



# Análisis de las Viviendas con Fines Turísticos en Andalucía



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



## FICHA TÉCNICA

Análisis de las Viviendas con Fines Turísticos en Andalucía (2020).

### COORDINADO POR

Dirección General de Calidad, Innovación y Fomento del Turismo.  
Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local. Junta de Andalucía

### EQUIPO REDACTOR

*Universidad de Málaga. Instituto Universitario de Investigación de Inteligencia e Innovación Turística (i3t):*

Enrique Navarro Jurado (Dirección y Coordinación técnica)

Antonio Guevara Plaza (Dirección)

Alfonso Cerezo Medina

María Jesús Perea Medina

*Universidad Complutense de Madrid:*

Yolanda Romero Padilla

### EQUIPO TÉCNICO

*Cátedra Estratégica de Recursos Goetecnológicos para la Economía y la Sociedad:*

Federico Benjamín Galacho Jiménez

Juan Francisco Sortino Barrionuevo

Laura Trella Vida (colaboradora externa)





UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



## Índice

<b>1. Introducción general</b> .....	<b>6</b>
<b>2. Análisis del entorno global-local</b> .....	<b>9</b>
2.1 Cambios tecnológicos y socioculturales que afectan al desarrollo turístico, particularmente en destinos urbanos. ....	10
2.2 Revisión de efectos asociados a la expansión global de las viviendas turísticas: principales beneficios y conflictos. ....	14
2.2.1 Impactos relacionados con el ámbito económico.....	15
2.2.2 Impactos relacionados con el ámbito turístico .....	16
2.2.3 Impactos relacionados con el ámbito social.....	17
2.2.4 Impactos relacionados con el ámbito impacto ambiental, territorial, urbanístico y sobre el modelo de ciudad.....	17
2.3 Conclusiones: retos para la gestión turística.....	18
<b>3. Análisis de casos de referencia en España: medidas adoptadas</b> .....	<b>20</b>
3.1 Revisión de normativas autonómicas .....	21
3.2 Revisión de normativas adoptadas por las entidades locales.....	24
3.2.1. Ayuntamiento de Barcelona.....	26
3.2.2. Ayuntamiento de Madrid.....	28
3.2.3 Ayuntamiento de San Sebastián.....	29
3.2.4. Valencia .....	31
3.3. Conclusiones.....	33

## ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

<b>4. Análisis de las VFT en Andalucía (Sevilla, Granada, Córdoba y Málaga)</b> .....	<b>37</b>
4.1 El turismo urbano en las ciudades andaluzas: principales indicadores.....	37
4.2.1 Análisis de las VFT en Sevilla.....	43
4.2.1.1 Oferta de VFT registrada y estimación de oferta no registrada .....	43
4.2.1.2 Capacidad de alojamiento turístico reglado tradicional .....	45
4.2.1.3 Presión turística sobre el espacio: densidad .....	48
4.2.1.4 Presión sobre la población residente: intensidad .....	53
4.2.1.5 Escenario de expansión de las VFT .....	53
4.2.2 Análisis de las VFT en Granada .....	58
4.2.2.1 Oferta de VFT registrada y estimación de oferta no registrada .....	58
4.2.2.3 Presión turística sobre el espacio: densidad .....	63
4.2.2.4 Presión sobre la población residente: intensidad .....	67
4.2.2.5 Escenario de expansión de las VFT .....	67
4.2.3 Análisis de las VFT en Córdoba.....	<b>72</b>
4.2.3.1 Oferta de VFT registrada y estimación de oferta no registrada .....	72
4.2.3.2 Capacidad de alojamiento turístico reglado tradicional .....	75
4.2.3.3 Presión turística sobre el espacio: densidad .....	77



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



## ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

4.2.3.4 Presión sobre la población residente: intensidad .....	81
4.2.3.5 Escenario de expansión de las VFT .....	81
4.2.4 Análisis de las VFT en Málaga.....	<b>86</b>
4.2.4.1 Oferta de VFT registrada y estimación de oferta no registrada .....	86
4.2.4.2 Capacidad de alojamiento turístico reglado tradicional .....	89
4.2.4.3 Presión turística sobre el espacio: densidad.....	91
4.2.4.4 Presión sobre la población residente: intensidad .....	95
4.2.4.5 Escenario de expansión de las VFT .....	95
4.3 Análisis de la situación de las VFT en Andalucía desde la visión de técnicos en turismo.....	100
<b>5. DAFO .....</b>	<b>105</b>
<b>6- Bibliografía .....</b>	<b>107</b>



INTRODUCCIÓN

# 1. INTRODUCCIÓN

---





UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



## 1. Introducción general

Este estudio realizado a propuesta de la Dirección General de Turismo de la Junta de Andalucía (DG Calidad, Innovación y Fomento del Turismo) tiene como objetivo analizar la oferta de Viviendas con Fines Turísticos en Andalucía, en las cuatro ciudades con mayor complejidad urbana y turística (Córdoba, Granada, Málaga y Sevilla), a escala de distritos y secciones censales de cada ciudad, con tratamiento cartográfico. Sus resultados pueden ayudar en la toma de decisiones a la Administración turística regional, a partir de recomendaciones y propuestas de actuación dirigidas a evitar potenciales conflictos derivados del incremento de la oferta de Viviendas con Fines Turísticos en la región.

Actualmente existe una diversidad de situaciones en los principales destinos urbanos de Andalucía y una necesidad de hacer compatibles los alojamientos turísticos de las ciudades con un modelo urbano sostenible basado en la garantía de los derechos fundamentales y la mejora de la calidad de vida de los vecinos. El fin es hacer compatible la competencia de todos los alojamientos que se ofrecen a los turistas, con la protección de los derechos a la convivencia con los residentes. Al mismo tiempo, el análisis del contexto externo ha tenido en cuenta las tendencias globales en este

ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA tipo de alojamientos y las experiencias de otras ciudades próximas a nuestro marco jurídico.

Con este fin se ha diseñado una serie de análisis de las viviendas turísticas y la capacidad de alojamiento turístico reglado, en relación a la superficie (densidad) y la población residente (intensidad) y se ha consultado a técnicos de la administración, lo que nos ha permitido elaborar un diagnóstico-DAFO de manera colectiva y nutrir la propuesta con recomendaciones para cada escala administrativa.

El documento se inicia analizando la situación global sobre las viviendas turísticas y el proceso de cambio en el sector turístico que ha posibilitado la proliferación rápida de esta oferta, para ello se analiza en profundidad los cambios tecnológicos y socioculturales que afectan al desarrollo turístico, y particularmente, los de los destinos urbanos. Posteriormente se realiza una revisión de efectos asociados a la expansión global de las viviendas turísticas: principales beneficios y conflictos en el ámbito económico, social y turístico.

En el tercer capítulo se revisa la regulación autonómica de las viviendas turísticas junto con un análisis de varias ciudades que han puesto en marcha regulación local específica. En el cuarto apartado



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



## ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

se analizan diversos índices de densidad e intensidad en cada una de las ciudades.

El informe consta de las siguientes partes:

- 1) Introducción general
- 2) Análisis del entorno global-local
- 3) Análisis de casos de referencia en España: medidas adoptadas.
- 4) Análisis de las VFT en Andalucía (selección de cuatro ciudades de estudio):
- 5) Diagnóstico - DAFO
- 6) Conclusiones y medidas recomendadas
- 7) Anexo cartográfico



CAMBIOS TECNOLÓGICOS Y SOCIOCULTURALES  
EFECTOS DE LA EXPANSIÓN DEL ALQUILER VACACIONAL

## 2. ANÁLISIS DEL ENTORNO GLOBAL- LOCAL





UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



## 2. Análisis del entorno global-local

La actividad turística representa uno de los principales factores de transformación territorial en los procesos que han intervenido en la evolución del desarrollo en Andalucía: estructura de población, infraestructuras, empleo, ocupación del espacio, consumo de recursos naturales, etc. Y, además, es el principal factor del acelerado crecimiento económico de las áreas litorales andaluzas (Fernández & Mendoza, 2007). También ha sido clave en las últimas décadas en los procesos de desarrollo local en entornos rurales, o en la diversificación económica de los espacios urbanos, cada vez más demandados y en constante evolución y adaptación de la oferta. Junto con esta evolución, también han aparecido conflictos territoriales derivados de la expansión turística de los últimos años, como la ocupación del suelo, los impactos en el paisaje o el incremento del uso turístico en las ciudades. La preocupación por estos impactos excede el ámbito territorial de Andalucía y tienen un alcance global, como es el caso de la percepción de exceso de turismo u *overtourism*, que en este estudio será un elemento central por la incidencia que tienen las viviendas con fines turísticos en este fenómeno (UNWTO et al. 2018).

## ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

Como punto de partida para entender el escenario actual del impacto de la vivienda con fines turísticos en las ciudades de Andalucía, se describen los principales **cambios tecnológicos y socioculturales** que han incidido en las prácticas y hábitos de consumo (demanda), en los procesos de producción de las empresas (oferta) y en las relaciones globales y locales de los territorios (gestión turística). Estos cambios no anulan por completo las prácticas y hábitos anteriores si no que conviven lo tradicional y lo nuevo, haciendo la dinámica de los destinos y su gestión cada vez más compleja. En segundo lugar, se analiza de manera más concreta la **irrupción de la economía de plataforma** en el subsector del alojamiento, tecnología que ha impulsado el desarrollo de la vivienda con fines turísticos (Melián y Bulchand, 2019). Los impactos que se le asocian a nivel económico, social y ambiental se están situando como fuentes de conflictos en las ciudades. Por una parte, por su incidencia en el deterioro de la calidad de vida percibida por la población residente, por otra, por su incidencia en la percepción de competencia desleal por parte de las empresas tradicionales de alojamiento, y finalmente por la complejidad jurídica que implica la ordenación y control de esta actividad.



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



## 2.1 Cambios tecnológicos y socioculturales que afectan al desarrollo turístico, particularmente en destinos urbanos.

Las **prácticas y relaciones globales-locales** que se producen dentro de un destino turístico se ven afectadas por cambios característicos de la era posmoderna. La transformación de las relaciones sociales, la globalización del capital cultural y económico, el crecimiento de las redes globales, la evolución del transporte y el avance de las TICs han dado lugar a una expansión global y social de los viajes, ligada a la internacionalización de las empresas turísticas (Rejowski, 2002), pero sobre todo a la transformación de las formas de producción y consumo de productos y servicios. El turismo redefine el uso del espacio produciendo cambios socio-territoriales (Diniz & Moquete, 2011) y nuevas dinámicas que no obedecen al cambio interno de los territorios, de sus características de identidad y particularidades. En este sentido, se pueden poner como ejemplo, entre otras, dos dinámicas distintas que el turismo ha promovido en Andalucía (Romero, 2016): (1) el proceso de desarrollo urbano-turístico experimentado en zonas como el litoral, ha propiciado que zonas que habían nacido del turismo hayan adquirido progresivamente funciones más diversas y urbanas; mientras que (2) el proceso de desarrollo turístico en ciudades tradicionales ha

ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA propiciado que progresivamente se reduzcan funciones urbanas y se sustituyan usos tradicionales por usos turísticos (turistificación). Todo ello hace que actualmente el **turismo sea un fenómeno más complejo** que cuando Andalucía inició su desarrollo como destino turístico en los años sesenta, en todos sus ámbitos: demanda, oferta y gestión.

En el ámbito de la **demanda**, aunque aún predomina el turismo de masas que busca el descanso, el ocio, el sol y la playa (Araújo Pereira & de Sevilha Gosling, 2017), el turista actual es más experimentado, exigente (Pearce & Lee, 2015) y tiene nuevos hábitos de consumo que vienen de la mano de nuevas tendencias turísticas globales (OMT, 2019). Se ha despertado el interés en actividades diversificadas, de realización personal y búsqueda de experiencias creativas y singulares. Aparece la figura del consumidor inteligente y el experto digital asociadas al consumo de las TIC's (SEGITTUR, 2015), también ganan relevancia los jubilados activos (Gabaldón, 2018), la influencia del estilo de vida saludable en el turismo (Sospedra, 2018), la búsqueda de "real food" (Boniface, 2016) o "slow tourism", son sólo algunos de los ejemplos que motivan la demanda de nuevos productos turísticos, en muchos casos marcados por una forma de hacer turismo que favorezca el desarrollo





UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



económico, territorial y turístico, más respetuoso con el patrimonio natural y cultura local (Rivera, 2013). “*Vivir como un local*” es otra de las tendencias particularmente interesantes para este informe, relacionada con la búsqueda de emociones auténticas, localizadas en lugares donde se les ofrece la cultura real, donde se experimenta la sensación de vivir como si fueran parte de la comunidad local. Esta tendencia, propia del turismo comunitario de destinos en vías de desarrollo, se ha trasladado también a las ciudades como expresión del viaje auténtico, que se aleja de la *macdonalización* de la cultura (Richards, 2009). Las nuevas formas de viajar, el deseo de los turistas de tener una relación más cercana con los residentes y a la aparición de nuevas formas de comercialización, principalmente online, se ha utilizado en ocasiones para justificar la proliferación de servicios relacionados con las economías de plataforma, por ejemplo, las visitas guiadas de anfitriones locales o el alojamiento en viviendas turísticas de particulares.

Los cambios en la demanda ponen de manifiesto, por una parte, la importancia de investigar el perfil del turista, incluyendo la microsegmentación y la generación de *ociotipos*; esto permite una mejor adaptación de la oferta de productos especializados y personalizados, orientados a la satisfacción del turista, y que a su

ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA  
vez, genere desarrollo en las comunidades anfitrionas (Proaño Chipantaxi, et al., 2018). Y por otra parte, la importancia de investigar la extensión de los usos turísticos en el territorio y las nuevas necesidades de ordenación y gestión de flujos de visitantes en las ciudades, en aras de compatibilizar el turismo con la vida residencial y de garantizar la calidad de vida de los residentes.

Respecto al ámbito de la **oferta** turística, también ha experimentado la transformación propia del acceso a internet y los dispositivos móviles, así como la generalización del uso de medios sociales, la irrupción de la economía de plataformas y los cambios asociados en los hábitos de consumo. Las respuestas desde la oferta a las necesidades de microsegmentación o generación de *ociotipos* han ido encaminadas hacia la personalización de los productos turísticos, materializados en la extensión de los viajes a la carta y la *paquetización* dinámica. Desde el punto de vista de la producción, se produce también una progresiva adaptación al perfil *prosumidor* (Richards, 2009), permitiendo la participación del usuario en la co-creación de su experiencia turística, normalmente incorporando productos con un alto componente de aprendizaje (ej. talleres de cocina, artesanía o pintura) o desarrollando experiencias sensoriales como las basadas en enoturismo, turismo gastronómico,



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



oleoturismo, etc. (López-Guzmán, T. y Sánchez Cañizares, S.M., 2012). Desde el punto de vista de la distribución, las TICs en unos casos permiten acortar los canales mediante la venta directa, lo que reduce el coste de touroperación, pero también ha provocado en otros casos el fenómeno contrario, la aparición de nuevos intermediarios, entre los que se encuentran las economías de plataformas. Por tanto, de una posible desintermediación a causa de la irrupción de Internet, se ha pasado a una hipermediación (Cerezo Medina & Guevara Plaza, 2015)). Se transforma la intermediación dotándola de nuevas funcionalidades, que pasan por la especialización, el incremento de valor añadido o el papel de engranaje en clubes de productos. Sin embargo, la adaptación de la oferta no se ha producido en todo el territorio andaluz de manera similar, ni en términos tecnológicos ni en términos de demanda, produciéndose importantes diferencias entre las grandes empresas turísticas y las pymes. Finalmente, desde el punto de vista de la capacidad de oferta, las economías de plataforma están alterando el tradicional ritmo de incremento de oferta y el carácter de su funcionamiento en términos de competencia y de control institucional. En el caso concreto de las viviendas con fines turísticos se altera también los usos del suelo y la capacidad de población flotante que puede acoger un destino a lo largo del año, dificultando

ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA su gestión y dando lugar a la llamada “hotelización” del parque residencial, cuya disponibilidad de viviendas para uso turístico puede rotar por días (Exceltur, 2015).

Son retos que se incorporan a la gestión de los destinos y requieren superar la visión tradicional y crear estrategias de ordenación, promoción y comercialización del turismo cuidadosamente estudiadas y planificadas por los **gestores del destino**. Dichas políticas requieren de los sectores y agentes económicos implicados, del consenso de la sociedad local (Moreno, et al., 2018) y tener en cuenta los elementos que interactúan en el destino (medioambiente, sanidad, legislación, urbanismo, accesibilidad, TICs...) junto a las características intrínsecas del turismo (hotelería, hostelería, actividades deportivas, culturales o de ocio). Los destinos turísticos que apuestan por un enfoque integral favorecen la relación territorial, social y económica del desarrollo turístico. Como indican Vera et al. (2010), los espacios turísticos segregados están caracterizados por la desconexión espacial, social y económica del entorno y asumen escasos efectos sobre la economía y la sociedad local. La gestión eficiente de los destinos requiere poder gestionar todos los componentes del sistema turístico (Moreno, et al., 2018), ya que cada vez más los destinos compiten para alcanzar la mayor calidad



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



en la experiencia turística integral, y para ello deben gestionar los impactos del turismo en los residentes y en el medio. Por esta razón, el enfoque de los destinos turísticos inteligentes (DTIs) se ha convertido en un referente (Ivars-Baidal, et al., 2017), al igual que la gestión de procesos participativos y colaborativos entre los diferentes actores (Vera-Rebollo & Baños, 2010). Estas tendencias asumen como objetivos la mejora de la sostenibilidad, el uso de las TIC's y digitalización del tejido turístico, la innovación abierta y competitividad, así como la necesidad de disponer de un sistema de inteligencia turística que involucre a los diferentes agentes del destino (Perea-Medina, et al., 2017). Permite tener un mayor conocimiento de lo que ocurre en el territorio en tiempo real y facilita a los gestores la toma de decisiones mediante la incorporación de diferentes fuentes de datos tradicionales y no tradicionales como movilidad, consumo y gasto, atractivos, oferta alojativa, de restauración y de actividades, infraestructuras, oficinas de información y datos generados en el entorno de las redes sociales, entre otros (INVAT-TUR, 2015).

Es determinante que se adopten medidas que revaloricen el papel de la escala local y permitan adaptarse a los requerimientos globales, donde los nuevos modelos urbanos sostenibles tienen por objetivo

ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA  
mejorar la calidad de vida y el ambiente urbano, promoviendo una gestión eficaz que sea participativa y colaborativa entre los diferentes actores del destino (Vera-Rebollo & Baños, 2010).

Por último, ligado a los cambios tecnológicos y socioculturales, otro reto de la gestión de destinos es la percepción de exceso de turismo u **overtourism**. Un término que en muy poco tiempo se ha convertido en descriptor de los impactos negativos del turismo en las ciudades (Koens, et al., 2018). Se relaciona con la percepción, por parte de residentes o visitantes, de exceso de turismo en determinados lugares, lo que les lleva a considerar que se ha producido un deterioro inaceptable de la calidad de vida o de la experiencia turística (Goodwin 2017; World Tourism Organization et al. 2018). El uso de este término en discursos mediáticos hace que algunos autores adviertan de la falta de una base teórica que lo sustente y recoja las aportaciones realizadas en ámbitos de estudios relacionados, como el de capacidad de carga, el índice de irritación de Doxey, o el concepto de *visitor 'overkill'* (Koens, Postma y Papp, 2018). Sin embargo, se pueden destacar para este estudio tres aspectos. El primero es que la percepción de exceso de turismo tiene un componente fundamentalmente social capaz de producir reacciones entre la población local de reclamo de medidas que





UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



solucionen los impactos percibidos e incluso de rechazo a la actividad turística (Milano, 2018; Casalderrey et al., 2018). Los principales impactos negativos, percibidos en este sentido, se asocian con la saturación de espacios públicos y privados por el aumento de visitantes y con el incremento de las funciones turísticas en la ciudad que desplazan las actividades residenciales y deterioran su calidad de vida. El segundo, es que la irrupción de las economías de plataforma parece situarse como un elemento determinante en el auge del concepto *overtourism* (Del Romero, 2018), concretamente por afectar de manera crítica a la vivienda, a la habitabilidad y al ámbito laboral (Gravari -Barbas y Jacquot, 2016; Mermet, 2017; Martin, Guaita y Salinas; 2018; Milano, 2018; Romero et al. 2019). En el siguiente apartado se revisan los principales impactos asociados a las viviendas con fines turísticos que contribuyen a la percepción de *overtourism*.

## ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

### 2.2 Revisión de efectos asociados a la expansión global de las viviendas turísticas: principales beneficios y conflictos.

El alquiler vacacional ha sido una fórmula muy utilizada en los destinos litorales españoles. Hace una década más del 20% de los turistas utilizaban esta forma de alojamiento (Exceltur, 2015). Sin embargo, la aparición de las economías de plataforma ha supuesto un cambio disruptivo. En ello ha jugado un papel importante la rapidez con la que se ha introducido esta tecnología en el mercado y las expectativas de rentabilidad que produce la posibilidad de que cualquier vivienda pase a formar parte de la oferta turística. El incremento exponencial de este tipo de oferta ha tenido lugar en un tiempo muy reducido, siendo mayor su capacidad de crecimiento que los tiempos de reacción normativos y las posibilidades de realizar estudios que evalúen detalladamente las consecuencias que implica sobre la ciudad y el destino (Bakker y Twining-Ward, 2018).

La percepción de los efectos depende en gran medida de los intereses de los agentes que se encuentran involucrados, lo que define la diversidad de discursos: (1) empresas, profesionales y particulares que intervienen directa o indirectamente en el negocio



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



de las VFT, (2) empresas y profesionales que se ven afectados negativamente, (3) ciudadanía afectada negativamente y (4) administraciones con competencias reguladoras (turismo, vivienda, economía, urbanismo). Una muestra de ello es la diferente interpretación que Exceltur (2015), Fevitur-ESADE (2015) o la CNMC (2018) realizan en sus informes sobre el fenómeno de la vivienda con fines turísticos.

Los efectos que ha generado la incorporación de las viviendas con fines turísticos al mercado del alojamiento, afectan a distintos ámbitos: **social, económico, ambiental, urbano y turístico**. A continuación se explican los principales impactos, que si bien en algunos casos no son exclusivos de las viviendas con fines turísticos, como ya se ha comentado en el apartado anterior, sí se ven acentuados por su desarrollo.

### 2.2.1 Impactos relacionados con el ámbito económico

Es una evidencia que los propietarios de las viviendas encuentran unos beneficios mayores en los alquileres para corta estancia a turistas que para larga estancia a residentes (Almeida, 2019). La generación de expectativas de mayores rendimientos en el ámbito

ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA turístico influye en el **mercado inmobiliario** generando una mayor presión al alza real o percibida tanto en los precios de compra como de alquiler (Exceltur, 2015; Yrigoy, 2017; Blal, Singal y Templin, 2018). Esta presión en los precios también se produce en los locales comerciales, que además se une al progresivo aumento del uso turístico. La desaparición de **comercios** tradicionales de barrio y su sustitución por franquicias y establecimientos dedicados a la hostelería (Exceltur, 2015) tienden en zonas turísticas a sobrepasar los límites de uso establecidos urbanísticamente (Marín-Cots, 2018), lo que disminuye la diversidad de funciones en la ciudad. Otros análisis, remarcan las posibilidades que tienen las viviendas con fines turísticos para realizar **aportaciones a la economía familiar** (CNMC, 2018), facilitando que los propietarios perciban un ingreso extra en un momento de deflación salarial (Moreno-Izquierdo, et al., 2016) o rentabilicen la inversión realizada en la vivienda mediante su alquiler para fines turísticos como una fuente de ingresos (Gómez Martín, et al., 2019). Finalmente merece la atención los efectos sobre los **presupuestos públicos**, por una parte los ingresos al erario público de este tipo de alojamiento tiende a ser menor que otras formas de alojamiento, ya que no tributan por el sector terciario sino a través del IRPF, a lo que se suma el elevado porcentaje de economía sumergida, por encima del 30% en ciudades como



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



Granada y Sevilla (39 y 31% respectivamente). En contraposición, se puede situar el gasto público propio del incremento de la afluencia turística que favorece este tipo de alojamiento, en términos de mantenimiento de equipamientos y vía pública así como en la dotación de servicios públicos (limpieza, seguridad, transporte, inspección y control, etc.)

### 2.2.2 Impactos relacionados con el ámbito turístico

Uno de los principales impactos del alquiler de viviendas turísticas en turismo es la **alteración de niveles de oferta de alojamiento**, con el crecimiento exponencial de la oferta de alojamiento experimentado en los últimos años. Para las empresas de alojamiento tradicionales (hoteleras y de apartamentos turísticos) este crecimiento supone una amenaza, por lo que denuncian la competencia desleal por las desiguales condiciones en las que se ha introducido en el mercado turístico (Exceltur, 2015). Las principales quejas que se lanzan desde las empresas de alojamiento tradicional (hotelero, apartamentos turísticos, establecimientos rurales) tienen que ver con el agravio comparativo que supone la aplicación de la normativa actual. La legislación estatal no incluye los alquileres con fines turísticos dentro de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se remite a la normativa sectorial de turismo, generándose unas normas

ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA administrativas autonómicas y locales en materia de turismo, ordenación del territorio, urbanismo y medioambiente que muestran graves conflictos competenciales y de desigualdad: la regulación es deficiente en cuanto a la diferenciación del prestador profesional y el particular no profesional. Esto se ve reflejado en el cumplimiento de medidas para garantizar la seguridad y protección del consumidor (ej. en cuanto a dotación de seguros de responsabilidad civil, cumplimiento de la LOPD, señalización y planes de emergencia, etc.), de estándares de calidad (dada por las valoraciones de los usuarios, generando autosistemas de evaluación y calificación sin regulación pública), de normativa urbanística (no requiere su implantación en suelo de uso turístico o terciario) y menor presión fiscal al no asimilar la actividad de prestación de servicio de alojamiento turístico a una actividad económica o terciaria empresarial y menor presión en el control y garantía de las condiciones laborales (Exceltur, 2015; Cuscó y Font, 2015; Aledo, Ortuño y Jimeno, 2017). En esta línea, la aparición de estas plataformas genera aún mayor competencia a la oferta de categorías inferiores, siendo preocupante el posible efecto sustitución de los alojamientos de categoría inferior como hostales, pensiones y hoteles de 1 y 2 estrellas. En este orden, la confusión en la regulación de las viviendas turísticas presentan impactos relevantes tanto





UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



desde la perspectiva del Derecho Público, como del Derecho Civil y Tributario (Desdentado, et al., 2018).

### 2.2.3 Impactos relacionados con el ámbito social

En los destinos urbanos donde el fenómeno de las viviendas con fines turísticos es más intenso, se identifican diferentes efectos sobre la población residente. La mezcla del espacio de uso residencial y turístico comienza a **perturbar la convivencia ciudadana**. Se incrementa la percepción de **inseguridad ciudadana** derivadas del incremento de población flotante no identificada por la vecindad así como de las dificultades para ejercer el control policial, especialmente en las viviendas de uso turístico no controladas que forman parte de la economía sumergida (Desdentado, et al., 2018). El **ruido** es un impacto de los más problemáticos en la convivencia con los vecinos, ya que perturba el descanso sobre todo por la noche, pero no es el único, la aglomeración de espacios públicos o el acaparamiento de servicios generan conflictos que repercuten en la **pérdida de calidad de vida ciudadana**. También se generan conflictos por el **deterioro de las zonas comunes** del vecindario, que incluyen problemas de mantenimiento provocados por una alta rotación de usuarios que genera un desgaste mayor en la finca (coste

ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA de ascensor, desgaste por los equipajes con ruedas, luz y limpieza, etc).

El incremento de la intensidad turística por la implantación de las VFT contribuye al **encarecimiento del centro de las ciudades**, donde muchos de los comercios, restaurantes y servicios están enfocados a turistas y donde el alquiler de corta duración es más rentable para los propietarios, lo que produce un **incremento del precio** (Exceltur, 2015, Krata, 2019) de los alquileres para vivienda habitual junto con un descenso de su oferta. Esto puede influir en el desplazamiento de población residente y, como consecuencia, los barrios se desconfiguran y **pierden su identidad**, se convierten en centros turistificados y se produce la **pérdida de relaciones sociales tradicionales entre vecinos**.

### 2.2.4 Impactos relacionados con el ámbito impacto ambiental, territorial, urbanístico y sobre el modelo de ciudad

El sistema de planeamiento urbano de España establece una **calificación del suelo** específica denominado **terciario turístico** (Arana, 2018), que las ciudades deben utilizar para ubicar su oferta turística de alojamiento. La disociación de las actividades económicas en edificios aislados (hoteles y apartamentos turísticos reglados) no responde a motivos aleatorios, sino a razones más



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



complejas como la convivencia de las mismas con el uso residencial. Así, los usos terciarios turísticos se han aprobado únicamente en edificios completos y bajo la preceptiva calificación urbanística, con algunas excepciones en pensiones, hostales, etc. que han quedado fuera de esta premisa. La oferta de alojamiento impulsada por la economía de plataformas supone una ruptura del sistema de ordenación de los usos del suelo establecidos, generando dificultades en el planeamiento urbanístico, ya que hay distorsión en un modelo que se muestra desordenado y descontrolado (UOPV, 2017). El conflicto se plantea porque a estas viviendas turísticas no se les exige llevar a cabo un **cambio de uso del suelo** para ejercer su actividad, lo que genera una desigualdad con respecto a la oferta de alojamiento tradicional (Desdentado, et al., 2018). Otro aspecto conflictivo es la modificación del modelo turístico y urbanístico recogido en el planeamiento local, ante lo que determinados autores recomiendan que el PGOU debe contemplar dónde se debe llevar a cabo la implantación de viviendas de uso turístico para conseguir una armonía urbanística y así evitar impactos negativos (Arana, 2018). Por último, en cuanto a impactos ambientales destaca una mayor **congestión del tráfico** por un mayor número de desplazamientos generados por la población flotante y asociada a la intensidad de la movilidad turística, se genera también más **contaminación**

ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

**atmosférica** principalmente por emisiones de CO<sup>2</sup> (coches, calderas...), se produce un mayor volumen de **residuos** que implica un mayor coste en su recogida, y genera impacto visual y de salubridad cuando la capacidad se supera (Exceltur, 2015).

### 2.3 Conclusiones: retos para la gestión turística

Las tendencias de cambios analizadas en demanda y oferta ponen de manifiesto la mayor complejidad que han adquirido los destinos turísticos. Hoy los retos sólo pueden superarse mediante la incorporación de herramientas en la gestión turística que permitan una visión integral del destino, tanto interna (local) como externa (global), que además cuente con la participación de los diferentes agentes que configuran el sistema turístico.

La percepción de *overtourism* y los efectos de las viviendas con fines turísticos, muestran que la expansión del uso turístico implica nuevas necesidades de ordenación y gestión de flujos de visitantes. La finalidad no es otra que la de garantizar la compatibilidad del turismo con la vida residencial y la protección de la calidad de vida de los residentes. En estos términos se precisa mejorar los sistemas de información y control que se dispone de este tipo de oferta y revisar la idoneidad de la normativa actualmente vigente.

NORMATIVA  
BARCELONA MADRID SAN SEBASTIÁN VALENCIA

# 3. ANÁLISIS CASOS DE REFERENCIA







UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



### **3. Análisis de casos de referencia en España: medidas adoptadas**

Actualmente la regulación de las viviendas destinadas al alquiler turístico es de competencia autonómica. Sin embargo, se trata de normas recientes cuya dificultad de aplicación y controversias se ponen de manifiesto en las protestas que han proliferado desde organizaciones de vecinos que defienden el derecho a la ciudad, desde las instituciones que defienden el ejercicio de la competencia de mercado o por regulaciones específicas puestas en marcha desde las entidades locales.

Desde el punto de vista territorial, se hacen evidentes los conflictos que se producen con esta tipología de alojamiento: derechos afectados y competencias de regulación a distintas escalas (estatal, autonómica y local) y de materias diferentes (vivienda, competencia, turismo, ordenación territorial...). Desde el punto de vista sectorial, al contrario de lo que ha sucedido con las tipologías hoteleras, influenciadas por normativa estatal previa y de carácter supletorio en vigor hasta 2010, la regulación de las viviendas de alquiler turístico no ha tenido una dirección de referencia, lo que ha dado lugar a una amplia diversidad de normas con distintas definiciones, requisitos y restricciones como se expone en el resumen presentado en este apartado.

#### ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

En cualquier caso, los impactos que se han analizado en el apartado anterior tienen su cara más visible en el ámbito local. A estos efectos la principal herramienta disponible por parte de las entidades locales ha sido la ordenación urbanística, lo que permite (1) recoger las normativas de rango superior y adaptarlas a la realidad de cada municipio, (2) garantizar un correcto equilibrio en los usos del suelo y prevenir o mitigar los efectos no deseados.

Las normativas aprobadas por las ciudades de Barcelona, Madrid, Valencia y San Sebastián que se analizan en este apartado, son un ejemplo. Los cuatro casos tienen en común la adopción de herramientas de regulación urbanística basadas en zonificación y justificadas en la preservación de la calidad de vida de la población residente. Las medidas concretas que integran difieren de un caso a otro como la definición de modalidades de viviendas de uso turístico (VUT), su asimilación como actividad terciaria, las estrategias de redistribución hacia otras zonas de la ciudad, el establecimiento de compatibilidades de usos del suelo, condiciones de implantación que deben cumplir las VUT, etc., tal y como se muestra en los apartados dedicados al estudio de estas ciudades.





UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



### 3.1 Revisión de normativas autonómicas

En cuanto al concepto y requisitos que deben cumplir las VUT, en la actualidad, **la práctica totalidad de CCAA ha establecido una regulación propia sobre VUT** o, al menos, ha definido qué debe entenderse por VUT, si bien la denominación que se utiliza en cada norma puede ser diferente. En Andalucía, el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos denomina el fenómeno como **“Viviendas con Fines Turísticos”**, y determina que son: **“Las ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos”**.

Las **características más reseñables** de las diferentes regulaciones pueden resumirse en las siguientes:

- La práctica totalidad de las CCAA ha aprobado o está elaborando normativa específica en materia de VUT.
- Denominaciones dispares: La mayoría de CCAA utilizan “Vivienda de Uso Turístico”, pero existen otros términos como “Vivienda con Fines Turísticos”, “Estancias Turísticas en

### ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

Viviendas”, “Viviendas Vacacionales” o “Alojamiento Turístico Extrahotelero”.

- Declaración Responsable: Todas establecen este requisito o inscripción en el Registro correspondiente.
- La actividad de vivienda turística se define de manera recurrente como servicio de alojamiento temporal prestado con finalidad turística, mediante precio (finalidad lucrativa), habitualidad y comercializadas o promocionadas en canales propios de oferta turística y con mobiliario y equipamiento para uso inmediato.
- El tipo de inmueble donde debe prestarse esta actividad se define de manera dispar.
- En algunos casos se indica expresamente que la actividad de vivienda turística debe estar sujeta a las condiciones o limitaciones urbanísticas establecidas localmente, para lo que solicitan informes o declaraciones municipales previas al inicio de actividad. De la misma manera que deben respetar las condiciones de habitabilidad.

Algunos de los requisitos establecidos en los Decretos que regulan este tipo de viviendas han tenido que ser modificados, como consecuencia de pronunciamientos judiciales al respecto. Pueden



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



resaltarse las siguientes cuestiones controvertidas (y que deberían evitarse en una eventual regulación o reforma de la normativa actual):

- **Establecimiento de un periodo mínimo de alquiler exigido: NO se puede exigir que las VUT se alquilen por un periodo mínimo.** Ejemplo: la *Sentencia 302/2016, de 2 de junio, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid* anuló la prohibición de que las viviendas de uso turístico pudieran contratarse por un período inferior a 5 días según disponía el artículo 17.3 del Decreto 79/2014 de la Comunidad de Madrid. Asimismo, la *Sentencia del Tribunal Supremo 1741/2018, de 10 de Diciembre de 2018*, declara la nulidad de esta exigencia.
- **Exigencia de que la vivienda se alquile en su totalidad: NO se puede prohibir que la vivienda se alquile por habitaciones.** *Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de enero y 21 de octubre de 2019.* El Tribunal Supremo determina que no puede prohibirse el alquiler por habitaciones, ya que el mismo ni va en contra del art. 5.e) de la LAU, ni desvirtúa la propia naturaleza jurídica de esta modalidad de alojamiento, ni va en contra del orden público.

## ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

- **No se puede exigir que las VUT se cedan a una única persona usuaria que figure como responsable único.** Ejemplo: esta exigencia fue anulada por la *Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 5 julio 2017*. Se reitera este criterio, en consonancia con la posibilidad de cesión por habitaciones, en la *Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de enero de 2019*.

La **heterogeneidad de las distintas regulaciones autonómicas** es evidente, y no únicamente en relación con la designación que cada una de ellas realiza respecto de este tipo de viviendas, sino también por sus requisitos, tipología o restricciones que, como se indicó anteriormente, pueden dar lugar a **desigualdades y a cierta inseguridad jurídica** para los agentes involucrados.

Para obtener una visión completa y concretada de la normativa vigente en materia de VFT en la totalidad de nuestro territorio, se presenta la misma resumida en el siguiente cuadro:



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



## ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

Territorio	Andalucía	Aragón	Asturias	Baleares	Canarias	Cantabria**	Castilla León	Castilla La Mancha	Cataluña***	Comunidad Valenciana	Extremadura	Galicia	Comunidad de Madrid	Murcia	Navarra****	País Vasco	La Rioja
Servicio de alojamiento temporal mediante precio, finalidad lucrativa	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X		X	X
Finalidad turística, vacacional o de ocio	X				X			X	X	X			X	X		X	
Habitualidad	X		X		X	X	X	X	X	X				X		X	
Comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística		X	X	X	X	X	X	X		X			X	X		X	X
Amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato		X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		X		X	X
Regulado dentro de alojamiento turístico extrahotelero						X					X						
Pisos, casas, bungalós, chalés u otros inmuebles análogos							X	X					X				
Inmuebles completos cualquiera que sea su tipología										X					X		
Superficie mínima de 90m <sup>2</sup> , con acceso independiente y segregación vertical															X		
Ubicación en inmuebles situados en suelo de uso residencial (vivienda residencial)	X			X								X					
Ubicación en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal		X	X														
Ubicación en viviendas unifamiliares aisladas u otras en complejos inmobiliarios privados		X															
Consideración de empresa						X											
Cédula de habitabilidad, cumplir condiciones técnicas y de calidad exigibles a viviendas				X					X								
Sujeto a condiciones urbanísticas (informe, declaración apta, limitaciones, etc.)				X								X	X				
Uso de VUT no prohibido por estatutos o acuerdos de la comunidad de propietarios				X	X								X				
Declaración responsable	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Obligatoriedad de inscripción en registro	X	X	X		X*	X	X		X	X					X	X	
Obligatoriedad de publicidad: código de registro y/o placa distintiva de alojamiento	X	X	X		X	X											
Plazo máximo de actividad (si no se especifica será de 5 años) renovable				X													
Permite alquiler de habitaciones	X		X	X	*	X**			X***	X				X		X	
Obligatoriedad de empadronamiento del propietario para alquilar habitaciones														X		X	
No se permite su uso como residencia permanente ni finalidad distinta a VUT								X									
Establece tiempo mínimo de alquiler al año							X										X
Establece tiempo máximo de alquiler al año (en caso de vivienda principal)				X													
Establece tiempo máximo de alquiler seguido a un mismo usuario		X					X		X			X			X	X	
Establece nº máx. de VUT explotadas por un mismo gestor o propietario en un mismo inmueble		X															
Formalización de un seguro de responsabilidad civil mínimo de 150.000 euros															X		

\*Anulado por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 5 julio 2017

\*\* Existe proyecto de decreto

\*\*\* ACTUALIDAD: Proyecto de Reglamento de Turismo (NO APROBADO TODAVÍA)

\*\*\*\* Basado en Decreto Foral 230/2011



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



### 3.2 Revisión de normativas adoptadas por las entidades locales

Ante el auge de los establecimientos turísticos y, más concretamente, de las viviendas de uso turístico muchos municipios han comenzado a plantearse la necesidad de poner en marcha mecanismos que logren reducir, o al menos moderar, el aumento exponencial de este tipo de viviendas y, sobre todo, de algunos de los efectos que las mismas conllevan.

Entre estos instrumentos, destacan los que provienen de las competencias urbanísticas con las que cuentan los municipios, y que han sido utilizados por Ayuntamientos como Madrid, San Sebastián, Barcelona o Valencia. Las principales medidas implementadas por los Ayuntamientos han sido: la asimilación de las viviendas de uso turístico a uso terciario-hoteler, la limitación de las viviendas de uso turístico por alturas y tamaños y la zonificación del municipio (tratamiento diferenciado para limitar el establecimiento de nuevas viviendas de uso turístico si se observa saturación).

Si bien las CCAA son las que ostentan la competencia legislativa en materia de urbanismo, las entidades locales pueden actuar sobre el fenómeno de las viviendas turísticas en tanto que conviven dos usos

ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA urbanísticos en un mismo inmueble: el residencial y el turístico, lo que provoca, en primer lugar, problemas sociales y de convivencia vecinal. Además, resulta evidente, sobre todo para aquellos municipios en los que el turismo se eleva en determinadas épocas del año, que el gasto público generado, es también mayor: abastecimiento de agua en fuentes públicas, alumbrado de vías públicas, vigilancia pública general, protección civil, etc.

Su actuación puede realizarse, sobre todo, a través de la actividad urbanística, ya que los Ayuntamientos son los competentes en esta materia. **La actividad urbanística puede delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento.**

Esta competencia se fundamenta en lo establecido en el art. 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL), que dispone que *“El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:*

a) *Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de*





UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación”.

Los municipios pueden proceder a la clasificación del suelo a través del planeamiento general, en función de la tipología de clases establecida en la normativa autonómica. Asimismo, el municipio puede proceder a la zonificación, que asigna sus usos e intensidades edificatorias. En Andalucía es el artículo 10 de la LOUA el que dispone que es el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) el que debe establecer la clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo de conformidad a lo señalado en la propia LOUA, así como sus usos y edificabilidades globales. Además, el artículo 13 de la LOUA se refiere a los Planes Parciales de Ordenación, que entre otros particulares determina “La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística”. La formulación y aprobación definitiva de los Planes Parciales corresponde al municipio (art. 31 LOUA).

## ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

Por lo tanto, **los municipios de la CA de Andalucía tienen potestad para el establecimiento de los usos y la zonificación del suelo**, por lo que sería posible para la regulación de establecimiento de VFT el establecimiento de zonas y criterios de localización, de forma análoga a lo realizado en otros municipios españoles.

A continuación se han seleccionado cuatro municipios que han puesto en marcha este tipo de medidas, cuyos principales indicadores turísticos se resumen en la siguiente tabla:

*Tabla 1 Densidad e intensidad turística en los casos de referencia*

	MADRID	BARCELONA	VALENCIA	SAN SEBASTIÁN
Plazas de alojam. turístico tradic.*	94.818	83.991	24.418	7.686
Plazas VUT	70.064	101.851	33.370	8.330
Capacidad plazas totales	164.882	185.842	57.788	16.016
Población residente	3.223.334	1.620.343	791.413	186.665
Superficie km2	604	102	135	61
Usuarios totales estimados	3.388.216	1.806.185	849.201	202.681
<b>Índice de presión espacial</b>	<b>5.607</b>	<b>17.725</b>	<b>6.309</b>	<b>3.329</b>
<b>Índice de intensidad por habitante</b>	<b>5,12%</b>	<b>11,47%</b>	<b>7,30%</b>	<b>8,58%</b>

\*Hoteles, apartoteles, hostales o pensiones y apartamentos turísticos

\*\* Fuente: Elaboración propia a partir de EOAT y Padrón INE 2018, Airdna 2018



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



### 3.2.1. Ayuntamiento de Barcelona

**Herramientas de regulación:** Plan Especial Urbanístico para la Ordenación de los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud, residencias colectivas de alojamiento temporal y viviendas de uso turístico en la ciudad de Barcelona (PEUAT). Publicación en Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona el 6 de marzo de 2017.

**Justificación:** necesidad de equilibrar por medio de regulación específica los usos de vivienda y los usos turísticos con objeto de: a) preservar el derecho a la vivienda y la calidad del espacio público, b) aliviar la presión turística, c) evitar las distorsiones en la convivencia ciudadana, d) favorecer la movilidad, e) atender la diversidad morfológica y de usos de los tejidos urbanos, f) garantizar el desarrollo sostenible de las actividades económicas.

#### Medidas

Establecimiento de zonas diferenciadas para la regulación de las licencias de establecimientos de alojamiento:

- **Alcance:** (1) establecimientos de alojamiento turístico (hoteles, hoteles-apartamentos, hostales, pensiones y apartamentos

#### ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

turísticos), (2) albergues de juventud, (3) residencias colectivas docentes destinadas al alojamiento temporal y (4) viviendas de uso turístico. El ámbito del plan abarca aproximadamente el 65% del municipio de Barcelona.

- **Criterios:** planificación vigente, tipo de tejido urbano, incidencia de actividad turística sobre el espacio público, diferencia entre población flotante y residente, proporción entre viviendas de uso turístico y número total de viviendas, presencia de puntos de interés turístico.
- **Zonas:**
  - **ZE-1: Zona de decrecimiento natural.** Es la zona con mayor densidad de plazas (95.832 plazas, el 60'5% del total; media de población de visitantes frente a residentes del 27%), no permite establecer nuevos establecimientos ni ampliar los existentes. Aunque se produzcan bajas no se otorgarán nuevas licencias de apertura. Las VUT quedan sujetas al planeamiento específico para Ciutat Vella que prevé tantas altas como bajas para su reagrupación en edificios completos en su ámbito de aplicación dentro de ZE-1.
  - **ZE-2: Zona de mantenimiento.** Mantenimiento de plazas existentes (44.965 plazas, el 28'4% del total; media de



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



- población de visitantes frente a residentes del 11%). No permite ampliar plazas en establecimientos existentes. Si se producen bajas se permite otorgar nuevas licencias de apertura por el mismo número de plazas de manera condicionada a criterios de distancias y de densidad en función de las dimensiones de los establecimientos. Se establece una densidad máxima para las VUT de 1'48% n°VUT/viviendas por manzana y 10 VUT por edificio. Se posibilita el reagrupamiento dentro de la misma zona.
- Z3-3: *Zona de crecimiento contenido*. Se permite la implantación de nuevos establecimientos y la ampliación de plazas en los ya existentes, siempre que no se supere la densidad máxima establecida (plazas existentes, 17.167 plazas, 10'8% del total). En lo referente a las VUT se podrán otorgar tantas altas como bajas haya de ZE-3 y hasta un máximo de 387 establecimientos (4 % de los actuales en la ciudad), procedentes de bajas en ZE-1 o ZE-2. Se respetará la densidad máxima de 1'48% n°VUT/viviendas por manzana y 10 VUT por edificio. Se posibilita el reagrupamiento dentro de la misma zona.
  - ZE-4: *Zonas con regulación específica* (grandes áreas de transformación). Se divide en cuatro subzonas y son áreas

## ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

territoriales con planeamientos urbanísticos específicos encontrándose en proceso de desarrollo (420 plazas, el 0'2% del total). En esta zona queda prohibido el establecimiento de nuevas viviendas de uso turístico. [Otros datos: ZE-4A tiene una densidad máxima de plazas permitidas de 1.480; ZE-4B solo permite implantación de cualquier modalidad de alojamiento en suelo calificado para uso exclusivo hotelero.

- ATE: *Áreas de tratamiento específico*. Cascos antiguos con características urbanísticas singulares. Tienen un tratamiento diferenciado dentro de la zona en la que se ubican.
- Todos los establecimientos deben además cumplir las condiciones de implantación específicas relativas a la edificación.

**Situación:** PEUAT totalmente anulado por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña por razones de inexistencia de evaluación económica y financiera del plan.

*Tabla 2 Indicadores por zonas*

Dato/indicador	BCN_ZE1	BCN_ZE2	BCN_ZE3
Plazas de alojam. turístico tradic.*	53.886	21.682	7.330
Plazas VUT	33.240	19.753	5.854
Capacidad plazas totales	87.126	41.435	13.184
<b>Índice de presión por habitante</b>	<b>27,00%</b>	<b>11,00%</b>	**

\*Hoteles, apartoteles, hostales o pensiones y apartamentos turísticos



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



### 3.2.2. Ayuntamiento de Madrid

**Herramientas de regulación:** Plan Especial de regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje. Publicación en Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 23 de abril de 2019.

**Justificación:** necesidad de responder a problemas generados por la acelerada implantación de establecimientos destinados al alojamiento turístico, en especial en algunas zonas de los distritos centrales. El Plan tiene un doble objetivo: a) preservar el uso residencial del centro urbano, frenando la conversión de viviendas del centro en alojamientos temporales turísticos; b) buscar que la actividad del hospedaje se extienda a otras zonas de la ciudad, redistribuyendo la actividad económica, a la vez que descargando la concentración del centro histórico.

#### Medidas

Regulación de los usos compatibles y autorizables del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje, así como las condiciones de implantación en la totalidad o parte de la edificación, en función de la zona, del uso del edificio y de su protección. Se zonifica la ciudad en función de la presión turística.

#### ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

- **Alcance:** Afecta a una superficie de 52'77 km<sup>2</sup> (8'7% del municipio) que se reparte en tres anillos concéntricos en función de la saturación de alojamientos turísticos estimada.
- **Criterios:** planificación vigente (zonificación del PGOUM 97, uso existente legal del edificio, etc.), indicadores sintéticos de diagnóstico y seguimiento periódico (1.Indicador sobre los Tejidos Urbanos: 1.1.población flotante sobre población residente; 1.2.Intensidad de población total sobre espacio público; 1.3.compacidad urbana; 2.Indicador sobre la Vivienda: 2.1.Incidencia de las VUT sobre el parque de viviendas, 2.2.Renta media por hogar, 2.3.Precio de alquiler, 2.4.Precio de venta).
- **Zonas:**
  - Anillo 1. Coincide con los límites del distrito de Centro. Dispone de una capacidad de 60.577 plazas turísticas (hoteleras, apartamentos turísticos y viviendas en Airbnb), lo que supone alrededor del 36% del alojamiento de la ciudad. Es la zona con mayor presión turística por habitante (45'71%). Se concretan conforme a lo establecido en el PGOUM97.





UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



- Anillo 2. Comprende el distrito de Chamberí completo y parte de los distritos de Chamartín, Salamanca, Retiro, Arganzuela y Moncloa-Aravaca. Dispone de una capacidad de 22.840 plazas turísticas, aproximadamente un 13% del total de la ciudad. La presión turística por habitante es notablemente más reducida (6'82%).
- Anillo 3. Se expande a barrios de los anteriores distritos, a los que se suman otros barrios de los distritos de Tetuán, Usera, Carabanchel y Latina. La capacidad de plazas turísticas es similar al Anillo 2 (23.004, aproximadamente un 13% del total de la ciudad) pero la presión turística se sitúa entorno a la mitad (3'65%).
- En el resto del municipio, se mantiene la regulación actual.
- Condiciones de implantación: se concreta el uso compatible alternativo, el uso autorizable mediante Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos, uso autorizable con plan especial de protección y la implantación no permitida conforme a lo establecido en el PGOUM97. Se realiza un tratamiento diferenciado en función de si el uso se implanta en la totalidad del edificio o en parte de éste (ej. condiciones de situación y acceso en el edificio)

## ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

- Moratoria temporal: En 2018 se estableció una moratoria que suspendía el otorgamiento de licencias para las modalidades de alojamiento turístico en el Distrito Centro mientras se elaboraba una normativa específica.

**Situación:** Moratoria suspendida por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en su Sentencia de 3 abril de 2019 (3071/2019).

*Tabla 3 Indicadores por zonas:*

Dato/indicador	MAD-Anillo1	MAD-Anillo2	MAD-Anillo3
Capacidad plazas totales	60.577	22.840	23.004
Población residente	132.532	335.046	629.667
Usuarios totales estimados	193.109	357.886	652.671
<b>Índice de presión por habitante</b>	<b>45,71%</b>	<b>6,82%</b>	<b>3,65%</b>

\*Hoteles, apartoteles, hostales o pensiones y apartamentos turísticos

### 3.2.3 Ayuntamiento de San Sebastián

**Herramientas de regulación:** Ordenanza municipal reguladora del uso de vivienda turística y de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico. Publicación en Boletín Oficial de Gipuzkoa el 26 de marzo de 2018.

**Justificación:** la ordenanza alude a la falta de conocimiento de la regulación urbanística y la falta de una regulación de normativa turística adecuada, como propiciadores de un desarrollo de la



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



actividad turística sin respeto a las normas urbanísticas y medioambientales vigentes. El objetivo general es aumentar la seguridad jurídica, con una regulación más precisa y clara, además de preservar el equilibrio de usos e intereses en la ciudad: protección del medio ambiente, derecho al descanso de los vecinos, preservación del uso urbanístico residencial de vivienda, dinamización económica y social del conjunto de la ciudad y prevención de procesos de gentrificación.

### Medidas

La ordenanza desarrolla y precisa la legislación vigente en el PGOU. Se diferencia entre el alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico (que se asimila urbanísticamente al residencial de vivienda) y el uso urbanístico de vivienda turística (que se asimila urbanísticamente al uso terciario hotelero). Se presume estos usos cuando se oferten o comercialicen por cualquier canal de oferta turística o cuando se realice declaración o comunicación de inicio de actividad turística o económica ante la Administración. Se establecen condiciones de emplazamiento y tratamiento diferenciado según la presión turística de distintas zonas de la ciudad.

- Alcance: uso urbanístico de vivienda turística y alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico.

### ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

- Criterios: planificación vigente, presión turística, intensidad y carácter de usos no residenciales en los edificios residenciales.
- Zonas:
  - *Zona A: Saturada.* No se permite el uso urbanístico de vivienda turística ni el alquiler de habitaciones turísticas, salvo para quienes ya cuenten con autorización o hayan registrado la comunicación previa en la que se emita informe urbanístico favorable antes de la entrada en vigor de la Ordenanza. Específicamente en la Parte Vieja en donde los usos no residenciales superan el 30% de la edificación urbanística sobre rasante zonal, y en la que la presión de la población no residente en la misma respecto del uso de sus espacios públicos alcanza una importante intensidad, aconseja limitar los usos de alojamiento turístico en todas sus modalidades.
  - *Zona B: Alta demanda.* Se permite ocupación parcial de una edificación residencial para uso de vivienda turística. Deben cumplir una serie de requisitos de situación (baja y primera planta, en plantas altas cuando en las inferiores no exista uso residencial), superficie útil del conjunto de usos no residenciales (igual o inferior a 250 m<sup>2</sup>) y número máximo de viviendas turísticas por planta y edificio. Siguiendo PGOU y



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



- Ordenanza Municipal Reguladora de implantación del uso de vivienda en distintas plantas de edificaciones residenciales).
- *Zona C: posibilidad de incrementar la oferta alojativa turística.* Se permite ocupación parcial de una edificación residencial para uso de vivienda turística cumpliendo los requisitos de Zona B. Excepcionalmente, se ampliarán los límites máximos de superficie útil del conjunto de usos no residenciales y número máximo de viviendas turísticas por edificio.
  - Requisitos técnicos. Cumplimiento de condiciones de habitabilidad especificadas en las Ordenanzas Complementarias de Edificación. Requisitos adicionales, según el tipo de uso:
    - *Alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico:* espacios básicos (estancia, cocina, comedor, un dormitorio doble, un cuarto de baño y un tendedero o patio susceptible de ese uso). Empadronamiento en la vivienda de la persona titular de la actividad. Las habitaciones, estancias y recintos de la vivienda destinados al uso turístico deben disponer como mínimo de un dormitorio y un baño; la superficie útil de los espacios destinados al uso turístico no podrá superar ninguna de las siguientes limitaciones: la mitad

## ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

de la superficie de la vivienda o 125,00 m<sup>2</sup> útiles en la vivienda ni en el conjunto del edificio.

- *Uso urbanístico de vivienda turística:* las condiciones del inmueble deberán cumplir los requisitos de accesibilidad, protección contra incendios, protección acústica y otras propias del uso residencial. No incurrir en sobreocupación según la de vivienda. Superficie mínima útil de la vivienda de 35 m<sup>2</sup>. Requisitos de reciclaje de residuos.

**Situación:** recurrido pero sin Sentencia que anule u obligue a modificación

### 3.2.4. Valencia

**Herramientas de regulación:** norma urbanística específica dentro de Plan Especial de Protección de Ciutat Vella. Publicación de aprobación provisional en BOP 14 de noviembre de 2019.

**Justificación:** en general el plan surge de la necesidad de revisar, adaptar y refundir el planeamiento existente en el ámbito de Ciutat Vella que busca preservar su valor cultural y patrimonial y su compatibilización con las actividades económicas, asegurar la calidad del tejido residencial, así como la calidad y sostenibilidad del espacio público, del paisaje urbano, de la movilidad y de los



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



equipamientos, resolver problemas de convivencia de usos, conflictos entre actividades económicas y carencia de dotaciones. El uso urbanístico de las viviendas turísticas queda regulado de manera específica.

### Medidas

Se define el uso urbanístico de Uso Terciario Vivienda Turística (Tvt) y se establecen las condiciones de emplazamiento y de implantación atendiendo a un tratamiento diferenciado por zonas según las características del tejido urbano y condiciones de protección patrimonial.

- Definición del uso urbanístico de vivienda turística. Se establece el uso Terciario Vivienda Turística (Tvt) englobando la unidad de vivienda completa destinada a satisfacer alojamiento temporal con fines turísticos de conformidad con normativa sectorial vigente. Se distinguen dos modalidades:
  - V1.- *Vivienda Turística (Tvt-v1)*. Para solicitar la compatibilidad de uso se deberá cumplir: 1. Que la vivienda sea domicilio habitual por lo que el propietario deberá estar empadronado en ella. 2. Que no se cede para este uso más de 60 días al año. 3. Que dispone de autorización para ocupación. 4. Que dicho uso no se encuentre expresamente

### ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

limitado o condicionado por la Comunidad de Propietarios del edificio o esta normativa. La compatibilización no entrará en vigor hasta la aprobación de una ordenanza reguladora de los mecanismos de control y de las condiciones de implantación de dicho uso.

- *Vivienda Turística (Tvt-v2)*. Localizada en edificio de uso exclusivo y perteneciente a la modalidad "bloque y conjunto de viviendas turísticas": deberán cumplir lo previsto en el Decreto 91/2009 de 3 de julio del Consell.
- Definición de Áreas de Calificación de Usos.
  - *Área de Calificación de Uso Residencial.* Se establecen cinco subámbitos, admitiéndose el uso de vivienda turística previa solicitud de compatibilidad, en los siguientes:
    - a. *Predominancia Residencial:* se admite el uso Terciario vivienda turística modalidad V1 (Tvt-v1) en edificio de uso exclusivo- residencial y en mixto situándose por encima de las destinadas a usos no residenciales y a uso residencial comunitario. Los usos no residenciales en edificio de uso mixto no podrán superar el 50% de superficie construida, excluidos los sótanos del edificio.





UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



- b. Predominancia Terciaria (comercial y servicios): se admite el uso Terciario vivienda turística modalidad V1 (Tvt-v1) de acuerdo a lo definido para el subámbito Predominancia Residencial, y el uso Terciario vivienda turística modalidad V2 (Tvt-v2) sólo en edificio de uso exclusivo y aplicando un radio mínimo de distancia entre ellas de 150 metros para nuevas implantaciones.
- c. Edificios de uso mixto Residencial–Terciario. Se aplica lo previsto para el área de Predominancia Residencial con algunas prohibiciones adicionales. La superficie construida del conjunto de locales no residenciales no podrá superar el 50% de superficie total construida
- *Área de Calificación de Uso Terciario Exclusivo.* Corresponde a un área discontinua constituida por edificios individualmente identificados que se destinarán al uso terciario en todas sus plantas con independencia del régimen de compatibilidad de usos previsto, si se localizan en otros subámbitos deben cumplir sus requisitos. Establece tres subámbitos: Terciario Genérico (T-g); Terciario Recreativo (T-tre); Terciario Singular (T-s). De manera general no se permite el uso Terciario vivienda turística en este ámbito.

## ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

- **Situación:** aprobación provisional.

### 3.3. Conclusiones

La regulación autonómica específica en materia de viviendas turísticas se ciñe a dar respuesta a necesidades sectoriales, tratándose de normas recientes y de amplia heterogeneidad en sus definiciones, medidas y requisitos exigibles a los inmuebles. Han estado expuestas a recursos ante los organismos competentes y algunas de ellas han tenido que ser modificadas con motivo de los pronunciamientos judiciales efectuados al respecto.

En las distintas normativas, la denominación más utilizada es la de vivienda de uso turístico, considerando la actividad como servicio de alojamiento temporal prestado con finalidad turística, mediante precio (finalidad lucrativa), habitualidad y comercializadas o promocionadas en canales propios de oferta turística y con mobiliario y equipamiento para uso inmediato. En todos los casos se exige declaración responsable y/o inscripción en el registro correspondiente.

Es destacable los requisitos dispares a la hora de definir el tipo de inmueble. Cabe destacar que, junto con Andalucía, sólo Galicia y



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



Baleares especifican que las viviendas turísticas deben estar localizadas en suelo de uso residencial. Sin embargo, a diferencia de Andalucía, estas comunidades junto con la Comunidad de Madrid indican expresamente que la actividad de vivienda turística puede estar sujeta a las condiciones o limitaciones urbanísticas establecidas localmente, para lo que se solicitan informes de compatibilidad o declaraciones de zona apta para su establecimiento.

En el caso de la normativa local, se centra en desarrollar una definición urbanística del uso de vivienda turística, coincidiendo mayormente en su calificación dentro del uso terciario. Se regulan también los usos compatibles y autorizables y las condiciones de emplazamiento (zonificación o zonas aptas) y de implantación en la totalidad o parte de la edificación, en función de la zona, del uso del edificio y de su protección.

Se aprecia cómo en Barcelona, Madrid, San Sebastián y Valencia integran la delimitación del uso turístico en viviendas siguiendo un modelo tradicional de regulación de usos del suelo por zonificación atendiendo a la presión turística diagnosticada de manera conjunta a otros usos no residenciales existentes. En todos los casos, las zonas con mayor presión turística se concentran en la parte central histórica y en torno a los principales atractivos, siendo las que

ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA presentan las mayores problemáticas y las que motivan la justificación de estas regulaciones.

La justificación de estas normas locales son similares, teniendo como finalidad u objetivos: aumentar la seguridad jurídica, preservar el equilibrio de usos e intereses en la ciudad, proteger los valores culturales, patrimoniales y el medio ambiente, preservar el uso urbanístico residencial de vivienda (derecho a la vivienda), dinamizar económica y socialmente el conjunto de la ciudad (alivio de presión turística y redistribución a otras zonas), asegurar la calidad del tejido residencial y la sostenibilidad del espacio público, resolver problemas de convivencia de usos y conflictos entre actividades económicas.

Estos instrumentos de regulación local también han sido objeto de recursos que han acabado con la anulación de medidas concretas como la moratoria en el caso de Madrid o del plan en su totalidad por carencia de evaluación económica y financiera como en el caso de Barcelona. Sin embargo, y pese a esta anulación, debe destacarse que la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña establece que se tratan “*normas relativas a la ordenación del territorio o/y de urbanismo que no regulan específicamente o no afectan específicamente a la actividad del servicio pero que tienen*



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



*que ser respetadas por los prestadores en el ejercicio de su actividad económica al igual que por los particulares en su capacidad privada”.*

Es decir, entiende el Tribunal que el PEUAT regula una realidad que no es ajena a los fines del urbanismo y que, por lo tanto, el Ayuntamiento puede establecer límites territoriales. Como dispone la Sentencia *“nos hallamos, pues, en presencia de “razones imperiosas de interés general” tal como éstas han sido definidas por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea”.*

Se puede concluir que las viviendas turísticas no tienen una finalidad residencial, en tanto que no tienen como objetivo cubrir la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, como ha afirmado la propia DGT<sup>1</sup>. Se trata de modalidades de alojamiento turístico, que por su propia naturaleza es temporal. Así lo han entendido Ayuntamientos como el de San Sebastián, que recoge una nueva tipología de uso:

---

<sup>1</sup> Consulta Vinculante de la DGT V1236-18. Dispone la DGT que: “En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá en un 60 por ciento. Esta reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente”. En este sentido, debe entenderse que se trata de un arrendamiento de un bien inmueble destinado a vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE del día 25) cuando el arrendamiento recaiga “sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”.

ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA  
*“uso urbanístico de vivienda turística”*, o Madrid, que asimila las viviendas turísticas al uso de hospedaje.

Por tanto, es preciso coordinar la normativa autonómica sectorial con la normativa urbanística local para asegurar una adecuada integración de esta tipología de alojamiento turístico en los municipios, sobre todo, en la zona central de algunas ciudades de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Por su parte, el artículo 3 de la misma ley dispone que “se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda, aquel arrendamiento que recayendo sobre una edificación tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior”. Añadiendo además que “en especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra”. En relación con los arrendamientos por temporada, este Centro viene manteniendo como criterio interpretativo (consultas nº V1754-09, V1523-10 y V3109-15) que a los mismos no les resulta aplicable la reducción del 60 por ciento”.

SEVILLA GRANADA CÓRDOBA MÁLAGA

# 4. ANÁLISIS DE LAS VFT EN ANDALUCÍA







UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



## 4. Análisis de las VFT en Andalucía (Sevilla, Granada, Córdoba y Málaga)

### 4.1 El turismo urbano en las ciudades andaluzas: principales indicadores

Los destinos turísticos urbanos, con una cuota de mercado que alcanza el 29% en 2018 (8,8 millones de turistas al año) son cada día más relevantes en Andalucía. Su principal potencial reside en las características que tiene este segmento de mercado y en las peculiaridades que tienen las propias ciudades. En concreto destaca (Junta de Andalucía, 2019):

- Satisface a múltiples segmentos y productos turísticos, principalmente por las actividades y los atractivos culturales, por el amplio patrimonio tangible y por sus eventos artísticos: literarios, teatrales, pictóricos, etc. (el 74% de los turistas han realizado este tipo de actividades), pero también el segmento idiomático, gastronómico, creativo, de reuniones y congresos, de cruceros (si la ciudad es litoral), etc.
- Incremento de los viajes que tienen una corta estancia (4,4 días de estancia media en 2018, frente a los 8,3 días del total de turistas en Andalucía), ajustándose con la tendencia al

## ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

fraccionamiento de las vacaciones y gracias a la mejora en las conexiones terrestres por el AVE (Sevilla, Córdoba y Málaga), y en carretera, además de por las múltiples conexiones aéreas directas y a precios asequibles gracias al auge de las compañías de bajo coste. El efecto directo es la desestacionalización del destino (todos los trimestres están equilibrados con una cuota que oscila del 22% del 1º trimestre al 27% del 2º trimestre).

- Implica un gasto medio diario en destino superior a la media (72€ frente a los 67€ de gasto del turista general) y una mayor independencia en la organización del viaje (89% sin intermediarios clásicos en 2018), lo que implica un uso mayor de internet (77% de los turistas lo utilizan frente a los 62% del turista general).

A partir de la importancia del turismo urbano en la región, esta investigación se centra en las cuatro ciudades más destacadas y donde se aprecia un mayor crecimiento, en términos globales, de las viviendas con fines turísticos. No obstante, los resultados serían extrapolables a otras ciudades porque son representativos de diferentes situaciones: ciudades de litoral como Cádiz, Almería, y Huelva, o del interior como Jaén.



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



Si bien las ciudades andaluzas han sido siempre foco de atracción turística, por su importancia patrimonial y la situación estratégica, recientemente han experimentado una transformación destacada como destino. Los cambios más importantes se iniciaron donde se concentran los mayores atractivos de las ciudades: en los centros históricos y en las vías de comunicación; y ahí es donde se ubican las viviendas con fines turísticos. En unos pocos años el mercado de la vivienda de alquiler en el centro fue escaseando, y la opción más rentable era expandirse radialmente hacia los barrios vecinos. Este modelo es similar en otros destinos españoles y europeos.

El desarrollo turístico en estos destinos no solo ha llevado aparejado un aumento de los alojamientos, sino que ha estado acompañado del incremento de la restauración, del comercio, de las actividades recreativas, los eventos, etc. Por tanto, este crecimiento generalizado de viviendas con fines turísticos puede generar algunas tensiones sociales (como ha pasado en ciudades cercanas como Barcelona o europeas como Berlín, etc.).

Se puede afirmar que en las ciudades andaluzas analizadas no hay conflictividad social, aunque hay que citar que Sevilla, Málaga y Granada, en mayor medida, sí empiezan a tener algunas protestas vecinales y cierta tensión social en los lugares de alta concentración

ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA turística y es en las VFT donde se ha puesto el foco, al percibirse como una de las causas directas de esta tensión.

A la vista de los resultados que se exponen en los siguientes apartados, las principales características comunes del fenómeno de las viviendas con fines turísticos en las ciudades andaluzas son:

- Las VFT se concentran en las zonas céntricas y barrios vecinos, junto con las zonas cercanas a las vías de comunicación.
- Málaga, seguida por Sevilla, tiene el mayor volumen de VFT, tanto oficiales, como las anunciadas en plataformas como Airbnb y Homestay. Le siguen, con bastante menor volumen de VFT, Granada y Córdoba.
- La oferta ilegal/ilegal (no registrada pero anunciada en las plataformas) oscila entre el 39% de Córdoba y el 25% de Granada. Estas cifras no son despreciables.
- La oferta de VFT en número de plazas es muy superior a la del alojamiento tradicional y se ha convertido en la tipología turística más importante de las ciudades.
- Las características de las VFT no difieren mucho en las cuatro capitales (oficiales y las ilegales/ilegales).
- En las VFT del registro predomina el alquiler de la vivienda completa (94% en Málaga y Granada, 87% en Córdoba) con una media de 5 plazas/vivienda (de 4,8 en Sevilla a 5,1 de Málaga) y 2 habitaciones por vivienda (2,2 en Córdoba y Granada; 1,9 en Sevilla).



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



- De las VFT legales/ilegales destaca que hay un mayor volumen de alquiler de habitaciones (entre 4 puntos superior en Córdoba y 10 puntos en Granada, esta última pasa del 6% al 16%).
- De las VFT legales/ilegales conocemos la estacionalidad. En la oferta se conoce que el alojamiento disponible para alquiler de “menos de 90 días al año” oscila entre el 24% de Sevilla y el 34% de Málaga); mientras que la estacionalidad de la demanda es mayor, el volumen de reservas con una estancia “inferior a los 90 días” va del 43% de Sevilla al 56% de Córdoba).

Sin embargo, como las VFT se concentran espacialmente en algunos barrios, manzanas y/o calles del destino urbano, resulta imprescindible disponer de más información sobre los valores máximos obtenidos por sección censal de los índices de densidad e intensidad turística y compararlos en las cuatro ciudades. Los datos más destacados que se obtienen son:

- Málaga presenta las secciones censales con mayor densidad e intensidad en todos los indicadores que se relacionan con las VFT, seguida de Granada y Sevilla.
- La intensidad máxima de VFT respecto al total de las viviendas se localiza en Málaga (37% en zonas del centro histórico y La Merced), con una intensidad nada despreciable en Sevilla (Arenal, Alfalfa y el barrio de Santa Cruz) y en Granada (21% Albaycín).

## ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

- La mayor intensidad turística (en una sección censal) alcanza cifras desbordantes, con casi 4 plazas turísticas por cada habitante en Málaga (378 plazas turísticas totales por cada 100 habitantes, en la almendra del centro histórico), seguida de Sevilla y Granada (ambas con 198 plz/100hab).
- Solo observando los datos de vivienda turística, aparecen zonas en el centro histórico de Málaga que tienen más plazas de VFT que habitantes censados (161 plz VFT/100 hab). Esta presión es bastante menor en Sevilla, Granada y Córdoba, donde nunca las plazas de viviendas turísticas superan a la población censada.
- La densidad de plazas VFT por hectárea sobresa en Málaga (64 plz VFT/ha en la sección de la Plaza de la Merced) mientras que en las otras ciudades es bastante menor.
- En las diferentes ciudades la ubicación de los alojamientos hoteleros (y en menor medida la de apartamentos turísticos) sí obedece a estrategias empresariales y a estrategias de ciudad planificadas. Mientras que las VFT han ido creciendo espontáneamente, la oferta reglada tradicional debe tener en cuenta la centralidad de los atractivos, las posibles parcelas disponibles, el coste de la creación o rehabilitación de edificios y las posibilidades legales de ubicación. Estas cuestiones sí llegan a determinar que en algunas secciones censales la densidad sea



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



muy alta, es el caso de Granada donde se localiza la sección censal (Camino de Ronda) que alcanza 170 plz tradicionales/ha, seguido se Málaga y Sevilla (141 y 128 plz tradicional/ha respectivamente en centro histórico, Perchel y Trinidad; y San Bartolomé, La Calzada, Museo y León XIII-Los Naranjos), muy por debajo queda Córdoba (58 plz tradicional/ha Catedral).

- Conviene subrayar que el indicador de presión de la oferta tradicional sí ejemplifica una intensidad muy elevada, es el caso de Málaga (centro histórico) que alcanza 217 plazas de oferta turística reglada tradicional (sin VFT) por cada 100 habitantes. Seguida de Granada, Sevilla y Córdoba (134, 124 y 99 plz tradicional/100hab. respectivamente).

En definitiva, los destinos turísticos son espacios de gran complejidad que albergan diversidad de situaciones, sin embargo, los resultados de la investigación muestran algunas características comunes en los distintos niveles de implantación de las viviendas turísticas en las ciudades andaluzas. Málaga y Sevilla son ciudades con un volumen total de VFT muy considerable, comparables a otros destinos españoles y europeos. El patrón de localización es común, alta concentración en los centros históricos y expansión en los barrios vecinos. Es importante señalar como Granada tiene niveles

ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA de intensidad y densidad en algunos espacios centrales por encima de Sevilla, es el caso de las plazas turísticas tradicionales o la presión potencial, lo que se interpreta como que en Sevilla está menos concentrado que en Granada.





UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



## ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

Tabla 4: Análisis comparativo del alquiler vacacional, (volumen, intensidad y densidad)

	CÓRDOBA	GRANADA	MÁLAGA	SEVILLA
<b>REGISTRO</b>				
Nº total VFT	1.369	1.901	<b>5.530</b>	4.963
Plazas totales VFT	6.697	9.541	<b>28.258</b>	23.623
Número medio de habitaciones por VFT	<b>2,28</b>	2,2	2,13	1,93
Tamaño medio de las VFT por plazas	4,89	5	<b>5,11</b>	4,76
VFT alquilada de forma completa	87%	<b>94%</b>	<b>94%</b>	92%
VFT Alquiler de habitaciones	<b>13%</b>	6%	6%	8%
Nº total de viviendas (Catastro 2019)	147.096	136.187	246.896	<b>317.673</b>
<b>AIRDNA</b>				
Nº total VFT	1.824	3.101	<b>7.730</b>	7.176
Plazas totales VFT	9.120	12.552	<b>36.331</b>	33.010
Número medio de habitaciones por VFT	<b>2,10</b>	1,9	1,8	1,7
Tamaño medio de las VFT por plazas	<b>5,00</b>	4,8	4,7	4,6
VFT completa	83%	84%	<b>87%</b>	86%
Alquiler de habitaciones	<b>17%</b>	16%	13%	14%
Volumen de oferta alegal/ilegal*	25%	<b>39%</b>	28%	31%
Estacionalidad de la oferta: oferta disponible para el alquiler menos 90 días al año	28%	29%	<b>34%</b>	24%
Estacionalidad de la demanda: volumen de reservas con una estancia inferior a los 90 días	<b>56%</b>	49%	50%	43%



## ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

	CÓRDOBA	GRANADA	MÁLAGA	SEVILLA
<b>INDICES DE DENSIDAD E INTENSIDAD TURÍSTICA (valores máximos obtenidos por sección censal)</b>				
<b>Nº total VFT / Nº de viviendas total</b>	(92/706) 13%	(124/586) 21%	(321/859) <b>37%</b>	(123/558) 22%
<b>Plazas totales de VFT por cada 100 habitantes</b>	37	64	<b>161</b>	74
<b>Plazas totales de VFT por hectárea</b>	9	15	<b>64</b>	24
<b>Plazas de oferta turística reglada tradicional (sin VFT) por cada 100 habitantes</b>	99	134	<b>217</b>	124
<b>Plazas de oferta turística reglada tradicional (sin VFT) por hectárea</b>	58	<b>170</b>	141	128
<b>Plazas turísticas totales por cada 100 habitantes</b>	136	198	<b>378</b>	198

Fuente: Elaboración propia



UNIVERSIDAD DE MÁLAGA



### 4.2.1 Análisis de las VFT en Sevilla

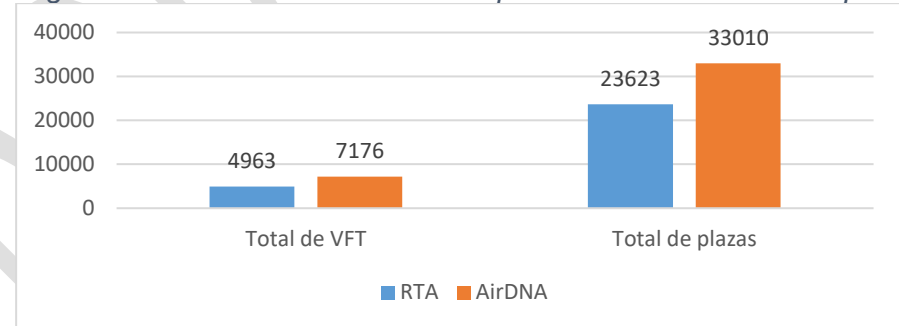
#### 4.2.1.1 Oferta de VFT registrada y estimación de oferta no registrada

Para determinar el volumen de oferta de las VFT en la capital andaluza se ha consultado el RTA a fecha de septiembre de 2019. Según este registro existen 4.963 viviendas con **licencia VFT** en la capital de Sevilla, que cuentan una capacidad de alojamiento de 23.623 plazas, siendo el tamaño medio de las mismas de 1,93 habitaciones y 4,76 plazas por vivienda. El 92% de las VFT del RTA son viviendas que se alquilan de forma completa, mientras que el resto de licencias otorgadas son para el alquiler por habitaciones, en las que el propietario de la VFT vive en ella de forma habitual.

Además del RTA, se tienen en cuenta las viviendas de alquiler turístico de la plataforma **AirDNA** (datos octubre de 2019), que señalaba que en Sevilla capital había 7.176 viviendas de alquiler turístico que ofrecen 33.010 plazas. El 85,31% de las viviendas se alquilan de forma completa y el 14,51% por habitaciones privadas y compartidas (0,18%). Según AirDNA, en los tres últimos años la tasa de crecimiento de viviendas de alquiler turístico ha sido de un 1% trimestral, la plataforma también señala que el 39% de las viviendas

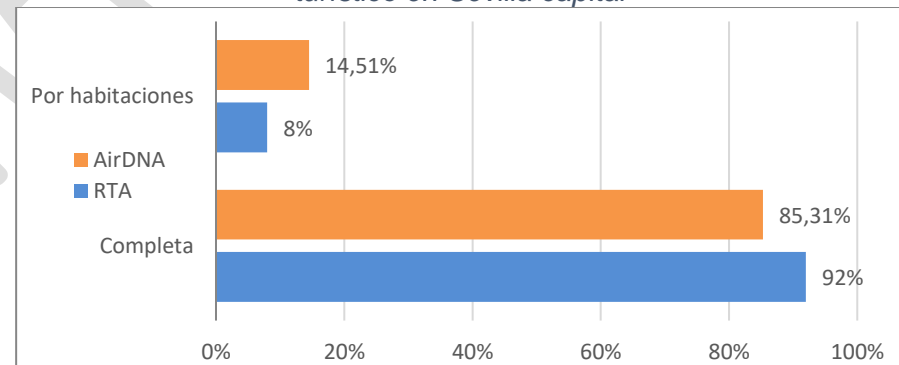
ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA están disponibles para el alquiler todo el año, el 18% nueve meses, el 19% seis meses y el 24% tres meses o menos.

Figura 1.3 Oferta de viviendas de alquiler turístico en Sevilla capital



Elaboración propia a partir del RTA y AirDNA (2019)

Figura 1.4 Distribución de viviendas según el tipo de alquiler turístico en Sevilla capital



Elaboración propia a partir del RTA y AirDNA (2019)

Se observa como para ambas fuentes (Figura 1.2) el alquiler de vivienda completa supera al alquiler por habitaciones, no obstante,



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



INSTITUTO UNIVERSITARIO DE  
INVESTIGACIÓN DE INTELIGENCIA  
E INNOVACIÓN TURÍSTICA

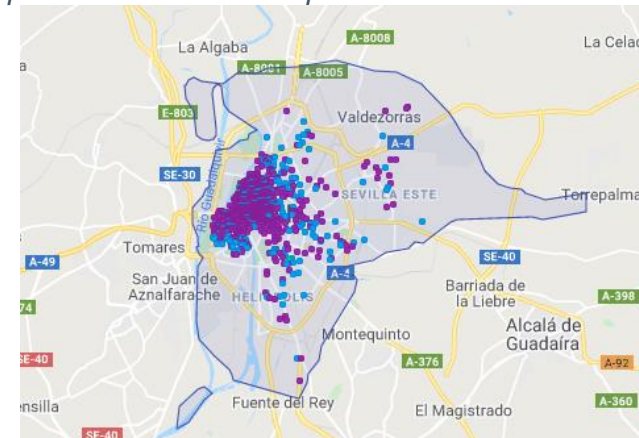
el que AirDNA registre un mayor número de alquiler por habitación puede explicarse porque en estos casos donde la vivienda no se alquila completamente no se esté dando de alta en el RTA por los propietarios. AirDNA en Sevilla registra un 0,18% en habitaciones compartidas, una modalidad que no contempla la actual norma reguladora de las VFT en Andalucía, y que por tanto no se contabiliza en el Registro oficial de turismo.

Comparando los datos del Registro con los AirDNA es posible estimar que el 69,16% de las viviendas de alquiler turístico son **legales**, y al menos un 30,84% no contaría con licencia VFT. Hay que destacar que AirDNA cuantifica las viviendas que se comercializan en Airbnb y HomeAway, pero existen otras plataformas de comercialización de viviendas de alquiler turístico en el mercado que juegan un papel relevante, como por ejemplo Booking.com, Wimdu, Rentalia o Niumba (Tripadvisor). Por tanto, salvo que todas las plataformas compartan sus datos sobre el número de viviendas y las plazas que ofrecen, o se lleve a cabo un rastreo automático de viviendas mediante técnicas de *scrapping*, no es posible determinar el número total de viviendas de alquiler turístico y en consecuencia el volumen de viviendas legales.

## ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

Teniendo en cuenta la oferta reglada tradicional y el número de viviendas de alquiler turístico que facilita AirDNA, se calcula que Sevilla puede tener en determinados momentos del año una **capacidad máxima de alojamiento** de 56.633 plazas diarias. Si por otra parte se tuviesen en cuenta las viviendas de alquiler turístico que comercializan otros canales digitales (Booking.com, Wimdu, Vacaciones España, Niumba, etc.) y estimando que éstos pudiesen poner en el mercado entre 1.200 y 2.000 viviendas de alquiler más, podría afirmarse que la capacidad máxima de alojamiento de Sevilla estaría sobre las 62.000-66.000 plazas. De dicha capacidad, la modalidad de alojamiento más importante es la VFT, que englobaría entre 61,9%-64,2% del total.

Mapa 1.1 Viviendas de alquiler turístico en Sevilla capital



Fuente. AirDNA, 2019





UNIVERSIDAD DE MÁLAGA

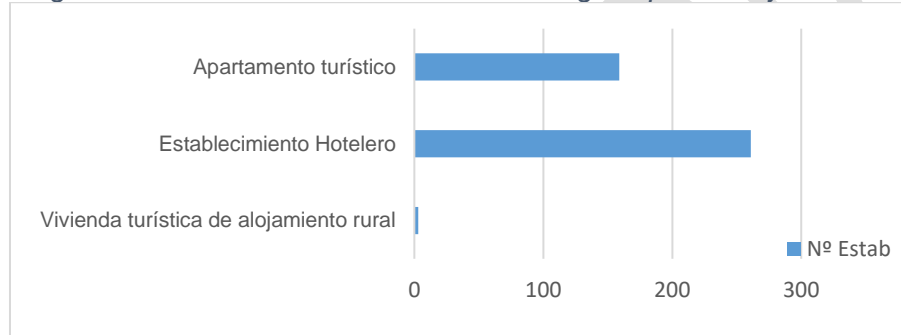


La proporción de VFT respecto al total de viviendas en cada sección censal<sup>2</sup> (mapa 1.2) revela que los espacios en los que hay un mayor porcentaje son las secciones censales que están en los barrios de Arenal y Alfalfa, por encima del 20%, también destaca el barrio de Santa Cruz con un 18,3%.

#### 4.2.1.2 Capacidad de alojamiento turístico reglado tradicional

Los datos del RTA indican que Sevilla cuenta con 28.108 plazas de alojamiento reglado tradicional distribuidas (sin tener en cuenta las VFT) en 423 establecimientos.

Figura 1.3 Número de establecimientos según tipo de alojamiento



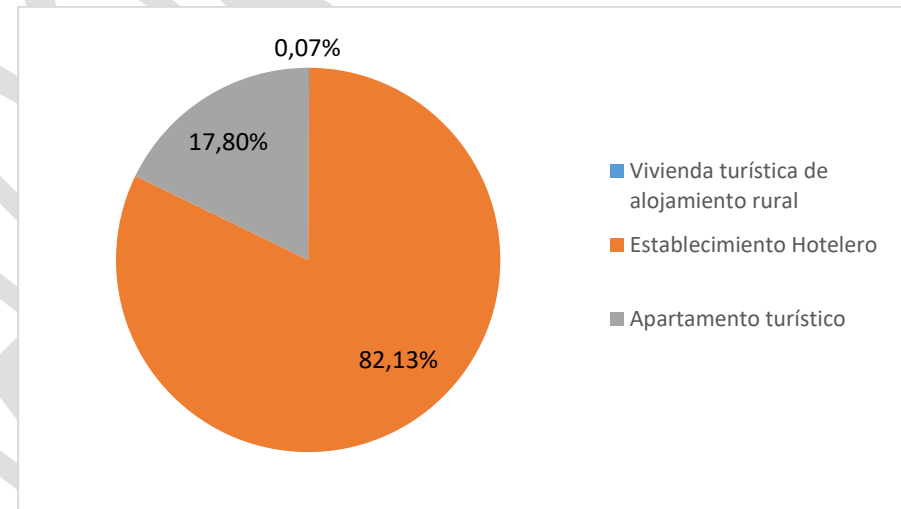
Fuente: Datos del RTA, 2019.

<sup>2</sup> Definición de Sección Censal: “Es una partición del término municipal caracterizada por estar preferentemente definida mediante límites fácilmente identificables tales

## ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

Dos modalidades acaparan el 99,93% de las plazas (establecimientos hoteleros y apartamentos), siendo especialmente importante los hoteles, que representan ocho de cada diez plazas.

Figura 1.4 Distribución del nº de plazas según tipo de alojamiento



Fuente: Datos del RTA, 2019.

como accidentes naturales del terreno, construcciones de carácter permanente y viales, y deben tener un tamaño entre 1.000 y 2.500 residentes, excepto en el caso que el municipio completo tenga una población inferior” (EUSTAT, 2019).

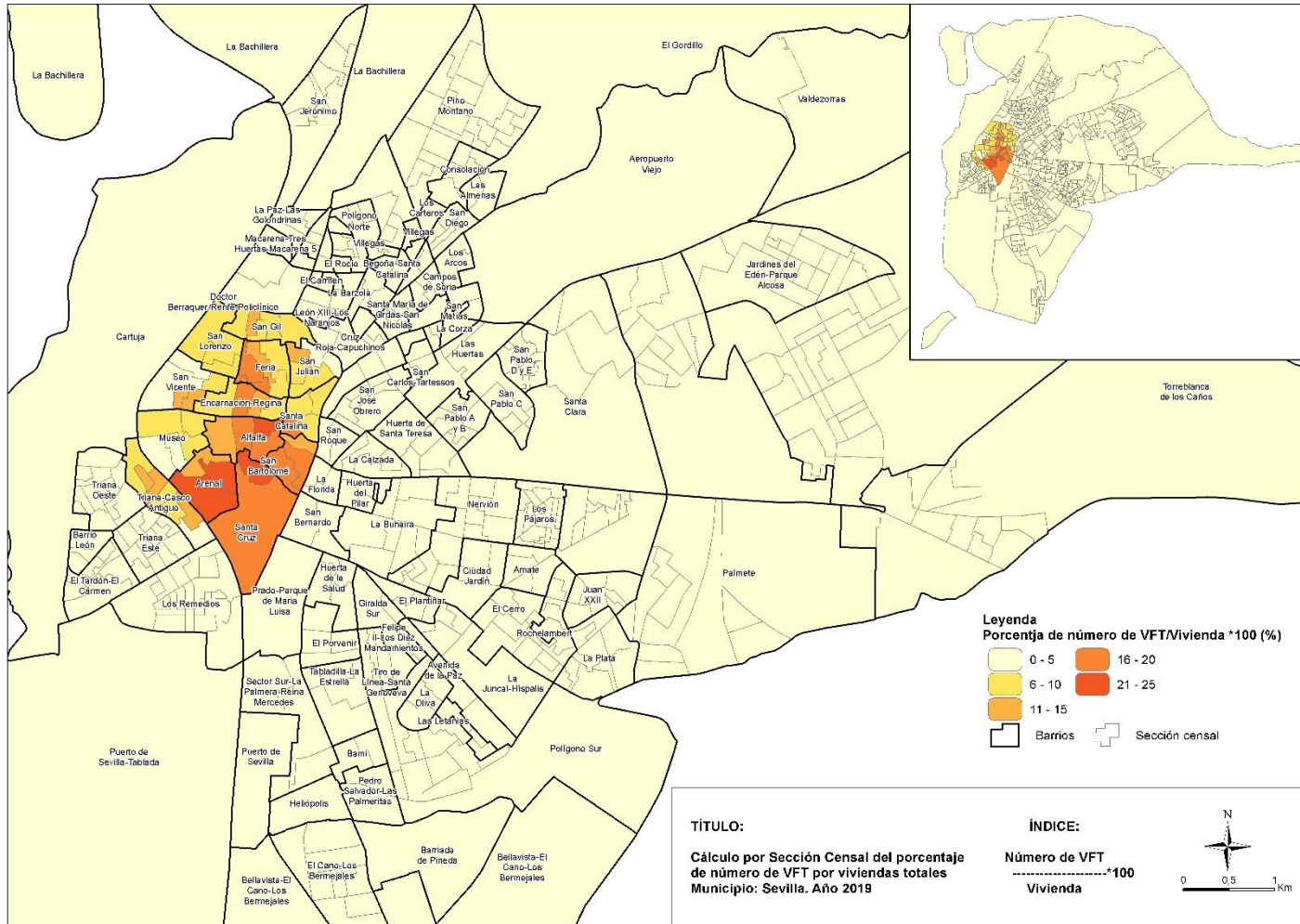


UNIVERSIDAD DE MÁLAGA

INSTITUTO UNIVERSITARIO DE INVESTIGACIÓN DE INTELIGENCIA E INNOVACIÓN TURÍSTICA

## ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

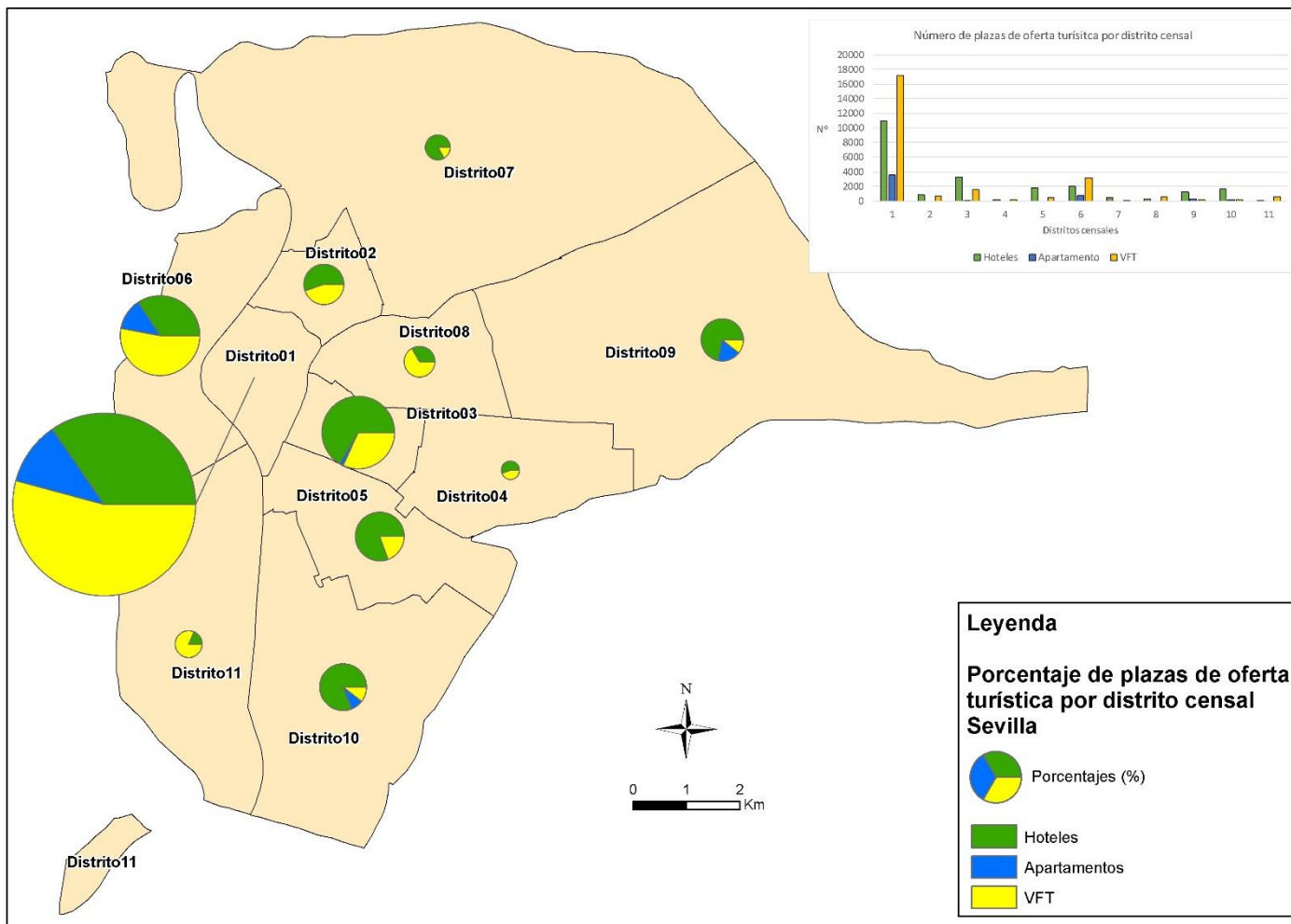
Mapa 1.2 Distribución de las VFT registradas por sección censal en comparación con el número de viviendas



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA y el catastro (2019)



Mapa 1.3 Distribución de las plazas de alojamiento reglado por distrito censal



Fuente: Elaboración propia (2019)



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA

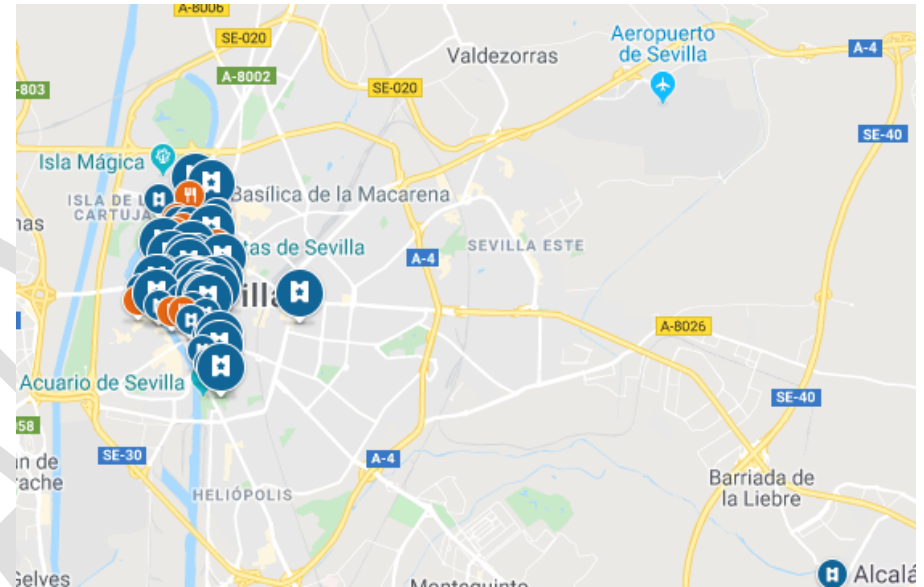


En cuatro distritos de la ciudad el peso del número de plazas de las VFT sobre el total de la oferta de alojamiento turístico sobrepasa el 70% (mapa 1.3), exactamente en las zonas de Triana, Remedios, y San Pablo-Santa Justa. En otros cuatro distritos la modalidad de alojamiento predominante en número de plazas son los hoteles (66%), como sucede en Macarena Norte, Este-Alcosa-Torreblanca, Palmera-Bellavista y distrito Sur. Sólo en tres distritos hay registrados apartamentos, que en ningún caso acaparan un volumen significativo de plazas en comparación con hoteles y VFT.

La localización del alojamiento turístico, sobre todo VFT, se ubica en zonas donde se encuentran los principales recursos y actividades turísticas (mapa 1.4) y las vías de comunicación más importantes de la ciudad.

## ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

Mapa 1.4 Principales recursos turísticos en Sevilla



Fuente. Tripadvisor, 2019.

### 4.2.1.3 Presión turística sobre el espacio: densidad

Teniendo en cuenta la densidad de VFT por hectárea (mapa 1.5), cabe señalar que existen cinco secciones censales en las que se sobrepasan las 20 VFT/ha, que se localizan en el barrio de la Alfalfa, suroeste de Santa Catalina y zona sur del barrio de Feria. En otras zonas del centro histórico como San Bartolomé, Encarnación, Arenal, San Vicente o San Gil, se registran densidades que oscilan





UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



entre las 15 y las 20 VFT/ha. Fuera del caso histórico la densidad desciende de forma considerable (0,74 VFT/ha por término medio).

En cuanto a la distribución espacial de la oferta reglada de alojamiento tradicional (mapa 1.6), la densidad máxima se registra en el barrio de Triana. En otras cinco secciones del casco histórico la densidad también supera las 100 plazas/ha (San Bartolomé, La Calzada, Museo y León XIII-Los Naranjos). Todas estas secciones suman 4.500 plazas, es decir, un 16% de la oferta de alojamiento tradicional. Alrededor de estas zonas, las Setas, Palacio de las Dueñas, estación de autobuses y la Basílica de la Macarena cuentan con el segundo nivel más alto de densidad de la ciudad (76-100 plazas/ha.). Otros espacios situados en las proximidades de la A4 y al aeropuerto, (vías de comunicación) también muestran densidades relativamente altas, entre 43 y 66 plazas/ha.

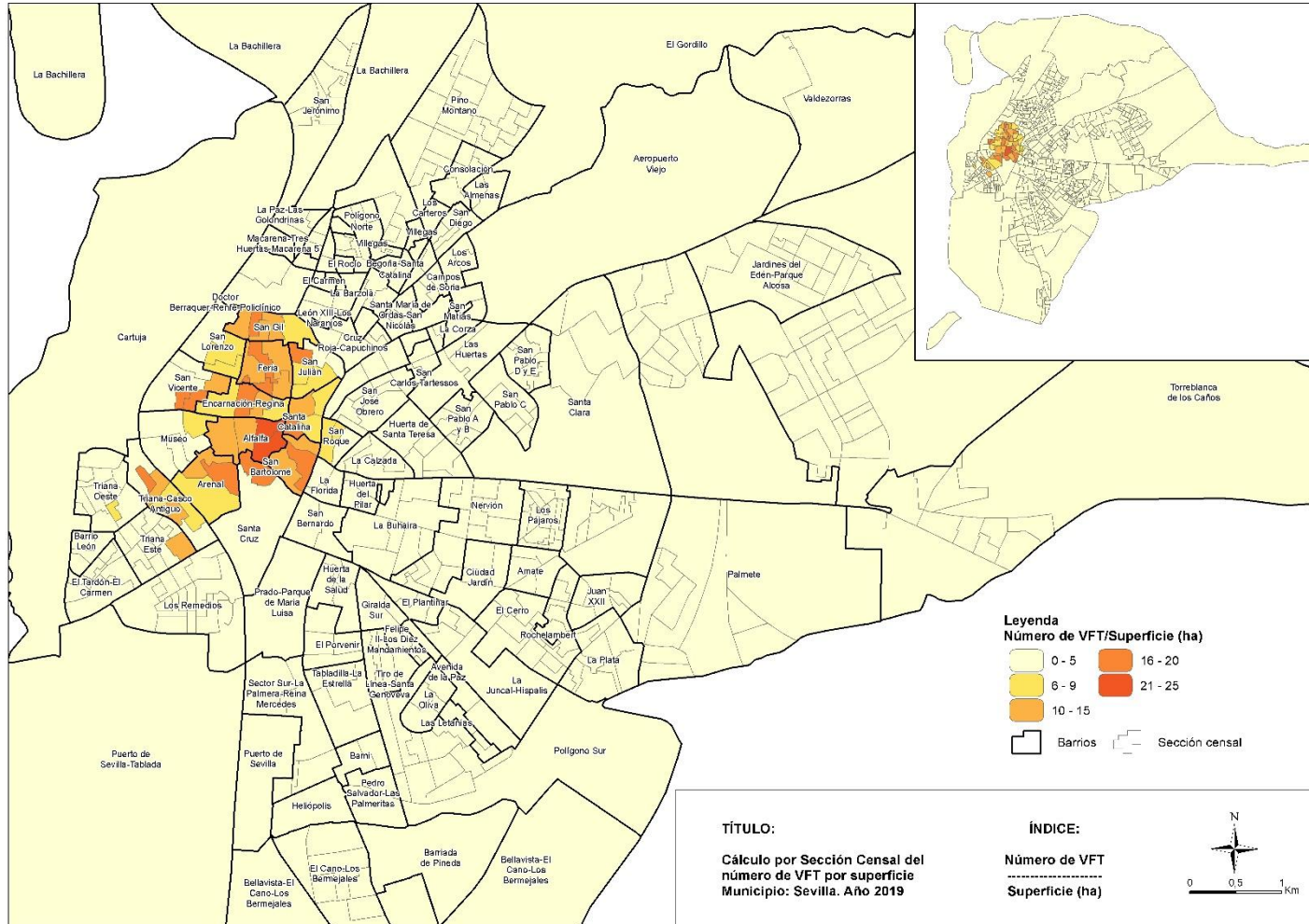
## ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

Atendiendo a la densidad turística total (densidad de las plazas VFT y densidad de las plazas turísticas tradicionales) representada en el mapa 1.7, el valor más elevado de toda la ciudad de Sevilla se registra en una sección censal al norte del barrio de Santa Cruz, que limita con los barrios de San Bartolomé y Alfafa. En este punto se contabilizan más de 175 plazas por hectáreas, o lo que es lo mismo, más de 1600 plazas en poco más de ocho hectáreas. Los patrones de distribución espacial coinciden con los identificados cuando se analiza la densidad según la tipología del alojamiento (mapas 1.5 y 1.6). Así, la densidad total se caracteriza esencialmente por su fuerte concentración en el centro histórico de la ciudad, dado que más de 17 secciones censales de dicha zona superan las 100 plazas/ha, sumando más de 13.000 plazas turísticas, lo que representa una cuarta parte de la oferta total de alojamiento turístico de Sevilla.



# ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

## Mapa 1.5 Densidad de las VFT registradas por sección censal

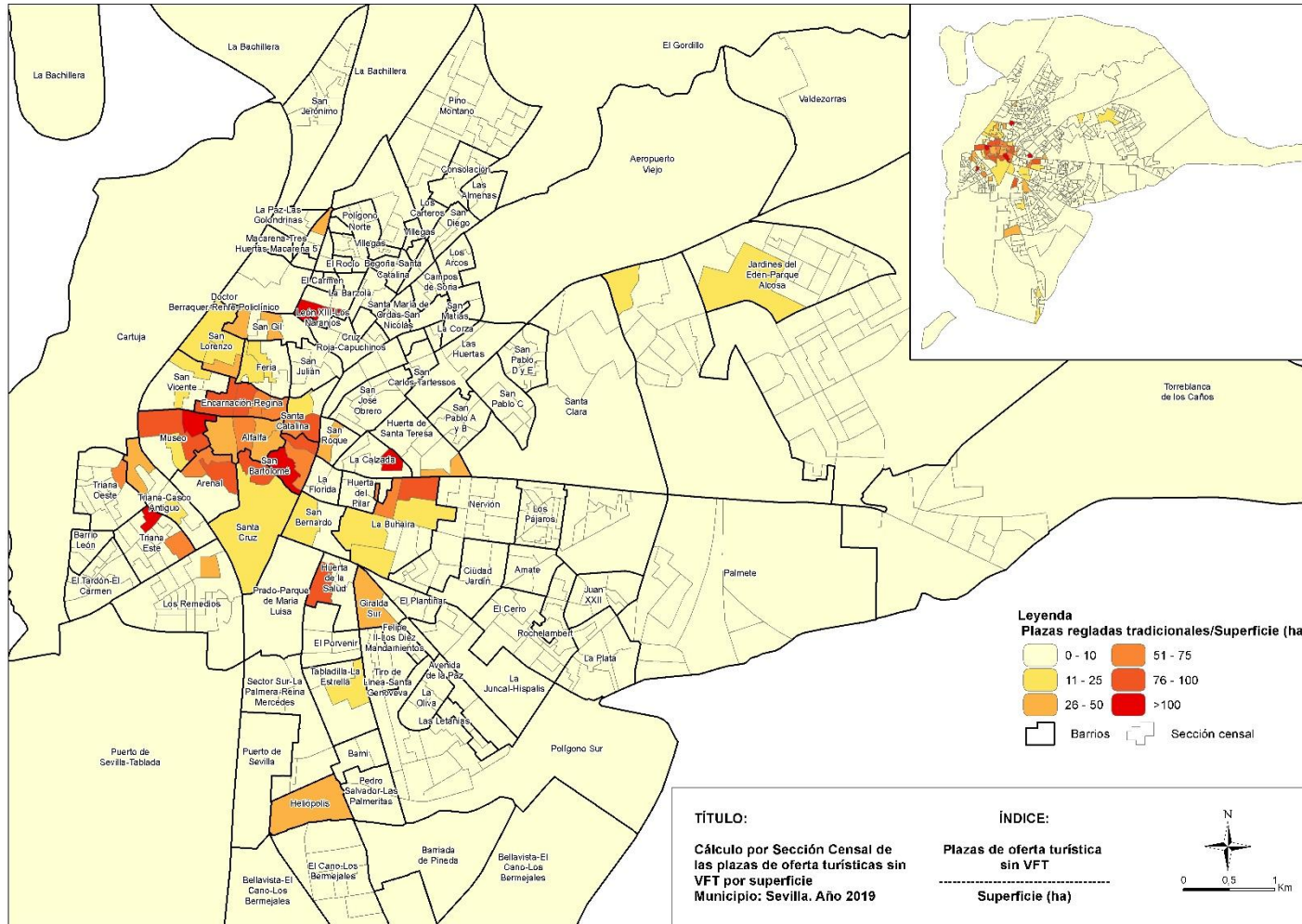


Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA y el catastro (2019)



# ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

## Mapa 1.6 Densidad de alojamiento turístico tradicional por sección censal



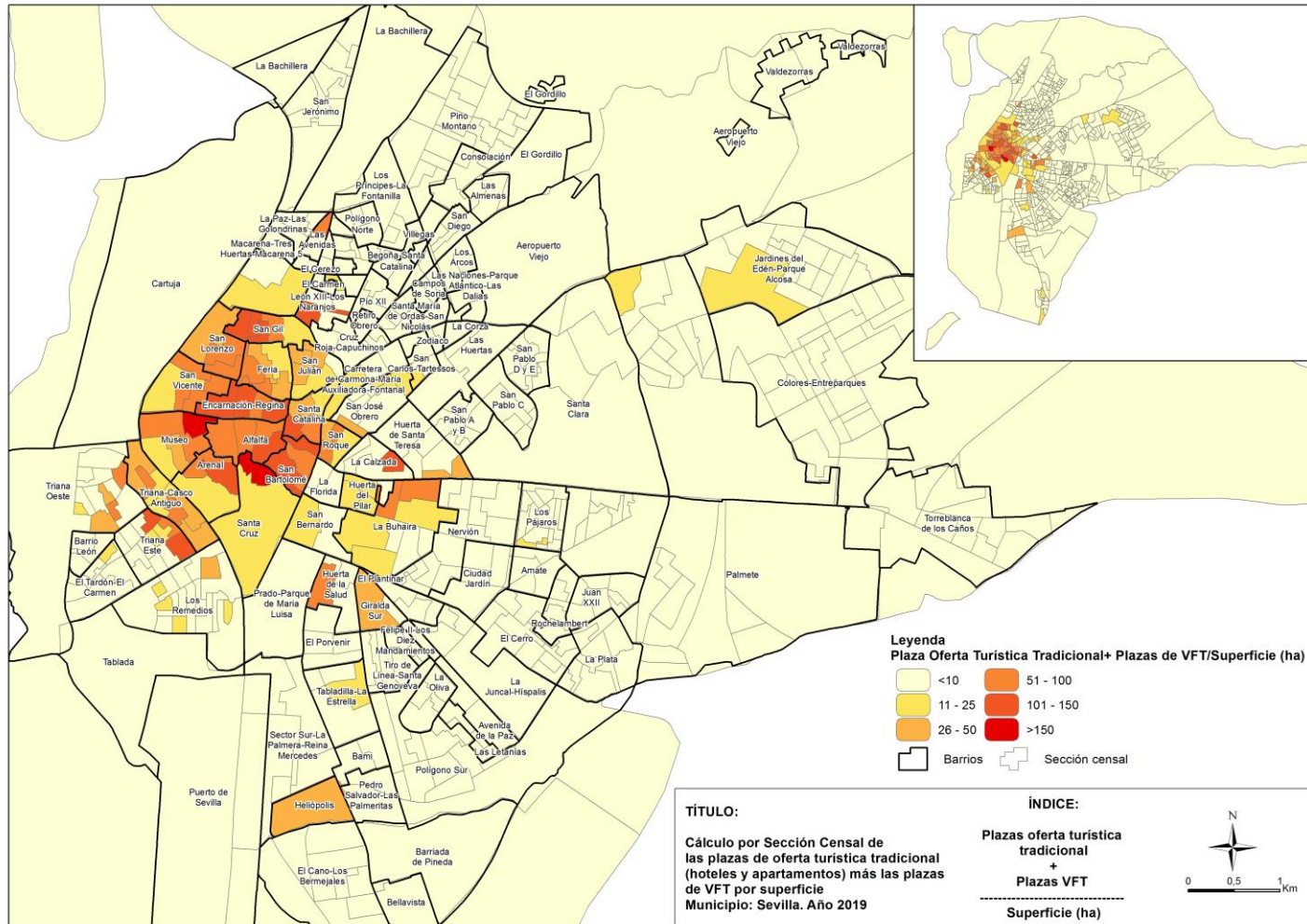
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA (2019)





ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

Mapa 1.7 Densidad de alojamiento turístico por sección censal



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA (2019)



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



#### 4.2.1.4 Presión sobre la población residente: intensidad

Teniendo en cuenta la intensidad del fenómeno del alquiler turístico, medido por el número de plazas de VFT por habitante (mapa 1.8), se identifican como zonas con mayor intensidad (0,5-0,7) el barrio de Santa Cruz, Alfalfa, Arenal y parte de Encarnación-Regina y Feria, que suman más de 5.600 plazas VFT (23,7% de la oferta total VFT). En pocas palabras, el fenómeno del alquiler vacacional se concentra en los barrios del centro histórico.

En cuanto a la intensidad de la oferta de alojamiento turístico tradicional, es decir, el número de plazas por habitante, (mapa 1.9) se observa cómo los valores más altos, que sobrepasan el ratio de una plaza turística por habitante, se encuentran en las secciones ubicadas en los barrios de la Cartuja, Triana Oeste, Museo y Santa Cruz, que suman casi 5.000 plazas, o lo que es lo mismo, un 16% de la oferta reglada tradicional.

La intensidad turística total (mapa 1.10) presenta la misma distribución espacial que la mostrada en los mapas 1.8 y 1.9, es decir, las secciones que registran los valores más elevados son las que se encuentran en el centro histórico, en el barrio de la Cartuja y en puntos específicos más alejados del centro: Parque Alcosa, La Buhaira y Heliópolis. La intensidad turística máxima en la ciudad es

ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA de 1,34 plazas de alojamiento turístico por habitante, que se localiza en el norte del Barrio de Santa Cruz. Aparte de esta sección, hay cuatro más en toda la capital en las que la intensidad supera una plaza de alojamiento por habitante, y abarcan todo el barrio de la Cartuja, Triana Oeste, Santa Cruz y parte de Museo.

#### 4.2.1.5 Escenario de expansión de las VFT

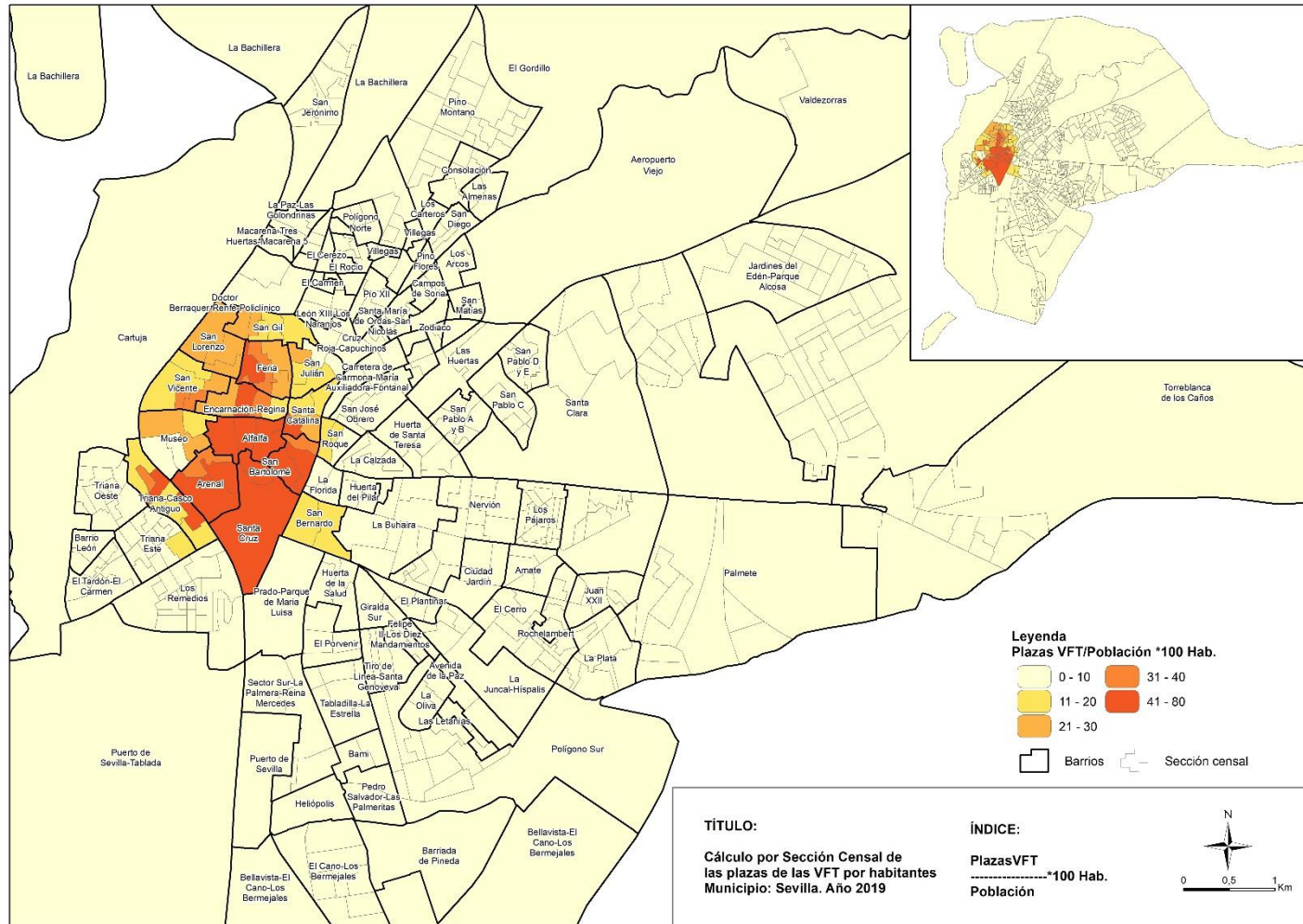
Para identificar los espacios donde en un futuro podría extenderse la oferta de VFT en la ciudad se ha elaborado el mapa 1.11, que tiene en cuenta dos aspectos principales como el parque de viviendas y la cercanía al centro histórico, determinada por la distancia que una persona puede recorrer a pie en un límite máximo de 20 minutos. De ese modo se puede señalar que determinadas secciones serían las zonas más probables de crecimiento de las VFT. Dentro del área de influencia del centro histórico se identifican varias secciones en el barrio de Los Remedios, Triana y San José Obrero. Fuera de la zona de influencia del centro histórico, las secciones que presentan un mayor volumen de viviendas que podrían convertirse en VFT se encuentran en zonas como Begoña-Santa Catalina, San Pablo y Nervión.





# ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

## Mapa 1.8 Plazas de VFT por población

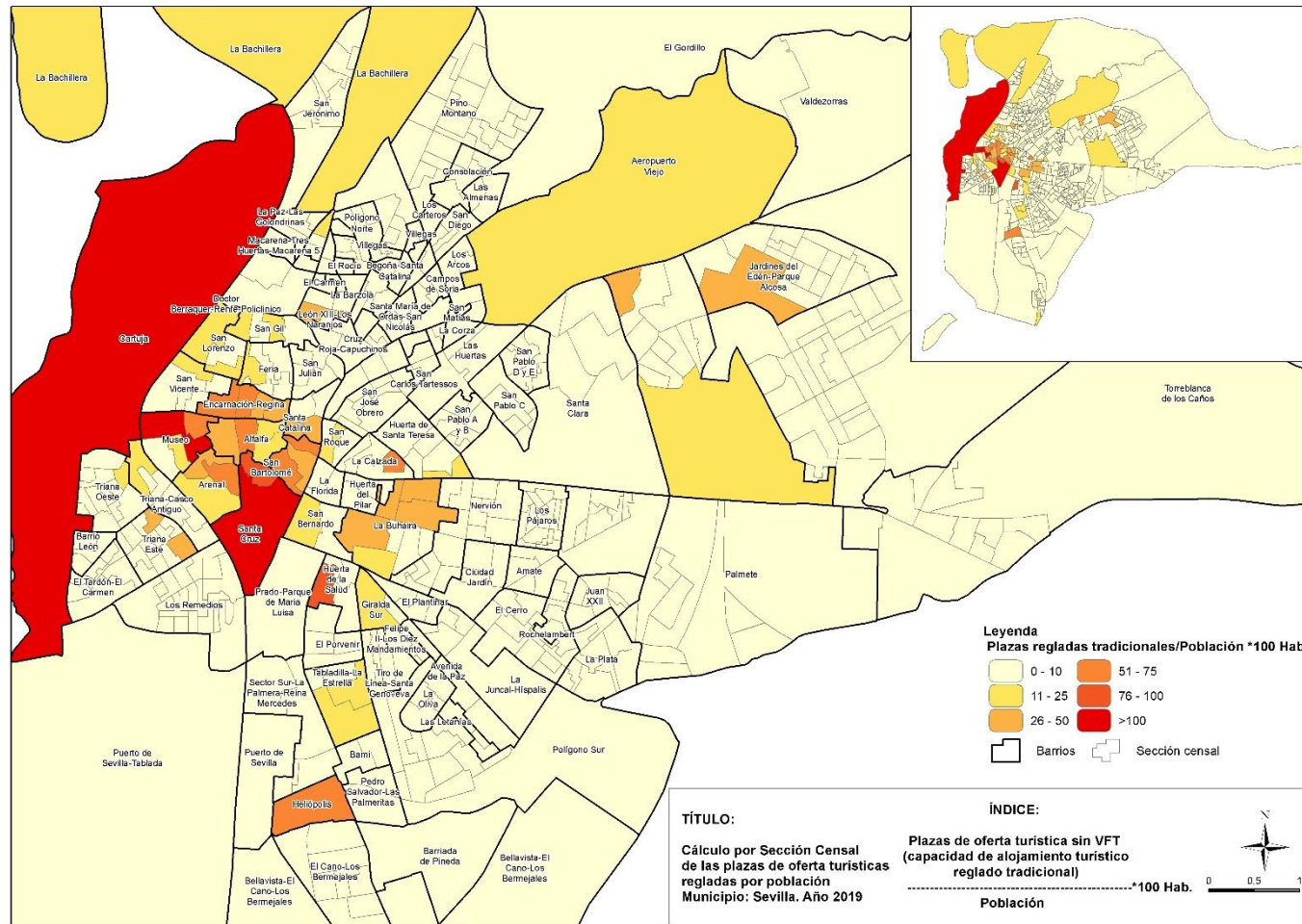


Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA (2019)



# ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

## Mapa 1.9 Plazas de alojamiento turístico reglado tradicional por habitante

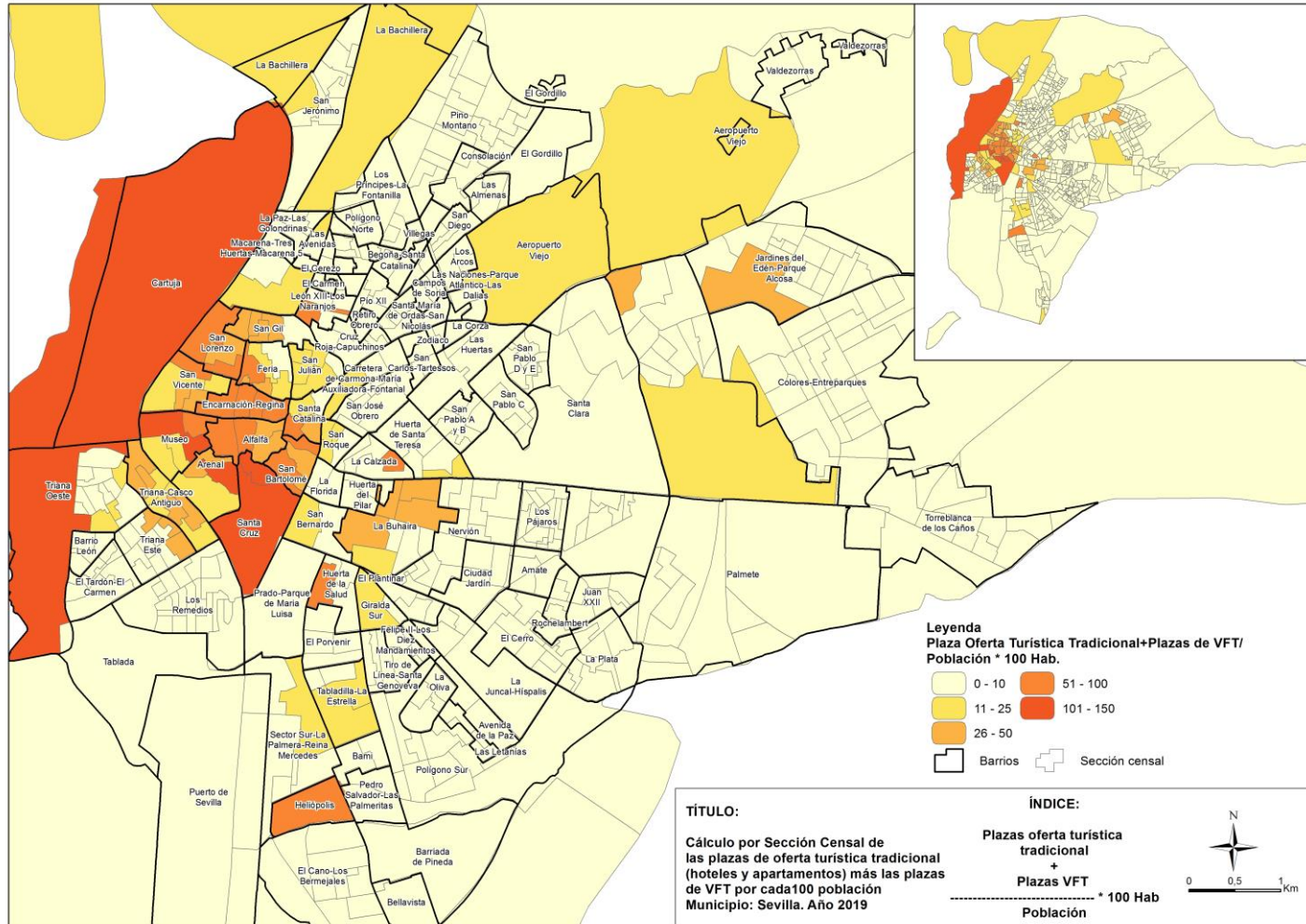


Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA (2019)



# ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

## Mapa 1.10 Plazas de alojamiento turístico por habitante



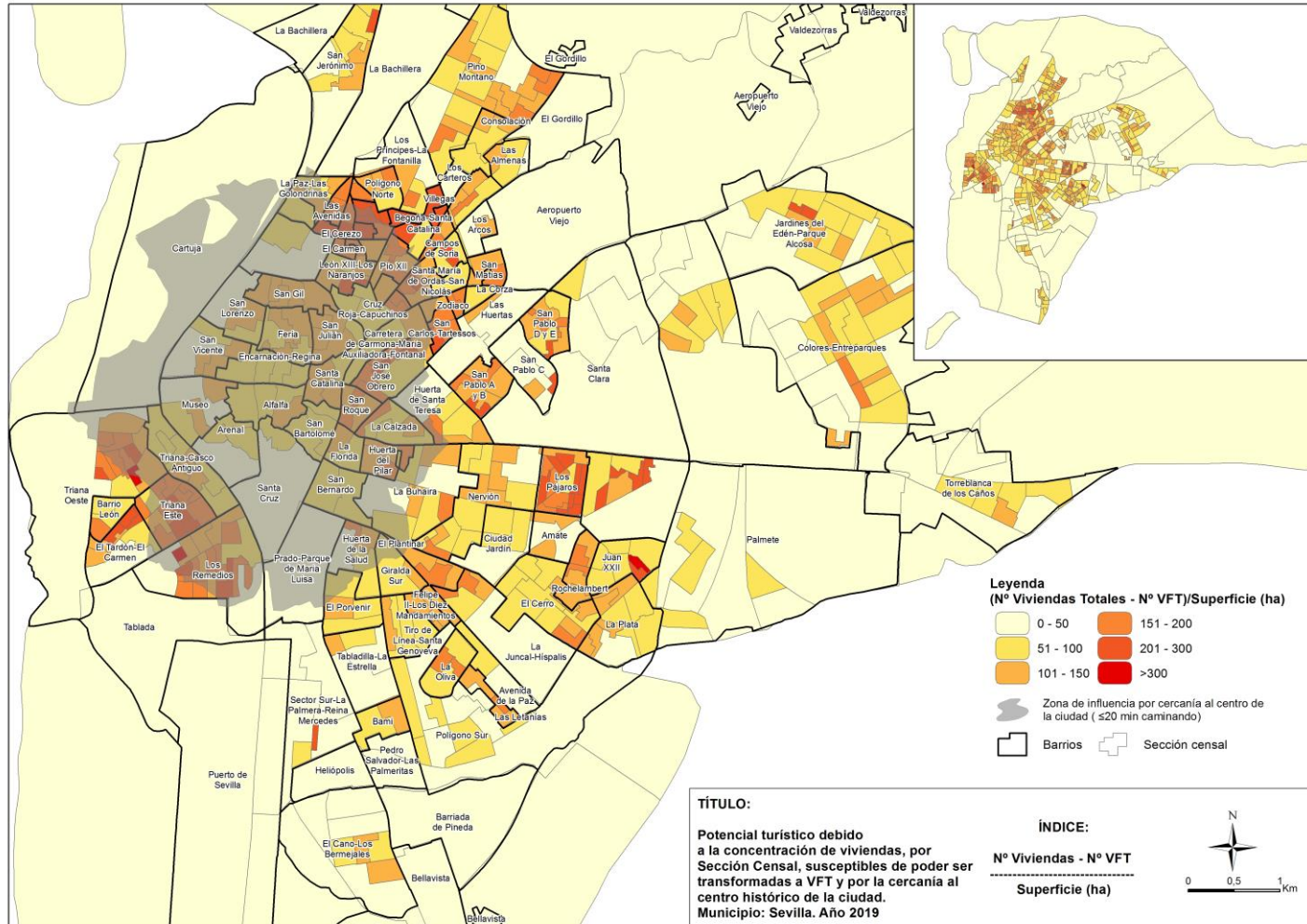
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA (2019)





# ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

## Mapa 1.11 Escenario de expansión de las VFT



Fuente: Elaboración propia

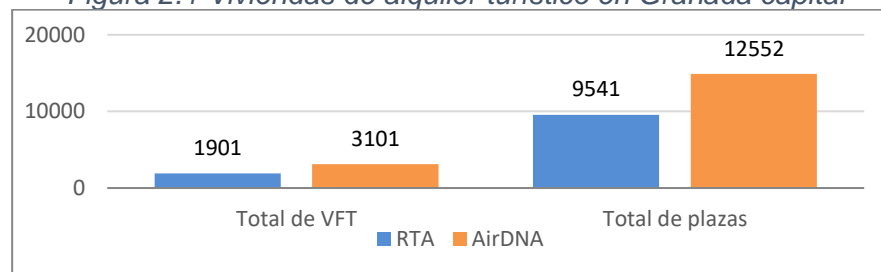
## 4.2.2 Análisis de las VFT en Granada

### 4.2.2.1 Oferta de VFT registrada y estimación de oferta no registrada

Los datos del RTA en cuanto a **VFT** señalan que en Granada existen registradas 1.901, con una capacidad de alojamiento de 9.541 plazas. Las VFT tienen un tamaño medio de 2,2 habitaciones y 5 plazas por vivienda. Las viviendas completas constituyen un 94% del total de las VFT registradas, las licencias restantes corresponden al alquiler por habitaciones.

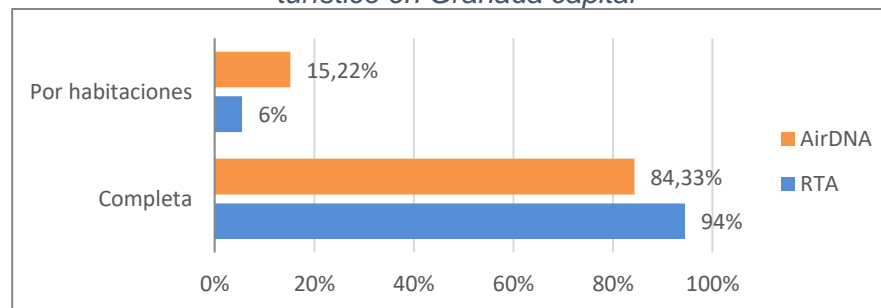
Según los datos que proporciona **AirDNA** para octubre de 2019, Granada oferta 3.101 viviendas de alquiler turístico (12.552 plazas). Las viviendas que se alquilan completas representan un 84%, y el 16% son habitaciones privadas o compartidas. También se muestra que la tasa de crecimiento en cuanto a viviendas de alquiler turístico ha sido del 4% trimestral. En cuanto a la disponibilidad de las viviendas se observa cómo el 40% de las viviendas están disponibles para el alquiler todo el año, el 14% nueve meses, el 17% seis meses y el 29% tres meses o menos, este último dato muestra la importancia de este tipo de viviendas para alojamientos de corta estancia.

Figura 2.1 Viviendas de alquiler turístico en Granada capital



Elaboración propia a partir del RTA y AirDNA (2019)

Figura 2.2 Distribución de viviendas según el tipo de alquiler turístico en Granada capital



Elaboración propia a partir del RTA y AirDNA (2019)

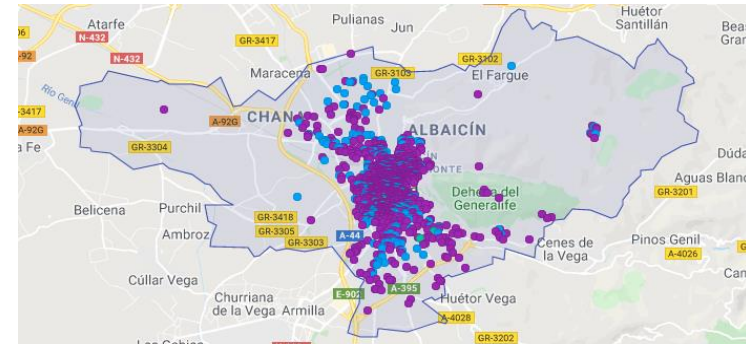
Se observa como para ambas fuentes (figuras 2.1 y 2.2) el alquiler de vivienda completa supera al alquiler por habitaciones, al igual que en Sevilla, Córdoba y Málaga, muestra parte de la economía sumergida que es característica del fenómeno de las viviendas de alquiler turístico, además AirDNA en Granada registra un 0,45% en habitaciones compartidas, y tampoco se contabilizan en el Registro.



Si se comparan los datos del Registro con los AirDNA es posible estimar que el 61,3% son **legales**, y al menos un 38,7% no contaría con licencia de VFT. Debe hacerse hincapié que con los datos disponibles de AirDNA no es posible establecer el número total de viviendas de alquiler turístico ni el porcentaje de viviendas ilegales que operan en el mercado. Para poder hacerlo, se requiere de una estrecha colaboración con todos los agentes intermediarios que comercializan viviendas de alquiler turístico en la ciudad, que deberían comercializar sólo las viviendas que cuentan con licencia VFT.

La **capacidad máxima** de alojamiento en Granada es de 41.074 plazas. Aún así, la cifra será mayor si se cuantifican las cifras de otros canales de comercialización, que en Granada se estima podrían estar comercializando entre 800 y 1.500 viviendas de alquiler, lo que se traduce en una capacidad turística de 45.000-48.000 plazas, de las que más de la mitad serían VFT (58,6%-61,2%).

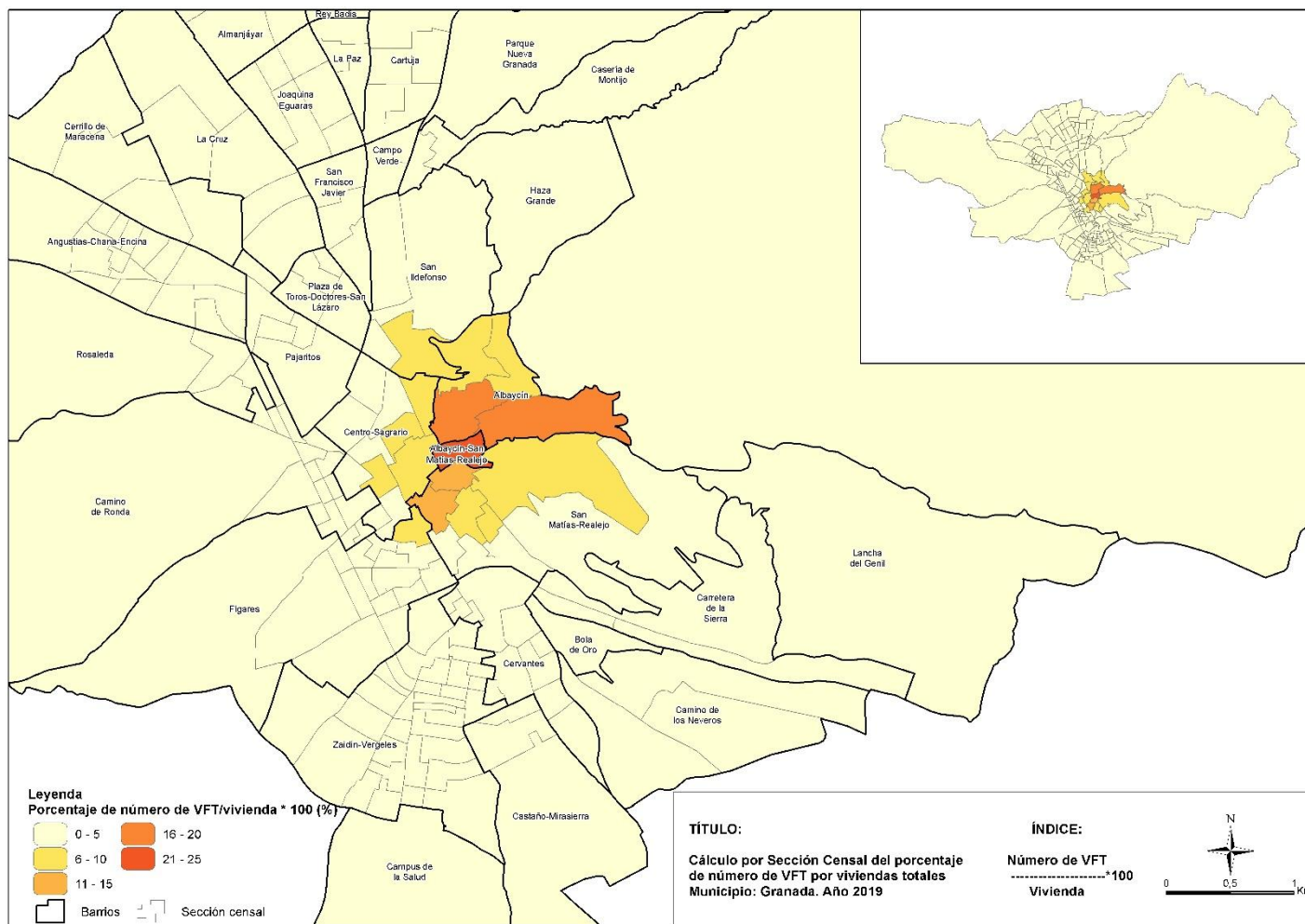
Mapa 2.1 Viviendas de alquiler turístico en Granada capital



Fuente. AirDNA. Octubre de 2019

Los resultados obtenidos en cuanto a la proporción de VFT respecto al total de viviendas por sección censal (mapa 2.2) señalan que los índices más elevados se registran en el barrio del Albaicín, concretamente en zonas como Carrera del Darro, Plaza Nueva, Plaza de Santa, donde el volumen de VFT representa el 21,1% del total de viviendas. En otras zonas del Albaicín más alejadas de la Carrera del Darro y en barrios colindantes como San Matías-Realejo, la proporción de VFT sobre las viviendas disminuye y oscila entre el 14,8 y el 17,6%.

Mapa 2.2 Distribución de las VFT registradas por sección censal en comparación con el número de viviendas



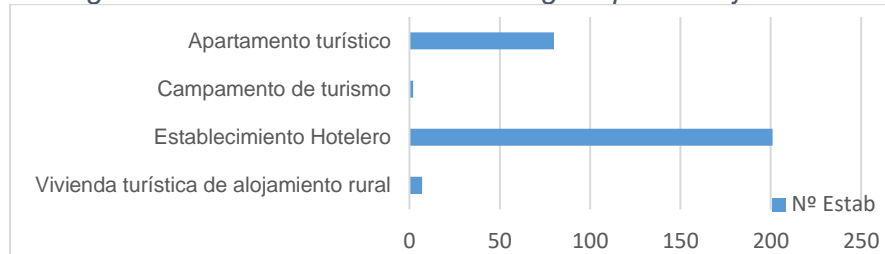
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA y el catastro (2019)



### 4.2.2.2 Capacidad de alojamiento turístico reglado tradicional

Según los datos del RTA en septiembre de 2019, en Granada existen 18.631 plazas de alojamiento reglado tradicional, repartidas en 290 establecimientos.

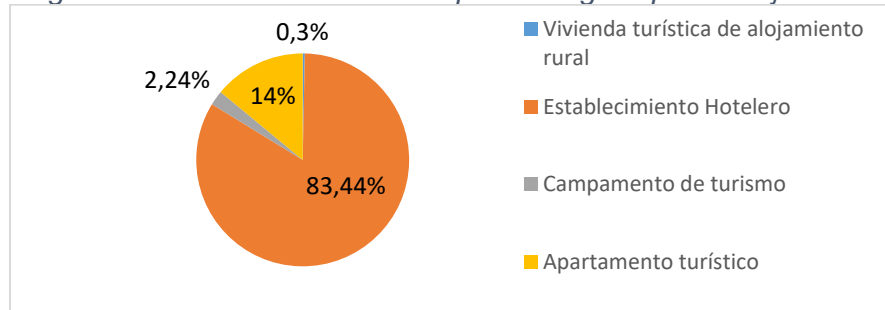
Figura 2.1 Nº de establecimientos según tipo de alojamiento



Fuente: Datos del RTA. (2019)

El 97 % de las plazas de alojamiento turístico reglado tradicional se distribuyen entre los establecimientos hoteleros y los apartamentos, así 8 de cada 10 plazas son hoteleras en Granada.

Figura 2.2 Distribución del nº del plazas según tipo de alojamiento

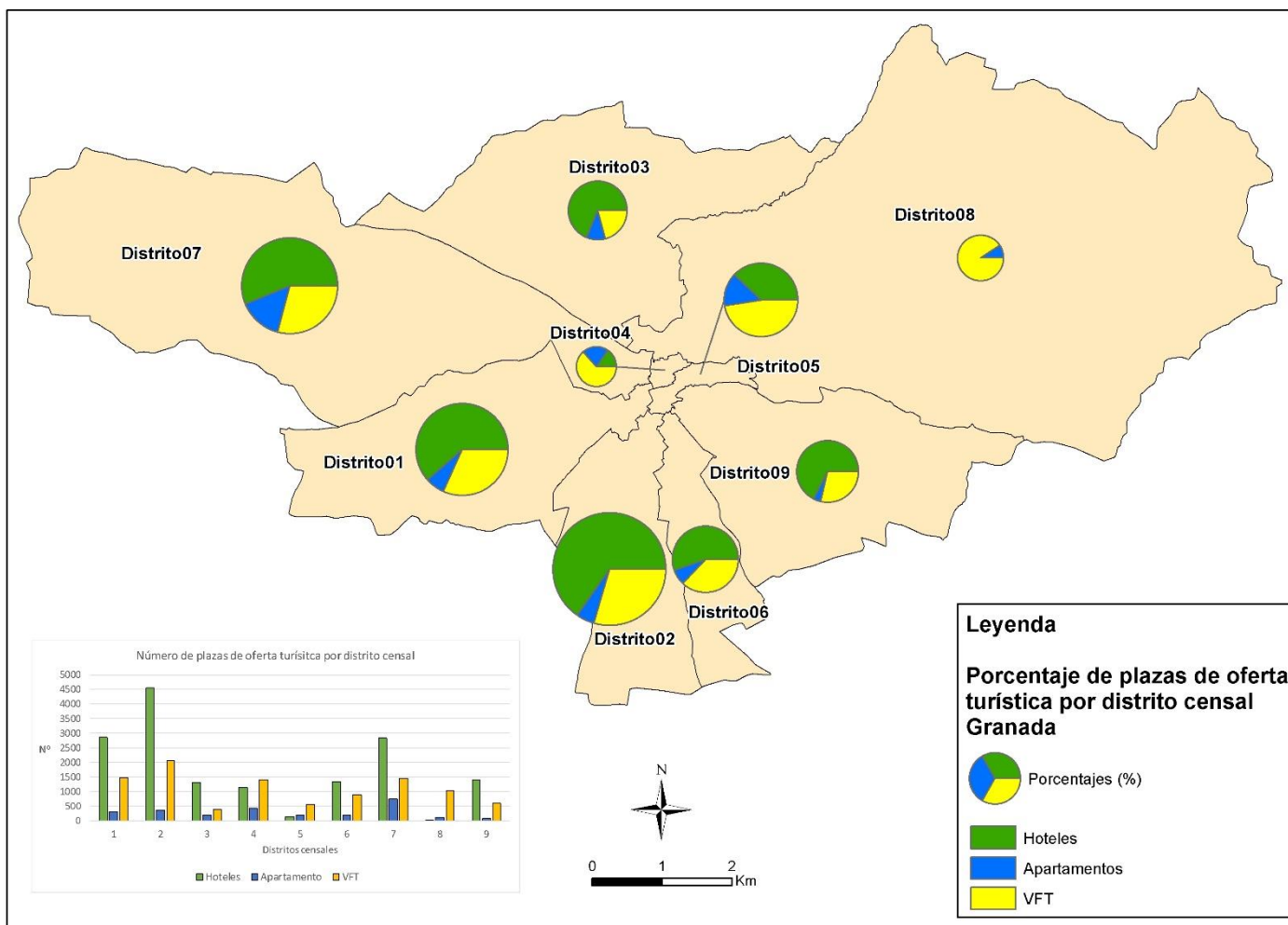


Fuente: Datos del RTA. (2019)

Atendiendo a la tipología de alojamiento turístico que hay en cada distrito censal (mapa 2.3), la oferta hotelera acapara más de la mitad de plazas en siete de los nueve distritos de la ciudad, excepto en el centro de la ciudad en el Alabaycín, donde precisamente se da la mayor proporción de plazas de VFT sobre el total de la oferta turística de alojamiento reglado. El mayor peso de los hoteles en varios distritos (Chana y Ronda) coincide con el trazado de la carretera A-44, una arteria en torno a la que se ubican gran parte de los grandes hoteles de la ciudad.

