plataforma gisa.
- Eta sektorearen normalizazio juridiko, fiskal eta laboreko eragile aktibo gisa.

Urte hauetan, Aparture erreferentziazko solaskide bihurtu da udal, foru eta Eusko Jaurlaritzako erakundeentzat, bereziki arauketa, lizentzia, hirigintza eta fiskalitate gaietan.

2022an, Aparturek lankidetzeta-hitzarmen bat sinatu zuen Gipuzkoako Foru Ogasunarekin, 2017tik garatzen ari zen lankidetzeta fiskalaren esparru instituzional egonkorra horrela formalizatuz.

Pixkanaka, Donostia eta Bilboz gain, Euskadiko hainbat udalerrik ere (Getaria, Zarautz, Getxo, Mundaka, Zumaia, Mutriku, Gorniz, Portugalete, Aretxabaleta, eta abar) lur-erabileren antolamenduan duten eskumen eskusiboa baliatzen dute, eta turismo-erabilerarako etxebizitzak beren hirigintza-planeamenduko tresnetan erabilera tertziario eta ostatu-erabilera gisa arautzen dituzte.

Era berean, eredia mugaz gaindi hedatzen hasi da, eta Aparturek interes handia piztu du Euskaditik kanpoko sektore-elkarte, udaletxe, diputazio eta autonomia-erkidegoetako gobernuetan. Aparturek aitortza lortu du Estatuko administrazio publiko askoren aldetik, baita enpresa- eta hotel-sektoreko elkarte nagusien aldetik ere, eta udal eta turismo-sail batzuei aholkularitza eskaintzen die bere eredu erreferentzialaren arabera.

2024ko azaroan, Euskadiko turismo-erabilerarako etxebizitzaren tratamendu fiskalaren harmonizazio-akordioa iragarri zen. **Bizkaia eta Arabako foru ogasunak Gipuzkoarekin lerrotatu ziren, eta Gipuzkoako politika fiskalaren emaitzak —etxebizitza turistikoaren arloan— aitortu egin ziren, eredia Euskadiko foru ogasun guztietara hedatuz.**





**EREDUAREN  
HEDAPENA  
(2025)**

# Apustu estrategikoa estatu mailan

Eredu profesional sendo bat finkatu eta euskal ekosistema enpresarialean integrazio eraginkorra lortu ondoren, Aparturek etapa berri bati ekin dio, ikuspegi integratzaile batekin.

**Aparturek Estatuko mailan sektoreko praktika onenak ordezkatzeko ditu, eta Espainiako Gobernuarekin — Industria, Etxebizitza eta Ogasun ministerioekin—, baita CEOekin eta Estatuko ostalaritza-industriako patronal eta eragile nagusiekin ere, harremanetan duen lidergoa sendotu du.**

Etapa berri honek apustu estrategikoa bat baino askoz gehiago ordezkatzeko du: bere eredu espertatzeko aukera da, egindako lana balioan jartzeko eta sektore baten eraldaketan laguntzeko, eskumen estataleko arloetan.

Etxebizitza Ministerioarekin eta Erregistratzailean Elkargoarekin batera Errentamenduen Erregistro Bateratua garatzeko egindako lanaren ondorioz, agerian geratu dira Aparturerekin eredu eta Estatuko gainerako lurraldeetan nagusi den kasuistika artean dauden desberdintasun sakonak. Estatuko erakundeek “euskal eredu” gisa identifikatzen dutena Estatu mailan diseinatutako garapen normatiboarekin talka egiten du. Aparturerekin enpresak ez dira errentatzaile hutsak, baizik eta eragile ekonomikoak:

- **Jarduera-lizentziadun jarduera ekonomiko** sailkatu baten titularrak dira;

- **Lur tertziarioan garatzen dute beren jarduera** eta ostatu-erabilera urbanistiko bat dira;
- **Ostatu-establezimenduen pareko** gainbegiratze administratiboa dute.
- **Langileei hoteletako hitzarmen kolektiboaren arabera ordaintzen diete;**
- **Ustiapen-enpresa unitarioa dute, eta zerbitzu komunak eskaintzen dituzte**, hala nola harrera- eta kontserjeria-bulegoak, maleten kontsignak eta garbiketa periodikoa;
- **Ostalaritza-industriaren berezko zerbitzuak** eskaintzen dituzte, eta egonaldi guztiak BEZarekin fakturatzeko dituzte, hotelak bezala.

