



DOCUMENTO TÉCNICO:  
**INFORME IMPACTO VIVIENDA TURÍSTICA**  
EN LA CIUDAD DE GRANADA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:  
**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

EQUIPO REDACTOR:  
**ESPACIO COMÚN COOP**

FECHA:  
**OCTUBRE 2024**



## ÍNDICE DE CONTENIDOS

<b>1 ANTECEDENTES.....</b>	<b>4</b>
1.1 MARCO NORMATIVO.....	4
1.2 OBJETO DEL DOCUMENTO .....	6
1.3 ABREVIATURAS EMPLEADAS .....	6
<b>2 FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS.....</b>	<b>7</b>
2.1 FUENTES DE INFORMACIÓN DE EXPLOTACIÓN PROPIA .....	7
2.2 FUENTES DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA.....	8
2.3 CONTENIDOS ANALIZADOS .....	9
2.4 IDENTIFICACIÓN Y CUALIFICACIÓN DE PRINCIPALES FUENTES DE INFORMACIÓN .....	10
2.4.1 SOBRE EL ESPACIO WEB MUNICIPAL GRANADA TRANSPARENTE .....	10
2.4.2 LAS ÁREAS ESTADÍSTICAS PROPUESTAS PARA EL ANÁLISIS .....	16
2.4.3 INFORME POBLACIÓN 2001-2021 DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA	22
2.4.4 ATLAS DE DISTRIBUCIÓN DE RENTA DE HOGARES .....	24
2.4.5 SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO SEC.....	25
2.4.6 RÉGIMEN DE TENENCIA EN ALQUILER: NÚMERO Y PRECIO A PARTIR DE LA BD DEL SISTEMA ESTATAL DE REFERENCIA DEL PRECIO DEL ALQUILER DE VIVIENDA SERPAVI 2015-2022 .....	27
2.4.7 LAS VUT EN LA ESTADÍSTICA EXPERIMENTAL DEL INE 2024.....	29
2.4.8 REGISTRO DE TURISMO EN ANDALUCÍA, RTA .....	30
2.4.9 RENTABILIDAD DE LAS VUTS OFERTADAS EN CANALES DE OFERTA TURÍSTICA.....	31
<b>3 ANÁLISIS MULTIESCALAR DE LOS PRINCIPALES INDICADORES ANALIZADOS .....</b>	<b>32</b>

### Dirección de los trabajos

Álvaro Cortes Moreno – Director General de Licencias y Disciplina Urbanística  
Ayuntamiento de Granada

### Coordinación y Redacción

[Espacio Común COOP:](#)

Mario Estivill Baena

Antonio Ibáñez Pielfort

Luis Estivill Baena

En Granada, octubre de 2024



3.1	APROXIMACIÓN A ESCALA DE DISTRITO .....	33
3.1.1	POBLACIÓN Y HOGARES .....	33
3.1.2	PARQUE RESIDENCIAL.....	34
3.1.3	RÉGIMEN DE TENENCIA Y ESFUERZO EN EL ACCESO A LA VIVIENDA ...	34
3.1.4	VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL ....	35
3.2	APROXIMACIÓN A ESCALA DE ASOCIACIONES DE VECINOS AAVV .....	36
3.2.1	POBLACIÓN Y HOGARES .....	39
3.2.2	PARQUE RESIDENCIAL.....	43
3.2.3	RÉGIMEN DE TENENCIA Y ESFUERZO EN EL ACCESO A LA VIVIENDA ...	45
3.2.4	VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL ....	48
3.2.5	RENTABILIDAD VUTS FRENTE AL ALQUILER CONVENCIONAL.....	52
<b>4</b>	<b>CUADRO RESUMEN DE PRINCIPALES RESULTADOS ANALIZADOS</b>	<b>56</b>
<b>5</b>	<b>PRINCIPALES CONCLUSIONES SOBRE LA INCIDENCIA DE LAS VUT EN LA CIUDAD .....</b>	<b>58</b>
5.1	LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO SUPONEN MÁS DEL 50% DE LAS PLAZAS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO OFERTADAS Y SE CONCENTRAN EN CUATRO DISTRITOS DE LA CIUDAD QUE ACUMULAN EL 95 % DE LAS MISMAS.....	58
5.2	LOS DISTRITOS ALBAYZIN Y CENTRO CONCENTRAN CASI EL 75% DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO QUE OPERAN EN LA CIUDAD .....	58
5.3	ENTRE LOS AÑOS 2016 Y 2024 LAS VUT SE HAN INCREMENTADO SOBRE TODO EN AQUELLOS ÁMBITOS ANALIZADOS QUE PRESENTAN MAYOR PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL AFECTANDO TANTO AL NUEVO PARQUE RESIDENCIAL COMO A LAS VIVIENDAS QUE SE DESTINAN AL ALQUILER.....	59
5.4	LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO TIENEN UNA RENTABILIDAD ECONÓMICA SENSIBLEMENTE SUPERIOR QUE EL ALQUILER CONVENCIONAL.....	60
5.5	UNO DE LOS DISTRITOS DE LA CIUDAD CON MAYOR PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL, ALBAYZIN, ES EL QUE PIERDE MAYOR NÚMERO DE PERSONAS	

	Y HOGARES .....	60
5.6	LOS PRECIOS DE ALQUILER SON MÁS ALTOS EN LAS ZONAS CON MAYOR PRESENCIA DE VUT Y AUNQUE TIENEN RENTAS MEDIAS MÁS ALTAS TAMBIÉN AGLUTINAN UNA MAYOR DESIGUALDAD .....	61
5.7	LAS ÁREAS ESTADÍSTICAS ESTUDIADAS CON PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL SUPERIOR A LA MEDIA ACUMULAN UN MAYOR NÚMERO DE INDICADORES DESFAVORABLES.....	61
5.8	OPORTUNIDAD PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LIMITACIONES AL NÚMERO DE VIVIENDA DE USO TURÍSTICO .....	62
<b>6</b>	<b>LA REGULACIÓN DE LAS VUT EN OTRAS CIUDADES ANDALUZAS Y ANOTACIONES PARA LA POSIBLE REGULACIÓN EN LA CIUDAD DE GRANADA.....</b>	<b>63</b>
6.1	REGULACIÓN EN OTRAS CIUDADES ANDALUZAS .....	63
6.1.1	SEVILLA.....	63
6.1.2	MÁLAGA.....	63
6.1.3	FUENGIROLA .....	64
6.2	ANOTACIONES PARA EL CASO DE GRANADA .....	64



## 1 ANTECEDENTES

### 1.1 MARCO NORMATIVO

La Ley 4/2013 de flexibilización y fomento del mercado del alquiler, de 4 de junio, incorporó en su artículo 5 apartado e), la exclusión del ámbito de los arrendamientos urbanos a la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando está sometida a un régimen específico derivado de su normativa sectorial.

En uso de las competencias que le son propias, y a iniciativa de la Consejería de Turismo, la Junta de Andalucía aprueba 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 (D28/2016 en adelante).

Dicho Decreto regula el régimen de las entonces llamadas viviendas con finalidad turística VFT, que desde años anteriores se habían convertido en una forma habitual de alojamiento en las grandes ciudades de Andalucía.

Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda con fines turísticos VFT y según el Decreto mencionado más arriba, la persona o entidad que explota este servicio tendrá que formalizar la correspondiente declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que

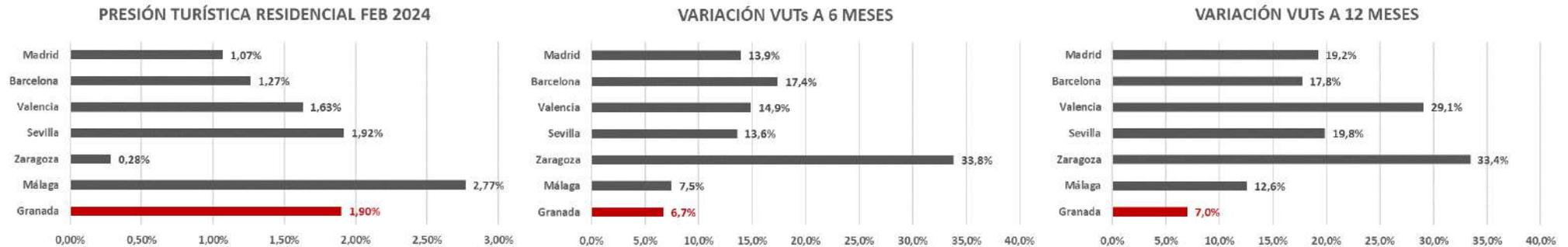
manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en la norma, pudiendo publicitarse a partir de este momento como tal VFT.

Las VFT serán inscritas de oficio en el Registro de Turismo de Andalucía RTA, y el código de inscripción en el mismo se deberá indicar en toda publicidad o promoción realizada por cualquier medio, considerándose clandestina la prestación del servicio de alojamiento cuando la persona titular del mismo haya iniciado la actividad turística sin presentar declaración responsable, siendo considerada dicha prestación como infracción grave en la Ley.

Si comparamos los datos totales de las ciudades españolas de más de 500.000 habitantes comprobamos que no se trata de un fenómeno aislado y que como tal es propio de grandes ciudades y que las mayores cuotas de presión turística residencial PTR se corresponden con municipios con alta actividad turística. Si añadimos a la comparación la ciudad de Granada, aunque no alcanza esa población la hacemos extensiva por capitalidad de provincia y por la gran afluencia turística que representa, podemos observar que en la actualidad, si bien la ciudad de Granada no presenta incrementos de VFT referidos a los últimos 6 o 12 meses de los mayores listados, sí presenta valores de Presión Turística Residencial PTR referidos a anuncios activos en las referidas ciudades españolas, igualado a Sevilla y sólo superado por Málaga que es la ciudad de la selección que presenta mayores valores de España.

MUN > 500K HAB	COD INE	POB. INE 2023 DESCENDENTE	VF CAT INM 2023	VUTs										
				AGO 20	FEB 21	AGO 21	FEB 22	AGO 22	FEB 23	AGO 23	FEB 24	PTR 24	Δ 6 MESES	Δ 12 MESES
Madrid	28079	3.332.035	1.510.442	16.894	15.203	14.686	12.691	13.087	13.502	14.133	16.100	<b>1,07%</b>	13,9%	19,2%
Barcelona	8019	1.660.122	698.627	17.280	14.728	12.930	11.918	8.066	7.509	7.531	8.842	<b>1,27%</b>	17,4%	17,8%
Valencia	46250	807.693	415.384	6.899	5.973	5.616	5.125	5.349	5.245	5.892	6.769	<b>1,63%</b>	14,9%	29,1%
Sevilla	41091	684.025	321.598	5.540	4.712	4.634	4.713	4.966	5.149	5.432	6.171	<b>1,92%</b>	13,6%	19,8%
Zaragoza	50297	682.513	328.934	708	659	639	591	641	700	698	934	<b>0,28%</b>	33,8%	33,4%
Málaga	29067	586.384	254.068	5.899	4.932	5.054	5.029	5.952	6.252	6.550	7.038	<b>2,77%</b>	7,5%	12,6%
<b>Granada</b>	<b>18087</b>	<b>230.595</b>	<b>137.976</b>	<b>2.463</b>	<b>2.082</b>	<b>2.145</b>	<b>2.175</b>	<b>2.294</b>	<b>2.450</b>	<b>2.458</b>	<b>2.622</b>	<b>1,90%</b>	<b>6,7%</b>	<b>7,0%</b>

NÚMERO DE VUTS ACTIVAS EN CIUDADES ESPAÑOLAS DE MÁS DE 500.000 HABITANTES 2020-2024 Y COMPARACIÓN CON LA CIUDAD DE GRANADA, PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL E INCREMENTO EN LOS ÚLTIMOS 6 Y DOCE MESES; FUENTE: ESTADÍSTICA EXPERIMENTAL DEL INE DENOMINADA 'MEDICIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ESPAÑA Y SU CAPACIDAD' DE FEBRERO DE 2024



El resultado de las tablas anteriores recoge el impacto del COVID-19 en el funcionamiento de dicha tipología de alojamiento. La declaración del estado de alarma y el confinamiento, tuvo como consecuencia la imposibilidad de comercializar las viviendas con destino al turismo, lo que propició que muchas de estas viviendas se derivaran al alquiler convencional.

Y así, se puede comprobar que durante el tiempo de la crisis del COVID-19 el número de VFT se mantuvo por debajo del número existente antes de la crisis sanitaria, el dato oficial más cercano se corresponde con agosto de 2020, y vemos como en la ciudad de Granada no es hasta febrero de 2023 cuando se vuelven a alcanzar las cuotas de anuncios activos detectadas en esa fecha. En algunas ciudades como Barcelona o Valencia aún no se ha alcanzado. En otras como Málaga se alcanza antes que en Granada.

En el BOJA número 24, de 2 de febrero, se publica el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de vivienda de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía (D31/2024 en adelante), el cual establece una serie de cambios en la normativa autonómica en materia de turismo y en

particular en el D28/2016, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

Según la modificación operada por dicho decreto, las viviendas con fines turísticos se denominarán viviendas de uso turístico VUT a partir de ese momento, y el art. 2.2 segundo párrafo del D31/2024 queda redactado de la siguiente manera:

*En particular, los Ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, períodos, áreas o zona. Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación.*



## 1.2 OBJETO DEL DOCUMENTO

De conformidad con la prerrogativa establecida en el artículo 2.2 del Decreto antes citado, corresponde al Ayuntamiento de Granada determinar si es necesario establecer limitaciones a la implantación de Vivienda de Uso Turístico VUT, partiendo de un diagnóstico de la situación de este fenómeno que permita esclarecer si existen razones de interés general para el establecimiento de dichos límites.

En el presente documento, por tanto, se analiza la incidencia o relación de las VUT con otra serie de variables como las dinámicas de población y hogares, el precio de venta y alquiler de vivienda, el esfuerzo familiar para el acceso en régimen de alquiler o la rentabilidad de la VUT respecto al alquiler convencional, entre otros.

Dicho diagnóstico podrá servir de base para determinar la necesidad o no de establecer dichas limitaciones. Sobre la base de esa necesidad detectada y partiendo de las posibilidades que otorga el antes citado D31/2024 se proponen una serie de anotaciones que podrían tenerse en cuenta para el establecimiento de dicha limitación, si es que así se estimara.

El presente documento se redacta por Espacio Común COOP a solicitud del Ayuntamiento de Granada y tiene por objeto la redacción de la presente memoria técnica a modo de diagnóstico previo para la definición de dicha limitación.

## 1.3 ABREVIATURAS EMPLEADAS

ABREVIATUR A	DEFINICIÓN
AE, AAEE	Área/s Estadística/s
AV, AAVV	Asociación/es de vecino/s de Participación Ciudadana
BAR	Barrio
COT	Canales de oferta Turística
DIS	Distrito
DEN POB	Densidad de población
HOG	Hogares
ID	Identificador único
IND GINI	Índice de Gini (indicador de desigualdad)
INE	Instituto nacional de estadística
OCU	Ratio de Ocupación
POB	Población
PTR	Presión turística residencial ejercida por VUT que expresa la relación VUT/VF
PTRR	Presión turística residencial ejercida por VUT registrada que expresa la relación VUT REG/VF
RTA	Registro de Turismo de Andalucía
RMPPE / PHO	Renta media por persona / por hogar
SEC	Sección censal
TM	Término Municipal
TMH	Tamaño medio de hogar
VF	Vivienda Familiar, número total de viviendas que componen el parque residencial de un determinado ámbito territorial
VF COL	Número de viviendas de tipología colectiva en el ámbito considerado
VF UNI	Número de viviendas de tipología unifamiliar en el ámbito considerado
VP	Vivienda principal, número total de viviendas habitadas por un hogar en un determinado ámbito territorial
VP ALQ, UNT/MEN	Vivienda principal con acceso en alquiler, recio unitario / mensual
VUT, INE	Vivienda de uso turístico activa en los canales de oferta turística COT, según el INE
VUT AUT	Vivienda de uso turístico autorizable
VUT REG	Vivienda de uso turístico registrada en el RTA
VUT MAX	Viviendas de uso turístico permitidas en el barrio considerado
▲	Incremento porcentual



## 2 FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS

Para la ejecución de las labores de diagnóstico, ubicación, cuantificación y cualificación, de la implantación de las VUT es necesaria la utilización de distintas fuentes de información que nos permitirán conocer la situación actual del fenómeno. Esta información tiene carácter multiescalar y es generada y/o mantenida por diferentes áreas y administraciones (local, autonómica y estatal). Son dichas áreas las que facilitan los datos o explotaciones expresamente realizadas a través de protocolos de colaboración, de cesión de la información o simplemente de su publicación como es el caso del Instituto Nacional de Estadística (INE en adelante) o del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA en adelante).

Siempre que ha sido posible se ha obtenido información de carácter administrativo que o bien se encuentra en registros públicos o bien presentan la mejor fidelidad a los mismos y han sido tratadas para su mejor solapamiento e incorporación como fuente propia.

### 2.1 FUENTES DE INFORMACIÓN DE EXPLOTACIÓN PROPIA

Se adjuntan en cuadro resumen los principales servicios y áreas municipales con competencias en Población, Vivienda y Planeamiento Urbanístico y Residencial, incorporando la fuente de información disponible cuya incorporación entendemos de utilidad para las explotaciones que se incorporan en el presente documento.

ÁMBITO LOCAL / FUENTES DE INFORMACIÓN DE EXPLOTACIÓN PROPIA								
POBLACIÓN		VIVIENDA			PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL			
AYUNTAMIENTO DE GRANADA	CENTRO DE PROCESO DE DATOS	PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES	AYUNTAMIENTO DE GRANADA	CENTRO DE PROCESO DE DATOS	CALLEJERO, DELIMITACIÓN DE BARRIOS Y DISTRITOS DEL REGLAMENTO DE LAS JUNTAS MUNICIPALES DE DISTRITO	AYUNTAMIENTO DE GRANADA	ÁREA DE URBANISMO	PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA 2001 Y MODIFICACIONES
		ESTUDIO DE POBLACIÓN 2001-2021						

PROPUESTA RESUMEN DE FUENTES DE INFORMACIÓN DE ÁMBITO LOCAL/DE EXPLOTACIÓN PROPIA UTILIZADAS; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA ESPACIO COMÚN COOP



## 2.2 FUENTES DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA

En esta fase de análisis será fundamental la determinación de las principales fuentes de información externa y sus principales proveedores, en ambos casos a cualificar. Aunque buena parte de los datos sean de acceso público el concierto con Administraciones y entidades supramunicipales para la obtención de información propicia una mayor objetividad, precisión, profundidad y rentabilidad en la mencionada explotación.

Como en el caso de las fuentes de información propias, se adjuntan a continuación en un cuadro resumen los principales servicios y áreas supramunicipales con competencias en Población y Vivienda, que a los efectos del análisis que nos ocupa son contrastadas e incorporadas a modo de fuente de información disponible y de utilidad.

### ÁMBITO AUTONÓMICO / FUENTES DE INFORMACIÓN CONCERTADA I

POBLACIÓN		VIVIENDA		PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL				
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS	INSTITUTO DE ESTADÍSTICA Y CARTOGRAFÍA DE ANDALUCÍA, IECA	BD LONGITUDINAL DE POBLACIÓN GEORREFERENCIADA DE ANDALUCÍA PROYECCIÓN DE HOGARES	CONSEJERÍA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTE	REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA	APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA BUSCADOR DE ESTABLECIMIENTOS Y SERVICIOS TURÍSTICOS	CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA	DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA	PLAN VIVE EN ANDALUCÍA DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA DE ANDALUCÍA 2020-2030

*PROPUESTA RESUMEN DE FUENTES DE INFORMACIÓN DE ÁMBITO AUTONÓMICO/DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA I UTILIZADAS; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA ESPACIO COMÚN COOP*

### ÁMBITO ESTATAL / FUENTES DE INFORMACIÓN CONCERTADA II

POBLACIÓN		VIVIENDA		PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL			
MINISTERIO DE ASUNTOS ECONÓMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL	INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, INE	PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES	MINISTERIO DE HACIENDA	GERENCIA REGIONAL DE ANDALUCÍA, DG CATASTRO	FICHERO CAT DGC / CATASTRO INSPIRE BASE CARTOGRÁFICA DEL CATASTRO INMOBILIARIO	MINISTERIO DE TRANSPORTE, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA	PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2022/2025 RD 42/2022
		CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS	MINISTERIO DE ASUNTOS ECONÓMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL	INE	SISTEMA ESTATAL DE REFERENCIA DE PRECIOS DE ALQUILER DE VIVIENDA, SERPAVI CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS NÚMERO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ESPAÑA Y SU CAPACIDAD	OTRAS ENTIDADES ESPECIALIZADAS DE CARÁCTER PRIVADO	AIRDNA INFORMES DE RENDIMIENTO A 12 MESES DE ALQUILERES OFERTADOS EN CANALES DE OFERTA TURÍSTICA

*PROPUESTA RESUMEN DE FUENTES DE INFORMACIÓN DE ÁMBITO ESTATAL/DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA II UTILIZADAS; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA ESPACIO COMÚN COOP*



### 2.3 CONTENIDOS ANALIZADOS

La reciente entrada en vigor del referido Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía ha reactivado el debate sobre la necesidad de limitación del número de VUT en las ciudades que sufren el fenómeno con mayor intensidad como es el caso de la ciudad de Granada. Ello supone una demanda ciudadana y del sector de servicios turísticos con mayor trayectoria, y de carácter continuada desde la aparición en el escenario local de la nueva tipología de servicio turístico que supone la VUT en la pasada década. El D31/2024 establece ahora la potestad de los Ayuntamientos para establecer su limitación por motivos de imperiosa necesidad de forma proporcionada.

Por estas razones se procede a analizar el contenido de determinadas fuentes de información a partir de las variables que las componen en su relación con el fenómeno de las VUTs para que, a modo de indicio, sirvan de base al modelo teórico que nos permita: cualificar la incidencia del fenómeno en ámbitos territoriales diferenciados (distritos y barrios); identificar áreas de comportamiento homogéneo al mismo; y en base a ello, determinar la capacidad teórica máxima de absorción del fenómeno de cara al establecimiento de las referidas delimitaciones territoriales, a modo de zonificación, que coadyuven a regular su implantación

En este sentido, es importante destacar que desde el Ayuntamiento de Granada se implementa el análisis del fenómeno a través de su cualificación y evaluación en relación con la planificación en materia de vivienda, toda vez que la detracción de inmuebles de uso residencial desde su uso habitacional hacia el uso turístico de corta duración supone un trasvase directo de los recursos disponibles para alojamiento de la población de derecho (residentes) hacia el alojamiento esporádico e intermitente de población flotante (turistas) en la ciudad.

Este informe, por tanto, se realiza para actualizar y profundizar en el conocimiento sobre la distribución e incidencia de las VUTs de la ciudad de

Granada para ponerlo en relación con el establecimiento de determinadas condiciones de limitación a su implantación, al amparo de la habilitación que se hace a los Ayuntamientos para tal fin, de conformidad con lo establecido en el art. 2.2 D31/2024, en base a criterios claros, inequívocos y objetivos, a través de la zonificación que se adjunta.

El análisis aportado se basará fundamentalmente en fuentes de información de origen administrativo, publicados en abierto, para que de este modo puedan ser contrastados y referidos a: distribución y cualificación de población, de vivienda existente y de vivienda en alquiler convencional o turístico. A los efectos exclusivos de cualificar la rentabilidad de las VUTs se ha acudido al empleo de una fuente de información de carácter privado de reconocido posicionamiento en el sector:

- [Reqlamento de Juntas Municipales de Distrito](#), y [Estudio de población 2001-2021](#) del Ayuntamiento de Granada.
- [Atlas de distribución de renta de los hogares](#). Operación estadística que proporciona información sobre el nivel y la distribución de renta.
- [Sede electrónica del Catastro](#). Dirección General del Catastro. Ministerio de Hacienda.
- Base de Datos del [Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda SERPAVI](#).
- [Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad](#). Estadística experimental del INE con informe actualizado a febrero de 2024.
- [Registro de Turismo en Andalucía](#). Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía.
- [Informes de rendimiento de VUT a 12 meses](#) a partir de alquileres ofertados en canales de oferta turística (requiere suscripción, según consultas a realizar).

## 2.4 IDENTIFICACIÓN Y CUALIFICACIÓN DE PRINCIPALES FUENTES DE INFORMACIÓN

### 2.4.1 SOBRE EL ESPACIO WEB MUNICIPAL GRANADA TRANSPARENTE



El Ayuntamiento de Granada da a conocer datos públicos de la ciudad a través del [Portal de Transparencia de la ciudad de Granada](#), en el que se comparte el acceso a la información relativa a la actividad institucional, administrativa y política de la ciudad.

El portal incorpora mecanismos que permiten mejorar la relación de la administración local con el ciudadano mediante el acceso a la información pública y la mayor agilidad y eficacia al ofrecer respuesta institucional a las consideraciones que desee formular a través de canales de participación, a través de los cuales la persona pueda hacer llegar sus consideraciones al objeto de que sean atendidas.

Según la información expuesta en el referido portal Granada Transparente, contiene toda la información regulada en la Ley 19/2013, de 19 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno y la Ley 1/2014, de 24 de junio de Transparencia Pública de Andalucía. Y además, incluye nuevos servicios de utilidad al ciudadano y un detallado procedimiento para formalizar el acceso a la información pública.