La localización de los principales recursos y actividades turísticas de Granada (mapa 2.4) se halla en las secciones censales o en los espacios donde se identifican los mayores índices de densidad de plazas turísticas, es decir, hay una relación entre la localización de los alojamientos turísticos y la de los recursos y actividades turísticas. Esta relación también se produce entre la oferta de alojamiento y las principales vías de comunicación de la ciudad.

Mapa 2.3 Distribución de las VFT registradas por distrito censal



Fuente: Elaboración propia (2019)



Mapa 2.4 Principales recursos turísticos en Granada capital



Fuente. Tripadvisor.

#### 4.2.2.3 Presión turística sobre el espacio: densidad

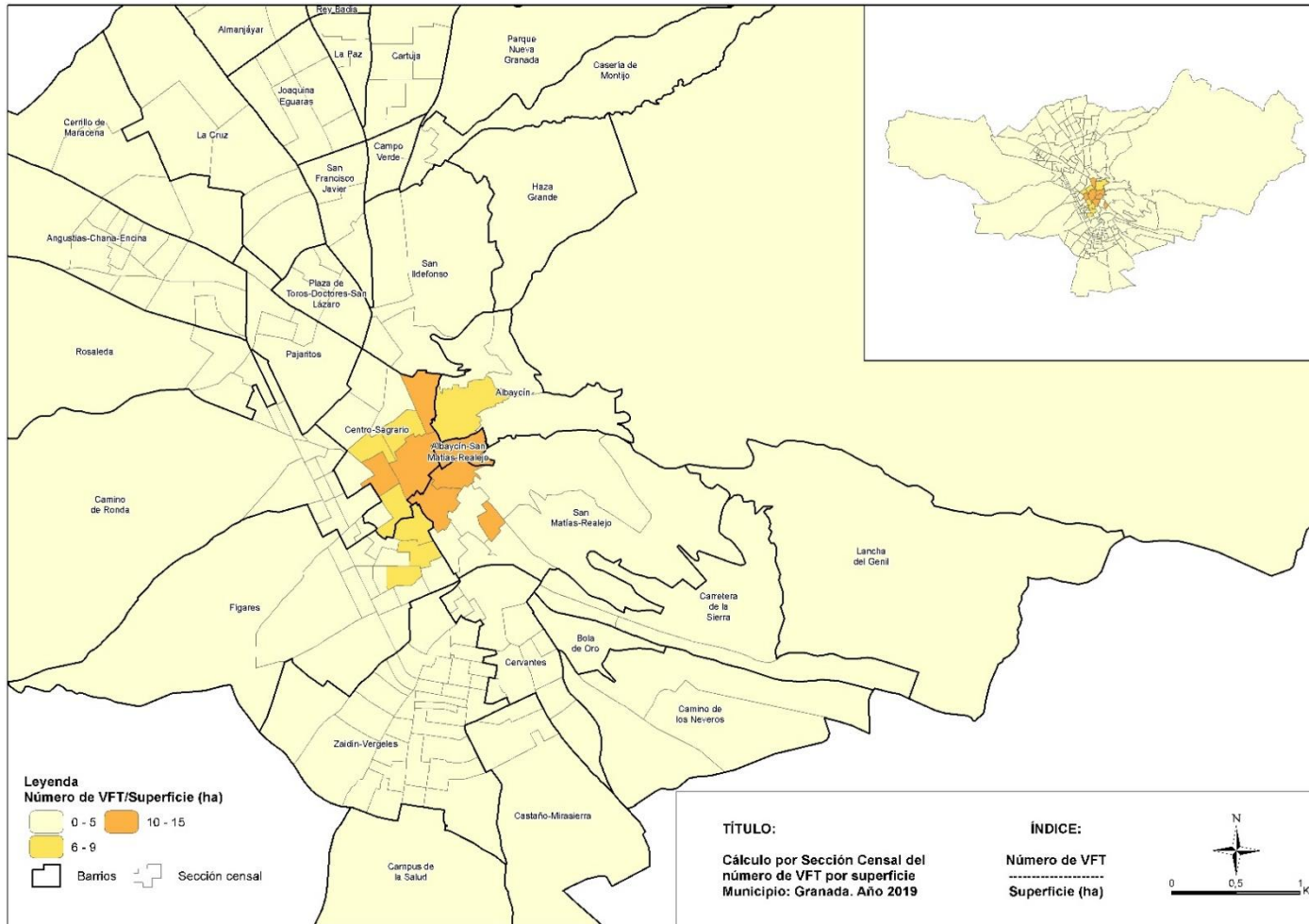
La horquilla de densidad de VFT por hectárea (mapa 2.5) más elevada, entre 8,5 y 15,3 VFT/ha, se da en las secciones censales del Centro-Sagrario, San Matías-Realejo y Albaycín, que concentran casi un tercio del número total de VFT de la ciudad.

La distribución espacial de la oferta reglada de alojamiento tradicional, sin tener en cuenta a las VFT, (mapa 2.6) evidencia la

concentración de plazas en el barrio de Figares donde, que cuenta con valores entre las 100 y las 130 plazas por hectárea, y donde existen establecimientos turísticos en calles transitadas como Recogidas, Fraile o Acera del Darro. Fuera de dichas zonas se identifican espacios puntuales en el Camino de Ronda donde se da la máxima densidad de plazas turísticas de Granada, ya que junto a la autovía se localizan los hoteles de mayor capacidad, como el Gran Hotel Luna con más de 300 habitaciones, o el Hotel Barceló, situado junto al centro comercial Neptuno.

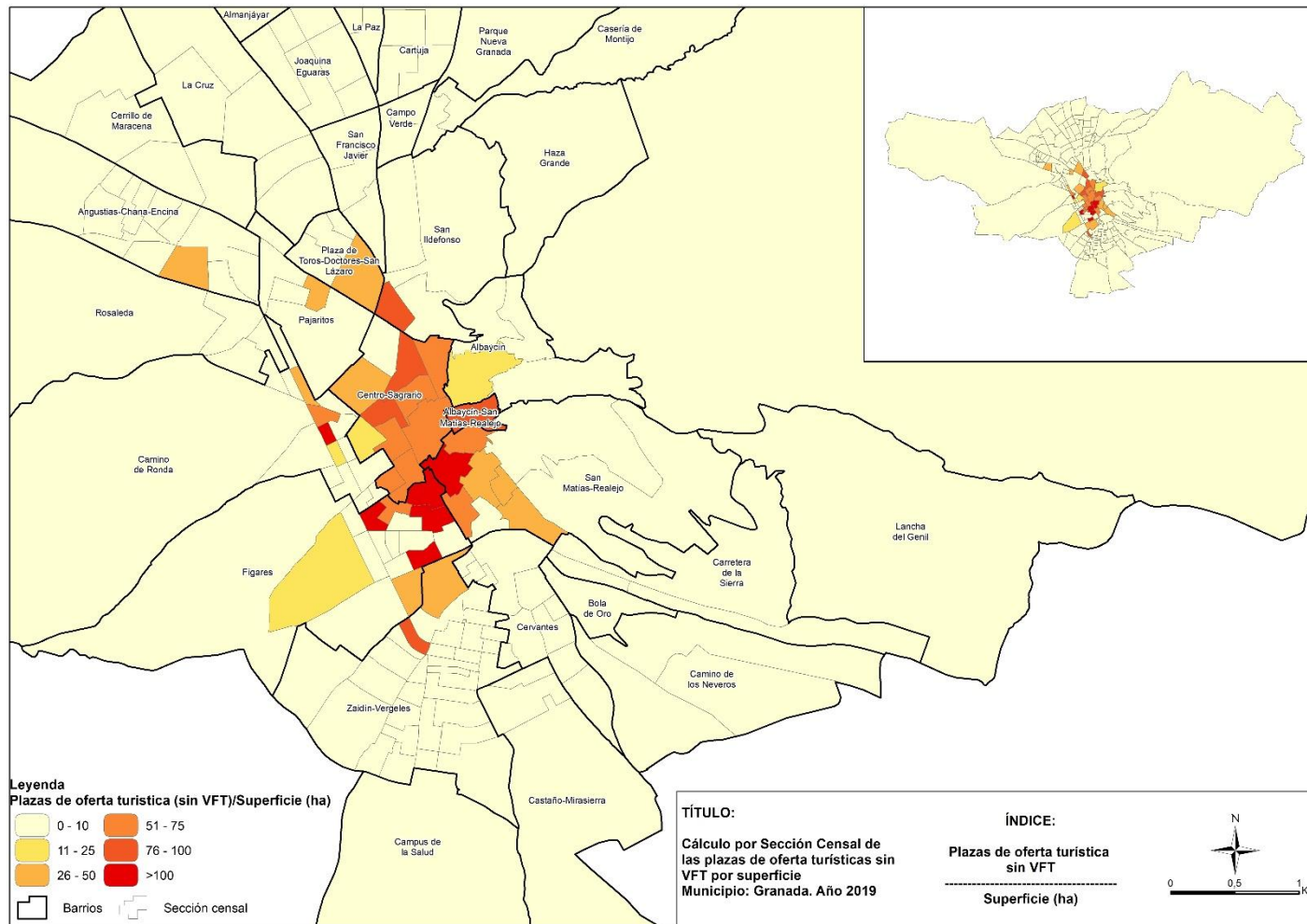
Teniendo en cuenta todos tipos de alojamiento turístico, la densidad máxima alcanza las 188 plazas/ha en una sección del Camino de Ronda (mapa 2.7). La densidad total sigue un comportamiento similar a la densidad de las VFT y la densidad del alojamiento reglado tradicional, es decir, valores hasta 10 veces más elevados en el centro histórico que en las secciones más alejadas. Tal densidad turística explica que un tercio de las plazas turísticas de toda la ciudad se localicen en 68 hectáreas.

Mapa 2.5 Densidad de las VFT registradas por sección censal



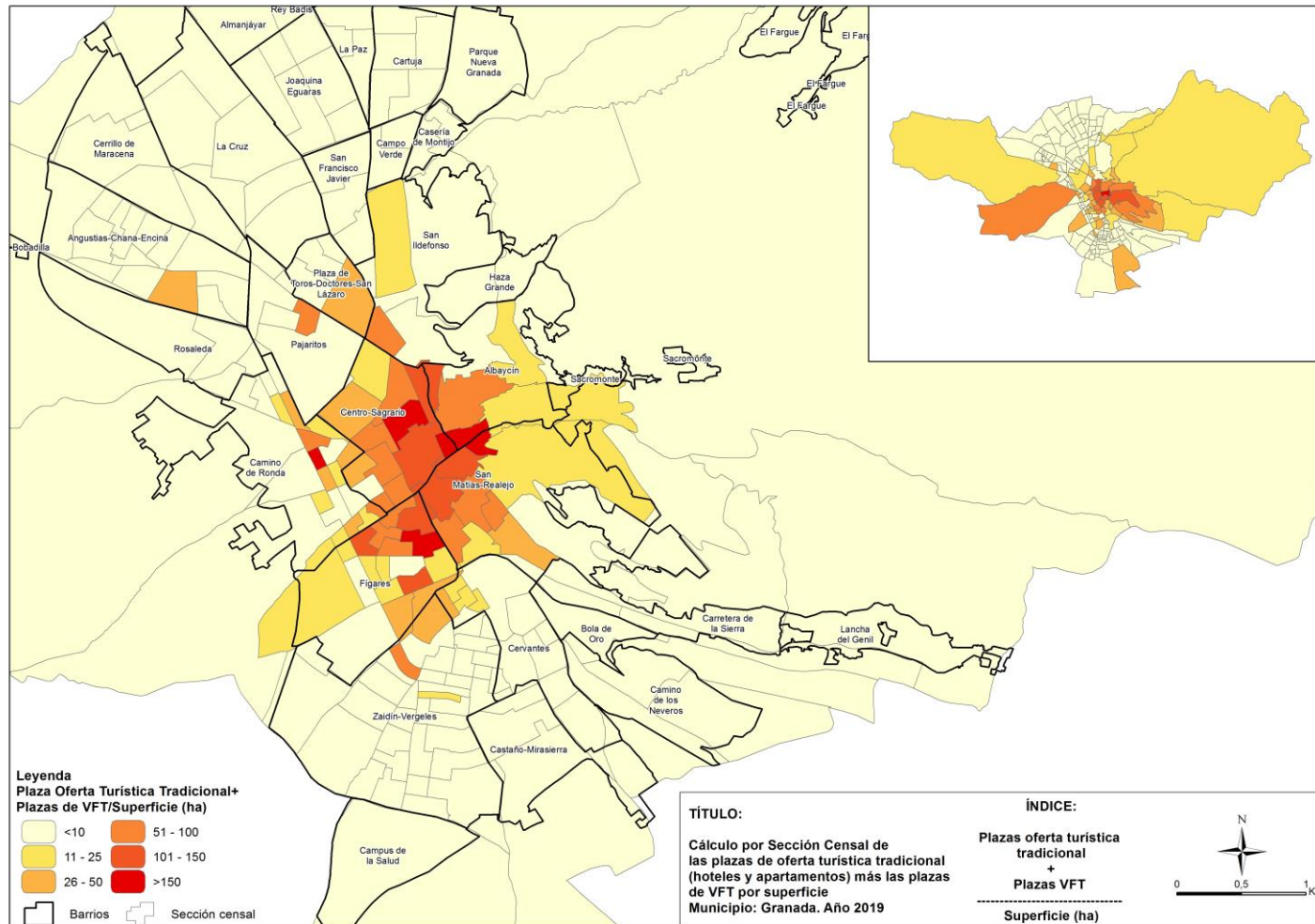
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA y el catastro (2019)

Mapa 2.6 Plazas de alojamiento turístico total tradicional por sección censal



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA (2019)

Mapa 2.7 Densidad de alojamiento turístico por sección censal



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA (2019)





#### 4.2.2.4 Presión sobre la población residente: intensidad

Si se toma como referencia el número de plazas de VFT por habitante (mapa 2.8), la situación es muy similar a la expuesta anteriormente cuando se mostró la densidad espacial de las VFT (por hectárea en cada sección censal). Las zonas más céntricas como Sacromonte, Alabycín, Realejo-San Matías y Centro Sagrario alcanzan valores altos que oscilan entre las 50 y las 64 plazas por cada 100 habitantes.

La máxima intensidad de plazas turísticas de alojamiento reglado tradicional se localiza en el barrio de San Matías-Realejo, en la sección censal colindante con Centro-Sagrario y Figares, donde por cada cien habitantes se contabilizan 134 plazas (mapa 2.9). Otra sección con una intensidad elevada es el Alabycín (96 plazas por cada 100 habitantes), mientras que en el resto de la ciudad la intensidad es mucho menor (22 plazas por cada 100 habitantes por término medio).

La intensidad turística total (VFT y oferta tradicional) más alta de Granada (1,6 plazas por habitante) se da en una sección del centro histórico que abarca espacios de San Matías-Realejo, Sagrario y

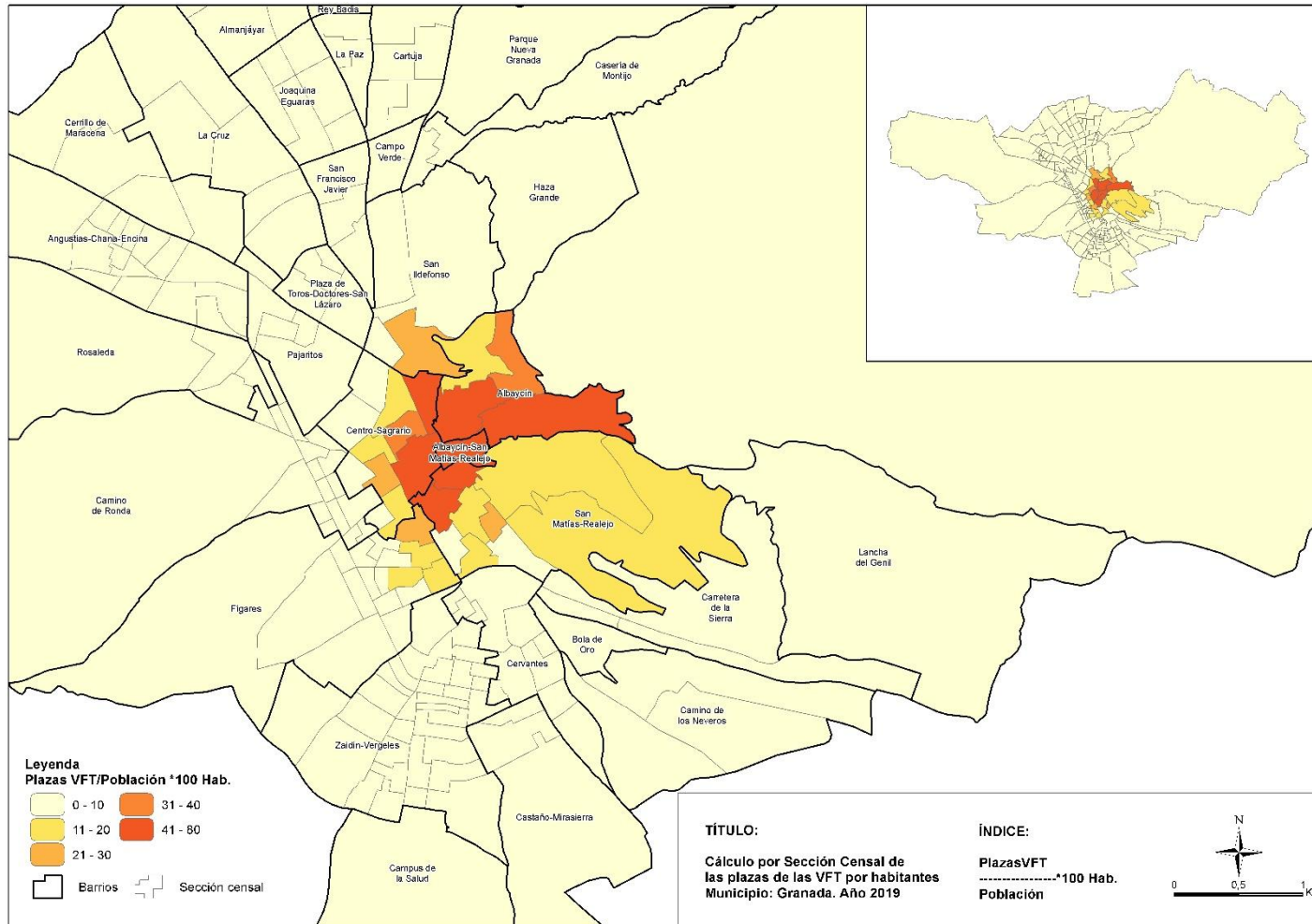
Alabycín. En otras seis secciones del centro histórico existen más de 100 plazas de alojamiento por cada 100 habitantes.

#### 4.2.2.5 Escenario de expansión de las VFT

El mapa 2.11, muestra aquellas áreas donde será más probable el crecimiento de las VF, tanto por el volumen de viviendas susceptibles de comercializarse como VFT, como por su localización respecto al área turística de la ciudad. Dentro del área de influencia del centro histórico se identifican en el oeste varias secciones en el barrio Figares, Centro-Sagrario y Plaza de Toros- Doctor de San Lázaro. En el exterior de la zona de influencia del centro histórico, las secciones podrían presentar un mayor crecimiento de VFT son las secciones localizadas al sur, como Zaidín-Vergeles.

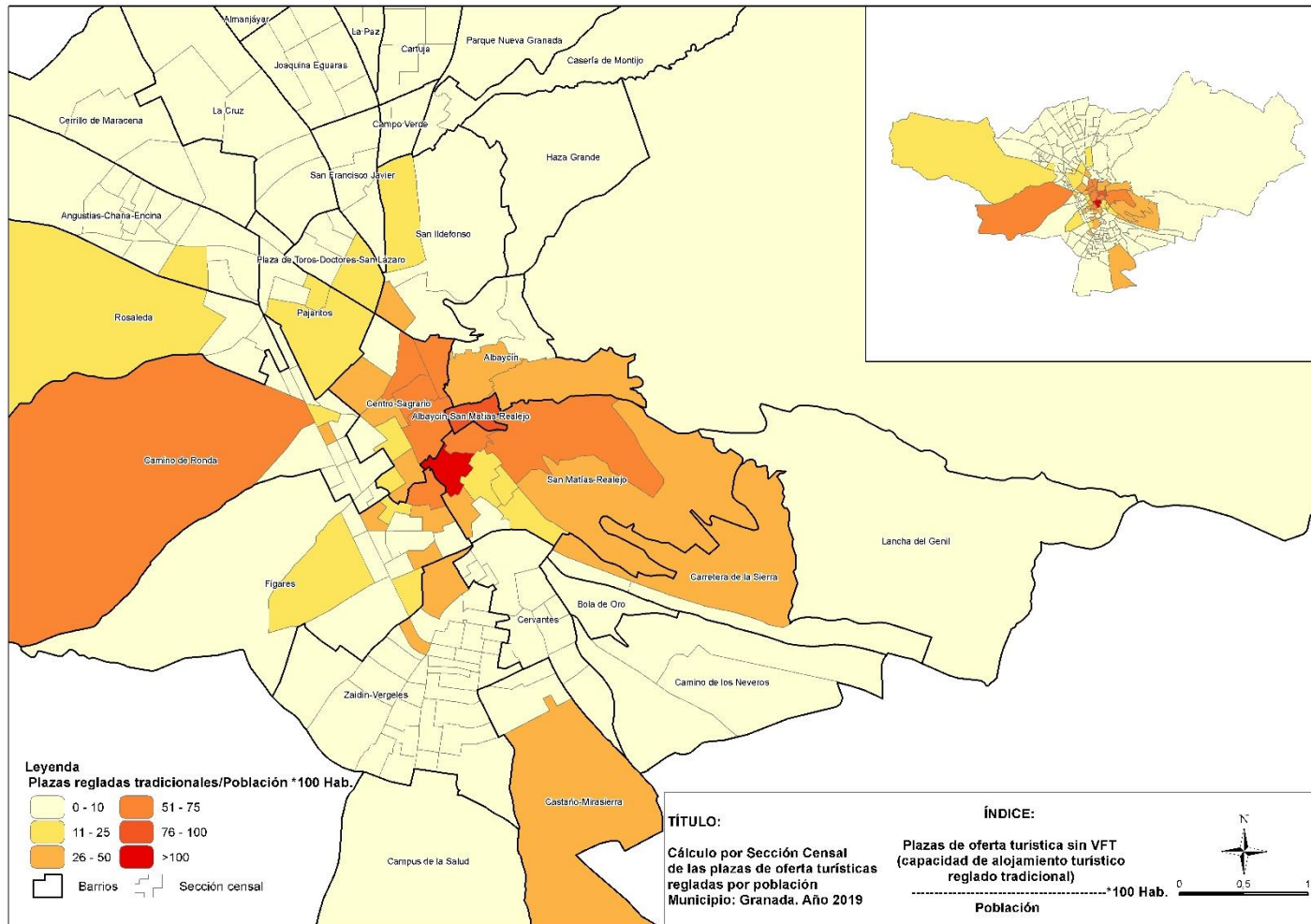


Mapa 2.8 Plazas de VFT por habitante



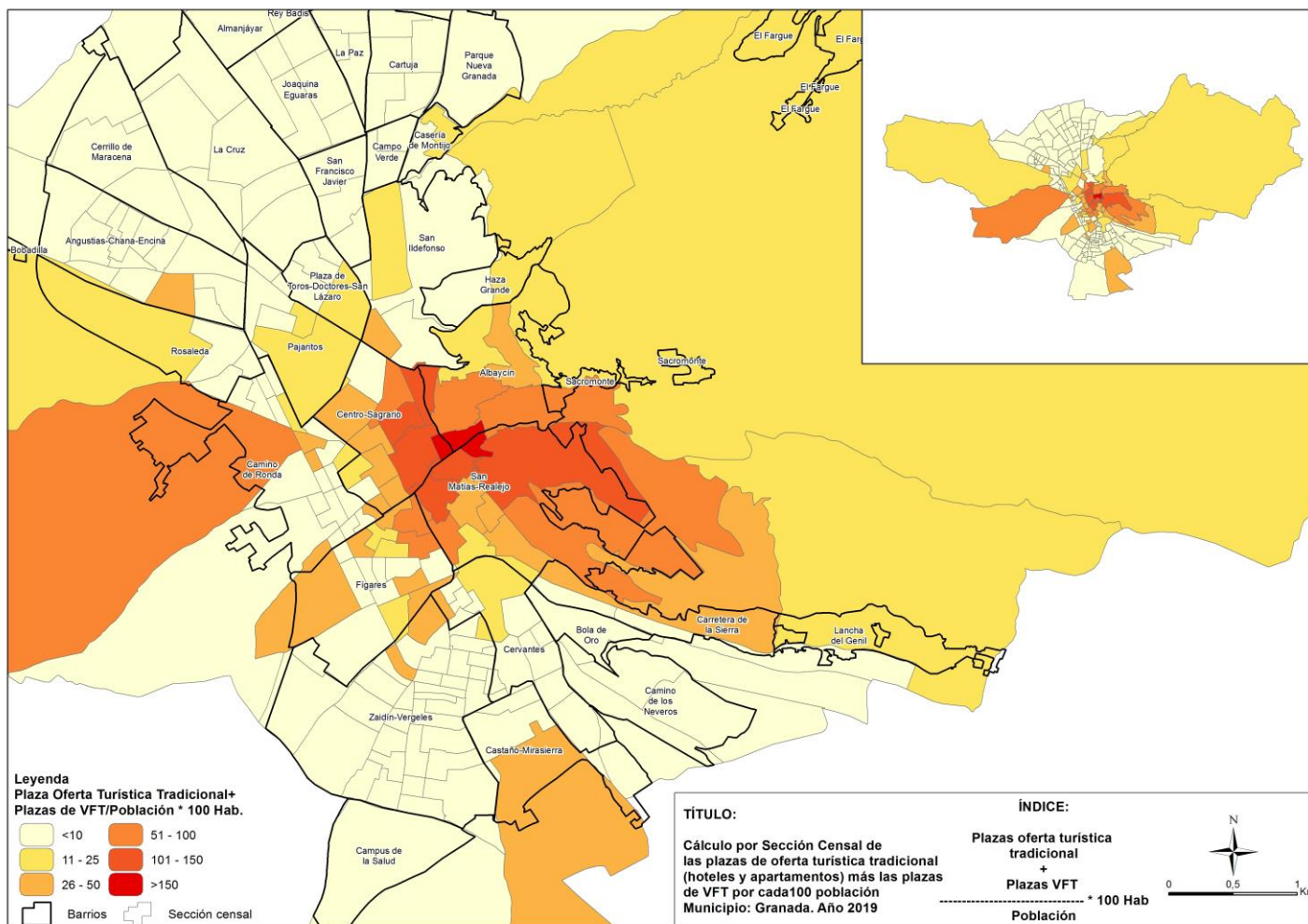
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA (2019)

Mapa 2.9 Plazas de alojamiento turístico reglado tradicional por habitante



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA (2019)

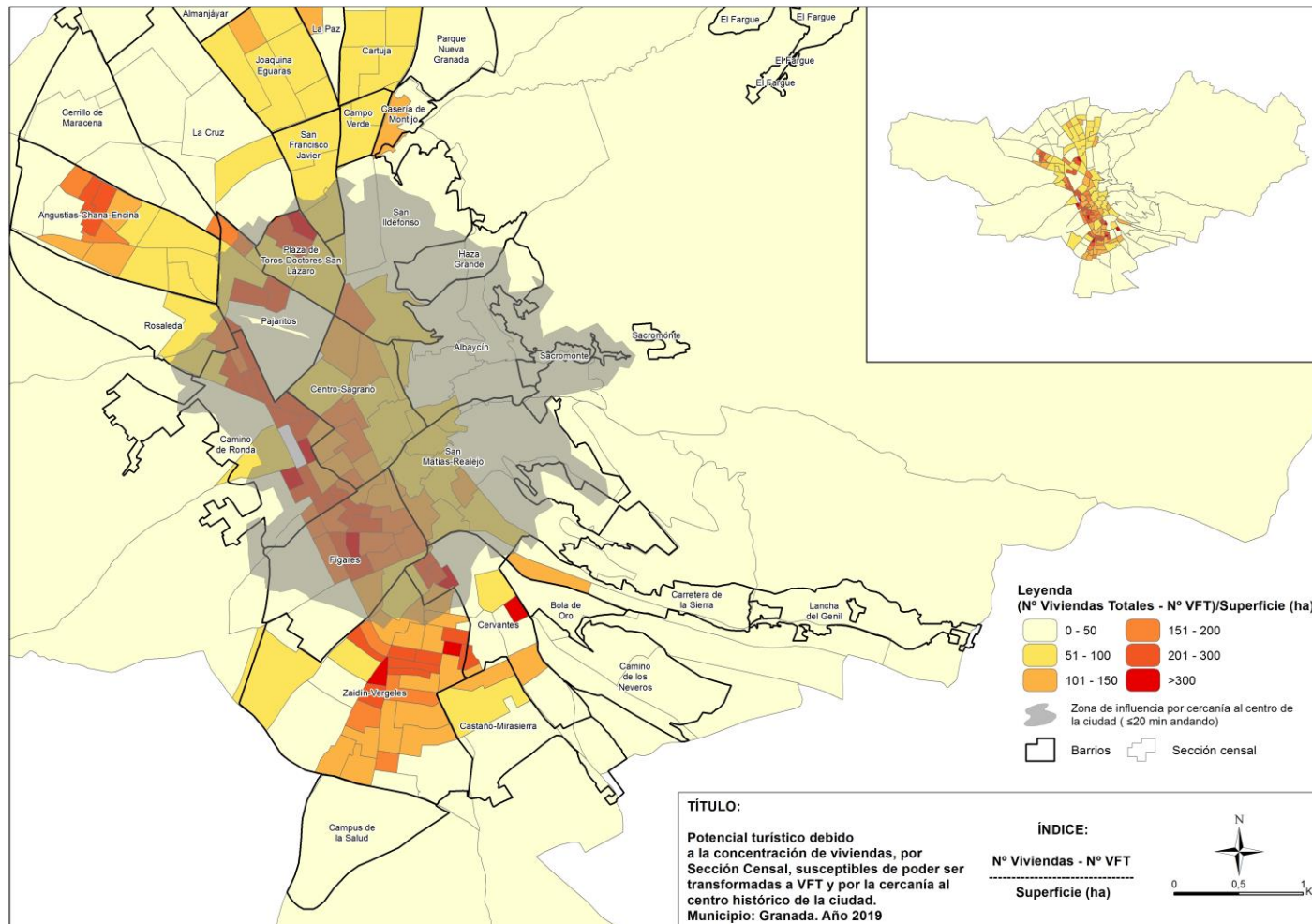
Mapa 2.10 Plazas de alojamiento turístico por habitante



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA (2019)



Mapa 2.11 Escenario de expansión de las VFT



Fuente: Elaboración propia



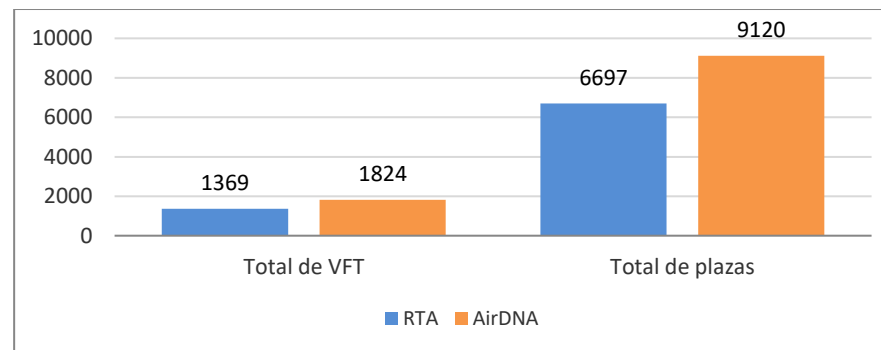
### 4.2.3 Análisis de las VFT en Córdoba

#### 4.2.3.1 Oferta de VFT registrada y estimación de oferta no registrada

Según los datos del RTA, las **VFT** que se encuentran registradas en Córdoba capital suman un total de 1.369, con una capacidad de alojamiento de 6.697 plazas, un tamaño medio de 2,28 habitaciones y 4,89 plazas/vivienda. El 87% de las VFT registradas son viviendas completas y el 13% son de alquiladas por habitaciones, en las que el propietario vive en la VFT.

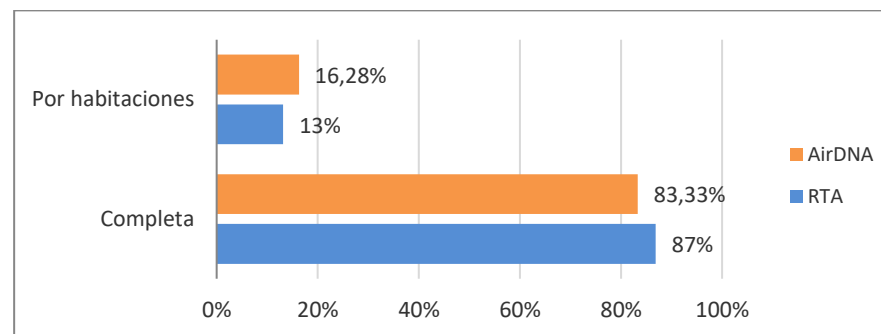
En cuanto a la plataforma **AirDNA**, los datos para noviembre de 2019 muestran que Córdoba cuenta con 1.824 viviendas de alquiler turístico, sumando un total de 9.120 plazas. Las viviendas se alquilan de forma completa en un 88 % de los casos, el 16,28% corresponde a alquiler por habitaciones privadas y un 0,38% corresponde a habitaciones compartidas. AirDNA muestra cómo el 34% de las viviendas están disponibles para el alquiler todo el año, el 19% nueve meses, el 19% seis meses y el 28% tres meses o menos, a su vez indica que en los últimos tres años la tasa de crecimiento de viviendas de alquiler turístico ha sido de un 1% trimestral.