Praktikan, nahiz eta Euskadin sektore-mailan turismo-erabileraarako etxebizitzatzaile sailkatuta egon, ostatu-unitate hauek hotel-establezimenduen antzera funtzionatzen dute. Horregatik, nahiz eta izenez VUT gisa identifikatu, **ez datoz bat ez definizio funtzionalarekin ez eta Estatuko arau-esparruetan aurreikusitako tresnekin ere.**

Estatuko gainerako lurraldeekin kontrastean, non turismo-erabileraarako etxebizitzak etxebizitza-erabilera hartzeko diren, Euskadiko turismo-tradizio handiko udalerrin nagusietan Aparturerekin lotutako turismo-erabileraarako etxebizitza turistikoaren multzoaren operadoreek ez dute beren jarduera lur erresidentzialean garatzen, baizik eta ostatu-eremuan juridikoki txertatuta, lur tertziarioan jarduten dute, ustiapen-enpresa unitatearen printzipioaren

arabera, konplexu turistiko baten pareko egiturapean. Beraz, turismo-erabilerarako etxebizitzek osatzen dituzten Alojamentu Multzo hauek (ALM) ez dira, ikuspegi juridiko ezta hirigintzazkoan ere, etxebizitzak, baizik eta lur tertziarioan garatzen diren ostatu-jarduerak.

Hain da horrela, non Aparturereen enpresek behartuta baitaude Errentamenduen Erregistro Bateratuaren prozedura osatzera, Jabetza Erregistroan kokatua, jarduera ekonomiko sailkatu baten titular ez balira bezala; erregistro sektorial autonomikoko zenbaki bat jardueralizentzia balitz bezala; eta lur tertziarioan garatzen den ostatu-erabilera erabilera erresidentzialtzat hartuko balitz bezala. Estatuko arau-esparruak erabilera hori erresidentzialtzat jotzen du, eta enpresei eskatzen die lur tertziarioan jarduten duten turismo-erabilerarako etxebizitza bakoitza sailkatzeko, balitz bezala “alokairu-emailearen edo jabeen bizileku nagusi, bigarren edo bestelako bat”, nahiz eta benetan jarduera-lizentziadun jarduera ekonomiko sailkatu baten titularrak izan, gainbegiratze administratiboarekin, zerbitzu komunekin, ustiapen-enpresa unitatearekin eta ostatu-establezimendu bati dagozkion zerga eta lan betebeharrekin.

Aldi berean, Aparturek harremanak hasi zituen Ogasun Ministerioarekin eta Zerga Zuzendaritza Nagusiarekin, aztertzeko BEZaren salbuespena kentzeko proposamen baten balizko onarpenak izango lituzkeen ondorioak. Proposamen horren helburua da ostatu-zerbitzurik

eskaintzen ez duten turismo-erabilerarako etxebizitzaren BEZ salbuespena ezabatzea eta zerbitzu horiek eskaintzen dituztenak BEZaren tasa murriztuaren eremutik kanpo uztea, horrela turismo-erabilerarako etxebizitza guztiak beren egonaldiak BEZarekin fakturatu ditzaten, eta gainera, tasa orokorrean egin dezaten.