Algunos de los datos ya pueden estar disponibles en otros portales administrativos, pero aquí se recopilan en un único portal a modo de repositorio



para facilitar su localización.

Los datos están disponibles en formatos de intercambio accesibles, utilizables por la ciudadanía en general y por personas y agentes interesados, y les permiten tratar informaciones a partir de las cuales se pueden realizar sugerencias sobre las políticas del gobierno aplicadas en las diferentes áreas municipales.

El portal ofrece actualmente la información estructurada en diferentes conjuntos de datos, referidos a los siguientes capítulos, sin ser exhaustivos:

- Ayuntamiento de Granada
- Indicadores Transparencia Municipal
- Agencia Municipal Albaicín
- Agencia Municipal Tributaria
- Plan Estratégico de Innovación y Smart City 2023-2027
- Catálogo de procedimientos
- Información presupuestaria
- Estadísticas de población
- Plan Estratégico de Granada

A través del apartado correspondiente a las estadísticas de población es posible acceder a diferentes explotaciones realizadas por el centro de Procesado de Datos CPD sobre las inscripciones en el Padrón Municipal de Habitantes PMH en diferentes delimitaciones territoriales o geográficas, según se describe en el mismo cuyo esquema y síntesis de contenido se adjunta:

- Unidades territoriales normalizadas del Sistema Estadístico Nacional
- Unidades territoriales normalizadas del Ayuntamiento de Granada



## UNIDADES TERRITORIALES NORMALIZADAS DEL SISTEMA ESTADÍSTICO NACIONAL

### MARCO LEGISLATIVO SOBRE ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN

La Ley 12/1989, de 9 de mayo, de la Función Estadística Pública recoge en su artículo 5.1.

*En la realización de estadísticas para fines estatales se aplicará un mismo sistema normalizado de conceptos, definiciones, unidades estadísticas, clasificaciones, nomenclaturas y códigos que hagan factible la comparabilidad, la integración y el análisis de los datos y los resultados obtenidos.*

### UNIDADES ESTADÍSTICAS NORMALIZADAS DEL SISTEMA ESTADÍSTICO NACIONAL

Las unidades estadísticas a utilizar en cualquier estadística pública de nivel municipal o inframunicipal por orden jerárquico son el Municipio o Término Municipal TM, y las Secciones Censales o Estadísticas SSCC.

El término municipal es, en virtud del artículo 12.1. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el territorio en que el ayuntamiento ejerce sus competencias, y la sección Censal, o estadística, es un área de terreno del término municipal.

De las funciones de gestión del padrón de habitantes se desprende la colaboración en el mantenimiento de censo electoral, a partir del seccionado censal, actividad esencial para gestionar el propio censo y para que el INE pueda llevar a cabo las distintas investigaciones estadísticas previstas en su programación.

Esta múltiple finalidad de las secciones estadísticas obliga, por una parte, a prestar especial atención a sus límites y a su tamaño. A sus límites por cuanto la sección estadística es esencialmente un área de terreno del TM y cada vivienda o habitante pertenece a una y sólo una sección estadística; el conjunto de todas las secciones estadísticas, sin vacíos ni solapamientos, ha de abarcar exactamente todo el TM. También se prestará especial atención a su tamaño por cuanto la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General

asigna unos tamaños mínimos y máximos de las secciones electorales, medido en número de electores del Censo Electoral de españoles residentes. Dentro de tales límites además se tendrá en cuenta que el tamaño de la sección no supere los 2.500 habitantes, para lo que se realizarán particiones que deberán contener, al menos, 500 electores y que deberán fusionarse en caso de que no superen esa cantidad, excepto en municipios de sección única.

El INE, por medio de sus Delegaciones Provinciales asesorará a los Ayuntamientos en la realización de estos trabajos y estudiará y resolverá las dificultades que puedan presentarse.

En el año 2024 se mantiene en Granada el número de secciones del censo electoral de 2023 con un total de 179 secciones censales diferenciadas, mientras que en el año 2022 su número ascendía a un total de 180. En sendos casos se agrupan a su vez en 8 distritos censales.

Los cambios producidos desde 2001 hasta la actualidad quedan relacionados con rigor en el [Portal de Transparencia](#).

### CARTOGRAFÍA DIGITALIZADA DE SSCC INE

El INE dispone de un repositorio público a través del cual comparte la [cartografía de secciones censales y callejero de Censo Electoral](#) antes referido.

Adjunto se presenta imagen del seccionado censal de 2022 por ser el soporte de las explotaciones estadísticas desagregadas que nos ocuparán en el informe.



DISTRIBUCIÓN DE DISTRITOS Y SECCIONES CENSALES DEL TM GRANADA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE CONJUNTO DE DATOS DEL INE 2022



## UNIDADES TERRITORIALES NORMALIZADAS DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

### MARCO LEGISLATIVO

La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, establece en su artículo 128.1:

*Los ayuntamientos deberán crear distritos, como divisiones territoriales propias, dotadas de órganos de gestión desconcentrada, para impulsar y desarrollar la participación ciudadana en la gestión de los asuntos municipales y su mejora, sin perjuicio de la unidad de gobierno y gestión del municipio.*

Por su parte, el RD 1690/1986, de 11 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Población y Demarcación de las Entidades Locales, establece en su artículo 1.4:

*Es competencia del Ayuntamiento la división del término municipal en distritos y en barrios y las variaciones de los mismos.*

Más recientemente, la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, recoge:

#### Artículo 109. Organización territorial del municipio

1. *El municipio, en el ejercicio de su potestad de autoorganización, como manifestación de su plena autonomía política, y con la finalidad de acercar la acción administrativa a la población, facilitar la participación ciudadana y dotar de mayor eficacia a la prestación de servicios, podrá organizar espacialmente el término municipal, o parte de él, en circunscripciones territoriales.*

2. *Las circunscripciones territoriales podrán ser:*

- a) Desconcentradas, que podrán ser denominadas distritos, barrios, aldeas, pedanías u otras denominaciones de análoga significación.*
- b) Descentralizadas, que podrán ser entidades vecinales o entidades locales autónomas.*

En cuanto al ámbito local, el Reglamento de Juntas Municipales de Distrito (BOP de Granada nº 33, de jueves 19 febrero de 2015) establece en su artículo 2:

*El Pleno del Ayuntamiento, mediante acuerdo ordinario, determinará el número de Juntas Municipales de Distrito y el ámbito territorial que corresponda a cada una de ellas, con independencia de los límites territoriales que cada Asociación de Vecinos establezca en sus Estatutos. El Pleno del Ayuntamiento de igual manera, establecerá unos límites de actuación administrativa con las Asociaciones de Vecinos, que serán los más aproximados a sus respectivos ámbitos territoriales.*

### UNIDADES TERRITORIALES NORMALIZADAS

Del marco legislativo anterior se desprenden las unidades territoriales normalizadas del Ayuntamiento de Granada, que son el Distrito municipal derivado de las Juntas Municipales de Distrito; y los límites de actuación administrativa de las asociaciones de vecinos de Participación Ciudadana AAVV, que con anterioridad a 2013 se denominaban ‘barrios municipales’.

- **Distritos:** De acuerdo con el artículo 109 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, los Distritos pueden definirse como circunscripciones territoriales desconcentradas cuya configuración responde a principios de racionalidad y economía administrativa. Como circunscripción territorial (división territorial) carece de personalidad jurídica, siendo su finalidad impulsar y desarrollar la participación ciudadana en la gestión de los asuntos municipales y su mejora, sin perjuicio de la unidad de gobierno y gestión del municipio (artículo 128 de la Ley 7/1985, de 02 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local).
- **Límite de actuación administrativa:** se trata de límites territoriales fijados por la Administración municipal para desenvolver sus relaciones con las Asociaciones de Vecinos en el ejercicio de la posibilidad contemplada en el artículo 2 del Reglamento de Juntas Municipales de Distrito del Excmo. Ayto. de Granada.

En el año 1990 el Pleno Municipal estableció ocho Distritos Municipales o Juntas Municipales de Distrito JMD. El Pleno de 25 de febrero de 1994 reconoció 35 Asociaciones de Vecinos. Los cambios sufridos hasta la actualidad se reflejan en la delimitación territorial en la que se definen 32 AAVV (Anuncio nº 5.921 / 2013

Actualización de la circunscripción territorial de los ocho distritos - BOP 28-06-2013 págs. 36 a 41).

En estas delimitaciones, como en el caso de las secciones y los distritos censales anteriores, las asociaciones de vecinos AAVV / barrios quedan contenidos en los límites de los distritos municipales, esto es, la delimitación de los distritos se obtiene como adición de las asociaciones de vecinos que quedan contenidos en el mismo.

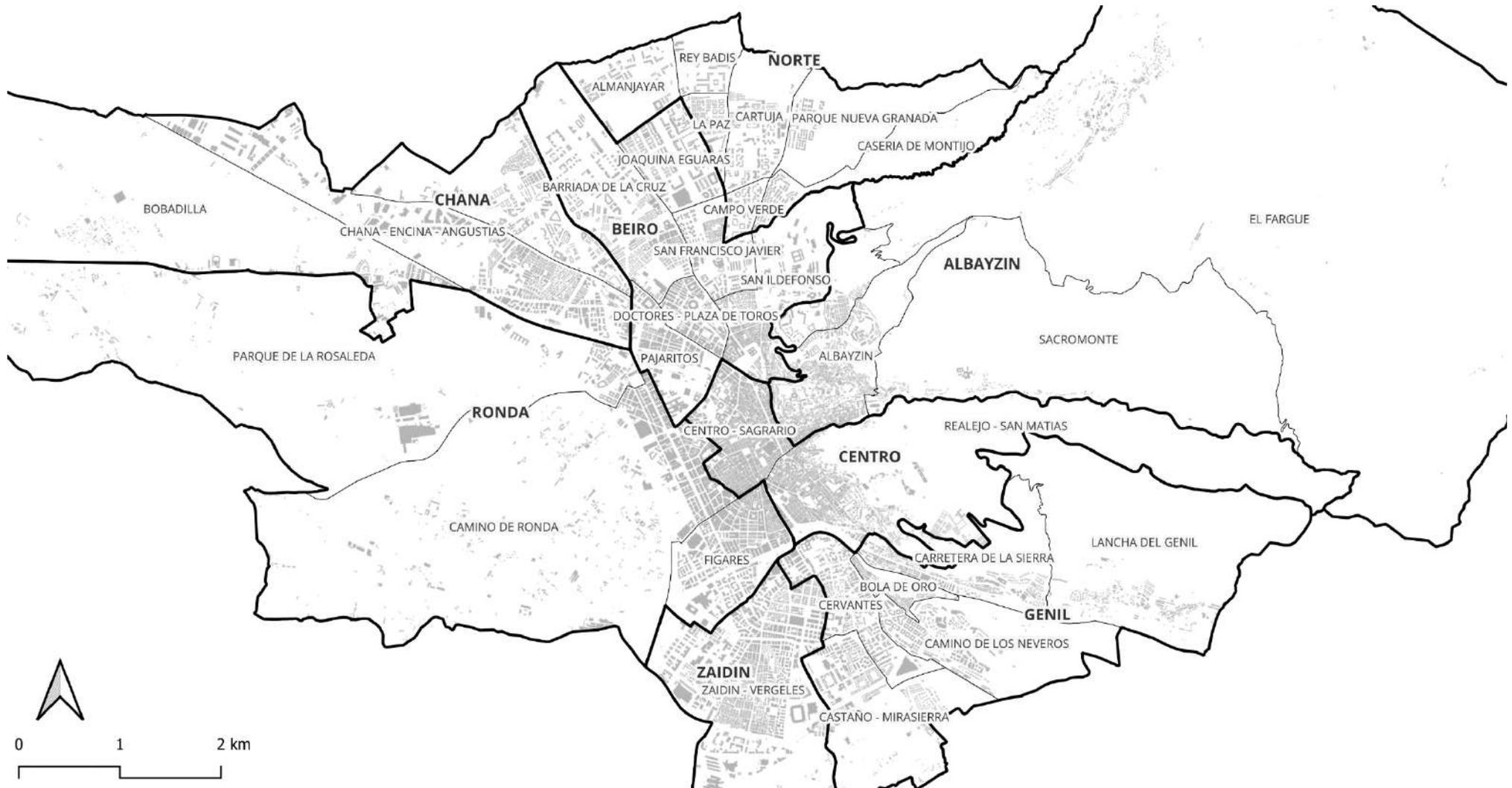
Se adjunta tabla resumen y representación gráfica de la delimitación geográfica del TM en Distritos Municipales y su desagregación en AAVV/barrios.

Los datos están publicados en abierto por el CPD en formato de intercambio DWG y Shape y han sido proporcionados al equipo redactor georreferenciados en ETRS89 / UTM HUSO 30N (EPSG: 25830).



ID DIS MUN	DISTRITO MUNICIPAL	ID AAVV	ASOCIACIÓN DE VECINOS AAVV
01	ALBAYZIN	1	ALBAYZIN
		2	EL FARGUE
		3	HAZA GRANDE
		4	SACROMONTE
02	BEIRO	5	BARRIADA DE LA CRUZ
		6	DOCTORES - PLAZA DE TOROS
		7	JOAQUINA EGUARAS
		8	PAJARITOS
		9	SAN FRANCISCO JAVIER
		10	SAN ILDEFONSO
03	CENTRO	11	CENTRO - SAGRARIO
		12	REALEJO - SAN MATIAS
04	CHANA	13	BOBADILLA
		14	CERRILLO DE MARACENA
		15	CHANA - ENCINA - ANGUSTIAS
05	GENIL	16	BOLA DE ORO
		17	CAMINO DE LOS NEVEROS
		18	CARRETERA DE LA SIERRA
		19	CASTAÑO - MIRASIERRA
		20	CERVANTES
		21	LANCHA DEL GENIL
06	NORTE	22	ALMANJAYAR
		23	CAMPO VERDE
		24	CARTUJA
		25	CASERIA DE MONTIJO
		26	LA PAZ
		27	PARQUE NUEVA GRANADA
		28	REY BADIS
07	RONDA	29	CAMINO DE RONDA
		30	FIGARES
		31	PARQUE DE LA ROSALEDA
08	ZAIDIN	32	ZAIDIN - VERGELES

LISTADO DE ASOCIACIONES DE VECINOS DE 2013 DEL MUNICIPIO GRANADA; FUENTE: CPD AYTO. GRANADA



DISTRIBUCIÓN DE DISTRITOS MUNICIPALES Y BARRIOS DEL TM GRANADA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE CONJUNTO DE DATOS DEL CPD, AYUNTAMIENTO DE GRANADA 2023



#### **2.4.2 LAS ÁREAS ESTADÍSTICAS PROPUESTAS PARA EL ANÁLISIS**

Como hemos tenido ocasión de comprobar en las imágenes anteriores, las dos delimitaciones realizadas sobre las unidades territoriales normalizadas, la censal a partir del sistema estadístico nacional y la municipal de distritos y asociaciones de vecinos AAVV a partir de las JMD, poco tienen que ver unas con otras dado que responden a lógicas completamente diferentes al dar respuesta a necesidades del mismo modo diferentes.

En alguno de los casos los perímetros espaciales de los polígonos, coinciden, dado que pueden perseguir a los mismos accidentes topológicos o geográficos, pero dada la lógica diferenciada de su generación en origen, su conformación es diversa.

De forma adicional cabe destacar la contraposición existente entre el carácter de permanencia de las divisiones territoriales que se corresponden con delimitaciones poblacionales de AAVV y distritos municipales frente al carácter accidental que posee el seccionado censal, dada su dependencia respecto a las variaciones poblacionales o de electores residentes en el ámbito espacial que las secciones ocupan en el territorio, como antes hemos descrito.

Esta realidad puesta de manifiesto provoca la necesaria incorporación de una delimitación expresa compuesta a partir de las secciones censales, contenedores de información de carácter estadístico, agregadas en áreas estadísticas que se asemejen a las asociaciones de vecinos o agrupaciones de éstas, buscando sus límites, y así se proponen.

Esta necesidad emana de la lógica del empleo, comparación y actualización de los indicadores analizados en el presente documento sobre las zonas de estudio AAVV, que se generan a partir de los diferentes indicadores de carácter estadístico proporcionados por las administraciones con esa competencia estadística y compartidos a partir de secciones censales, según antes apuntamos.

De este modo estamos creando esa función de puente, entre los datos generados por esa administración que produce de forma continua y con garantía de

actualización, con la virtualidad del solapamiento con las AAVV municipales o agrupaciones de éstas a través de las áreas estadísticas que las emulan.

La posibilidad de optimizar dicha información más allá de la delimitación de los distritos municipales, a escala de AAVV o agrupación de éstas, nos ha llevado a incorporar dicha escala intermedia entre el seccionado censal (unidad mínima de la información) y el territorio, mediante el empleo de las delimitaciones que generan conocimiento urbano, de ciudad, las asociaciones de vecinos AAVV emuladas por sus respectivas áreas estadísticas. Esta nueva delimitación de zonas intermedias o áreas estadísticas (AAEE en adelante), se obtiene mediante la agregación de una o más secciones censales contiguas. Y la agregación de las AAVV compondrá una nueva delimitación estadística que representará la delimitación de los distritos municipales de cara al análisis que se propone.

Con esta distribución a partir de la agregación de secciones censales se obtienen 29 AAEE que representan a las AAVV de las JMD y a sus agrupaciones, en vez de las 32 normalizadas y relacionadas antes. Su agregación proporciona los 8 distritos municipales.

El trazado del seccionado censal ha obligado a que las AAVV Sacromonte, El Fargue, y Haza Grande se analicen de forma conjunta en una única área estadística a la que se le ha asignado esa nomenclatura múltiple; y a que las AAVV Parque de la Rosaleda y Bobadilla (aún a pesar de pertenecer a distritos distintos) se analicen de forma conjunta dado que son cubiertas por una única sección censal, la 025 del distrito censal 7. En este último caso el área estadística resultante de la agrupación se ha añadido al AAEE del distrito municipal Ronda porque La Rosaleda incorporaba a la unión de ambas entre 7 y 8 más población y vivienda que Bobadilla.

De este modo, la información procedente de secciones censales se proyectará sobre las áreas estadísticas referidas para AAVV y sus agregaciones a escalas superiores de distritos municipales y TM a través de la reiteración de geoprocesos de solapamiento y unión espacial por localización al objeto de obtener datos y valores homologados entre sendas delimitaciones diferenciadas, censales y

municipales.

Se adjunta tabla con la relación de las 180 secciones censales de 2022, la agrupación de éstas en las 29 áreas estadísticas propuestas para las AAVV, y sus agrupaciones, y de éstas en los 8 distritos municipales.

Las AAEE se han codificado y se les ha asignado su propio ID para sistematizar su tratamiento.

ID DIS MUN	DISTRITO MUNICIPAL	ID AAVV	ASOCIACIÓN DE VECINOS AAVV	CUSEC		
01	ALBAYZIN	01	ALBAYZIN	1808704002		
				1808704003		
				1808705002		
				1808708002		
				1808708003		
		04	SACROMONTE - EL FARGUE - HAZA GRANDE	1808708004		
				1808708006		
				1808703009		
		02	BEIRO	05	BARRIADA DE LA CRUZ	1808703010
						1808703038
1808703041						
1808703044						
1808703047						
06	DOCTORES - PLAZA DE TOROS			1808703004		
				1808703007		
				1808703008		
07	JOAQUINA EGUARAS			1808703028		
				1808703033		
				1808703035		
				1808703036		
				1808703039		
08	PAJARITOS	1808703042				
		1808703046				
		1808707011				
		1808707012				
		1808707013				



ID DIS MUN	DISTRITO MUNICIPAL	ID AAVV	ASOCIACIÓN DE VECINOS AAVV	CUSEC		
		09	SAN FRANCISCO JAVIER	1808707016		
				1808707017		
				1808703005		
				1808703006		
				1808703012		
		10	SAN ILDEFONSO	1808703027		
				1808703002		
				1808703003		
				1808708001		
				1808701001		
3	CENTRO	11	CENTRO - SAGRARIO	1808701004		
				1808701005		
				1808701007		
				1808701020		
				1808707001		
				1808707004		
				1808707005		
				1808707006		
				1808707008		
				1808707009		
				12	REALEJO - SAN MATIAS	1808702001
						1808702004
						1808704001
1808706001						
1808706003						
04	CHANA	14	CERRILLO DE MARACENA	1808706004		
				1808706005		
				1808709001		
				1808709002		
				1808703013		
				1808703029		
				1808703037		
				1808703040		
				1808703043		
				1808707014		
15	CHANA - ENCINA - ANGUSTIAS	1808707014				



ID DIS MUN	DISTRITO MUNICIPAL	ID AAVV	ASOCIACIÓN DE VECINOS AAVV	CUSEC
				1808707018
				1808707019
				1808707020
				1808707021
				1808707023
				1808707024
				1808707026
				1808707027
				1808707028
				1808707030
				1808707031
				1808707032
				1808707033
05	GENIL	16	BOLA DE ORO	1808709009
		17	CAMINO DE LOS NEVEROS	1808709004
				1808709008
				1808709010
		18	CARRETERA DE LA SIERRA	1808709003
				1808709007
		19	CASTAÑO - MIRASIERRA	1808706012
				1808706020
				1808706023
		20	CERVANTES	1808706006
				1808706007
				1808706009
				1808706011
				1808706016
				1808706017
				1808706018
				1808706021
				1808706022
				1808706024
				1808706025
		21	LANCHA DEL GENIL	1808709005
				1808709006

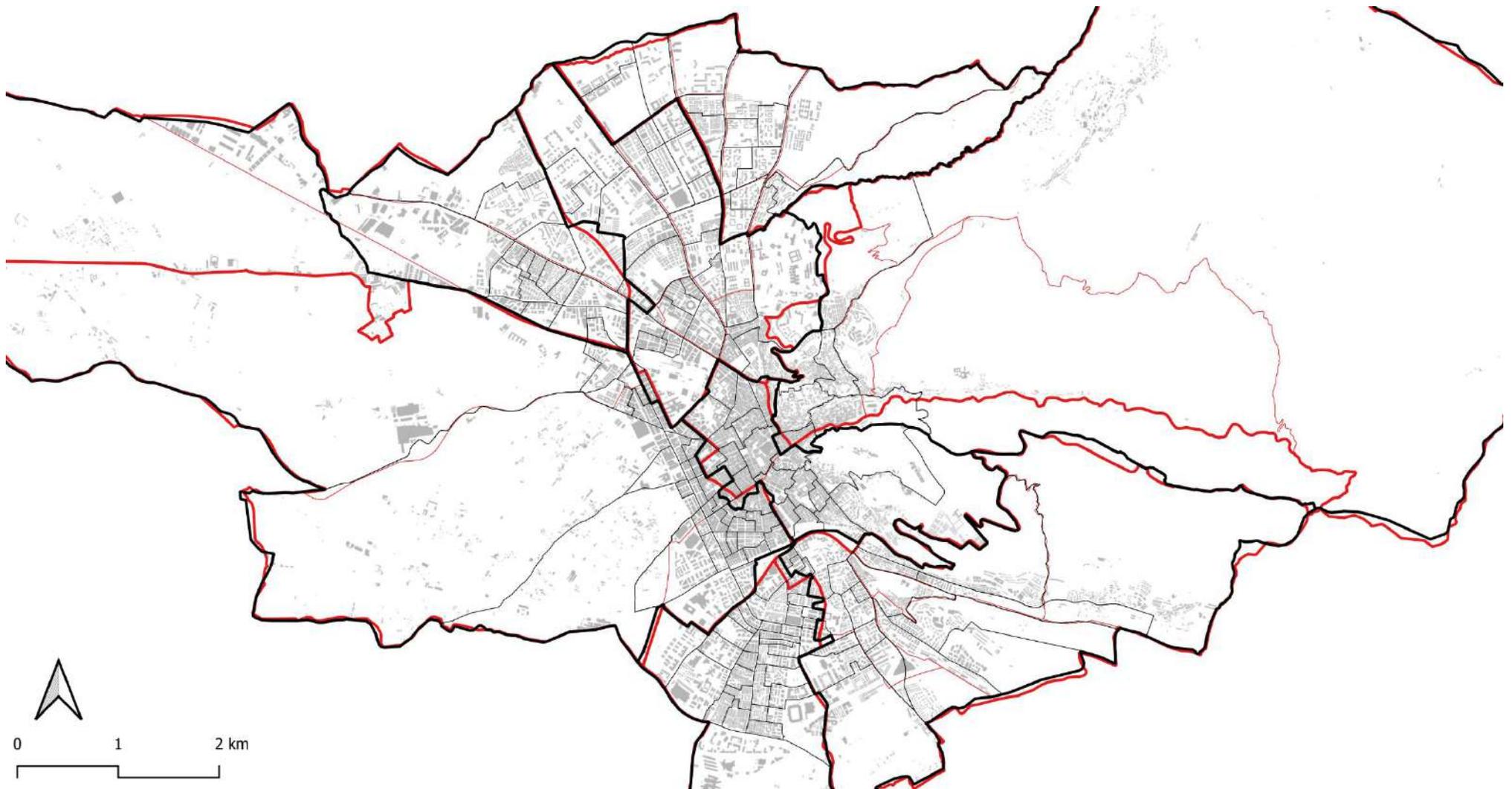
ID DIS MUN	DISTRITO MUNICIPAL	ID AAVV	ASOCIACIÓN DE VECINOS AAVV	CUSEC
06	NORTE	22	ALMANJAYAR	1808703030
				1808703034
				1808703045
		23	CAMPO VERDE	1808703014
				1808703025
		24	CARTUJA	1808703015
				1808703016
				1808703023
				1808703024
				1808703026
		25	CASERIA DE MONTIJO	1808703020
				1808703021
		26	LA PAZ	1808703011
				1808703018
		27	PARQUE NUEVA GRANADA	1808703032
		28	REY BADIS	1808703031
07	RONDA	29	CAMINO DE RONDA	1808701006
				1808701008
				1808701009
				1808701011
				1808701015
				1808701016
				1808701017
				1808701018
				1808701019
				1808701021
				1808701023
				1808702008
				1808702034
				1808707010
				1808707015
		30	FIGARES	1808702002
				1808702003
				1808702005
				1808702006



ID DIS MUN	DISTRITO MUNICIPAL	ID AAVV	ASOCIACIÓN DE VECINOS AAVV	CUSEC
				1808702007
				1808702009
				1808702010
				1808702011
				1808702012
				1808702013
				1808702014
				1808702030
				1808702033
				1808702035
				1808702036
				1808702037
		31	PARQUE DE LA ROSALEDA - BOBADILLA	1808701012
				1808701013
				1808707025
				1808707034
08	ZAIDIN	32	ZAIDIN - VERGELES	1808702015
				1808702016
				1808702017
				1808702018
				1808702019
				1808702020
				1808702022
				1808702023
				1808702024
				1808702025
				1808702027
				1808702028
				1808702029
				1808702031
				1808702032
				1808702038
				1808702039
				1808702040
				1808702041

ID DIS MUN	DISTRITO MUNICIPAL	ID AAVV	ASOCIACIÓN DE VECINOS AAVV	CUSEC
				1808702043
				1808702044
				1808702045
				1808702046
				1808702047
				1808702048
				1808702049
				1808702050
				1808706008
				1808706010
				1808706013
				1808706014
				1808706015
				1808706019

ÁREAS ESTADÍSTICAS PROPUESTAS PARA LOS DISTRITOS MUNICIPALES Y LAS ASOCIACIONES DE VECINOS AAVV DE LA CIUDAD DE GRANADA OBTENIDOS MEDIANTE LA AGREGACIÓN DE SECCIONES CENSALES.  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE CONJUNTO DE DATOS INE 2023 Y CPD DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA 2023



*SUPERPOSICIÓN DE LAS DELIMITACIONES DE DISTRITOS MUNICIPALES Y ASOCIACIONES DE VECINOS (ROJO) SOBRE DISTRIBUCIÓN DE LAS ÁREAS ESTADÍSTICAS PROPUESTAS PARA EL ANÁLISIS DE LOS DISTRITOS MUNICIPALES Y LAS ASOCIACIONES DE VECINOS DEL TM GRANADA COMPUESTAS MEDIANTE AGREGACIÓN DE SECCIONES CENSALES; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL INE 2023 Y CPD AYTO GRANADA 2023*



DISTRIBUCIÓN DE LAS ÁREAS ESTADÍSTICAS PROPUESTAS PARA EL ANÁLISIS DE LOS DISTRITOS MUNICIPALES Y LAS ASOCIACIONES DE VECINOS DEL TM GRANADA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL INE 2023 Y CPD AYTO GRANADA 2023



### 2.4.3 INFORME POBLACIÓN 2001-2021 DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

El Ayuntamiento de Granada ofrece en su espacio web la publicación digital de un completo informe de población, a partir de los datos oficiales proporcionados por el INE, que abarca el período 2001-2021, segregando las explotaciones que realiza entre los períodos 2001-2011 y 2011-2021.