Figura 3.1 Oferta de viviendas de alquiler turístico en Córdoba capital



Elaboración propia a partir del RTA y AirDNA (2019)

Figura 3.2 Distribución de viviendas según el tipo de alquiler turístico en Córdoba capital



Elaboración propia a partir del RTA y AirDNA (2019)

Tanto en el RTA como en AirDNA se observa (figura 3.2) que el alquiler de vivienda completa es muy superior al alquiler por habitaciones. No obstante, se aprecia cómo en AirDNA hay un mayor



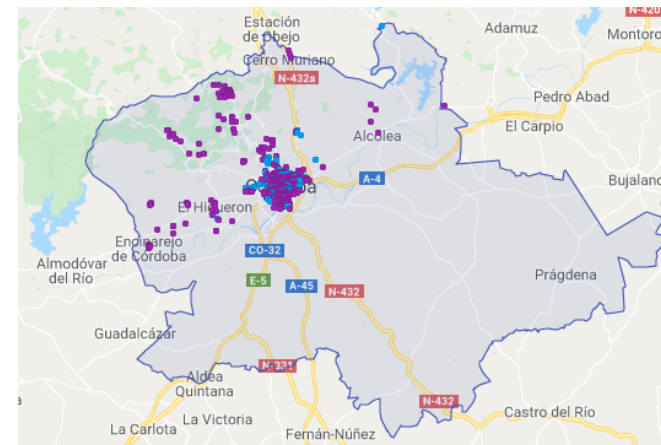
número de alquiler por habitaciones que en el RTA, lo que puede indicar que cuando la vivienda no se alquila de forma completa no se esté dando de alta en el RTA por los propietarios, a su vez, AirDNA en Córdoba muestra un 0,38% de habitaciones compartidas que no se encuentran en el RTA. Con la comparación de los datos de ambas fuentes se puede estimar que el 75 % de las viviendas son **legales** y que un 25% no están en posesión de la licencia de VFT.

En Córdoba, la capacidad estimada de alojamiento potencialmente turístico es de 17.842 plazas. Esta cifra crecería hasta las 22.000 plazas si se estima que el número de viviendas de alquiler turístico que comercializan otras plataformas como Booking, Homeaway, Wimdu o Niumba alcanzan los 900 establecimientos.

De las 22.000 plazas de alojamiento turístico, prácticamente 6 de cada diez corresponden a viviendas de alquiler turístico, siendo por tanto la principal tipología de alojamiento en la ciudad.

## ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

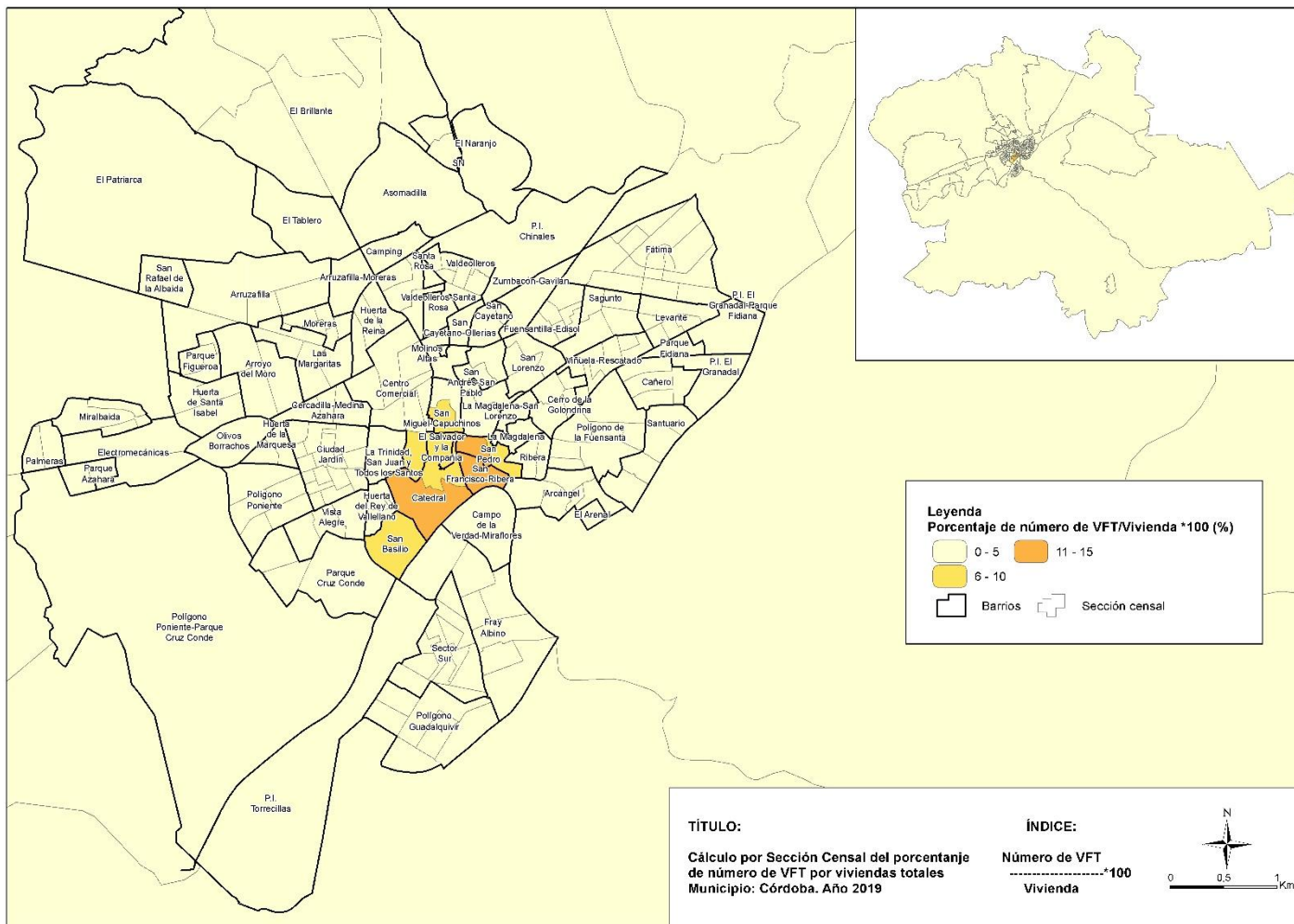
*Mapa 3.1 Viviendas de alquiler turístico en Córdoba capital*



Fuente. AirDNA.

Comparando el número de VFT con el número total de viviendas en cada sección censal (mapa 3.2) se determina que el porcentaje de las primeras alcanza su máximo en la zona de la catedral (13%). Las siguientes zonas donde las VFT tiene una mayor proporción (entre un 9 y un 11%) son las secciones censales que colindan con a la catedral, que corresponden al barrio de San Basilio, San Francisco-Ribera y parte del de San Pedro. Una vez más, conforme nos alejamos del centro histórico de la ciudad el porcentaje de VFT disminuye progresivamente.

Mapa 3.2 Distribución de las VFT registradas por sección censal en comparación con el número total de viviendas



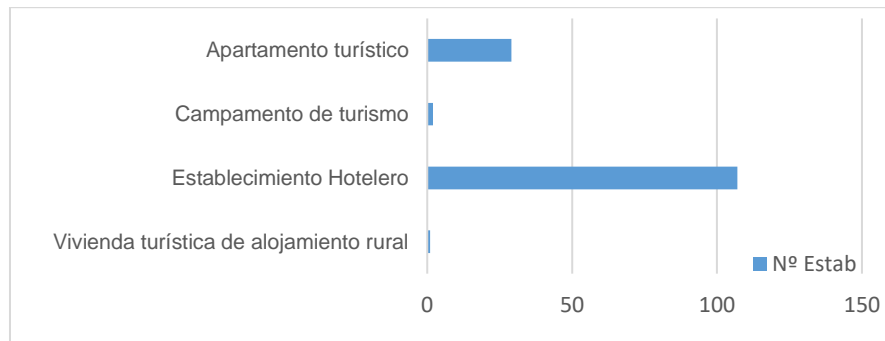
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA y el catastro (2019)



### 4.2.3.2 Capacidad de alojamiento turístico reglado tradicional

La capacidad máxima de alojamiento turístico reglado tradicional en Córdoba suma de 8.519 plazas que se distribuyen en 139 establecimientos.

Figura 3.3 Nº de establecimientos según tipo de alojamiento

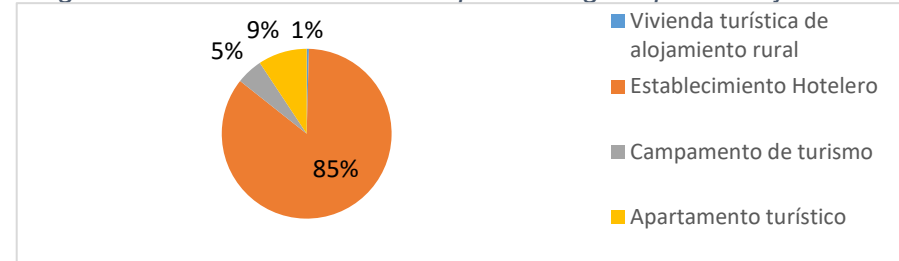


Fuente: Datos del RTA. (noviembre 2019)

La oferta hotelera destaca del resto de establecimientos de alojamiento reglado tradicional, y junto con los apartamentos turísticos suman el 94% de la oferta de plazas totales regladas tradicionales de la ciudad. Esto se traduce en que 8,5 plazas de cada 10 son hoteleras.

La distribución de la oferta turística de alojamiento por distritos (mapa 3.3) muestra que las VFT y los hoteles están presentes en todos los

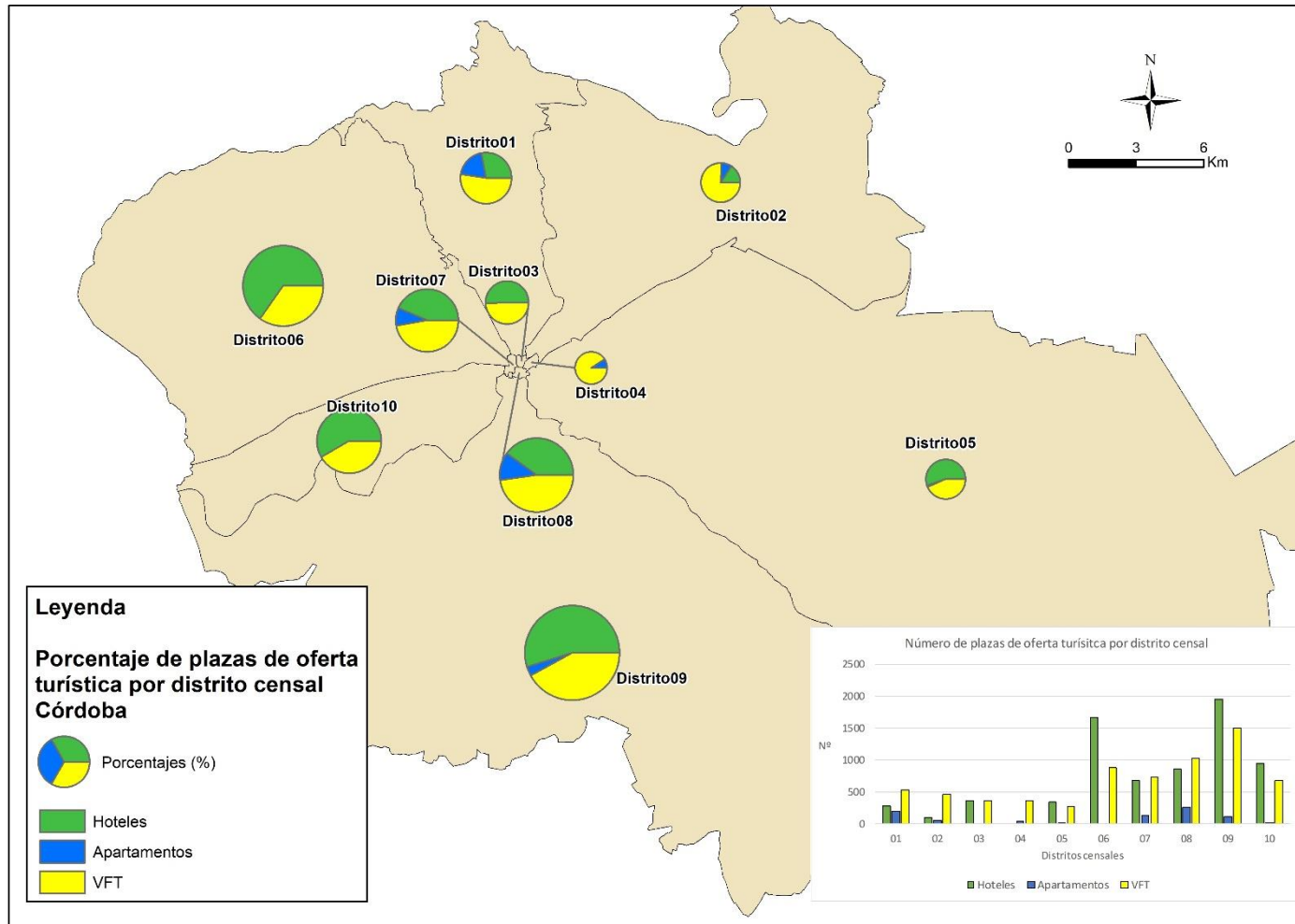
Figura 3.4 Distribución del nº de plazas según tipo de alojamiento



Fuente: Datos del RTA. (noviembre 2019)

distritos, mientras que los apartamentos se encuentran en seis de los diez que existen en la ciudad. En cuatro distritos el número de plazas hoteleras supera con creces a las de las VFT (85, 6, 9 y 10), y en otros cuatro sucede al contrario. En los distritos 3, 4, 7 y 8, es donde existe un mayor equilibrio entre el número de plazas VFT y las hoteleras. En términos absolutos hay que resaltar que es el distrito 9, situado en la zona sur del río, que incluye la Catedral, San Basilio, los polígonos industriales, Fray Albino y Sector Sur, el que acumula el mayor número de plazas de alojamiento (3.500 plazas). En el casco histórico, que se extiende por los distritos 8 y 9 (barrios del centro como Catedral, San Pedro y San Francisco-Ribera), el número de plazas es menor que las hoteleras, lo que constituye una diferencia importante en comparación con el resto de capitales analizadas, dado que en tales espacios suele ser mayor el volumen de plazas de las VFT que del resto de tipologías de

Mapa 3.3 Distribución de la oferta turística de alojamiento según tipología por distrito censal



Fuente: Elaboración propia (2019)





alojamiento. En este caso puede decirse que la irrupción de las economías de plataforma sí han contribuido a la aparición de nuevas plazas de alojamiento en otras zonas de la ciudad que tradicionalmente no han sido turísticas.

Como en cualquier destino urbano, la localización de los principales recursos y actividades turísticas (mapa 3.4) se da en el centro histórico, por tanto, es el área que acumula la mitad de las plazas de alojamiento reglado de la ciudad (7.500). Esta concentración responde al modelo de implantación turístico en una ciudad, pero en esta ocasión también se debe al trazado urbano de la ciudad, y a que en esa área se encuentra la estación de ferrocarril (principal entrada de viajeros a la ciudad) y las principales arterias de comunicación de Córdoba, como la avenida de América por el Norte, la avenida Carlos III y la autovía A-4 por el Oeste; por el contrario la zona sur es donde el río Guadalquivir actúa como frontera natural y donde se asientan los polígonos industriales de la ciudad.

Mapa 3.4 Principales recursos turísticos en Córdoba capital



Fuente. Tripadvisor, 2019

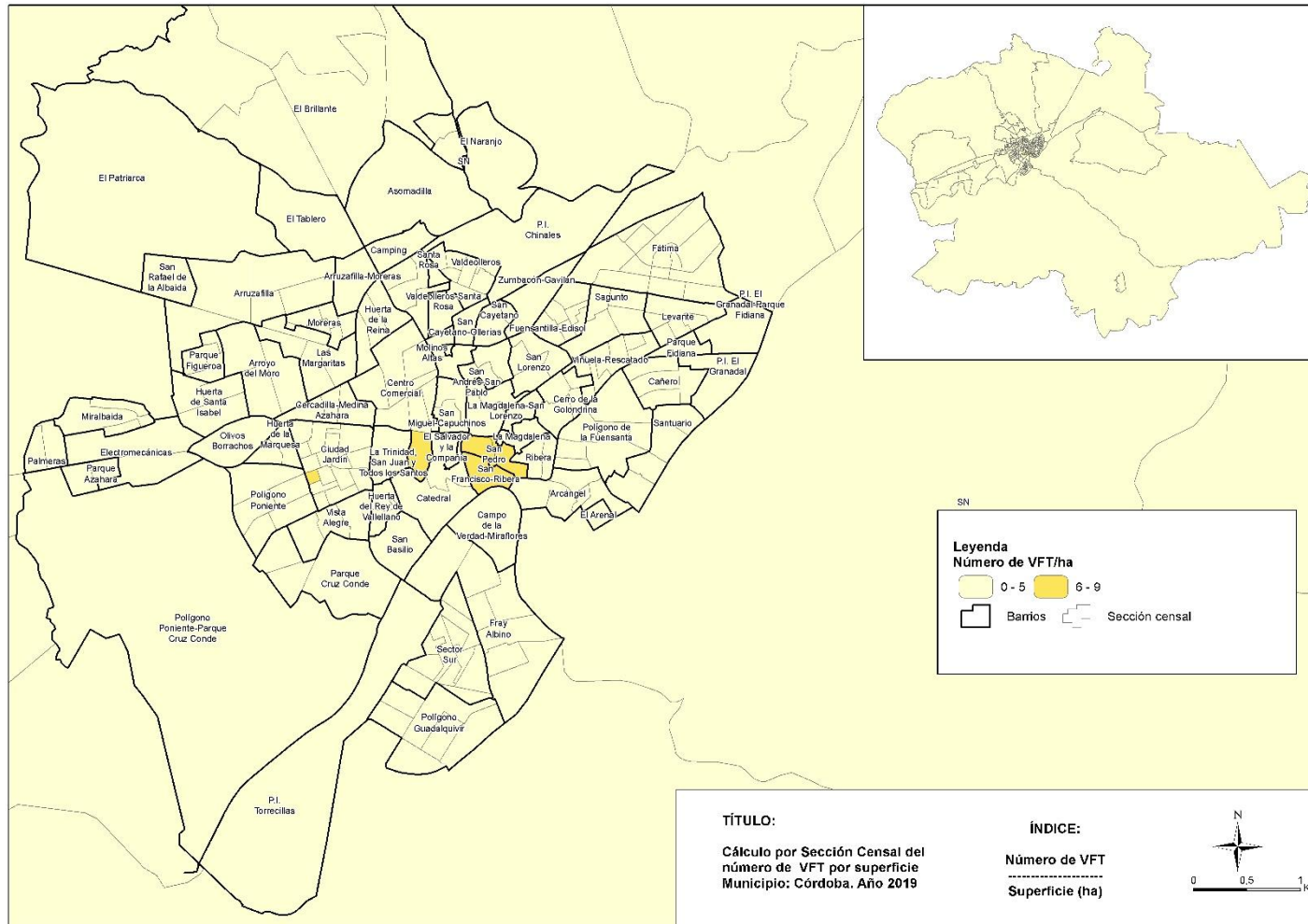
#### 4.2.3.3 Presión turística sobre el espacio: densidad

La mayor concentración de VFT por hectárea (mapa 3.5) se localiza en el centro histórico, exactamente en las secciones colindantes a la de la catedral y que se ubican en gran parte en los barrios de San Pedro y San Francisco-Ribera (8,9 VFT/ha). Aparte de estas zonas, la única zona de Córdoba donde también se superan la densidad de 8 VFT/ha es en la zona sudeste del barrio Centro Comercial, junto a la catedral. A mayor distancia del centro histórico y del río, menor es la densidad de VFT.

En cuanto a la densidad de plazas turísticas regladas tradicionales (mapa 3.6), en el centro histórico junto al río se localizan las secciones con los mayores índices, exactamente en los barrios de la Catedral (58 plazas/ha), San Francisco-Ribera y La Trinidad (41), San Juan y Todos los Santos (37). Al margen del centro de la ciudad existen algunas secciones censales más alejadas en las que la densidad supera las 20 plazas por hectáreas, como los casos de Huerta de la Reina (23), Sector Sur (24) y Ciudad Jardín (26).

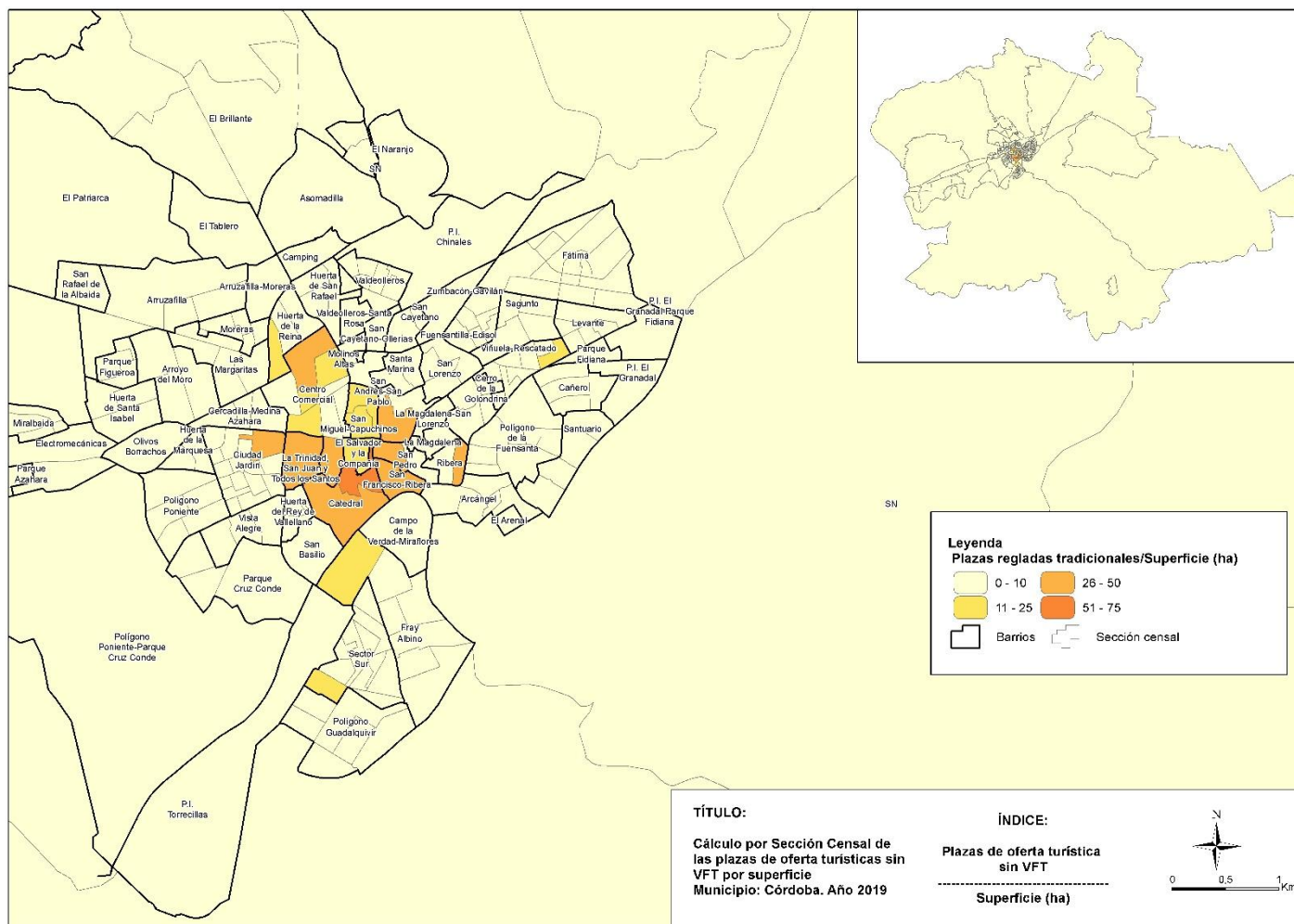
El punto de mayor densidad turística (3.7) es la sección censal de la Catedral, con 75 plazas/ha que junto a otras seis secciones que superan las 50 plazas/ha acumulan el 35% de la oferta total de alojamiento de la ciudad.

Mapa 3.5 Densidad de las VFT registradas por sección censal



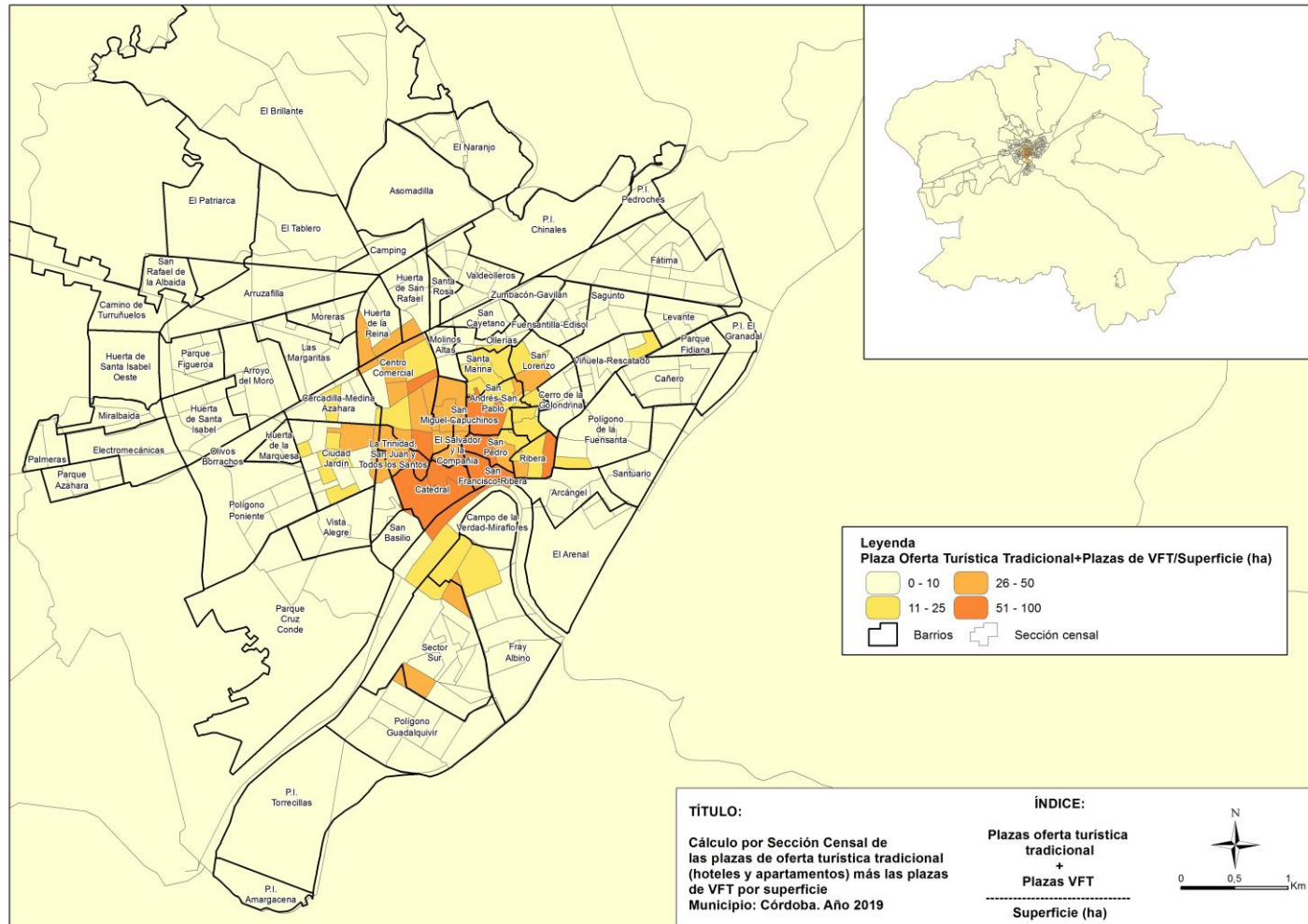
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA y el catastro (2019)

Mapa 3.6 Densidad de plazas de alojamiento turístico total tradicional por sección censal



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA (2019)

Mapa 3.7 Densidad de plazas de alojamiento turístico total por sección censal



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA (2019)





#### 4.2.3.4 Presión sobre la población residente: intensidad

El mapa 3.8, que pone en relación el número de plazas VFT legales con el número de residentes en cada sección censal, muestra una situación idéntica a la que sucede con la oferta de alojamiento tradicional, ya que las zonas con mayor número de plazas VFT por habitante (0,2 – 0,36) se encuentran en la Catedral y en las secciones colindantes, donde hay una plaza VFT por cada tres habitantes, registrándose una presión menor en comparación con la oferta de alojamiento tradicional, que es el doble en la misma zona.

La zona del centro histórico es la que presenta una mayor intensidad turística o presión sobre la población local (mapa 3.9), con el valor máximo en el barrio de la catedral (0,9). Los otros dos espacios de la ciudad que también poseen una intensidad turística elevada son parte de el Salvador y Compañías (0,6) y la zona aleñada a la Catedral, que engloba a parte de los barrios de la Trinidad, San Juan y Todos los Santos y la Huerta del Rey de Vallellano (0,5).

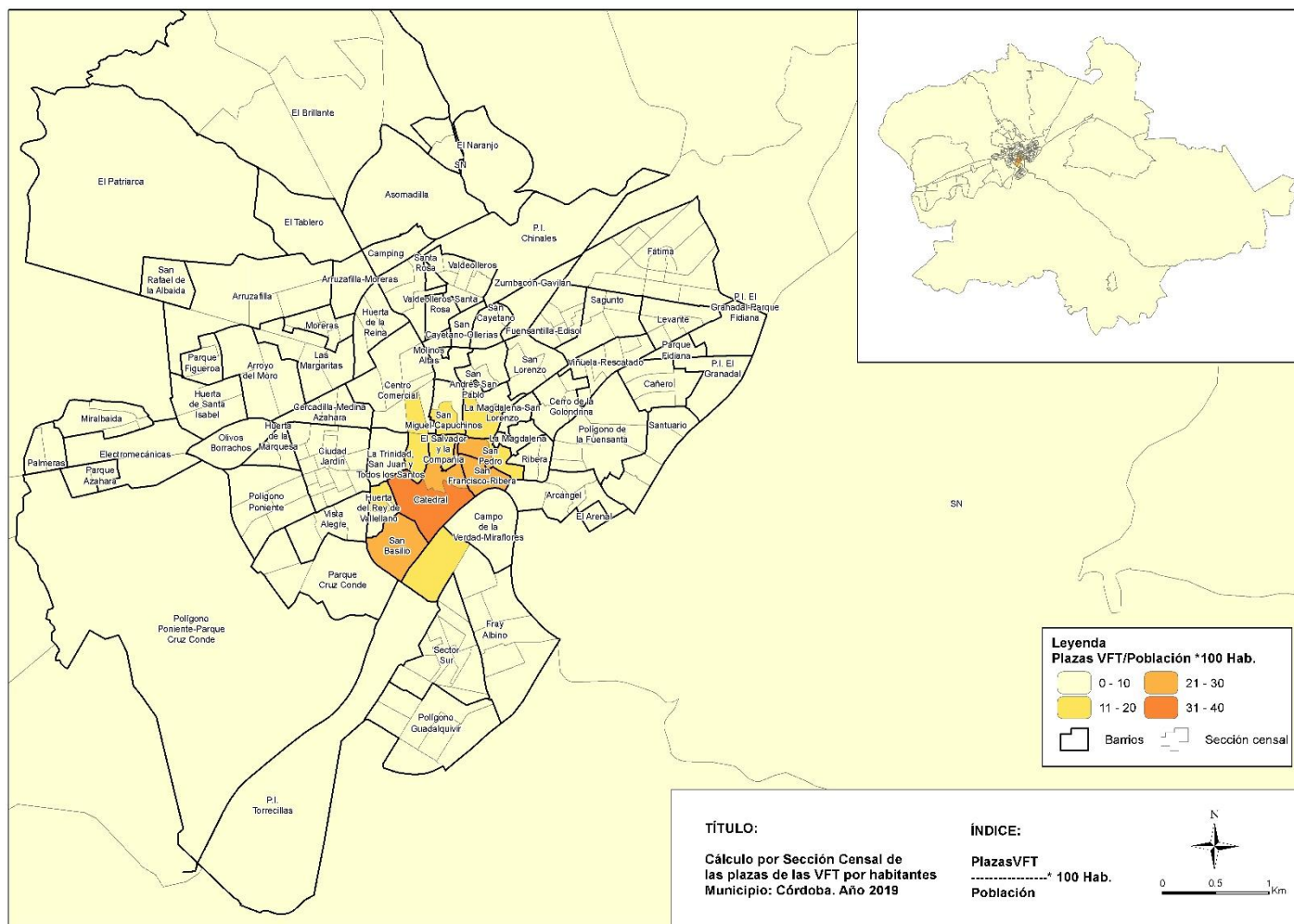
La sección censal correspondiente a la Catedral es la que presenta la máxima intensidad turística de la ciudad (mapa 3.10), existiendo 115 plazas turísticas por cada 100 habitantes. Esta cifra constituye

un valor atípico, dado que la intensidad media en el conjunto de la ciudad no llega a las 5 plazas por cada 100 habitantes.

#### 4.2.3.5 Escenario de expansión de las VFT

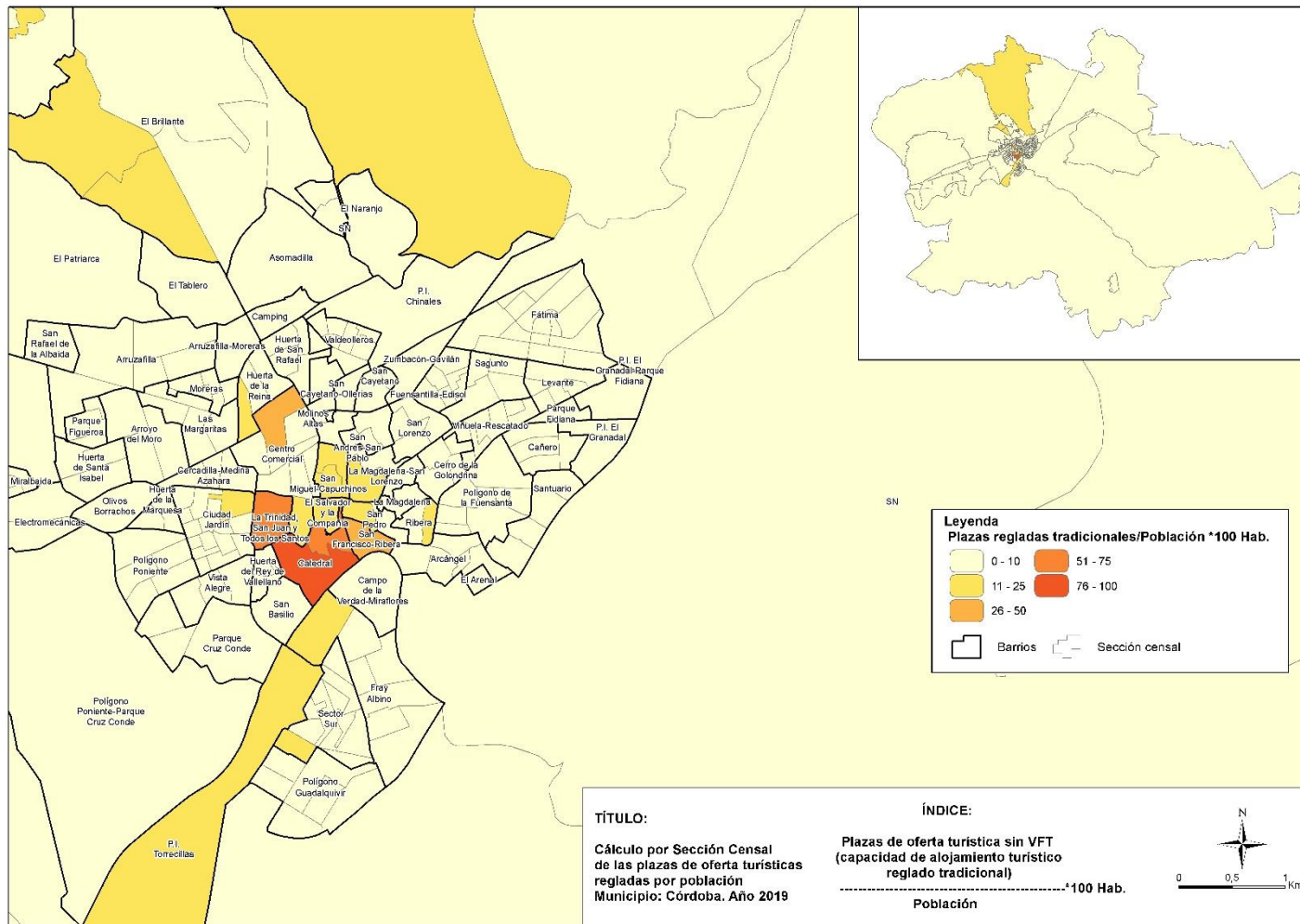
El mapa 3.11, representa aquellos espacios donde podría ser más probable el incremento del número de VFT. Dentro del área de influencia del centro histórico la zona con mayor potencial es la de Ciudad Jardín. Fuera de la zona de influencia del centro histórico, las secciones con mayor oferta potencial de VFT son los barrios de Viñuela-Rescate, Valde olleros, Santa Rosa y Las Margaritas.