**Etxebizitza Ministerioak bezala, Ogasun Ministerioak ere, Aparturereen turismo-erabilerarako etxebizitzaren ezaugarriak ezagutu eta egiaztatu ondoren, adierazi du unitate horiek jarduera ekonomiko sailkatu bat direla, gainbegiratze administratiboarekin, lur tertziarioan garatzen dena eta ostatu-erabilera urbanistikoarekin. Gainera, harrera- eta kontserjeria-bulegoak dituzte, garbiketa periodikoa egiten dute, ostalaritza-industriaren berezko zerbitzuak eskaintzen dituzte eta langileei hoteletako hitzarmen kolektiboaren arabera ordaintzen diete. Ondorioz, BEZaren arloan, Ogasunak ez ditu turismo-erabilerarako etxebizitzatzat jotzen, eta ondorioztatzen du unitate horiek, orain arte bezala, hotelei dagokien BEZ tasa berdinarekin zergapetu beharko dutela, turismo-erabilerarako etxebizitzari aplikatzen zaien araubidea edozein dela ere.**

Azken batean, Estatu mailan pilotutako esperientziak agerian utzi du Aparturereen enpresek kudeatzen duten eredia ez datorrela bat, praktikan, turismo-erabilerarako etxebizitzaren definizio funtzionalarekin.



# 3. Aparture eredua

---

**Zer den, nola funtzionatzen duen eta zergatik ari den Euskadiko ostatu-eskaintza turistikoa antolatzen laguntzen**

Euskadin, turismo-erabilerarako etxebizitza (VUT) asko tokiko enpresek kudeatzen dituzte, beren egitura enpresarial propioarekin eta kontratatutako langileekin. etxebizitza turistiko horiek jarduera-lizentziarekin kudeatzen dituzte, aurretik erabilera tertziariora egokituta, eta hotel-establezimenduen kontrol administratibo maila beraren mende daude.

Eredu hau Aparturek bultzatu eta sendotu du, Euskadiko sektoreko enpresa nagusiak biltzen dituen elkarteak. Aparturek ostatu turistikoa ulertzeko modu bat ordezkatzan du, legezketasunean, profesionalizazioan, tokiko enpleguan eta hiriko bizikidetzan oinarritua. Era berean, Aparturek tokiko enpresen sare bat ordezkatzan du, kalitatearen, trazabilitatearen eta erantzukizun enpresarialaren irizpide komunetan oinarrituta etxebizitza turistikoak kudeatzeko gaitasuna eta lerrokatzea lortu dutenak.

Apartureren eredua, hau da, hotel-sektorearen parametroen antzeko irizpideen arabera tokiko enpresek kudeatutako turismo-erabilerarako etxebizitzaren eredua, kalitate handiko apartamentu baten pribatutasuna eta erosotasuna uztartzen ditu ostalaritza-industriaren berezko zerbitzu guztiekin, jarduera ekonomiko sailkatu baten lizentziarekin eta erabilera tertziarioarekin. Eredu hori *Branded Residences* nazioarteko ereduen bilakaera lokal gisa ulertzen da, baina funtsezko ezberdintasun batekin: **Euskadin, bai kudeaketa bai jabetza lurraldean errotuta daude, eta udalerriko bertako bizilagunen artean banatuta. Ez dira nazioarteko kateen menpekoak, ezta jabetza deslokalizatua edo, are gutxiago, konzentratua ere.**

## Zer da Aparture eredia?

Ostatu-eskaintza bat da, tokiko operadore profesionalak kudeatutako turismo-erabilerarako etxebizitzek osatutako establezimenduetan oinarritua, jarduera-lizentziarekin eta ostalaritza-industriaren berezko zerbitzuekin. Beren ezarpena hirigintza-baldintzei egokituta dago, jarduera ekonomiko sailkatu gisa legez ezarrita, erabilera tertziario eta ostatu-erabilerarekin. Gainera, ustiapen-empresa egituratu baten bidez kudeatzen dira, udalerrian bertan harrera eta kontserjeria bulego publiko bat dutela, **eta horrek ostatu-esperientzia bat eskaintzen du, kalitateari dagokionez hotel onenen parekoa eta erosotasunari dagokionez apartamentu pribatu bikain baten mailakoa.**

Turismo-erabilerarako etxebizitzek, eredu informalekin alderatuta, Aparturaren ereduaren bidez honako ezaugarriak dituzte:

- **Udalerrian egoitza, langileak eta harrera duten enpresek osorik kudeatzen dituzte.**
- **Zerbitzu osoak eskaintzen dituzte:** garbiketa profesionala, check-in eta check-out, kontserjeria, amenities, kontsigna, garbitegia, eta abar.
- **Legezketasuna, trazabilitatea eta kontrol administratiboa bermatzen dituzte,** udal ikuskapen eta fiskalizazioarekin.
- **Kalitate handiko ostatu baten estetika, funtzionaltasuna eta erosotasuna** mantentzen dituzte.

## Taula konparatiboa: Beste plataforma batzuk VS Aparture eredia

Ondoren, Aparture metodoaren arabera kudeatutako ostatuaren balio bereizgarriak aztertzen dira, plataforma orokorren zerbitzu eta ezaugarriekin alderatuta.

	Beste plataformak	Aparture
Jabetza	Tokikoa eta banatua.	Tokikoa eta banatua.
Kudeaketa	Informala.	Profesionala.
Egonkortasuna	Baxua, aldakortasun handia.	Altua, eskaintza iraunkorra.
Erantzukizun juridikoa	Lausoagoa.	Osoa.
Erregimen fiskala	Gardentasun eza.	Osoa – BEZ/PFEZ/ZS/GS/JEZ, etab.
Erakunde arteko harremana	Gutxiegi.	Handia.
Sektore-lerrokatzea	Baxua.	Altua.
Lan-eredua	Ez dago.	Hoteletako hitzarmen kolektiboa
Erabilera	Etxebizitza-erabilerarekin parekatua.	Tertziarioa.
Udal kontrol administratiboa	Gutxienekoa edo ez dago.	Handia-Jarduera ekonomiko sailkatua.
Zerbitzuen eskaintza	Baxua, informala edo ez dago	Hotelen berezko zerbitzuak.

## Nola funtzionatzen du?

Turismo-erabilerarako etxebizitzak tokiko pertsona fisikoen edo juridikoen jabetzakoak dira, eta horiek ustiapena enpresa kudeatzaile profesionali lagatzen diete. Enpresa horiek beren izenean jarduten dute, eta hotel-sektoreari dagozkion lege, lan eta zerga betebeharrak guztiak bere gain hartzen dituzte.

### Gakoa zerbitzuaren profesionalizazioan dago:

- **Ustiapen-lagapeneko kontratuak jabetzarekin**, hotel-operadoreen antzekoak.
- **Jabetzaren banaketa atomizatua eta lurraldearekiko lotura**, kontzentrazioa saihestuz.
- **BEZaren aplikazioa**, Zergen Zuzendaritza Nagusiaren doktrinaren arabera, hotelei pareko zerbitzuak eskaintzeagatik.
- **Enplegu egonkor eta erregulatua**, hoteletako hitzarmen kolektiboaren arabera.
- **Hotel-establezimenduen pareko gainbegiratze administratiboa**, lizentziadun jarduera sailkatu ororen moduan.

**Aparturaren enpresak aitzindariak izan dira eredu hau legezkotasunaren, bizikidetzaren eta tokiko ekonomiari egindako ekarpenaren baldintza objektiboetan ezartzen.**

## Zein dira Aparture ereduaren abantailak?

Aparturaren baitan dauden operadoreek bezalako marka lokal sendotuekin eta helmugan bulego fisikoak dituzten ostatu-entzuten elkarteak konfiantza sortzen du bai bidaiariengan bai bertako bizilagunengan. Hauek segurtasuna eta kalitate handiko ostatu-entzuten eskaintza bilatzen dituzte, eta horrela **bisitariaren eta egoiliarren beharrak modu paregabean uztartzen dira.**

- **Ostalaritza-industriaren berezko zerbitzu profesionalak:** garbiketa, garbitegia, kontserjeria, gorabeheren kudeaketa, kontsigna, eta abar.
- **Harrera eta arreta pertsonalizaturako bulego zuzena eta presentziala**, bisitariaren eta egoiliarren eskura, plataformarik edo eredurik opaku, informal edo impersonalik gabe.
- **Gardentasuna, legezkotasuna eta segurtasun juridikoa**, zerga eta lan arloko trazabilitatearekin.
- **Pribatutasuna eta erosotasuna**, hotel onenen pareko diseinu eta ekipamenduarekin.

## Eredu aitortua

Aparturaren ereduaren ostatu-sektorean estandar berri bat ezartzen ari da. Aparturerekin lotutako enpresak Estatuko administrazioek eta hotel-elkartek aitortzen ari dira, **kalitatezko, iraunkor eta antolatutako ostatu turistiko bat eskaintzea posible dela erakusteagatik, eta horrek enpleguari, ekoizpen-ekonomiari eta hiri-orekari egiten dio ekarpena.**

Plataformen ekonomiaren eta ereduaren informalitatearen aurrean, Aparturaren ereduaren erantzun integratzaile bat da, jabetzaren banaketa soziala, kudeaketaren profesionalizazioa eta lurraldearekiko konpromisoa uztartzen dituena.

### Zertan bereizten da Aparture?

Apartureren ereduak kalitatearen, profesionalizazioaren eta hotel-zerbitzuen estandarrak eskaintzen ditu, bai ohiko konplexu turistikoetan, bai *Branded Residences* bezalako joera urbano berrietan aurkitzen direnak. Hala ere, Apartureren garapena logika desberdin bati erantzuten dio: tokiko sustraitzearen eta jabetzaren banaketa sozialaren logikari.

Bai apartamentu-konplexu turistikoak bai *www* motakoak lur tertziarioan ezarritako ostatu-modalitateak dira, etxebizitzaren antzeko eraikuntza-ezaugarriekin. Horiek antolaketa zentralizatu baten pean funtzionatzen dute, zerbitzu komun eta jarraituak eskainiz, eta ostatu-jarduerari atxikitako langile propioekin. Hala ere, konplexu turistikoak (eguzki- eta hondartza-helmuguetan) zein *Branded Residences* (hiriko helmuguetan) eredu finantzarioekin lotuta egon ohi dira, non jabetza inbertitzaile handi batzuen esku kontzentratzen den.

**Aitzitik, Apartureren ereduak erakutsi du posible dela zerbitzu komun eta jarraituak dituen antolaketa zentralizatu bat izatea, lur tertziarioan ere, oreka sozialari uko egin gabe.**

Apartureren ereduaren barruko ostatuak:

- **Tokiko jabeen esku daude**, gehienak udalerriko bertako bizilagunak.
- **Jabetza banatua mantentzen dute**, kapital handien esku dagoen kontzentrazioa saihestuz.
- **Tokiko operadoreen bidez profesionalizatzen dute kudeaketa**, jarduera ekonomikoa beren izenean hartuz.
- **Sustraitzeari eusten diote**: sortutako balioa, enplegua, kontrola eta fiskalitatea lurraldean bertan geratzen dira.

Horrela, profesionalizazioak ez du esan nahi lur tertziarioa kapital handientzat bakarrik gordeta egon behar duenik, askotan deslokalizatuak direnak, ezta eskala handiko higiezin-aktiboak eskuratzeko gaitasuna duten operadore gutxi batzuen esku kontzentratu behar duenik ere. Apartureren enpresek kudeatutako ostatuak eredu bat osatzen dute, bikaintasun-estandarrak eta lurraldeko sustraitzea uztartzen dituen, oinarri sozial banatu eta lokal batean oinarrituta, eta horrek jarduerak sortzen duen itzulkin ekonomiko eta soziala maximizatzen laguntzen du ezartzen den ingurunean.