Se adjunta breve resumen de los contenidos analizados:

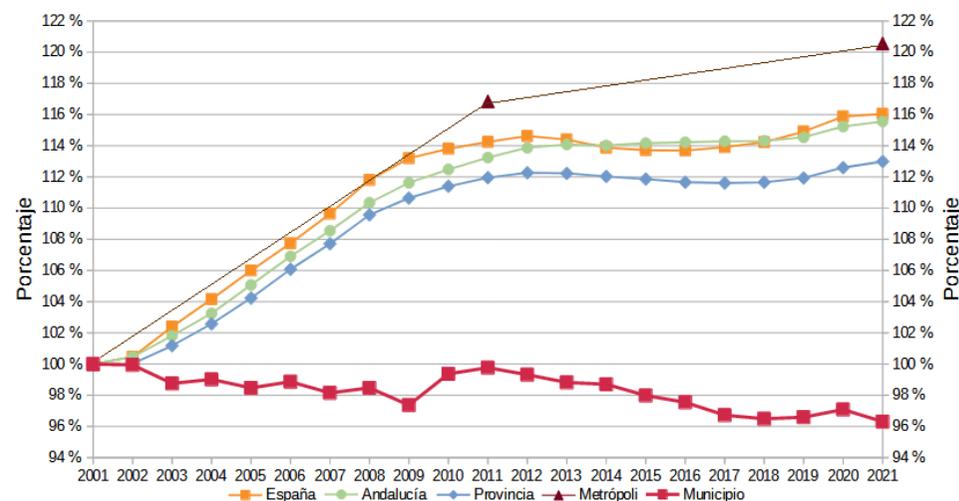
- Crecimiento de la población entre 2001 y 2021
- Saldo vegetativo y saldo migratorio neto entre 2001 y 2021
- Proyección de crecimiento de la población a 2031
- Densidad de población en 2021
- Estructura de edades y pirámides de población entre 2001 y 2021
- Ratio de masculinidad entre 2001 y 2021
- Sostenibilidad económica de la población en 2021
- Envejecimiento de la población en 2021
- Tendencia del crecimiento vegetativo en 2021
- Autoctonía/Aloctonía de la población entre 2001 y 2021
- Extranjería de la población entre 2001 y 2021

Se completa el informe con un apartado de conclusiones, al inicio de los contenidos del mismo, en el que se relacionan las principales consideraciones de interés para trasladar una interpretación transversal de la información que comparte. También contextualiza los contenidos en el seno provincial, autonómico y estatal aportando cifras globales de los principales datos a esas escalas.

Se adjunta gráfico en el que se representa la evolución reciente de la población municipal relacionada con la referente a las otras escalas supramunicipales

descritas de la que se deriva la primera de las conclusiones del estudio que traemos a este punto: crecimiento 2001-2021 y perspectivas a 2031.

**Evolución población total España-Andalucía-Provincia-Municipio 2001-2021**



En el periodo 2001-2021 la población de Granada ha disminuido en 8.886 personas, cifra que representa una disminución del -3,69% de la población existente en 2001 y una tasa anual del -0,19%. Esta evolución contrasta con el crecimiento experimentado en el mismo periodo por la aglomeración urbana sin Granada (+101.051 personas, +2,00% anual), Andalucía (+1.144.659 personas, +0,73% anual) y España (+6.551.324 personas, +0,75% anual).

Si consideramos la metrópoli de Granada como una unidad, el crecimiento de la metrópoli (+0,94% anual) concuerda con el experimentado por la provincia, Andalucía y España, siendo incluso algo superior como es de esperar por el proceso de concentración de población en grandes zonas urbanas. El contraste entre la disminución del municipio y el crecimiento de la metrópoli sugiere una redistribución de parte de la población del municipio a lo largo del área metropolitana.



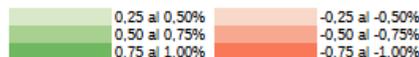
Por decenios el crecimiento ha sido dispar. En el primer decenio 2001-2011 la población de Granada se mantuvo constante (-562 personas, -0,02% anual). En cambio, en el segundo decenio 2011-2021 la población disminuyó a tasas del -0,35% anual (-8.324 personas).

Más adelante retomaremos los contenidos de la misma.

**Tabla nº 2B. Tasa anual media de crecimiento de la población por Juntas Municipales de Distrito**

Ámbito territorial	Población Total			Tasa anual media de crecimiento		
	2001	2011	2021	2001-2011	2011-2021	2001-2021
JMD Albayzín	9.622	10.030	9.122	0,42 %	-0,94 %	-0,27 %
JMD Beiro	36.624	39.681	39.339	0,80 %	-0,09 %	0,36 %
JMD Centro	22.095	22.140	20.669	0,02 %	-0,69 %	-0,33 %
JMD Chana	24.177	24.115	23.896	-0,03 %	-0,09 %	-0,06 %
JMD Genil	30.056	31.136	31.440	0,35 %	0,10 %	0,23 %
JMD Norte	25.045	24.657	23.666	-0,16 %	-0,41 %	-0,28 %
JMD Ronda	49.094	47.134	43.177	-0,41 %	-0,87 %	-0,64 %
JMD Zaidín	43.948	41.206	40.466	-0,64 %	-0,18 %	-0,41 %
<b>Total GRANADA</b>	<b>240.661</b>	<b>240.099</b>	<b>231.775</b>	<b>-0,02 %</b>	<b>-0,35 %</b>	<b>-0,19 %</b>

Fuente: Elaboración propia a partir del INE. Censo de Población y Viviendas 2001 y Estadísticas del Padrón Continuo a 1 de enero de 2011 y 2021



Entre los contenidos que analiza, por su relación con el estudio que nos ocupa, destacamos el apartado que tiene que ver crecimiento de la población entre 2001 y 2021, dentro de este apartado la desagregación temporal antes reseñada, así como la espacial que se realiza a escala de AAVV y de distritos municipales.

Nos centraremos en las variaciones de población producidas en el segundo de los períodos expuestos 2011-2021, toda vez que es el que coincide en el tiempo con el inicio de la actividad de VUT entre particulares.

Los principales datos aportados a estas escalas serán analizados en el presente informe y tendrán carácter de complementario al resto de los analizados para la elaboración del diagnóstico. Si bien, para poder sincronizar el análisis territorial junto con el resto de las informaciones y que puedan ser comparadas o superpuestas serán agregados en las estructuras territoriales resultantes de las áreas estadísticas propuestas para el análisis, según se ha descrito.

## 2.4.4 ATLAS DE DISTRIBUCIÓN DE RENTA DE HOGARES

Para atender a los contenidos de este indicador se acude al Atlas de distribución de Renta de Hogares ADRH elaborado por el INE.

El objetivo del ADRH es proporcionar información sobre el nivel y la distribución de renta desglosada según variables demográficas básicas de la población a nivel territorial muy detallado, concretamente de todos los municipios, distritos y secciones censales en que se organiza territorialmente el Estado.

Se trata de una operación basada íntegramente en la explotación de registros administrativos. Se ofrecen resultados agregados (distintos indicadores como valores medios o medidas de distribución) en forma tablas.

El ámbito poblacional está constituido por la población residente en viviendas familiares del territorio nacional a fecha de 1 de enero del año siguiente al periodo de referencia de los datos de renta.

El ámbito geográfico está formado por el territorio nacional en su conjunto.

El ADRH es una operación estructural en la que la información de renta se deriva de las declaraciones del IRPF referentes a un año natural. El conjunto de modelos tributarios empleados así como la definición a partir de estos de los distintos tipos de renta utilizados en el ADRH figuran en el anexo de la memoria técnica de la operación. Cabe resaltar que los modelos utilizados en el cálculo de la renta se corresponden con los de personas residentes a efectos fiscales.

Entre los diferentes indicadores contemplados en la referida fuente de renta se han considerado los siguientes:

- RNM PPE, Renta neta media por persona (€)
- RNM PHO, Renta neta media por hogar (€)
- IND GIN, Índice de Gini. El índice de Gini es el coeficiente de Gini expresado en referencia a 100, en vez de 1, y es igual al coeficiente de Gini multiplicado por 100. El índice o el coeficiente de Gini es una medida



de la desigualdad en los ingresos, que también puede utilizarse para medir la desigualdad en la riqueza (%). El coeficiente de Gini es un número entre 0 y 1, donde 0 se corresponde con la perfecta igualdad (todos tienen los mismos ingresos) y 1 se corresponde con la perfecta desigualdad (una persona tiene todos los ingresos y los demás ninguno).



**INE**  
Instituto Nacional de Estadística

Escriba el texto para buscar

Censo Electoral Sede electrónica Compartir

INEbase / Condi... / Atlas de distribución de renta de los hogares

**Resultados por municipios, distritos y secciones censales**  
Granada

**Indicadores de renta media y mediana**  
Unidades: €

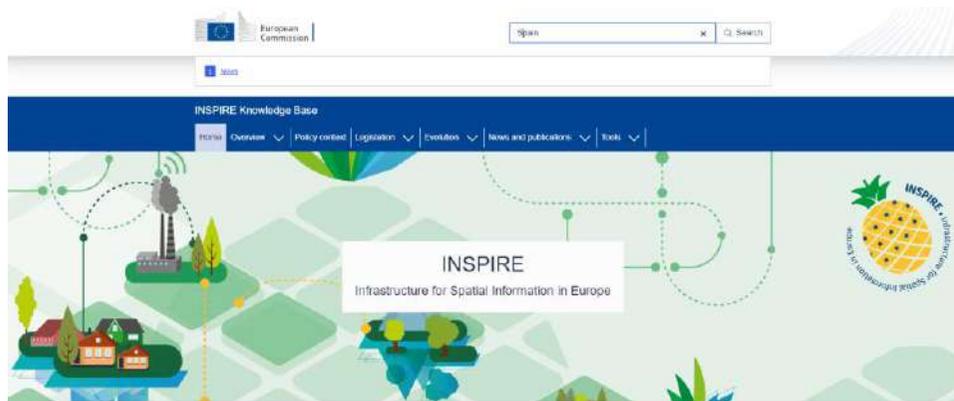
Seleccione valores a consultar

Unidades territoriales	Indicadores de renta media y mediana	Periodo
<input type="checkbox"/> Municipios(1) <input type="checkbox"/> Distritos(9) <input type="checkbox"/> Secciones(192) <input checked="" type="checkbox"/> 18087 Granada	<input type="checkbox"/> Renta neta media por persona <input type="checkbox"/> Renta neta media por hogar <input type="checkbox"/> Media de la renta por unidad de consumo <input type="checkbox"/> Mediana de la renta por unidad de consumo <input type="checkbox"/> Renta bruta media por persona <input type="checkbox"/> Renta bruta media por hogar	<input type="checkbox"/> 2021 <input type="checkbox"/> 2020 <input type="checkbox"/> 2019 <input type="checkbox"/> 2018 <input type="checkbox"/> 2017 <input type="checkbox"/> 2016 <input type="checkbox"/> 2015
Seleccionados: 2	Total: 6	Seleccionados: 7

#### 2.4.5 SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO SEC

Entendemos que en la actualidad la fuente de información de mayor utilidad para dar soporte al análisis urbano, en general, y del parque residencial, en particular, es la que aporta la Sede Electrónica de Catastro, SEC, a través de la información alfanumérica y gráfica correspondiente al parque edificado de zonas urbanas compartida a través de los servicios INSPIRE.

La Directiva Europea INSPIRE (Infrastructure for Spatial Information in Europe, Directiva 2007/2/CE) establece las reglas generales obligatorias para el establecimiento de una Infraestructura de Información Espacial en la Comunidad Europea basada en las Infraestructuras de los Estados miembros. La transposición de esta Directiva al ordenamiento jurídico español se desarrolla a través de la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España (LISIGE).



Para asegurar que las infraestructuras de datos espaciales de los Estados miembros sean compatibles e interoperables en un contexto comunitario y transfronterizo, la Directiva exige que se adopten Normas de Ejecución comunes (Implementing Rules) específicas para datos, metadatos y servicios.

Entre los datos geográficos que la Directiva exige armonizar se encuentra las Parcelas Catastrales (CP, Cadastral Parcels), las Direcciones (AD, Addresses) y los



Edificios (BU, Buildings). Por ello la DGC ha generado un conjunto de datos conformes a INSPIRE, transformando sus datos según las normas obligatorias establecidas, que establecen que deben ofrecerse servicios de localización, de visualización y de descarga, contribuyendo a la Infraestructura de Datos Espaciales de España (IDEE), ofreciendo los datos transformados y servicios de los siguientes conjuntos de datos, en el ámbito de su competencia:



Se adjunta enlace con la [Descripción del conjunto de datos](#).

El edificio, tal como lo considera INSPIRE, no es un objeto gráfico que exista en el SIG del catastro español y tenemos que construirlo a partir de la unión de los objetos gráficos de la capa CONSTRU que representa todos los recintos con volumetría construida sobre rasante.

Por ello, la geometría del edificio del modelo INSPIRE obtenido a partir de los datos de la D.G. de Catastro se define como un multirrecinto que representa la línea envolvente de todas las construcciones con volumetría sobre rasante de cada parcela catastral, excluyendo voladizos y terrazas o balcones.

Dentro de los diferentes esquemas posibles definidos en las especificaciones de INSPIRE para edificios, se ha optado por el esquema 2D extendido por ser el que se adapta mejor a los datos catastrales.

Así, los datos de las construcciones catastrales se han transformado en su totalidad al modelo INSPIRE 2D extended BU (Buildings):

- Building es el objeto principal que define el edificio y representa la geometría de la huella de los edificios una serie de atributos definidos en esquema 2D extendido.
- BuildingPart es cada una de las construcciones de una parcela catastral que tiene volumen homogéneo, y pueden ser sobre y bajo rasante. Tiene los

atributos relacionados con la altura.

- OtherConstructions en este conjunto de datos catastrales solo consideramos las piscinas que contienen el atributo OtherConstructionNatureValue calificado como openAirPool.

Entre los atributos que presenta la mencionada capa BU nos hemos centrado en los tres siguientes:

- bu-ext2d:currentUse: Es el uso dominante del edificio. El valor se obtiene calculando el uso que mayor superficie tenga de todos los inmuebles de la parcela catastral donde esté el edificio.

Puede tomar los siguientes valores:

- 1\_residential
- 2\_agriculture
- 3\_industrial
- 4\_1\_office
- 4\_2\_retail
- 4\_3\_publicServices
- bu-ext2d:numberOfDwellings: Numero de inmuebles de la parcela catastral que contiene el edificio, destinados a uso vivienda.
- bu-core2d:dateOfConstruction: estructura que define la fecha de construcción. Está compuesta por dos atributos: bu-core2d:beginning y bu-core2d:end; los valores son las fechas de construcción de cada unidad constructiva, si hay más de una en el campo “beginning” se incluye la más antigua y en el campo “end” la más moderna. Siempre se referencian al 1 de enero .

Así es como obtenemos la estimación del número de viviendas familiares VF existentes en un ámbito geográfico determinado, mediante la agregación a la



escala requerida de los inmuebles residenciales así determinados, y su fecha de inscripción en el catastro inmobiliario.

En el apartado posterior se han aportado datos agregados a escala TM, distrito y AAVV del incremento reciente, entre 2015 y 2024, del parque residencial a partir de los registros de inmuebles descritos para cada una de las delimitaciones propuestas.

El indicador pretende visualizar la estimación del incremento/renovación del parque residencial a partir del número de inmuebles, nuevos o renovados mediante rehabilitación integral (no reformas), en cada uno de los ámbitos considerados.

#### 2.4.6 RÉGIMEN DE TENENCIA EN ALQUILER: NÚMERO Y PRECIO A PARTIR DE LA BD DEL SISTEMA ESTATAL DE REFERENCIA DEL PRECIO DEL ALQUILER DE VIVIENDA SERPAVI 2015-2022

La Disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler establece la creación del 'Sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda'. Con objeto de dar cumplimiento a esta disposición, se constituyó un Grupo Técnico para el desarrollo del sistema, coordinado por el Ministerio de Infraestructuras y Medio Ambiente MITMA, en la actualidad coordina el Ministerio de Vivienda MIVAU, en el que participan la Agencia Tributaria, la Dirección General del Catastro, el Instituto Nacional de Estadística, el Banco de España, el Colegio de Registradores y el Departamento de Asuntos Económicos del Ministerio de Presidencia.

El desarrollo del sistema responde a una de las características del arrendamiento en España que es la inexistencia de estadísticas oficiales sobre precios, a nivel estatal, que sirvan de referencia a los particulares y a los diferentes agentes que operan en este mercado, por lo que el primer objetivo de este sistema es el de establecer una sistemática para ofrecer una base de información fiable y contrastada, para conocer la situación del mercado del alquiler residencial con la meta de garantizar la transparencia y el conocimiento de la evolución del mercado del alquiler de viviendas.

El sistema se configura como un instrumento al servicio de la planificación en materia de vivienda y agenda urbana, en la meta de facilitar el acceso a la vivienda a precios asequibles, especialmente, en favor de los hogares y colectivos más vulnerables, con mayores dificultades para acceder al mercado. Para ello, resulta necesario contar con un sistema estatal que identifique con claridad la situación del mercado y sirva de instrumento de apoyo para la definición en el ámbito del alquiler de la referida planificación, permitiendo evaluar los resultados obtenidos.

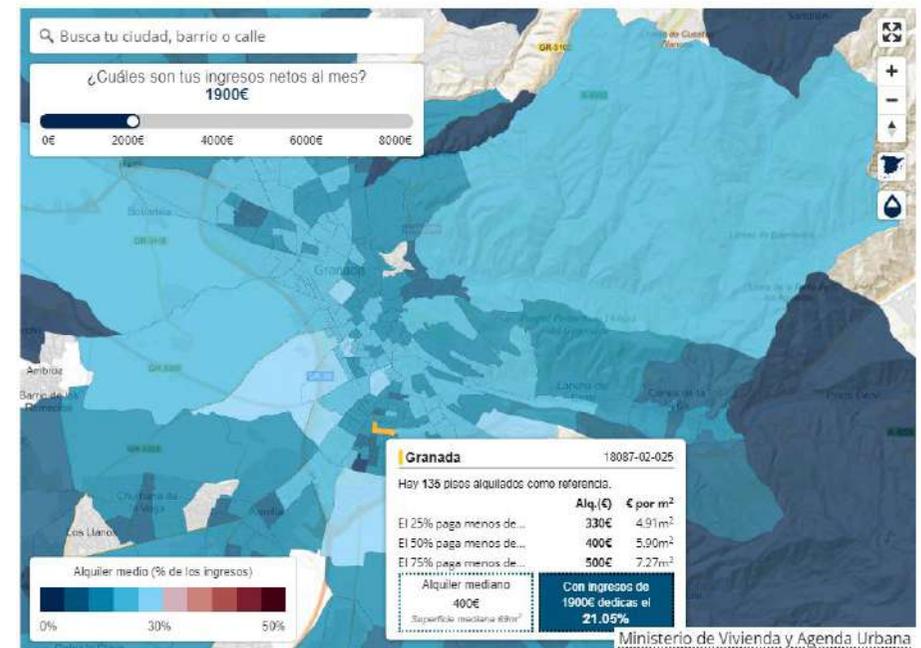
Con este fin, se ha realizado por parte del Servicio de Estudios Tributarios y



Estadísticas de la Agencia Tributaria una explotación de la información declarada a efectos tributarios sobre arrendamientos de vivienda habitual, cuya información se encuentra disponible para los años 2015- 2022, a partir de una base de datos que incluye un total de más de 21,1 millones de datos de bienes inmuebles que han declarado ingresos por arrendamiento.

La información se ofrece desagregada en cinco niveles administrativos: sección censal, distrito, municipio, provincia y comunidad autónoma, siempre que exista información de viviendas arrendadas suficiente, es decir, con información relevante del mercado del alquiler en la zona, siendo el número de estos inmuebles igual o superior a 10.

#### Mapa de precios de alquiler



Mapa a pantalla completa



Se ofrece para cada una de las entidades territoriales (sección censal, distrito, municipio, provincia, comunidad autónoma), los siguientes datos correspondientes a bienes inmuebles clasificados según dos tipologías constructivas mayoritarias de vivienda colectiva y vivienda unifamiliar o rural, para cada uno de los años analizados:

- Número de viviendas (en arrendamiento, objeto de análisis)
- Renta (€/m<sup>2</sup>mes)
- Cuantía (€/mes)
- De las magnitudes de renta, cuantía y superficie, se ofrecen tres valores estadísticos: la mediana, el percentil 25 y el percentil 75.
- Estos valores estadísticos de renta, cuantía y superficie se ofrecen para las entidades territoriales mencionadas que tengan un mínimo de 10 viviendas arrendadas.

En el establecimiento de los indicadores del presente informe se han seleccionado los siguientes atributos de la fuente de información de referencia:

- BI TC, Bienes Inmuebles residenciales de Tipología Colectiva (nº de inmuebles)
- BI TU, Bienes Inmuebles residenciales de Tipología Unifamiliar (nº de inmuebles)
- ALQ/M<sup>2</sup> VC, Importe del valor unitario medio del precio de alquiler por m<sup>2</sup>c para inmuebles residenciales de Tipología Colectiva (€/m<sup>2</sup>c)
- ALQ VC, Importe de la renta media mensual de alquiler para inmuebles residenciales de Tipología Colectiva (€/mes)

A efectos de cuantificación se han considerado de forma agregada los inmuebles residenciales de sendas tipologías, colectiva y unifamiliar, si bien, de cara a la determinación de los precios de acceso a vivienda y los esfuerzos asociados para el acceso en alquiler se han considerado únicamente las rentas mensuales y los unitarios del alquiler de vivienda colectiva.



#### 2.4.7 LAS VUT EN LA ESTADÍSTICA EXPERIMENTAL DEL INE 2024

Esta información procede de la proporcionada por el **Instituto Nacional de Estadística a través del proyecto técnico experimental denominado [Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad](#)** que publicó por primera vez en agosto de 2020 y va actualizando en los meses 02 y 08 desde entonces. Los resultados de la operación se orientan a ofrecer información relativa al número de viviendas turísticas que se anuncian a través de plataformas digitales, así como de su capacidad, en la fecha de la explotación. Actualmente la última explotación disponible con desagregación censal se corresponde con febrero de 2024.

En el avance que realiza en su espacio web define que la información de base de esta estadística experimental es la obtenida mediante técnicas de web scraping sobre las plataformas digitales, antes denominadas canales de oferta turística, y que los directorios de viviendas turísticas gestionados por los organismos competentes de las comunidades autónomas han sido utilizados a modo de contraste cuando estos existen, como es nuestro caso.



La selección de VUT de la web se ha hecho atendiendo a la normativa que cada comunidad tiene en la materia. Asimismo, dado que algunos anuncios pueden

tener presencia en diferentes canales al mismo tiempo, se ha desarrollado un algoritmo que suprime los duplicados para contabilizar cada vivienda una única vez.

El objetivo de la operación es suministrar información sobre el fenómeno creciente de la vivienda turística en España, dando respuesta a las necesidades de información al respecto y se plantea generar esta información de forma regular. La última versión publicada se corresponde con el mes de febrero de 2024. La convergencia de dichos objetivos con los cometidos que nos ocupan y el origen administrativo de la fuente hacen que se emplee como principal fuente de información para estimar la cuantificación y territorialización de las VUT, puesto que su escala de publicación es la sección censal.

Puede comprobarse en las métricas referidas **al número de VUTs ofertadas en febrero de 2024 en el TM Granada, que el número de dichas viviendas asciende a 2.662 viviendas y se ofertan 11.663 plazas de alojamiento, lo que equivale a una PTR media en torno al 1,91 % en el TM, partiendo de 139.093 viviendas familiares VF catastradas en esa misma fecha sobre suelo residencial.**

## 2.4.8 REGISTRO DE TURISMO EN ANDALUCÍA, RTA

Tiene por objeto la inscripción de los establecimientos, personas y empresas que presten algún servicio turístico que sea objeto de ordenación y control por parte de la Consejería competente en materia de turismo. En particular, serán objeto de inscripción los establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, viviendas de uso turístico, casas rurales y viviendas de turismo rural, campamentos de turismo, personas que ejerzan como guía turístico, agencias de viajes y empresas de servicios vinculados, oficinas de turismo, empresas de turismo activo y otros servicios turísticos en los que así se determine.

El objeto de la inscripción es el inicio de actividad, que con carácter general, se formaliza mediante la presentación de una declaración responsable en base a un modelo normalizado. Con la presentación de la misma, se considerará cumplido el deber de figurar inscrito en el Registro y faculta para el ejercicio de la actividad turística relacionada, sin perjuicio de la obtención de las autorizaciones administrativas exigibles.

Entre las diferentes herramientas de geolocalización, estudios y herramientas de análisis disponibles, el [buscador de establecimientos y servicios turísticos OPEN RTA](#) permite, a través de un buscador de información, la consulta completa y actualizada sobre la oferta de VUTs y del resto de servicios turísticos inscritos en el RTA.

Se adjunta tabla resumen del [Informe de Oferta Turística](#) de la ciudad de Granada actualizado a 07.2024 en la que se ha extractado la correspondiente a establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.

Las plazas ofertadas por los Apartamentos Turísticos representan un 9% del total, las ofertadas por establecimientos hoteleros representan todavía un 39% del total y las ofertadas por las VUTs representan un 52% del total plazas ofertadas en la ciudad de Granada.

De las 4.231 VUT inscritas, sólo 3.828 siguen activas sin haber causado baja. Estas representan 19.588 plazas. Es con este parámetro con el que posteriormente se calcularán los indicadores de cuantificación, distribución y presión.



ESTABLECIMIENTO HOTELERO				
Grupo	Categoría	Modalidad	Total Estab.	Total Plazas
Albergue	Única	Ciudad	18	1.136
Hostal	1 Estrella	Ciudad	11	292
Hostal	2 Estrellas	Ciudad	10	429
Hotel	1 Estrella	Ciudad	5	167
Hotel	2 Estrellas	Ciudad	12	532
Hotel	3 Estrellas	Ciudad	40	2.314
Hotel	3 Estrellas	Rural	1	21
Hotel	4 Estrellas	Ciudad	38	8.779
Hotel	5 Estrellas	Ciudad	6	1.160
Hotel	5 Estrellas con calificativo Gran Lujo	Ciudad	2	121
Hotel-Apartamento	2 Estrellas	Ciudad	1	23
Pensión	Única	Ciudad	63	1.428
<b>Subtotal Establecimiento Hotelero</b>			<b>207</b>	<b>16.402</b>

APARTAMENTO TURÍSTICO				
Grupo	Categoría	Modalidad	Total Estab.	Total Plazas
Conjunto	1 Llave	Ciudad	16	268
Conjunto	2 Llaves	Ciudad	30	817
Edificio/Complejo	1 Llave	Ciudad	21	629
Edificio/Complejo	2 Llaves	Ciudad	45	1.582
Edificio/Complejo	3 Llaves	Ciudad	10	360
Edificio/Complejo	4 Llaves	Ciudad	2	133
<b>Subtotal Apartamento turístico</b>			<b>124</b>	<b>3.789</b>

VIVIENDA DE USO TURÍSTICO				
Grupo	Categoría	Modalidad	Total Estab.	Total Plazas
Completa	-	Ciudad	1	4
Completa	-	-	4.000	20.675
Minorista	-	-	1	4
Por habitaciones	-	-	229	1.007
<b>Subtotal Vivienda de uso turístico</b>			<b>4.231</b>	<b>21.690</b>

TABLA RESUMEN DE ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS, APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA CIUDAD DE GRANADA, MAYO DE 2024;  
FUENTE: INFORME DE OFERTA TURÍSTICA DEL RTA



#### 2.4.9 RENTABILIDAD DE LAS VUTS OFERTADAS EN CANALES DE OFERTA TURÍSTICA

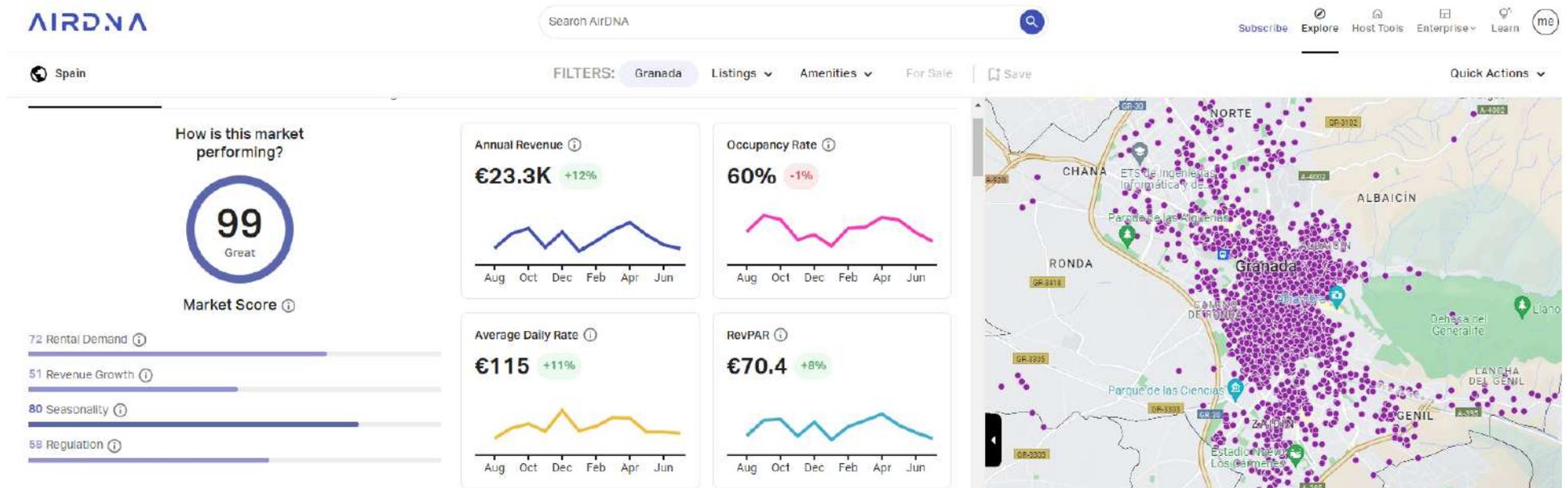
En último lugar analizamos la información que proporciona la herramienta digital [MarketMinder](#) de AirDNA, consultora privada con implantación internacional especializada en métricas inmobiliarias a partir de los anuncios de alquileres de corta duración listados (short time rentals STR) en los canales de oferta turística (COT en adelante).

Se trata de una empresa de investigación de mercado especializada en Airbnb, aunque también en otros COT. Es un proveedor de información que rastrea diariamente los datos de anuncios de STR y los comparte a través de la referida herramienta MarketMinder, mediante un panel de mandos con resumen de datos de diversas métricas, mapas y filtros ajustables a opciones de contenidos orientadas a la comprensión de mercados para futuras inversiones inmobiliarias u optimización de este tipo de inmuebles, aportando informes de rendimiento a 12 meses sobre los mismos (por defecto, dispone también de otras opciones).

La herramienta permite comprender el posicionamiento frente a competidores mediante el análisis de diferentes zonas de la ciudad en base a los inmuebles disponibles y sus diferentes modalidades y atributos.

En la actualidad (19.08.2024), la ciudad de Granada presenta un rendimiento de mercado (Market Score) del 99%, al igual que Málaga 100%, cuando Sevilla dispone del 95%, Córdoba del 85% y Cádiz del 76%. El rendimiento de mercado pretende reflejar su funcionamiento en base 100 y se basa en términos de demanda, de crecimiento de ingresos, de estacionalidad y de regulación existente.

Según la referida herramienta, los ingresos medios anuales que proporciona la VUT media en la ciudad de Granada ascienden a unos 23.300€ (+12% respecto al año anterior); según unos ingresos medios diarios de algo más de 115,00€ por VUT (+11% respecto al año anterior) con una ocupación media diaria del 60%.





### **3 ANÁLISIS MULTIESCALAR DE LOS PRINCIPALES INDICADORES ANALIZADOS**

Para documentar el análisis realizado se adjunta un extracto de los principales indicadores desarrollados de dos formas diferenciadas.

Según la variable temporal que afecta a la disponibilidad longitudinal de la información:

- En función del último corte disponible en la misma, según su propia actualización.
- En modo comparado entre los extremos de la serie longitudinal desde el año 2015 (anterior a la publicación del D28/2016), hasta el último corte disponible (2.022 - 2.023), en este caso acompañado del incremento acumulado por la variable en ese intervalo para cada uno de los territorios considerados.

En cuanto a la variable territorial, el análisis realizado emplea las siguientes escalas de estudio:

- En una primera aproximación que se ha denominado a escala de distrito se incorpora una primera batería de atributos a escala municipal y sus desagregados por distritos municipales (áreas estadísticas AE).
- En una aproximación posterior, se desciende en el análisis y se continua con la explotación de la información disponible en su desagregación a escala de asociaciones de vecinos AAVV, como en el caso de los distritos según las agrupación de secciones censales en AAEE antes descritas.

En la aproximación a escala municipal y de distritos se evalúan: la evolución reciente de la población y su agrupación en hogares; el incremento/renovación del parque residencial municipal a partir de inscripciones en el Catastro Inmobiliario; respecto al régimen de tenencia en alquiler el número y evolución del número de viviendas en este régimen, el precio de acceso unitario y renta mensual y el esfuerzo para el acceso de personas y hogares a la vivienda en este

régimen; se continua con la distribución de las viviendas de uso turístico VUT y la presión turística residencial PTR, según su comercialización en los portales inmobiliarios, y según su inscripción en el registro de turismo de Andalucía RTA PTRR (registrada). Por último, a esta escala, se realiza un análisis comparado del crecimiento de las VUTs respecto al crecimiento del parque residencial, computado a partir de las VF catastradas en el período 2016-2024, así como del incremento de las VP en alquiler en el período 2015-2022, para mostrar como el incremento de las VUTs queda muy por encima de sendas agrupaciones, de viviendas de nueva planta o en renovación y del incremento de viviendas en régimen de alquiler.

Posteriormente, en la aproximación a escala de asociaciones de vecinos AAVV a partir de la agrupación de secciones censales, se desagregan los indicadores anteriores con información disponible a esta escala menor y se añade un indicador que permite comparar los ingresos procedentes de la comercialización de la vivienda como VUT y como vivienda principal en alquiler convencional VP ALQ para determinar la rentabilidad diferencial entre sendas tipologías de comercialización.

El apartado posterior recoge en cuadro resumen los principales resultados analizados para objetivar las conclusiones y las tareas siguientes de delimitación.



### 3.1 APROXIMACIÓN A ESCALA DE DISTRITO

En las tablas que acompañan el análisis de datos que se adjunta se han aplicado escalas de color en clave térmica a los diferentes rangos que caracterizan los indicadores representados en la tablas, de tal manera que se aplican colores fríos (verdes) a los extremos favorables o que se pueden leer en clave beneficiosa para el ámbito considerado, ya sean distritos o posteriormente barrios; y colores cálidos (rojos) para los extremos más desfavorables o perjudiciales para el ámbito considerado; de manera que las zonas ocupadas por los valores intermedios de cada rango la ocupan tonalidades neutras (anaranjados).

#### 3.1.1 POBLACIÓN Y HOGARES

Se muestra a continuación la evolución reciente de población POB y hogares HOG en los distritos municipales, áreas estadísticas AAEE, del TM Granada entre 2015 y 2022.

Se añaden indicadores de renta de personas y hogares, así como indicador de desigualdad en la distribución de ingresos.

En la aplicación de la escala de color aplicada a los diferentes rangos se han considerado situaciones favorables para los distritos (tonalidades verdes): mayores cantidades e incrementos de población, mayores tamaños medios de hogar, mayores rentas disponibles e índices de Gini inferiores (mayor desigualdad si es igual a 1, equilibrio total si es igual a 0). Y desfavorables (tonalidades rojas) las contrarias.

ID	DISTRITO	POB 22	POB 15	POB 15-22	TMH 22	HOG 15-22	DEN POB 22	RMPPE 22	RMPPE 15	RMPHO 22	RMPHO 15	IND GIN 22	IND GIN 15
01	ALBAYZIN	8.580	9.292	-712	2,21	- 322	5.443	13.002	10.508	28.350	24.285	38,61	35,97
02	BEIRO	38.967	39.506	-539	2,23	- 241	13.662	14.617	11.955	32.775	27.900	30,35	31,54
03	CENTRO	20.966	21.114	-148	2,20	-67	14.933	17.253	14.607	38.122	34.357	37,06	38,99
04	CHANA	24.956	25.247	-126	2,31	-55	18.039	12.267	10.344	28.692	24.800	28,79	33,30
05	GENIL	31.400	32.386	-1.141	2,48	- 461	19.644	15.525	12.591	38.296	32.823	30,10	33,47
06	NORTE	22.995	24.593	-1.598	2,60	- 614	11.172	6.329	5.484	16.605	14.701	34,71	35,81
07	RONDA	41.165	42.636	-1.471	2,28	- 646	28.114	15.603	13.934	35.687	34.206	29,12	33,63
08	ZAIDIN	39.653	41.026	-1.373	2,30	- 597	27.560	11.074	9.136	25.643	22.635	29,39	33,69
<b>TM GRANADA</b>		<b>228.682</b>	<b>235.800</b>	<b>-7.108</b>	<b>2,32</b>	<b>- 3.065</b>	<b>19.813</b>	<b>13.472</b>	<b>11.362</b>	<b>31.165</b>	<b>27.765</b>	<b>31,14</b>	<b>34,12</b>

EVOLUCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES POR DISTRITOS DEL TM GRANADA DE 2015 A 2022. FUENTE: ESTADÍSTICAS DEL PADRÓN CONTÍNUO, INE

\*CLAVES DE LA TABLA: POB AA, POBLACIÓN EN EL AÑO; POB AA-AA, VARIACIÓN DE POBLACIÓN ENTRE AÑOS; TMH AA, TAMAÑO MEDIO DE HOGAR EN EL AÑO; HOG AA-AA VARIACIÓN DEL NÚMERO DE HOGARES ENTRE AÑOS; DEN POB AA, DENSIDAD DE POBLACIÓN EN EL AÑO; RMPPE AA, RENTA MEDIA POR PERSONA EN EL AÑO; RMPHO AA, RENTA MEDIA POR HOGAR EN EL AÑO; IND GIN, ÍNDICE DE GINI EN EL AÑO



### 3.1.2 PARQUE RESIDENCIAL

Adjunto se presenta la evolución reciente entre 2015 y 2024 del parque residencial, según el Catastro Inmobiliario, por distritos municipales, áreas estadísticas AAEE, del TM de Granada.

ID	DISTRITO	VF 15	VF 16-24	VF 24	▲ VF 16-24
01	ALBAYZIN	5.004	92	5.096	1,81%
02	BEIRO	32.674	852	33.526	2,54%
03	CENTRO	9.902	163	10.065	1,62%
04	CHANA	11.277	341	11.618	2,94%
05	GENIL	26.946	124	27.070	0,46%
06	NORTE	11.704	-	11.704	0,00%
07	RONDA	16.895	544	17.439	3,12%
08	ZAIDIN	22.042	517	22.559	2,29%
<b>TM GRANADA</b>		<b>136.444</b>	<b>2.633</b>	<b>139.077</b>	<b>1,89%</b>

EVOLUCIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL DE 2015 A 2024 EN LOS DISTRITOS MUNICIPALES ASOCIACIONES DE VECINOS AAVV DEL TM GRANADA. FUENTE: CATASTRO INMOBILIARIO 2024

ID	DISTRITO	VP ALQ 15	VP ALQ UNT 15	VP ALQ MEN 15	VP ALQ 22	VP ALQ UNT 22	VP ALQ MEN 22	VP ALQ 15-22	▲ VP ALQ 15-22	▲ PRE VP ALQ 15-22	ESF ALQ PPE 22	ESF ALQ PHO 22
01	ALBAYZIN	429	5,33	361	536	6,84	471	107	25%	30%	43%	20%
02	BEIRO	2.737	4,59	413	3.209	5,94	525	472	17%	27%	43%	19%
03	CENTRO	2.161	5,26	409	2.575	7,14	524	414	19%	28%	36%	16%
04	CHANA	1.115	4,07	355	1.693	5,39	463	578	52%	30%	45%	19%
05	GENIL	1.276	4,41	425	1.866	5,62	540	590	46%	27%	42%	17%
06	NORTE	335	3,12	283	614	4,60	400	279	83%	41%	76%	29%
07	RONDA	3.191	4,68	447	3.492	6,32	593	301	9%	33%	46%	20%
08	ZAIDIN	1.854	4,15	355	3.104	5,62	468	1.250	67%	32%	51%	22%
<b>TM GRANADA</b>		<b>13.098</b>	<b>4,47</b>	<b>395</b>	<b>17.089</b>	<b>5,94</b>	<b>514</b>	<b>3.991</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>46%</b>	<b>20%</b>

RÉGIMEN DE TENENCIA, ESFUERZO Y EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE ALQUILER POR AAEE DEL TM GRANADA 2015 2023;

EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA Y DE PRECIOS DE ACCESO EN ALQUILER A VIVIENDA COLECTIVA 2015-2022 Y ESFUERZO DE ACCESO A LA VIVIENDA EN ALQUILER 2022 EN LAS ASOCIACIONES DE VECINOS AAVV DEL TM GRANADA, ORDENADAS POR PTRR ASCENDENTE. FUENTE: CATASTRO INMOBILIARIO 2024;

**\*CLAVES DE LAS TABLAS:** VF VP ALQ AA, VIVIENDA PRINCIPAL EN ALQUILER EN EL AÑO; VP ALQ UNT, PRECIO UNITARIO; VP ALQ MEN, RENTA MENSUAL; ▲ PRE VP ALQ, INCREMENTO PORCENTUAL DE LA RENTA MENSUAL DE ALQUILER ENTRE LOS AÑOS; ESF ALQ PPE AA, ESFUERZO PARA EL ACCESO AL ALQUILER POR PERSONA EN EL AÑO; ESF ALQ PHO AA, ESFUERZO EN EL ACCESO AL ALQUILER POR HOGAR

### 3.1.3 RÉGIMEN DE TENENCIA Y ESFUERZO EN EL ACCESO A LA VIVIENDA

A continuación, se presenta el número de viviendas en régimen de alquiler, según la base de datos del Sistema de Información de Alquiler de vivienda SIAV del ministerio, para los años 2015 y 2022.

Se incorporan también los precios unitarios y rentas mensuales para analizar su evolución en ese período, así como los esfuerzos que se derivan de estos datos para el acceso de vivienda en alquiler, según los datos de rentas declaradas por persona PPE y por hogar PHO procedentes del atlas de distribución de rentas ADRH.

En la aplicación de la escala de color aplicada a los rangos de valores se han considerado situaciones favorables (verdes): mayores cantidades e incrementos de VF, mayores cantidades e incrementos de viviendas principales en alquiler VP ALQ y los menores esfuerzos ESF ALQ. Y desfavorables (tonalidades rojas) las opuestas.



### 3.1.4 VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL

Vemos a continuación las viviendas de uso turístico VUT, las plazas ofertadas y la presión turística residencial PTR que aplica a las asociaciones de vecinos AAVV de la ciudad de Granada, según la comercialización en los canales de oferta turística COT de los últimos 12 meses y su explotación como estadística del INE de febrero de 2024, [Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad](#).

No podemos obviar otro indicador también relevante en el cómputo de la vivienda de uso turístico obtenido a partir de los registros inscritos en el [Registro de Turismo en Andalucía](#) RTA. Independientemente de la actividad efectiva que el INE computa en sus métricas, las VUT registradas en el RTA representan potencialmente el máximo nivel de actividad reglada posible de las VUT en cada ámbito considerado, puesto que es esta inscripción la facultad habilitante para que se puedan prestar dichos servicios. A la proporción de las VUT registradas en el RTA sobre el total viviendas familiares del ámbito considerado es a lo que hemos denominado Presión Turística Residencial de actividad Registrada PTRR.

Si bien, en el origen del registro, las VUT inscritas en el RTA eran muy inferiores a las que realmente operaban en el mercado a través de los canales de oferta turística COT, actualmente las que operan a través de los COT no alcanzan el número de las ya inscritas en el RTA, toda vez que el alta/baja en el referido registro no trae consecuencias para las inscripciones que figuran allí y funciona como si se tratase de un registro a origen.

La reciente incidencia de la actividad turística sobre el parque residencial ha ido apareciendo de forma progresiva, instalándose en las zonas históricas de los destinos turísticos más demandados. Este fenómeno ha tenido una cierta repercusión positiva en la rehabilitación de reductos edificados con necesidad de intervención, y de reactivación del parque deshabitado. Sin embargo, en la actualidad, y en el caso concreto del TM Granada, el incremento de actividad turística en el parque residencial crece muy por encima de la vivienda nueva, lo que representa un nuevo riesgo sobre la cobertura del derecho a la vivienda de la población residente.

Para estimar esa incidencia se han incluido los dos indicadores adicionales referentes a la absorción de parque residencial por parte de las VUT respecto al parque residencial nuevo catastrado/renovado VUTR / VF 16-24, así como el que relaciona las VUT con el incremento del parque de viviendas en alquiler VUTR / VP ALQ 15-22.

En la aplicación de la escala de color aplicada a los diferentes rangos de valores se han considerado situaciones favorables para los distritos (tonalidades verdes): las menores cuantías de VUTs y los menores valores de PTR. Y desfavorables (tonalidades rojas) las contrarias.

ID	DISTRITO	VUT INE 2402	VUT INE PLA	PTR	VUTR 2407	VUTR PLA	VUTR / VF 16-24	VUTR / VP ALQ 15-22
01	ALBAYZIN	698	2.905	14%	788	3.857	857%	736%
02	BEIRO	197	827	1%	339	1.735	40%	72%
03	CENTRO	1.112	4.953	11%	1.695	8.446	1040%	409%
04	CHANA	36	135	0%	93	455	27%	16%
05	GENIL	103	588	0%	142	845	115%	24%
06	NORTE	9	25	0%	19	112		7%
07	RONDA	342	1.686	2%	560	3.168	103%	186%
08	ZAIDIN	111	488	0%	192	970	37%	15%
<b>TM GRANADA</b>		<b>2.608</b>	<b>11.607</b>	<b>2%</b>	<b>3.828</b>	<b>19.588</b>	<b>145%</b>	<b>96%</b>

VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO VUT, PLAZAS OFERTADAS Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL, SEGÚN LOS COT, DE LAS ASOCIACIONES DE VECINOS DEL TM GRANADA EN FEBRERO 2024; VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO REGISTRADAS VUTR, PLAZAS INSCRITAS Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL REGISTRADA PTRR SEGÚN FIGURAN EN EL REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA RTA EN JUNIO DE 2004; FUENTE: ESTADÍSTICA DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y SU CAPACIDAD, INE 2024 Y RTA 2024



### 3.2 APROXIMACIÓN A ESCALA DE ASOCIACIONES DE VECINOS AAVV

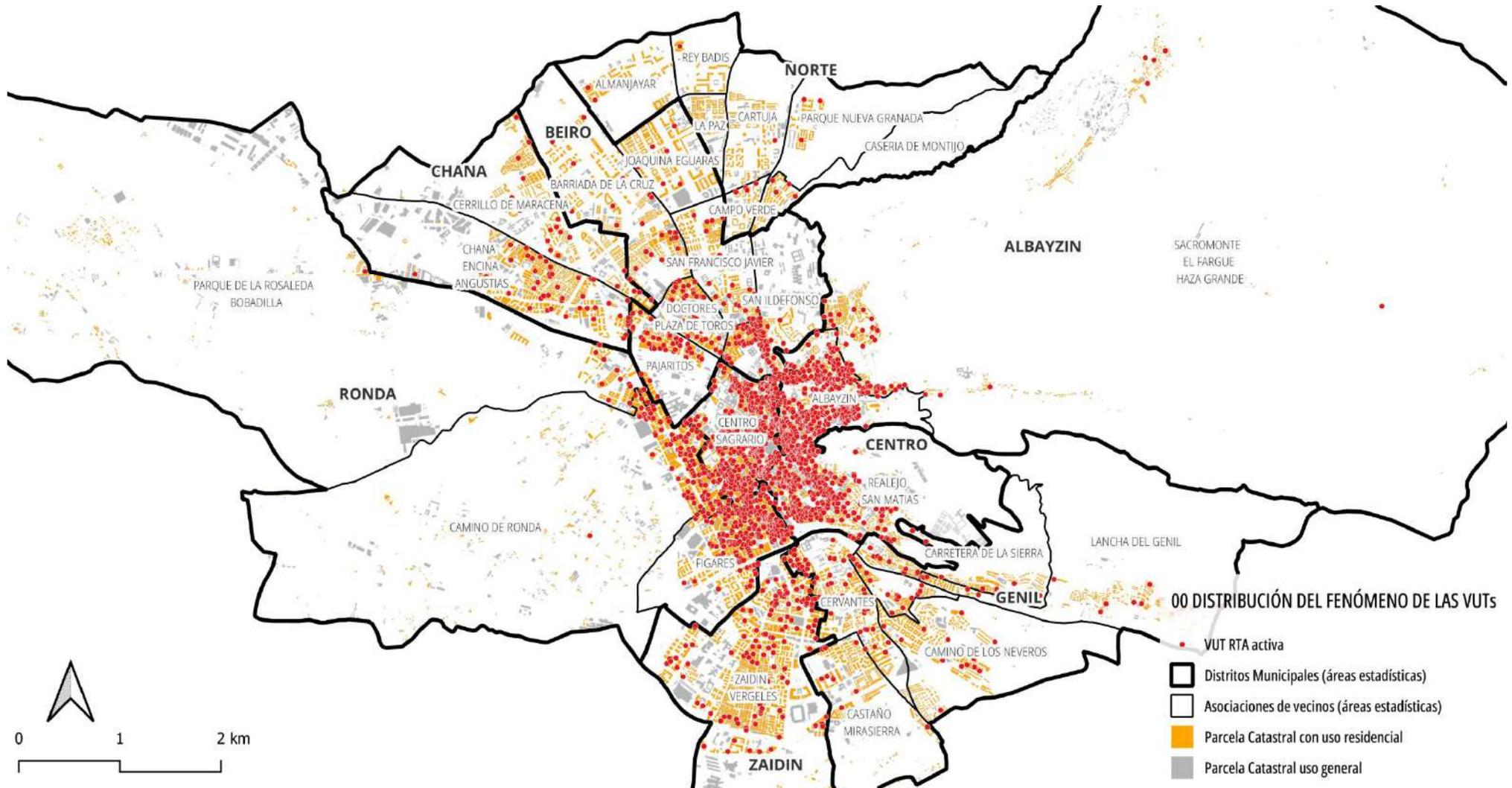
Llegado este punto se procede a descender en el análisis desde la escala distrito municipal a la escala de asociaciones de vecinos AAVV, en ambos casos a partir de la agregación de secciones censales en áreas estadísticas AAEE para ampliar el diagnóstico.

Se realizará el recorrido a través de la totalidad de las AAEE, que según hemos apuntado y a partir de los registros del RTA, se ordenarán en orden ascendente de presión turística residencial registrada PTRR, orden en el que se visualizarán a partir de ahora para facilitar el análisis. Esta presión es mayor a la que está actuando en los COT de forma efectiva (PTRR > PTR) y representa la potencialmente máxima posible en cada ámbito considerado.

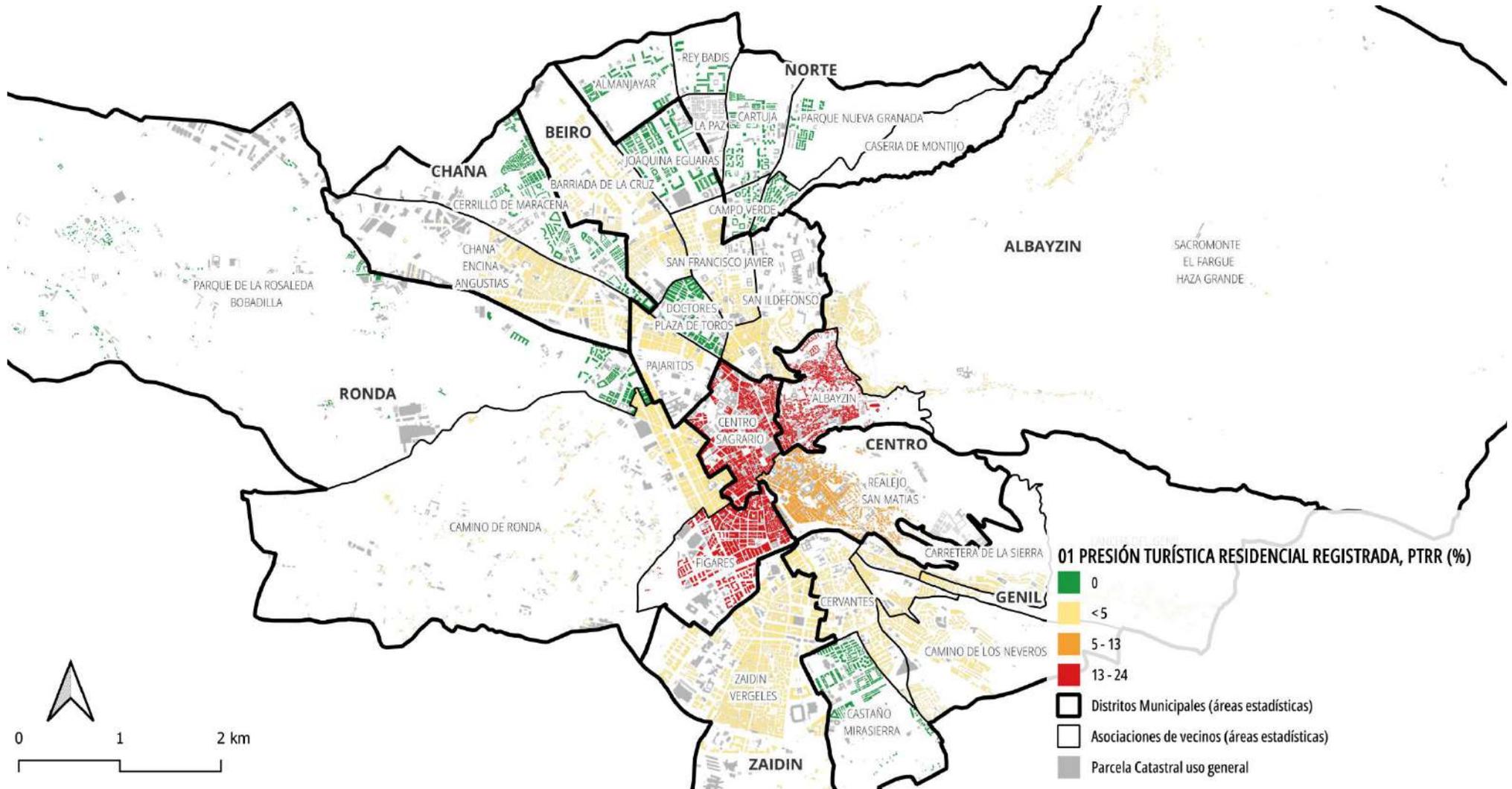
En relación a la escala de color aplicada a los diferentes rangos de valores se han considerado situaciones favorables para las asociaciones de vecinos (tonalidades verdes): las menores cuantías de VUTs y los menores valores de PTR y PTRR. Y desfavorables (tonalidades rojas) las contrarias.

DISTRITO	AAVV	VF 24	VUT INE 2402	PTR	VUTR 2407	PTRR
RONDA	FIGARES	1.476	228	15%	361	24%
ALBAYZIN	ALBAYZIN	3.038	627	21%	715	24%
CENTRO	CENTRO - SAGRARIO	4.265	626	15%	969	23%
CENTRO	REALEJO - SAN MATIAS	5.800	486	8%	726	13%
BEIRO	SAN ILDEFONSO	3.183	84	3%	165	5%
ALBAYZIN	SACROMONTE - EL FARGUE - HAZA GRANDE	2.058	71	3%	73	4%
CHANA	BOLA DE ORO	708	11	2%	16	2%
RONDA	CAMINO DE RONDA	12.330	106	1%	182	1%
CHANA	CHANA - ENCINA - ANGIUSTIAS	4.404	17	0%	55	1%
BEIRO	PAJARITOS	4.648	31	1%	58	1%
GENIL	LANCHA DEL GENIL	1.717	21	1%	18	1%
GENIL	CARRETERA DE LA SIERRA	3.248	18	1%	31	1%
ZAIDIN	ZAIDIN - VERGELES	22.559	111	0%	192	1%
GENIL	CAMINO DE LOS NEVEROS	2.722	17	1%	21	1%
BEIRO	SAN FRANCISCO JAVIER	3.076	27	1%	22	1%
BEIRO	BARRIADA DE LA CRUZ	6.303	18	0%	39	1%
GENIL	CERVANTES	9.590	39	0%	59	1%
RONDA	PARQUE DE LA ROSALEDA - BOBADILLA	3.633	8	0%	17	0%
BEIRO	DOCTORES - PLAZA DE TOROS	11.693	22	0%	47	0%
NORTE	CAMPO VERDE	1.696	0	0%	6	0%
CHANA	CERRILLO DE MARACENA	6.506	8	0%	22	0%
NORTE	PARQUE NUEVA GRANADA	1.297	3	0%	4	0%
NORTE	REY BADIS	1.093	2	0%	2	0%
BEIRO	JOAQUINA EGUARAS	4.623	15	0%	8	0%
NORTE	CASERIA DE MONTIJO	2.625	2	0%	4	0%
GENIL	CASTAÑO - MIRASIERRA	9.793	8	0%	13	0%
NORTE	ALMANJAYAR	2.178	1	0%	2	0%
NORTE	CARTUJA	1.392	1	0%	1	0%
NORTE	LA PAZ	1.423			SIN DATOS	
	<b>TM GRANADA</b>	<b>139.077</b>	<b>2.608</b>	<b>2%</b>	<b>3.828</b>	<b>3%</b>

PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL PTRR ASCENDENTE SOBRE RELACIÓN DE ASOCIACIONES DE VECINOS AAVV;  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP A PARTIR DE DATOS DEL INE Y RTA 2024



*DISTRIBUCIÓN DEL FENÓMENO DE LAS VUT EN LA CIUDAD DE GRANADA SOBRE PARCELARIO GENERAL Y RESIDENCIAL;  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL RTA, DEL CATASTRO INMOBILIARIO Y AYO GRANADA*



*DISTRIBUCIÓN DE  
DISTRIBUCIÓN DE LA PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL EN LAS ASOCIACIONES DE VECINOS DE LA CIUDAD DE GRANADA;  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL RTA, DEL CATASTRO INMOBILIARIO Y AYTO GRANADA Y OTRAS 2024*



### **3.2.1 POBLACIÓN Y HOGARES**

Se muestra a continuación la evolución reciente de población POB y hogares HOG en las asociaciones de vecinos AAVV, áreas estadísticas AAEE, del TM Granada entre 2015 y 2022.

Se añaden indicadores de renta de personas y hogares, así como indicador de desigualdad en la distribución de ingresos.

Se ha añadido el indicador de presión turística residencial registrada que ordena la tabla de manera ascendente.

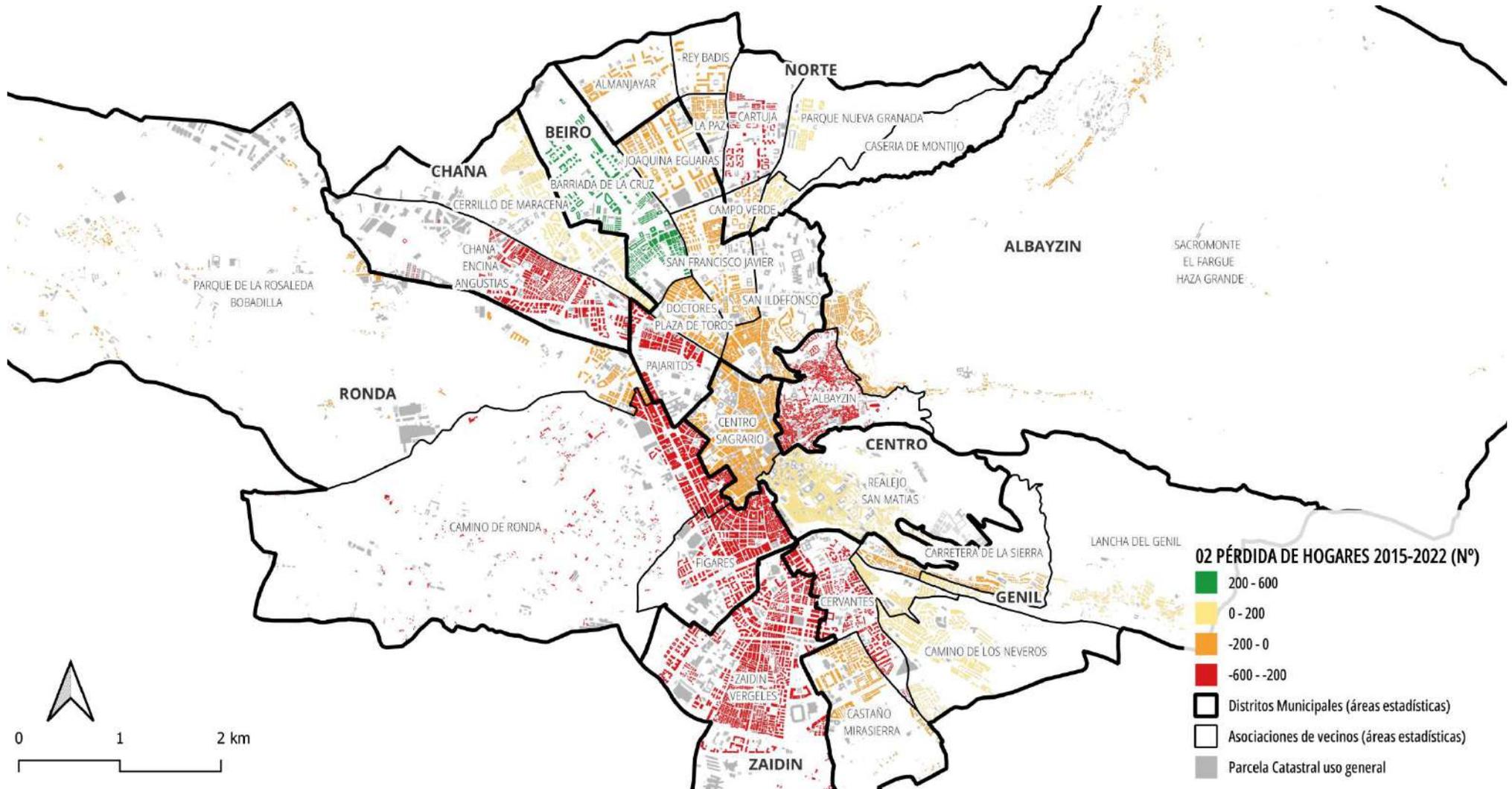
En la aplicación de la escala de color aplicada a los diferentes rangos de valores representados se han considerado situaciones favorables para las asociaciones de vecinos (tonalidades verdes): mayores cantidades e incrementos de población y hogares, mayores tamaños medios de hogar, mayores rentas disponibles e índices de Gini inferiores (mayor desigualdad si es igual a 1, equilibrio total si es igual a 0). Y desfavorables (tonalidades rojas) las contrarias.



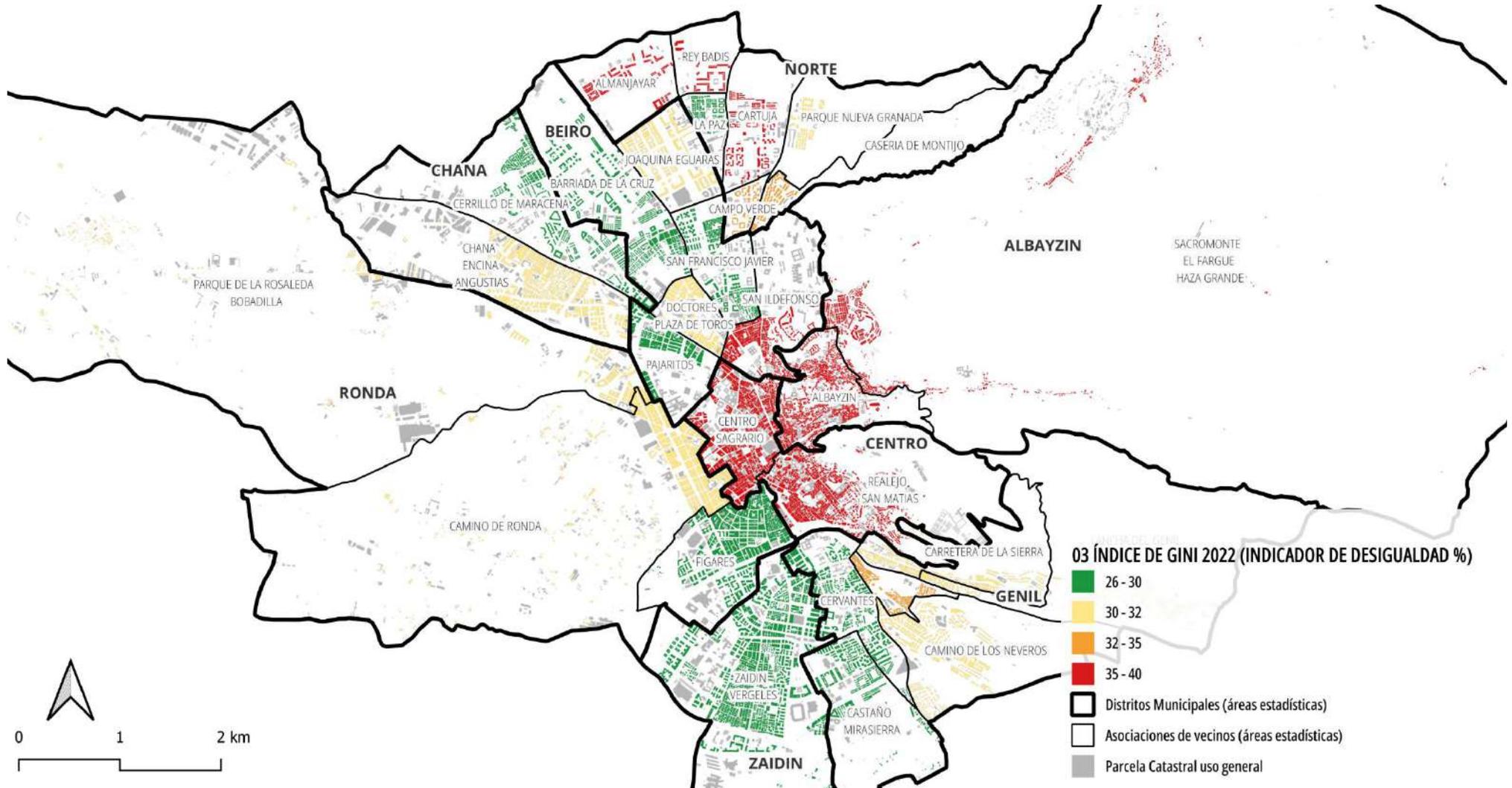
ID	DISTRITO	ID	AAVV	POB 22	POB 15	POB 15-22	TMH 22	HOG 15-22	DEN POB 22	RMPPE 22	RMPPE 15	RMPHO 22	RMPHO 15	IND GIN 22	IND GIN 15	PTRR
07	RONDA	30	FIGARES	19.054	19.556	-502	2,25	-223	28.628	15.084	13.879	34.351	33.819	27,73	33,73	24%
01	ALBAYZIN	01	ALBAYZIN	4.770	5.287	-517	2,12	-244	6.503	14.214	11.555	29.793	25.692	38,78	33,1	24%
03	CENTRO	11	CENTRO - SAGRARIO	12.369	12.622	-253	2,19	-115	17.189	17.117	14.665	38.358	35.153	35,23	37,78	23%
03	CENTRO	12	REALEJO - SAN MATIAS	8.597	8.492	105	2,2	48	12.174	17.418	14.536	37.833	33.384	39,3	40,47	13%
02	BEIRO	10	SAN ILDEFONSO	3.976	4.186	-210	2,14	-98	10.163	15.893	13.896	35.091	31.999	38,1	39,47	5%
01	ALBAYZIN	04	SACROMONTE - EL FARGUE - HAZA GRANDE	3.810	4.005	-195	2,44	-80	2.792	9.973	7.892	24.741	20.768	38,2	43,15	4%
04	CHANA	16	BOLA DE ORO	1.248	1.093	155	2,38	65	5.273	13.873	9.956	33.508	25.866	34	37,2	2%
07	RONDA	29	CAMINO DE RONDA	16.853	17.739	-886	2,27	-390	31.933	15.820	14.083	36.214	34.823	30,1	33,78	1%
04	CHANA	15	CHANA - ENCINA - ANGUSTIAS	16.781	17.333	-552	2,26	-244	20.713	11.514	9.500	26.156	22.089	31,11	34,04	1%
02	BEIRO	08	PAJARITOS	5.965	6.785	-820	2,13	-385	22.006	14.350	14.122	30.988	32.890	26,23	34,07	1%
05	GENIL	21	LANCHA DEL GENIL	3.045	2.976	69	2,33	30	3.372	12.709	9.956	29.736	24.064	32,05	35,65	1%
05	GENIL	18	CARRETERA DE LA SIERRA	3.419	3.791	-372	2,48	-150	12.761	15.424	12.414	38.979	31.769	31,95	35,7	1%
08	ZAIDIN	32	ZAIDIN - VERGELES	39.653	41.026	-1373	2,3	-597	27.560	11.074	9.136	25.643	22.635	29,39	33,69	1%
05	GENIL	17	CAMINO DE LOS NEVEROS	5.693	5.356	337	2,69	125	5.289	18.407	15.075	47.131	38.719	30,53	33,97	1%
02	BEIRO	09	SAN FRANCISCO JAVIER	4.544	4.874	-330	2,11	-156	7.803	15.593	12.784	34.320	30.099	29,68	32,03	1%
02	BEIRO	05	BARRIADA DE LA CRUZ	11.013	9.641	1372	2,46	558	9.223	15.286	10.791	37.185	26.047	28,77	26,35	1%
05	GENIL	20	CERVANTES	12.484	13.304	-820	2,44	-335	30.654	15.645	12.816	38.094	33.870	29,4	32,71	1%
07	RONDA	31	PARQUE DE LA ROSALEDA - BOBADILLA	5.258	5.341	-83	2,4	-35	11.735	17.561	13.462	40.897	33.235	31,45	32,55	0%
02	BEIRO	06	DOCTORES - PLAZA DE TOROS	5.057	5.217	-160	2,12	-75	18.634	17.030	15.052	36.983	34.355	31,58	32,08	0%
06	NORTE	23	CAMPO VERDE	1.964	2.054	-90	2,17	-41	12.025	11.038	9.239	24.296	21.101	34,25	34,4	0%
04	CHANA	14	CERRILLO DE MARACENA	8.175	7.904	271	2,45	111	10.552	16.829	13.413	41.531	34.148	28,04	30,72	0%
06	NORTE	27	PARQUE NUEVA GRANADA	2.470	2.463	7	2,42	3	6.575	9.150	7.372	21.646	18.175	32,3	37,3	0%
06	NORTE	28	REY BADIS	2.253	2.375	-122	2,83	-43	6.925	5.067	3.281	14.756	11.388	39,5	46,3	0%
02	BEIRO	07	JOAQUINA EGUARAS	8.412	8.803	-391	2,31	-170	13.487	11.317	7.362	25.157	16.944	31,82	29,57	0%
06	NORTE	25	CASERIA DE MONTIJO	2.807	2.735	72	2,7	27	16.633	6.177	5.126	16.955	14.336	34	38,7	0%
05	GENIL	19	CASTAÑO - MIRASIERRA	5.511	5.866	-355	2,5	-142	13.856	14.703	12.034	37.050	31.949	28,4	31,6	0%
06	NORTE	22	ALMANJAYAR	4.511	4.687	-176	2,55	-69	7.873	5.914	5.059	15.766	13.284	36,93	41,73	0%
06	NORTE	24	CARTUJA	6.258	7.061	-803	2,66	-301	11.668	6.012	4.834	16.920	13.999	38,02	33,68	0%
06	NORTE	26	LA PAZ	2.732	3.218	-486	2,84	-171	12.991	3.713	4.834	10.496	13.213	26,97	28,47	0%
<b>TM GRANADA</b>				<b>228.682</b>	<b>235.800</b>	<b>-7.108</b>	<b>2,32</b>	<b>-3.065</b>	<b>19.813</b>	<b>13.472</b>	<b>11.362</b>	<b>31.165</b>	<b>27.765</b>	<b>31,14</b>	<b>34,12</b>	<b>3%</b>

EVOLUCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES POR ASOCIACIONES DE VECINOS AAVV DEL TM GRANADA DE 2015 A 2022 ORDENADAS POR PTRR ASCENDENTE. FUENTE: ESTADÍSTICAS DEL PADRÓN CONTÍNUO, INE;

\*CLAVES DE LA TABLA: POB AA, POBLACIÓN EN EL AÑO; POB AA-AA, VARIACIÓN DE POBLACIÓN ENTRE AÑOS; TMH AA, TAMAÑO MEDIO DE HOGAR EN EL AÑO; HOG AA-AA VARIACIÓN DEL NÚMERO DE HOGARES ENTRE AÑOS; DEN POB AA, DENSIDAD DE POBLACIÓN EN EL AÑO; RMPPE AA, RENTA MEDIA POR PERSONA EN EL AÑO; RMPHO AA, RENTA MEDIA POR HOGAR EN EL AÑO; IND GIN, ÍNDICE DE GINI EN EL AÑO; PTRR, PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL REGISTRADA



DISTRIBUCIÓN DE LA PÉRDIDA DE HOGARES EN EL PERÍODO 2015-2022 EN LAS ASOCIACIONES DE VECINOS DE LA CIUDAD DE GRANADA;  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL INE, DEL CATASTRO INMOBILIARIO Y AYO GRANADA Y OTRAS 2024



DISTRIBUCIÓN DE LA DESIGUALDAD ECONÓMICA EN LAS ASOCIACIONES DE VECINOS DE LA CIUDAD DE GRANADA;  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL ATLAS DE RENTAS DEL INE 2022, DEL CATASTRO INMOBILIARIO Y AYO GRANADA Y OTRAS 2024



### 3.2.2 PARQUE RESIDENCIAL

Adjunto se muestra la evolución reciente entre 2015 y 2024 del parque residencial, según el Catastro Inmobiliario, por asociaciones de vecinos AAVV del TM Granada.

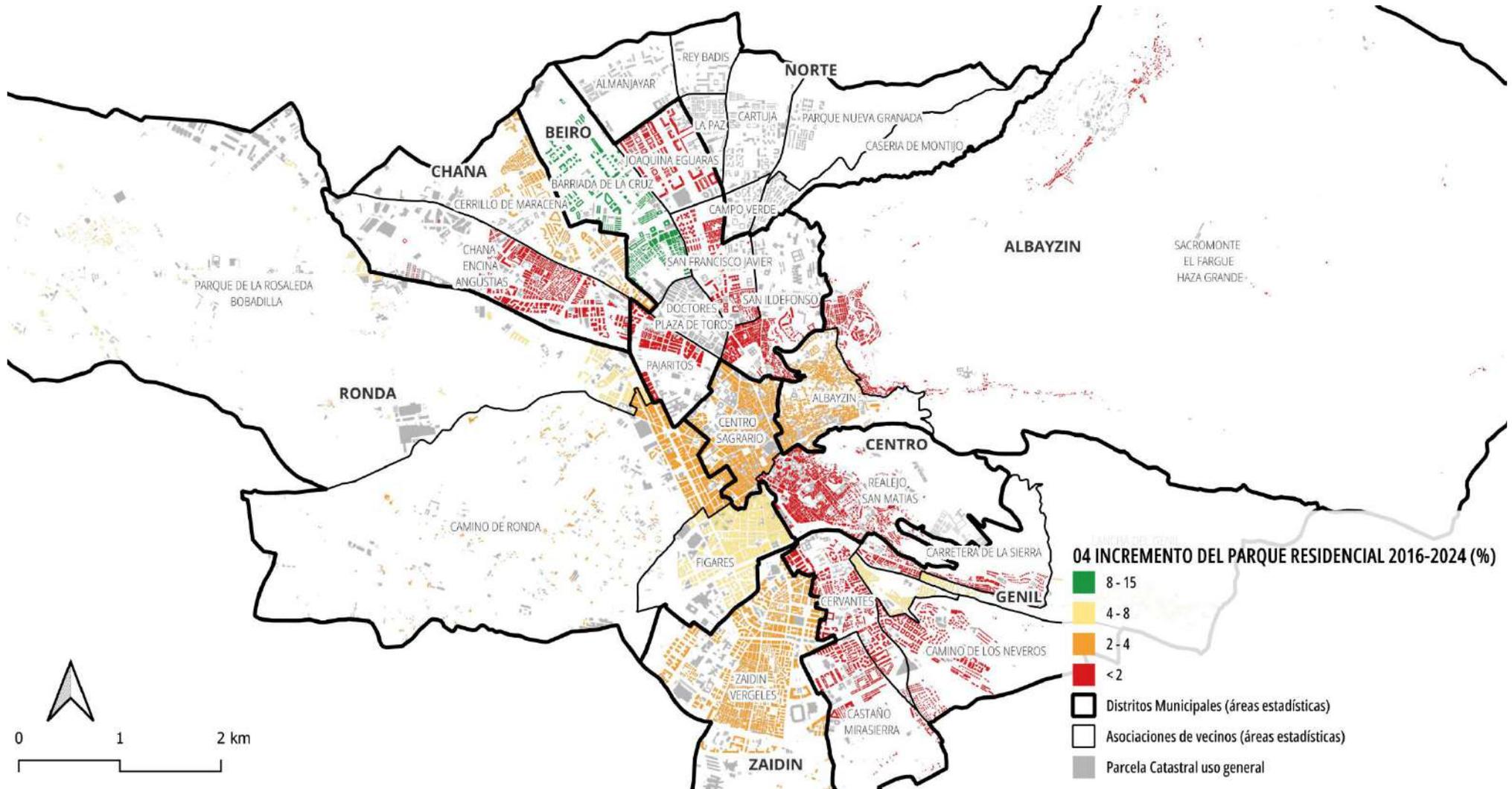
Se ha añadido el indicador de presión turística residencial registrada PTRR que ordena la tabla de manera ascendente.

En la aplicación de la escala de color aplicada a los rangos de valores de cada indicador se han considerado situaciones favorables (verdes): mayores cantidades e incrementos de VF y menores porcentajes de PTRR. Y desfavorables (tonalidades rojas) las opuestas.

DISTRITO	AAVV	VF 15	VF 16-24	VF 24	▲ VF 16-24	PTRR
RONDA	FIGARES	1.418	58	1.476	4,09%	24%
ALBAYZIN	ALBAYZIN	2.957	81	3.038	2,74%	24%
CENTRO	CENTRO - SAGRARIO	4.161	104	4.265	2,50%	23%
CENTRO	REALEJO - SAN MATIAS	5.741	59	5.800	1,03%	13%
BEIRO	SAN ILDEFONSO	3.158	25	3.183	0,79%	5%
ALBAYZIN	SACROMONTE - EL FARGUE - HAZA GRANDE	2.047	11	2.058	0,54%	4%
CHANA	BOLA DE ORO	669	39	708	5,83%	2%
RONDA	CAMINO DE RONDA	12.084	246	12.330	2,04%	1%
CHANA	CHANA - ENCINA - ANGIUSTIAS	4.351	53	4.404	1,22%	1%
BEIRO	PAJARITOS	4.640	8	4.648	0,17%	1%
GENIL	LANCHA DEL GENIL	1.630	87	1.717	5,34%	1%
GENIL	CARRETERA DE LA SIERRA	3.235	13	3.248	0,40%	1%
ZAIDIN	ZAIDIN - VERGELES	22.042	517	22.559	2,35%	1%
GENIL	CAMINO DE LOS NEVEROS	2.711	11	2.722	0,41%	1%
BEIRO	SAN FRANCISCO JAVIER	3.067	9	3.076	0,29%	1%
BEIRO	BARRIADA DE LA CRUZ	5.519	784	6.303	14,21%	1%
GENIL	CERVANTES	9.585	5	9.590	0,05%	1%
RONDA	PARQUE DE LA ROSALEDA - BOBADILLA	3.393	240	3.633	7,07%	0%
BEIRO	DOCTORES - PLAZA DE TOROS	11.693		11.693		0%
NORTE	CAMPO VERDE	1.696		1.696		0%
CHANA	CERRILLO DE MARACENA	6.257	249	6.506	3,98%	0%
NORTE	PARQUE NUEVA GRANADA	1.297		1.297		0%
NORTE	REY BADIS	1.093		1.093		0%
BEIRO	JOAQUINA EGUARAS	4.597	26	4.623	0,57%	0%
NORTE	CASERIA DE MONTIJO	2.625		2.625		0%
GENIL	CASTAÑO - MIRASIERRA	9.785	8	9.793	0,08%	0%
NORTE	ALMANJAYAR	2.178		2.178		0%
NORTE	CARTUJA	1.392		1.392		0%
NORTE	LA PAZ	1.423		1.423		0%
	<b>TM GRANADA</b>	<b>136.444</b>	<b>2.633</b>	<b>139.077</b>	<b>1,89%</b>	<b>3%</b>

\*DERECHA: EVOLUCIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL DE 2015 A 2024 EN LAS ASOCIACIONES DE VECINOS AAVV DEL TM GRANADA, ORDENADAS POR PTRR ASCENDENTE. FUENTE: CATASTRO INMOBILIARIO 2024;

\*CLAVES DE LA TABLA: VF AA, VIVIENDA FAMILIAR CATASTRADA EN EL AÑO; VF AA-AA, VARIACIÓN DE LA VIVIENDA FAMILIAR CATASTRADA ENTRE AÑOS; ▲ VF AA-AA, INCREMENTO PORCENTUAL DE VIVIENDA FAMILIAR CATASTRADA ENTRE AÑOS; PTRR, PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL REGISTRADA



DISTRIBUCIÓN DEL INCREMENTO DEL PARQUE RESIDENCIAL CATASTRADO ENTRE 2016-2024 EN LAS ASOCIACIONES DE VECINOS DE LA CIUDAD DE GRANADA;  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CATASTRO INMOBILIARIO Y AYO GRANADA Y OTRAS 2024



### **3.2.3 RÉGIMEN DE TENENCIA Y ESFUERZO EN EL ACCESO A LA VIVIENDA**

A continuación, se muestra el número de viviendas en régimen de alquiler, según la base de datos del Sistema de Información de Alquiler de vivienda SIAV del ministerio, para los años 2015 y 2022.

Se incorporan también los precios unitarios y rentas mensuales para analizar su evolución en ese período, así como los esfuerzos que se derivan de estos datos para el acceso de vivienda en alquiler, según los datos de rentas declaradas por persona PPE y por hogar PHO procedentes del atlas de distribución de rentas ADRH.

Se ha añadido el indicador de presión turística residencial registrada PTRR que ordena la tabla de manera ascendente.

En la aplicación de la escala de color aplicada a los rangos de valores de los distintos indicadores expresados se han considerado situaciones favorables (verdes): mayores cantidades e incrementos de VF, mayores cantidades e incrementos de viviendas principales en alquiler VP ALQ, menores precios de rentas de alquiler unitarios VP ALQ UNT y mensuales VP ALQ MEN y los menores esfuerzos ESF ALQ. Y desfavorables (tonalidades rojas) las contrarias.



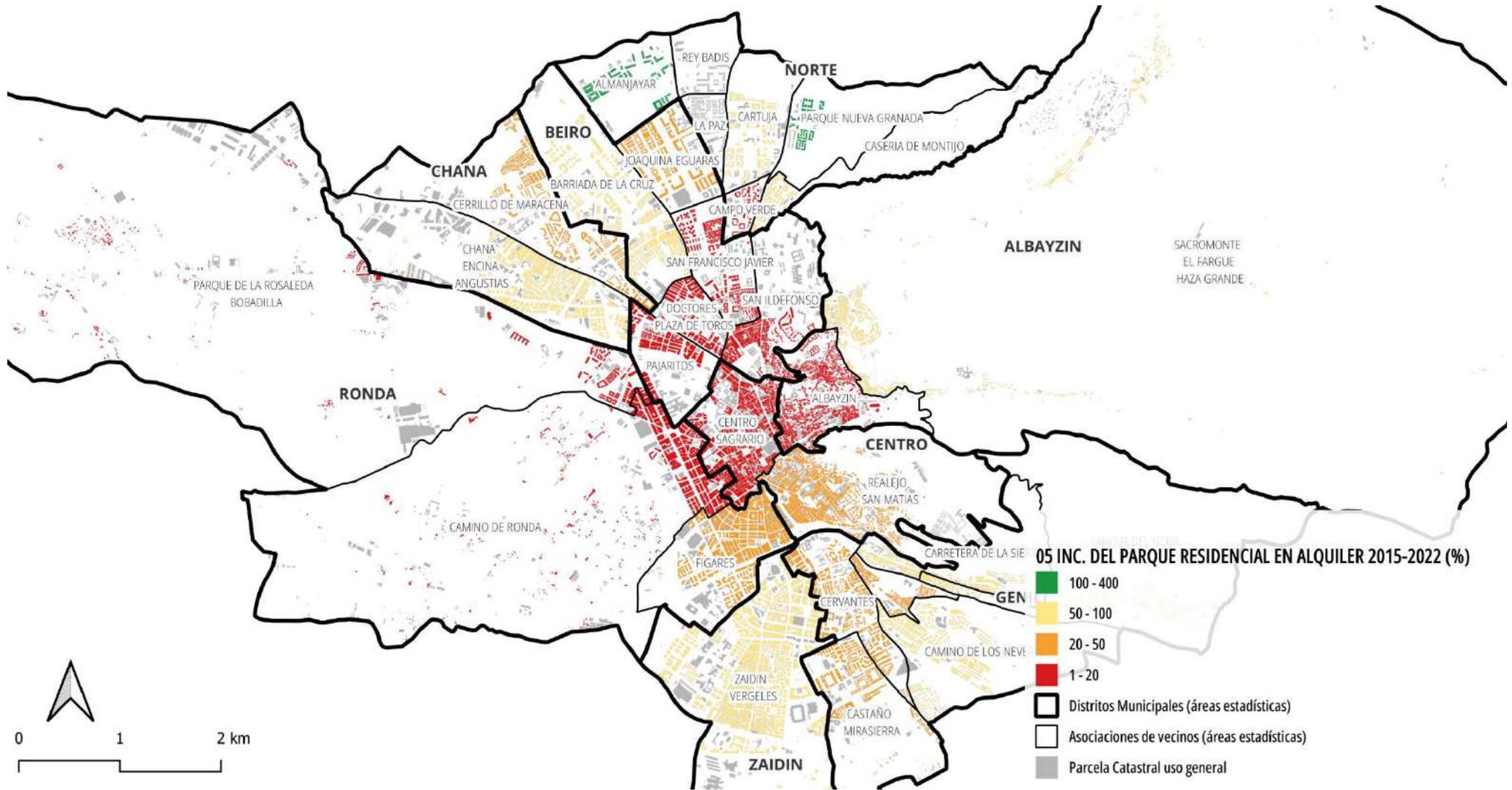
ID	DISTRITO	ID	AAVV	VP ALQ 15	VP ALQ UNT 15	VP ALQ MEN 15	VP ALQ 22	VP ALQ UNT 22	VP ALQ MEN 22	VP ALQ 15-22	▲ VP ALQ 15-22	▲ PRE VP ALQ 15-22	ESF ALQ PPE 22	ESF ALQ PHO 22	PTRR
07	RONDA	30	FIGARES	1.250	4,57	445	1.516	6,18	587	266	21%	35%	47%	21%	24%
01	ALBAYZIN	01	ALBAYZIN	314	5,76	343	352	7,58	461	38	12%	32%	39%	19%	24%
03	CENTRO	11	CENTRO - SAGRARIO	1.426	5,09	400	1.587	7,11	532	161	11%	40%	37%	17%	23%
03	CENTRO	12	REALEJO - SAN MATIAS	735	5,47	400	988	7,18	514	253	34%	31%	35%	16%	13%
02	BEIRO	10	SAN ILDEFONSO	598	5,5	373	633	6,95	493	35	6%	26%	37%	17%	5%
01	ALBAYZIN	04	SACROMONTE - EL FARGUE - HAZA GRANDE	115	4,48	380	184	5,37	491	69	60%	20%	59%	24%	4%
04	CHANA	16	BOLA DE ORO	47	4,7	429	68	5,95	548	21	45%	26%	47%	20%	2%
07	RONDA	29	CAMINO DE RONDA	1.538	4,67	463	1.526	6,34	610	12	1%	36%	46%	20%	1%
04	CHANA	15	CHANA - ENCINA - ANGUSTIAS	733	3,9	327	1.194	5,2	434	461	63%	33%	45%	20%	1%
02	BEIRO	08	PAJARITOS	558	4,51	409	603	6,03	550	45	8%	34%	46%	21%	1%
05	GENIL	21	LANCHA DEL GENIL	65	4,77	369	123	5,53	488	58	89%	16%	46%	20%	1%
05	GENIL	18	CARRETERA DE LA SIERRA	90	4,45	423	163	5,68	534	73	81%	28%	42%	16%	1%
08	ZAIDIN	32	ZAIDIN - VERGELES	1.854	4,15	350	3.104	5,62	468	1.250	67%	35%	51%	22%	1%
05	GENIL	17	CAMINO DE LOS NEVEROS	279	4,95	450	447	6,24	566	168	60%	26%	37%	14%	1%
02	BEIRO	09	SAN FRANCISCO JAVIER	312	4,31	379	368	6,23	527	56	18%	44%	41%	18%	1%
02	BEIRO	05	BARRIADA DE LA CRUZ	410	4,97	426	637	6,21	553	227	55%	25%	43%	18%	1%
05	GENIL	20	CERVANTES	543	4,18	442	740	5,44	547	197	36%	30%	42%	17%	1%
07	RONDA	31	PARQUE DE LA ROSALEDA - BOBADILLA	403	5,19	426	450	6,82	552	47	12%	31%	38%	16%	0%
02	BEIRO	06	DOCTORES - PLAZA DE TOROS	610	4,85	470	620	6,11	573	10	2%	26%	40%	19%	0%
06	NORTE	23	CAMPO VERDE	117	3,03	297	136	4,66	425	19	16%	54%	46%	21%	0%
04	CHANA	14	CERRILLO DE MARACENA	382	4,57	453	499	5,95	544	117	31%	30%	39%	16%	0%
06	NORTE	27	PARQUE NUEVA GRANADA	66	3,02	300	134	4,29	400	68	103%	42%	52%	22%	0%
06	NORTE	28	REY BADIS	2			30			28					0%
02	BEIRO	07	JOAQUINA EGUARAS	249	3,7	359	348	4,77	460	99	40%	29%	49%	22%	0%
06	NORTE	25	CASERIA DE MONTIJO	43	3,32	253	81	4,49	349	38	88%	35%	68%	25%	0%
05	GENIL	19	CASTAÑO - MIRASIERRA	252	4,36	440	325	5,59	530	73	29%	28%	43%	17%	0%
06	NORTE	22	ALMANJAYAR	13	3,67	298	64	4,87	389	51	392%	33%	79%	30%	0%
06	NORTE	24	CARTUJA	82	2,89	300	156	3,95	383	74	90%	37%	76%	27%	0%
06	NORTE	26	LA PAZ												
<b>TM GRANADA</b>				<b>13.098</b>	<b>4,47</b>	<b>395</b>	<b>17.089</b>	<b>5,94</b>	<b>514</b>	<b>3.991</b>	<b>30%</b>	<b>514</b>	<b>46%</b>	<b>20%</b>	<b>3%</b>

SIN DATOS

RÉGIMEN DE TENENCIA, ESFUERZO Y EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE ALQUILER POR AAEE DEL TM GRANADA 2015-2023;

EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA Y DE PRECIOS DE ACCESO EN ALQUILER A VIVIENDA COLECTIVA 2015-2022 Y ESFUERZO DE ACCESO A LA VIVIENDA EN ALQUILER 2022 EN LAS ASOCIACIONES DE VECINOS AAVV DEL TM GRANADA, ORDENADAS POR PTRR ASCENDENTE. FUENTE: CATASTRO INMOBILIARIO 2024;

\*CLAVES DE LA TABLA: VP ALQ AA, VIVIENDA PRINCIPAL EN ALQUILER EN EL AÑO; VP ALQ UNT, PRECIO UNITARIO; VP ALQ MEN, RENTA MENSUAL; ▲ PRE VP ALQ, INCREMENTO PORCENTUAL DE LA RENTA MENSUAL DE ALQUILER ENTRE LOS AÑOS; ESF ALQ PPE AA, ESFUERZO PARA EL ACCESO AL ALQUILER POR PERSONA EN EL AÑO; ESF ALQ PHO AA, ESFUERZO EN EL ACCESO AL ALQUILER POR HOGAR; PTRR, PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL REGISTRADA



DISTRIBUCIÓN DEL INCREMENTO DEL PARQUE RESIDENCIAL EN ALQUILER EN EL PERÍODO 2015-2022 EN LAS ASOCIACIONES DE VECINOS DE LA CIUDAD DE GRANADA;  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL INE, DEL CATASTRO INMOBILIARIO Y AYO GRANADA Y OTRAS 2024



### 3.2.4 VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL

Vemos a continuación las viviendas de uso turístico VUT, las plazas ofertadas y la presión turística residencial PTR que aplica a las asociaciones de vecinos AAVV de la ciudad de Granada, según la comercialización en los canales de oferta turística COT de los últimos 12 meses y su explotación como estadística del INE de febrero de 2024, [Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad](#).

Como en la escala anterior de distritos, se incluye el indicador referido al cómputo de la vivienda de uso turístico obtenido a partir del Registro de Turismo de Andalucía, que representa potencialmente el máximo nivel de actividad reglada posible de las VUT en cada ámbito considerado. Recordemos que presión turística estimada a partir del RTA es a lo que hemos denominado Presión Turística Residencial de actividad Registrada PTRR.

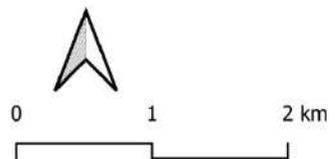
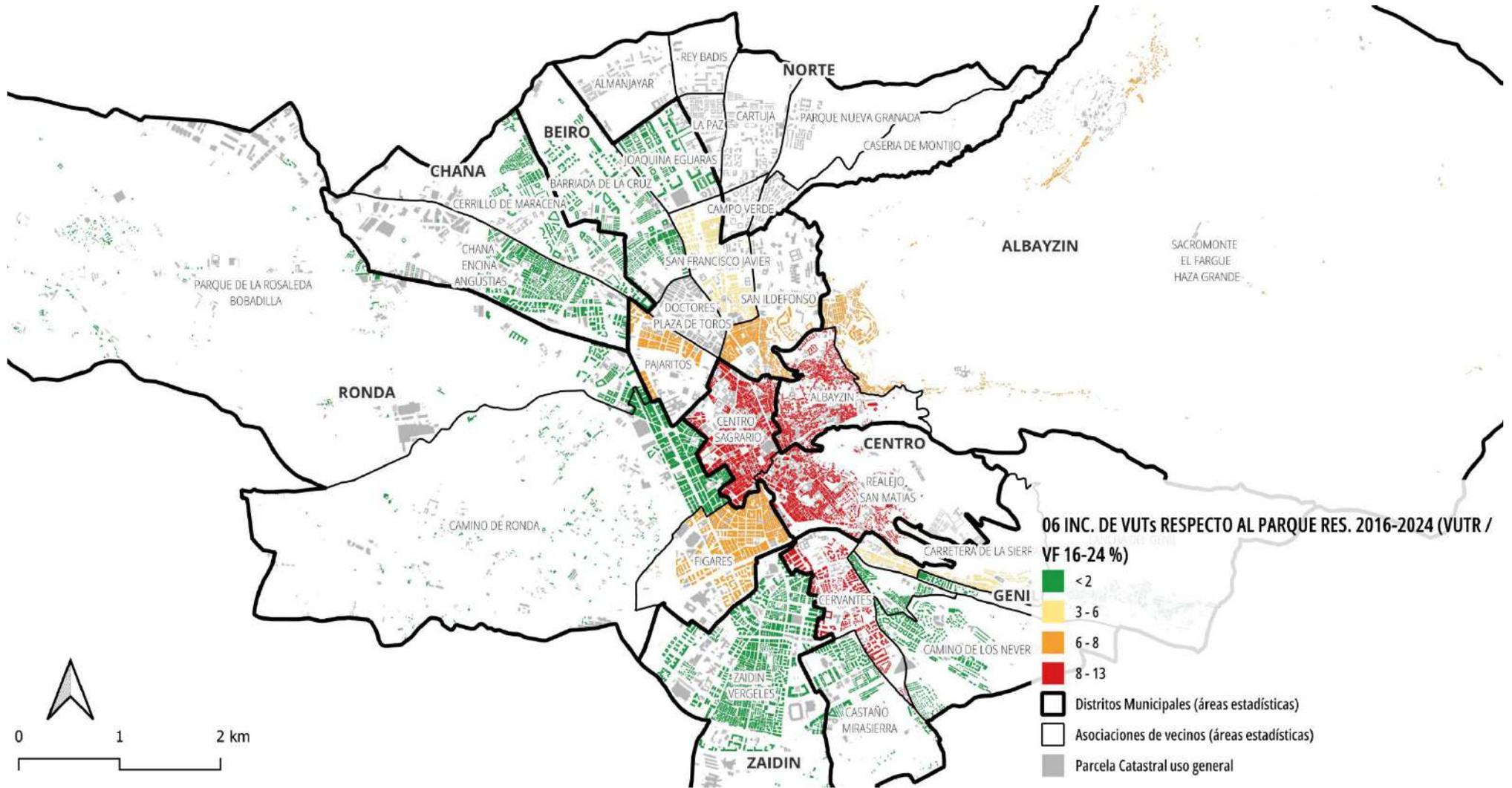
Se han incluido los dos indicadores adicionales anteriores referentes a la absorción de parque residencial por parte de las VUT respecto al parque residencial nuevo catastrado/renovado VUTR / VF 16-24, así como el que relaciona las VUT con el incremento del parque de viviendas en alquiler VUTR / VP ALQ 15-22.

En la aplicación de la escala de color aplicada a los diferentes rangos de valores se han considerado situaciones favorables para las asociaciones de vecinos (tonalidades verdes): las menores cuantías de VUTs, de plazas, los menores valores de PTR y PTRR, así como las menores proporciones de VUTR frente al número de viviendas nuevas catastradas en el período considerado VUTR / VF 16-24 y la menor proporción de éstas respecto al incremento de viviendas en alquiler convencional en el período referido VUTR / VP ALQ 15-22. En este sentido, se han considerado desfavorables (tonalidades rojas) las situaciones contrarias a las nombradas.

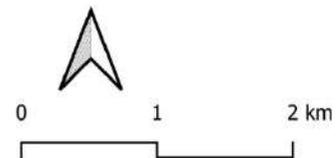
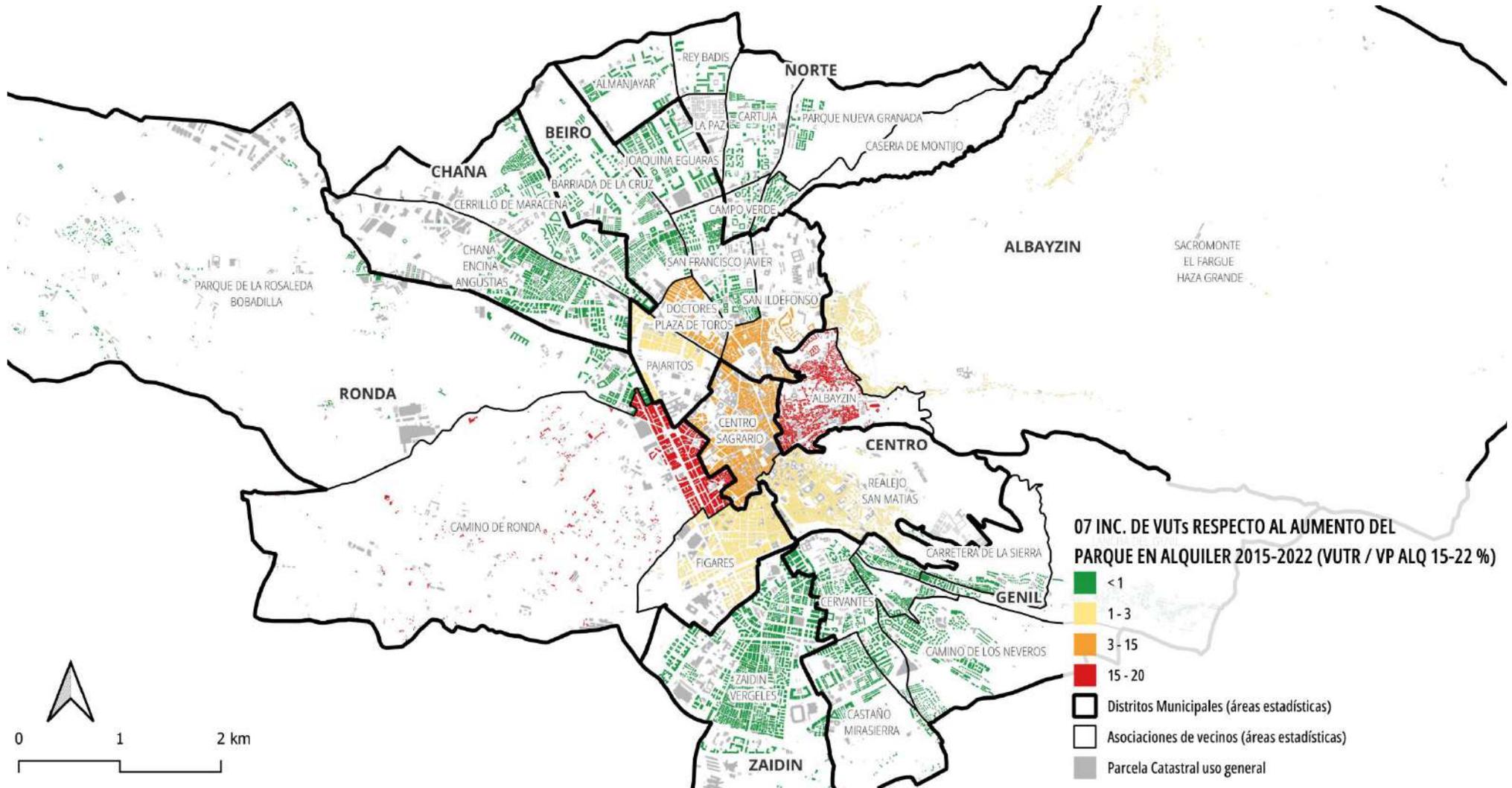


ID	DISTRITO	ID	AAVV	VUT INE 2402	VUT INE PLA	PTR	VUTR 2407	VUTR PLA	VUTR / VF 16-24	VUTR / VP ALQ 15-22	PTRR
07	RONDA	30	FIGARES	228	1.089	15%	361	1.985	622%	136%	24%
01	ALBAYZIN	01	ALBAYZIN	627	2.577	21%	715	3.493	883%	1882%	24%
03	CENTRO	11	CENTRO - SAGRARIO	626	2.783	15%	969	4.907	932%	602%	23%
03	CENTRO	12	REALEJO - SAN MATIAS	486	2.170	8%	726	3.539	1231%	287%	13%
02	BEIRO	10	SAN ILDEFONSO	84	336	3%	165	792	660%	471%	5%
01	ALBAYZIN	04	SACROMONTE - EL FARGUE - HAZA GRANDE	71	328	3%	73	364	664%	106%	4%
04	CHANA	16	BOLA DE ORO	11	41	2%	16	72	41%	76%	2%
07	RONDA	29	CAMINO DE RONDA	106	569	1%	182	1.066	74%	1517%	1%
04	CHANA	15	CHANA - ENCINA - ANGUSTIAS	17	74	0%	55	276	104%	12%	1%
02	BEIRO	08	PAJARITOS	31	144	1%	58	318	725%	129%	1%
05	GENIL	21	LANCHA DEL GENIL	21	135	1%	18	113	21%	31%	1%
05	GENIL	18	CARRETERA DE LA SIERRA	18	96	1%	31	192	238%	42%	1%
08	ZAIDIN	32	ZAIDIN - VERGELES	111	488	0%	192	970	37%	15%	1%
05	GENIL	17	CAMINO DE LOS NEVEROS	17	79	1%	21	102	191%	13%	1%
02	BEIRO	09	SAN FRANCISCO JAVIER	27	123	1%	22	127	244%	39%	1%
02	BEIRO	05	BARRIADA DE LA CRUZ	18	72	0%	39	199	5%	17%	1%
05	GENIL	20	CERVANTES	39	229	0%	59	369	1180%	30%	1%
07	RONDA	31	PARQUE DE LA ROSALEDA - BOBADILLA	8	28	0%	17	117	7%	36%	0%
02	BEIRO	06	DOCTORES - PLAZA DE TOROS	22	110	0%	47	252		470%	0%
06	NORTE	23	CAMPO VERDE	0	-	0%	6	31		32%	0%
04	CHANA	14	CERRILLO DE MARACENA	8	20	0%	22	107	9%	19%	0%
06	NORTE	27	PARQUE NUEVA GRANADA	3	8	0%	4	23		6%	0%
06	NORTE	28	REY BADIS	2	4	0%	2	6		7%	0%
02	BEIRO	07	JOAQUINA EGUARAS	15	42	0%	8	47	31%	8%	0%
06	NORTE	25	CASERIA DE MONTIJO	2	4	0%	4	33		11%	0%
05	GENIL	19	CASTAÑO - MIRASIERRA	8	49	0%	13	69	163%	18%	0%
06	NORTE	22	ALMANJAYAR	1	7	0%	2	11		4%	0%
06	NORTE	24	CARTUJA	1	2	0%	1	8		1%	0%
06	NORTE	26	LA PAZ								
<b>TM GRANADA</b>				<b>2.608</b>	<b>11.607</b>	<b>2%</b>	<b>3.828</b>	<b>19.588</b>	<b>145%</b>	<b>96%</b>	<b>3%</b>

VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO VUT, PLAZAS OFERTADAS Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL, SEGÚN LOS COT, DE LAS ASOCIACIONES DE VECINOS DEL TM GRANADA EN FEBRERO 2024; VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO REGISTRADAS VUTR, PLAZAS INSCRITAS Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL REGISTRADA PTRR SEGÚN FIGURAN EN EL REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA RTA EN JUNIO DE 2004; FUENTE: ESTADÍSTICA DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y SU CAPACIDAD, INE 2024 Y RTA 2024



DISTRIBUCIÓN DEL INCREMENTO DEL NÚMERO DE VUTs RESPECTO AL INCREMENTO DEL PARQUE RESIDENCIAL CATASTRADO 2016-2024 EN LAS ASOCIACIONES DE VECINOS DE LA CIUDAD DE GRANADA;  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL INE, DEL CATASTRO INMOBILIARIO Y AYO GRANADA Y OTRAS 2024



DISTRIBUCIÓN DEL INCREMENTO DEL NÚMERO DE VUTs RESPECTO AL INCREMENTO DEL PARQUE RESIDENCIAL DE VIVIENDAS EN ALQUILER EN EL PERÍODO 2015-2022 EN LAS ASOCIACIONES DE VECINOS DE LA CIUDAD DE GRANADA;  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL INE, DEL CATASTRO INMOBILIARIO Y AYO GRANADA Y OTRAS 2024

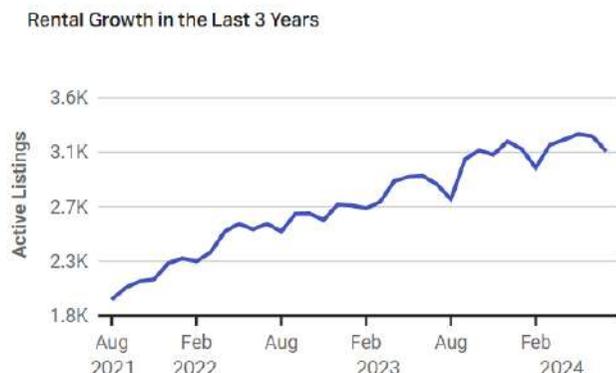


### 3.2.5 RENTABILIDAD VUTS FRENTE AL ALQUILER CONVENCIONAL

Como se ha descrito anteriormente, a partir de la información que proporciona la herramienta [MarketMinder](#) de AirDNA, se presentan determinados indicadores de caracterización de la comercialización de las VUTs en la ciudad de Granada. En base a estos valores vamos a establecer la relación entre los ingresos generados por esta tipología de uso frente a los obtenidos por un arrendador mediante un alquiler residencial de larga duración, convencional. Dicha ratio se propone como indicador de rentabilidad.

En los últimos 12 meses se han ofertado casi 4.500 VUTs (listados de short time rentals STR) en la ciudad de Granada, si bien en la actualidad permanecen activas unas 3.200 VUTs (último mes).

Según las métricas de la referida herramienta, estos listados activos han crecido el 9% en el último año y el 170% en los últimos tres, esto es, de 1.900 VUTs en julio de 2021 hasta 3.200 VUTs en julio de 2024.



La comercialización de estas VUTs se realiza a través de los COT en la proporción que se adjunta: Airbnb 78%, Vrbo 6% y en ambos simultáneamente 16%.

En cuanto al tamaño de las viviendas comercializadas, más de la mitad son de 1

dormitorio 53%, casi la tercera parte de dos dormitorios 28% y de tres y más se reparten el resto de la franja.

Listings by Rental Channel



Listings by Rental Size



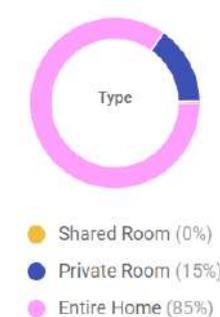
En cuanto a la disponibilidad anual de las VUTs ofertadas, casi la mitad de ellas 44% se ofertan entre 9 y 12 meses y un tercio entre 3 y 9 meses. El 20% de las VUTs se ofertan menos de 3 meses al año.

Respecto al tipo de alquiler, el 85% son VUTs completas y sólo el 15% restante se oferta por habitaciones.

Listings by Annual Availability



Listings by Rental Type



Para la ciudad de Granada se proponen los 26 submercados diferenciados siguientes, que coinciden de forma aproximada con las asociaciones de vecinos más saturadas.



Se adjuntan, de forma agregada a esta escala los siguientes atributos:

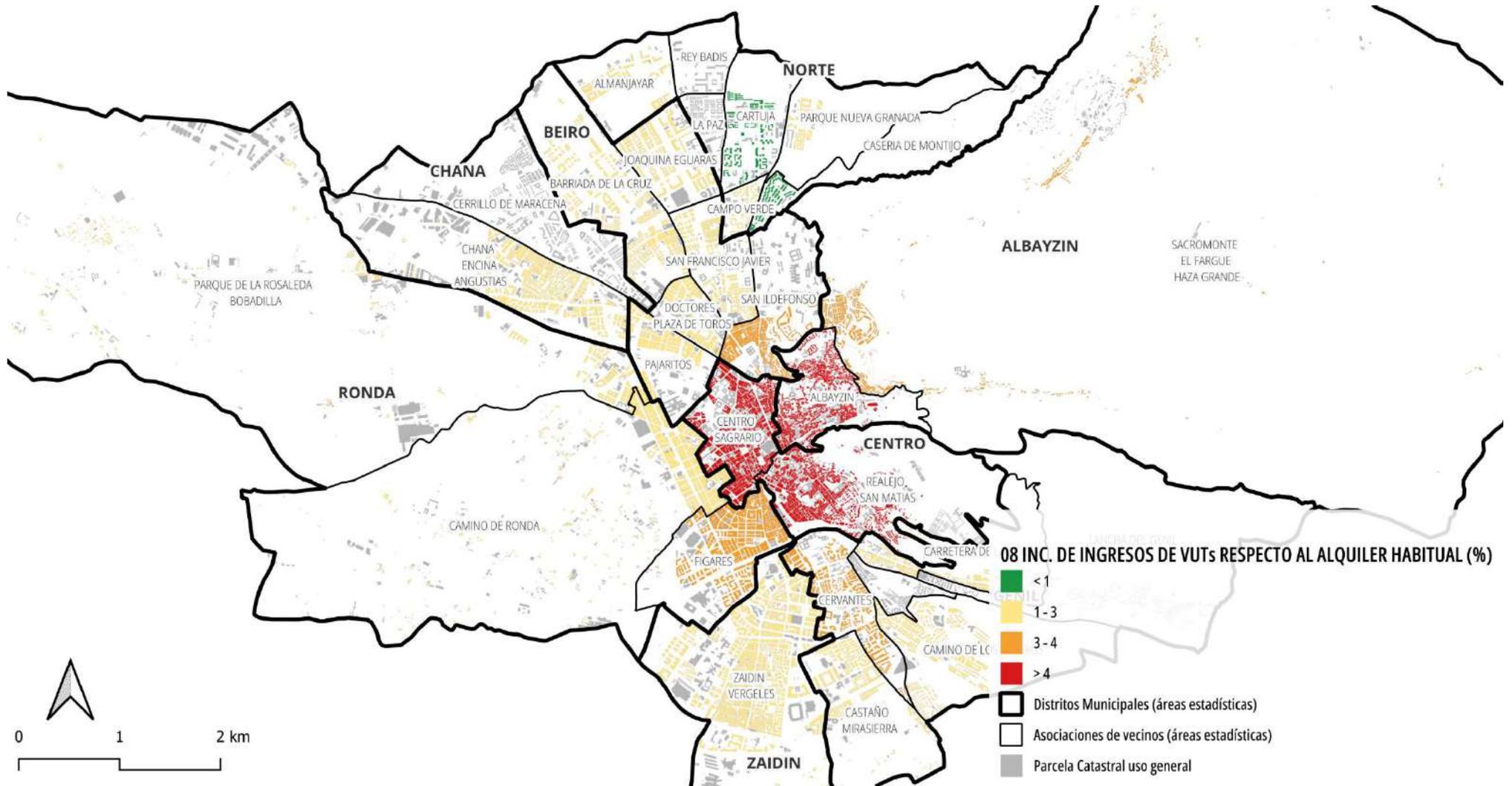
- Respecto a las VUTs, ratio de ocupación anual OCU %, ingresos medios diarios obtenidos por el arrendador de la VUT en €/DIA e ingresos medios anuales obtenidos mediante esa tipología en €/AÑO.
- Respecto al alquiler convencional, los ingresos medios mensuales obtenidos por el arrendador mediante la comercialización de la vivienda como vivienda habitual en régimen de alquiler VP ALQ en €/MES y agregado anual de la renta a 12 meses en €/AÑO.
- Relación entre sendos ingresos anuales, ingresos VUT / VP ALQ expresado en % como indicador de la diferencia entre las rentabilidades entre sendas formas de comercialización.

El incremento de ingresos que representa la comercialización de estas viviendas como VUT frente a su comercialización como alquiler convencional en %, se ha estimado en torno al 400% como media municipal (378%) y se adjuntan los desagregados por distritos municipales.



ID	DISTRITO	ID	AAVV	ING VUT			ING VP ALQ		ING VUT/VP	PTRR
				€/DÍA	OCU%	€/AÑO	€/MES	€/AÑO	% (€)	
07	RONDA	30	FIGARES	115	57	21.700	587	7.044	308%	24%
01	ALBAYZIN	01	ALBAYZIN	110	64	24.400	461	5.532	441%	24%
03	CENTRO	11	CENTRO - SAGRARIO	124	62	25.800	532	6.384	404%	23%
03	CENTRO	12	REALEJO - SAN MATIAS	120	60	24.900	514	6.168	404%	13%
02	BEIRO	10	SAN ILDEFONSO	81	66	18.600	493	5.916	314%	5%
01	ALBAYZIN	04	SACROMONTE - EL FARGUE - HAZA GRANDE	76	57	18.000	491	5.892	305%	4%
04	CHANA	16	BOLA DE ORO				548	6.576		2%
07	RONDA	29	CAMINO DE RONDA	110	54	20.100	610	7.320	275%	1%
04	CHANA	15	CHANA - ENCINA - ANGUSTIAS	62	48	9.200	434	5.208	177%	1%
02	BEIRO	08	PAJARITOS	87	55	15.500	550	6.600	235%	1%
05	GENIL	21	LANCHA DEL GENIL				488	5.856		1%
05	GENIL	18	CARRETERA DE LA SIERRA	106	53	17.800	534	6.408	278%	1%
08	ZAIDIN	32	ZAIDIN - VERGELES	78	52	14.000	468	5.616	249%	1%
05	GENIL	17	CAMINO DE LOS NEVEROS	64	81	18.800	566	6.792	277%	1%
02	BEIRO	09	SAN FRANCISCO JAVIER	45	57	11.100	527	6.324	176%	1%
02	BEIRO	05	BARRIADA DE LA CRUZ	85	49	14.200	553	6.636	214%	1%
05	GENIL	20	CERVANTES	108	58	21.800	547	6.564	332%	1%
07	RONDA	31	PARQUE DE LA ROSALEDA - BOBADILLA	76	37	9.100	552	6.624	137%	0%
02	BEIRO	06	DOCTORES - PLAZA DE TOROS	91	58	20.200	573	6.876	294%	0%
06	NORTE	23	CAMPO VERDE	54	39	5.600	425	5.100	110%	0%
04	CHANA	14	CERRILLO DE MARACENA				544	6.528		0%
06	NORTE	27	PARQUE NUEVA GRANADA	49	49	8.400	400	4.800	175%	0%
06	NORTE	28	REY BADIS	47	61	6.800				0%
02	BEIRO	07	JOAQUINA EGUARAS	50	42	7.400	460	5.520	134%	0%
06	NORTE	25	CASERIA DE MONTIJO	23	44	2.900	349	4.188	69%	0%
05	GENIL	19	CASTAÑO - MIRASIERRA	79	50	11.200	530	6.360	176%	0%
06	NORTE	22	ALMANJAYAR	50	50	8.500	389	4.668	182%	0%
06	NORTE	24	CARTUJA	29	39	3.900	383	4.596	85%	0%
06	NORTE	26	LA PAZ				SIN DATOS			
<b>TM GRANADA</b>				<b>115</b>	<b>60</b>	<b>23.300</b>	<b>514</b>	<b>6.168</b>	<b>378%</b>	<b>3%</b>

INGRESOS DERIVADOS DEL ALQUILER COMO VUT Y POR ALQUILER CONVENCIONAL POR ASOCIACIONES DE VECINOS AAVV DEL TM GRANADA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE AIRDNA 2024



*DISTRIBUCIÓN DEL INCREMENTO DE INGRESOS RESULTANTE DEL DESTINO DE LA VIVIENDA A VUT RESPECTO AL DESTINO A ALQUILER CONVENCIONAL;  
ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL INE, DEL CATASTRO INMOBILIARIO Y AYO GRANADA Y OTRAS 2024*



#### **4 CUADRO RESUMEN DE PRINCIPALES RESULTADOS ANALIZADOS**

Se adjunta a continuación una batería con 14 indicadores, uno por cada uno de los conceptos analizados a modo de tabla resumen, extractados del conjunto de los empleados anteriormente para el análisis de la incidencia de la distribución de la presión turística residencial en las asociaciones de vecinos AAVV del TM Granada, ordenados de forma ascendente por la presión que emana de las inscripciones en el Registro de Turismo de Andalucía PTRR.



ID	DISTRITO	ID	AAVV	PTRR	TMH 22	HOG 15-22	RMPPE 22	IND GIN 22	VP ALQ UNT 22	▲ VP ALQ 15-22	▲ PRE VP ALQ 15-22	ESF ALQ PPE 22	VUT INE 24	PTR	VUTR 24	VUT / VF 16-24	VUT / VP ALQ 15-22
7	RONDA	30	FIGARES	24%	2,25	-223	15.084	27,73	6,18	21%	35%	47%	228	15%	361	622%	136%
1	ALBAYZIN	1	ALBAYZIN	24%	2,12	-244	14.214	38,78	7,58	12%	32%	39%	627	21%	715	883%	1882%
3	CENTRO	11	CENTRO - SAGRARIO	23%	2,19	-115	17.117	35,23	7,11	11%	40%	37%	626	15%	969	932%	602%
3	CENTRO	12	REALEJO - SAN MATIAS	13%	2,2	48	17.418	39,3	7,18	34%	31%	35%	486	8%	726	1231%	287%
2	BEIRO	10	SAN ILDEFONSO	5%	2,14	-98	15.893	38,1	6,95	6%	26%	37%	84	3%	165	660%	471%
1	ALBAYZIN	4	SACROMONTE - EL FARGUE - HAZA GRANDE	4%	2,44	-80	9.973	38,2	5,37	60%	20%	59%	71	3%	73	664%	106%
4	CHANA	16	BOLA DE ORO	2%	2,38	65	13.873	34	5,95	45%	26%	47%	11	2%	16	41%	76%
7	RONDA	29	CAMINO DE RONDA	1%	2,27	-390	15.820	30,1	6,34	1%	36%	46%	106	1%	182	74%	1517%
4	CHANA	15	CHANA - ENCINA - ANGUSTIAS	1%	2,26	-244	11.514	31,11	5,2	63%	33%	45%	17	0%	55	104%	12%
2	BEIRO	8	PAJARITOS	1%	2,13	-385	14.350	26,23	6,03	8%	34%	46%	31	1%	58	725%	129%
5	GENIL	21	LANCHA DEL GENIL	1%	2,33	30	12.709	32,05	5,53	89%	16%	46%	21	1%	18	21%	31%
5	GENIL	18	CARRETERA DE LA SIERRA	1%	2,48	-150	15.424	31,95	5,68	81%	28%	42%	18	1%	31	238%	42%
8	ZADIN	32	ZADIN - VERGELES	1%	2,3	-597	11.074	29,39	5,62	67%	35%	51%	111	0%	192	37%	15%
5	GENIL	17	CAMINO DE LOS NEVEROS	1%	2,69	125	18.407	30,53	6,24	60%	26%	37%	17	1%	21	191%	13%
2	BEIRO	9	SAN FRANCISCO JAVIER	1%	2,11	-156	15.593	29,68	6,23	18%	44%	41%	27	1%	22	244%	39%
2	BEIRO	5	BARRIADA DE LA CRUZ	1%	2,46	558	15.286	28,77	6,21	55%	25%	43%	18	0%	39	5%	17%
5	GENIL	20	CERVANTES	1%	2,44	-335	15.645	29,4	5,44	36%	30%	42%	39	0%	59	1180%	30%
7	RONDA	31	PARQUE DE LA ROSALEDA - BOBADILLA	0%	2,4	-35	17.561	31,45	6,82	12%	31%	38%	8	0%	17	7%	36%
2	BEIRO	6	DOCTORES - PLAZA DE TOROS	0%	2,12	-75	17.030	31,58	6,11	2%	26%	40%	22	0%	47		470%
6	NORTE	23	CAMPO VERDE	0%	2,17	-41	11.038	34,25	4,66	16%	54%	46%	0	0%	6		32%
4	CHANA	14	CERRILLO DE MARACENA	0%	2,45	111	16.829	28,04	5,95	31%	30%	39%	8	0%	22	9%	19%
6	NORTE	27	PARQUE NUEVA GRANADA	0%	2,42	3	9.150	32,3	4,29	103%	42%	52%	3	0%	4		6%
6	NORTE	28	REY BADIS	0%	2,83	-43	5.067	39,5					2	0%	2		7%
2	BEIRO	7	JOAQUINA EGUARAS	0%	2,31	-170	11.317	31,82	4,77	40%	29%	49%	15	0%	8	31%	8%
6	NORTE	25	CASERIA DE MONTIJO	0%	2,7	27	6.177	34	4,49	88%	35%	68%	2	0%	4		11%
5	GENIL	19	CASTAÑO - MIRASIERRA	0%	2,5	-142	14.703	28,4	5,59	29%	28%	43%	8	0%	13	163%	18%
6	NORTE	22	ALMANJAYAR	0%	2,55	-69	5.914	36,93	4,87	392%	33%	79%	1	0%	2		4%
6	NORTE	24	CARTUJA	0%	2,66	-301	6.012	38,02	3,95	90%	37%	76%	1	0%	1		1%
6	NORTE	26	LA PAZ		2,84	-171	3.713	26,97									
													SIN DATOS				
<b>TM GRANADA</b>				<b>3%</b>	<b>2,32</b>	<b>-3.065</b>	<b>13.472</b>	<b>31,14</b>	<b>5,94</b>	<b>30%</b>	<b>514</b>	<b>46%</b>	<b>2.608</b>	<b>2%</b>	<b>3.828</b>	<b>145%</b>	<b>96%</b>



## **5 PRINCIPALES CONCLUSIONES SOBRE LA INCIDENCIA DE LAS VUT EN LA CIUDAD**

### **5.1 LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO SUPONEN MÁS DEL 50% DE LAS PLAZAS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO OFERTADAS Y SE CONCENTRAN EN CUATRO DISTRITOS DE LA CIUDAD QUE ACUMULAN EL 95 % DE LAS MISMAS**

El fenómeno de las viviendas de uso turístico ha supuesto un importante cambio en el modelo de desarrollo e implantación de los alojamientos turísticos en las ciudades, y así queda reflejado igualmente en la ciudad de Granada, de tal forma que esta modalidad de alojamiento supera el 50% del número total de plazas turísticas ofertadas en la ciudad, muy por encima de los apartamentos turísticos, que ofertan el 9 % de las plazas, o de los alojamientos hoteleros que no llegan al 40% de las plazas totales de alojamientos existentes.

Por tanto, dicha modalidad de alojamiento, a nivel cuantitativo, es la que tiene un mayor impacto sobre la ciudad de Granada, superando a la suma del resto de modalidades de alojamiento, y sumando más de la mitad del total de plazas ofertadas.

Además, de dichas plazas ofertadas, el 95 % de las mismas se sitúan en cuatro distritos de la ciudad, siendo estos el Distrito Centro, con un 44%, Albayzin con un 28 %, Ronda con un 14 %. y Beiro con casi un 9%.

Si comparamos el porcentaje de plazas ofertadas con el de la población residente, comprobamos que el 95% de las VUT son soportadas a nivel territorial por algo más del 40% de la población residente en la ciudad de Granada.

### **5.2 LOS DISTRITOS ALBAYZIN Y CENTRO CONCENTRAN CASI EL 75% DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO QUE OPERAN EN LA CIUDAD**

Dentro del análisis realizado podemos observar que hay dos Distritos de la ciudad que presentan un mayor atractivo para la implantación de viviendas de uso turístico y que tienen por tanto una mayor presión turística registradas.

Dichos distritos son Centro y Albayzin, y entre ambos acumulan casi el 75% de las viviendas de uso turístico habilitadas para operar en la ciudad de Granada.

Si establecemos una comparación entre el porcentaje de plazas ofertadas con el de la población residente en dicho ámbito, podemos comprobar que casi el 75% de las VUT son soportadas a nivel territorial por el ámbito donde reside algo más del 12% de la población de la ciudad de Granada, que son los residentes en los Distritos Centro y Albayzin.

Ello pone de manifiesto que se trata de un fenómeno que se concentra sólo en ciertas zonas de la ciudad, y que por tanto son esos barrios los que soportan de forma clara las consecuencias del desarrollo de este reciente modelo de alojamiento turístico.



### **5.3 ENTRE LOS AÑOS 2016 Y 2024 LAS VUT SE HAN INCREMENTADO SOBRE TODO EN AQUELLOS ÁMBITOS ANALIZADOS QUE PRESENTAN MAYOR PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL AFECTANDO TANTO AL NUEVO PARQUE RESIDENCIAL COMO A LAS VIVIENDAS QUE SE DESTINAN AL ALQUILER**

La implantación de las VUT en la ciudad de Granada, como ya hemos visto, ha sido desigual en el territorio. Si se analiza el crecimiento de este tipo de alojamiento desde el año 2016, en que se regula por primera vez por la Comunidad Autónoma las viviendas turísticas, hasta la actualidad, se puede comprobar cómo son determinados ámbitos de la ciudad los que han visto incrementado el número de inmuebles residenciales destinados al turismo, y en consecuencia la presión turística residencial.

Esta situación pone de manifiesto la existencia de zonas en la ciudad que son más atractivos para la implantación de VUT por parte de las personas propietarias de las viviendas, de forma que, si no se establecen límites a este desarrollo, el crecimiento de este tipo de viviendas acaba teniendo una incidencia desmesurada en esos barrios.

En este sentido podemos observar también, como las viviendas de uso turístico han crecido muy por encima del crecimiento del número de viviendas nuevas según el catastro.

Por tanto si la oferta de VUT crece por encima del incremento del parque residencial, es posible que parte de estas nuevas viviendas que se incorporan, en vez de destinarse al uso residencial, acaben siendo utilizadas para uso turístico. En cualquier caso, lo determinante es la mayor celeridad de las VUT que la vivienda habitual para ocupar el parque residencial, no ya si es sobre el parque residencial nuevo o el ya existente.

En este sentido, donde más ha crecido el número de viviendas de uso turístico en relación con el parque de vivienda nueva o renovado, ha sido en los Distritos de Centro y Albayzin.

De igual manera, las VUT han crecido muy por encima del parque de viviendas destinado al alquiler, siendo también los Distritos de Centro y Albayzin donde se dan estas circunstancias.

Es decir, que en los últimos años ha sido mucho mayor el número de viviendas que se han destinado al alquiler turístico que las que se han destinado al alquiler residencial convencional

Estas circunstancias provocan que haya una disminución de la oferta de viviendas, tanto en venta como en alquiler, contribuyendo a una subida de los precios de las mismas en las zonas que soportan una mayor presión turística.

#### **5.4 LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO TIENEN UNA RENTABILIDAD ECONÓMICA SENSIBLEMENTE SUPERIOR QUE EL ALQUILER CONVENCIONAL**

En relación con lo expuesto en los apartados anteriores, debe señalarse que, es la propia dinámica económica del mercado de alquiler de viviendas la que acaba llevando a la saturación de determinados ámbitos territoriales mediante el crecimiento permanente del número de VUT.

Este hecho queda reflejado de forma clara cuando se analizan las distintas rentabilidades del alquiler de vivienda de tipo convencional y el alquiler de vivienda para uso turístico.

Y así comprobamos, que la rentabilidad de un inmueble residencial que se destina a VUT tiene una rentabilidad económica para su propietario muy superior que si la destinara al uso de alquiler convencional.

Esta alta rentabilidad, hace mucho más atractivo este uso, y tiene como consecuencia que las personas propietarias de vivienda que tienen dichos inmuebles en alquiler convencional acaben destinando su vivienda a VUT, ya que obtendrán unos mayores beneficios.

Esta detracción de viviendas del alquiler convencional hacia el alquiler turístico, como ya hemos expuesto, supone una restricción de la oferta de viviendas para alquiler convencional incidiendo en la subida de los precios de alquiler de las mismas.



#### **5.5 UNO DE LOS DISTRITOS DE LA CIUDAD CON MAYOR PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL, ALBAYZIN, ES EL QUE PIERDE MAYOR NÚMERO DE PERSONAS Y HOGARES**

Debe tenerse en cuenta cual es la dinámica demográfica general de la ciudad de Granada, que en los últimos años se ha caracterizado por un decrecimiento paulatino tanto en el número de personas como en el número de hogares, situación que se produce en todos los distritos de la ciudad.

Esta situación dificulta establecerse una correlación directa entre el fenómeno de las VUT y la pérdida de población y hogares de los barrios, ya que se trata de una dinámica generalizada del municipio.

No obstante, si que se observa una situación reseñable en el Distrito Albayzin, uno de los que mayor presión turística residencial tiene, ya que dicho Distrito acumula en términos porcentuales una pérdida de población y hogares muy por encima de las del resto de los Distritos de la ciudad.

Esta situación nos invita a realizar la hipótesis de que efectivamente la pérdida de población y hogares del distrito Albayzin pueda verse causada, entre otros factores, por la gran presencia de viviendas de uso turístico, y que otras zonas de la ciudad, como el Distrito Centro, aún no la han experimentado, pero que sea cuestión de tiempo que empiecen a producirse dinámicas similares.

## 5.6 LOS PRECIOS DE ALQUILER SON MÁS ALTOS EN LAS ZONAS CON MAYOR PRESENCIA DE VUT Y AUNQUE TIENEN RENTAS MEDIAS MÁS ALTAS TAMBIÉN AGLUTINAN UNA MAYOR DESIGUALDAD

La crisis causada por la COVID-19, determinó la imposibilidad de que las viviendas de uso turístico siguieran operando como tal, de tal forma que muchas de ellas se incorporaron al alquiler residencial, por lo que en los ámbitos donde existían mayor número de viviendas de dichas características se incrementó la oferta de viviendas en alquiler.

El incremento de esta oferta de viviendas en alquiler coincidió en el tiempo, precisamente, con una contención de los precios de renta de los alquileres, así como de compraventa de las viviendas, lo que viene a poner de manifiesto como el aumento o disminución de la oferta de viviendas en régimen de alquiler incide en la determinación de los precios por aplicación de los principios que rigen el funcionamiento de la oferta y la demanda.

Por tanto, la disminución de la oferta de viviendas que supone destinar las mismas al turismo, tienen un impacto al alza sobre los precios de venta y alquiler de las viviendas, en la medida en que están disminuyendo la oferta de estas.

Se comprueba en los datos analizados, que aquellas zonas de la ciudad en las que existe una mayor presencia de VUT, coinciden con aquellos que presentan precios de alquiler de vivienda altos, dificultando el acceso a la vivienda a aquellos colectivos que presentan menores niveles de renta.

En dichas zonas, se observa que, aunque tienen rentas medias más altas, también son las que presentan mayores índices de desigualdades como pone de manifiesto el análisis realizado del índice de Gini.



## 5.7 LAS ÁREAS ESTADÍSTICAS ESTUDIADAS CON PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL SUPERIOR A LA MEDIA ACUMULAN UN MAYOR NÚMERO DE INDICADORES DESFAVORABLES

De conformidad con el estudio realizado podemos observar que la Presión Turística Residencial Registrada (PTRR), para la ciudad de Granada, se sitúa en un 3%, reflejando dicho porcentaje el número de VUT inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía por cada 100 viviendas existentes.

Si dicho indicador de PTRR lo proyectamos a la escala de las 29 Áreas Estadísticas (AAEE) que se han definido podemos observar que hay seis de ellas que presentan una PTRR por encima de la media municipal

Dichas seis AAEE se corresponden con los Distritos completos de Centro y Albayzín y con el AAEE de Figares en el Distrito Ronda y el AAEE San Idelfonso del Distrito Beiro.

La suma de las VUT de las seis AAEE reseñadas, representan un porcentaje de algo más del 85% del total de VUT que se encuentran habilitadas para operar en la ciudad de Granada.

Si comparamos dicho porcentaje de plazas ofertadas con el de la población residente en las seis AAEE mencionadas, comprobamos que algo más del 85% de las VUT son soportadas a nivel territorial por algo más del 20% de la población residente en la ciudad de Granada.

Los indicadores desfavorables que han sido analizados presentan mayor incidencia en aquellas AAEE que tienen una mayor PTRR, sobre todo en las que corresponde a los Distritos Centro y Albayzín.

De tal manera que, en dichas zonas, que presentan una mayor Presión Turística Residencial, se dan las siguientes circunstancias:

- La existencia de precio de alquiler de vivienda más altos.
- Una mayor desigualdad en la distribución de los ingresos de los hogares.



- El número de VUT crece muy por encima del parque residencial de nueva construcción.
- El número de VUT crece muy por encima de las viviendas que se destinan al alquiler de vivienda convencional.
- En el Distrito Albayzin se produce el mayor decrecimiento en términos porcentuales del número de personas y hogares
- La rentabilidad de las VUT está muy por encima de la del alquiler residencial

Todos estos factores que han sido relacionados inciden de forma directa en la calidad de vida de las personas residentes en dichos barrios y empeoran de forma clara las condiciones de vida en comparación con la situación de otros barrios de la ciudad, dada la concentración de esta modalidad de alojamiento en dichas zonas.

## **5.8 OPORTUNIDAD PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LIMITACIONES AL NÚMERO DE VIVIENDA DE USO TURÍSTICO**

A partir de la entrada en vigor del Decreto 31/2024, las posibilidades de establecer limitaciones a la implantación de las VUT van más allá de las simples molestias que causan las personas hospedadas en el acceso a dichos inmuebles.

Dicho Decreto pone sobre la mesa la posibilidad de establecer limitaciones al número máximo de inmuebles destinados a esta modalidad de alojamiento por razones de interés general.

Razones de interés general que van más allá de las posibles molestias, que tienen que ver con todos los argumentos que han sido expuestos en el presente documento y que ponen en relación tanto la calidad de vida de las personas residentes como las dificultades para el acceso a la vivienda en aquellos ámbitos que están caracterizados por una mayor presencia de VUT.

Y este es, por tanto, el objetivo del presente documento, poner de manifiesto como existe una correlación entre los indicadores que han sido analizados y la mayor presencia de VUT, y como de esta correlación se infiere un deterioro de las condiciones de vida de las personas residentes en dichos barrios, como consecuencia de soportar de forma más intensa la presencia de inmuebles destinados a esta forma de alojamiento, afectando al derecho a la vivienda.

Esta relación entre la presencia de VUT y el deterioro de las condiciones de vida en determinados barrios a partir de superar determinados umbrales en el número de este tipo de viviendas, es lo que nos lleva a la oportunidad de establecer límites al número de viviendas a implantar.

Límites que se encuentran suficientemente justificados y argumentados en aras a proteger de forma imperiosa el interés general y que se fundamentan en criterios claros, objetivos e inequívocos, al igual que lo son las limitaciones que más adelante se explicitan, de forma proporcionada a la realidad de los hechos analizados.



## **6 LA REGULACIÓN DE LAS VUT EN OTRAS CIUDADES ANDALUZAS Y ANOTACIONES PARA LA POSIBLE REGULACIÓN EN LA CIUDAD DE GRANADA**

### **6.1 REGULACIÓN EN OTRAS CIUDADES ANDALUZAS**

#### **6.1.1 SEVILLA**

La ciudad de Sevilla ha sido la primera en limitar el número de VUTs de conformidad con el D31/2024, de 29 de enero. El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 17 de octubre de 2024, aprobó definitivamente, por razón de imperiosa necesidad, la propuesta de limitación del número máximo de viviendas de uso turístico en la ciudad de Sevilla, de conformidad con el informe jurídico de la Dirección Técnica de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente de la ciudad elaborado a partir del documento técnico, 'INFORME IMPACTO VIVIENDA TURÍSTICA', ambos de fecha 6 de marzo de 2024.

En el referido informe se establece, de conformidad con la habilitación normativa, la propuesta de regulación de las viviendas de uso turístico en la ciudad de Sevilla, dónde los ámbitos territoriales considerados para el establecimiento de los límites propuestos son los 108 barrios que se definen en el callejero municipal de la ciudad. Sobre éstos se establecerá la limitación del número máximo de viviendas por zona, de conformidad con lo establecido artículo 2.2 del D31/2024, de 29 de enero.

Se establece el número máximo de viviendas VUT MAX a autorizar en cada barrio como el precedente de aplicar el porcentaje del 10% sobre el número de viviendas familiares existentes en cada barrio, calculado a partir de las inscripciones de inmuebles de uso residencial V del Catastro Inmobiliario, quedando así cuantificadas en una tabla anexa al mismo.

De conformidad con la limitación expuesta, sólo en aquellos barrios donde no se haya agotado el número máximo de viviendas de uso turístico establecidas, podrán otorgarse nuevas autorizaciones VUT AUT, hasta alcanzar el límite de VUT

MAX previsto.

Por el contrario, en aquellos barrios donde se haya llegado al límite de VUT MAX, o este haya sido sobrepasado, no podrá otorgarse ninguna autorización nueva para esta modalidad de alojamiento turístico.

#### **6.1.2 MÁLAGA**

El Ayuntamiento de Málaga ha hecho público recientemente, el pasado 24 de octubre, el acuerdo de aprobar en el próximo pleno municipal una modificación del PGOU en la que se propone la prohibición de registrar nuevas VUTs en una serie de zonas de la ciudad (43), a partir de un estudio similar al anterior en el que se consideran saturados los ámbitos por encima del 8% de PTRR.

En base a este estudio y sus conclusiones, se propone el establecimiento de una serie de limitaciones a las VUTs, de manera que éstas sólo podrán implantarse en los barrios con menos PTRR y se impedirá en los que existe mayor PTRR.

La disposición adicional que se pretende incluir en el PGOU toma como referencia el establecimiento del número máximo de viviendas turísticas a autorizar en cada barrio como el precedente de aplicar el porcentaje del referido 8% sobre el número de viviendas familiares disponibles en cada barrio. Esta cifra ha sido obtenida, como en el caso anterior, mediante la aplicación de la proporción del 8% sobre las viviendas familiares disponibles en cada barrio, calculada a partir de las inscripciones de inmuebles de uso residencial del Catastro.

De acuerdo con esto, a partir de la publicación en el BOP de la aprobación inicial de esta modificación del PGOU, solo podrán otorgarse nuevas autorizaciones hasta alcanzar el límite máximo previsto en aquellos barrios donde no se haya agotado el número VUT MAX. Por el contrario, en aquellos barrios donde se haya llegado al límite o éste haya sido sobrepasado, no podrá otorgarse ninguna autorización nueva.



### 6.1.3 FUENGIROLA

El Ayuntamiento de Fuengirola también ha informado recientemente, el pasado 13 de agosto, que limitará el registro de más viviendas turísticas en la ciudad, tras valorar las conclusiones que ha arrojado el estudio de Impacto de las VUT realizado al efecto por encargo del propio Ayuntamiento y que ha revelado la alta incidencia que tienen esta clase de alojamientos en la ciudad.

A este respecto, el ejecutivo local ha tomado las siguientes determinaciones: por un lado, ha solicitado a la Junta de Andalucía la cancelación de unas 600 VUT inscritas en el RTA por incumplir el artículo 7.1.6. del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), en base al decreto andaluz de fecha 29 de enero de Regulación de Viviendas Turísticas (con efecto desde el pasado 22 de febrero); asimismo, ha aprobado que estos pisos sean considerados negocios turísticos a efectos del pago de la tasa municipal de basura, afrontando sus propietarios una subida correspondiente de este importe en función de los metros cuadrados que tenga el inmueble; y, además, retirará la bonificación del 30% en el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) a todos aquellos titulares empadronados que se benefician de esta ayuda, que tal y como ya sucede en el resto de actividades económicas.

Por lo tanto, el ejecutivo local ha decidido aplicar esta limitación a todas las solicitudes registradas a partir del 22 de febrero, que ascienden a más de 600, y continuar aplicando esta restricción a todas las posteriores que incumplan este precepto.

El estudio elaborado, que se dio a conocer el pasado 1 de agosto, cifró la presión turística residencial en la localidad en un 9%. Se trata de valor que dobla al de capitales de provincia, como Málaga (4,5%), y que triplica el de la ciudad de Sevilla (3%).

## 6.2 ANOTACIONES PARA EL CASO DE GRANADA

Una vez analizada la incidencia del fenómeno de las VUT en la ciudad, extractadas las principales conclusiones que se han relacionado en el informe y analizadas las estrategias que a este respecto están acometiendo ya otras ciudades andaluzas,

se procede a introducir una serie de anotaciones que podrán tenerse en cuenta para el establecimiento la propuesta de delimitación a la que habilita el referido D31/2024. En paralelo vamos a analizar a qué escala podría realizarse la misma.

Se ha analizado la incidencia de la distribución de las VUTs a escala distrito y a escala de agregación de barrios en AAEE, según hemos expuesto.

Por tanto, será esa escala territorial, la de AAEE las que nos podría servir de base para establecer la propuesta de limitación del número de viviendas de uso turístico.

Del análisis multiescalar realizado comprobamos cómo existen agrupaciones de barrios AAEE con alta y muy alta PTRR y otros que presentan una baja PTRR.

A la hora de determinar el porcentaje de presencia de VUT que habilite para el establecimiento de la limitación podremos partir de forma objetiva de la media del término municipal (3%), de tal manera que este podría ser el límite de crecimiento máximo que se impondría para cada una de las AAEE.

Esta situación nos pondría de manifiesto la existencia de tres situaciones diferenciadas, la primera de ellas es la existencia de AAEE con una PTRR muy por encima de la media municipal, de tal forma que en dichas AAEE no podrá otorgarse ninguna autorización más para la implantación de VUT. Más bien se tratarían de zonas de “decrecimiento” en el sentido de que aquellas autorizaciones que fuesen decayendo no podrían dar lugar al establecimiento de ninguna autorización más.

Dicha zona se correspondería, en este caso, con las mencionada seis AAEE a las que antes nos hemos referido, el decir las dos del Distrito Centro, las dos del Distrito Albayzin y el AAEE de Figares en el Distrito Ronda y el AAEE San Idelfonso del Distrito Beiro.

Para la determinación de la segunda de las zonas habría que establecer un límite inferior de tal modo que quedarían cualificadas aquellas AAEE que tienen una PTRR igual o superior a este nuevo límite (inferior a 3%) pero que no llega al 3%. Dichas zonas las definiríamos como de crecimiento acotado, se permitirá la



implantación de nuevas VUT pero con una especial vigilancia para controlar que no lleguen a superar el 3%.

En esta situación podría encontrarse el AE de Bola de Oro, perteneciente al Distrito Chana.

De este modo, la tercera y última situación se correspondería con la de aquellas AAEE donde la PTRR es inferior al nuevo límite inferior antes definido, siendo esta la zona óptima para el crecimiento de las VUT.

Téngase en cuenta que existen al menos 11 AAEE que tienen una PTRR igual a 0% y otras 22 AAEE con una PTRR inferior al 2%.

Dichos parámetros determinarían el número máximo de viviendas a autorizar en cada barrio VUT MAX y habría que actualizarlo de forma periódica, toda vez que la evolución de los datos de partida puede traducirse en una actualización de dicho límite.

En este sentido, se considera conveniente la comprobación de dicho límite en el transcurso de un año para poder analizar la incidencia en el número de VUT de la aplicación del Decreto 31/2024, de 29 de enero, el cual en su disposición adicional primera establece que las VUT que se encuentren inscritas en el RTA y que no cumplan con los requisitos mencionados en dicho Decreto dispondrán del plazo de un año para cumplir con los mismos.

Una vez realizada dicha revisión, transcurrido un año de la entrada en vigor del establecimiento de los límites propuestos, se propondría una revisión periódica cada cuatro años, con independencia de que la misma pueda llevarse a cabo en un periodo menor cuando razones excepcionales que así lo requieran.