Mapa 3.8 Plazas de VFT por población



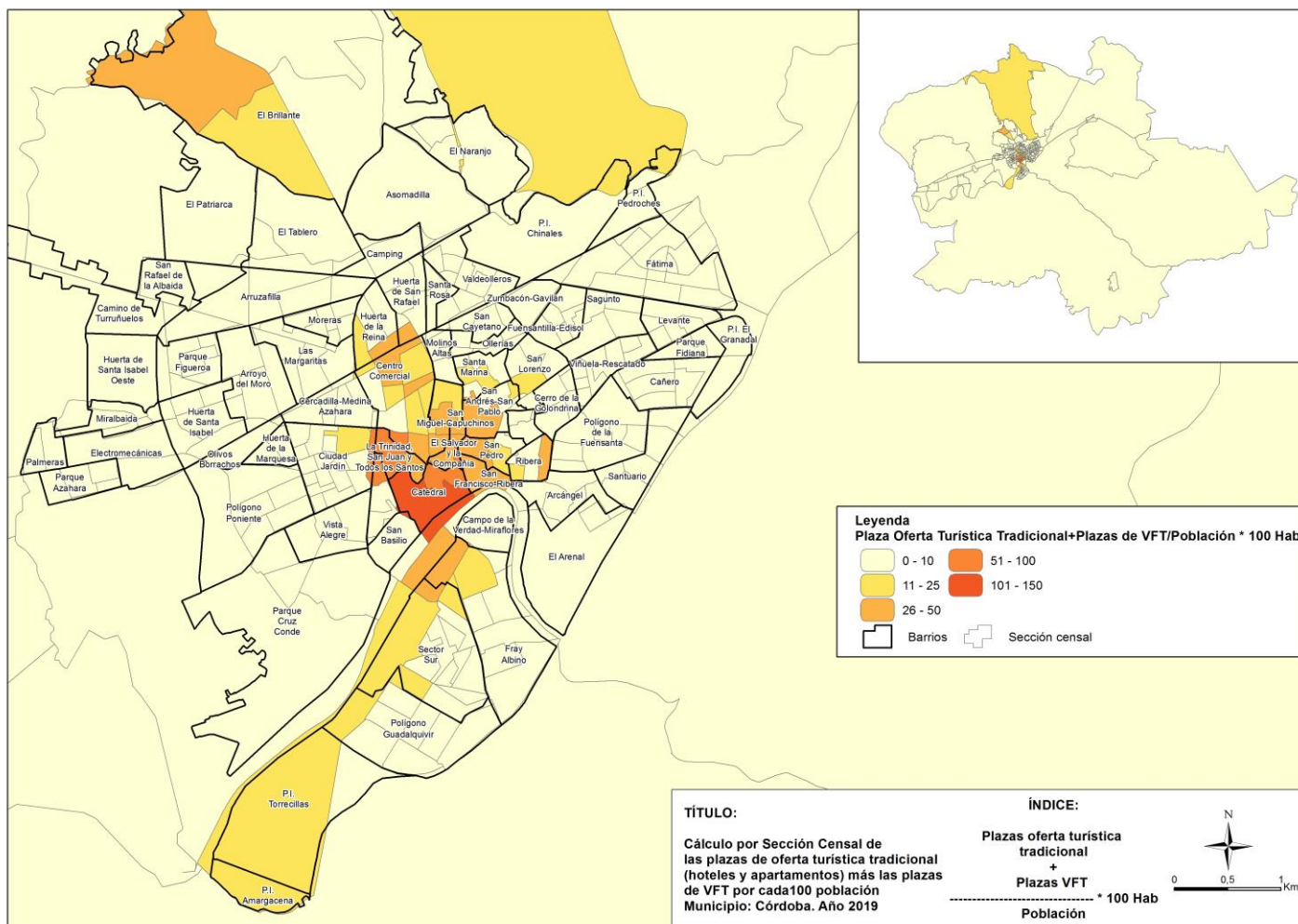
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA (2019)

Mapa 3.9 Plazas de oferta de alojamiento tradicional por sección censal



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA (2019)

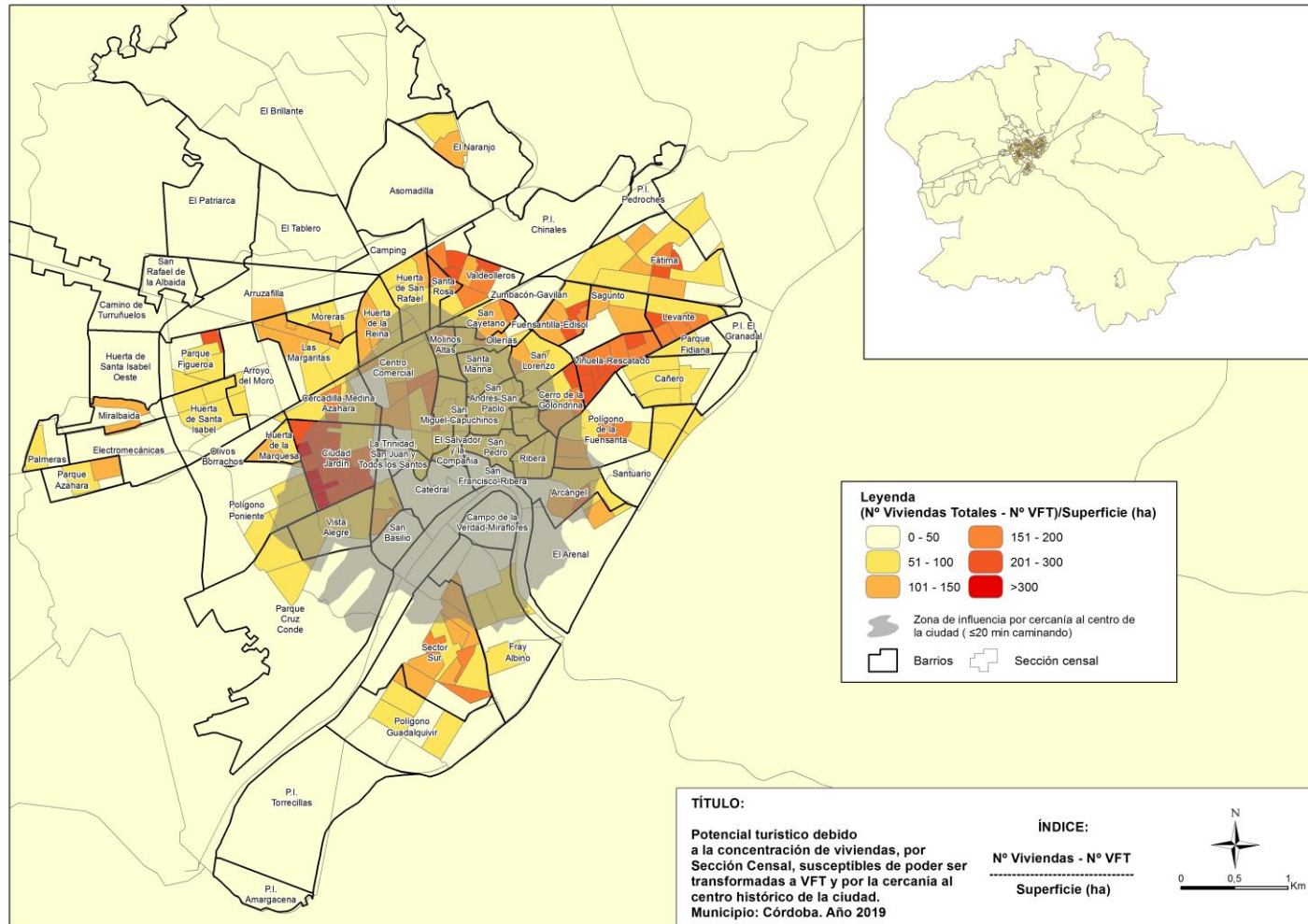
Mapa 3.10 Plazas de oferta de alojamiento por sección censal



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA (2019)



Mapa 3.11 Escenario de expansión de las VFT



Fuente: Elaboración propia



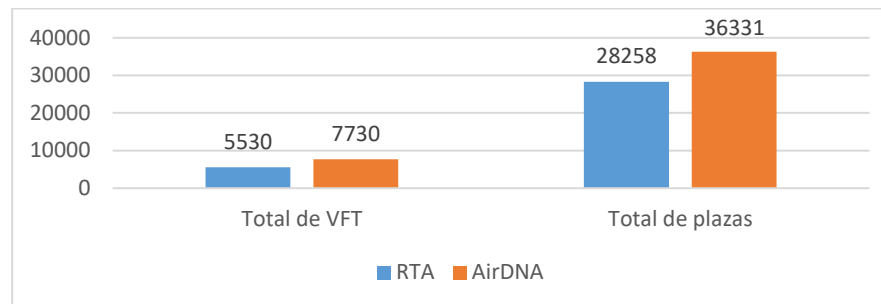
## 4.2.4 Análisis de las VFT en Málaga

### 4.2.4.1 Oferta de VFT registrada y estimación de oferta no registrada

En la capital malagueña existen registradas 5.530 **VFT**, con una capacidad de alojamiento de 28.258 plazas, de modo que el tamaño medio de las estas viviendas es de 2,13 habitaciones y 5,11 plazas. El 94% de las VFT registradas son viviendas que se alquilan completas, mientras que el resto de licencias otorgadas son para el alquiler por habitaciones, en las que el propietario de la VFT vive en ella.

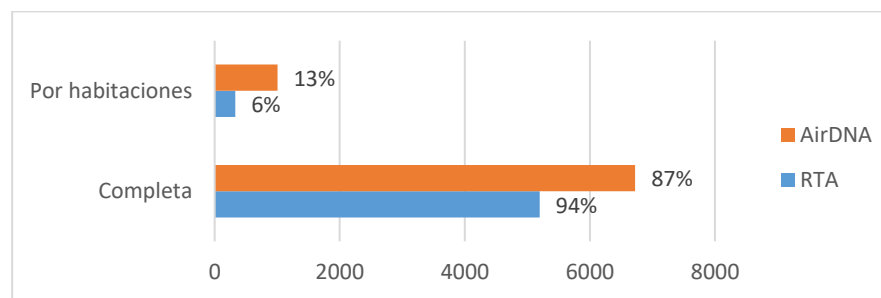
Los datos disponibles en la plataforma **AirDNA** en septiembre de 2019 indican que en Málaga capital hay 7.730 viviendas de alquiler turístico que equivalen a 36.331 plazas. El 87% de las viviendas se alquilan de forma completa y el 13% por habitaciones privadas o compartidas. Según AirDNA, en los tres últimos años la tasa de crecimiento este tipo de viviendas ha sido de un 9% trimestral. La plataforma también señala que el 31% de las viviendas están disponibles para el alquiler todo el año, el 16% nueve meses, el 19% seis meses y el 34% tres meses o menos, lo que muestra que esta oferta de alojamiento, al igual que sucede en otras modalidades, cuenta con un elevado componente estacional.

Figura 4.1 Oferta de viviendas de alquiler turístico en Málaga capital



Elaboración propia a partir del RTA y AirDNA (2019)

Figura 4.2 Distribución de viviendas por el tipo de alquiler turístico



Elaboración propia a partir del RTA y AirDNA (septiembre de 2019)

Como en todos los casos analizados anteriormente, la cifra de viviendas de alquiler turístico de AirDNA es superior a los datos oficiales del Registro de Turismo, lo que permite identificar una parte de la oferta de alquiler turístico que estaría operando en el mercado sin contar con licencia VFT (2200 viviendas, al menos un 28% de las



viviendas de AirDNA). El porcentaje de viviendas de alquiler turístico que operan **sin licencia** (28,45%) podría ser incluso mayor, pues salvo que las todas las economías de plataforma ofrezcan sus datos a la administración pública para cotejarlos con los del registro, o a menos que se lleve a cabo un procedimiento de rastreo automático de viviendas mediante técnicas de *scrapping* en Internet, no será posible determinar de forma exacta el volumen de viviendas de alquiler turístico ilegales en Andalucía.

Málaga podría albergar en una noche a un total de 53.487 turistas. Esta sería la capacidad máxima de alojamiento que se puede estimar con las fuentes de datos disponibles, no obstante, esta cifra podría incrementarse de forma relevante si el resto de economías de plataforma compartieran sus datos con la administración pública. Si se estima que entre Booking<sup>3</sup>, Niumba y otras plataformas pudiesen estar comercializando entre 1.500 y 3.000 viviendas de alquiler más, la capacidad de la ciudad podría alcanzar las 68.000 plazas. En ese caso debe subrayarse que tres cuartas partes del volumen total serían viviendas de alquiler turístico.

<sup>3</sup> Anunció a principios de 2019 en prensa que tenía más alojamientos alternativos (viviendas de alquiler vacacional) que Airbnb, alcanzando la cifra de 5,7 millones de alojamientos en el mundo

El mayor porcentaje de VFT en relación al número total de viviendas por sección censal (mapa 4.2) se produce en el distrito centro (hasta un 37%, máximo registrado en zonas del centro histórico y La Merced) y en las zonas litorales (de un 4 a un 19% en La Malagueta, Baños del Carmen, Pedregalejo, El Palo y zonas puntuales de Guadalmar y Carretara de Cádiz).

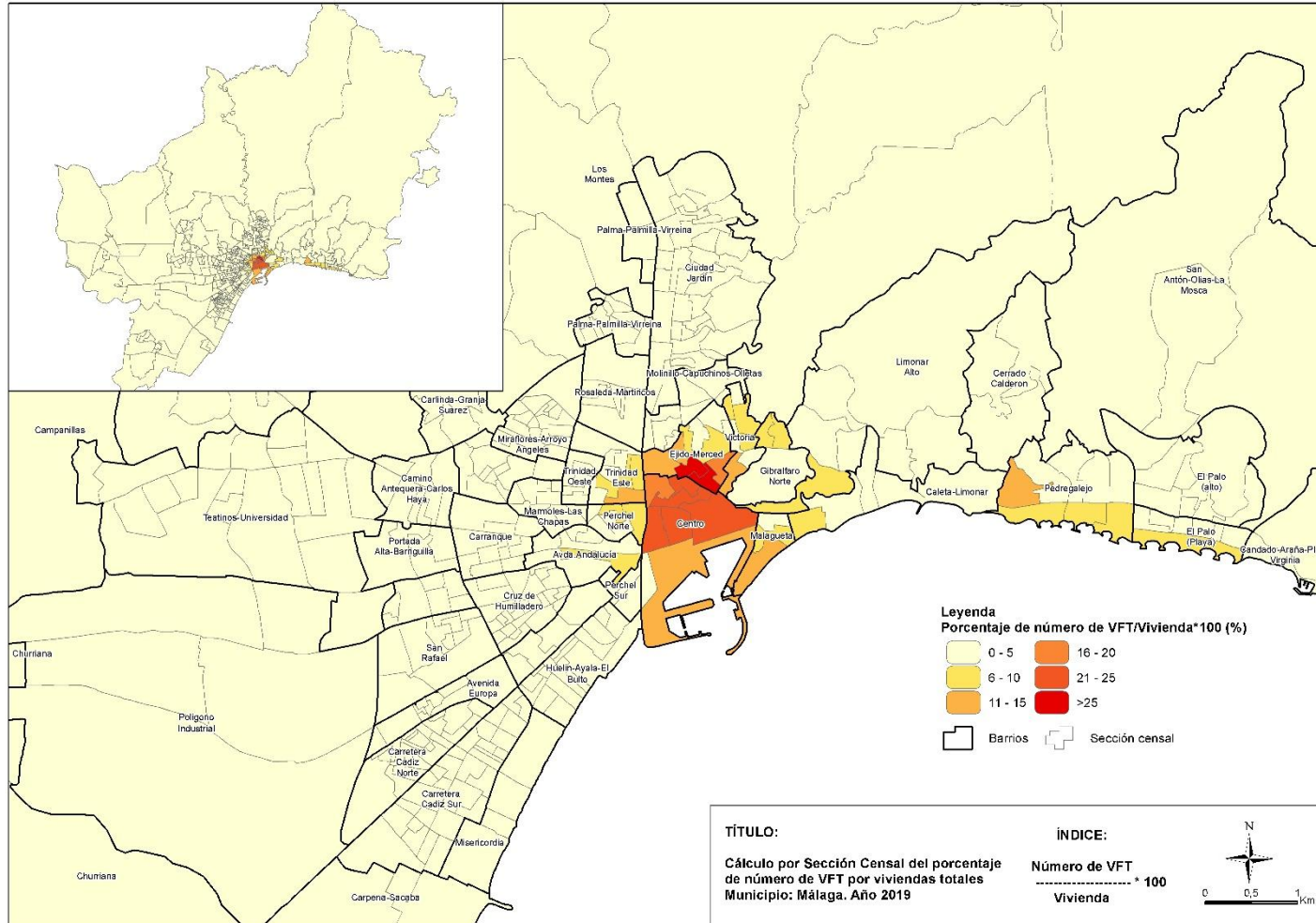
Mapa 4.1 Viviendas de alquiler turístico en Málaga capital



Fuente. AirDNA, 2019.



Mapa 4.2 Distribución de las VFT registradas por sección censal en comparación con el número de viviendas



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA y el catastro (2019)

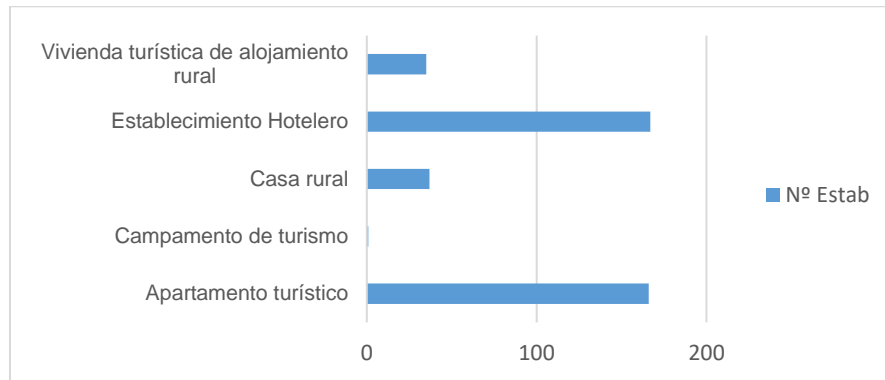




#### 4.2.4.2 Capacidad de alojamiento turístico reglado tradicional

Málaga capital tiene un total de 17.156 plazas de alojamiento reglado tradicional (sin tener en cuenta las plazas VFT), que se distribuyen en un total de 439 establecimientos.

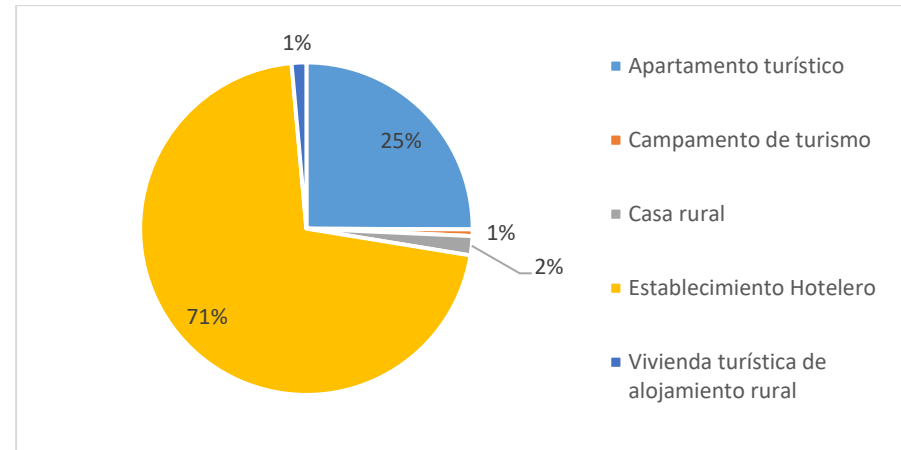
Figura 4.3 Número de establecimientos según tipo de alojamiento



Fuente: Datos del RTA. (2019)

El 96% de las plazas de alojamiento turístico reglado tradicional se distribuyen entre los establecimientos hoteleros y los apartamentos, donde siete de cada diez plazas son hoteleras.

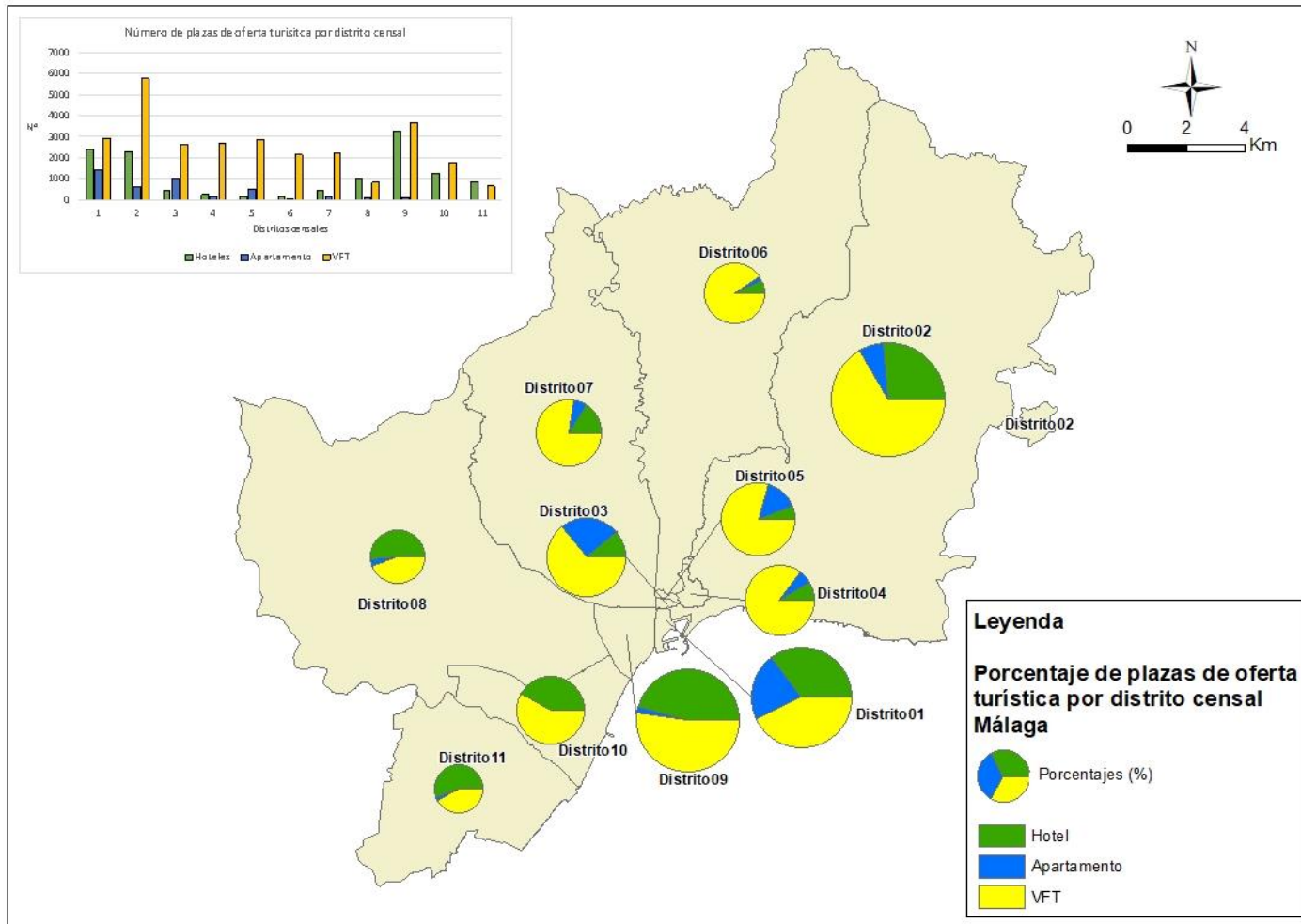
Figura 4.4. Distribución del nº de plazas según tipo de alojamiento



Fuente: Datos del RTA. (2019)

A pesar de que la VFT sea la tipología de alojamiento más reciente en la ciudad, ésta se ha implantado en todos los distritos censales (mapa 4.3), especialmente en los orientales, donde representa tres cuartas partes del volumen total de plazas. En el conjunto de la ciudad, las VFT es el tipo de alojamiento más frecuente en nueve de los once distritos. En los distritos del centro histórico, y los que están situados al lado del mismo, la estructura de la oferta de alojamiento se distribuye de una forma más homogénea.

Mapa 4.3 Distribución de la oferta turística de alojamiento según tipología por distrito censal



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA (2019)



Tomando como referencia las principales actividades y recursos turísticos de la ciudad de Málaga en Tripadvisor, parece que puede existir una relación directa entre la distribución espacial de la oferta turística de alojamiento, la localización de los recursos turísticos y las principales vías de comunicación y de transporte público de la ciudad (mapa 4.4). En el casco histórico se acumulan la inmensa mayoría de las actividades turísticas de Málaga, mientras que fuera de esa área se localizan algunas actividades a lo largo del margen del río Guadalmedina y en las principales arterias de comunicación, como la carretera de Cádiz o la Nacional 340.

Mapa 4.4 Localización de los principales productos turísticos



Fuente: Tripadvisor, 2019

#### 4.2.4.3 Presión turística sobre el espacio: densidad

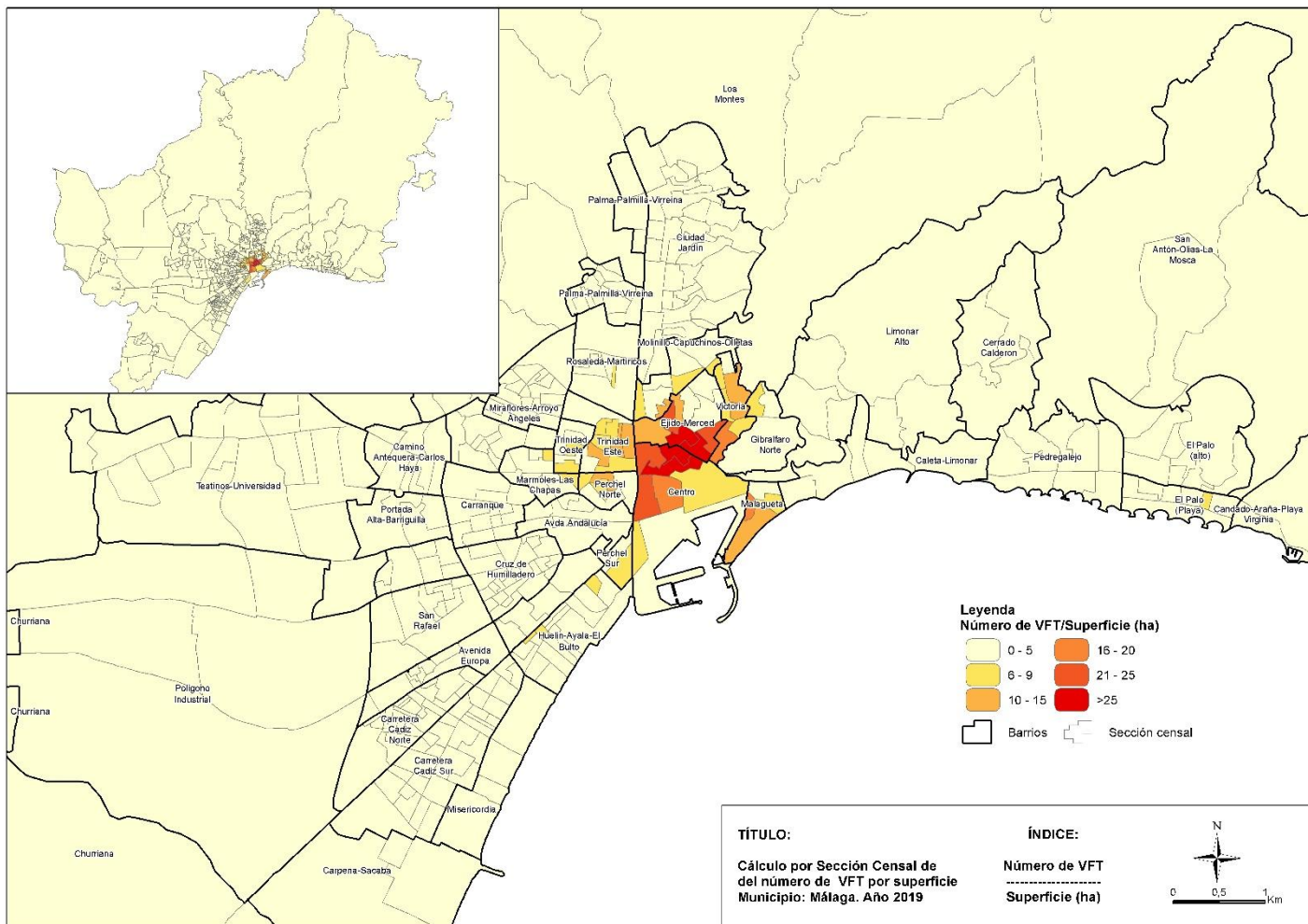
La densidad del número de VFT por hectáreas (mapa 4.5) alcanza el valor máximo en el centro histórico, en la Plaza de la Merced, 64 VFT/ha). En las secciones colindantes se hallan el resto de densidades más elevadas de la ciudad, que superan las 30 VFT/ha. En otras secciones del centro histórico la densidad oscila entre las 10 y 27 VFT/ha. A medida que las secciones se alejan del centro de la ciudad, la densidad disminuye hasta el punto que al margen de las zonas mencionadas, la densidad apenas es reseñable, ni siquiera en zonas costeras, donde apenas se sobrepasan las 3,5 VFT/ha.

La distribución espacial de la oferta reglada de alojamiento tradicional (mapa 4.6) muestra la densidad más alta en varias secciones del centro histórico y áreas colindantes como el Perchel, La Trinidad, Puerto y La Merced, donde se superan las 140 plazas/ha. Otras secciones con valores superiores a la media de la ciudad son Guadalmar, Caleta y el Polígono industrial del Guadalhorce, no obstante, el nivel de densidad es prácticamente 10 veces menor que en la zona del centro histórico.

La densidad total máxima de la ciudad (mapa 3.7) supera las 240 plazas/ha en dos secciones del centro histórico y en una zona del Perchel Norte.



Mapa 4.5 Densidad de las VFT registradas por sección censal

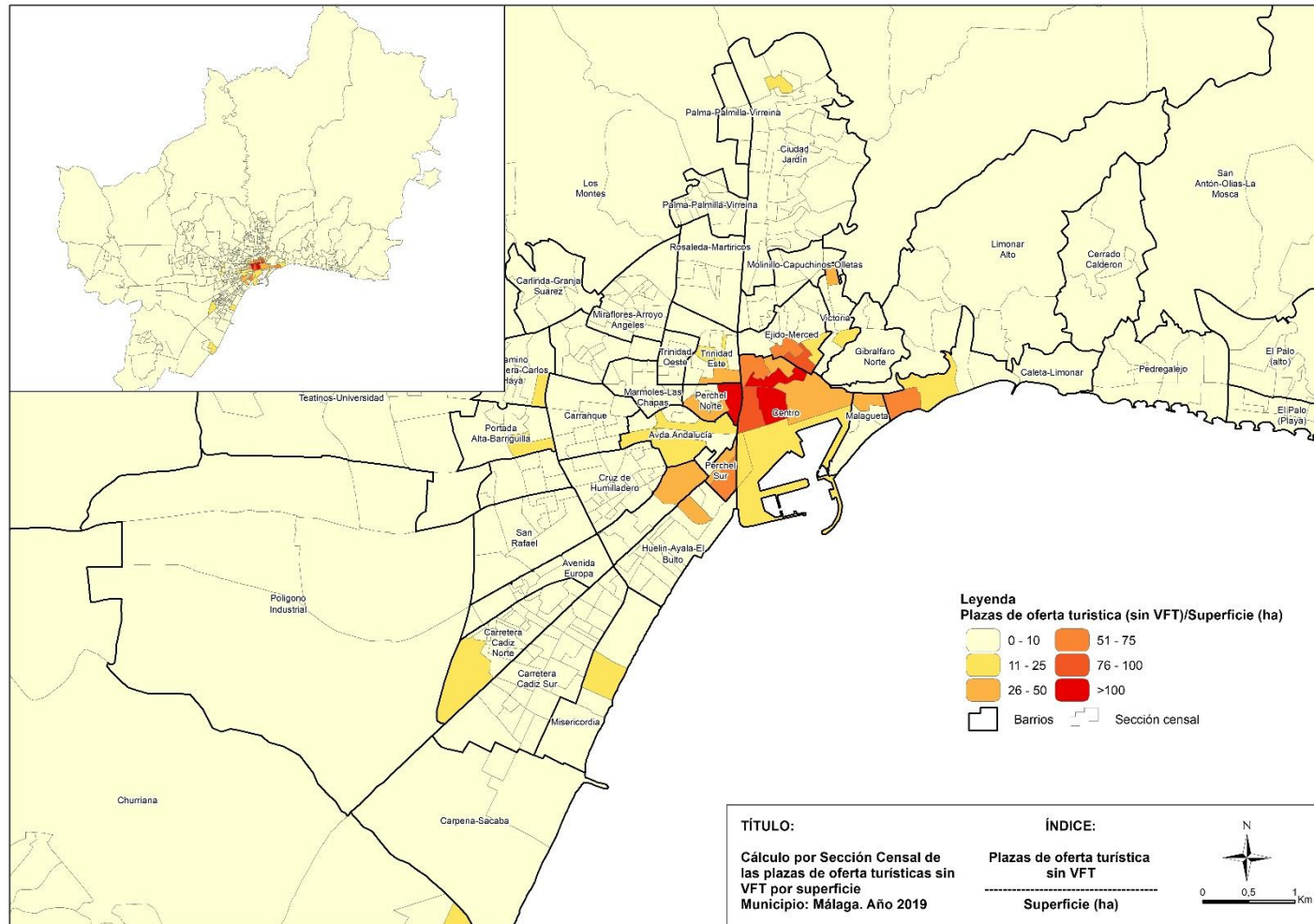


Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA y el catastro (2019)





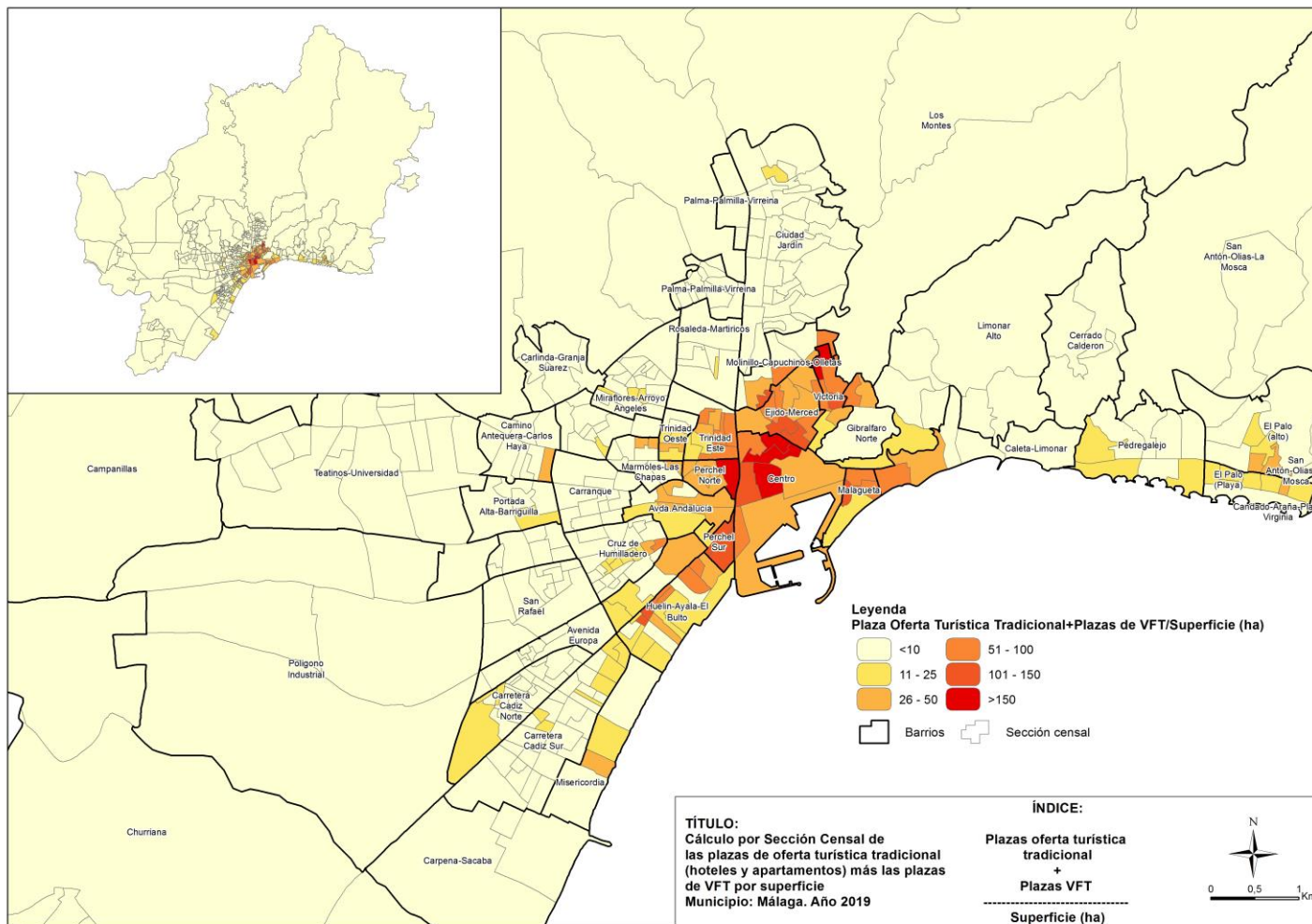
Mapa 4.6 Densidad de plazas de alojamiento turístico total tradicional por sección censal



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA (2019)



Mapa 4.7 Densidad de plazas de alojamiento turístico total tradicional por sección censal



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA (2019)



#### 4.2.4.4 Presión sobre la población residente: intensidad

Si se toma como referencia el número de plazas de VFT por número de habitantes (mapa 4.8), la situación no varía de forma considerable respecto a los mapas anteriores. Pueden realizarse matizaciones respecto a la oferta turística tradicional, pues el número de plazas de VFT adquiere mayor presencia en zonas litorales como Pacífico, Baños del Carmen, Pedregalejo y El Palo, todas zonas tradicionalmente residenciales en las que el alquiler vacacional se desarrollaba básicamente a través de apartamentos turísticos.

El número de plazas turísticas tradicionales por habitante presenta su mayor intensidad en las zonas del centro histórico (mapa 4.9), donde se dan valores que oscilan entre las 84 plazas por cada 100 habitantes hasta las 217. Debe puntualizarse que en las zonas alejadas del centro donde se dan índices elevados (0,13-0,58 plazas por habitante) tales como Guadalmar o el polígono industrial del Guadalhorce, esto se debe al menor volumen de población residente en la zona.

El mapa 4.10 refleja como tres secciones sobrepasan las 1,5 plazas por habitante, siendo llamativo el caso de la almendra del centro histórico, donde este valor alcanza las 357 plazas por habitante, por lo que en dicho espacio la intensidad es casi cuarenta veces superior

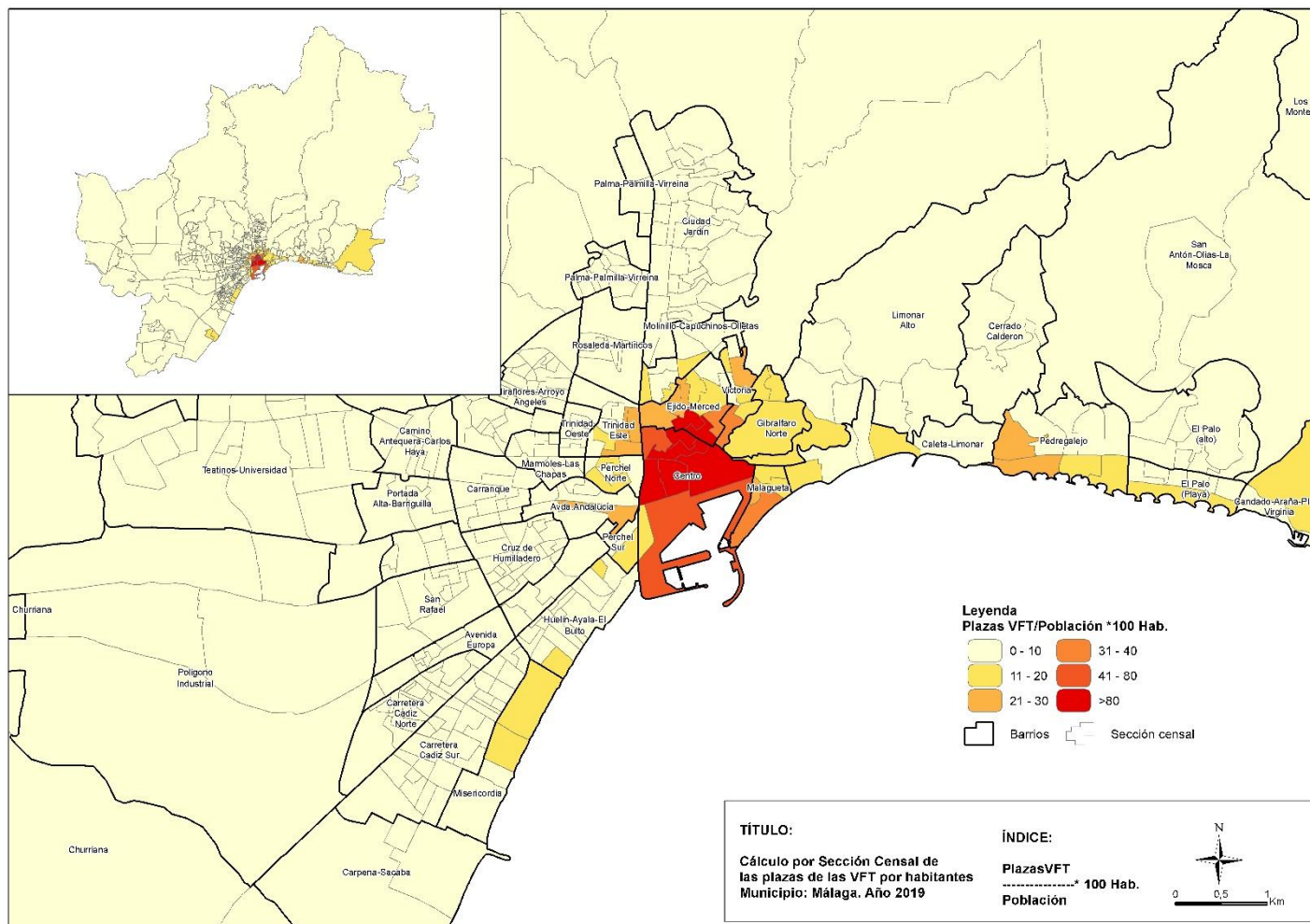
que la media de la ciudad. La explicación de estos datos puede obedecer a dos factores como la despoblación del centro histórico junto al mayor número de plazas de alojamiento.

#### 4.2.4.5 Escenario de expansión de las VFT

A partir del mapa 4.11 pueden visualizarse aquellas áreas que a priori podrían poseer una mayor potencialidad para acoger el crecimiento de la oferta de plazas de VFT. Esta potencialidad viene determinada por el número de viviendas existentes y por la distancia al área de influencia del centro histórico y de la costa. Los espacios que contarían con mayor capacidad de aumento de VFT dentro del área de influencia del casco histórico son Perchel Sur, Perchel, Trinidad, Victoria y Cruz de Humilladero. Fuera de este límite y dadas las conexiones de transporte público, otras zonas con gran proyección de crecimiento son Carretera de Cádiz y Cruz de Humilladero. Fuera del alcance del centro histórico, pero influenciado por la cercanía al mar se encuentra la zona de El Palo, que también sería una zona potencial para las VFT.



Mapa 4.8 Plazas VFT por habitante

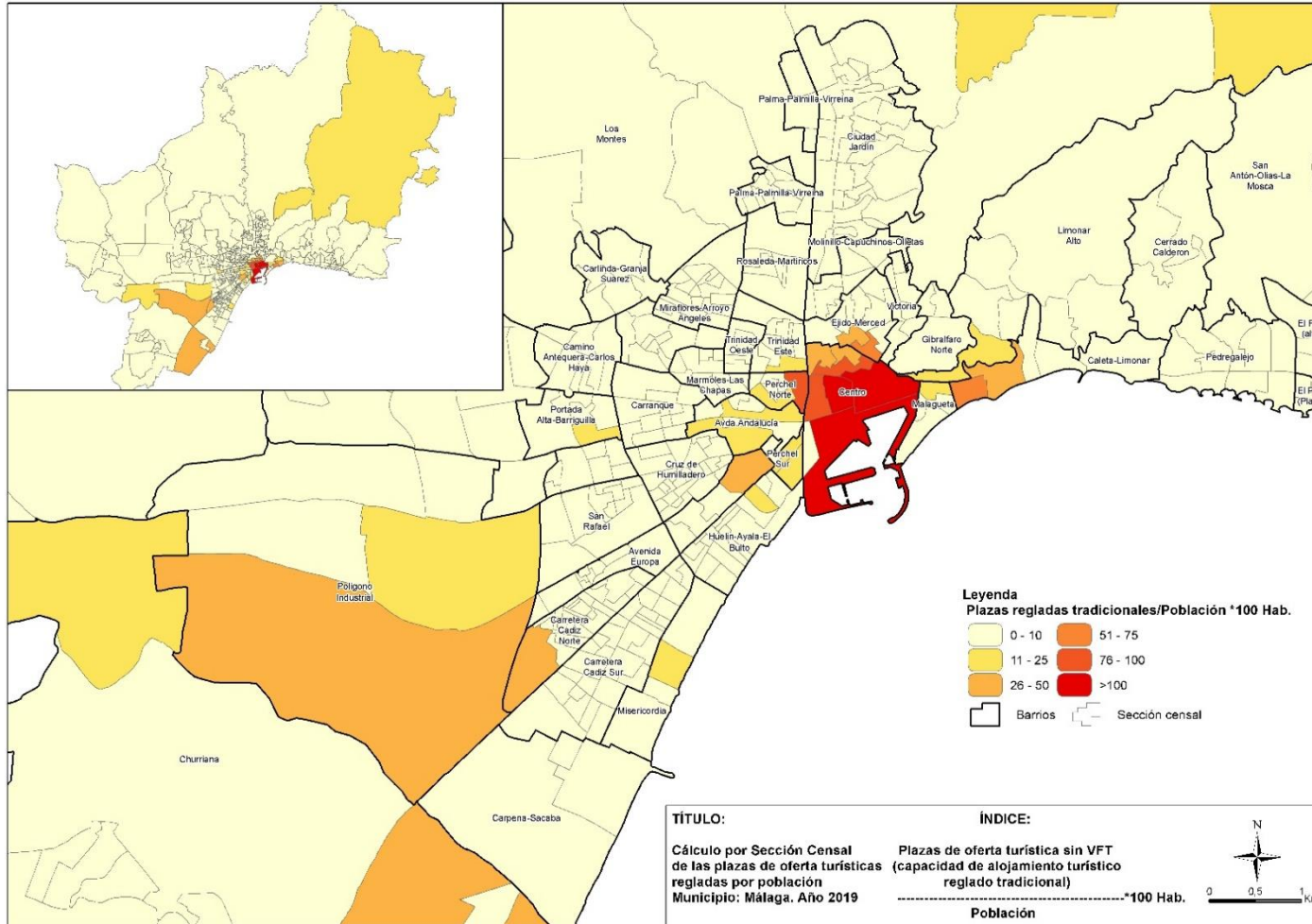


Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA (2019)





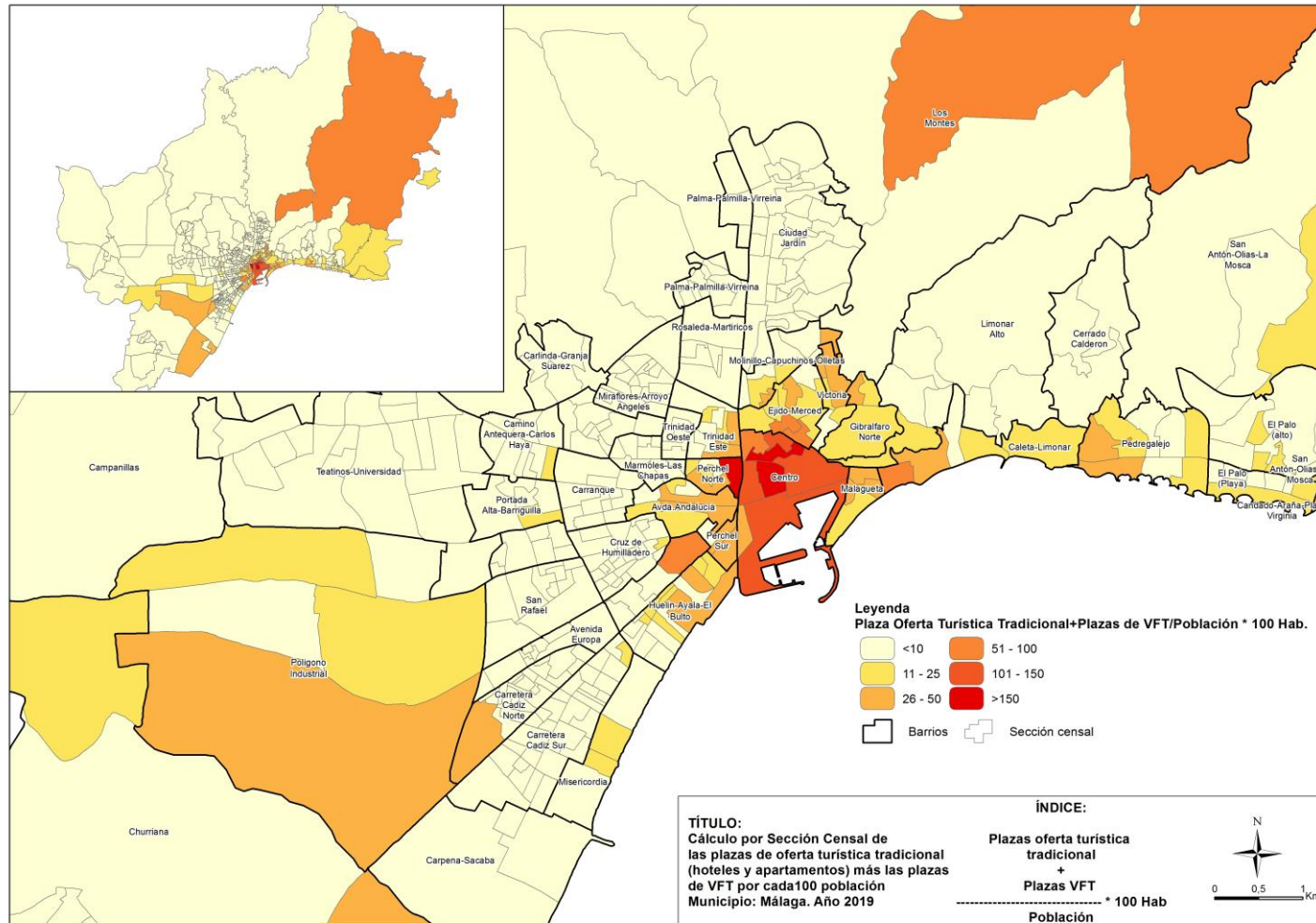
Mapa 4.9 Plazas de alojamiento turístico reglado tradicional por habitante



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA (2019)



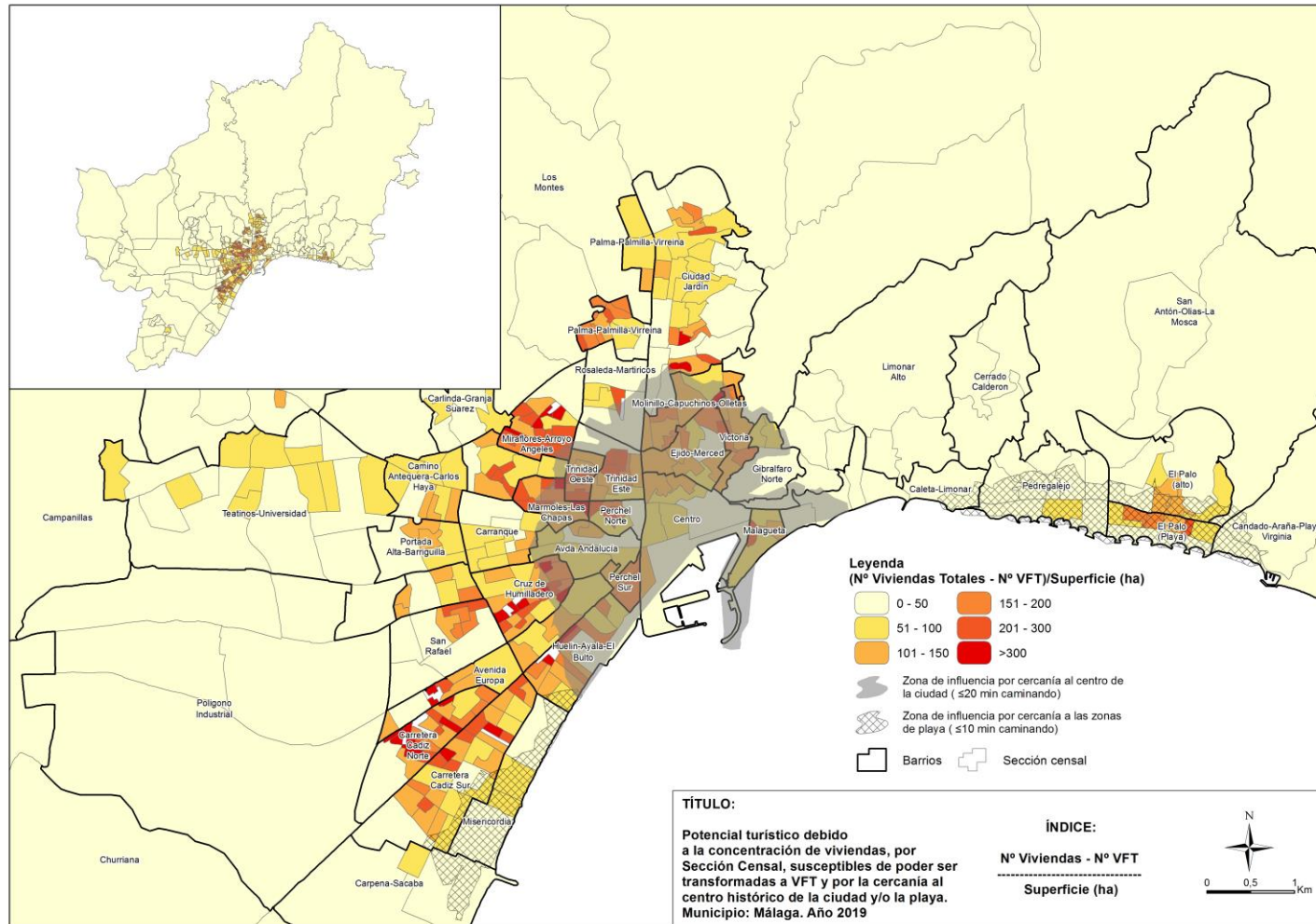
Mapa 4.10 Plazas de alojamiento turístico reglado por habitante



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del RTA (2019)



Mapa 4.11 Escenario de expansión de las VFT



Fuente: elaboración propia



### 4.3 Análisis de la situación de las VFT en Andalucía desde la visión de técnicos en turismo.

El conocimiento cualitativo de las Viviendas con Fines Turísticos es tan necesario como el cuantitativo, por ello es imprescindible explorar la opinión de técnicos que trabajan relacionado con este tipo de alojamiento. Las entrevistas realizadas se han centrado en la calidad de las VFT, las quejas, y sobre todo en las medidas de gestión que este informe propone, todo ello con el fin de conocer la opinión de dichos técnicos, a modo exploratorio, pues no ha sido objeto del estudio realizar una metodología científica para este apartado.

Los técnicos entrevistados coinciden en apuntar la necesidad de las medidas preventivas para evitar algunos conflictos en el futuro. La elaboración de protocolo de buenas prácticas podría orientar especialmente a aquellos propietarios de viviendas con menor conocimiento de las actividades turísticas, dada las características intrínsecas del turismo como un sector con cierta incertidumbre a largo plazo. A su vez, la organización de acciones de sensibilización, concienciación y formación (para propietarios, empresas de gestión VFT, administradores de fincas, comunidades de propietarios y asociaciones vecinales) son las propuestas que mayor conceso han

creado en los técnicos; el empleo de campañas para evitar ruidos o promover el uso cívico de las zonas comunes puede evitar futuros impactos negativos sobre el turismo y, especialmente, sobre la convivencia ciudadana. Otras medidas informativas y/o para aumentar el conocimiento del sector han tenido respuestas más diversas, es el caso de la creación de un observatorio de VFT, la creación de portal web para identificación y denuncia de oferta irregular o la creación de mesa de trabajo con distintos actores, como las plataformas de alquiler VFT, las asociaciones de propietarios y empresas relacionadas, las asociaciones/federaciones de vecinos, los administradores de fincas, o las asociaciones empresariales.

Sobre otras medidas que suponen un cambio de la normativa y la regulación de diversos aspectos en las Entidades Locales y la Comunidad Autónoma, el consenso entre los técnicos es menor como se aprecia en la tabla 5. La causa de esta disparidad de opiniones es por la diversidad de efectos que pueden tener algunas de las propuestas. El informe presente propone la modificación del Decreto 28/2016 de la Junta de Andalucía en cuatro aspectos: (a) eliminar la referencia expresa al tipo de suelo donde deben ubicarse las VFT, remitiendo a la normativa urbanística local que permita su uso compatible; b) incluir en el decreto que las entidades locales puedan establecer normas urbanísticas específicas de VFT; (c)





incluir en los requisitos que deben reunir las VFT, obligando a la presentación de un certificado de idoneidad o compatibilidad urbanística; (d) y revisar los estándares de calidad que deben reunir las viviendas. Estas medidas implicarían que la Junta de Andalucía posibilitara que cada ayuntamiento tendría posibilidad definir una política particular respecto a las VFT y, en opinión de algunos técnicos, esta posibilidad rompería la unidad de acción que actualmente se tiene en Andalucía por unos requisitos diferentes en cada municipio.

Respecto a las medidas que pueden establecer las Entidades Locales si hay desacuerdo claro en las dos propuestas: (e) establecer una normativa específica para regulación de VFT que defina el uso urbanístico de VFT y (f) que sean los ayuntamientos los que definan el uso urbanístico de VFT como uso terciario y dentro de éste como uso de hospedaje o similar. Entre las razones que justifican este desacuerdo se argumenta la separación entre las competencias de urbanismo y las de turismo, así como la posible intromisión de la comunidad autónoma andaluza en competencias locales. Respecto a las dos últimas medidas: (g) establecer regulación diferenciada de implantación VFT por zonas según su intensidad turística; y (h) establecer regulación específica de condiciones urbanísticas (edificación, habitabilidad, ambientales, de

protección, etc.) para la implantación de VFT, ambas son percibidas como más factibles, aunque se plantean que la zonificación no es una solución definitiva, dado el “efecto onda concéntrica”, porque se puede limitar las VFT en el centro histórico de la ciudad, pero no impedirá que las VFT se expandan a otras zonas vecinas, produciendo una posible conflictividad en otras áreas de la ciudad.

El interés de este estudio exploratorio cualitativo es conocer la opinión de los técnicos en dos aspectos más: quejas o incidencias sobre las VFT y el control de la calidad de la oferta. Los tipos de quejas más habituales se relacionan con la convivencia entre vecinos en el mismo edificio, con especial incidencia en el ruido que generan estos vecinos no permanentes, el aumento de la suciedad y la utilización indiscriminada en zonas comunes por los horarios dispares que tiene los turistas. Es importante conocer que las zonas que presentan mayores niveles de incidencias son las grandes ciudades, especialmente las capitales de provincia con mayor desarrollo turístico y los destinos turísticos costeros más relevantes, en definitiva, donde se concentra mayores volúmenes de oferta de alojamientos turísticos. El canal usual de estas quejas son los reglamentarios (hojas oficiales de reclamaciones) aunque también hay algunas denuncias de particulares en las delegaciones



territoriales. Las quejas más habituales son de las comunidades de vecinos y residentes particulares.

Tabla 5. Sondeo a los técnicos del sector turístico

<b>Medidas a realizar o recomendar (1«En total desacuerdo», 2«En desacuerdo», 3«Neutral», 4«De acuerdo» y 5«Totalmente de acuerdo»)</b>	<b>TOTAL</b>
CCAA. Modificación decreto: eliminar la referencia expresa al tipo de suelo donde deben ubicarse las VFT y remitir a la normativa urbanística local que permita su uso compatible.	2,67
CCAA. Modificación decreto: incluir que las entidades locales puedan establecer normas urbanísticas específicas de VFT.	3,33
CCAA. Modificación decreto: incluir en los requisitos que deben reunir las VFT la presentación de un certificado de idoneidad o compatibilidad urbanística.	2,33
CCAA. Modificación decreto: revisar estándares de calidad que deben reunir las VFT.	2,67
EELL. Establecer normativa específica para regulación de VFT que defina el uso urbanístico de vivienda con fin turístico.	2,33
EELL. Establecer regulación diferenciada de implantación VFT por zonas según su intensidad turística.	3,33
EELL. Establecer regulación específica de condiciones urbanísticas (edificación, habitabilidad, ambientales, de protección, etc) para la implantación de VFT.	3,33

EELL. Defina el uso urbanístico de vivienda con fin turístico como uso terciario y dentro de éste como uso de hospedaje o similar.	1,67
CCAA-EELL. Creación de un observatorio VFT	1,33
CCAA-EELL. Creación de portal web para identificación y denuncia de oferta irregular.	3,33
CCAA-EELL. Creación de mesa de trabajo VFT (plataformas de alquiler VFT, asociaciones de propietarios y empresas relacionadas, asoc./federaciones de vecinos, administradores de fincas, asociaciones de empresarios de otros tipos de alojamiento)	2,67
CCAA-EELL. Elaboración de protocolo de buenas prácticas VFT	3,67
CCAA-EELL. Creación de un protocolo de mediación de conflictos	3,00
CCAA-EELL. Organización de acciones de sensibilización, concienciación y formación (propietarios y empresas de gestión VFT, administradores de fincas, comunidades de propietarios y asociaciones vecinales)	4,00

Fuente: elaboración propia



Las medidas habituales para resolver las incidencias es remitir al departamento de disciplina ambiental o de urbanismo del Ayuntamiento porque este tipo de quejas no competen a la Consejería de Turismo, si no conculca las obligaciones establecidas en la normativa autonómica, y si así fuere, se iniciarían las actuaciones previas y el procedimiento sancionador.

Alguna de las críticas más agudas sobre el fenómeno de la vivienda turística se han centrado en los niveles de calidad de esta oferta, sin embargo, no se aprecia por los técnicos entrevistados, un nivel de servicio menor que en otras formas de alojamiento; al igual que hay diferencias de calidad hotelera hay diferencia de calidad en las viviendas. El control de la calidad de estos alojamientos y por extensión la oferta sumergida es complejo, no solo por el volumen de viviendas registradas, sino porque las plantillas de inspectores son limitadas y el crecimiento de esta oferta es exponencial. A ello se une la dificultad de localizar con exactitud la ubicación vivienda de alquiler turísticos, dado que los intermediarios que las ofrecen no incluyen la dirección exacta de la vivienda en su publicidad, ni tampoco las viviendas suelen publicitarse con información directa (en el bloque, los balcones u otros medios).

ANÁLISIS

# 5. DAFO







## DEBIILIDADES

CONCENTRACIÓN DEL FENÓMENO EN CASCOS HISTÓRICOS  
DESCONOCIMIENTO DEL VOLUMEN EXACTO DE VIVENDAS  
ILEGALIDAD DE UN VOLUMEN CONSIDERABLE DE VFT  
MARCO NORMATIVA DISPERSO  
DESCONOCIMIENTO DE LA CALIDAD DE VFT  
REQUISITOS DIFERENCIADOS EN TIPOLOGIAS DE ALOJAMIENTO  
ESTACIONALIDAD DE LA OFERTA  
FALTA DE PROTOCOLOS DE ACTUACIÓN ANTE LOS CONFLICTOS  
CON LOS RESIDENTES  
RECURSOIS LIMITADOS PARA LA INSPECCIÓN DE LA OFERTA DE  
ALOJAMIENTOS  
DESPOBLACIÓN Y PÉRDIDA DEL COMERCIO TRADICIONAL

## FORTALEZAS

TOMA DE CONCIENCIA DE LAS AAPP DE CONOCER EL  
FENOMENO DE LAS VFT  
ACTORES CONCIENTES DE LA MAGNITUD DE LAS VFT Y LA  
NECESIDAD URGENTE DE SU REGULACIÓN  
CAPACIDAD DE LA ADMISISTRACIÓN AUTONÓMICA DE REGULAR  
Y ORDENAR LA ACTIVIDAD TURÍSTICA  
EXISTENCIA DE UN CENSO OFICIAL Y PÚBLICO DE VFT  
DIVERSIFICACIÓN DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTO Y MAYOR  
FLEXIBILIDAD ANTE AUMENTO PUNTUAL DE LA DEMANDA  
NUEVOS MODELOS DE NEGOCIO EN LOS SERVICIOS A VFT  
POSIBILIDADES DE AUMENTO DE EMPLEO

## OPORTUNIDADES

REDISTRIBUCIÓN DE LOS FLUJOS TURÍSTICOS  
AFLORAMIENTO DE LA OFERTA ILEGAL DE ALQUILER  
TURISTICO  
ASIMILACIÓN DE LA NUEVA REALIDAD TURISTICAS POR  
PARTE DE LOS ACTORES

## AMENAZAS

RAPIDO CRECIMIENTO DE LA OFERTA  
FALTA DE TRANSPARENCIA DE LAS PLATAFORMAS DE ALQUILER  
AUSENCIA DE CONTROLES EN LAS PLATAFORMA PARA ELIMINAR  
LAS VIVIENDAS SIN LICENCIA  
CRITERIO ADOPTADO POR LA UE Y LAS INSTITUCIONES  
DEFENSORES DEL LIBRE MERCADO SOBRE LAS ECONOMÍAS DE  
PLATAFORMA  
SENTENCIAS CON ENFOQUES CONTRADICTORIOS CONTRA LAS  
MEDIDAS ADOPTADAS POR CIUDADES ESPAÑOLAS PARA REGULAR  
LAS VFT  
EN OTRAS CIUDADES: INCREMENTO DEL PRECIO DE VENTA Y  
ALQUILER A LA VIVIENDA HABITUAL  
MOVIMIENTOS SOCIALES CONTRA LAS VFT



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



## ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA





## 6- Bibliografía

- Arana, E. (2018). *La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias*. Recuperado el Octubre de 2018, de <https://revistasonline.inap.es/index.php/REALA/article/view/10545/11296>
- Araújo Pereira, G., & de Sevilha Gosling, M. (2017). Un estudio exploratorio sobre quienes aman viajar. *Estudios y Perspectivas en Turismo*, 2(1).
- Boniface, P. (2016). *Tasting Tourism: Travelling for Food and Drink*. New York: Routledge.
- Cerezo Medina, A., & Guevara Plaza, A. (2015). El papel estratégico de las tecnologías de la información y las comunicaciones en el turismo. *International Journal of Information Systems and Software Engineering for Big Companies (IJISEBC)*, Vol. 2, Num. 2, pp. 52-69.
- Desdentado, E., Díaz, F., & Lucas, M. (2018). *Los problemas jurídicos del "Alojamiento colaborativo": un estudio interdisciplinar*. Fundación Alternativas.
- Diniz, K., & Moquete, S. (2011). EL TURISMO EN LA DINÁMICA TERRITORIAL. ¿Lógica global, desarrollo local? *Estudios y Perspectivas en Turismo*, 20(2), 441-461.

- Exceltur. (2015). *Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados*. .
- Fernández, A., & Mendoza, A. (2007). La actividad turística en el territorio andaluz. Establecimiento de indicadores, distribución y evolución de los mismos. *BAGE: Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*(44).
- Gabaldón, E. (2018). El cuidado en las comunidades de ancianos extranjeros residentes: otra faceta del turismo residencial de salud. En U. d. publicaciones. (Ed.), *Turismo residencial. Nuevos estilos de vida: de turistas a residentes* (págs. 129-134). Alicante. : Mazón, Tomás (ed.).
- Ivars-Baidal, J., Celdrán, M. A., & Femenia-Serra, F. (2017). *Guía de Implantación de Destinos Turísticos Inteligentes de la Comunitat Valenciana*. Agència Valenciana del Turisme. Invat.tur.
- Koens, K., Postma, A., & Papp, B. (2018). Is Overtourism Overused? Understanding the Impact of Tourism in a City Context. *Sustainability*, 10(12).
- Moreno, A., Sariego, I., & Ávila, R. (2018). La planificación y la gestión como herramientas de desarrollo de los destinos turísticos. *Turydes: Turismo y Desarrollo*(25).
- Pearce, P. L., & Lee, U. (2015). Developing the travel career approach to tourist motivation. *Journal of Travel Research*, 226-237.



Perea-Medina, M., Navarro Jurado, E., Guevara Plaza, A., & Rossi, C. (2017). Evaluación de los Destinos Turísticos Inteligentes: el caso de Málaga. Alicante: Actas del Seminario Internacional Destinos Turísticos Inteligentes: nuevos horizontes en la investigación y gestión del turismo. .

Proaño Chipantaxi, P. L., Pazmiño Valle, P., & Tapia Novillo, F. C. (2018). Perfil del turista en función de las motivaciones para productos turísticos patrimoniales – caso Ruta del Hielo II. *Siembra*, 5(1), 105-110.

Rejowski, M. (2002). *Turismo no percurso do tempo*. São Paulo: Aleph.

SEGITTUR. (2015). *Informe destinos turísticos inteligentes: construyendo el futuro*.  
<http://www.segittur.es/opencms/export/sites/segitur/.content/galerias/descargas/proyectos/Libro-Blanco-Destinos-Tursticos-Inteligentes-construyendo-el-futuro.pdf>.

Sospedra, I. (2018). La salud como producto turístico: importancia de la alimentación en la mejora de la salud y la calidad de vida en el turismo residencial. En U. d. publicaciones (Ed.), *Turismo residencial. Nuevos estilos de vida: de turistas a residentes* (págs. 135-138). Alicante: Mazón, Tomás (ed.).

UOPV. (2017). *La economía colaborativa y la vivienda turística no reglada: el caso de Valencia*. Valencia: Union hotelera provincia de Valencia.

Vera-Rebollo, J., & Baños, C. (2010). Renovación y reestructuración de los destinos turísticos consolidados del litoral: las prácticas recreativas en la evolución del espacio turístico. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*(53).





UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



## ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA