DOCUMENTO:

ESTUDIO SOBRE EL DIMENSIONAMIENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDA CON FINES TURÍSTICOS EXISTENTE EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA, PROPUESTA DE MEDIDAS DE ORDENACIÓN Y ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN DE LA SITUACIÓN

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:

INSTITUTO MUNICIPAL DE TURISMO
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

EQUIPO REDACTOR:

ESPACIO COMÚN COOP

FECHA:

ABRIL 2019

Coordinación y Redacción

Espacio Común COOP

Mario Estivill Baena

Antonio Ibáñez Pielfort

Luis Estivill Baena

Otras intervenciones

Ayuntamiento de Córdoba:

Instituto Municipal de Turismo

VIMCORSA

Gerencia de Urbanismo

Centro de Procesamiento de Datos, A. Torres Espino

Otros Servicios Técnicos Municipales

Otros organismos o administraciones:

Servicio de Empresas y Actividades Turísticas, Consejería de Turismo y Deporte

Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, Consejería de Economía, Conocimiento, Empresas y Universidad

Servicio de Planificación y Tecnología, Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio

Fotografía de portada: Manolo Espaliú

Córdoba, Abril de 2019

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

ÍNDICE DEL DOCUMENTO 2

I. ANTECEDENTES Y FUENTES DE INFORMACIÓN ANALIZADAS 6

1 OBJETO DEL DOCUMENTO 7

2 DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA 7

3 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN Y TENDENCIA DE LA VIVIENDA CON FINALIDAD TURÍSTICA A NIVEL AUTONÓMICO Y LOCAL 9

3.1 ENCUESTA DE COYUNTURA TURÍSTICA DE ANDALUCÍA, ECTA 10

3.1.1 EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL NÚMERO DE TURISTAS EN ANDALUCÍA 2010-2018 13

3.1.2 EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL NÚMERO DE TURISTAS EN LA PROVINCIA DE CÓRDOBA 2010-2018 14

3.1.3 EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL NÚMERO DE TURISTAS EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA 2010-2018 15

3.1.4 EVOLUCIÓN ANUAL DEL PORCENTAJE DE VIAJES POR TIPO DE ALOJAMIENTO EN ANDALUCÍA 2012-2018 16

3.1.5 EVOLUCIÓN ANUAL DEL PORCENTAJE DE VIAJES POR TIPO DE ALOJAMIENTO EN LA PROVINCIA DE CÓRDOBA REFERIDO AL 2T 2012-2018 17

3.1.6 EVOLUCIÓN ANUAL DEL PORCENTAJE DE VIAJES POR TIPO DE ALOJAMIENTO EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA REFERIDO AL 2T 2012-2018 18

3.1.7 EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LA ESTANCIA MEDIA EN ANDALUCÍA, EN

LA PROVINCIA Y EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA 19
3.2 ENCUESTA DE OCUPACIÓN EN ALOJAMIENTOS HOTELEROS, EOH 20
3.2.1 EOH RESULTADOS ANUALES DE VIAJEROS Y PERNOCTACIONES PARA ANDALUCÍA 2012-2018 21
3.2.2 EOH RESULTADOS ANUALES DE VIAJEROS Y PERNOCTACIONES PARA LA CIUDAD DE CÓRDOBA 2012-2018 21
3.2.3 EOH RESULTADOS DESAGREGADOS POR TRIMESTRES DE VIAJEROS Y PERNOCTACIONES PARA LA CIUDAD DE CÓRDOBA 2012-2018 22
3.3 ENCUESTA DE OCUPACIÓN EN APARTAMENTOS TURÍSTICOS, EOAP 23
3.3.1 EOAP RESULTADOS ANUALES DE VIAJEROS Y PERNOCTACIONES PARA ANDALUCÍA 2014-2018 24
3.3.2 EOAP RESULTADOS ANUALES DE VIAJEROS Y PERNOCTACIONES PARA LA CIUDAD DE CÓRDOBA 2014-2018 24
3.3.3 EOAP RESULTADOS DESAGREGADOS POR TRIMESTRES DE VIAJEROS Y PERNOCTACIONES PARA LA CIUDAD DE CÓRDOBA 2014-2018 25
3.4 DATOS INSCRITOS EN EL REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA 26
3.4.1 ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS 27
3.4.2 APARTAMENTOS TURÍSTICOS 28
3.4.3 VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA, VFT RTA 29
3.4.4 COMPARATIVA CONJUNTA: PLAZAS OFERTADAS ACUMULADAS EN ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS, APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y VFT 1998-2018 30
3.5 DIMENSIONAMIENTO DE LA OFERTA DE VFT RTA Y NÚMERO DE PLAZAS 31
3.6 ANÁLISIS PROSPECTIVO DE LAS PRINCIPALES PLATAFORMAS WEB DE CONTACTO ENTRE PARTICULARES 34
3.6.1 CANALES DE OFERTA TURÍSTICA 34
3.6.2 PROVEEDORES DE INFORMACIÓN DE LOS PRINCIPALES CANALES DE OFERTA TURÍSTICA 34

II. DIAGNÓSTICO DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA 38

1 RESULTADOS DE LA EVOLUCIÓN DE LA OFERTA, DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL Y CUALIFICACIÓN DE LA VFT EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA 39
1.1 CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE VFT EXISTENTE EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA 39
1.1.1 LA VARIABLE TIEMPO EN EL CÁLCULO DE LA OFERTA DE LA VFT 39
1.1.2 DIMENSIONAMIENTO DE LA OFERTA DE VFT Y NÚMERO DE PLAZAS 40
1.1.3 ESTIMACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS NO REGISTRADAS, VFTN 43
1.2 CONSIDERACIONES SOBRE LA PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL 45
1.2.1 RECOPILACIÓN DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE FUENTES PROPIAS 45
1.2.2 RECOPILACIÓN DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE FUENTES CONCERTADAS 46
1.2.3 ESTIMACIÓN DE LA PRESIÓN TURÍSTICA 46
1.2.4 DETERMINACIÓN DE LA PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL 47
1.2.5 REPRESENTACIÓN DE LA PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL POR DISTRITOS DEL TM CÓRDOBA 48
1.3 CUALIFICACIÓN DE LA OFERTA DE VFT POR DISTRITOS DEL TM CÓRDOBA 52
1.3.1 DISPONIBILIDAD Y TASA DE OCUPACIÓN 52
1.3.2 PRECIO MEDIO E INGRESOS BRUTOS 53
1.4 CUALIFICACIÓN DE LOS BARRIOS DEL DISTRITO CENTRO DEL TM CÓRDOBA 56

2 RESULTADOS DEL ANÁLISIS DEMOGRÁFICO DE LA POBLACIÓN RESIDENTE EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA 59

3 RESULTADOS DEL ANÁLISIS LONGITUDINAL DE LICENCIAS URBANÍSTICAS DE USO RESIDENCIAL 68

4 DAFO DE LA VFT EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA: VIRTUDES Y PROBLEMÁTICAS EN LA CIUDAD Y EL SECTOR 70

4.1 DEBILIDADES 70

4.1.1 FALTA DE CONOCIMIENTO SOBRE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EXISTENTES Y CLANDESTINIDAD EN LA ACTIVIDAD DE ALGUNAS PROVOCADAS POR EL MARCO REGULADOR AUTONÓMICO 70

4.1.2 AUSENCIA DE REGULACIÓN MUNICIPAL DELAS VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA 71

4.1.3 EXISTENCIA DE INMUEBLES VACÍOS 71

4.1.4 CRECIMIENTO VERTIGINOSO DE LA OFERTA DE VIVIENDA CON FINALIDAD TURÍSTICA 71

4.2 FORTALEZAS 71

4.2.1 LA PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA ES INFERIOR A LA DE OTRAS CIUDADES ANDALUZAS CAPITALES DE PROVINCIA 71

4.2.2 EXISTENCIA DE UN PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO QUE PROTEGE EL USO RESIDENCIAL Y DELIMITA UN ÁREA ESPECIAL DE USOS 71

4.2.3 EXISTENCIA DE UNA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL Y ENTIDADES PÚBLICAS ESPECIALIZADAS EN LAS MATERIAS DE URBANISMO, TURISMO Y VIVIENDA 71

4.2.4 CONSOLIDACIÓN DE UN MODELO IMPORTANTE PARA LA DESESTACIONALIZACIÓN DEL DESTINO TURÍSTICO 72

4.3 AMENAZAS 72

4.3.1 PÉRDIDA DE POBLACIÓN PAULATINA Y SUSTITUCIÓN DEL USO RESIDENCIAL POR OTROS USOS 72

4.3.2 DEBILITACIÓN DEL COMERCIO TRADICIONAL, SATURACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO Y DETERIORO DE LA CONVIVENCIA 72

4.3.3 DETRACCIÓN DE VIVIENDAS DEL MERCADO DEL ALQUILER Y SUBIDA DE PRECIOS 72

4.3.4 DETERIORO DEL TURISMO CULTURAL 72

4.4 OPORTUNIDADES 72

4.4.1 REHABILITACIÓN DE INMUEBLES DEL CONJUNTO HISTÓRICO 72

4.4.2 MEJORA DE LA OFERTA TURÍSTICA DE LA CIUDAD E IMPACTO ECONÓMICO POSITIVO PARA PROPIETARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS DEL SECTOR 72

4.4.3 POSIBILIDAD DE ESTABLECER ALGÚN IMPUESTO O TASA SOBRE LA ACTIVIDAD QUE SIRVA PARA MEJORAR LOS SERVICIOS DE LA CIUDAD 73

5 PRINCIPALES CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO 73

5.1 CONCLUSIONES SOBRE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA 73

5.2 CONCLUSIONES RESPECTO A LAS VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA 73

5.3 CONCLUSIONES DEMOGRÁFICAS 73

III. CONSIDERACIONES ANTE LA POSIBLE REGULACIÓN MUNICIPAL 75

1 MARCO JURÍDICO REGULADOR EN ANDALUCÍA Y SU APLICACIÓN A LA REGULACIÓN MUNICIPAL DE CÓRDOBA 76

1.1 MARCO JURÍDICO GENERAL 76

1.2 MARCO COMPETENCIAL 77

2 ANÁLISIS COMPARATIVO DE INICIATIVAS TRASLADABLES A LA CIUDAD DE CÓRDOBA DE OTROS MUNICIPIOS Y COMUNIDADES AUTÓNOMAS 79

2.1 INICIATIVAS AUTONÓMICAS 79

2.1.1 ARAGÓN 79

2.1.2 ASTURIAS 80

2.1.3 BALEARES 80

2.1.4 CANARIAS 81

2.1.5 CANTABRIA 81
2.1.6 CASTILLA LA MANCHA 82
2.1.7 CASTILLA Y LEÓN 82
2.1.8 CATALUÑA 82
2.1.9 COMUNIDAD VALENCIANA 83
2.1.10 EXTREMADURA 83
2.1.11 GALICIA 84
2.1.12 LA RIOJA 84
2.1.13 COMUNIDAD DE MADRID 84
2.1.14 MURCIA 85
2.1.15 NAVARRA 85
2.1.16 PAÍS VASCO 86
2.2 INICIATIVAS MUNICIPALES REPRESENTATIVAS DE UN MODELO 86
2.2.1 SANTIAGO DE COMPOSTELA 86
2.2.2 BARCELONA 87
2.2.3 SAN SEBASTIÁN 88
2.2.4 MADRID 90
3 PROPUESTAS PARA LA REGULACIÓN DEL FENÓMENO EN EL CONTEXTO DE COMPETENCIAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA 91
3.1 LA REGULACIÓN DE LA VIVIENDA TURÍSTICA EN EL CONTEXTO URBANÍSTICO MUNICIPAL 91
3.2 LA REGULACIÓN DE LA VIVIENDA TURÍSTICA EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA 93

I. ANTECEDENTES Y FUENTES DE INFORMACIÓN ANALIZADAS

1 OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente informe se redacta por ESPACIO COMÚN COOP en calidad de adjudicataria del contrato de asistencia técnica del *'EXPTEIMT 023-18 - ESTUDIO QUE ANALICE EL DIMENSIONAMIENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDA CON FINES TURÍSTICOS EXISTENTE EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA, PROPUESTA DE MEDIDAS DE ORDENACIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA Y ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN DE LA SITUACIÓN'* promovido por el Instituto Municipal de Turismo de Córdoba, IMTUR, quedando el objeto del mismo recogido en el título del expediente.

2 DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA

Según se establece en el artículo 40 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía (BOJA núm. 255, de 31 de diciembre, de 2011) es necesario diferenciar entre las diferentes tipologías allí recogidas de alojamiento turístico.

> *Artículo 40. Tipos de establecimientos de alojamiento turístico.*
> *1. Los establecimientos de alojamiento turístico pueden ser de los siguientes tipos:*
> ***a) Establecimientos hoteleros.***
> ***b) Apartamentos turísticos.***
> *c) Campamentos de turismo o campings.*
> *d) Casas rurales.*
> *e) Cualquier otro que se establezca reglamentariamente.*

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 (BOJA núm. 28, de 11 de febrero, de 2016) recoge en su artículo 3 la definición de vivienda con fines turísticos como sigue:

> *Artículo 3. Definición.*
> *1. Se entiende por **viviendas con fines turísticos** aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.*
> *2. Se presumirá que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística.*
> *3. Se considerarán canales de oferta turística, las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento.*

De esta manera queda definida reglamentariamente la vivienda con fines turísticos, VFT, como un tipo de establecimiento turístico adicional a los ya establecidos en la mencionada Ley 13/2011 del Turismo de Andalucía.

De conformidad con lo establecido en la legislación andaluza en materia de turismo, se definen los siguientes conceptos que serán utilizados a lo largo del presente documento:

a. **Turismo:** las actividades que las personas realizan durante sus viajes y estancias en lugares distintos a su entorno habitual, por periodos temporales determinados.

b. **Recurso turístico:** cualquier bien o manifestación diversa de la realidad física, geográfica, natural, social o cultural de Andalucía susceptible de generar flujos turísticos con repercusión en la situación económica de una colectividad.

c. **Servicio turístico:** la actividad que tiene por objeto atender alguna necesidad, actual o futura, de las personas usuarias turísticas o de aquellas otras personas que lo demanden, relacionada con su situación de desplazamiento de su residencia habitual y que, asimismo, haya sido declarada por esta Ley o por sus reglamentos de desarrollo.

d. **Actividades con incidencia en el ámbito turístico:** aquellas actividades relacionadas con el turismo que favorecen el movimiento y la estancia de turistas y contribuyen a la dinamización del sector turístico y que, asimismo, presentan una vinculación funcional susceptible de generar una sinergia económica entre los mismos.

e. **Administración turística:** aquellos órganos y entidades de naturaleza pública con competencias específicas sobre la actividad turística.

f. **Empresa turística:** cualquier persona física o jurídica que, en nombre propio y de manera habitual y con ánimo de lucro, se dedica a la prestación de algún servicio turístico.

g. **Establecimiento turístico:** el conjunto de bienes, muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado y dispuesto por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico.

h. **Trabajador o trabajadora del sector turístico:** aquella persona que presta sus servicios retribuidos por cuenta ajena dentro del ámbito de organización y dirección de una empresa turística.

i. **Persona usuaria de servicios turísticos o turista:** la persona física que, como destinataria final, recibe algún servicio turístico.

j. **Vivienda con finalidad turística:** aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.

De conformidad con lo establecido en la Instrucción 1/2016 de la Viceconsejería de Turismo por la que se establecen criterios comunes de actuación en materia de viviendas con fines turísticos, no se considerarán vivienda con fines turísticos los siguientes inmuebles o viviendas:

- Los situados en suelo que no esté calificado como residencial.
- Los que se utilicen sin contraprestación económica, esto es, sin que medie precio, así como el mero intercambio de viviendas.
- Los situados en el medio considerado como rural por el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de turismo en el medio rural y turismo activo, debiendo en estos casos clasificarse en cualquiera de los tipos alojativos determinados en dicho Decreto.
- Aquellos que, de conformidad con el Decreto 194/2010, de 20 de abril, tengan la consideración de establecimientos de apartamentos turísticos. Así, no podrán considerarse viviendas con fines turísticos aquellas que formen un conjunto de tres o más unidades por parte de la misma persona explotadora, tal y como viene definido en el artículo 9.3 del mencionado decreto.

  En el caso de inmuebles no contiguos, se entiende que forman parte del conjunto las viviendas situadas a 1000 metros o menos de la conserjería u oficina de la entidad explotadora. La medición deberá llevarse a cabo sobre plano, tomando como referencia la entrada a la vivienda o, cuando esta se ubique en un edificio con varias viviendas, el portal de entrada a dicho edificio.

  De no haber obligación de disponer de conserjería u oficina de la entidad explotadora, al entender la persona interesada que se trata de viviendas con fines turísticos, se tomará la referencia de 1000 metros o menos entre las propias viviendas
- Las que se contraten por tiempo superior a dos meses continuados a una misma persona usuaria. En el caso de que la vivienda ofertada pueda ser contratada, indistintamente, tanto por periodos iguales o superiores a dos meses como por periodos inferiores, se considerará vivienda con fines turísticos.
- Aquellas que no se oferten a través de canales de oferta turística.
- Sólo será admisible una vivienda por cada referencia catastral, salvo en los casos en los que la licencia de ocupación admita claramente la existencia, con una misma referencia catastral, de dos o más viviendas, teniendo siempre en cuenta lo expresado anteriormente en el supuesto de los conjuntos de tres o más unidades.

k. **Apartamentos Turísticos:** Se considera establecimiento de apartamentos turísticos sometido a las disposiciones del presente Decreto, el que esté compuesto por un conjunto de unidades de alojamiento, en las condiciones

previstas en el artículo 9, destinado a prestar el servicio de alojamiento turístico, que cuenten con mobiliario e instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento, y que sean objeto de explotación en común por una misma persona titular.

l. **Canales de oferta turística:** Se considerarán canales de oferta turística, las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento.

De conformidad con lo establecido en la Instrucción 1/2016 de la Viceconsejería de Turismo por la que se establecen por la que se establecen criterios comunes de actuación en materia de viviendas con fines turísticos, la calificación como canal de oferta turística, además de las agencias de viajes y de otras empresas que medien u organicen servicios turísticos, vendrá determinada por la posibilidad de reservar el alojamiento. En este último sentido, habrá que entender por:

- Canal de oferta: cualquier medio en el que se publiciten u oferten alojamientos mediante precio, tanto físicos (prensa, cartelería, etc.) como de otra índole (televisión, radio, internet, etc.).
- Posibilidad de reserva del alojamiento: existencia en el canal de oferta de cualquier vía para poder llevar a cabo reservas de los alojamientos, debiendo reflejar claramente esa posibilidad de reserva. Así, no será suficiente la mera existencia de un medio de contacto, siendo necesario que exista una conexión entre ese medio y la posibilidad de efectuar reservas, bien porque conste la propia denominación de reserva en el mismo, bien porque se habilite cualquier tipo de procedimiento que permita llevar a cabo dichas reservas.

3 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN Y TENDENCIA DE LA VIVIENDA CON FINALIDAD TURÍSTICA A NIVEL AUTONÓMICO Y LOCAL

La irrupción de esta nueva forma de alojamiento, VFT, entendida como fenómeno urbano en la ciudad de Córdoba genera un debate de opiniones enfrentadas, como veremos, que es necesario diagnosticar desde una perspectiva integral al objeto de abundar en el conocimiento de las externalidades que genera su implantación así como las posibilidades de intervención desde la administración municipal.

Es por ello que para darle cumplimiento al objeto del presente informe se estudiarán de forma pormenorizada las siguientes fuentes de información que junto con el análisis de la implantación, distribución y cualificación de la vivienda con finalidad turística tendrán que ver con:

- La afección a otras tipologías de establecimientos turísticos como hoteles y apartamentos turísticos, a través de fuentes sectoriales de ámbito turístico
- La afección a la población residente, a través del análisis de la evolución demográfica de la ciudad
- El alcance sobre el parque residencial municipal, a través del análisis longitudinal de las licencias urbanísticas de uso residencial de obra nueva y rehabilitación

Las variables que la caracterizan y los principales indicadores analizados se exponen a continuación, con la mayor desagregación disponible o accesible, según el caso:

- Encuesta de Coyuntura Turística de Andalucía; Última actualización disponible de fecha 06/02/2019, disponible para el 4º trimestre de 2018; Explotación a medida de fecha 04/04/2019 para punto turístico de Córdoba
- Encuesta de Ocupación Hotelera, índice de precios e indicadores de rentabilidad; Última actualización disponible de fecha 06/02/2019, disponible para el 4º trimestre de 2018
- Encuesta de Ocupación en Apartamentos Turísticos; Última actualización de fecha 05/03/2019, disponible para el 4º trimestre de 2018

- Datos obrantes en el Registro de Turismo de Andalucía
- Análisis prospectivo de las principales plataformas web de contacto entre particulares

3.1 ENCUESTA DE COYUNTURA TURÍSTICA DE ANDALUCÍA, ECTA

El Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía elabora la Encuesta de Coyuntura Turística de Andalucía[1], operación estadística de carácter trimestral que busca el conocimiento de la demanda turística que se genera en Andalucía, particularmente en lo que se refiere al número, la distribución y las características de los viajeros que se desplazan por Andalucía con fines turísticos, así como la cuantía y composición del gasto turístico en la región, y las motivaciones de los turistas para viajar por el territorio andaluz y la opinión que manifiestan sobre la oferta turística y los servicios recibidos durante su estancia.

La definición de demanda turística engloba por una parte los servicios adquiridos por el visitante en su lugar de origen para ser consumidos en destino, y por otra el conjunto de bienes y servicios adquiridos por dichos visitantes en el punto de destino.

Un correcto estudio de esta demanda exige la definición precisa de los productos que son objeto de intercambio, los agentes que participan y la forma en que se produce el acuerdo entre ellos. De este modo, se define:

- El *producto turístico* andaluz está formado por un conjunto diverso de motivaciones (ocio, cultura, descanso, etc.) que provocan el desplazamiento de personas y el establecimiento de su residencia temporal en algún punto de Andalucía.
- La *oferta del mercado* está integrada por aquellos agentes cuya función principal es la de atender la demanda del turista, es decir, la prestación de servicios que permiten al turista satisfacer el conjunto de motivaciones que incentivan el desplazamiento. Dentro de esta amplia definición se incluyen: hostelería, restauración, oferta complementaria y oferta auxiliar.

A estos efectos, la población está formada por el conjunto de viajeros que se desplazan por Andalucía con fines turísticos por un periodo inferior a 6 meses y, en este marco, la ECTA trata de medir la evolución de la demanda turística que se genera en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

De esta forma se considera *turista* a efecto de esta operación estadística:

- Todas aquellas personas que siendo residentes fuera de Andalucía visita la Comunidad Autónoma, por motivo distinto al de ejercer una actividad que se remunere en el lugar visitado.
- Todas aquellas personas que siendo residentes en Andalucía se desplazan a una zona distinta de la de residencia por un motivo distinto al de ejercer una actividad que se remunere en el lugar visitado.

Las variables dirigidas a obtener el perfil del turista que visita Andalucía son las siguientes:

- *Residencia*. Se trata de conocer el lugar de residencia del entrevistado. Para los extranjeros se pide el país de residencia, para los españoles no andaluces la Comunidad Autónoma de residencia y para los andaluces el municipio de residencia.
- *Pernoctaciones*. Permite conocer el número de pernoctaciones que realizará el encuestado en la misma localidad donde ha pernoctado la noche anterior, en otras zonas de Andalucía y fuera de Andalucía. El investigar las pernoctaciones permite distinguir al turista del excursionista (que no pernocta) y además conocer si el encuestado es turista o excursionista en la zona donde se le ha entrevistado.
- *Tipo de alojamiento*. Con el fin de tipificar al turista según el tipo de alojamiento utilizado: hotel, otro alojamiento hotelero, pensión, apartamento (alquilado, en

[1] Para mayor abundamiento en el enlace adjunto del portal web del IECA puede accederse a los contenidos publicados actualizados, metodología y memoria técnica de la actividad, así como a las actividades relacionadas y publicaciones asociadas a la misma: https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/turismo/index.htm

propiedad o de amigos o familiares), camping, albergue, villa turística, casa rural y otros.

En este sentido la empleabilidad de la ECTA resulta cobrar interés para analizar la tendencia de utilización de las pernoctaciones por tipo de alojamiento en apartamentos en régimen de alquiler, así como en función de la mayor desagregación posible de los datos analizados.

NIVELES DE DESAGREGACIÓN TERRITORIAL ALCANZADOS EN LA ECTA PARA CAPITALES DE PROVINCIA, ZONAS COSTERAS Y RESTO DE ZONAS DE INTERIOR

De la última nota divulgativa[2] publicada sobre la ECTA, de 6 de febrero de 2019, se extraen sucintamente las siguientes conclusiones referentes al último trimestre:

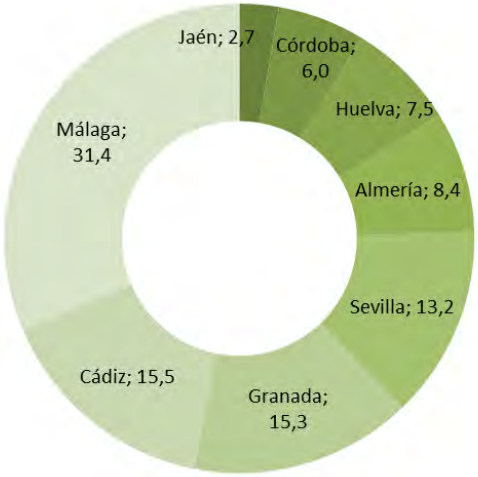
- El número de turistas que recibió Andalucía entre octubre y diciembre de este año superó los seis millones, un 3,3% más que el mismo trimestre de 2017. En el conjunto del año 2018 los turistas se incrementaron un 2,8%, superando los treinta millones quinientos mil.
- En el cuarto trimestre de 2018, el 66,7% de los viajeros se alojó en establecimientos hoteleros, mientras que el 27,5% utilizó apartamento, piso o chalet. Por otra parte, la estancia media, o número de días que por término medio permanece un turista en Andalucía, se situó en 6,6 días, un 2,6% menos que un año antes.
- En cuanto a la distribución de los turistas por provincias, Málaga concentró el 28,1% de los mismos, seguida de Granada, Sevilla y Cádiz con el 17,6%, 16,8% y 14,3%, respectivamente. Córdoba ocupa la quinta posición con un 7,4%.

DISTRIBUCIÓN DE TURISTAS POR PROVINCIAS ANDALUZAS EN EL 4T DE 2018; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LA ECTA 4T 2018, IECA

[2] Acceso a la nota de prensa completa en el siguiente enlace de la web del IECA: https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/turismo/notaprensa.htm

En cuanto al año 2018 extractamos las siguientes:

- El número de turistas que visitó Andalucía en el conjunto del año 2018 superó los treinta millones quinientos mil, lo que supone un aumento de un 2,8% con respecto al año anterior.
- En el año 2018, el 63,2% de los viajeros se alojó en establecimientos hoteleros, mientras que el 30,4% utilizó apartamento, piso o chalet. Por otra parte, la estancia media, o número de días que por término medio permanece un turista en Andalucía, se situó en 8,3 días, un 2,5% menos que el año anterior.
- En cuanto a la distribución de los turistas por provincias, Málaga concentró el 31,4% de los mismos, seguida de Cádiz, Granada y Sevilla con el 15,5%, 15,3% y 13,2%, respectivamente. Córdoba descendería en el cómputo anual a la séptima posición (detrás de Almería y Huelva) con un 6% del total turistas.



DISTRIBUCIÓN DE TURISTAS POR PROVINCIAS ANDALUZAS EN EL AÑO 2018;
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LA ECTA 2018, IECA

Se puede acceder libremente a los datos que trimestral o anualmente se publican en el Banco de Datos Estadísticos de Andalucía, BADEA, con desagregación a nivel autonómico y provincial, como los expuestos hasta ahora. Es por ello que para afinar el análisis a nivel territorial se ha realizado solicitud expresa al IECA para el acceso a los datos con una desagregación a nivel del Punto Turístico de Córdoba, esto es, nivel local del TM Córdoba.

Adjunto se presentan de forma consecutiva las siguientes explotaciones referentes a Andalucía, Provincia y TM de Córdoba:

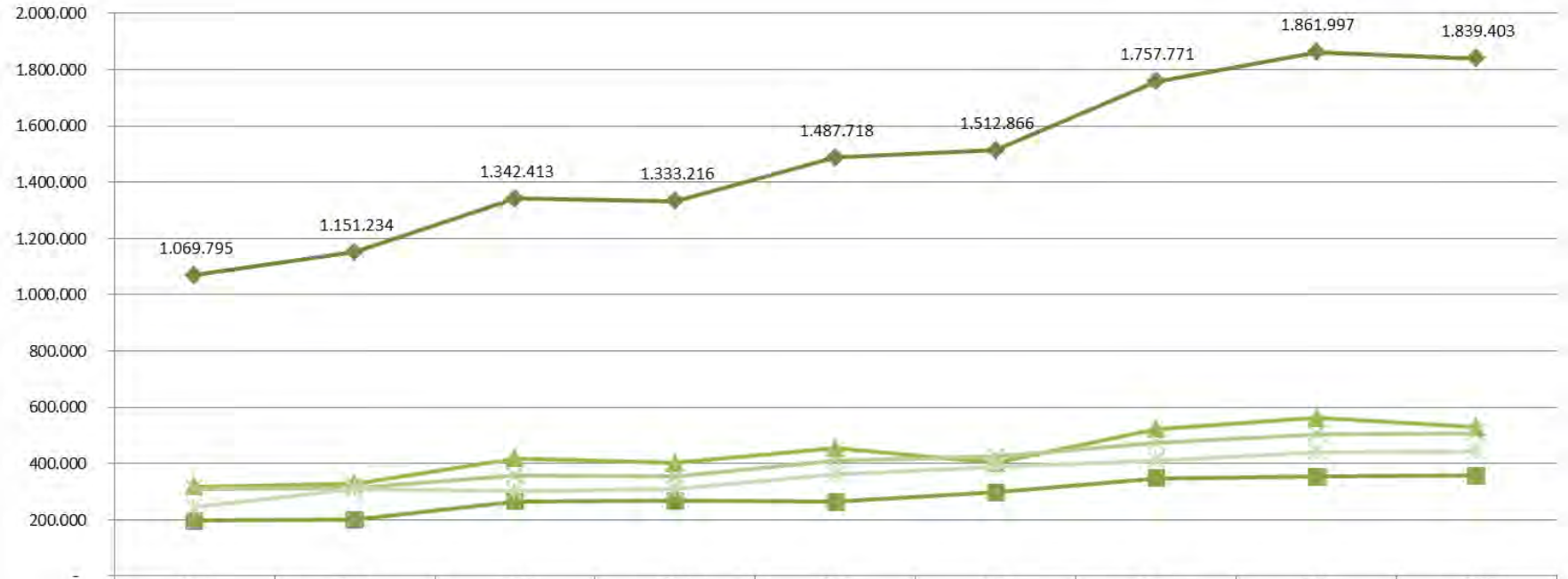
- Respecto a Movimiento turístico:
  - Evolución trimestral del número de turistas entre 2010-2018 para Andalucía, provincia y ciudad de Córdoba.
  - Evolución del porcentaje de viajes por tipo de alojamiento según se hayan realizado en hotel, apartahotel, hostal o pensión; en apartamento en alquiler, en propiedad o sean propiedad de amigos o familiares, o en Camping, Albergue u Otro. Se adjuntan datos agregados para Andalucía con periodicidad anual 2012-2018 y desagregación para la provincia y ciudad de Córdoba con periodicidad trimestral referida al 2T de 2012-2018.
- Evolución trimestral de la estancia media de los turistas en Andalucía, provincia y TM Córdoba entre 2010-2018.

3.1.1 EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL NÚMERO DE TURISTAS EN ANDALUCÍA 2010-2018

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
TOTAL ANUAL	21.293.968	21.785.012	21.592.852	22.524.276	24.025.646	26.029.241	28.214.287	29.767.804	30.586.978
1T	3.840.560	3.848.315	3.864.597	3.827.941	3.898.760	4.295.215	5.081.362	5.148.109	5.435.523
2T	5.728.298	6.058.380	5.902.399	6.026.997	6.710.103	7.020.404	7.550.971	8.274.402	8.248.511
3T	7.842.071	7.977.752	8.009.189	8.438.024	8.857.809	9.606.250	10.106.462	10.534.488	10.902.313
4T	3.883.039	3.900.565	3.816.667	4.231.314	4.558.974	5.107.372	5.475.492	5.810.805	6.000.632

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL NÚMERO DE TURISTAS (PERSONAS) EN ANDALUCÍA ENTRE 2010-2018
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LA ECTA, IECA ABRIL 2019

3.1.2 EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL NÚMERO DE TURISTAS EN LA PROVINCIA DE CÓRDOBA 2010-2018



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
TOTAL ANUAL	1.069.795	1.151.234	1.342.413	1.333.216	1.487.718	1.512.866	1.757.771	1.861.997	1.839.403
1T	196.629	201.091	265.845	268.035	263.487	296.896	348.433	352.867	357.951
2T	318.265	328.404	417.814	402.474	453.126	402.564	522.889	562.648	529.225
3T	310.191	314.106	357.314	353.650	410.374	423.725	474.480	505.136	508.674
4T	244.710	307.633	301.440	309.057	360.731	389.681	411.969	441.346	443.552

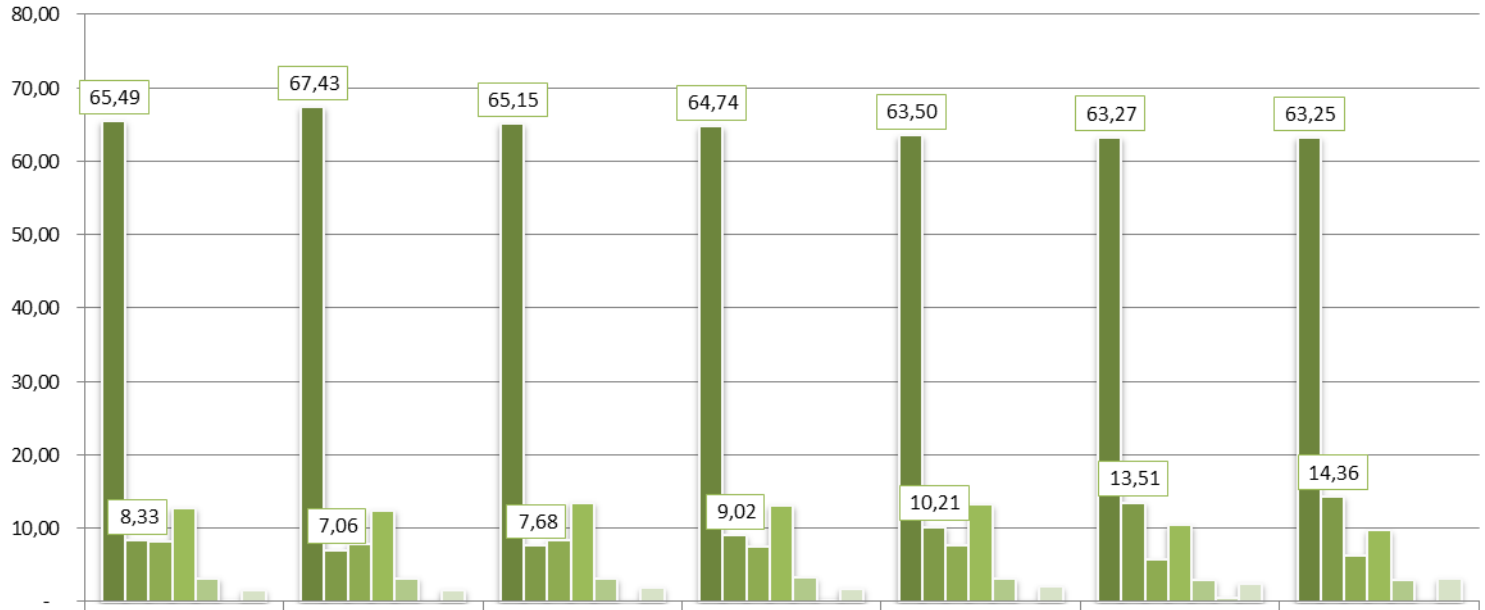
EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL NÚMERO DE TURISTAS (PERSONAS) EN LA PROVINCIA DE CÓRDOBA ENTRE 2010-2018
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LA ECTA, IECA ABRIL 2019

3.1.3 EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL NÚMERO DE TURISTAS EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA 2010-2018

	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	2016	2017	2018
TOTAL ANUAL	794.276	878.202	931.809	931.912	1.030.320	1.106.169	1.206.027	1.273.505	1.225.591
1T	151.647	162.805	188.674	192.640	201.282	219.080	260.509	250.720	248.945
2T*	231.478	253.699	292.697	280.182	315.352	327.162	338.971	403.880	369.609
3T	216.949	234.640	237.700	241.529	264.920	288.070	315.528	318.470	310.934
4T	194.202	227.058	212.738	217.561	248.766	271.857	291.019	300.434	296.103

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL NÚMERO DE TURISTAS (PERSONAS) EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA ENTRE 2010-2018
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DESAGREGADOS DE LA ECTA PARA EL PUNTO TURÍSTICO DE CÓRDOBA, IECA ABRIL 2019
**(2T 2015 NO EXISTEN MICRODATOS, SE HA INTERPOLADO LA SERIE ENTRE AÑOS ANTERIOR Y POSTERIOR)*

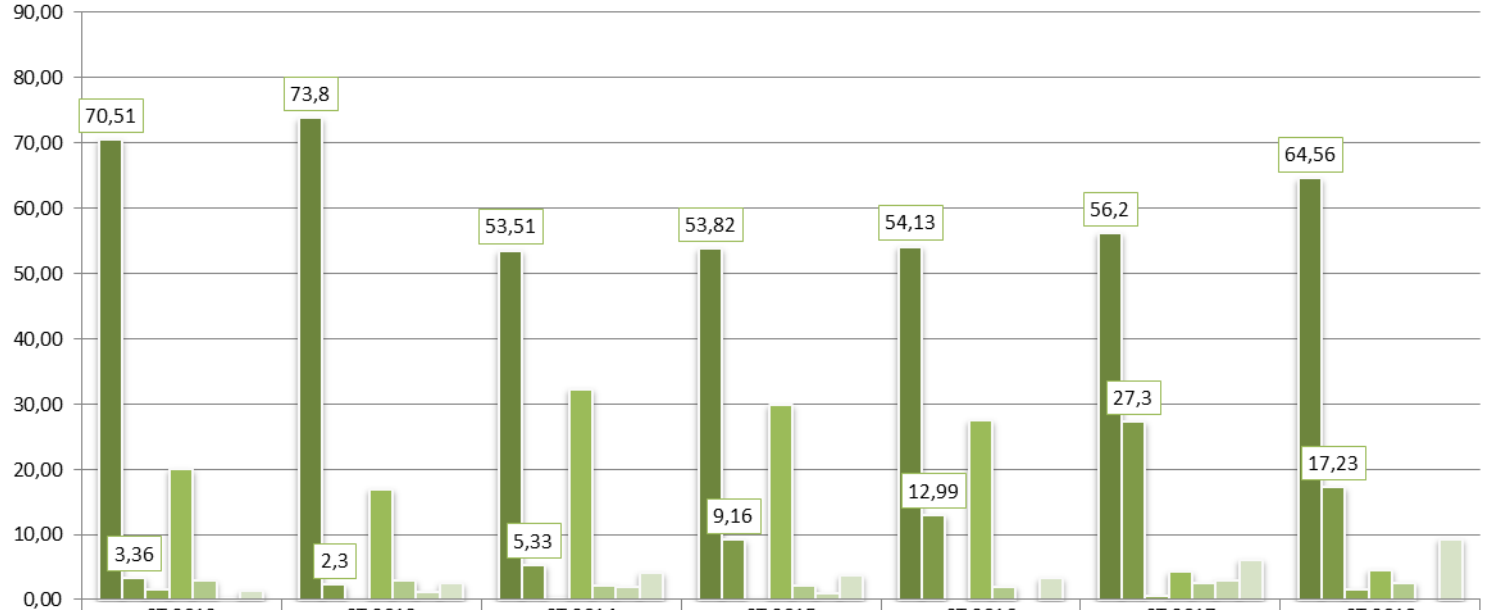
3.1.4 EVOLUCIÓN ANUAL DEL PORCENTAJE DE VIAJES POR TIPO DE ALOJAMIENTO EN ANDALUCÍA 2012-2018



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Hotel, Apartahotel, Hostal y Pensión	65,49	67,43	65,15	64,74	63,50	63,27	63,25
Apartamento alquilado	8,33	7,06	7,68	9,02	10,21	13,51	14,36
Apartamento en propiedad	8,30	7,89	8,40	7,60	7,73	5,71	6,38
Apartamento de amigos o familiares	12,80	12,49	13,52	13,14	13,20	10,44	9,71
Camping	3,19	3,24	3,13	3,25	3,11	2,92	2,96
Albergue	0,29	0,24	0,21	0,42	0,23	0,56	0,27
Otros	1,60	1,65	1,91	1,83	2,02	2,51	3,09

EVOLUCIÓN ANUAL DEL PORCENTAJE DE VIAJES POR TIPO DE ALOJAMIENTO EN ANDALUCÍA 2012-2018;
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS LA ECTA, IECA ABRIL 2019

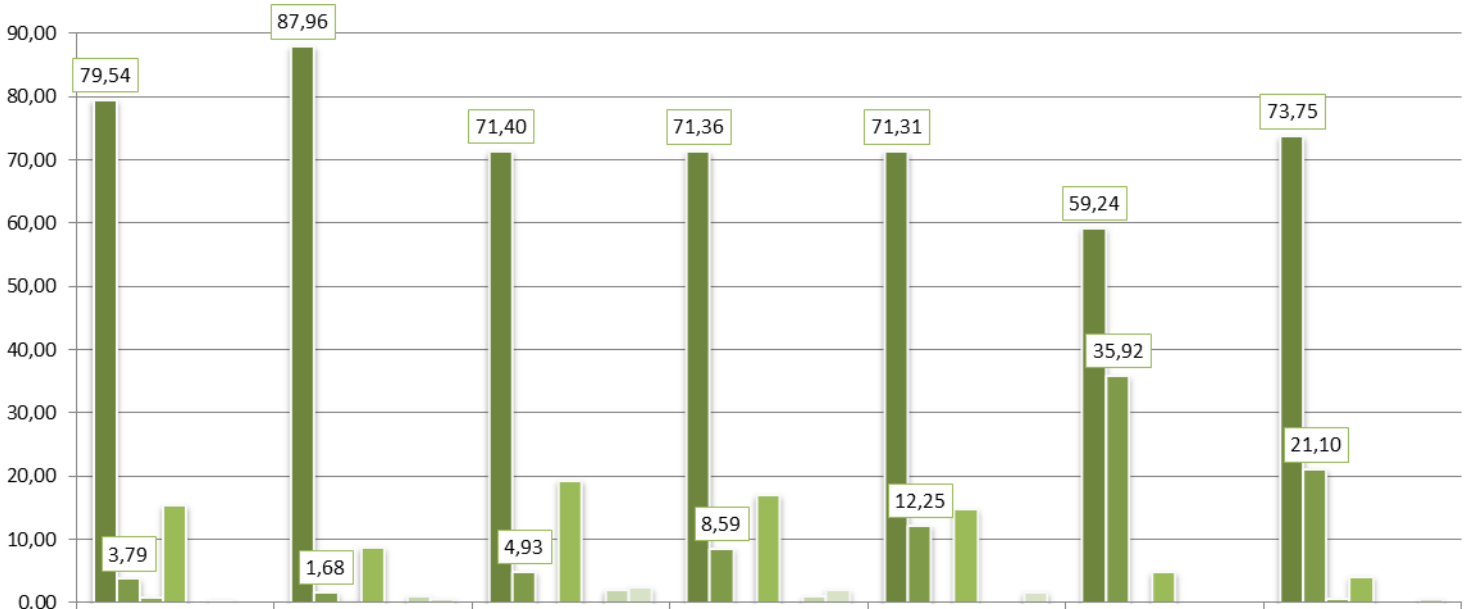
3.1.5 EVOLUCIÓN ANUAL DEL PORCENTAJE DE VIAJES POR TIPO DE ALOJAMIENTO EN LA PROVINCIA DE CÓRDOBA REFERIDO AL 2T 2012-2018



	2T 2012	2T 2013	2T 2014	2T 2015	2T 2016	2T 2017	2T 2018
Hotel, Apartahotel, Hostal y Pensión	70,51	73,8	53,51	53,82	54,13	56,2	64,56
Apartamento alquilado	3,36	2,3	5,33	9,16	12,99	27,3	17,23
Apartamento en propiedad	1,56	0,2	0,43	0,21	0,00	0,5	1,65
Apartamento de amigos o familiares	19,97	17,0	32,32	29,90	27,48	4,3	4,60
Camping	2,88	2,9	2,27	2,17	2,07	2,5	2,65
Albergue	0,33	1,2	1,96	0,98	0,00	3,1	0,00
Otros	1,39	2,6	4,18	3,75	3,33	6,2	9,30

EVOLUCIÓN ANUAL REFERIDA AL 2T DE CADA AÑO DEL PORCENTAJE DE VIAJES POR TIPO DE ALOJAMIENTO EN LA PROVINCIA DE CÓRDOBA 2012-2018;
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DESAGREGADOS DE LA ECTA PARA EL PUNTO TURÍSTICO DE CÓRDOBA, IECA ABRIL 2019

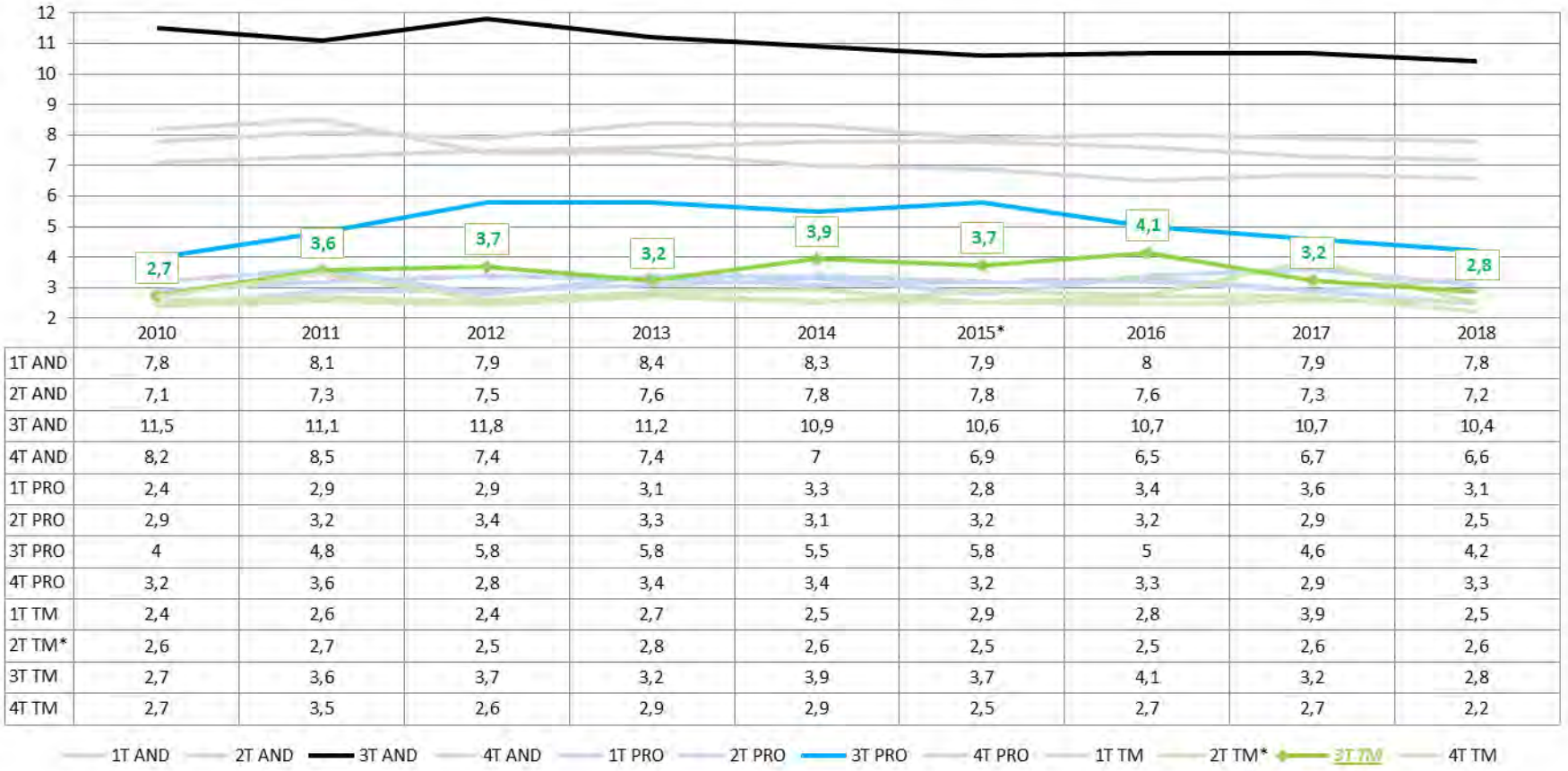
3.1.6 EVOLUCIÓN ANUAL DEL PORCENTAJE DE VIAJES POR TIPO DE ALOJAMIENTO EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA REFERIDO AL 2T 2012-2018



	2T 2012	2T 2013	2T 2014	2T 2015	2T 2016	2T 2017	2T 2018
Hotel, Apartahotel, Hostal y Pensión	79,54	87,96	71,40	71,36	71,31	59,24	73,75
Apartamento alquilado	3,79	1,68	4,93	8,59	12,25	35,92	21,10
Apartamento en propiedad	0,88	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51
Apartamento de amigos o familiares	15,41	8,68	19,33	17,05	14,76	4,84	4,12
Camping	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Albergue	0,38	0,99	1,97	0,99	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,59	2,37	2,02	1,67	0,00	0,51

EVOLUCIÓN ANUAL REFERIDA AL 2T DE CADA AÑO DEL PORCENTAJE DE VIAJES POR TIPO DE ALOJAMIENTO EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA 2012-2018;
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DESAGREGADOS DE LA ECTA PARA EL PUNTO TURÍSTICO DE CÓRDOBA, IECA ABRIL 2019

3.1.7 EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LA ESTANCIA MEDIA EN ANDALUCÍA, EN LA PROVINCIA Y EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA



	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	2016	2017	2018
1T AND	7,8	8,1	7,9	8,4	8,3	7,9	8	7,9	7,8
2T AND	7,1	7,3	7,5	7,6	7,8	7,8	7,6	7,3	7,2
3T AND	11,5	11,1	11,8	11,2	10,9	10,6	10,7	10,7	10,4
4T AND	8,2	8,5	7,4	7,4	7	6,9	6,5	6,7	6,6
1T PRO	2,4	2,9	2,9	3,1	3,3	2,8	3,4	3,6	3,1
2T PRO	2,9	3,2	3,4	3,3	3,1	3,2	3,2	2,9	2,5
3T PRO	4	4,8	5,8	5,8	5,5	5,8	5	4,6	4,2
4T PRO	3,2	3,6	2,8	3,4	3,4	3,2	3,3	2,9	3,3
1T TM	2,4	2,6	2,4	2,7	2,5	2,9	2,8	3,9	2,5
2T TM*	2,6	2,7	2,5	2,8	2,6	2,5	2,5	2,6	2,6
3T TM	2,7	3,6	3,7	3,2	3,9	3,7	4,1	3,2	2,8
4T TM	2,7	3,5	2,6	2,9	2,9	2,5	2,7	2,7	2,2

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL TAMAÑO DE LA ESTANCIA MEDIA (NÚMERO DE DÍAS) EN ANDALUCÍA (1T-4T AND), EN LA PROVINCIA DE CÓRDOBA (1T-4T PRO) Y EL LA CIUDAD DE CÓRDOBA (1T-4T TM) ENTRE 2010-2018 (RESALTADO EL 3T); FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DESAGREGADOS DE LA ECTA PARA EL PUNTO TURÍSTICO DE CÓRDOBA, IECA ABRIL 2019
**(2T 2015 NO EXISTEN MICRODATOS, SE HA INTERPOLADO LA SERIE ENTRE AÑOS ANTERIOR Y POSTERIOR)*

3.2 ENCUESTA DE OCUPACIÓN EN ALOJAMIENTOS HOTELEROS, EOH

La Encuesta de Ocupación Hotelera[3], EOH, difunde cada mes los resultados de la ocupación, los índices de precios hoteleros y los indicadores de rentabilidad del sector hotelero y pretende medir la actividad del sector hotelero tanto desde la perspectiva de la oferta como de la demanda.

Ofrece índices sintéticos mensuales que permiten evaluar la actividad del sector turístico andaluz a corto plazo. Facilita información sobre el número y las principales características de los viajeros alojados en los establecimientos hoteleros andaluces, desglosando los datos por categorías de los hoteles, provincias, zonas, puntos turísticos y país de residencia de los viajeros. Así como también un Índice de precios hoteleros e indicadores de rentabilidad, que permiten un análisis del sector y de la evolución de los precios que se aplican.

El diseño de la encuesta permite la obtención de información a nivel autonómico, provincial, además de la agrupación de distintas unidades territoriales, permitiendo obtener información de Zonas Turísticas (agrupación de municipios) e incluso de Puntos Turísticos (como es el caso del TM Córdoba).

La EOH es una operación estadística realizada por el Instituto INE, desde enero de 1999, y el IECA, consciente de la importancia para la economía regional del sector turístico, estableció la colaboración con el INE en esta operación al objeto de obtener datos de la actividad de alojamientos hoteleros en Andalucía. De esta forma se descentralizó el proceso de obtención de la Encuesta, pero posibilitando la posterior integración de los resultados a nivel de Comunidad Autónoma y Nacional.

Entre sus objetivos específicos destacamos al objeto del presente informe los siguientes:

- Conocer los flujos de actividad de los establecimientos que proporcionan alojamiento a los turistas.
- Medir el movimiento estacional de los clientes en estos establecimientos.
- Analizar el grado de utilización de los establecimientos hoteleros.
- Calcular la a duración media de las estancias en los establecimientos.

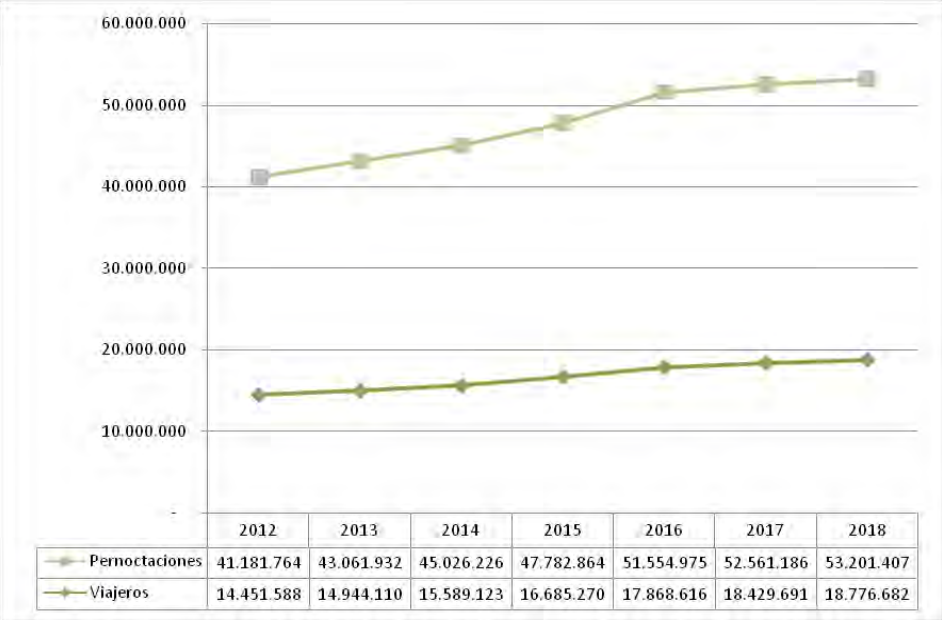
En cuanto a las variables a considerar igualmente se extractan el número de viajeros y el número de pernoctaciones al objeto de poder establecer una correlación con los mismos indicadores respecto al resto de tipologías de establecimientos turísticos analizados.

La población objeto de estudio está constituida por todos los establecimientos hoteleros existentes en el territorio andaluz abarcando por tanto los registrados en el TM Córdoba (punto turístico).

Se entiende por establecimiento hotelero toda unidad productora de servicios de alojamiento hotelero (hotel, apartahotel, motel, hostal, pensión, fonda, casa de huéspedes), situada en un mismo emplazamiento geográfico y en la que trabajan una o más personas por cuenta de la misma empresa. Los establecimientos hoteleros se clasifican según su categoría en oro y plata, y dentro de estas por el número de estrellas. La categoría del establecimiento viene asignada por las Consejerías con competencias en Turismo de las Comunidades Autónomas por lo que pueden variar de unas comunidades a otras pero no dentro de la misma.

[3] Puede accederse mediante enlace adjunto a la página del producto alojada en la web del IECA donde quedan definidas la memoria técnica de la actividad, el Informe metodológico estandarizado para su realización así como los Indicadores de calidad de referencia:
https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/eoh/index.htm

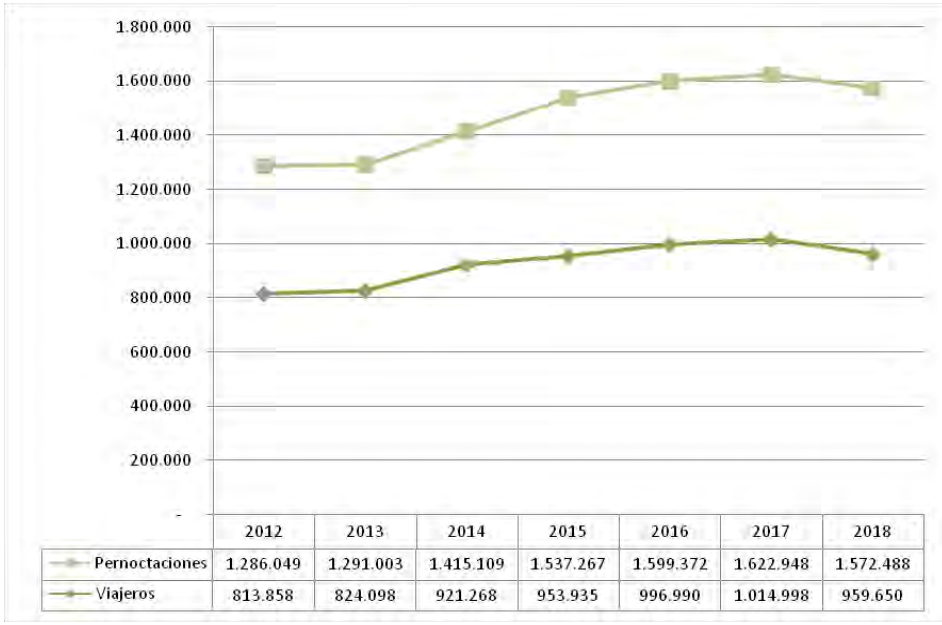
3.2.1 EOH RESULTADOS ANUALES DE VIAJEROS Y PERNOCTACIONES PARA ANDALUCÍA 2012-2018



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Pernoctaciones	41.181.764	43.061.932	45.026.226	47.782.864	51.554.975	52.561.186	53.201.407
Viajeros	14.451.588	14.944.110	15.589.123	16.685.270	17.868.616	18.429.691	18.776.682

EVOLUCIÓN ANUAL DEL NÚMERO DE VIAJEROS Y PERNOCTACIONES EN ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS (HOTEL, APARTAHOTEL, MOTEL, HOSTAL, PENSIÓN, FONDA, CASA DE HUÉSPEDES)PARA ANDALUCÍA 2012-2018; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LA EOH PARA ANDALUCÍA, IECA FEBRERO 2019

3.2.2 EOH RESULTADOS ANUALES DE VIAJEROS Y PERNOCTACIONES PARA LA CIUDAD DE CÓRDOBA 2012-2018



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Pernoctaciones	1.286.049	1.291.003	1.415.109	1.537.267	1.599.372	1.622.948	1.572.488
Viajeros	813.858	824.098	921.268	953.935	996.990	1.014.998	959.650

EVOLUCIÓN ANUAL DEL NÚMERO DE VIAJEROS Y PERNOCTACIONES EN ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS (HOTEL, APARTAHOTEL, MOTEL, HOSTAL, PENSIÓN, FONDA, CASA DE HUÉSPEDES) PARA LA CIUDAD DE CÓRDOBA 2012-2018;FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DESAGREGADOS DE LA EOH PARA EL PUNTO TURÍSTICO DE CÓRDOBA, IECA FEBRERO 2019

3.2.3 EOH RESULTADOS DESAGREGADOS POR TRIMESTRES DE VIAJEROS Y PERNOCTACIONES PARA LA CIUDAD DE CÓRDOBA 2012-2018

	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T
	2012				2013				2014				2015				2016				2017				2018			
Viajeros	161	249	206	198	169	251	207	197	177	280	242	221	194	277	248	234	220	280	252	245	214	297	257	247	203	273	243	241
Pernoctaciones	264	393	322	307	261	394	319	317	271	434	361	348	307	452	402	377	355	445	402	398	338	473	405	408	334	448	391	399

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL NÚMERO DE VIAJEROS Y PERNOCTACIONES EN ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS (HOTEL, APARTAHOTEL, MOTEL, HOSTAL, PENSIÓN, FONDA, CASA DE HUÉSPEDES) EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA 2012-2018 (VALORES EXPRESADOS EN MILES);FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DESAGREGADOS DE LA EOH PARA EL PUNTO TURÍSTICO DE CÓRDOBA, IECA FEBRERO 2019

3.3 ENCUESTA DE OCUPACIÓN EN APARTAMENTOS TURÍSTICOS, EOAP

La Encuesta de Ocupación en Apartamentos Turísticos[4], EOAP, es un informe mensual de coyuntura que recoge información sobre la oferta y la demanda de los servicios de este tipo de alojamiento, inscritos como tales en el correspondiente Registro de Turismo de Andalucía. Las principales variables observadas son: viajeros, pernoctaciones, estancia media, establecimientos abiertos estimados, plazas estimadas, grados de ocupación, empleo en el sector, país de residencia y comunidad autónoma de residencia.

Como en el caso anterior, difunde cada mes los resultados mencionados y pretende medir la actividad de los apartamentos turísticos desde la perspectiva de la oferta y de la demanda.

La EOAP es una operación estadística realizada por el Instituto INE, desde enero de 2013, y el IECA estableció la colaboración con el INE en esta operación al objeto de obtener datos de la actividad en Andalucía. Esta actividad forma parte de todos los planes estadísticos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, incluido el actual Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2020.

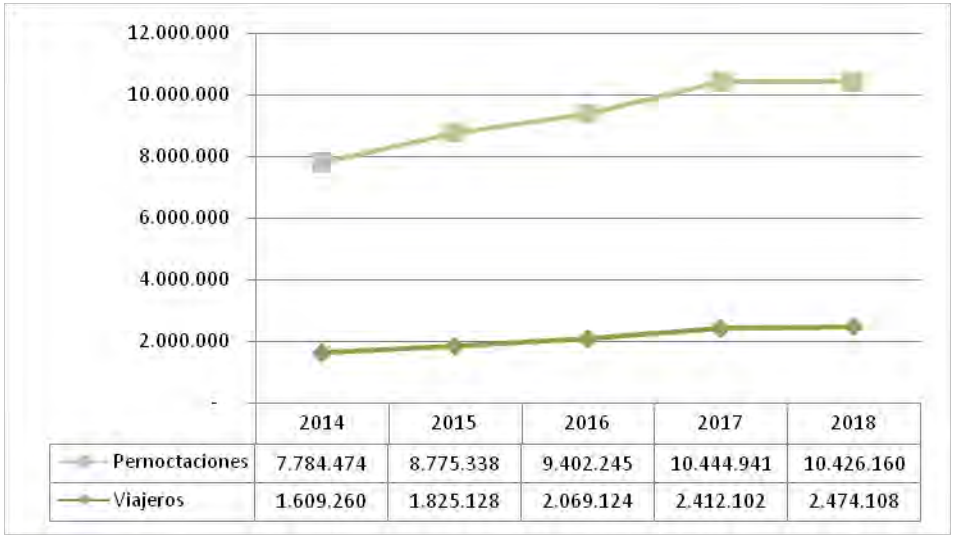
Entre sus objetivos específicos y a las variables a considerar en este informe destacaremos los mismos que apuntamos para la EOH al objeto de poder establecer una correlación con los mismos indicadores respecto al resto de tipologías de establecimientos turísticos analizados.

En este caso la población objeto de estudio son todos los establecimientos de apartamentos turísticos y empresas explotadoras de apartamentos turísticos, de acuerdo con las definiciones que de dichos alojamientos figuran en el mencionado Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, existentes en el territorio andaluz y por tanto los pertenecientes al TM Córdoba (punto turístico).

Según se recoge en la Memoria Técnica de la actividad analizada se entiende por establecimiento de apartamentos turístico toda unidad productora cuya actividad exclusiva o principal es la de alojamiento de turistas, distribuidos en unidades amuebladas (apartamentos, chalets, villas, bungalows,...); considerándose apartamento turístico (unidad) al inmueble cuyo uso se cede en alquiler de modo habitual para hospedaje; y que un conjunto de unidades, a su vez, forma un establecimiento de apartamentos turísticos. El establecimiento puede estar constituido por varios bloques.

[4] Puede accederse mediante enlace adjunto a la página del producto alojada en la web del IECA donde queda definida la memoria técnica de la actividad, así como las actividades relacionadas y publicaciones asociadas a la misma:
https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/eoap/index.htm

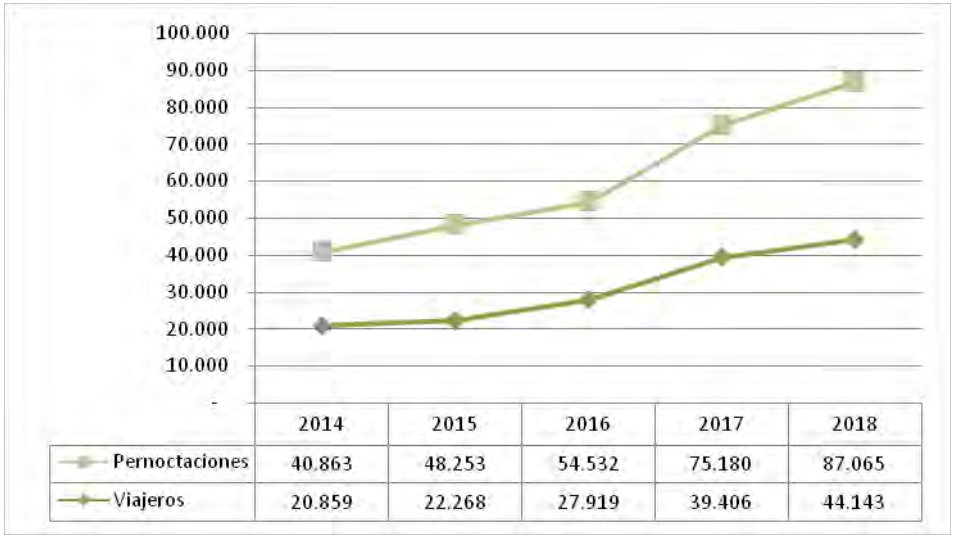
3.3.1 EOAP RESULTADOS ANUALES DE VIAJEROS Y PERNOCTACIONES PARA ANDALUCÍA 2014-2018



	2014	2015	2016	2017	2018
Pernoctaciones	7.784.474	8.775.338	9.402.245	10.444.941	10.426.160
Viajeros	1.609.260	1.825.128	2.069.124	2.412.102	2.474.108

EVOLUCIÓN ANUAL DEL NÚMERO DE VIAJEROS Y PERNOCTACIONES EN APARTAMENTOS TURÍSTICOS PARA ANDALUCÍA 2014-2018; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LA EOAP PARA ANDALUCÍA, IECA ENERO 2019

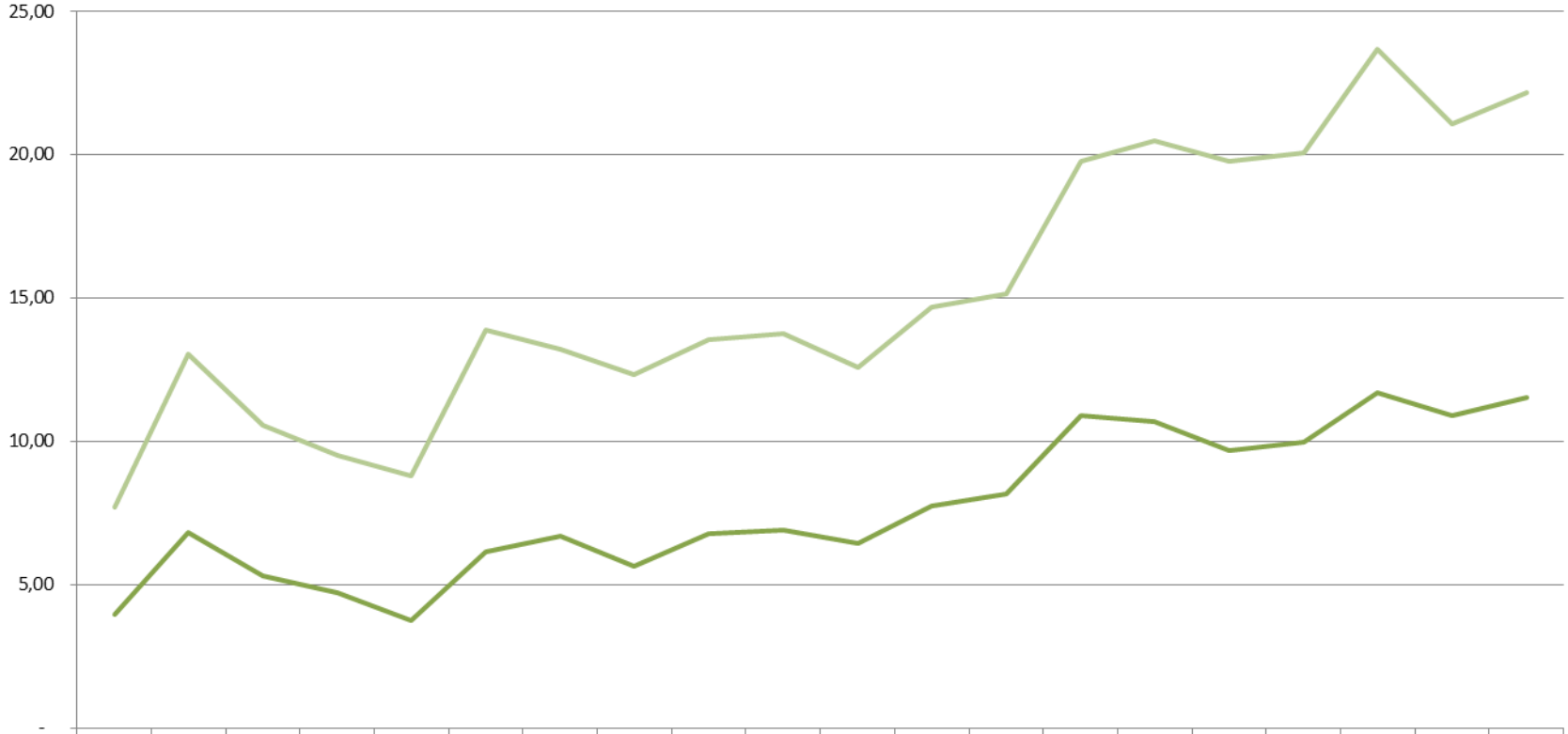
3.3.2 EOAP RESULTADOS ANUALES DE VIAJEROS Y PERNOCTACIONES PARA LA CIUDAD DE CÓRDOBA 2014-2018



	2014	2015	2016	2017	2018
Pernoctaciones	40.863	48.253	54.532	75.180	87.065
Viajeros	20.859	22.268	27.919	39.406	44.143

EVOLUCIÓN ANUAL DEL NÚMERO DE VIAJEROS Y PERNOCTACIONES APARTAMENTOS TURÍSTICOS PARA LA CIUDAD DE CÓRDOBA 2014-2018; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DESAGREGADOS DE LA EOAP PARA EL PUNTO TURÍSTICO DE CÓRDOBA, IECA ENERO 2019

3.3.3 EOAP RESULTADOS DESAGREGADOS POR TRIMESTRES DE VIAJEROS Y PERNOCTACIONES PARA LA CIUDAD DE CÓRDOBA 2014-2018



	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T
	2014				2015				2016				2017				2018			
Pernoctaciones	7,73	13,05	10,58	9,50	8,79	13,90	13,23	12,33	13,54	13,75	12,57	14,67	15,16	19,78	20,48	19,76	20,06	23,70	21,10	22,19
Viajeros	3,98	6,84	5,31	4,73	3,76	6,16	6,69	5,66	6,80	6,93	6,45	7,74	8,16	10,90	10,68	9,67	9,96	11,70	10,92	11,55

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL NÚMERO DE VIAJEROS Y PERNOCTACIONES EN APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA 2014-2018 (VALORES EXPRESADOS EN MILES);FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DESAGREGADOS DE LA EOH PARA EL PUNTO TURÍSTICO DE CÓRDOBA, IECA ENERO 2019

3.4 DATOS INSCRITOS EN EL REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA

La reciente reglamentación normativa al respecto de la vivienda con finalidad turística, es decir 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, recordemos cómo define la vivienda con fines turísticos.

> *Artículo 3. Definición.*
> *1. Se entiende por viviendas con fines turísticos aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.*
> *2. Se presumirá que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística.*
> *3. Se considerarán canales de oferta turística, las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento.*
> *[…]*
> *Artículo 9. Inscripción.*
> *1. Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda con fines turísticos, 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 el presente Decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda con fines turísticos. El contenido mínimo será el siguiente:*
> *[…]*

Se establece en su propia definición la presunción de que una vivienda está afecta a una finalidad turística de forma habitual, cuando la misma es comercializada o promocionada en canales de oferta turística, en adelante COT, incluyendo en estos las plataformas online.

Por otro lado se observa cómo, para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la VFT, 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 dicho Decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como VFT. El contenido mínimo será el siguiente:

a. Los datos correspondientes a la identificación de la vivienda, incluida su referencia catastral, y su capacidad en función de la licencia de ocupación o documento equivalente.

b. Los datos de la persona propietaria y domicilio a efectos de notificaciones.

c. Identificación de la persona o entidad explotadora y título que la habilite, en el caso de que no fuera la persona propietaria de la vivienda.

De este modo las VFT serán inscritas de oficio en el Registro de Turismo de Andalucía, en adelante 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 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía.

Por tanto, con carácter general y salvo error u omisión de la Consejería competente, que es la obligada a la inscripción de las VFT, toda vivienda que esté afecta a esta finalidad deberá constar inscrita en el mencionado Registro, toda vez que la declaración responsable del titular traerá como consecuencia la inscripción de la misma.

La finalidad básica del RTA es la de servir de instrumento de conocimiento del sector. El Registro tiene naturaleza administrativa y carácter público y gratuito, pudiendo

acceder a sus asientos cualquier persona o entidad pública o privada, sin más limitaciones que las establecidas en la legislación sobre protección de datos de carácter personal.

El RTA está adscrito a la Consejería competente en materia de Turismo, sin perjuicio de su gestión desconcentrada por parte de las Delegaciones Territoriales de dicha Consejería en las que radiquen los establecimientos o se desarrollen las actividades turísticas. Es un instrumento que facilita las actividades de control, programación y planificación atribuidas a la Administración turística.

Son objeto de inscripción en el mencionado RTA los establecimientos hoteleros, los apartamentos turísticos y las viviendas con finalidad turística entre otras actividades (campamentos de turismo o camping, casas rurales, viviendas turísticas de alojamiento rural, agencias de viajes que organicen o comercialicen viajes combinados, guías y oficinas de turismo y empresas organizadoras de actividades de turismo activo). Es por ello que pueda realizarse una explotación de los datos que forman parte del mismo.

3.4.1 ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

El modelo de datos aportado por el RTA para la explotación de las inscripciones correspondiente a establecimientos hoteleros incluye la siguiente cabecera:

Código registro en el RTA
Nombre comercial del establecimiento
Fecha inicio actividad
Fecha inscripción en el RTA
Grupo: hotel, hostal o pensión
Categoría: de 1 a 5 estrellas o categoría única
Modalidad (ciudad, rural o carretera)
Especialidades: Albergue Turístico, Motel o Monumentos e inmuebles protegidos
Domicilio Establecimiento
Código Postal
Localidad
Municipio
Provincia
Total general plazas
Total general de unidades de alojamiento

Del total inscripciones de referencia, 103 registros correspondientes a establecimientos hoteleros de la ciudad de Córdoba a cierre del ejercicio 2018, se extractan los datos adjuntos.

AÑO INSCRIPCIÓN	ESTABLECIMIENTOS	UNIDADES ALOJAMIENTO	PLAZAS
1.947	1	20	33
1.960	1	94	188
1.962	1	64	96
1.967	4	178	328
1.968	1	12	21
1.969	2	133	242
1.971	2	62	105
1.972	2	94	172
1.973	2	99	183
1.974	1	37	63
1.976	1	65	126
1.978	2	69	98
1.980	1	40	63
1986	2	150	276
1.987	2	14	26
1.988	1	44	70
1.989	6	106	180
1.990	7	181	360
1.991	3	267	536
1.992	6	325	624
1.993	2	111	214
1.994	1	152	296
1.995	1	29	59
1.996	3	51	85
1.997	1	4	7
1.998	1	31	50
2.000	1	10	19
2.001	3	53	94
2.002	2	53	109
2.003	2	20	40
2.004	3	207	370
2.005	3	33	53
2.006	4	242	476
2.007	2	19	32
2.009	3	219	432
2.010	3	82	155

AÑO INSCRIPCIÓN	ESTABLECIMIENTOS	UNIDADES ALOJAMIENTO	PLAZAS
2.011	8	240	409
2.013	1	7	14
2.014	1	11	20
2.015	3	36	76
2.016	3	35	86
2.017	2	20	34
2.018	2	46	73
TOTAL HOTELES	**103**	**3.765**	**6.993**

TABLA RESUMEN ANUAL DEL NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS, UNIDADES DE ALOJAMIENTO HOTELERO (HABITACIONES) Y PLAZAS DISPONIBLES ENTRE 1998-2018 INSCRITAS EN EL RTA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL RTA

3.4.2 APARTAMENTOS TURÍSTICOS

El modelo de datos aportado por el RTA para la explotación de las inscripciones correspondiente a apartamentos turísticos incluye la siguiente cabecera:

Código registro en el RTA
Nombre comercial del establecimiento
Fecha inicio actividad
Fecha inscripción en el RTA
Grupo: Edificio/Complejo o Conjunto
Categoría: de 1 a 3 llaves
Modalidad: Sólo ciudad
Especialidades: Campo vacío
Domicilio Establecimiento
Código Postal
Localidad
Municipio
Provincia
Total general plazas
Total general de unidades de alojamiento

Del total inscripciones de referencia, 26 registros correspondientes a establecimientos del tipo apartamentos turísticos en la ciudad de Córdoba a cierre del ejercicio 2018, se extractan los datos adjuntos.

AÑO INSCRIPCIÓN	ESTABLECIMIENTOS	UNIDADES ALOJAMIENTO	PLAZAS
1.994	1	7	30
2.005	1	5	13
2.009	1	22	44
2.010	1	38	127
2.011	1	7	40
2.013	2	13	59
2.014	1	7	28
2.015	3	12	41
2.016	2	11	24
2.017	6	41	119
2.018	7	41	140
TOTAL APARTAMENTOS TURÍSTICOS	**26**	**204**	**665**

TABLA RESUMEN ANUAL DEL NÚMERO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS, UNIDADES DE ALOJAMIENTO (HABITACIONES) Y PLAZAS DISPONIBLES ENTRE 1998-2018 INSCRITAS EN EL RTA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL RTA, MARZO DE 2019

3.4.3 VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA, VFT RTA

El modelo de datos aportado por el RTA para la explotación de las inscripciones correspondiente a VFT incluye la siguiente cabecera:

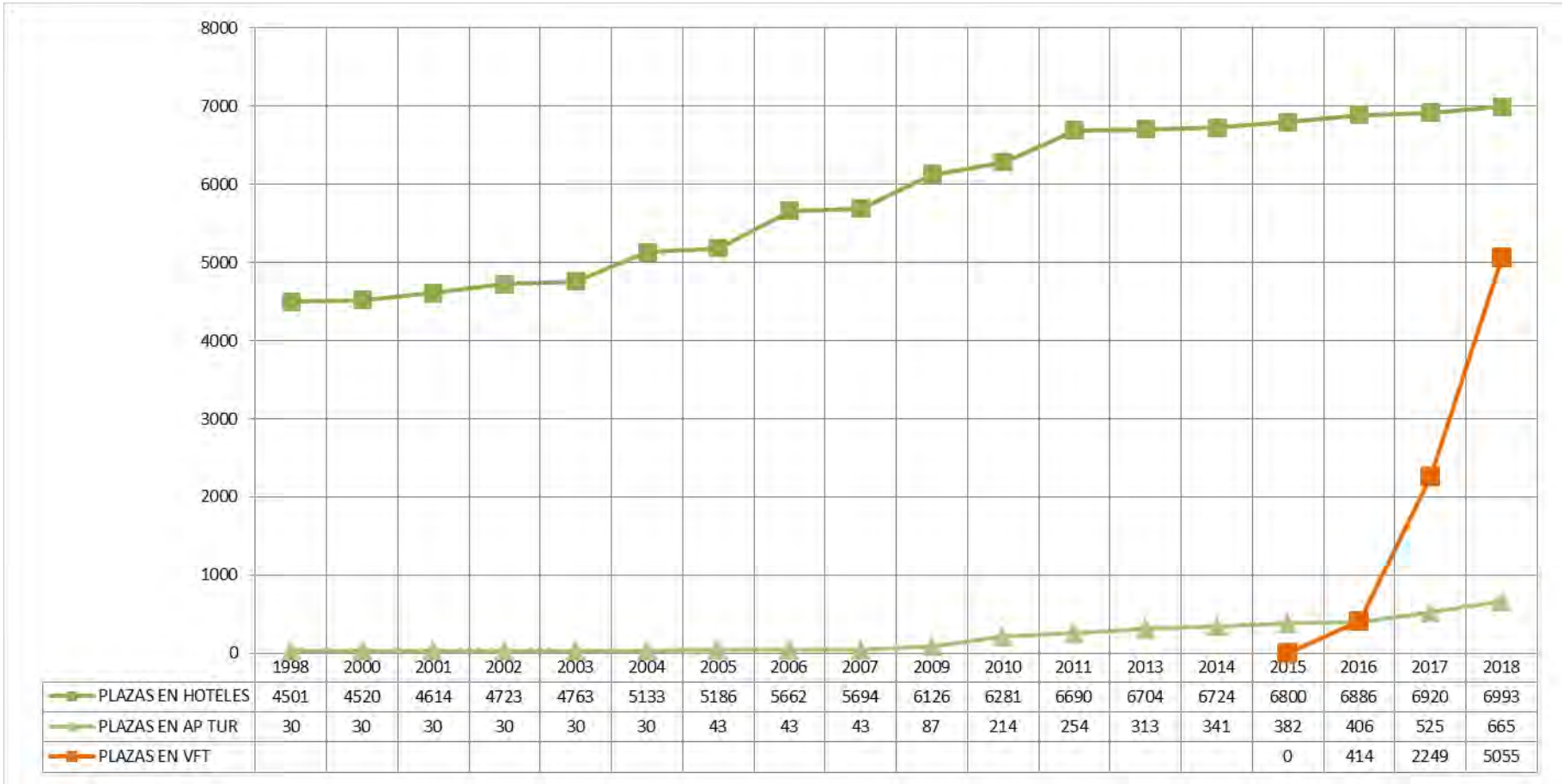
Nº RTA: Código registro en el RTA
Referencia catastral
Fecha inscripción en el RTA
Completa/Habitaciones (modo en que se oferta la vivienda)
Domicilio VFT
Respecto a la desagregación postal del domicilio del establecimiento: – Tipo de vía – Nombre vía – Número – Km – Calif. Núm. – Bloque – Portal – Escalera – Piso – Puerta – Provincia del establecimiento – Municipio VFT – Localidad
Código postal del establecimiento
Total General de plazas
Total general de unidades de alojamiento

Del total inscripciones de referencia, 1012 registros correspondientes a VFT en la ciudad de Córdoba cierre del ejercicio 2018, se extractan los siguientes datos adjuntos sobre número de establecimientos, VFT RTA, de unidades de alojamiento o habitaciones y el número de plazas inscritas.

AÑO INSCRIPCIÓN	VFT RTA	UNIDADES ALOJAMIENTO	PLAZAS
2016	90	205	414
2017	370	869	1835
2018	552	1.273	2.806
TOTAL VFT RTA	**1.012**	**2.347**	**5.055**

TABLA RESUMEN ANUAL DEL NÚMERO DE VFT RTA, UNIDADES DE ALOJAMIENTO (HABITACIONES) Y PLAZAS INSCRITAS ENTRE 2016-2018 EN EL RTA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL RTA, MARZO DE 2019

3.4.4 COMPARATIVA CONJUNTA: PLAZAS OFERTADAS ACUMULADAS EN ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS, APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y VFT 1998-2018



	1998	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2009	2010	2011	2013	2014	2015	2016	2017	2018
PLAZAS EN HOTELES	4501	4520	4614	4723	4763	5133	5186	5662	5694	6126	6281	6690	6704	6724	6800	6886	6920	6993
PLAZAS EN AP TUR	30	30	30	30	30	30	43	43	43	87	214	254	313	341	382	406	525	665
PLAZAS EN VFT															0	414	2249	5055

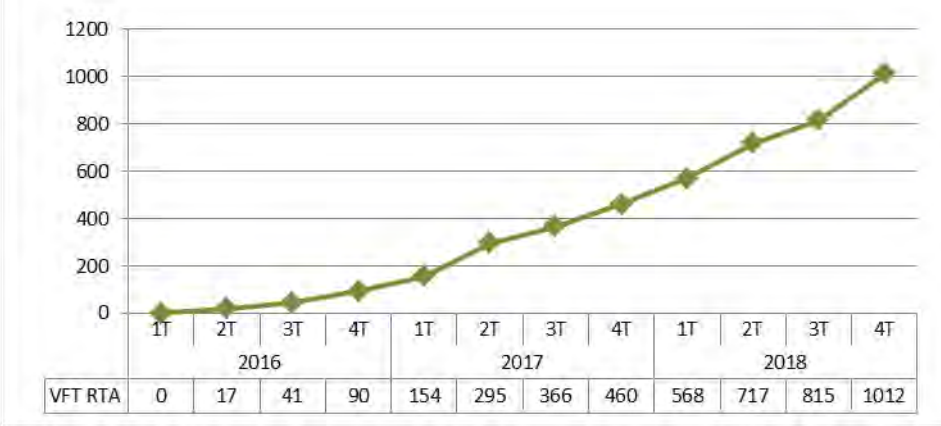
GRÁFICA COMPARATIVA DEL ACUMULADO 1998-2018 DE PLAZAS OFERTADAS EN ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS, APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y VFT INSCRITAS EN EL RTA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE EXPLOTACIÓN DE DATOS DEL RTA REALIZADA POR EL SERVICIO DE EMPRESAS Y ACTIVIDADES TURÍSTICAS DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO Y DEPORTE, MARZO DE 2019

3.5 DIMENSIONAMIENTO DE LA OFERTA DE VFT RTA Y NÚMERO DE PLAZAS

A partir de este momento diferenciaremos entre VFT RTA (registradas), según obren inscritas en el registro, y VFTN (no registradas), esto es, las viviendas que se estén destinando a la finalidad del uso turístico y no se encuentren registradas en el mencionado y preceptivo RTA, que se analizarán más adelante.

Entendemos que esta información no debe analizarse únicamente en modo estadístico, sino que debe profundizarse en el análisis de dichos registros y en su proyección sobre el territorio propiciando una identificación individualizada de aquellas zonas (distritos) y barrios afectos por dar soporte al uso turístico, según obra inscrito en el RTA.

Con ello podremos apreciar, entre otras cuestiones que también veremos en el cálculo de la VFTN, que la forma reglada de la figura de los Apartamentos Turísticos puede llegar a confundirse o más bien a encubrirse bajo la de las VFT, siendo según hemos apuntado en sus definiciones actividades muy diferentes, con regulación y régimen de autorización también diverso. Esto es, la territorialización de las VFT nos permitirá detectar las que son comercializadas por un mismo operador que disponga de tres o más unidades a menos de 1 km de distancia entre ellas, lo que según Instrucción 1/2016 de la Viceconsejería de Turismo debiera inscribirse como apartamento turístico y no como VFT. En este sentido ambas figuras generan efectos similares desde el punto de vista del análisis territorial, por lo que no debemos perder de vista esta situación sino más bien al contario identificarlas y cualificarlas como se propone con posterioridad.

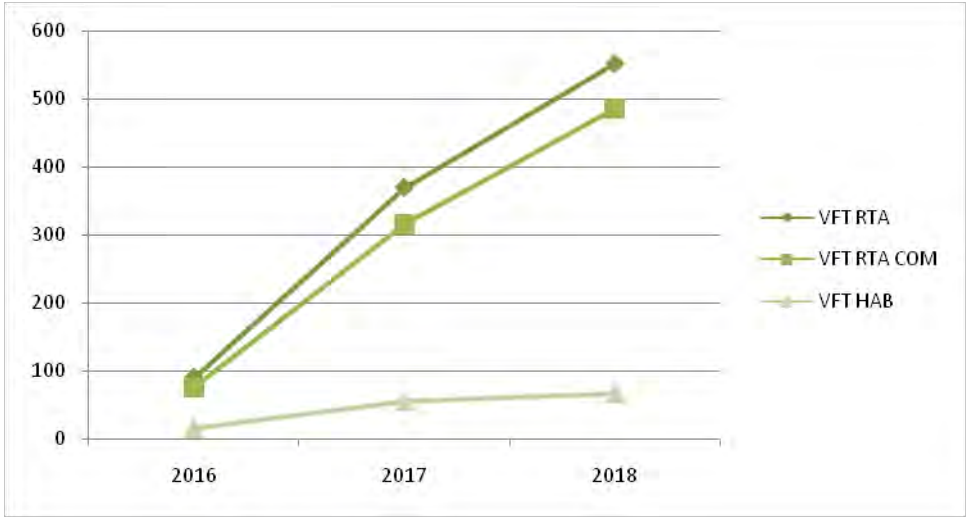


	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T
	2016				2017				2018			
VFT RTA	0	17	41	90	154	295	366	460	568	717	815	1012

DISTRIBUCIÓN TRIMESTRAL DE LAS INSCRIPCIONES DE VFT EN EL RTA 2016-2018;
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL RTA

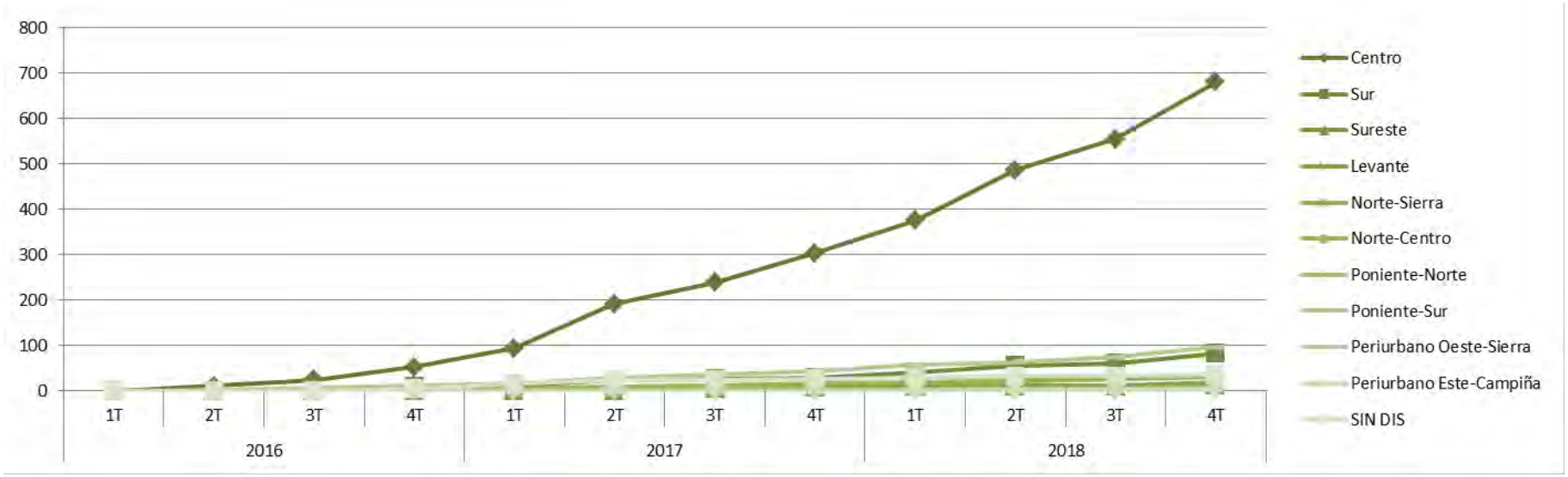
La desagregación disponible, según los campos descritos anteriormente, nos permite atender a la distribución trimestral de las inscripciones de las VFT RTA desde 2016 hasta 2018, así como diferenciar entre las inscritas completas y por habitaciones, y su distribución territorial, para que puedan ser comparadas con posterioridad con las VFT extraídas de los COT.

AÑO INSCRIPCIÓN	VFT RTA	VFT RTA COM	VFT RTA HAB	UDS ALO	PLAZAS
2016	**90**	75	15	205	414
2017	**370**	315	55	869	1.835
2018	**552**	486	66	1.273	2.806
TOTAL VFT RTA	**1.012**	**876**	**136**	**2.347**	**5.055**



DIMENSIONAMIENTO DE LA OFERTA DE VFT RTA SEGÚN EL AÑO DE INSCRIPCIÓN, DESAGREGACIÓN POR COMERCIALIZACIÓN COMPLETA O POR HABITACIONES, UNIDADES DE ALOJAMIENTO (HABITACIONES) Y PLAZAS INSCRITAS ENTRE 2016-2018; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL RTA, MARZO DE 2019

							2016				2017				2018			
COD DIS	**DIS**	**VFT RTA**	**VFT RTA COM**	**VFT RTA HAB**	**UDS ALO**	**PLA**	**1T**	**2T**	**3T**	**4T**	**1T**	**2T**	**3T**	**4T**	**1T**	**2T**	**3T**	**4T**
DIS 00	Centro	681	601	80	1.521	3.335	0	11	25	53	95	192	239	304	376	487	555	681
DIS 01	Sur	83	77	6	192	428	0	1	5	10	13	24	28	30	42	57	62	83
DIS 02	Sureste	13	8	5	35	77	0	0	0	0	0	1	5	8	10	11	12	13
DIS 03	Levante	19	17	2	40	84	0	0	0	0	0	0	4	8	9	10	12	19
DIS 04	Norte-Sierra	36	25	11	110	237	0	1	1	4	6	10	11	15	17	22	28	36
DIS 05	Norte-Centro	31	27	4	73	148	0	1	2	3	6	10	12	16	20	24	26	31
DIS 06	Poniente-Norte	5	3	2	15	30	0	0	1	2	2	2	3	3	3	4	5	5
DIS 07	Poniente-Sur	97	84	13	235	463	0	3	7	12	16	30	37	45	58	64	75	97
DIS 08	Periurbano Oeste-Sierra	7	5	2	26	51	0	0	0	0	0	0	1	2	2	4	5	7
DIS 09	Periurbano Este-Campiña	4	1	3	13	26	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	2	4
S/D	**SIN DIS*	*36*	*28*	*8*	*87*	*176*	*0*	*0*	*0*	*6*	*16*	*25*	*25*	*28*	*30*	*33*	*33*	*36*
TOTAL	**TM CÓRDOBA**	**1.012**	**876**	**136**	**2.347**	**5.055**	**0**	**17**	**41**	**90**	**154**	**295**	**366**	**460**	**568**	**717**	**815**	**1.012**



TERRITORIALIZACIÓN DE LA OFERTA DE VFT RTA EN LOS DISTRITOS DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA POR TRIMESTRES 2016-2018;
*FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL RTA (*SIN DIS: REGISTRO DE AJUSTE SIN COORDENADAS ESPACIALES)*

3.6 ANÁLISIS PROSPECTIVO DE LAS PRINCIPALES PLATAFORMAS WEB DE CONTACTO ENTRE PARTICULARES

De conformidad con el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos en Andalucía, se presumirá que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística, COT, considerándose como tales, las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento.

Por tanto, cualquier método que vayamos a utilizar para diagnosticar el fenómeno de las VFT, deberá apoyarse para ello tanto en los datos que consten inscritos en el RTA, según se describió, como en los principales COT que operan en internet con este propósito según se describe.

3.6.1 CANALES DE OFERTA TURÍSTICA

Extractamos adjunto los principales canales de oferta turística que se identifican con mayor incidencia en Andalucía, así como el número de registros, anuncios, que ofertan cada uno de ellos en diciembre de 2018.

En estas plataformas se ofrecen a través de anuncios tanto las viviendas con finalidad turística que estamos tratando de identificar como las unidades de alojamiento en apartamentos turísticos y pequeños hoteles, apartahoteles, pensiones, etc. que emplean este medio como canal de difusión de la oferta de la que disponen los diferentes operadores. Es por ello que según la fuente de información a emplear tendremos la posibilidad, o no, de depurar los registros de los que dispone para identificar de forma certera el número de viviendas dispuestas a este objeto frente al total de anuncios de unidades de alojamiento ofertadas.

airbnb	**Airbnb** www.airbnb.es	**1800 anuncios**
HomeAway	**HomeAway** www.homeaway.es	**456 anuncios**
HOUSE TRIP	**HOUSE TRIP** www.housetrip.es	**31 anuncios**
only-apartments GLOBAL SHORT RENTALS	**only apartments** www.only-apartments.es	**44 anuncios**

TABLA RESUMEN DE ANUNCIOS DISPONIBLES POR LOS PRINCIPALES COT EN EL TM DE CÓRDOBA; FUENTE: PROYECTO DATAHIPPO, DICIEMBRE 2018

3.6.2 PROVEEDORES DE INFORMACIÓN DE LOS PRINCIPALES CANALES DE OFERTA TURÍSTICA

La necesidad de extraer información desagregada tanto a nivel territorial como a nivel de anuncios de forma individualizada pasa necesariamente por el análisis de diferentes proveedores de información que orientan su objeto a la captura y difusión de los datos disponibles en los principales COT, entre los que destacamos Datahippo y AirDNA, que nos serán de utilidad para exponer las principales diferencias entre ambos y la decisión sobre su empleabilidad.

Si bien las técnicas empleadas son bastante similares, a través de sistemas web-scraping que automatizan la captura de datos de los diferentes COT, su finalidad es

bien distinta.

El proyecto DataHippo[5]surge en 2017 y se autodefine como proyecto colaborativo para ofrecer datos de diferentes plataformas de alquiler turístico, como Airbnb o HomeAway, para compartirlos con la comunidad, con el objetivo de facilitar análisis y debate sobre este fenómeno.

Se trata, por tanto de una plataforma colaborativa de libre acceso, que ofrece datos básicos de los anuncios (localización, precio, capacidad, id del propietario, etc.) a través de la explotación a demanda del usuario de una base de datos licenciada bajo Open Database License y Creative Commons Attribution-ShareAlike.

Se adjunta el registro de cabecera de los datos ofrecidos en la plataforma del proyecto DataHippo que han sido extractados de su espacio web:

ATRIBUTO	DEFINICIÓN/DESCRIPCIÓN
id	ID del anuncio en la plataforma
url	Url
longitude	Longitud
latitude	Latitud
found	Cuando fué encontrado (primer scraping)
revised	Última vez que fue revisado (scrapeado)
host-id	ID del propietaro en la plataforma
room_type	Tipo de anuncio ('entire_apartment', 'shared_room'...)
bedrooms	Habitaciones
capacity	Capacidad (personas)
reviews	Opiniones de usuarios
min_nights	Estancia mínima
price	Precio (en euros)

REGISTRO DE CABECERA DE FICHERO DE DATOS PROYECTO DATAHIPPO; FUENTE: PROYECTO DATAHIPPO 2017-2019

[5] Para mayor abundamiento se adjunta enlace al espacio web del proyecto DataHippo en español: https://datahippo.org/es/

AirDNA[6] en cambio es una plataforma que orienta su prestación de servicios a inversores y profesionales del sector inmobiliario, recopilando datos de alquileres de vacaciones a corto plazo de cientos de fuentes, incluyendo Airbnb y HomeAway, para construir una visión integral del mercado de alquileres a corto plazo.

Disponen de tarifas para diferentes modalidades de acceso a la información que recaban y reportan sobre los COT, sobre las que identifican las propiedades que están inscritas en diferentes plataformas simultáneamente para evitar duplicidades en el análisis de los resultados y optimizar su precisión, que se ofrecen mediante entregas puntuales o mediante suscripciones temporales por un período de tiempo concreto (6 mases, 1 año, etc.)

También ofrecen el acceso a herramientas online, como MarketMinder, que es una aplicación web que permite monitorizar los diferentes indicadores vinculados a cada registro de los COT, y por ello puede emplearse por operadores que desean comprender y afinar precios en su propio mercado o por operadores que pretenden investigar en otros mercados para futuras inversiones.

Se ha accedido, a través de VIMCORSA, a una modalidad de servicio del tipo suscripción que nos ha permitido realizar un seguimiento de los registros recabados a lo largo de 12 entregas durante el año 2018de los anuncios de los COT a partir de dos ficheros diferenciados, *AirDNA**Monthly**CordobavimcorsaMes 2018* y *AirDNA**Property**CordobavimcorsaMes2018*(que ofrecen las métricas mensuales y las de los últimos 12 meses de cada registro o anuncio), de los que se adjunta extracto conjunto de su registro de cabecera para evitar duplicidades innecesarias:

METRIC	DEFINITION / DESCRIPTION
Active	Active vacation rentals are those that had at least one calendar day classified as reserved during the reporting period
Airbnb Host ID	Unique Airbnb host ID (https://www.airbnb.com/users/show/(hostID) will bring up the host profile
Airbnb Listing Main Image URL	Link to the main vacation rental listing image on Airbnb
Airbnb Listing URL	Link to the vacation rental listing on Airbnb
Airbnb Property ID	Unique property ID assigned by Airbnb. http://airbnb.com/rooms/(propid) will bring up the Airbnb vacation rental listing
Airbnb Superhost	True or False depending if the host is a Superhost on Airbnb
Annual Revenue LTM (Native)	Last twelve months (LTM) or total monthly listing revenue, depending on report viewed, in native host currency. Includes cleaning fees but not other additional fees
Annual Revenue LTM (USD)	Last Twelve Months (LTM) or total monthly listing revenue, depending on report viewed, in USD. Includes cleaning fees but not other additional fees
Available Days	Total number of listing calendar days that were classified as available during the reporting period. Each calendar day is classified as either A = available, B = blocked, or R = reserved.
Available Listings	Total number of listings whose calendars had at least one day classified as available or reserved during the reporting period
Average Daily Rate (Native)	Average Daily Rate (ADR) of booked nights in the native currency chosen by the host. ADR = Total Revenue / Booked Nights
Bathrooms	Number of bathrooms in a vacation rental listing
Bedrooms	Number of bedrooms in a vacation rental listing
Blocked Days	Total number of listing calendar days that were classified as blocked during the reporting period. Each calendar day is classified as either A = available, B = blocked, or R = reserved.
Booked Date	Date that AirDNA picked up the booked reservation
Booked Listings	Total number of listings that had at least one reservation during the reporting period
Calendar Last Updated	The last time the host updated their calendar
Cancellation Policy	Cancellation policy for the vacation rental listing
Check-in Time	Check-in time for the vacation rental listing
Checkout Time	Check-out time for the vacation rental listing
Cleaning Fee (Native)	Cleaning fee charged per reservation in the native currency chosen by the host
Count Available Days	Total number of listing calendar days that were classified as available for

[6] Para mayor abundamiento se adjunta enlace al espacio web de la plataforma AirDNA en inglés: https://www.airdna.co/

METRIC	DEFINITION / DESCRIPTION
LTM	reservation, but not actually booked during the last twelve months
Count Blocked Days LTM	Total number of listing calendar days that were classified as blocked from receiving a reservation during the last twelve months
Count Reservation Days LTM	Total number of listing calendar days that were classified as reserved during the last twelve months
City	City where the vacation rental property is located
Country	Country where the vacation rental property is located
Created Date	The date the vacation rental listing was created
Currency Native	Native currency chosen by the host
Date	Date in the listing's calendar
Demand (Listings)	Total number of vacation rental listings that were booked during the reporting period
Demand (Nights)	Total number of Booked Nights during the reporting period
Entire Place	Type of listing in which guests have the whole home to themselves. This usually includes a bedroom, a bathroom, and a kitchen.
Extra People Fee (Native)	Extra people fee in native currency chosen by the host
HomeAway Listing Main Image URL	Link to the main vacation rental listing image on HomeAway
HomeAway Listing URL	Link to the vacation rental listing on HomeAway
HomeAway Premier Partner	True or False depending if the HomeAway host is a Premier Partner
HomeAway Property ID	Unique HomeAway property ID http://HomeAway.com/vacation-rental/p(propid) will bring up the HomeAway listing
HomeAway Property Manager	Unique property manager ID (when available)
Instantbook Enabled	True = the vacation rental property can be booked without any host/guest communication
Last Scraped Date	The last date that our scrapers located the vacation rental listing. Each listing is scraped every three days.
Listing Title	Title of the vacation rental listing
Listing Type	Three vacation rental listing types: Entire Home, Private Room, and Shared Room
Latitude	Latitude of the vacation rental property
Longitude	Longitude of the vacation rental property
LTM	Last Twelve Months
Max Guests	The maximum number of guests the vacation rental property can accommodate
Minimum Stay	The default minimum night stay required by host
Number of Reservations	Number of unique reservations during the last twelve months
Number of Reservations LTM	Number of unique reservations during the last twelve months. The length of a reservation may include one or more Booked Nights.
Occupancy Rate	Occupancy Rate = Total Booked Days / (Total Booked Days + Total Available Days). Calculation only includes vacation rentals with at least one Booked Night.
Occupancy Rate LTM	Occupancy Rate = Count of Reservation Days / (Count of Reservation Days + Count of Available Days). Calculation excludes blocked days and months without a booking
Overall Rating	Guest rating on a scale of 1-5
Price (Native)	Available or booked nightly rate in the native currency chosen by the host
Private Room	Type of listing in which guests have their own private room for sleeping. Other areas could be shared.
Property ID	Unique id assigned by AirDNA for each vacation rental listing
Property Type	Types of accommodations
Reporting Month	07/01/2017 = vacation rental performance during July 2017
Reservation Days	Total number of listing calendar days that were classified as reserved during the reporting period. Each calendar day is classified as either A = available, B = blocked, or R = reserved.
Reservation ID	This is an ID created by AirDNA to identify which reserved days pertain to a unique reservation
Response Rate	The percentage of new inquiries and reservation requests a host responds to (by either accepting/pre-approving or declining) within 24 hours
Revenue (Native)	Total revenue (in the native currency chosen by the host) earned during the reporting period. Includes the advertised price from the time of booking, as well as cleaning fees.
RevPAR	Revenue Per Available Rental = ADR * Occupancy Rate
Room Nights	Supply (listing calendar days classified as available or reserved) multiplied by the number of bedrooms in each vacation rental listing
Scraped During Month	True = listing was scraped during the month
Security Deposit (Native)	Security deposit in the native currency chosen by the host
Shared Room	Type of listing in which guests sleep in a bedroom or a common area that could be shared with others
Status	A = Available, B = Blocked, R = Reserved
Supply (Listings)	Total number of vacation rental listings
Supply (Nights)	Total number of Available Nights and Booked Nights from Active Listings
Zipcode	Zip code where the vacation rental property is located

EXTRACTO DE REGISTRO DE CABECERA DE FICHERO DE DATOS DE AIRDNA

II. DIAGNÓSTICO DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

1 RESULTADOS DE LA EVOLUCIÓN DE LA OFERTA, DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL Y CUALIFICACIÓN DE LA VFT EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA

Con los resultados obtenidos del análisis de los datos en los apartados anteriores se elaborarán unos indicadores propios, sintetizando aquellos aspectos considerados de utilidad para el análisis de la situación y tendencias así como para establecer los rasgos y características de la oferta, la demanda y el funcionamiento de la VFT de la ciudad de Córdoba.

Estos indicadores posibilitarán hacer un comparativo con otras ciudades españolas o europeas, de las que se disponga de esta información, y a la vez operarán como elementos descriptivos o caracterizadores propios de las VFT del TM.

De gran importancia a la hora de describir la oferta será la representación espacial o georreferenciación de la misma en el TM Córdoba. Tal y como se describirá más detalladamente con posterioridad, su distribución se explotará en diferentes unidades geográficas y administrativas: distritos de la ciudad y barrios del distrito Centro donde el diagnóstico merece mayor profundidad como se justificará a continuación.

1.1 CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE VFT EXISTENTE EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA

1.1.1 LA VARIABLE TIEMPO EN EL CÁLCULO DE LA OFERTA DE LA VFT

Como hemos tenido la oportunidad de ver en apartados anteriores la consideración de la variable tiempo juega un papel fundamental en los cálculos que nos ocupan.

La estacionalidad a la que está sometida la actividad de cualquier establecimiento turístico (como hemos visto para los establecimientos hoteleros y para los apartamentos turísticos) se refleja en las métricas de disponibilidad de las VFT en los datos extractados de los COT y si bien la modalidad de VFT la reduce respecto a otras tipologías de oferta turística, esta estacionalidad no queda reflejada en el RTA y por tanto no será viable la estimación de la oferta en base al mismo.

Las inscripciones del RTA son acumulativas, esto es, no se producen bajas en el mencionado registro. La razón es clara, es necesario estar inscrito en el mismo para operar en el mercado turístico pero al ser esta necesidad independiente del tiempo o disponibilidad que se pretenda comercializar la vivienda no se producen bajas que tengan que ver con el momento en que el operador deja de comercializar la vivienda, ya sea temporal o definitivamente.

Esta consideración es suficiente para poner en cuestión el cómputo como anuncios activos de los que han estado disponibles en los COT en algún momento pero ya han dejado de estarlo, esto es, los que obran en el histórico de las identificaciones realizadas de forma periódica pero han dejado de estar disponibles desde hace un determinado intervalo de tiempo, que habrá que determinar.

Se adjunta explotación del histórico de registros disponibles en los COT.

AÑO	REGISTROS DISPONIBLES	UNIDADES DE ALOJAMIENTO	PLAZAS OFERTADAS
2009	1	1	1
2011	8	11	24
2012	55	105	262
2013	112	193	460
2014	146	245	621
2015	741	1.456	3.541
2016	740	1.211	2.869
2017	918	1.638	3.836
2018	903	1.596	3.614
TOTALES	**3.624**	**6.456**	**15.228**

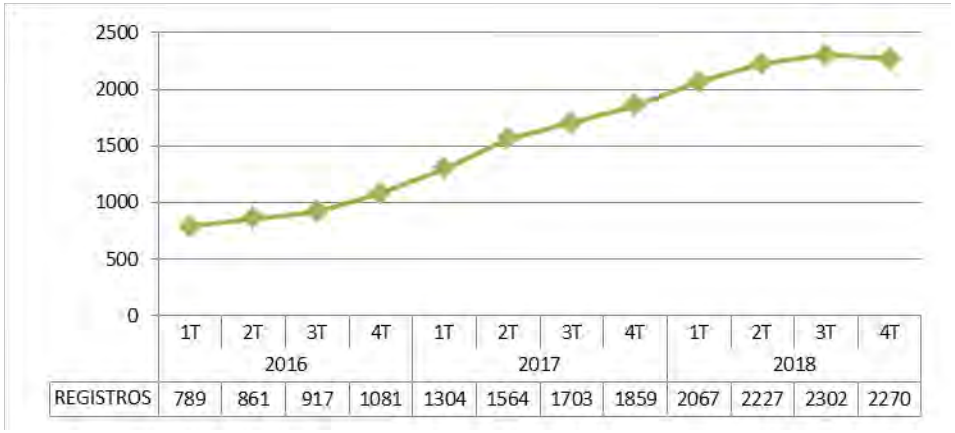
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE REGISTROS (ANUNCIOS ACUMULADOS) DISPONIBLES EN AIRBNB Y HOMEAWAY DESDE 2009-2018; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE AIRDNA

Debemos analizar de un lado la estacionalidad de los anuncios y de otro la temporalidad de los mismos. Observamos de este modo que hay anuncios que sólo están disponibles en determinadas épocas del año, pero esta circunstancia se repite periódicamente en los años sucesivos.

Destacamos en este momento que el mencionado Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos en Andalucía recoge en su DA 4ª que su entrada

en vigor se producirá transcurridos 3 meses desde su publicación, esto es, en el mes de Mayo, por lo que no es hasta esta fecha hasta la que se hace obligatoria la inscripción de las VFT en el RTA.

Para permitir la comparación de las definidas VFT (registradas) y las VFTN (no registradas) se adjunta explotación de los registros de los COT (anuncios) que en algún momento han estado disponibles a lo largo de los diferentes trimestres que abarcan desde 2016 hasta 2018.



	2016				2017				2018			
	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T
REGISTROS	789	861	917	1081	1304	1564	1703	1859	2067	2227	2302	2270

DISTRIBUCIÓN TEMPORAL DE LOS REGISTROS (ANUNCIOS) DISPONIBLES TRIMESTRALMENTE 2016-2018;
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE AIRDNA

1.1.2 DIMENSIONAMIENTO DE LA OFERTA DE VFT Y NÚMERO DE PLAZAS

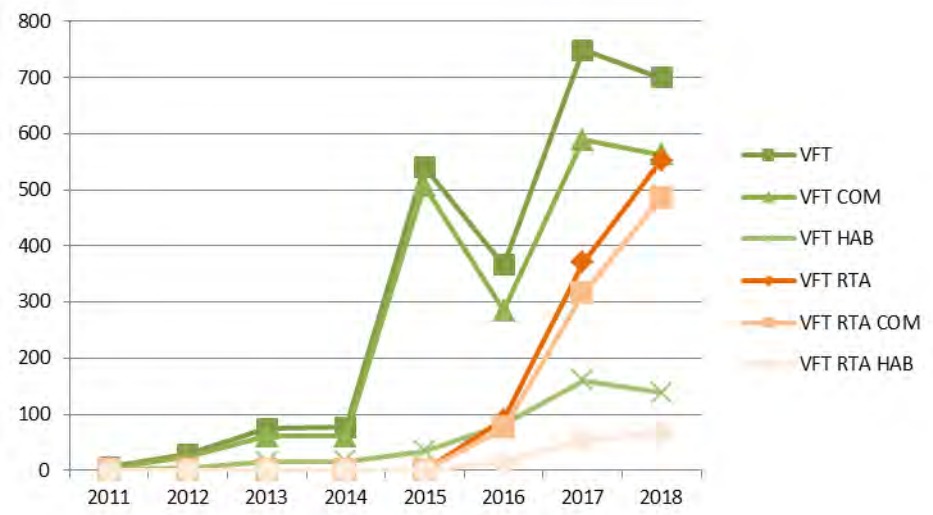
Para el correcto dimensionamiento de la oferta de la VFT anunciadas en los COT debemos incluir las siguientes determinaciones que nos permitirán traducir los anuncios en VFT activas:

- Se considerarán anuncios activos en cada momento aquellos que se encuentren publicitados al menos en alguno de los cuatro trimestres anteriores a tal consideración.
- Se excluirán para el cálculo de la oferta de las VFT aquellos anuncios de los COT que se correspondan con licencias de hoteles o apartamentos turísticos.
- Se determinará el número de VFT a partir de los anuncios activos de viviendas que se comercializan completas, VFT COM, y adicionalmente de la agrupación de los anuncios de aquellas viviendas que se comercializan por habitaciones y son coincidentes en la misma vivienda, VFT HAB.

Impuestas estas determinaciones se adjuntan dos explotaciones diferenciadas: la primera recoge el dimensionamiento de la oferta de las VFT activas, con asiento del año en el que se inicia su comercialización, e incluye de forma diferenciada el número de registros de los COT con que se corresponde, REG, el número de VFT activas, la segregación de éstas en VFT COM y VFT HAB, y el número de unidades de alojamiento y plazas que representan, UDS ALO y PLAZAS; en la segunda de ellas, atendiendo a las coordenadas GPS correspondientes a cada uno de los registros seleccionados, se ha territorializado la oferta de la VFT activa en los diferentes distritos del TM de Córdoba, se ha desagregado por VFT COM y VFT HAB, se la ha añadido el número de unidades de alojamiento y plazas que representan y finalmente se le incluye por trimestre y año (2016-2018) la evolución de anuncios de los COT que permite la determinación de la oferta de la VFT activa.

AÑO	REG	VFT	VFT COM	VFT HAB	UDS ALO	PLAZAS
2011	7	6	5	1	10	22
2012	31	28	24	4	62	158
2013	85	74	60	14	144	347
2014	87	76	60	16	158	398
2015	568	541	507	34	1.149	2.802
2016	446	366	285	81	765	1.788
2017	864	749	589	160	1.554	3.616
2018	836	700	562	138	1.487	3.353
TOTAL	**2.924**	**2.541**	**2.092**	**449**	**5.329**	**12.484**

DIMENSIONAMIENTO DE LA OFERTA DE VFT ACTIVA CON AÑO DE INICIO DE COMERCIALIZACIÓN, DESAGREGADA ENTRE COMPLETA O POR HABITACIONES, UNIDADES DE ALOJAMIENTO (HABITACIONES) Y PLAZAS INSCRITAS OFERTADAS 2011-2018; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE AIRDNA



COMPARATIVA DE DIMENSIONAMIENTO DE LA OFERTA DE VFT ACTIVA CON AÑO DE INICIO DE COMERCIALIZACIÓN Y OFERTA DE VFT RTA CON DESAGREGADA ENTRE COMPLETA O POR HABITACIONES, 2011-2018; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE AIRDNA Y RTA

							2016				2017				2018			
COD DIS	**DIS**	**VFT**	**VFT COM**	**VFT HAB**	**UDS ALO**	**PLA**	**1T**	**2T**	**3T**	**4T**	**1T**	**2T**	**3T**	**4T**	**1T**	**2T**	**3T**	**4T**
DIS 00	Centro	1.573	1.354	219	3.111	7.607	505	546	578	687	829	981	1.058	1.146	1.276	1.378	1.424	1.413
DIS 01	Sur	170	148	22	330	809	59	67	69	76	88	102	105	116	134	149	151	151
DIS 02	Sureste	49	32	17	110	228	13	15	15	17	22	27	31	32	36	39	43	41
DIS 03	Levante	76	49	27	123	259	24	27	28	31	36	44	46	54	62	66	68	67
DIS 04	Norte-Sierra	94	65	29	232	562	22	24	27	32	40	58	65	68	75	85	91	85
DIS 05	Norte-Centro	80	59	21	171	332	14	17	20	29	40	51	56	59	65	73	75	75
DIS 06	Poniente-Norte	22	13	9	58	131	8	9	10	11	13	14	16	16	17	20	20	17
DIS 07	Poniente-Sur	266	190	76	575	1.147	67	75	86	99	117	152	172	195	219	232	238	234
DIS 08	Periurbano Oeste-Sierra	167	150	17	500	1.132	65	68	70	82	98	114	125	137	147	147	150	146
DIS 09	Periurbano Este-Campiña	38	27	11	106	246	11	11	12	16	18	21	29	33	35	34	36	35
S/D	**SIN DIS*	*6*	*5*	*1*	*13*	*31*	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*	*3*	*5*	*6*	*6*
TOTAL	**TM CÓRDOBA**	**2.541**	**2.092**	**449**	**5.329**	**12.484**	**789**	**861**	**917**	**1.081**	**1.304**	**1.564**	**1.703**	**1.859**	**2.067**	**2.227**	**2.302**	**2.270**

*TERRITORIALIZACIÓN DE LA OFERTA DE VFT ACTIVA EN LOS DISTRITOS DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA Y COMPARATIVA DE TOTAL VFT E INSCRIPCIONES VFT RTA EN EL DISTRITO CENTRO POR TRIMESTRES 2016-2018; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE AIRDNA Y RTA; (*SIN DIS: REGISTRO DE AJUSTE SIN COORDENADAS ESPACIALES)*

1.1.3 ESTIMACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS NO REGISTRADAS, VFTN

Como se ha descrito el total de VFT activas se componen de aquellas que están inscritas en el registro, VFT RTA, más aquellas que no lo están, VFTN. Por tanto la determinación del número de VFTN habrá que obtenerlo como la diferencia entre ambas, según se sintetiza en la siguiente ecuación simple.

VFT = VFT RTA + **VFTN** → **VFTN** = VFT - VFT RTA

De forma adicional habrá que considerar la posición intermedia de las VFT que tienen solicitada inscripción pero no poseen aún número de licencia. Este hecho no es poco significativo en este momento dado que recientemente el principal COT, Airbnb, suscribió un acuerdo con la administración turística a través del cual se comprometía a dar de baja en su plataforma a los anuncios en los que no figurara el referido número de licencia a partir del 30 de septiembre del pasado 2018.

VFTN = VFT - (VFT RTA ó en tramitación)

Se adjunta explotación referida a la estimación de la VFTN según se ha descrito.

COD DIS	DISTRITO	TOTAL VFT	VFT RTA O EN TRAMITACIÓN	VFTN
DIS 00	**Centro**	**1.573**	**903**	**670**
DIS 01	Sur	170	97	73
DIS 02	Sureste	49	33	16
DIS 03	Levante	76	34	42
DIS 04	Norte-Sierra	94	48	46
DIS 05	Norte-Centro	80	38	42
DIS 06	Poniente-Norte	22	11	11
DIS 07	Poniente-Sur	266	127	139
DIS 08	Periurbano Oeste-Sierra	167	53	114
DIS 09	Periurbano Este-Campiña	38	13	25
S/D	**SIN DIS*	*6*	*5*	*1*
TOTAL	**TM CÓRDOBA**	**2.541**	**1.362**	**1.179**

*ESTIMACIÓN DE VFT RTA Y VFTN; FUENTE: EXPLOTACIÓN PROPIA; (*SIN DIS: REGISTRO DE AJUSTE SIN COORDENADAS ESPACIALES)*

Otra explotación que hemos apuntado anteriormente de interés consiste en identificar las VFT que están comercializadas por un mismo operador dado que de conformidad con la definición, que ya se ha apuntado para la VFT, existe una importante limitación derivada del número de inmuebles que comercialice cada operador.

Los conjuntos formados por tres o más viviendas de una misma persona titular o explotadora, que estén ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles contiguos o no, y se encuentren en este caso a menos de 1000 m de distancia entre ellos, de conformidad con la instrucción1/2016 de la Viceconsejería de Turismo, les será de aplicación la normativa sobre los establecimientos de apartamentos turísticos, regulados en el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos. Este extremo no es poco importante dado que las VFT y los Apartamentos tienen un régimen jurídico muy diferente.

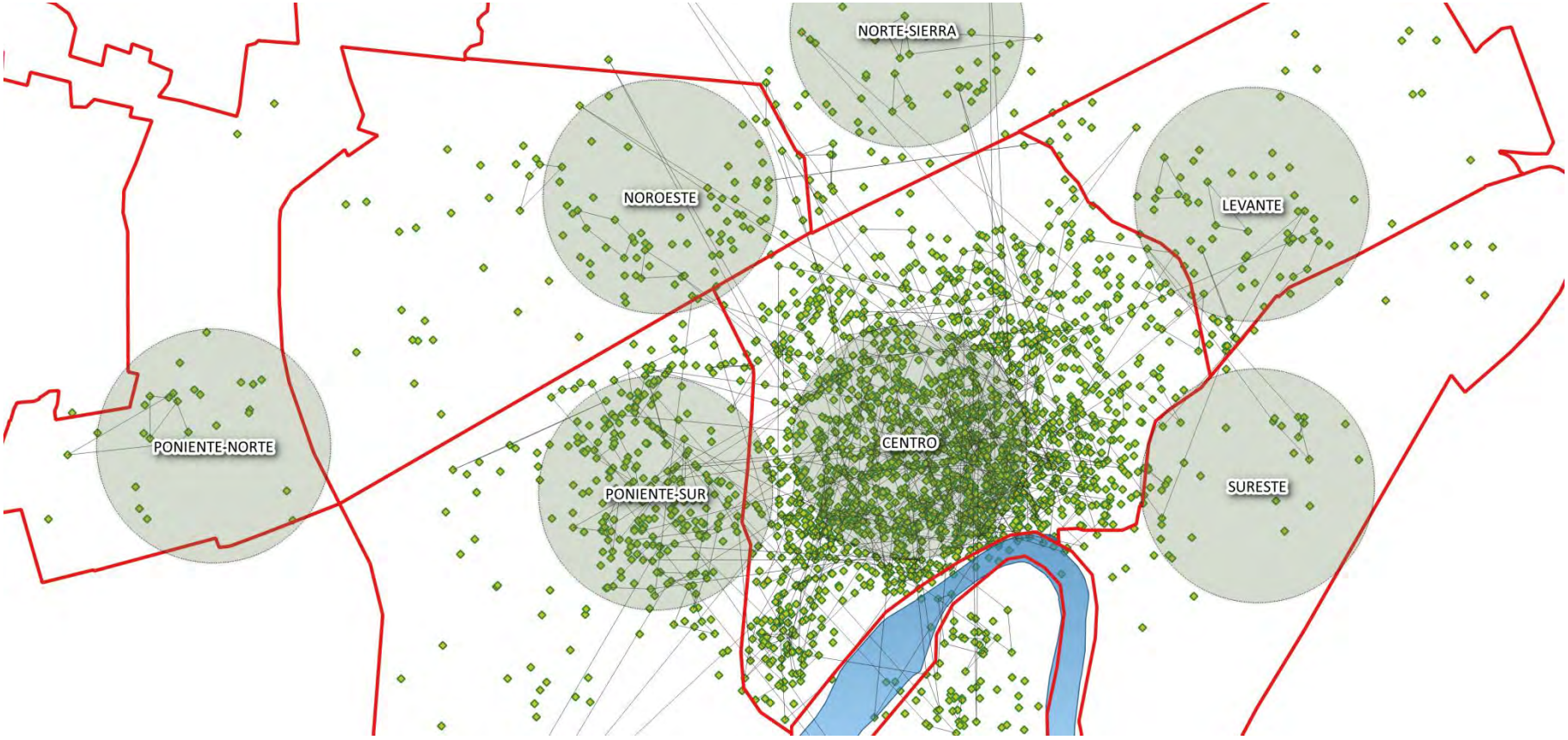
COD DIS	DIS	VFT	OPERADORES < 3 VFT	VFT	OPERADORES ≥ 3 VFT
DIS 00	**Centro**	**1.073**	**978**	**500**	**101**
DIS 01	Sur	131	125	39	16
DIS 02	Sureste	40	40	9	9
DIS 03	Levante	67	67	9	4
DIS 04	Norte-Sierra	75	73	19	12
DIS 05	Norte-Centro	71	71	9	5
DIS 06	Poniente-Norte	20	19	2	2
DIS 07	Poniente-Sur	213	209	52	23
DIS 08	Periurbano Oeste-Sierra	130	119	37	16
DIS 09	Periurbano Este-Campiña	33	32	5	4
S/D	**SIN DIS*	*2*	*2*	*5*	*1*
TOTAL	**TM CÓRDOBA**	**1.855**	**1.701**	**686**	**121**

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL POR DISTRITOS DEL NÚMERO DE OPERADORES QUE COMERCIALIZAN MENOS DE TRES VFT Y OPERADORES CON TRES O MAS VFT EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA; FUENTE: EXPLOTACIÓN PROPIA

Según se viene describiendo, en la ciudad de Córdoba se comercializaron en 2018 un total de 2541 VFT a través de 1822 operadores distintos. En la tabla superior aparece la territorialización de las 1855 VFT comercializadas por operadores que disponen de

menos de tres VFT, en total 1701 operadores; y las 686 VFT comercializadas por los 121 operadores que disponen de tres o más. Según el caso, el mismo operador puede estar presente en diferentes distritos, de ahí que el número de operadores no sume en el total del TM como adición de los presentes en cada uno de los distritos independientemente.

El la imagen adjunta pueden observarse sobre cada distrito representado un circulo de diámetro 1000 m y la envolvente convexa, de mínimo tres puntos, sobre las VFT comercializadas por un mismo operador. Esta es una expresión gráfica del modo en que puede determinarse el extremo expuesto.



ENVOLVENTE CONVEXA SOBRE LAS VFT COMERCIALIZADAS POR UN MISMO OPERADOR SOBRE DISTRITOS DEL TM DE CÓRDOBA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

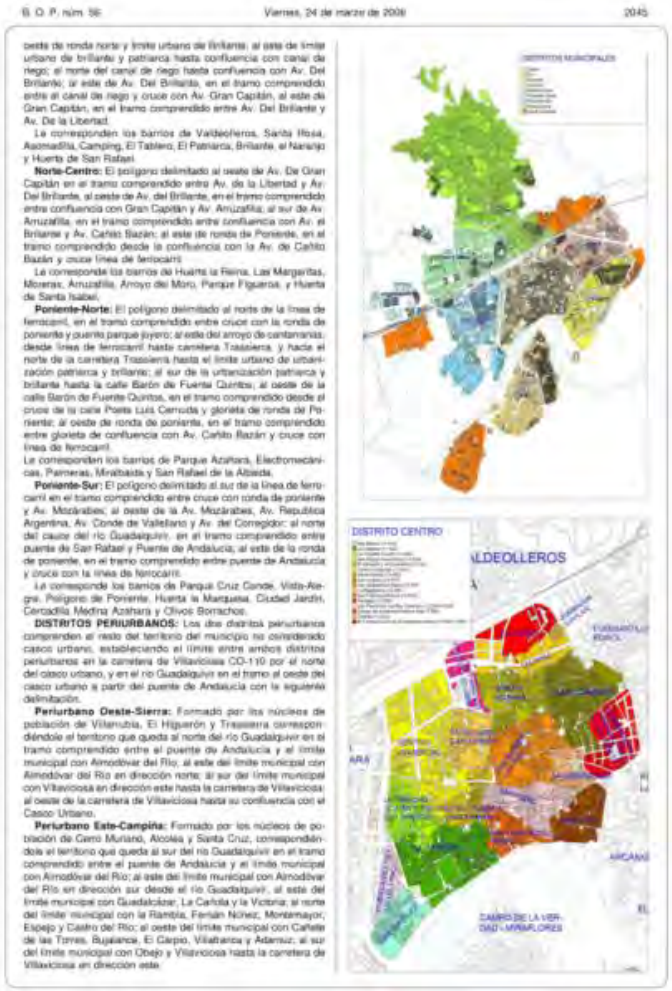
1.2 CONSIDERACIONES SOBRE LA PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL

1.2.1 RECOPILACIÓN DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE FUENTES PROPIAS

El objeto principal será la generación de la capa geográfica de las unidades geográficas de análisis, que como se ha comentado será el barrio y por extensión de este el distrito dentro del núcleo principal de población del TM Córdoba.

El único documento gráfico con la delimitación de los barrios y sus correspondientes distritos de la ciudad de Córdoba es el Reglamento Juntas Municipales de Distrito aprobado el 2 de marzo de 2006 y publicado en el BOP nº 56, de 24 de marzo de 2006.Como problemática principal, nos encontramos que los límites se encuentran desactualizados, no incluyendo zonas urbanas creadas después de 2006 como por ejemplo el barrio de Mirabueno o los nuevos barrios de Poniente.

Esta disfunción será normalizada a partir del área de población, de vivienda y urbanismo municipal y se crea la base geográfica propuesta.


B. O. P. núm. 56 Viernes, 24 de marzo de 2006 2045

oeste de ronda norte y límite urbano de Brillante; al oeste de límite urbano de brillante y patriarca hasta confluencia con canal de riego; al norte del canal de riego hasta confluencia con Av. Del Brillante; al este de Av. Del Brillante, en el tramo comprendido entre el canal de riego y cruce con Av. Gran Capitán, al este de Gran Capitán, en el tramo comprendido entre Av. Del Brillante y Av. De la Libertad.

Le corresponden los barrios de Valdeolleros, Santa Rosa, Asomadilla, Camping, El Tablero, El Patriarca, Brillante, el Naranjo y Huerta de San Rafael.

Norte-Centro: El polígono delimitado al oeste de Av. De Gran Capitán en el tramo comprendido entre Av. de la Libertad y Av. Del Brillante, al oeste de Av. del Brillante, en el tramo comprendido entre confluencia con Gran Capitán y Av. Arruzafilla; al sur de Av. Arruzafilla, en el tramo comprendido entre confluencia con Av. el Brillante y Av. Carlos Bazán; al este de ronda de Poniente, en el tramo comprendido desde la confluencia con la Av. de Carlos Bazán y cruce línea de ferrocarril.

Le corresponde los barrios de Huerta la Reina, Las Margaritas, Moreras, Arruzafilla, Arroyo del Moro, Parque Figueroa, y Huerta de Santa Isabel.

Poniente-Norte: El polígono delimitado al norte de la línea de ferrocarril, en el tramo comprendido entre cruce con la ronda de poniente y puente parque Juyero; al este del arroyo de cantarranas, desde línea de ferrocarril hasta carretera Trassierra, y hacia el norte de la carretera Trassierra hasta el límite urbano de urbanización patriarca y brillante; al sur de la urbanización patriarca y brillante hasta la calle Barón de Fuente Quintos; al oeste de la calle Barón de Fuente Quintos, en el tramo comprendido desde el cruce de la calle Poeta Luis Carruda y glorieta de ronda de Poniente; al oeste de ronda de poniente, en el tramo comprendido entre glorieta de confluencia con Av. Carlos Bazán y cruce con línea de ferrocarril.

Le corresponden los barrios de Parque Azahara, Electromecánicas, Palmeras, Miraflaida y San Rafael de la Albaida.

Poniente-Sur: El polígono delimitado al sur de la línea de ferrocarril en el tramo comprendido entre cruce con ronda de poniente y Av. Mozárabes; al oeste de la Av. Mozárabes, Av. República Argentina, Av. Conde de Vallellano y Av. del Corregidor; al norte del cauce del río Guadalquivir, en el tramo comprendido entre puente de San Rafael y Puente de Andalucía; al este de la ronda de poniente, en el tramo comprendido entre puente de Andalucía y cruce con la línea de ferrocarril.

Le corresponde los barrios de Parque Cruz Conde, Vista Alegre, Polígono de Poniente, Huerta la Marquesa, Ciudad Jardín, Cercadilla Medina Azahara y Olivos Borrachos.

DISTRITOS PERIURBANOS: Los dos distritos periurbanos comprenden el resto del territorio del municipio no considerado casco urbano, estableciendo el límite entre ambos distritos periurbanos en la carretera de Villaviciosa CO-110 por el norte del casco urbano, y en el río Guadalquivir en el tramo al oeste del casco urbano a partir del puente de Andalucía con la siguiente delimitación.

Periurbano Oeste-Sierra: Formado por los núcleos de población de Villarrubia, El Higuerón y Trassierra correspondiéndole el territorio que queda al norte del río Guadalquivir en el tramo comprendido entre el puente de Andalucía y el límite municipal con Almodóvar del Río; al este del límite municipal con Almodóvar del Río en dirección norte; al sur del límite municipal con Villaviciosa en dirección este hasta la carretera de Villaviciosa; al oeste de la carretera de Villaviciosa hasta su confluencia con el Casco Urbano.

Periurbano Este-Campiña: Formado por los núcleos de población de Cerro Muriano, Alcolea y Santa Cruz, correspondiéndole el territorio que queda al sur del río Guadalquivir en el tramo comprendido entre el puente de Andalucía y el límite municipal con Almodóvar del Río; al este del límite municipal con Almodóvar del Río en dirección sur desde el río Guadalquivir, al este del límite municipal con Guadalcázar, La Carlota y la Victoria; al norte del límite municipal con la Rambla, Fernán Núñez, Montemayor, Espejo y Castro del Río; al oeste del límite municipal con Cañete de las Torres, Bujalance, El Carpio, Villafranca y Adamuz; al sur del límite municipal con Obejo y Villaviciosa hasta la carretera de Villaviciosa en dirección este.

EXTRACTO DE LA PUBLICACIÓN EN BOP DEL REGLAMENTO JUNTAS MUNICIPALES DE DISTRITO DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA DE 2 DE MARZO DE 2006

1.2.2 RECOPILACIÓN DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE FUENTES CONCERTADAS

Según se ha descrito anteriormente entre los atributos propios de los registros de las VFT RTA se encuentra su referencia catastral, que debidamente normalizada sirve de base para su georreferenciación directa sobre la base cartográfica anteriormente descrita.

La georreferenciación de las VFT activas de los COT será directa a través del atributo correspondiente a sus coordenadas GPS, pero es necesario destacar que para estos registros se han de emplear geoprocesos de ubicación espacial a partir de la ubicación de los mencionados anuncios ofertados en el canal, y dado que las coordenadas de estos no se ubican sobre el inmueble en concreto, sino en torno a éste para permitir el anonimato del anunciante en tanto no se cierre el acuerdo entre las partes, pueden aparecer variaciones en cuanto a la imputación de los anuncios a inmuebles concretos pero dicho margen de error se reduce geométricamente conforme la unidad geográfica va siendo superior: parcela catastral, barrio y distrito.

Esta explotación de forma conjunta, VFT y VFT RTA, sobre delimitaciones geográficas concretas nos permitirá cuantificar las viviendas operan en el mercado sin estar inscritos en el preceptivo RTA, VFTN.

1.2.3 ESTIMACIÓN DE LA PRESIÓN TURÍSTICA

La presión turística es un indicador que estudia la evolución de la relación entre el número de turistas y la población residente.

En nuestro caso vamos a generar un dato similar que relaciona la capacidad teórica máxima alojativa, como adición de plazas hoteleras, en apartamentos turísticos y en VFT, según se han descrito, respecto a la población residente del TM de Córdoba por Distritos y en los barrios del Distrito Centro.

Su utilidad radica en mostrar la carga del destino para poder evaluar en el tiempo la variación de esta relación.

COD DIS	DIS	POB	H PLA	AT PLA	VFT PLA	TOTAL PLA	PRE TUR
DIS 00	**Centro**	**47.140**	**4090**	**517**	**7.607**	**12.214**	**25,91%**
DIS 01	Sur	35.127	873	38	809	1.720	4,90%
DIS 02	Sureste	28.152	-	-	228	228	0,81%
DIS 03	Levante	47.095	67	-	259	326	0,69%
DIS 04	Norte-Sierra	36.405	949	127	552	1.628	4,47%
DIS 05	Norte-Centro	38.021	602	-	332	934	2,46%
DIS 06	Poniente-Norte	12.741		-	131	131	1,03%
DIS 07	Poniente-Sur	40690	33	-	1147	1.180	2,90%
DIS 08	Periurbano Oeste-Sierra	13.628	229	13	1.120	1.362	9,99%
DIS 09	Periurbano Este-Campiña	11.483	277	-	236	513	4,47%

ESTIMACIÓN DE LA PRESIÓN TURÍSTICA EN LOS DISTRITOS DEL TM DE CÓRDOBA;
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL RTA Y AIRDNA 2018

DIS	BAR	POB	H PLA	AT PLA	VFT PLA	TOTAL PLA	PRE TUR
Centro	San Basilio	875	31	26	340	397	45,37%
Centro	Huerta del Rey Vallellano	2.303	299	-	289	588	25,53%
Centro	Mezquita-Catedral	1.739	1424	102	1149	2675	153,82%
Centro	San Francisco-Ribera	1.133	362	77	622	1061	93,65%
Centro	Santiago	2.333	204	8	278	490	21,00%
Centro	San Pedro	2.432	172	36	674	882	36,27%
Centro	El Salvador y la Compañía	739	125	-	337	462	62,52%
Centro	La Trinidad	1.575	180	36	483	699	44,38%
Centro	Centro Comercial	8.399	686	94	1343	2123	25,28%
Centro	San Miguel Capuchinos	1.679	176	12	330	518	30,85%
Centro	San Andrés-San Pablo	3.685	335	-	656	991	26,89%
Centro	La Magdalena	1.367	-	-	149	149	10,90%
Centro	Cerro de la Golondrina	5.013	-	-	159	159	3,17%
Centro	San Lorenzo	4.080	-	52	219	271	6,64%
Centro	Santa Marina	3.353	33	74	364	471	14,05%
Centro	Campo de la Merced-Molinos Alta	1.443	-	-	67	67	4,64%
Centro	Ollerías	3.134	63	-	144	207	6,60%
Centro	El Carmen	1.858	-	-	4	4	0,22%

ESTIMACIÓN DE LA PRESIÓN TURÍSTICA EN LOS BARRIOS DEL DISTRITO CENTRO DEL TM DE CÓRDOBA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL RTA Y AIRDNA 2018

1.2.4 DETERMINACIÓN DE LA PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL

Según explotación propia sobre datos descritos y atendiendo a la cuantificación del parque residencial de viviendas familiares, VF o total viviendas de un ámbito, se genera tabla resumen adjunta en la que se obtiene la presión turística residencial, PTR, por distrito como relación del número de VFT sobre el total viviendas del ámbito considerado.

En esta explotación podemos observar como los dos únicos distritos que presentan una PTR superior a la media son Centro (6.43%), la superior con mucha diferencia, donde se concentran más del 60% del total VFT de la ciudad; y Periurbano Oeste-Sierra (2.60%) dónde se concentran menos del 7% del total VFT.

Es por lo expuesto que a partir de este momento el resto del diagnóstico centrará su mayor abundamiento, como se dijo, en el distrito Centro y se desagregarán los indicadores restantes sobre los 18 barrios que componen el mismo.

COD DIS	DISTRITO	VF	VFT	PTR
DIS 00	**Centro**	**24.457**	**1.573**	**6,43%**
DIS 01	Sur	15.983	170	1,07%
DIS 02	Sureste	11.894	49	0,41%
DIS 03	Levante	20.578	76	0,37%
DIS 04	Norte-Sierra	14.933	94	0,63%
DIS 05	Norte-Centro	17.021	80	0,47%
DIS 06	Poniente-Norte	5.031	22	0,44%
DIS 07	Poniente-Sur	21.759	266	1,22%
DIS 08	**Periurbano Oeste-Sierra**	**6.418**	**167**	**2,60%**
DIS 09	Periurbano Este-Campiña	5.333	38	0,71%
S/D	**SIN DIS*	*3.938*	*6*	-
TOTAL	**TM CÓRDOBA**	**147.345**	**2.541**	**1,72%**

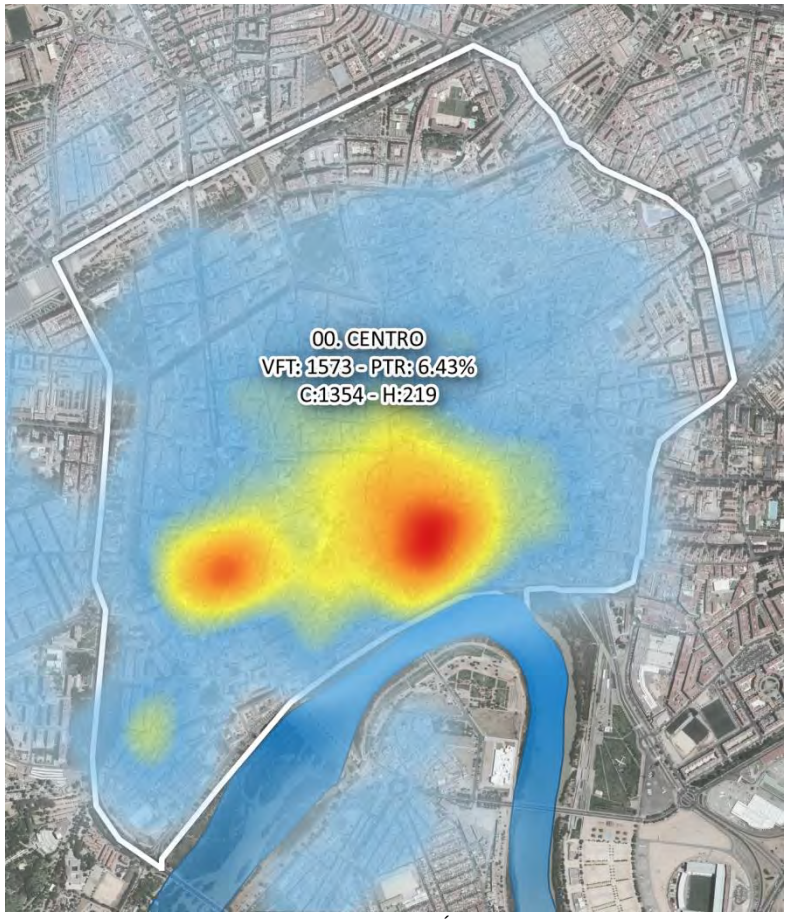
*TABLA RESUMEN DE LA PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL, PTR, POR DISTRITO DEL TM CÓRDOBA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA; (*SIN DIS: REGISTRO DE AJUSTE SIN COORDENADAS ESPACIALES)*

Haciendo una comparativa de este indicador con respecto a otras ciudades andaluzas capitales de provincia que cuentan con estudios de las mismas características puede apreciarse como la PTR de la ciudad de Córdoba se encuentra por debajo de ciudades como Sevilla, Málaga o Cádiz.

		PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL, PTR	
FECHA DE ESTUDIO	**TM**	**TOTAL TM**	**CENTRO HISTÓRICO**
JULIO 2018	SEVILLA	3,58 %	21,46 %
JUNIO 2018	MÁLAGA	1,86 %	9,27 %
MARZO 2019	**CÓRDOBA**	**1,72 %**	**6,43 %**
JUNIO 2017	CÁDIZ	2,89 %	5,89 %

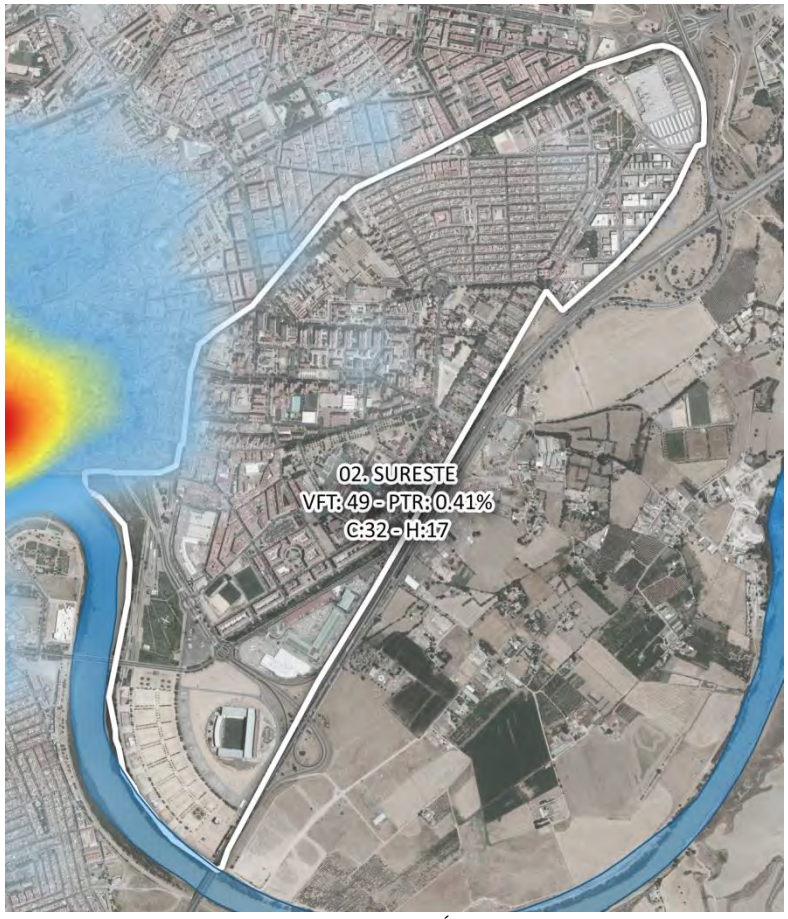
TABLA COMPARATIVA DEL ÍNDICE DE PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL EN LAS CIUDADES DE SEVILLA, MÁLAGA, CÓRDOBA Y CÁDIZ; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA PARA DISTINTAS ADMINISTRACIONES LOCALES 2017-2019

1.2.5 REPRESENTACIÓN DE LA PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL POR DISTRITOS DEL TM CÓRDOBA



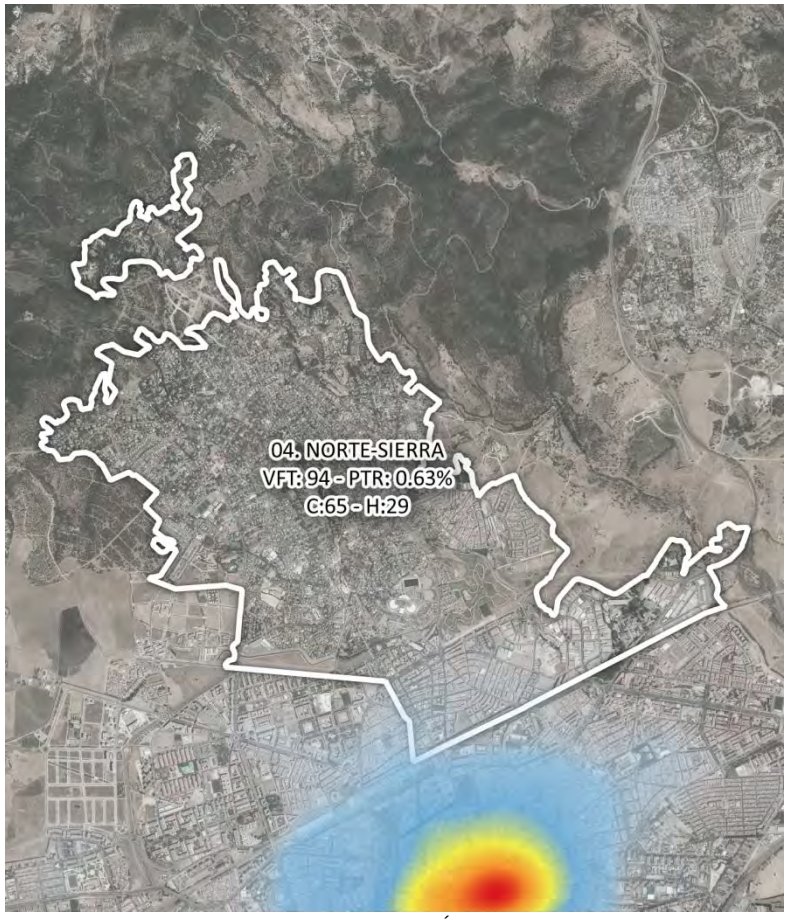
MAPA DE CALOR DE LA PTR Y DESAGREGACIÓN DE VFT EN COMPLETAS O POR HABITACIONES DEL DISTRITO CENTRO DEL TM CÓRDOBA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE AIRDNA Y RTA

MAPA DE CALOR DE LA PTR Y DESAGREGACIÓN DE VFT EN COMPLETAS O POR HABITACIONES DEL DISTRITO SUR DEL TM CÓRDOBA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE AIRDNA Y RTA

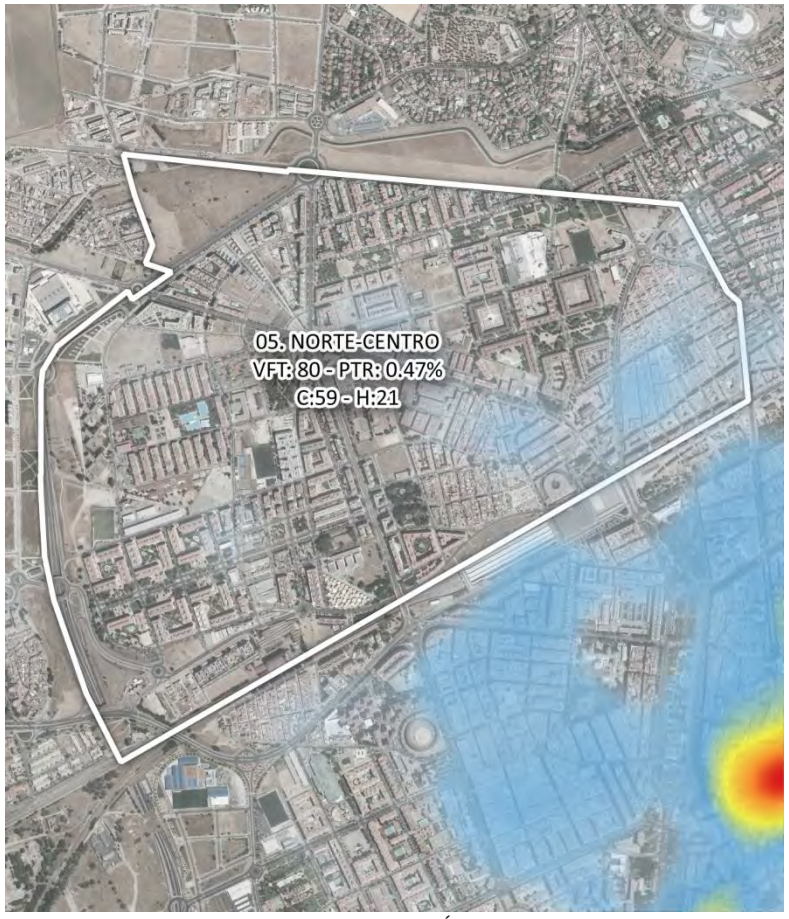


MAPA DE CALOR DE LA PTR Y DESAGREGACIÓN DE VFT EN COMPLETAS O POR HABITACIONES DEL DISTRITO SURESTE DEL TM CÓRDOBA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE AIRDNA Y RTA

MAPA DE CALOR DE LA PTR Y DESAGREGACIÓN DE VFT EN COMPLETAS O POR HABITACIONES DEL DISTRITO LEVANTE DEL TM CÓRDOBA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE AIRDNA Y RTA

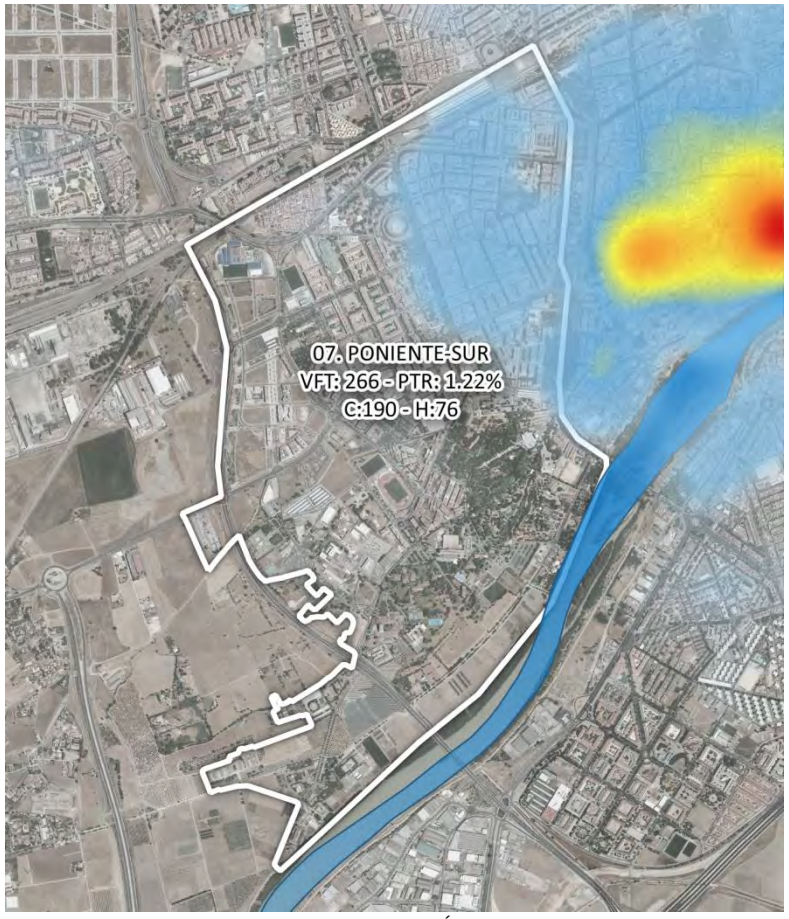


MAPA DE CALOR DE LA PTR Y DESAGREGACIÓN DE VFT EN COMPLETAS O POR HABITACIONES DEL DISTRITO NORTE SIERRA DEL TM CÓRDOBA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE AIRDNA Y RTA



MAPA DE CALOR DE LA PTR Y DESAGREGACIÓN DE VFT EN COMPLETAS O POR HABITACIONES DEL DISTRITO NORTE CENTRO DEL TM CÓRDOBA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE AIRDNA Y RTA

MAPA DE CALOR DE LA PTR Y DESAGREGACIÓN DE VFT EN COMPLETAS O POR HABITACIONES DEL DISTRITO PONIENTE NORTE DEL TM CÓRDOBA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE AIRDNA Y RTA



MAPA DE CALOR DE LA PTR Y DESAGREGACIÓN DE VFT EN COMPLETAS O POR HABITACIONES DEL DISTRITO PONIENTE SUR DEL TM CÓRDOBA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE AIRDNA Y RTA

1.3 CUALIFICACIÓN DE LA OFERTA DE VFT POR DISTRITOS DEL TM CÓRDOBA

1.3.1 DISPONIBILIDAD Y TASA DE OCUPACIÓN

La tasa de ocupación de la VFT sigue una lógica similar al resto de actividades turísticas como la ocupación hotelera o el consumo en establecimientos comerciales por parte de turistas nacionales y extranjeros, y si bien sigue siendo muy sensible a la estacionalidad es inferior a la de otras modalidades analizadas de establecimientos turísticos. Esto se debe, entre otras razones, a su orientación principal al turismo familiar, y a la flexibilidad de los medios de comercialización empleados que no precisan inscripción o modificación en el RTA.

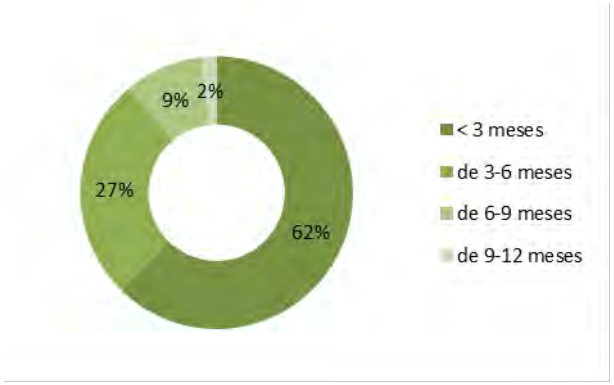
En concreto en la ciudad de Córdoba, en términos absolutos, los períodos que acaparan mayor actividad turística se corresponden con primavera y otoño, en los que destacan los meses de Mayo y Octubre con el mayor número de visitas del año. Al mismo tiempo se producen dos caídas de la demanda turística coincidiendo con el principio del verano, Julio, y de invierno, Enero.

La inscripción de la VFT en el RTA, no deja de ser una característica más de la vivienda orientada a este fin toda vez que su comercialización se realiza a través de los mismos canales entre particulares de forma independiente a su inscripción o no en el mencionado registro, y es la explotación de los datos de los mencionados COT los que arrojan información sobre la estacionalidad de la actividad y por tanto de su ocupación mensual.

De la explotación realizada en el COT Airbnb también podemos extraer que en 2.018 1638 propiedades, el 64,5 % de las anunciadas, estuvieron disponibles un período de tiempo de entre 9 y 12 meses, y que otro 17,4 %, 443 VFT lo estuvieron en un período de entre 6 y 9 meses. En torno a un 9 % estuvieron anunciadas durante 3 a 6 meses y una cantidad similar menos de 3 meses.

Dado que la tasa de ocupación es un atributo de las viviendas ofertadas en los COT, esta estimación podrá ser desagregada según períodos definidos y territorialmente según los distritos y barrios del TM.

DISPONIBILIDAD DE LAS VFT ACTIVAS EN CÓRDOBA DURANTE 2018; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SEGÚN DATOS DE AIRDNA



OCUPACIÓN BRUTA DE LAS VFT ACTIVAS EN CÓRDOBA DURANTE 2018; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SEGÚN DATOS DE AIRDNA

La ocupación de las VFT podemos analizarla desde dos puntos de vista diferentes relacionados ambos con la rentabilidad de la actividad comercializadora.

La ocupación neta representa el porcentaje de ocupación respecto a los días que la VFT se encontró disponible para su alquiler. De esta forma podemos detectar la aceptación de la demanda respecto a la oferta de las VFT. Así detectaremos zonas más demandadas frente a otras cuya oferta tendrá menor acogida, así como épocas.

Será un indicador de viabilidad de referencia para posibles inversores.

La ocupación bruta representa el número de días que la VFT estuvo ocupada respecto al total de días del periodo analizado. La utilidad de la ocupación bruta es, básicamente, el cálculo del rendimiento de la actividad por periodos de tiempo definidos. Sin embargo, veremos cómo la posibilidad de variación del precio de comercialización de las VFT según la estacionalidad del ejercicio a voluntad del operador, dificulta el análisis de dicho indicador en periodos de tiempo inferiores a un ejercicio completo. En este caso resulta más interesante, contemplando adicionalmente la variable de la disponibilidad, obtener la rentabilidad bruta para un ejercicio completo de las distintas VFT según la ubicación territorial.

COD DIS	DISTRITO	VF	VFT	DISP	% DISP	% OC NETA	% OC BRUTA
DIS 00	**Centro**	**24.457**	**1573**	**197**	**54%**	**44%**	**25%**
DIS 01	Sur	15.983	170	148	41%	45%	18%
DIS 02	Sureste	11.894	49	165	45%	42%	25%
DIS 03	Levante	20.578	76	152	42%	37%	16%
DIS 04	Norte-Sierra	14.933	94	137	38%	32%	14%
DIS 05	Norte-Centro	17.021	80	188	52%	37%	21%
DIS 06	Poniente-Norte	5.031	22	152	42%	28%	14%
DIS 07	Poniente-Sur	21.759	266	157	43%	45%	19%
DIS 08	Periurbano Oeste-Sierra	6.418	167	180	49%	38%	20%
DIS 09	Periurbano Este-Campiña	5.333	38	250	68%	31%	22%

DISPONIBILIDAD, OCUPACIÓN NETA Y OCUPACIÓN BRUTA DE LAS VFT ACTIVAS EN EL TM CÓRDOBA DURANTE 2018; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SEGÚN DATOS DE AIRDNA

1.3.2 PRECIO MEDIO E INGRESOS BRUTOS

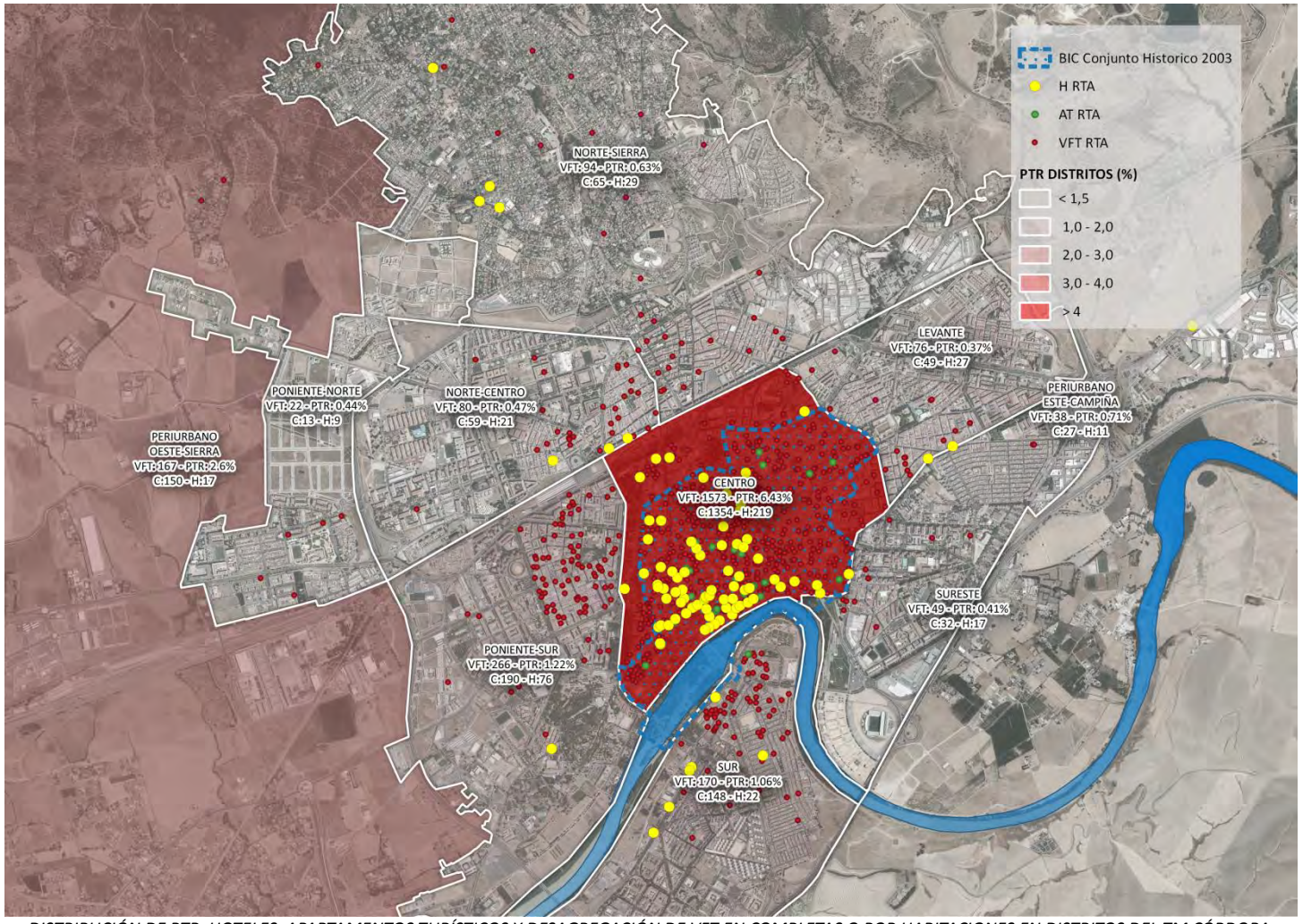
La distribución del precio medio sigue la lógica del mercado turístico en cuanto al nivel de la demanda. De esta forma, y según hemos visto para la tasa de ocupación mensual, el nivel de ocupación de la oferta de las VFT se corresponde con el nivel de los precios asumibles por la demanda, evolucionando el precio medio de forma acompasada con la tasa de ocupación.

El total de ingresos brutos dependerá del número de viviendas turísticas ocupadas y del precio de éstas. Se obtiene, por tanto, mediante la explotación de los indicadores de ingresos medios diarios y tasa de ocupación bruta.

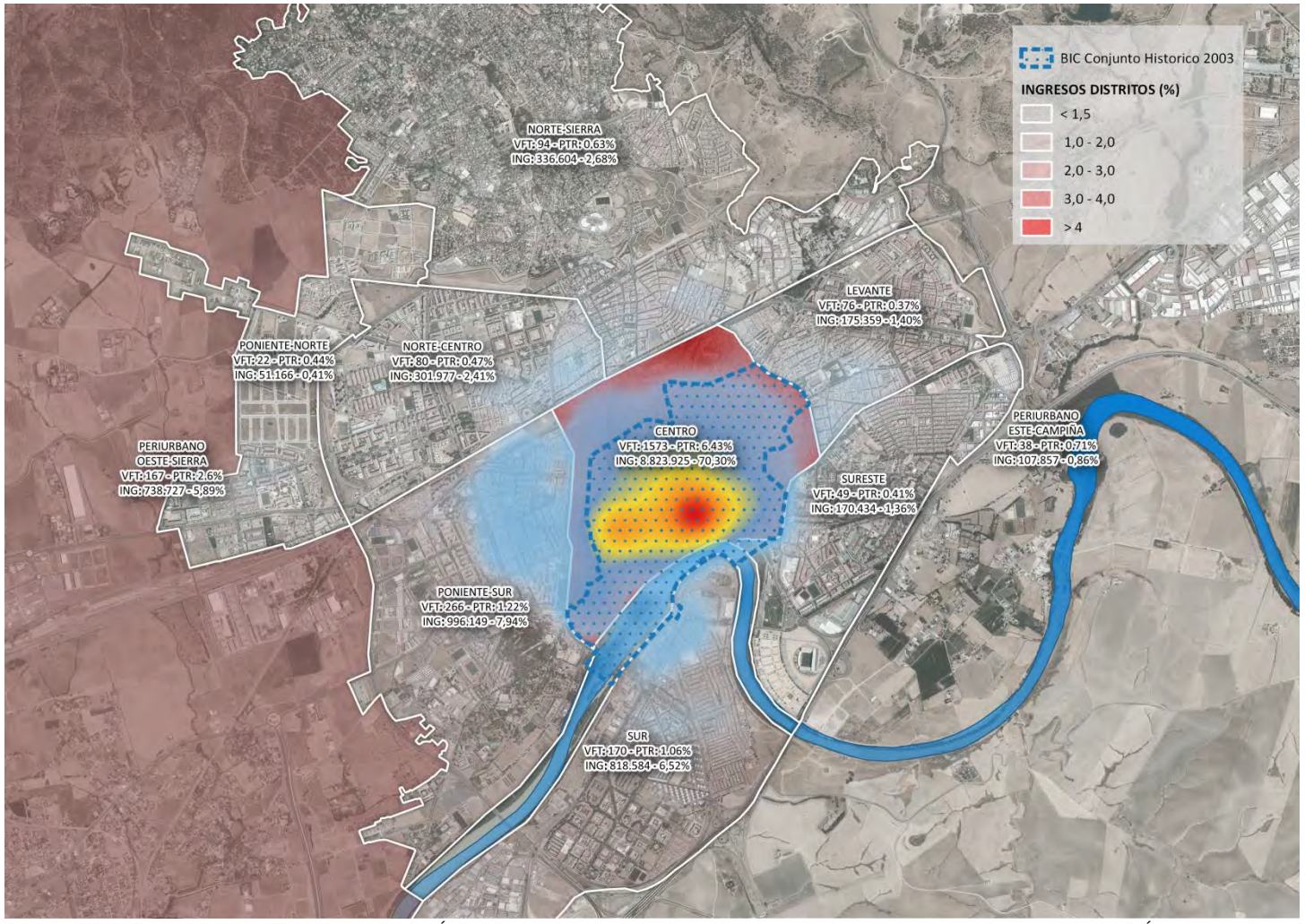
En este caso, y dada la variabilidad estacional de los precios diarios, se ha obtenido el dato del precio medio diario a partir de la ocupación bruta y los ingresos totales del ejercicio completo.

COD DIS	DISTRITO	VF	VFT	P MEDIO DIARIO	INGRESOS ANUALES	% INGRESOS
DIS 00	**Centro**	**24.457**	**1.573**	**89,22 €**	**8.823.925,00 €**	**70,30%**
DIS 01	Sur	15.983	170	61,59 €	818.584,00 €	6,52%
DIS 02	Sureste	11894	49	51,43 €	170.434,00 €	1,36%
DIS 03	Levante	20.578	76	45,16 €	175.359,00 €	1,40%
DIS 04	Norte-Sierra	14.933	94	88,04 €	336.604,00 €	2,68%
DIS 05	Norte-Centro	17.021	80	66,91 €	301.977,00 €	2,41%
DIS 06	Poniente-Norte	5.031	22	81,54 €	51.166,00 €	0,41%
DIS 07	Poniente-Sur	21.759	266	67,03 €	996.149,00 €	7,94%
DIS 08	Per. Oeste-Sierra	6.418	167	127,95 €	738.727,00 €	5,89%
DIS 09	Per. Este-Campiña	5.333	38	100,93 €	107.857,00 €	0,86%
S/D	**SIN DIS*	*3.938*	*6*	-	-	-
TOTAL	**TM CÓRDOBA**	**147.345**	**2.541**	**-**	**12.551.496,00 €**	**100,00%**

*PRECIO MEDIO DIARIO, INGRESOS ANUALES Y PROPORCIÓN DE INGRESOS TOTALES POR DISTRITOS DE LAS VFT ACTIVAS EN EL TM CÓRDOBA DURANTE 2018; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SEGÚN DATOS DE AIRDNA; (*SIN DIS: REGISTRO DE AJUSTE SIN COORDENADAS ESPACIALES)*



DISTRIBUCIÓN DE PTR, HOTELES, APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y DESAGREGACIÓN DE VFT EN COMPLETAS O POR HABITACIONES EN DISTRITOS DEL TM CÓRDOBA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE AIRDNA Y RTA 2018



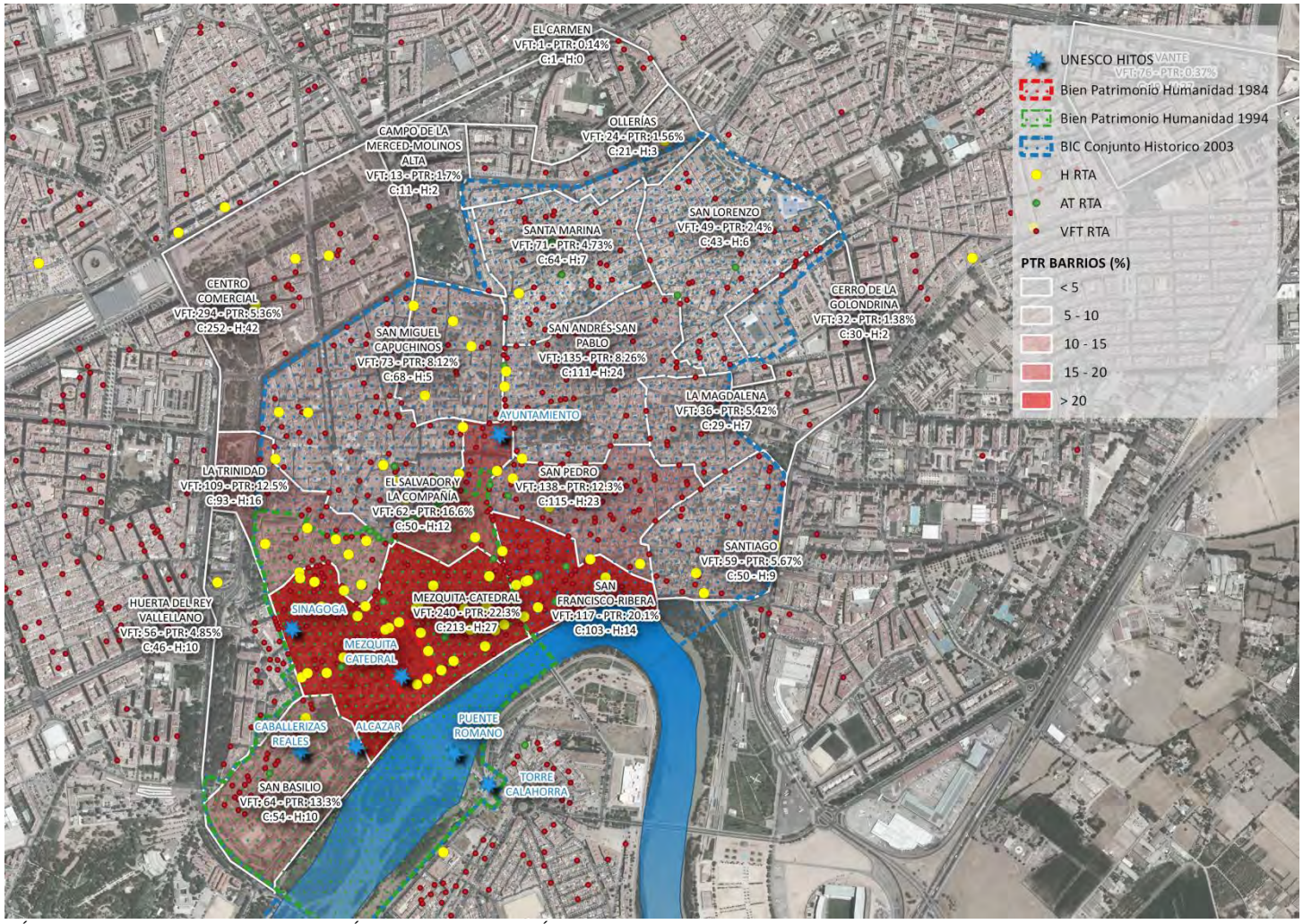
MAPA DE CALOR DE LA PTR Y DESAGREGACIÓN DE INGRESOS ANUALES Y PORCENTAJE RESPECTO AL TOTAL EN LOS DISTRITOS DEL TM CÓRDOBA;
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE AIRDNA Y RTA 2018

1.4 CUALIFICACIÓN DE LOS BARRIOS DEL DISTRITO CENTRO DEL TM CÓRDOBA

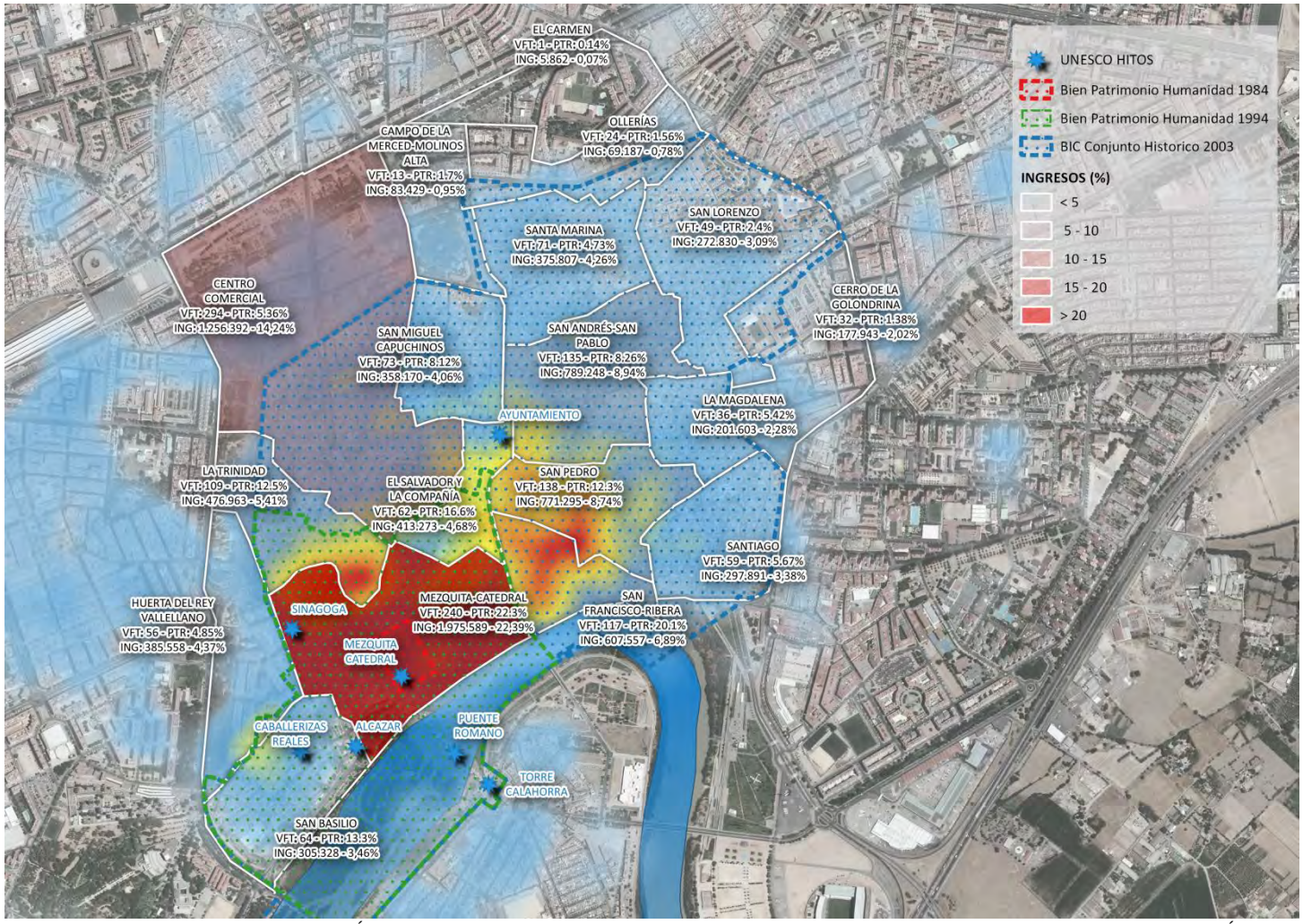
A continuación podemos analizar la distribución de las VFT según los distintos barrios del distrito Centro del TM Córdoba. Habiendo detectado que el fenómeno de las VFT se concentra en el distrito Centro en cuanto a número de las mismas en un 60 % respecto al total del TM, comprobamos igualmente cómo el barrio de Mezquita-Catedral reporta el mayor volumen de ingresos por su combinación de número de VFT, disponibilidad, ocupación y precio medio diario. Como contrapartida la presión turística residencial, que para el distrito se encontraba en un 6,43 %, alcanza aquí más de un 22 %.

BAR	VF	VFT	DISP	PTR	% DISP	% OCUP NETA	% OCUP BRUTA	P MEDIO DIARIO	INGRESOS ANUALES	% INGRESOS
San Basilio	475	64	165	13%	45%	44%	21%	81,68 €	305.328,00 €	3,46%
Huerta del Rey Vallellano	1157	56	180	5%	49%	44%	24%	76,51 €	385.558,00 €	4,37%
Mezquita-Catedral	**1074**	**240**	**229**	**22%**	**63%**	**47%**	**32%**	**103,25 €**	**1.975.589,00 €**	**22,39%**
San Francisco-Ribera	581	117	190	20%	52%	43%	24%	93,57 €	607.557,00 €	6,89%
Santiago	1033	59	196	6%	54%	45%	25%	77,07 €	297.891,00 €	3,38%
San Pedro	1121	138	193	12%	53%	49%	27%	75,15 €	771.295,00 €	8,74%
El Salvador y la Compañía	369	62	166	17%	45%	41%	21%	109,35 €	413.273,00 €	4,68%
La Trinidad	869	109	162	13%	45%	48%	19%	91,11 €	476.963,00 €	5,41%
Centro Comercial	5482	294	187	5%	51%	37%	20%	91,52 €	1.256.392,00 €	14,24%
San Miguel Capuchinos	903	73	225	8%	62%	42%	29%	79,13 €	358.170,00 €	4,06%
San Andrés-San Pablo	1633	135	206	8%	56%	45%	28%	73,30 €	789.248,00 €	8,94%
La Magdalena	658	36	239	5%	66%	43%	30%	65,33 €	201.603,00 €	2,28%
Cerro de la Golondrina	2317	32	227	1%	62%	45%	26%	86,47 €	177.943,00 €	2,02%
San Lorenzo	2042	49	208	2%	57%	42%	23%	85,75 €	272.830,00 €	3,09%
Santa Marina	1500	71	211	5%	58%	45%	29%	99,79 €	375.807,00 €	4,26%
Campo de la Merced-Molinos Alta	765	13	137	2%	38%	60%	17%	167,14 €	83.429,00 €	0,95%
Ollerías	1554	24	199	2%	55%	38%	23%	68,96 €	69.187,00 €	0,78%
El Carmen	924	1	226	0%	62%	30%	25%	80,84 €	5.862,00 €	0,07%
TOTAL DISTRITO CENTRO	**24457**	**1573**	-	-	-	-	-	-	**8.823.925,00 €**	**100,00%**

DISPONIBILIDAD, OCUPACIÓN NETA, OCUPACIÓN BRUTA, PRECIO MEDIO E INGRESOS TOTALES DE LAS VFT ACTIVAS EN EL TM CÓRDOBA DURANTE 2018;
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SEGÚN DATOS DE AIRDNA



DISTRIBUCIÓN DE PTR, HOTELES, APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y DESAGREGACIÓN DE VFT EN COMPLETAS O POR HABITACIONES EN LOS BARRIOS DEL DISTRITO CENTRO DEL TM CÓRDOBA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE AIRDNA Y RTA 2018



MAPA DE CALOR DE LA PTR Y DESAGREGACIÓN DE INGRESOS ANUALES Y PORCENTAJE RESPECTO AL TOTAL EN LOS BARRIOS DEL DISTRITO CENTRO DEL TM CÓRDOBA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE AIRDNA Y RTA 2018

2 RESULTADOS DEL ANÁLISIS DEMOGRÁFICO DE LA POBLACIÓN RESIDENTE EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA

Respecto a los datos sobre la evolución de la población en la ciudad de Córdoba podemos comprobar, de conformidad con los datos aportados por el Centro de Procesamiento de Datos del Ayuntamiento de Córdoba, que se observa un descenso paulatino de la población a partir del año 2012.

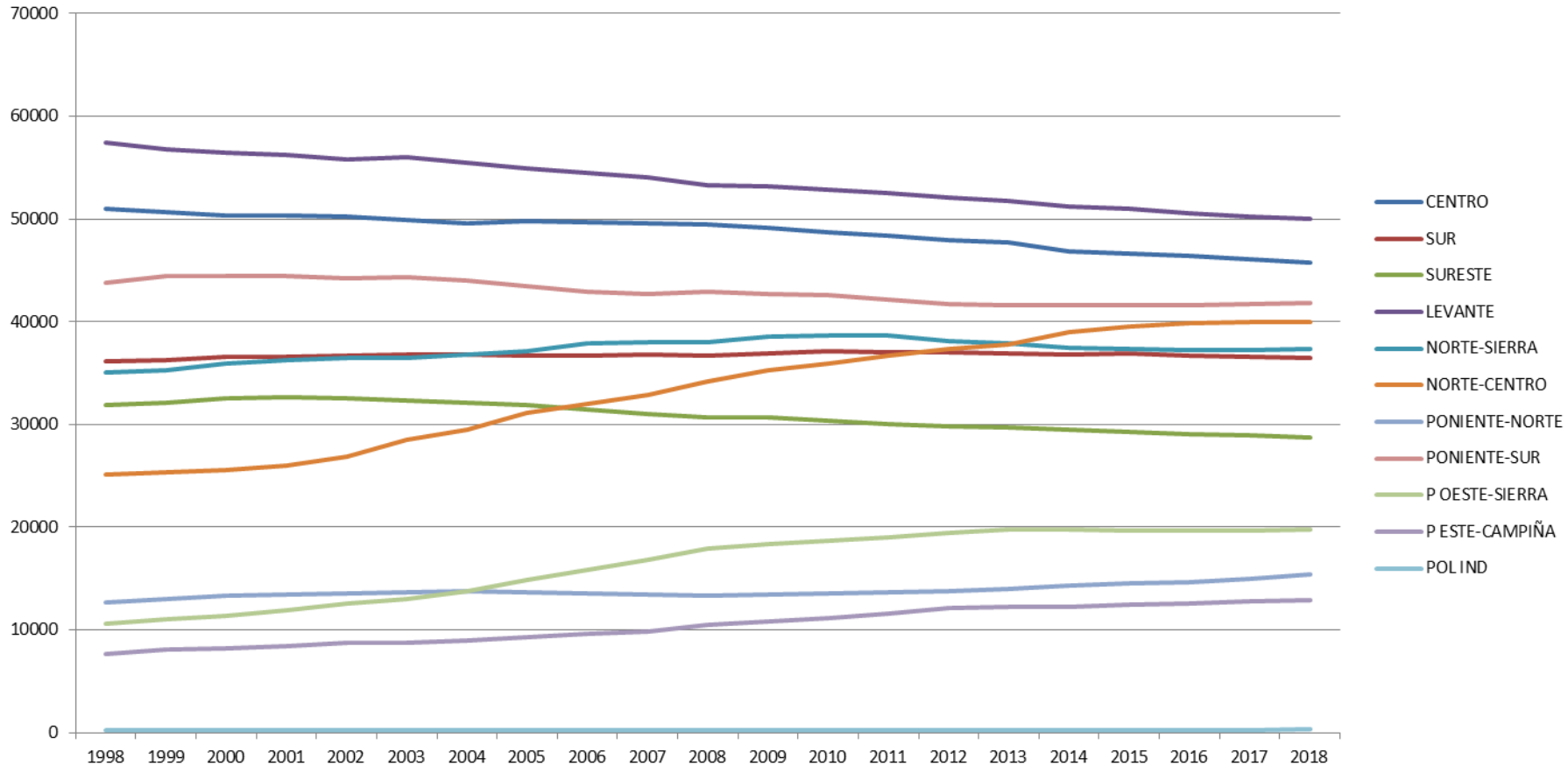
Este descenso paulatino no es uniforme ni se produce de la misma manera en todos los distritos ya que algunos de ellos, como es el Distrito Centro, lleva perdiendo población desde el año 1998, lo que hace que en términos porcentuales y absolutos sea el Distrito que más población pierde a lo largo de todo el periodo que se muestra.

Por otro lado hay distritos, que sin embargo van ganando población, como son los Distritos Este-Campiña, Oeste-Sierra y los tres Distritos del Norte.

Por tanto en el periodo considerado la ciudad pierde población, pero internamente hay distritos que van perdiendo y otros ganando, solo que con un saldo final a favor de la pérdida de población.

AÑO	CENTRO	SUR	SURESTE	LEVANTE	NORTE-SIERRA	NORTE-CENTRO	PONIENTE-NORTE	PONIENTE-SUR	P OESTE-SIERRA	P ESTE-CAMPIÑA	POL IND
1998	50.973	36.200	31.940	57.420	35.017	25.159	12.705	43.798	10.560	7.632	226
1999	50.711	36.303	32.119	56.784	35.299	25.354	13.017	44.433	11.001	8.073	213
2000	50.381	36.613	32.510	56.465	35.972	25.551	13.324	44.477	11.360	8.251	205
2001	50.347	36.600	32.655	56.231	36.281	26.003	13.474	44.400	11.873	8.446	206
2002	50.272	36.716	32.514	55.813	36.527	26.841	13.505	44.269	12.559	8.709	218
2003	49.928	36.761	32.351	56.038	36.443	28.485	13.711	44.369	13.015	8.707	229
2004	49.588	36.822	32.087	55.513	36.852	29.495	13.780	44.002	13.802	8.959	235
2005	49.776	36.697	31.861	54.903	37.088	31.144	13.707	43.434	14.894	9.304	241
2006	49.732	36.647	31.421	54.448	37.938	31.950	13.549	42.933	15.869	9.597	243
2007	49.618	36.773	31.013	54.080	37.977	32.911	13.438	42.667	16.788	9.893	241
2008	49.517	36.704	30.701	53.325	37.954	34.140	13.382	42.903	17.886	10.540	241
2009	49.127	36.939	30.645	53.134	38.570	35.236	13.457	42.715	18.373	10.789	264
2010	48.675	37.106	30.337	52.893	38.621	35.945	13.538	42.545	18.655	11.168	240
2011	48.335	37.060	30.014	52.513	38.654	36.710	13.644	42.179	19.046	11.624	254
2012	47.950	37.061	29.796	52.082	38.167	37.310	13.822	41.687	19.482	12.094	261
2013	47.697	36.874	29.728	51.727	37.950	37.840	13.995	41.566	19.731	12.260	250
2014	46.812	36.858	29.539	51.182	37.453	38.975	14.332	41.626	19.732	12.290	200
2015	46.645	36.882	29.286	50.961	37.328	39.490	14.593	41.611	19.702	12.480	205
2016	46.398	36.730	29.068	50.542	37.263	39.828	14.671	41.608	19.704	12.611	243
2017	46.077	36.544	28.937	50.196	37.266	39.999	14.939	41.747	19.682	12.782	279
2018	45.765	36.484	28.755	49.969	37.355	40.020	15.376	41.868	19.747	12.859	305
ACUMULADO PERSONAS	**-5.208**	**284**	**-3.185**	**-7.451**	**2.338**	**14.861**	**2.671**	**-1.930**	**9.187**	**5.227**	**79**
ACUMULADO %	**-10,22%**	**0,78%**	**-9,97%**	**-12,98%**	**6,68%**	**59,07%**	**21,02%**	**-4,41%**	**87,00%**	**68,49%**	**23,45%**

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR DISTRITOS DEL TM CÓRDOBA 1998-2018;
FUENTE: DATOS DEMOGRÁFICOS DEL MUNICIPIO DE CÓRDOBA 1998-2017 (PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES)



EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR DISTRITOS DEL TM CÓRDOBA 1998-2018;
FUENTE: DATOS DEMOGRÁFICOS DEL MUNICIPIO DE CÓRDOBA 1998-2017 (PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES)

En el gráfico anterior podemos observar como en el periodo de referencia, en el que se pierde población en la ciudad, hay Distritos que pierden y otros que ganan, no existiendo un comportamiento uniforme entre todos ellos respecto a la dinámica de crecimiento de población.

El crecimiento natural de la población junto con el saldo resultante de las migraciones (exógenas o endógenas) en un periodo determinado de tiempo van a determinar el crecimiento de la población.

El crecimiento natural de la población de la ciudad de Córdoba, es decir, la diferencia entre el número de nacimientos y defunciones, comienza a ser negativo a partir del año 2.012 por lo que es esta una de las principales causas de disminución de la población.

AÑO	NACIMIENTOS	DEFUNCIONES	DIFERENCIA ANUAL
1.997	2.914	2.116	798
1.998	2.994	2.280	714
1.999	2.825	2.338	487
2.000	3.207	2.088	1.119
2.001	3.186	2.116	1.070
2.002	3.199	2.465	734
2.003	3.454	2.467	987
2.004	3.208	2.465	743
2.005	3.070	2.622	448
2.006	2.853	2.295	558
2.007	2.922	2.526	396
2.008	3.070	2.636	434
2.009	2.828	2.541	287
2.010	2.682	2.508	174
2.011	2.712	2.605	107
2.012	2.559	2.720	-161
2.013	2.498	2.538	-40
2.014	2.413	2.541	-128
2.015	2.380	2.809	-429
2.016	2.367	2.696	-329
ACUMULADO	**57.341**	**49.372**	**7.969**

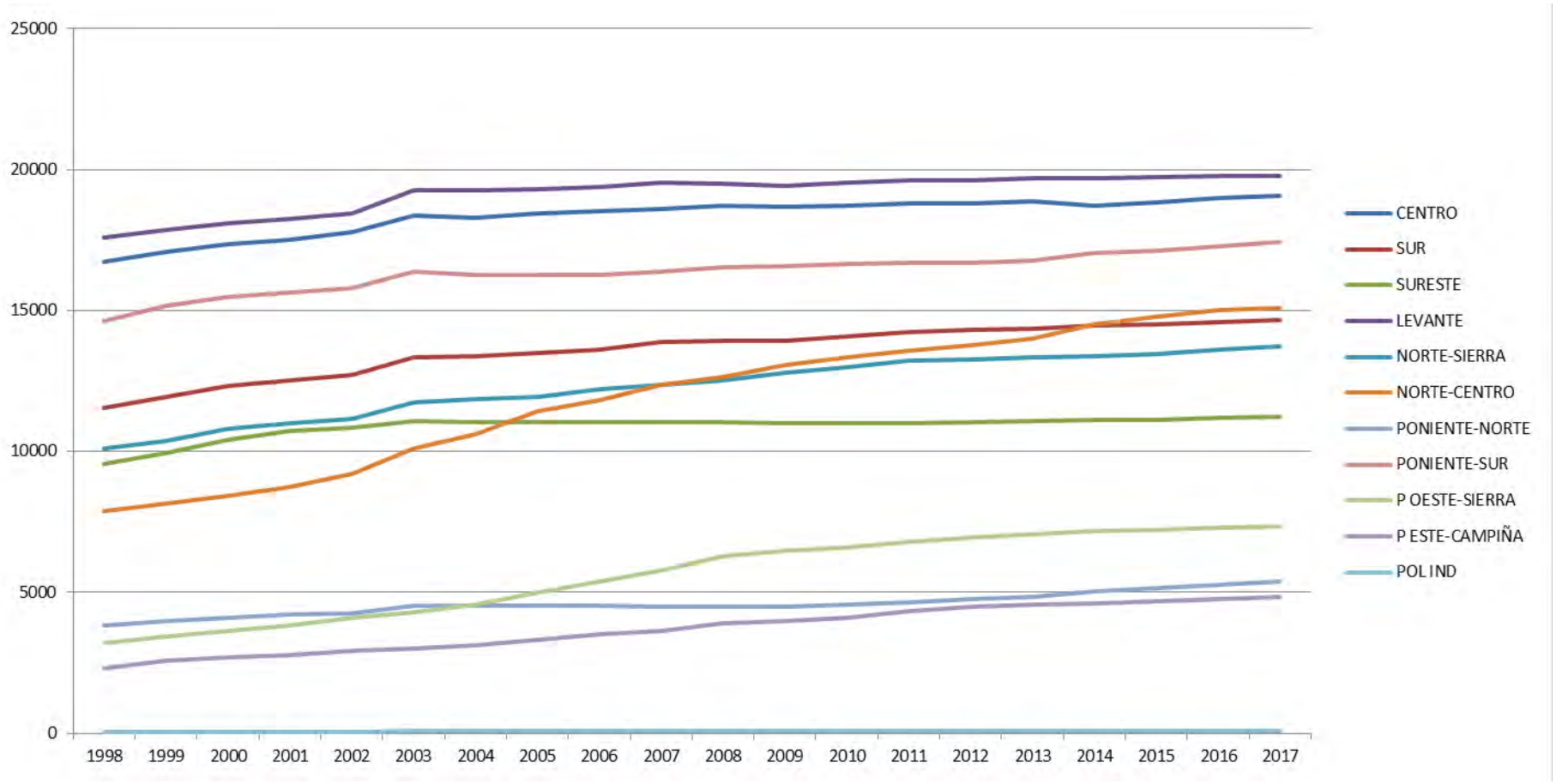
CRECIMIENTO NATURAL DE LA POBLACIÓN: NACIMIENTOS Y DEFUNCIONES 1997-2017; FUENTE: DATOS DEMOGRÁFICOS DEL MUNICIPIO DE CÓRDOBA 1998-2017 (PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES)

Si observamos la evolución de los hogares en la ciudad de Córdoba comprobamos que estos crecen en el periodo de referencia, siendo además una tendencia clara ya que en todos y cada uno de los años se produce ese incremento de hogares. De igual manera no sólo crecen en todos los periodos sino que además crecen en todos los distritos de la ciudad sin excepción, aunque, obviamente en unos crezcan más que en otros, siendo los Distritos Poniente Norte y Sureste los que menos hogares ganan en términos absolutos y Norte Centro y Oeste Sierra los que más.

En la tabla adjunta y en el gráfico posterior podemos ver como todos los distritos de la ciudad crecen en número de hogares durante el periodo de referencia.

AÑO	CENTRO	SUR	SURESTE	LEVANTE	NORTE-SIERRA	NORTE-CENTRO	PONIENTE-NORTE	PONIENTE-SUR	P OESTE-SIERRA	P ESTE-CAMPIÑA	POL IND
1.998	16.738	11.534	9.562	17.591	10.098	7.900	3.824	14.624	3.218	2.312	62
1.999	17.096	11.951	9.942	17.861	10.395	8.170	3.995	15.163	3.453	2.566	60
2.000	17.350	12.345	10.432	18.101	10.790	8.438	4.114	15.492	3.642	2.681	58
2.001	17.526	12.538	10.713	18.253	10.984	8.739	4.207	15.644	3.841	2.793	59
2.002	17.768	12.732	10.827	18.457	11.176	9.211	4.273	15.810	4.089	2.945	64
2.003	18.385	13.324	11.095	19.269	11.723	10.112	4.526	16.382	4.312	2.996	69
2.004	18.292	13.381	11.055	19.251	11.844	10.597	4.533	16.270	4.582	3.111	72
2.005	18.448	13.497	11.058	19.305	11.953	11.411	4.526	16.275	4.986	3.315	74
2.006	18.506	13.632	11.047	19.366	12.225	11.822	4.522	16.277	5.378	3.505	76
2.007	18.612	13.889	11.049	19.528	12.371	12.349	4.510	16.377	5.778	3.633	76
2.008	18.709	13.932	11.025	19.514	12.516	12.655	4.497	16.538	6.277	3.899	76
2.009	18.667	13.906	11.001	19.431	12.790	13.052	4.506	16.562	6.465	3.975	85
2.010	18.707	14.085	10.995	19.541	12.994	13.345	4.551	16.662	6.578	4.114	80
2.011	18.779	14.241	11.004	19.614	13.212	13.591	4.649	16.709	6.774	4.325	86
2.012	18.798	14.331	11.029	19.598	13.264	13.784	4.749	16.692	6.959	4.493	88
2.013	18.888	14.363	11.069	19.686	13.335	14.012	4.859	16.789	7.083	4.571	87
2.014	18.712	14.458	11.120	19.685	13.378	14.497	5.051	17.036	7.168	4.608	80
2.015	18.819	14.524	11.135	19.720	13.460	14.776	5.169	17.118	7.231	4.678	83
2.016	18.980	14.603	11.188	19.773	13.600	15.004	5.270	17.297	7.285	4.750	91
2.017	19.075	14.670	11.236	19.779	13.747	15.082	5.407	17.451	7.344	4.848	105
ACUMULADO HOGARES	2.337	3.136	1.674	2.188	3.649	7.182	1.583	2.827	4.126	2.536	43
ACUMULADO %	**13,96%**	**27,19%**	**17,51%**	**12,44%**	**36,14%**	**90,91%**	**41,40%**	**19,33%**	**128,22%**	**109,69%**	**69,35%**

EVOLUCIÓN DE LOS HOGARES POR DISTRITOS DEL TM CÓRDOBA 1998-2017;
FUENTE: DATOS DEMOGRÁFICOS DEL MUNICIPIO DE CÓRDOBA 1998-2017 (PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES)



EVOLUCIÓN DE LOS HOGARES POR DISTRITOS DEL TM CÓRDOBA 1998-2017;
FUENTE: DATOS DEMOGRÁFICOS DEL MUNICIPIO DE CÓRDOBA 1998-2017 (PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES)

En la tabla adjunta podemos analizar la evolución de los hogares en el periodo de referencia desglosado por cada uno de los barrios que componen el Distrito Centro, que como hemos apuntado al igual que el resto de Distritos crece en número de hogares.

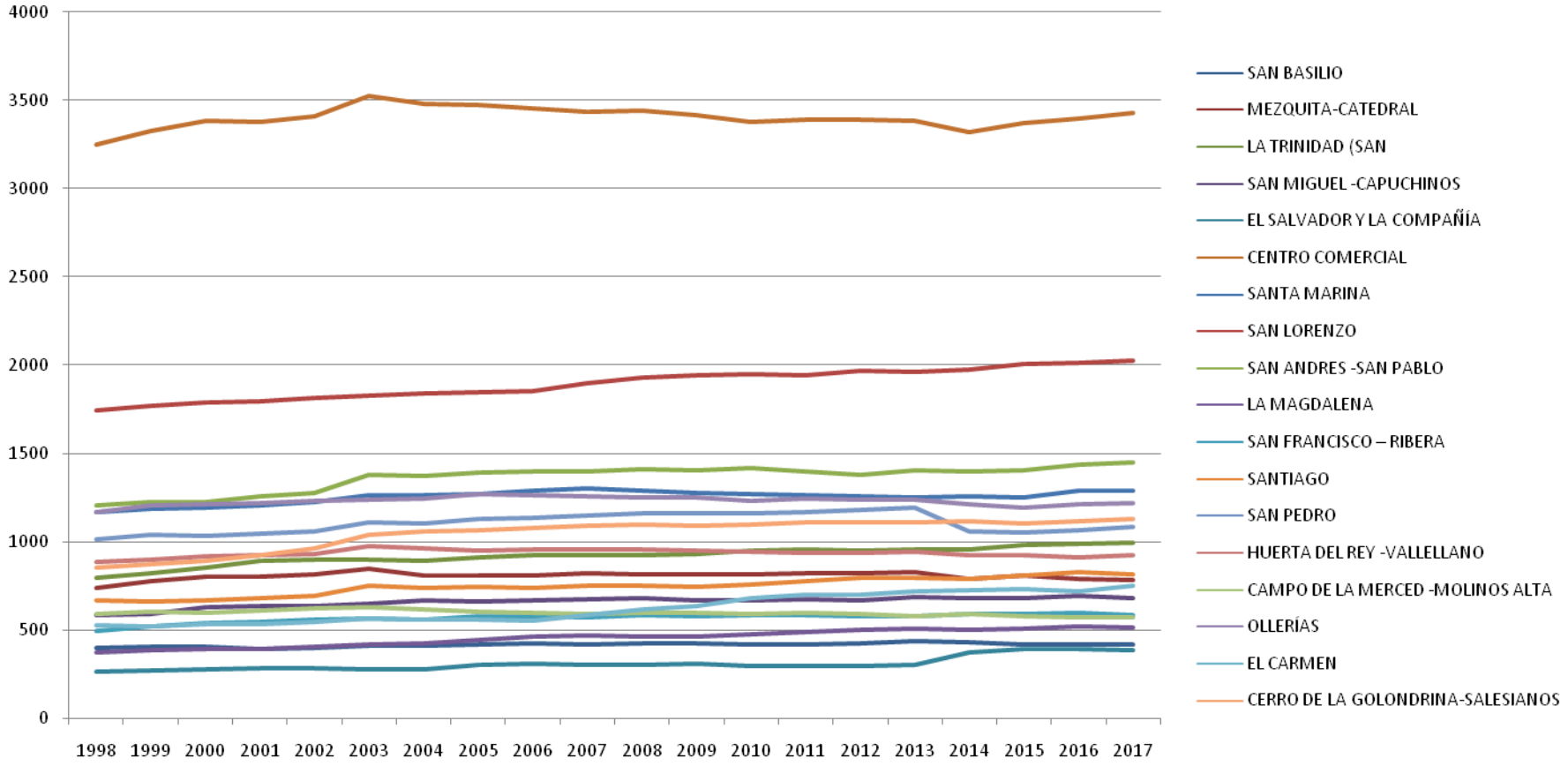
Según los datos mostrados, de los 18 barrios que componen el Distrito Centro, todos ellos incrementan el número de hogares menos uno, el barrio de Campos de la Merced- Molinos Alta, en el periodo de referencia desde 1998 hasta 2017 en términos absolutos.

Sin embargo observamos también, que aunque el crecimiento de hogares es positivo en el Distrito en los años 2016 y 2017, hay sin embargo dos barrios del mismo que pierden hogares en esos dos años y son el barrio Mezquita-Catedral y el barrio Campos de la Merced-Molinos Alta. Y si atendemos exclusivamente al año 2017 podemos observar que pierden también algunos hogares los barrios de: San Miguel-Capuchinos, Salvador-La Compañía, Santa Marina, La Magdalena, San Francisco-Ribera y Santiago. No obstante debe señalarse que esa pérdida de hogares es de muy escasa entidad no llegando a superar el 3% interanual.

En la gráfica que acompaña a la tabla posterior podemos ver cómo crecen los hogares en el periodo de referencia por cada uno de los barrios que componen el distrito centro, apreciándose levemente como algunos de ellos en el último año del periodo acusan la pérdida comentada.

AÑO / BARRIOS DISTRITO CENTRO	SAN BASILIO	MEZQUITA-CATEDRAL	LA TRINIDAD	SAN MIGUEL - CAPUCHINOS	EL SALVADOR Y LA COMPAÑÍA	CENTRO COMERCIAL	SANTA MARINA	SAN LORENZO	SAN ANDRÉS - SAN PABLO	LA MAGDALENA	SAN FRANCISCO – RIBERA	SANTIAGO	SAN PEDRO	HUERTA DEL REY - VALLELLANO	CAMPO DE LA MERCED - MOLINOS ALTA	OLLERÍAS	EL CARMEN	CERRO DE LA GOLONDRINA-SALESIANOS
1.998	401	738	795	587	267	3.246	1.168	1.744	1.206	376	495	667	1.016	887	593	1.167	528	857
1.999	404	777	820	596	275	3.322	1.184	1.772	1.223	391	518	662	1.041	903	609	1.203	520	876
2.000	402	806	852	631	278	3.379	1.192	1.787	1.227	393	542	667	1.032	918	603	1.213	531	897
2.001	391	801	889	641	287	3.378	1.206	1.797	1.255	398	548	679	1.050	924	611	1.215	531	925
2.002	395	816	900	636	289	3.406	1.223	1.813	1.279	406	558	692	1.062	930	625	1.230	543	965
2.003	416	849	896	653	278	3.523	1.262	1.828	1.376	422	568	751	1.115	978	632	1.234	562	1.042
2.004	410	808	891	669	282	3.481	1.261	1.841	1.370	427	562	743	1.104	963	620	1.243	559	1.058
2.005	421	811	911	666	302	3.472	1.271	1.846	1.393	446	579	745	1.131	952	609	1.268	559	1.066
2.006	425	807	924	671	309	3.455	1.288	1.851	1.396	466	579	743	1.139	957	601	1.260	555	1.080
2.007	423	821	921	674	304	3.433	1.301	1.902	1.399	470	575	753	1.153	961	593	1.254	584	1.091
2.008	429	815	925	681	305	3.439	1.290	1.929	1.412	467	584	751	1.162	957	599	1.249	618	1.097
2.009	429	815	932	672	309	3.412	1.277	1.941	1.405	465	581	744	1.165	951	599	1.246	634	1.090
2.010	421	817	948	669	300	3.377	1.271	1.952	1.415	481	583	757	1.166	947	596	1.230	678	1.099
2.011	418	820	955	678	296	3.387	1.261	1.943	1.398	494	587	781	1.168	942	600	1.242	702	1.107
2.012	428	820	946	667	299	3.389	1.254	1.968	1.379	507	581	796	1.184	938	591	1.236	703	1.112
2.013	441	827	952	686	302	3.383	1.250	1.964	1.402	514	577	801	1.195	947	584	1.234	719	1.110
2.014	436	791	953	683	376	3.317	1.256	1.979	1.400	503	593	794	1.060	928	592	1.209	727	1.115
2.015	419	808	982	684	393	3.370	1.252	2.009	1.403	510	591	811	1.053	923	583	1.190	733	1.105
2.016	421	791	984	695	393	3.394	1.291	2.012	1.436	524	598	831	1.068	914	577	1.211	723	1.117
2.017	421	785	993	684	389	3.424	1.288	2.028	1.449	520	588	820	1.089	925	575	1.216	752	1.129
ACUMULADO HOGARES	**20**	**47**	**198**	**97**	**122**	**178**	**120**	**284**	**243**	**144**	**93**	**153**	**73**	**38**	**-18**	**49**	**224**	**272**
ACUMULADO %	**5%**	**6%**	**25%**	**17%**	**46%**	**5%**	**10%**	**16%**	**20%**	**38%**	**19%**	**23%**	**7%**	**4%**	**-3%**	**4%**	**42%**	**32%**

EVOLUCIÓN DE LOS HOGARES POR BARRIOS DEL DISTRITO CENTRO DEL TM CÓRDOBA 1998-2017
FUENTE: DATOS DEMOGRÁFICOS DEL MUNICIPIO DE CÓRDOBA 1998-2017 (PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES)



EVOLUCIÓN DE LOS HOGARES POR BARRIOS DEL DISTRITO CENTRO DEL TM CÓRDOBA 1998-2017
FUENTE: DATOS DEMOGRÁFICOS DEL MUNICIPIO DE CÓRDOBA 1998-2017 (PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES)

En la presente Tabla se presentan los resultados de los movimientos de población, o cambios de domicilio, entre los distritos que componen la ciudad de Córdoba. Se observa en los movimientos de población del distrito centro que sobre un 40% de los mismos son cambios entre el mismo Distrito, siendo los Distritos Norte-Centro y Levante los que reciben más población que vienen en origen del Distrito Centro.

En sentido contrario observamos que los flujos de población de otros distritos hacia el centro se producen sobre todo de Levante, Sierra Norte y Poniente Sur.

ORIGEN / DESTINO 1997-2016	CENTRO	SUR	SURESTE	LEVANTE	NORTE-SIERRA	NORTE-CENTRO	PONIENTE-NORTE	PONIENTE-SUR	P OESTE-SIERRA	P ESTE-CAMPIÑA	POL INDUST	TOTAL ORIGEN
CENTRO	21.684	2.806	3.046	4.836	5.202	6.640	1.104	5.124	1.735	1.252	16	**53.445**
SUR	2.626	30.350	2.741	2.831	2.641	1.421	1.101	2.186	2.307	809	7	**49.020**
SURESTE	2.917	2.850	11.786	4.542	1.739	1.164	634	1.346	1.798	1.694	40	**30.510**
LEVANTE	5.586	3.032	5.359	24.381	3.338	3.099	1.129	2.396	2.671	3.871	66	**54.928**
SIERRA-NORTE	5.208	1.442	908	2.563	6.766	20.102	1.132	3.111	1.587	1.108	8	**43.935**
NORTE-CENTRO	2.878	2.532	1.078	1.738	17.178	4.934	1.975	2.893	1.985	658	6	**37.855**
PONIENTE-NORTE	1.036	1.351	582	797	1.896	813	5.915	1.449	1.553	221	4	**15.617**
PONIENTE-SUR	4.982	1.785	1.107	1.590	5.923	4.058	1.726	20.786	2.403	539	6	**44.905**
PERIURBANO OESTE	1.089	1.249	748	1.097	1.273	959	772	1.692	7.305	179	0	**16.363**
PERIURBANO ESTE	865	558	905	1.780	393	582	115	346	176	4.424	3	**10.147**
POL INDUSTRIALES	18	12	26	61	21	24	3	2	8	9	10	**194**
TOTAL DESTINO	**48.889**	**47.967**	**28.286**	**46.216**	**46.370**	**43.796**	**15.606**	**41.331**	**23.528**	**14.764**	**166**	-
DIFERENCIA (ORIGEN- DESTINO)	**-4.556**	**-1.053**	**-2.224**	**-8.712**	**2.435**	**5.941**	**-11**	**-3.574**	**7.165**	**4.617**	**-28**	-

MOVIMIENTOS DE POBLACIÓN, O CAMBIOS DE DOMICILIO, ENTRE LOS DISTRITOS QUE COMPONEN LA CIUDAD DE CÓRDOBA EN EL PERÍODO 1997-2016;
FUENTE: DATOS DEMOGRÁFICOS DEL MUNICIPIO DE CÓRDOBA 1998-2017 (PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES)

3 RESULTADOS DEL ANÁLISIS LONGITUDINAL DE LICENCIAS URBANÍSTICAS DE USO RESIDENCIAL

TM CÓRDOBA / AÑOS	2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018	
DISTRITO	EXPTES	N VIV	EXPTES	N VIV	EXPTES	N VIV	EXPTES	N VIV	EXPTES	N VIV	EXPTES	N VIV	EXPTES	N VIV	EXPTES	N VIV	EXPTES	N VIV
CENTRO	62	11	75	17	37	9	37	1	2	0	43	32	54	45	45	12	38	0
SUR	78	16	68	3	19	5	18	6	4	0	15	6	30	6	15	6	10	1
SURESTE	36	6	16	10	9	5	5	2	4	0	20	8	31	11	31	14	20	7
LEVANTE	47	7	20	4	11	2	13	1	0	0	18	5	42	1	66	2	44	1
NORTE SIERRA	46	9	27	2	23	4	14	1	2	0	34	13	39	12	44	14	20	2
NORTE CENTRO	16	76	9	0	13	69	17	65	1	0	22	17	32	8	20	86	19	1
PONIENTE NORTE	25	191	9	74	5	138	7	25	2	0	14	116	19	380	16	245	2	0
PONIENTE SUR	23	58	15	0	17	83	19	10	0	0	25	77	31	183	39	206	35	5
PERIURBANOS	178	204	96	12	74	102	50	4	10	0	49	33	58	103	79	220	34	28
TM CÓRDOBA	**511**	**578**	**335**	**122**	**208**	**417**	**180**	**115**	**25**	**0**	**240**	**307**	**336**	**749**	**355**	**805**	**222**	**45**

TABLA RESUMEN DEL ANÁLISIS LONGITUDINAL DE LICENCIAS URBANÍSTICAS DE USO RESIDENCIAL EN EL TM CÓRDOBA DESAGREGADA POR DISTRITOS MUNICIPALES ENTRE 2010-2018;
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE EXPLOTACIÓN DE DATOS DE LA GMU DEL AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

La tendencia en la evolución de las licencias de obras y el número de viviendas generadas de nueva construcción ha estado condicionada en nuestro país, y Córdoba no es una excepción, por la crisis inmobiliaria y del sector de la construcción que se inicia con fuerza en 2008 y que arrastra sus peores resultados hasta 2015. Este hecho debe ser tenido en cuenta a la hora de valorar la información contenida en los datos de esta tabla.

En esta tabla ser recogen el número de expedientes de licencias de obras y las viviendas aparejadas al mismo divididas por años y distribuidas por Distritos. Los expedientes de licencia que se han utilizado para generar esta fuente de información son solamente aquellos que la propia Gerencia de Urbanismo clasifica como “nueva construcción” o “rehabilitaciones”.

Podemos ver como a partir de 2016 y 2017 hay una reactivación de la actividad constructiva residencial en la ciudad de Córdoba, tanto en el número de expedientes de licencias como en el número de viviendas de nueva construcción generados siendo los distritos poniente norte, poniente sur y periurbanos los que más vivienda nueva han generado en esos dos años, teniendo en cuenta que estamos hablando de obras iniciadas. Sin embargo estos mismos distritos, junto con el resto, experimentan un descenso tanto del número de expedientes como de viviendas generadas en el año 2018, por lo que en dicho año predominan más las obras de rehabilitación que las de nueva planta.

En lo que respecta al Distrito Centro se observa un descenso del número de expedientes de licencias de obras y de viviendas generadas a partir del año 2016, llegando a no iniciarse ninguna vivienda de nueva planta en el año 2018 y siendo imputadas todas las obras realizadas, por tanto, como obras de rehabilitación.

DISTRITO CENTRO / AÑOS	2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018	
BARRIOS	EXPTES	N VIV	EXPTES	N VIV	EXPTES	N VIV	EXPTES	N VIV	EXPTES	N VIV	EXPTES	N VIV	EXPTES	N VIV	EXPTES	N VIV	EXPTES	N VIV
SAN BASILIO	2	0	4	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0
HUERTA DEL REY - VALLELLANO	0	0	2	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
MEZQUITA-CATEDRAL	10	0	9	0	9	0	8	0	0	0	8	0	7	0	7	0	9	0
SAN FRANCISCO - RIBERA	5	0	3	0	3	0	4	1	0	0	4	0	4	0	5	1	1	0
SANTIAGO	3	0	8	1	2	0	4	0	0	0	3	1	5		4	1	2	0
SAN PEDRO	4	1	9	1	2	0	2	0	0	0	2	0	5	3		0	2	0
EL SALVADOR Y LA COMPAÑÍA	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	2	0	7	0	2	0	2	0
LA TRINIDAD	3	0	11	1	5	4	4	0	0	0	5	1	7	0	5	1	5	0
SAN MIGUEL CAPUCHINOS	4	0	2	0	4	0	3	0	0	0	5	3	2	0	3	0	2	0
LA MAGDALENA	3	6	8	3	3	0	2	0	0	0	2	0	1	0	2	0	0	0
SAN LORENZO	12	0	8	1	6	5	3	0	1	0	8	27	5	4	6	1	1	0
CAMPO DE LA MERCED - MOLINOS ALTA	4	0	1	0	1	0	3	0	0	0	0	0	4	36	1	0	2	0
CERRO DE LA GOLONDRINA - SALESIANOS	5	1	4	10	0	0	0	0	0	0	2	0	3	1	4	1	4	0
OLLERÍAS	4	2	2	0	1	0	2	0	1	0	0	0	1	1	4	7	1	0
EL CARMEN	3	1	3	0	0	0	0	0	0	0	1	0	3	0	1	0	6	0
TOTAL DISTRITO CENTRO	**62**	**11**	**75**	**17**	**37**	**9**	**37**	**1**	**2**	**0**	**43**	**32**	**54**	**45**	**45**	**12**	**38**	**0**

TABLA RESUMEN DEL ANÁLISIS LONGITUDINAL DE LICENCIAS URBANÍSTICAS DE USO RESIDENCIAL EN EL DISTRITO CENTRO DEL TM CÓRDOBA DESAGREGADA POR BARRIOS ENTRE 2010-2018;
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE EXPLOTACIÓN DE DATOS DE LA GMU DEL AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

Los datos mostrados en esta tabla suponen una desagregación por barrios de los datos del Distrito Centro contenidos en la tabla anterior.

Y así vemos que de los 38 expedientes de obras iniciados en 2018 ninguno de ellos aumenta el parque edificatorio residencial, siendo todos expedientes calificados como “rehabilitaciones”.

A nivel de expedientes iniciados desde el año 2016 en adelante, el Barrio de Mezquita-Catedral es el que más expedientes suma en dicho periodo.

4 DAFO DE LA VFT EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA: VIRTUDES Y PROBLEMÁTICAS EN LA CIUDAD Y EL SECTOR

Para profundizar en las conclusiones del diagnóstico vamos a realizar, un análisis DAFO como otro apartado de las conclusiones del mismo.

Este análisis nos permitirá situar a nivel de esquema las conclusiones divididas entre aquellas que se visualizan como positivas o ventajas (Fortalezas y Oportunidades) y aquellas otras que asocian a una componente negativa o de dificultad (Debilidades y Amenazas).

El análisis DAFO es la herramienta de análisis estratégico por excelencia, siendo el beneficio que se obtiene con su aplicación el de conocer la situación real objeto del ámbito a realizar, así como los riesgos y oportunidades que se derivan. La matriz DAFO es una radiografía que nos ayuda a identificar y entender los aspectos tanto internos como externos del objeto de estudio, identificando las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades. Es una herramienta de diagnóstico que facilita la toma de decisiones futuras, ayudándonos a plantear las acciones que deberíamos poner en marcha para aprovechar las oportunidades detectadas y a prepararnos para contrarrestar las amenazas, teniendo conciencia de nuestras debilidades y fortalezas.

Cada uno de los conceptos del análisis DAFO podríamos sintetizarlos resumidamente de la siguiente manera:

- **Debilidades**: Las necesidades actuales que implican aspectos negativos que deberían modificarse. Hace referencia a las limitaciones o autocríticas internas
- **Amenazas**: Todo lo que supone riesgos potenciales y que debiera prevenirse, pero que no dependen de la acción del propio colectivo, sino que constituyen elementos externos, del entorno.
- **Fortalezas**: Todos los aspectos positivos que deben mantenerse o reforzarse. Constituyen capacidades o factores de éxito propias.
- **Oportunidades**: Todas las capacidades y recursos potenciales que se debieran aprovechar, presentes en el entorno o que estuvieran disponibles o pudieran movilizarse.

Para realizar el análisis DAFO hemos partido de elementos del propio diagnóstico que se realiza en este estudio, pero también del análisis de las fuentes de información que sucintamente se describen adjunto.

En cuanto al análisis del discurso en medios de comunicación social y otras fuentes secundarias se han seleccionado noticias tanto de medios de comunicación social de corte generalista (prensa hablada, escrita y/o redes sociales) como de corte específico temático del sector turístico. Se ha procedido al análisis del contenido del discurso recogido observando las noticias y términos empleados por presencia, omisión y especial resalte o repetición, detectando las diferencias de enfoque en las noticias y mensajes de los distintos medios.

Se han realizado entrevistas a actores clave, mediante cuestionarios on line de tipo abierto, que se ha estimado pueden aportar una visión en el análisis, entre representantes políticos e institucionales, representantes de asociaciones vecinales y comerciantes, representantes de asociaciones sectoriales y a personas expertas en la materia. La visión de dichos agentes ha contribuido a la realización del análisis incorporando las distintas visiones en cada uno de los apartados correspondientes del análisis DAFO.

Por último se han incorporado las conclusiones producto del resultado de una encuesta on line a residentes de la ciudad de Córdoba como soporte para la elaboración del referido análisis DAFO.

4.1 DEBILIDADES

4.1.1 FALTA DE CONOCIMIENTO SOBRE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EXISTENTES Y CLANDESTINIDAD EN LA ACTIVIDAD DE ALGUNAS PROVOCADAS POR EL MARCO REGULADOR AUTONÓMICO

El Decreto 28/2016 que regula las viviendas con fines turísticos establece un régimen de declaración responsable ante la administración autonómica para el inicio de la actividad sin que el Ayuntamiento sea parte en el mismo y por tanto, no sólo es ajeno

a la autorización, sino que desconoce el número de viviendas turísticas y la evolución de su implantación, lo que unido al hecho de que las competencias de inspección sean de la administración autonómica, favorece que muchas de ellas presten el servicio de forma clandestina. Esto último también se ha podido ver favorecido por el tiempo transcurrido desde la reforma de la Ley de arrendamientos urbanos (2013) que las excluye de su ámbito de aplicación hasta la aprobación del decreto autonómico en 2016.

4.1.2 AUSENCIA DE REGULACIÓN MUNICIPAL DELAS VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA

No existe en la actualidad ninguna norma municipal que establezca una regulación específica sobre régimen o condiciones de implantación de las viviendas con finalidad turística, ya que el uso más próximo a esta modalidad es el hotelero el cual es difícilmente asimilable, sobre todo en la modalidad de vivienda turística por habitaciones. Esta ausencia de regulación dificulta la racionalización y en su caso control del proceso.

4.1.3 EXISTENCIA DE INMUEBLES VACÍOS

El crecimiento del fenómeno de la vivienda con finalidad turística requiere de la puesta en uso "turístico" de bienes inmuebles de uso residencial que, o bien cambien de uso o bien se encuentren desocupados. Ya hemos señalado, que la existencia de viviendas vacías es un elemento que favorece la implantación de las mismas por lo que el hecho de que aún exista un número importante de viviendas deshabitadas es un elemento de atracción de este tipo de alojamiento.

4.1.4 CRECIMIENTO VERTIGINOSO DE LA OFERTA DE VIVIENDA CON FINALIDAD TURÍSTICA

El proceso de crecimiento del fenómeno de implantación de los servicios de alojamiento de viviendas con finalidad turística no ha sido de forma gradual, o al menos no en los últimos años donde su crecimiento ha sido exponencial. Un crecimiento vertiginoso cuyo tamaño se puede dimensionar pero cuyo techo aún está por determinar, y por tanto es de difícil acotación, limitación o control, y que ha dejado a las administraciones públicas con poca capacidad de reacción teniendo en cuenta que las soluciones apuntadas deben ser implementadas a través del planeamiento urbanístico.

4.2 FORTALEZAS

4.2.1 LA PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA ES INFERIOR A LA DE OTRAS CIUDADES ANDALUZAS CAPITALES DE PROVINCIA

Aunque ya se ha señalado y dimensionado el fenómeno de la vivienda con finalidad turística en la ciudad de Córdoba, una comparación con la situación en ciudades que son capitales de provincia de Andalucía, como son Málaga, Cádiz o Sevilla, nos hacen ver que el índice de presión turística residencial en la ciudad de Córdoba es inferior al de las mencionadas ciudades.

4.2.2 EXISTENCIA DE UN PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO QUE PROTEGE EL USO RESIDENCIAL Y DELIMITA UN ÁREA ESPECIAL DE USOS

La necesidad de protección del uso residencial en el casco antiguo de Córdoba no es una novedad y como tal se encuentra recogido en el PEPCH, incluso con la delimitación de un área especial de usos. La existencia de esta norma se valora positivamente y como un elemento de refuerzo, aunque ahora insuficiente, que indica la línea a seguir y orienta y simplifica el proceso de regulación para proteger los usos residenciales.

4.2.3 EXISTENCIA DE UNA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL Y ENTIDADES PÚBLICAS ESPECIALIZADAS EN LAS MATERIAS DE URBANISMO, TURISMO Y VIVIENDA

La ciudad de Córdoba cuenta con organismos públicos especializados dotados de recursos en las áreas de urbanismo (Gerencia Municipal de Urbanismo), turismo (IMTUR) y vivienda (VIMCORSA) con capacidad tanto para elaborar la normativa que sea de aplicación como para poder llevar a cabo otro tipo de tareas y funciones, tanto de tipo coercitivos como de fomento de los usos residenciales en el casco histórico.

4.2.4 CONSOLIDACIÓN DE UN MODELO IMPORTANTE PARA LA DESESTACIONALIZACIÓN DEL DESTINO TURÍSTICO

La consolidación de este tipo de alojamiento de forma sostenible supone un elemento de fortaleza del sector turístico en la ciudad que permite la desestacionalización del destino, propiciando una afluencia turística en todas las épocas del año y generando estabilidad en el sector.

4.3 AMENAZAS

4.3.1 PÉRDIDA DE POBLACIÓN PAULATINA Y SUSTITUCIÓN DEL USO RESIDENCIAL POR OTROS USOS

La pérdida de población paulatina de la ciudad de Córdoba, y en particular de los barrios del Distrito Centro, hace que las viviendas se vayan quedando sin uso y por tanto, al disminuir la población, es posible que dichas viviendas se vayan destinando a otros usos distintos al uso residencial.

4.3.2 DEBILITACIÓN DEL COMERCIO TRADICIONAL, SATURACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO Y DETERIORO DE LA CONVIVENCIA

La incorporación, en calidad de visitantes o turistas, de un número importante de personas con unas necesidades de bienes y servicios diferentes a la de la población residente, puede suponer que los comercios tradicionales que atienden las necesidades de esta población vayan mutando a otro tipo de negocio enfocados a satisfacer lo demandado por las personas turistas. De igual manera la afluencia de un gran número de personas ocupando el espacio público y utilizándolo para unas necesidades diferentes puede suponer una saturación del mismo y un deterioro de la convivencia.

4.3.3 DETRACCIÓN DE VIVIENDAS DEL MERCADO DEL ALQUILER Y SUBIDA DE PRECIOS

Si las viviendas que están o se quedan vacías se destinan a un uso diferente al residencial (turístico) se disminuye la oferta teórica de viviendas en alquiler para la población, y al existir menos oferta, podrá suponer un aumento de los precios de las que permanezcan en oferta para el alquiler. De igual manera, si las rentas que se obtengan de destinar las viviendas al turismo son superiores a las que se obtendrían en el mercado de alquiler convencional, eso supondrá que muchos de esos arrendatarios cambien de destino las viviendas para dedicarlas al turismo o pretenderán obtener rentas más altas en el mercado del alquiler.

4.3.4 DETERIORO DEL TURISMO CULTURAL

La competitividad de los precios que permite ofertar las viviendas para alojamiento en paquetes hacen que los motivos de los desplazamientos puedan ser de tipo celebrativo como fiestas, despedidas de soltero, o lo que se ha dado en llamar en algunos medios como el turismo de borrachera. Este tipo de turismo no sólo genera molestias sino que causa una mala imagen y puede acabar afectando al turismo cultural.

4.4 OPORTUNIDADES

4.4.1 REHABILITACIÓN DE INMUEBLES DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Uno de los problemas del casco histórico es la dificultad para que se lleven a cabo las actuaciones de conservación, mejora o rehabilitación de los edificios que se van deteriorando. La existencia de un modelo de alojamiento turístico que necesita de los inmuebles residenciales para su funcionamiento puede atraer inversión para que se lleven a cabo estas actuaciones de rehabilitación en los edificios y viviendas mejorando la imagen y las condiciones físicas del patrimonio residencial.

4.4.2 MEJORA DE LA OFERTA TURÍSTICA DE LA CIUDAD E IMPACTO ECONÓMICO POSITIVO PARA PROPIETARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS DEL SECTOR

La oferta de viviendas de uso turístico puede suponer su consolidación como alternativa de alojamiento temporal a los establecimientos tradicionales (hoteles, hostales, apartamentos turísticos…) y conllevar efectos positivos en términos de precios, variedad, calidad, flexibilidad e innovación en los alojamientos turísticos, así como que propietarios, profesionales y empresas del sector pueden beneficiarse desde el punto de vista económico del impacto positivo de la actividad.

4.4.3 POSIBILIDAD DE ESTABLECER ALGÚN IMPUESTO O TASA SOBRE LA ACTIVIDAD QUE SIRVA PARA MEJORAR LOS SERVICIOS DE LA CIUDAD

La existencia de una actividad económica que tiene en el turismo su base, puede habilitar para que la administración local establezca algún tipo de tasa o impuesto que le permita revertir esa acción del turismo en la mejora de los servicios de la ciudad y tenga un efecto directo sobre las personas residentes.

5 PRINCIPALES CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

5.1 CONCLUSIONES SOBRE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA

La evolución del número de turistas en Andalucía sigue una línea ascendente desde el año 2012, y a esta dinámica de crecimiento se suma la ciudad de Córdoba, permaneciendo durante dicho periodo la actividad hotelera de una forma más o menos constante en cuanto al tipo de alojamiento preferido, aunque la misma desciende un poco en términos porcentuales a partir del año 2.013.

Respecto a la ciudad de Córdoba, la evolución anual del tipo de alojamiento nos muestra un pequeño descenso de la modalidad de hoteles y un alto incremento entre 2012 a 2018 de la modalidad de Apartamento alquilado, así como el incremento de la oferta de forma exponencial, a partir de 2016, de las plazas ofertadas en la modalidad de vivienda turística, mientras que hoteles se mantienen con un paulatino incremento en número de plazas ofertadas y aumentan de forma leve y progresiva la de los apartamentos turísticos.

Por tanto el número de plazas hoteleras ofertadas en el periodo 2012-2018 se va incrementado, y el de los apartamentos también de forma suave a partir de 2010 que es cuando la comunidad autónoma aprueba su normativa reguladora. La Vivienda con finalidad turística despunta en 2016 superando rápidamente a la oferta de Apartamentos turísticos y adquiere un ascenso vertiginoso a partir de que se aprueba la normativa que contiene su regulación colocándose en el mismo número de plazas ofertadas existentes para hoteles en el año 2004.

La Vivienda con finalidad turística, por tanto, en un periodo de tiempo muy breve ha llegado a situarse como una alternativa muy potente al alojamiento turístico en la ciudad de Córdoba.

5.2 CONCLUSIONES RESPECTO A LAS VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA

En cuanto a la localización de las viviendas con finalidad turística podemos concluir que aunque las mismas se distribuyen por todo el TM es el Distrito Centro el ámbito en el que el fenómeno tiene mayor incidencia al representar las situadas en dicho ámbito un número y porcentaje muy superior respecto a las localizadas en otros distritos y por tanto donde hemos centrado, fundamentalmente, el objeto del presente trabajo.

Es por tanto dicho ámbito territorial el que presenta una mayor presión turística residencial, expresada como el porcentaje calculado en función del número de viviendas turísticas respecto al total de viviendas familiares existentes.

En cualquier caso, esa presión turística residencial es inferior a la de otras ciudades andaluzas capitales de provincia como Cádiz, Málaga o Sevilla.

Creemos oportuno mencionar aquí, que a partir de 2016, se observa un descenso del número de viviendas de nueva planta en el ámbito del Distrito Centro, llegando a ser de cero viviendas nuevas en el año 2018.

5.3 CONCLUSIONES DEMOGRÁFICAS

La natalidad, mortalidad y fecundidad además de las migraciones (exógenas y endógenas) son los elementos que condicionan los movimientos de la población e inciden en su composición.

En el municipio de Córdoba si atendemos al número de nacimientos y defunciones así como al saldo de las migraciones obtenemos que existe una dinámica de descenso paulatino de la población, como hemos podido observar en las distintas gráficas recogidas en el presente estudio. Esa dinámica de pérdida de población no es actual

sino que es una tendencia en la ciudad de Córdoba que se inicia en el año 2.012, y en el caso del Distrito Centro desde el año 1.998.

Sin embargo también observamos como paulatinamente al descenso del número de habitantes se produce por el contrario un incremento del número de hogares, siendo un hogar una persona o conjunto de personas que ocupan en común una vivienda familiar principal. Este crecimiento del número de hogares es una dinámica demográfica que se da en todo el término municipal, ya que dicho incremento se produce en todos los distritos de la ciudad.

El crecimiento de los hogares pese al decrecimiento de la población se explica por la disminución del tamaño (número de personas) que componen el hogar, siendo estos cada vez más pequeños. Pero si los hogares crecen, la ocupación de viviendas por uso residencial también crece, porque un hogar se corresponde necesariamente con una vivienda.

Para el crecimiento de los hogares por tanto se hace necesaria la existencia de viviendas disponibles en el ámbito territorial correspondiente para que sean ocupadas en función del título jurídico que corresponda, habitualmente en régimen de propiedad y alquiler. Estas viviendas disponibles que darán soporte a los hogares provienen del patrimonio residencial edificado de segunda mano que se encuentre vacío y por tanto susceptible de ser vendido o alquilado, así como de las nuevas promociones de vivienda que se finalicen y comercialicen.

Por tanto la dinámica de pérdida de población no presupone en ningún distrito de la ciudad, incluido el Distrito Centro y su Conjunto Histórico, una dinámica de abandono o pérdida del uso residencial de los inmuebles ya que crecen los hogares y por tanto las viviendas principales.

De igual manera no podemos atribuir ninguna influencia a nivel de cambios en las dinámicas demográficas, sean de población u hogares, de la incidencia o auge del fenómeno de las viviendas con finalidad turística. No se advierte ningún cambio de tendencia en el ámbito del Distrito que pueda relacionarse con la irrupción vertiginosa de este fenómeno, ya que respecto a los datos que se analizan en ese nivel no se aprecian modificaciones o alteraciones de los patrones de movimientos de población.

Sin embargo cuando hemos analizado los datos de hogares en el Distrito por cada uno de los dieciocho barrios que lo componen, hemos podido comprobar que hay al menos dos barrios que pierden hogares durante los años 2016 y 2017, y otros seis que lo pierden exclusivamente en el año 2017. Esa pérdida de hogares correspondiente al año 2017 suma un total de 51 para ocho barrios. Se trata de un dato de escaso alcance que, no obstante, deberá ser tenido en cuenta por ver si se trata del principio de una tendencia que anuncie la pérdida de uso residencial en los mencionados barrios.

III. CONSIDERACIONES ANTE LA POSIBLE REGULACIÓN MUNICIPAL

1 MARCO JURÍDICO REGULADOR EN ANDALUCÍA Y SU APLICACIÓN A LA REGULACIÓN MUNICIPAL DE CÓRDOBA

1.1 MARCO JURÍDICO GENERAL

En España, el alquiler vacacional ha estado regulado por una normativa de ámbito nacional, la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre de Arrendamientos Urbanos, la cual fue modificada por la Ley 4/2013 del 4 de Junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas, excluyendo este tipo de actividad que pasa a depender de la normativa sectorial de cada Comunidad Autónoma.

La reforma de la Ley de Arrendamientos urbanos de 2.013, por tanto excluye este tipo de arrendamientos de su ámbito de aplicación remitiendo a la legislación en materia de turismo, habiéndose ratificado este régimen jurídico por el reciente Real Decreto 7/2019 de 1 de marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler que excluye expresamente del ámbito de aplicación de la ley:

“la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística”

Ley 13/2011 de Turismo de Andalucía, establece en su artículo 40 que los establecimientos turísticos pueden ser los siguientes:

a. Establecimientos hoteleros.
b. Apartamentos turísticos.
c. Campamentos de turismo o campings.
d. Casas rurales.
e. Cualquier otro que se establezca reglamentariamente.

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, establece en su primer artículo que tiene por objeto la ordenación de las viviendas con fines turísticos como un servicio de alojamiento turístico, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.a) del artículo 28 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

Por tanto las viviendas con finalidad turística deben considerarse un servicio turístico y su tipología será la de establecimientos de alojamiento turístico.

Sin embargo, existe una diferencia no poco importante entre las VFT y el resto de establecimientos turísticos, y es que mientras el resto necesita de una licencia municipal que autorice el mencionado uso, para las VFT sólo se 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 el Decreto regulador, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda con fines turísticos

De conformidad con las definición que ya se ha apuntado se entiende por viviendas con fines turísticos aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos., presumiéndose que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística.

No obstante lo anterior existe una importante limitación al objeto de considerar un inmueble de carácter residencial dedicado al servicio turístico, derivado del número de inmuebles que comercialice cada operador. Ya que los conjuntos formados por tres o más viviendas de una misma persona titular o explotadora, que estén ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles contiguos o no, les será de aplicación la normativa sobre los establecimientos de apartamentos turísticos, regulados en el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

Este matiz es importante, ya que viviendas dedicadas al servicio turístico de forma aislada no se considerarán VFT si su operador comercializa tres inmuebles o más, siendo consideradas apartamentos turísticos que tienen un régimen jurídico muy

diferente.

En el caso de inmuebles no contiguos, se entiende que forman parte del conjunto las viviendas situadas a 1000 metros o menos de la conserjería u oficina de la entidad explotadora. La medición deberá llevarse a cabo sobre plano, tomando como referencia la entrada a la vivienda o, cuando esta se ubique en un edificio con varias viviendas, el portal de entrada a dicho edificio. De no haber obligación de disponer de conserjería u oficina de la entidad explotadora, al entender la persona interesada que se trata de viviendas con fines turísticos, se tomará la referencia de 1000 metros o menos entre las propias viviendas. (Esto de conformidad con la instrucción 1/2016 de la Viceconsejería de Turismo).

Pero además, si atendemos al Decreto que establece su regulación, las viviendas con fines turísticos podrán ser de dos tipos:

a. Completas, cuando la vivienda se cede en su totalidad.

b. Por habitaciones, debiendo la persona propietaria residir en ella. En estos casos, podrán utilizar las denominaciones internacionalmente reconocidas para este tipo de alojamiento.

Estamos ante dos supuestos que son bien diferentes, ya que en la VFT por habitaciones, hay una persona que reside en la vivienda y alquila una o varias habitaciones. Por tanto, son inmuebles que tienen un uso efectivo residencial, que podemos considerar como principal y un uso de carácter turístico que será secundario. Es decir se trata de una vivienda que constituye el hogar de una persona o unidad familiar y a la vez es usado por otras personas con una finalidad turística.

Sin embargo, en la vivienda que se alquila completa no vive nadie, ni da soporte por tanto a la residencia habitual y permanente de ningún hogar y por tanto son viviendas que están destinadas únicamente al uso turístico.

Por otro lado, tenemos dos regímenes jurídicos distintos, el de la VFT y el de los Apartamentos, aunque en la práctica se mezclen indistintamente unos y otros en lo que se refiere al fenómeno de la vivienda turística. Y mientras que los Apartamentos Turísticos están sometidos a un control previo para su implantación, ya que necesitan de una licencia municipal que autorice la actividad, las VFT sólo necesitan una comunicación previa a la administración autonómica sin que los propios Ayuntamientos correspondientes al término municipal donde va a llevarse a cabo la actividad participen en dicho procedimiento ni realicen ningún tipo de control previo de la actividad.

Tanto las VFT como los Apartamentos deberán estar inscritos en el RTA. La finalidad básica del RTA es la de servir de instrumento de conocimiento del sector. El Registro tiene naturaleza administrativa y carácter público y gratuito, pudiendo acceder a sus asientos cualquier persona o entidad pública o privada, sin más limitaciones que las establecidas en la legislación sobre protección de datos de carácter personal.

El RTA está adscrito, por tanto, a la Consejería de Turismo de la Junta de Andalucía sin perjuicio de su gestión desconcentrada por parte de las Delegaciones Territoriales de dicha Consejería en las que radiquen los establecimientos o se desarrollen las actividades turísticas. Es un instrumento que facilita las actividades de control, programación y planificación atribuidas a la Administración turística.

A pesar de que existe la obligación de su inscripción en el RTA, es evidente que muchas viviendas están siendo utilizadas para esta finalidad de forma no regulada, en los términos que se define en el Decreto 28/2016.

1.2 MARCO COMPETENCIAL

En el ámbito de las competencias en materia de turismo, hay que partir del Estatuto de Autonomía andaluz, que atribuye la competencia en su artículo 71 a la Comunidad Autónoma. Igualmente en el artículo 37.1.14 se considera un principio rector de las políticas públicas de la Comunidad Autónoma el fomento del sector turístico como elemento económico estratégico de Andalucía.

Por otro lado la Ley 13/2011 de 23 de diciembre de Turismo de Andalucía establece que el alojamiento tiene la consideración de 'servicio turístico' cuando se facilite hospedaje o estancia a las personas usuarias.

Como consecuencia de dicho marco competencial se aprueba en el ámbito de la

Comunidad Autónoma el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las VFT.

Por otro lado las competencias en materia de vivienda también recaen de forma exclusiva en la Comunidad Autónoma de Andalucía en virtud del juego competencial que se desprende de lo establecido en el artículo 149 de la Constitución Española y de la atribución competencial del Estatuto de Autonomía.

No obstante lo anterior, la vivienda también, está sometida a las normas jurídicas relativas a la propiedad inmobiliaria, y por tanto al derecho de propiedad, por lo que determinados elementos también gozan de regulación estatal.

Concretamente el estado tiene atribuida las competencias derivadas de la regulación de las condiciones básicas que garanticen el ejercicio del derecho de propiedad urbana de forma igualitaria en todo el territorio español, tal y como se encargó de aclarar la Sentencia 61/1997 de 20 de marzo del Tribunal Constitucional.

Además de ello, el Estado tiene la competencia en materia de derecho civil que afecta directamente la regulación de los arrendamientos urbanos cuya última reforma ya hemos visto que excluye de este cuerpo normativo a los arrendamientos de tipo turístico.

En el ámbito local la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía establece en su artículo 9 apartado 16 como competencia de las entidades locales la de Promoción del turismo, que incluye:

a. La promoción de sus recursos turísticos y fiestas de especial interés.

b. La participación en la formulación de los instrumentos de planificación y promoción del sistema turístico en Andalucía.

c. El diseño de la política de infraestructuras turísticas de titularidad propia.

Además de ello la competencia en materia de redacción de planes urbanísticos y de vivienda que también viene recogida en el mencionado artículo 9, tiene una incidencia directa en la regulación de las viviendas con finalidad turística.

En cuanto a las competencias en materia de inspección en el ámbito de la actividad turística establece el artículo 63 de la Ley de Turismo de Andalucía que la inspección en materia de turismo tendrá la función de comprobación y control del cumplimiento de la normativa vigente en materia de turismo, especialmente la persecución de las actividades clandestinas.

En lo que se refiere a las competencias en materia de inspección y régimen sancionador, el Decreto 28/2016 establece que los servicios de inspección de la Consejería competente en materia de turismo, ejercerán las funciones de comprobación y control del cumplimiento de lo establecido en dicha norma, de acuerdo con la Ley 13/2011, de 23 de diciembre y con el Decreto 144/2003, de 3 de junio, de la Inspección de Turismo, sin perjuicio de las competencias de inspección y control que tengan atribuidas otras Consejerías o Administraciones Públicas.

El Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos establece que los servicios de inspección de la Consejería competente en materia de turismo ejercerán las funciones de vigilancia, comprobación y control del cumplimiento de lo establecido en el mencionado decreto, sin perjuicio de las competencias de inspección y control que tengan atribuidas otras Consejerías o Administraciones Públicas.

En cuanto a las competencias, establece el artículo 3 que corresponde a la Consejería competente en materia de turismo el ejercicio de las competencias atribuidas a la Administración de la Junta de Andalucía en relación con la prestación del servicio de alojamiento en establecimientos de apartamentos turísticos, y en particular:

a. La inscripción de oficio de los establecimientos de apartamentos turísticos en el Registro de Turismo de Andalucía.

b. El ejercicio de las potestades de inspección y sancionadora en materia turística, sin perjuicio de las que correspondan a otros órganos y Administraciones.

Y que corresponde a los Ayuntamientos comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable que en cada caso corresponda, al tramitar las licencias municipales y otros actos de control preventivo que afecten a los establecimientos de apartamentos turísticos ubicados en su término municipal, y en particular:

a. La comprobación del cumplimiento de todas las obligaciones establecidas en las

disposiciones vigentes que regulan las materias contempladas en el artículo 2, en la Sección 4.ª del Capítulo II, en el Capítulo IV y en los Anexos I y II del presente Decreto.

b. La vigilancia sobre el mantenimiento del uso turístico de los establecimientos de apartamentos turísticos conforme a la licencia municipal concedida, sancionando la utilización de sus unidades de alojamiento para un uso residencial, en edificios en los que este último uso no estuviera permitido por el planeamiento urbanístico en vigor, conforme a lo previsto en el artículo 222 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Los establecimientos de apartamentos turísticos estarán sometidos a las disposiciones vigentes en materia de medio ambiente, edificación, ordenación territorial y urbanística, instalación y funcionamiento de maquinaria, sanidad e higiene, seguridad, prevención de incendios, humos, aguas, las referidas a la promoción de la accesibilidad y de protección de consumidores y usuarios, así como a cualesquiera otras que les fueren de aplicación

La conclusión que parece desprenderse de todo esto es que mientras en los apartamentos turísticos la administración local es competente para autorizar el uso mediante licencia y tiene competencias inspectoras y sancionadoras en las VFT la administración local no ostenta ninguna competencia para autorizar esos usos ni para inspeccionar ni sancionar

No obstante sobre este apartado no hay una visión unívoca y como más adelante analizaremos hay un sector doctrinal que opina que la regulación de las VFT no se agota en el marco de la legislación autonómica, pudiendo los Ayuntamientos incorporar una serie de nuevos requisitos incluso condicionar la puesta en funcionamiento de dichas viviendas como alojamientos turísticos.

2 ANÁLISIS COMPARATIVO DE INICIATIVAS TRASLADABLES A LA CIUDAD DE CÓRDOBA DE OTROS MUNICIPIOS Y COMUNIDADES AUTÓNOMAS

2.1 INICIATIVAS AUTONÓMICAS

La mayoría de las Comunidades Autónomas cuentan ya con normativa propia relativa a las VFT, movilizadas por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que estableció el marco regulador en el ámbito de la legislación sectorial cuya competencia recae en las CCAA en el caso del turismo.

En este apartado vamos a realizar un recorrido completo por la normativa de las Comunidades Autónomas españolas en materia de viviendas destinadas al uso turístico, de forma que nos permitan situarnos en un contexto completo que nos sirva para valorar este fenómeno de la manera más amplia y completa posible.

2.1.1 ARAGÓN

Ley de Turismo de Aragón y el Decreto 80/2015 - por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.

Definen las viviendas de uso turístico como aquéllas que son cedidas de modo temporal por sus propietarios, directa o indirectamente, a terceros, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística y con una finalidad lucrativa

El Decreto excluye de su ámbito de aplicación la cesión temporal superior a un mes, así como los conjuntos formados por dos o más viviendas pertenecientes a un mismo propietario que estén ubicadas en el mismo inmueble, que deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa reguladora de los apartamentos turísticos.

Entre los requisitos de acceso a la actividad, destacan, por un lado, la necesidad de formalizar una declaración responsable con carácter previo al inicio de la actividad de vivienda de uso turístico e inscripción de la misma de la misma en el Registro de Turismo de Aragón, así como la obligatoriedad de la cesión completa de la vivienda,

excluyéndose por tanto la cesión por estancias.

En cuanto al ejercicio de la actividad, se establece para la cesión temporal de viviendas de uso turístico un tamaño mínimo de las habitaciones en función de su ocupación (6 m^2 para 1 persona por habitación, 10 m^2 para 2 personas y 14 m^2 para 3 personas), equipamiento, mobiliario y servicios mínimos, entre otros, calefacción automática, teléfono de asistencia y placa identificativa, además de la inclusión en toda la publicidad que se efectúe el número de registro asignado.

2.1.2 ASTURIAS

Ley 7/2001 de Turismo del Principado y Decreto 48/2016, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico.

Las viviendas de uso turístico se incluyen dentro de las denominadas "viviendas vacacionales" las cuales son objeto de desarrollo reglamentario como viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico, definiéndose ambos conceptos, cuya diferencia radica en la posibilidad de cesión por habitaciones para las segundas.

Respecto a las viviendas de uso turístico, entre los requisitos recogidos en la normativa, destacan la presentación de una declaración responsable previa al inicio de la actividad y posterior inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas, así como la suscripción de un seguro de responsabilidad civil, con una cuantía mínima de cobertura de 150.250 €. Asimismo se recoge la necesidad de una autorización expresa de la comunidad de propietarios en caso de prohibición en los Estatutos para poder ejercer la actividad.

Además, se incluyen para el ejercicio de la actividad, una serie de requisitos relacionados con el tamaño de las estancias, su capacidad - máximo 14 personas en viviendas vacacionales, además de requisitos técnicos y equipamiento mínimos, incluyendo el tamaño mínimo de las camas para las viviendas vacacionales. También se requiere la puesta a disposición de hojas de reclamaciones y el envío de la información sobre clientes a la Dirección General de la Policía

2.1.3 BALEARES

Ley 8/2012 de Turismo de las Illes Balears, modificada por la Ley 6/2017 relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas y desarrollada por el Decreto-ley 3/2017, de 4 de agosto, de medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda en las Illes Balears, así como la Ley 6/2018, de 22 de junio, por la que se modifican varias normas del ordenamiento jurídico de las Illes Balears en materia de turismo, de función pública, presupuestaria, de personal, de urbanismo, de ordenación farmacéutica, de transportes, de residuos y de régimen local, y se autoriza al Gobierno de las Illes Balears para aprobar determinados textos refundidos.

Permite incluir dentro de su ámbito de aplicación objetivo la comercialización de estancias turísticas en las viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal. La ley define a las empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas como las personas físicas o jurídicas que comercializan turísticamente la totalidad de una vivienda residencial, por periodos de corta duración, en condiciones de uso inmediato y con finalidad lucrativa, comercialización que se puede alternar con el uso propiamente de vivienda que las caracteriza, excluyéndose las estancias superiores a un mes y la cesión por estancias.

A estos requisitos, se añaden otros relacionados, por un lado, con la posibilidad de zonificación dentro de los Planes de Intervención de Ámbitos Turísticos, así como el establecimiento de techos a las plazas en viviendas residenciales susceptibles de ser comercializadas turísticamente. Por otro lado, se establece la obligatoriedad de una declaración responsable previa e inscripción en el Registro de empresas, actividades y establecimientos turísticos, vinculándose la eficacia de esta a la existencia de plazas disponibles – es decir, está condicionada a la baja definitiva de un establecimiento de alojamiento turístico– y a la aceptación expresa de la comunidad de propietarios.

Junto a estas exigencias se incluyen otros requisitos para el ejercicio de la actividad. Entre ellos destacan la suscripción de un seguro de responsabilidad civil de importe mínimo de 300.000€, la puesta a disposición del inquilino de un servicio de asistencia telefónica durante 24 horas, así como equipamiento -como la dotación mínima de cuartos de baño- y mobiliario obligatorios y placa identificativa normalizada en el exterior.

2.1.4 CANARIAS

Decreto 113/2015 por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales en la Comunidad Autónoma de Canarias y Orden de 13 de octubre de 2017, por la que se modifica el Anexo 2 del Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Se define en su art. 2.a) las viviendas vacacionales como aquéllas que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato son comercializadas en canales de oferta turística para ser cedidas temporalmente en su totalidad a terceros con fines de alojamiento vacacional a cambio de un precio. Para ello se definen los canales de oferta turística, incluyendo los canales de intermediación virtuales, y la habitualidad cuando la vivienda se cede dos o más veces en el periodo de un año, excluyéndose las edificaciones ubicadas en suelos turísticos que se encuentren dentro de las zonas turísticas o de las urbanizaciones turísticas, así como las viviendas ubicadas en urbanizaciones turísticas o en urbanizaciones mixtas residenciales turísticas.

Esta limitación ha sido rechazada por el Tribunal Supremo al considerar el alto tribunal en su Sentencia 26/2019 de 15 de enero, que la decisión del Gobierno canario de prohibir las viviendas de alquiler vacacional en las zonas catalogadas como turísticas, contraviene la libertad de empresa y solo busca «favorecer la oferta de productos alojativos tradicionales».

Entre los requisitos identificados en el Decreto, destacan la obligatoriedad de una declaración responsable ante el Cabildo Insular correspondiente y posterior inscripción en el Registro General Turístico de Canarias y la prohibición de cesión por habitaciones. Aunque este requisito fue anulado por Sentencia TSJIC (Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2.ª) de 21 marzo 2017, Rec. 94/2015)

Entre los principales requisitos de ejercicio que se establecen en el Decreto destacan la inclusión en toda la publicidad que se efectúe el número de registro que se le haya sido asignado, así como la remisión a la Dirección General de Policía de la información relativa a la estancia de las personas que se alojan en ella y requisitos de equipamiento y mobiliario mínimos (iluminación, mobiliario, dimensiones de camas, accesorios, electrodomésticos, etc.).

2.1.5 CANTABRIA

Decreto 82/2010 de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito dela Comunidad Autónoma de Cantabria. modificado por el Decreto 19/2014.

Dicho decreto regula los “establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero”, categoría recogida en la ley de Turismo de Cantabria. Define éstos como aquéllos dedicados de forma profesional y/o habitual a proporcionar a sus clientes, mediante precio, y en condiciones de uso inmediato, residencia en apartamentos turísticos, estudios, bungalows o chalets, siempre que comercialicen o promocionen esta actividad en canales de oferta turística y la realicen con finalidad lucrativa.

Entre las principales obligaciones relacionadas con el inicio de la actividad de entrada identificadas en el Decreto destaca la exclusión de la cesión parcial de la vivienda, la obligatoriedad de realizar comunicación previa de inicio de actividad mediante declaración responsable ante la Dirección General competente en materia de turismo, o la suscripción de póliza de seguro de responsabilidad civil por un mínimo de 175.000€, para una ocupación de hasta 25 plazas.

Respecto a los requisitos para el ejercicio que se establecen en el Decreto para los alojamientos extrahoteleros, destacan los requisitos técnicos (capacidad estancias mínimas, tamaño mínimo de las estancias, sistemas de seguridad…) y equipamiento en función de la categoría del establecimiento, la placa identificativa con la modalidad y categoría del establecimiento a la entrada o las hojas de reclamaciones a disposición de los huéspedes.

Actualmente hay publicado un Decreto en la Web de la administración cántabra por el que se regula las viviendas de uso turístico en Cantabria, con el que se pretende así otorgar a las viviendas de uso turístico un régimen jurídico propio, ya que ahora están legisladas por la normativa que se aplica a los alojamientos extrahoteleros. Además, el objetivo del Gobierno Cántabro es establecer un censo de estas viviendas, garantizar la seguridad de sus usuarios y otorgar al sector unas garantías mínimas.

Y ello para regular aquellas viviendas, que no reuniendo los requisitos establecidos en el Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, ofertan el servicio de alojamiento turístico,

a fin de establecer unas mínimas garantías para los usuarios, tener un censo de viviendas de uso turístico en Cantabria para eliminar su clandestinidad y la competencia desleal en la actividad turística, así como eliminar regulaciones innecesarias, estableciendo procedimientos más ágiles mediante la minimización de las cargas administrativas así como de las duplicidades de control a través de diferentes administraciones.

2.1.6 CASTILLA LA MANCHA

Ley 8/1999, de 26 de mayo, de ordenación del turismo de Castilla-La Mancha y Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha.

Dicho Decreto establece la ordenación de los apartamentos turísticos y también las viviendas de uso turístico en Castilla la Mancha, definiendo estas últimas como "pisos, apartamentos o casas que, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son destinados al alojamiento turístico en su totalidad, a cambio de una contraprestación económica". Asimismo, se añade que las viviendas de uso turístico constituyen una única unidad de alojamiento que se cede al completo, no permitiéndose la cesión por estancias o habitaciones.

Además, se regula la obligatoriedad de una declaración responsable previa y la imposibilidad de utilizarse como residencia permanente ni con cualquier otra finalidad distinta del uso turístico.

Respecto a las obligaciones relacionadas con el ejercicio de la actividad destacan el número de estancias mínimas obligatorias, mobiliario y equipamiento mínimos – entre los que se incluye wifi y disposición de teléfono de contacto – además de placa identificativa exterior y hojas de reclamaciones.

2.1.7 CASTILLA Y LEÓN

Ley 15/2010 de turismo de Castilla y León y Decreto 3/2017 por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León.

En el decreto se definen las viviendas de uso turístico como todos aquellos pisos, casas, bungalós, chalés u otros inmuebles análogos, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, que son comercializados o promocionados en canales de oferta turística para ser cedidos temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual con fines de alojamiento turístico y a cambio de contraprestación económica.

Destacan, como requisitos previos al inicio de la actividad la prohibición de cesiones superiores a dos meses y la declaración responsable y posterior inscripción en el Registro de Turismo de Castilla y León, además de la prohibición de cesión por estancias, requisito este que fue anulado judicialmente con posterioridad por el Tribunal de Justicia de Castilla y León, en Sentencia 86/2018 de 2 de febrero.

Con respecto a las obligaciones relacionadas con el ejercicio de la actividad, se recoge un gran número de características técnicas mínimas, equipamiento y mobiliario de las viviendas, entre las que destacan las estancias mínimas exigidas, el tamaño de las mismas, las dimensiones mínimas de las camas, o la obligatoriedad de sistemas antideslizantes para bañeras y duchas, entre otros.

2.1.8 CATALUÑA

Ley 13/2002, de 21 de junio, de Turismo de Cataluña y Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamientos turístico y de viviendas de uso turístico.

Definen las viviendas de uso turístico como "aquéllas que son cedidas por su propietario, directa o indirectamente, a terceros, de forma reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de temporada, en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas en ese Decreto".

Entre las principales obligaciones previas a la comercialización de viviendas de uso turístico identificadas, destaca la comunicación previa de inicio de actividad y la exigencia de cédula de habitabilidad, así como la exclusión de cesión por estancias.

En cuanto a los requisitos relacionados con el ejercicio de la actividad destacan la obligación de disponer de un teléfono de consultas e incidencias a disposición de las personas usuarias y a los vecinos así como de hojas de reclamaciones, y la remisión a

la Dirección General de la Policía la información relativa a la estancia de las personas que se alojan en la vivienda. Finalmente, obliga a hacer constar el número de inscripción en el Registro de Turismo de Cataluña en todo tipo de publicidad del alojamiento

En la actualidad han circulado varios borradores de Decreto que modifica la reglamentación anterior.

2.1.9 COMUNIDAD VALENCIANA

Decreto 92/2009, de 3 de julio por el que se aprueba el Reglamento de alojamientos turísticos y empresas gestoras de la Comunidad Valenciana, Decreto 75/2015 regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana y Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad Valenciana.

Se definen las viviendas turísticas como aquellos inmuebles, cuyo uso se ceda mediante precio, con habitualidad, en condiciones de inmediata disponibilidad, y con fines turísticos, vacacionales o de ocio. El Decreto considera que existe habitualidad cuando la cesión se realice mediante empresas, se faciliten servicios propios de la industria hotelera o se utilicen canales de comercialización turística, incluidos los de Internet u otros sistemas de nuevas tecnologías.

Por su parte, el Decreto 75/2015 regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad valenciana, deroga algunos preceptos del Decreto anterior, en concreto en lo relativo a la comunicación previa e inscripción en el Registro, requisito previo al inicio de la actividad. En este sentido, el Decreto 92/2009 exigía la comunicación previa a la Administración Turística, e inscripción en el registro correspondiente, exceptuando aquéllos que fueran cedentes de una única vivienda turística. Este régimen es derogado, de forma que desde 2015, es aplicable a todos los titulares.

En cuanto a los requisitos necesarios para el ejercicio de la actividad, destacan la obligación de incluir en toda la publicidad que efectúen el número de registro de las viviendas y su categoría. Por otro lado, se incluyen requisitos técnicos que determinarán la categoría en la que se clasifica el alojamiento (superior, primera o estándar): dimensiones, equipamiento, mobiliario y servicios mínimos para cada una de las estancias.

La Ley de la Generalitat de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunidad Valenciana, establece la imposición a particulares de las mismas obligaciones que a las empresas turísticas, entre ellas la exigencia de una declaración responsable o comunicación previa al ejercicio de la actividad.

2.1.10 EXTREMADURA

Ley 6/2018, de 12 de julio, de modificación de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura y Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los apartamentos turísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La ley, en el caso de los apartamentos turísticos, elimina la expresión «conjunto» que acompañaba a «apartamentos» que ha dado lugar a confusión a lo largo del tiempo, pues parecía eliminar la posibilidad de que un solo apartamento pudiera ser considerado como tal, cuando dicha posibilidad ha sido acogida desde los inicios de la regulación del sector turístico en Extremadura y desarrollado así en el vigente Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, que, considera expresamente que tal figura, el apartamento, ha de estar compuesto, como mínimo por un salón comedor, dormitorio, cuarto de baño o aseo y cocina. Por tanto, se incluye la citada modificación con el fin de clarificar el tipo de alojamientos que deben entenderse incluidos en tal categoría, y que el ejercicio de esta actividad turística esté sometida a los controles de seguridad y calidad necesarios para los usuarios turísticos.

Por otro lado, elimina el carácter profesional de habitualidad, introduciendo el concepto de temporalidad. Así, amplía el concepto de empresas turísticas, definiéndolas como “las personas físicas o jurídicas que, mediante contraprestación económica, bien sea de modo permanente o temporal, presten servicios relacionados, directa o indirectamente, con el turismo”.

Se identifican como requisitos previos al inicio de la actividad la obligación de presentar una declaración responsable previa.

En cuanto a las obligaciones relacionadas con el ejercicio de la actividad, destaca la obligatoriedad de introducción del número de inscripción en el Registro General de Empresas y Actividades Turísticas en cualquier tipo de publicidad. En este sentido, se

establece la obligación de las comercializadoras de constatar la inscripción en el Registro de los establecimientos ofertados a través de sus canales, en la medida en la que su ausencia supone una infracción grave para la misma. También destacan la obligatoriedad de contratación de un seguro de responsabilidad civil y la puesta a disposición de hojas de reclamaciones para los usuarios.

2.1.11 GALICIA

Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas de Galicia que modifica la Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia para añadir a las viviendas de uso turístico entre las categorías de alojamiento turístico y el Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico

Se definen las viviendas de uso turístico como "aquéllas cedidas a terceras personas, de manera reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de corta duración, amuebladas y equipadas en condiciones de inmediata disponibilidad", quedando excluidas las cesiones por habitaciones.

Entre los requisitos previos al inicio de la actividad que incluye el Decreto, destacan la obligatoriedad de declaración responsable de inicio de actividad y posterior inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Galicia y el seguro de responsabilidad civil.

Con respecto a las obligaciones relacionadas con el ejercicio de la misma, destacan los requisitos técnicos y de mobiliario, como la obligatoriedad de calefacción en todas las estancias de uso de la clientela, rótulo informativo de disponibilidad de hojas de reclamaciones, número de teléfono de asistencia 24h, entre otros.

2.1.12 LA RIOJA

Decreto 10/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001 de Turismo de La Rioja.

Se definen las viviendas de uso turístico como las amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas con finalidad lucrativa en canales de oferta turística, que sean objeto de una cesión temporal de uso en su totalidad y no formen parte de un establecimiento de apartamentos. Las cesiones inferiores a tres meses, en periodos mínimos de una semana, y las cesiones temporales de la vivienda en la que el cedente tuviera su domicilio habitual, y en la que figure empadronado, no se consideran viviendas de uso turístico y por tanto quedan excluidas del ámbito de aplicación del decreto.

Como requisitos previos al ejercicio de la actividad la entrada destacan la prohibición de cesión por habitaciones y la obligatoriedad de presentación de comunicación de inicio de actividad e inscripción en el Registro de Proveedores de Servicios Turísticos.

Destacan, como obligaciones relacionadas con el ejercicio de la misma, la necesidad de disponer de hojas de reclamaciones, así como proporcionar un teléfono de contacto y dirección de contacto.

2.1.13 COMUNIDAD DE MADRID

Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regula los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

El decreto define las viviendas de uso turístico como aquellos pisos, apartamentos o casas que, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística, para ser cedidos en su totalidad, por su propietario a terceros, con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio. Asimismo, se concreta que la prestación del servicio de alojamiento se ejercerá de forma profesional y habitual, sin carácter de residencia permanente, entendiéndose por habitualidad el ejercicio de la actividad turística durante un período mínimo de tres meses continuados durante el año natural Entre los requisitos de acceso exigidos por el Decreto destacan la obligatoriedad de la declaración responsable de inicio de actividad, así como la inscripción consecutiva en el Registro de Empresas Turísticas de la Dirección General competente, la prohibición de cesión por habitaciones y la prohibición de su utilización como vivienda permanente. Finalmente, se requiere un plano de la vivienda firmado por un técnico competente, visado por el colegio profesional correspondiente

El Tribunal Supremo ha anulado algunas cuestiones de esta norma, esta sentencia revoca, por un lado, la exigencia de que el plano de la vivienda firmado por un técnico

competente, del que deben disponer todos los propietarios, esté además "visado por el colegio profesional correspondiente" y por otro lado, suprime el artículo que obliga a estas viviendas a hacer constar "en toda forma de publicidad" el número de referencia de su inscripción en el Registro de Empresas Turísticas.

Por otro lado, se incluyen una serie de requisitos relacionados con el ejercicio efectivo de la actividad, se trata de requisitos técnicos y de mobiliario mínimos, wifi obligatorio, además de teléfono de atención permanente y la exhibición de placa distintiva en el exterior.

A fecha de cierre del presente documento hemos tenido conocimiento de que el pasado 9 de abril el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid ha aprobado un nuevo reglamento en materia de vivienda turística, sin embargo el texto del mismo aún no ha sido publicado.

2.1.14 MURCIA

Decreto 174/2018, de 25 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos de la Región de Murcia.

Se definen los apartamentos turísticos como las unidades alojativas ofrecidas empresarialmente, mediante precio, en alquiler de modo habitual y debidamente dotadas de mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación temporal por motivos vacacionales o de ocio, cumpliendo los requisitos que se determinen

Se consideran prestadores del servicio de alojamiento de apartamentos turísticos las personas físicas o jurídicas, sean propietarias o no de los alojamientos, que realicen de forma habitual la actividad de cesión mediante precio del uso o disfrute ocasional de los mismos.

Se presumirá la habitualidad cuando se haga publicidad por cualquier medio o cuando se facilite alojamiento en dos o más ocasiones dentro del mismo año por tiempo que en su conjunto exceda de un mes.

Los prestadores del servicio de alojamiento en la modalidad de apartamento turístico, con carácter previo al inicio del mismo, deberán presentar ante el Instituto de Turismo de la Región de Murcia, una declaración responsable, según modelo normalizado.

Los prestadores del servicio de alojamiento en apartamentos turísticos deberán disponer de un servicio, en oficina o no, de atención al público a efectos administrativos, asistenciales y de información.

No se incluye la figura específica de las viviendas de uso turístico.

2.1.15 NAVARRA

Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Apartamentos Turísticos de Navarra.

Se definen los apartamentos turísticos como “los establecimientos de estancia de temporada que ofrezcan alojamiento, mediante precio y por días, semanas o meses, en viviendas de uso residencial público, individualmente o por bloques o conjuntos, que dispongan de instalaciones y equipos adecuados para la pernoctación y para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y servicios, en condiciones que permitan su inmediata ocupación”. Además, crea la modalidad de “vivienda turística”, dentro de la categoría de los apartamentos turísticos, que define como una vivienda tipo casa, villa, cueva, construcciones prefabricadas o similares de carácter fijo y los adosados o las partes independientes de un edificio, siempre y cuando tengan una superficie útil mínima de 90 m^2, un acceso independiente, y consistan en una segregación vertical. Considera estancia de temporada toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a tres meses.

Como principales requisitos de entrada destacan la exclusión de cesión parcial, por habitaciones, de la vivienda, así como la obligatoriedad de presentación de una declaración responsable del titular previa al inicio de la actividad, e inscripción del establecimiento en el Registro de Turismo de Navarra y la formalización de un seguro de responsabilidad civil de explotación por un mínimo de 150.000 euros.

En cuanto a los requisitos relacionados con el de ejercicio de la actividad, destacan los requisitos técnicos de los apartamentos, superficie mínima de las estancias, mobiliario y equipamiento mínimos en función de la categoría de los mismos, incluyendo tamaños mínimos para el establecimiento de plazas adicionales. También

se incluyen el alumbrado y plano de evacuación de emergencia, obligatoriedad de hojas de reclamaciones, placa distintiva en la entrada y teléfono de contacto.

2.1.16 PAÍS VASCO

Ley 13/2016 de Turismo del País Vasco y Decreto 1/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

Incluye una regulación para las viviendas de uso turístico. El Decreto define, las viviendas de uso turístico, análogamente a la ley, como "las que se ofrezcan, comercialicen o cedan temporalmente, en su totalidad o por habitaciones de viviendas particulares, como alojamiento por motivos turísticos, de modo reiterado o habitual, a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad". Se permite e incluye en la regulación la cesión por habitaciones y excluyen del ámbito de aplicación del decreto las cesiones superiores a un mes.

Entre las principales obligaciones previas al inicio de la actividad, destacan la obligatoriedad de declaración responsable y posterior registro de oficio en el Registro de Empresas y Actividades turísticas de Euskadi, así como requisitos de equipamiento mínimo de la vivienda.

En cuanto a los requisitos relacionados con el ejercicio de la actividad, destacan la obligatoriedad del número de registro en los canales publicitarios y de placa distintiva, requisitos de seguridad, que incluyen plano con indicación de salidas y extintor manual, así como la suscripción de un seguro de responsabilidad civil y hoja de registro de entradas y salidas.

2.2 INICIATIVAS MUNICIPALES REPRESENTATIVAS DE UN MODELO

En la actualidad son ya bastantes los municipios, sobre todos ciudades con un alto nivel de población y afluencia turística, que han regulado o están regulando el fenómeno de las viviendas turísticas. Entre todas ellas podemos citar a Pamplona, Santiago de Compostela, Madrid, Barcelona, Bilbao, San Sebastián y Valencia. Cada una de estas ciudades está regulando o estableciendo la ordenación que le parece más adecuada por lo que analizaremos las distintas líneas que se están llevando a cabo y elegiremos de cada una de ellas una de las opciones concretas que nos parezca más representativa.

En primer lugar tenemos las regulaciones de tipo restrictivo, que prácticamente vienen a prohibir los usos vinculados al turismo en las zonas centrales o más problemática, como es el caso del Ayuntamiento de Santiago de Compostela.

Una segunda línea es la que impone restricciones en función de una zonificación que ser realiza del territorio estableciendo un régimen jurídico y unos condicionantes o limitaciones específicas para cada zona, como en la ciudad de Barcelona.

Y en tercer y último lugar está no sólo la zonificación, sino el establecimiento de unas limitaciones o condicionantes físicos de los edificios que deberán cumplir una serie de requisitos para que se puedan llevar a cabo en los mismos los usos turísticos, para lo cual examinaremos la regulación de la ciudad de San Sebastián y Madrid.

2.2.1 SANTIAGO DE COMPOSTELA

El Ayuntamiento de Santiago de Compostela, tras aprobarse el Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia, aprobó el 26 de Junio de 2.018 una Instrucción interpretativa relativa al tipo de uso y requisitos para la legítima implantación de las categorías de apartamento turístico, vivienda turística y vivienda de uso turístico en el término municipal de Santiago de Compostela.

La primera conclusión de dicha instrucción es que la vivienda de uso turístico constituye una actividad de uso hotelero, ya que consiste en ofrecer de manera reiterada un alojamiento de carácter temporal a cambio de una contraprestación económica. Y que es preciso considerar que atendiendo a la categorización de usos que establece tanto el Plan General de Ordenación Municipal como el vigente Plan Especial, los alojamientos turísticos en cuanto formas de alojamiento temporal y no establece de personas, solo serían autorizables, según el planeamiento vigente, si la respectiva ordenanza de aplicación permitiese expresamente el uso hotelero o de alojamiento temporal.

La segunda conclusión es que el ejercicio de la actividad de alojamiento turístico cualquiera que sea su modalidad (apartamento turístico, vivienda turística o vivienda de uso turístico,) supone el ejercicio de una actividad económica que como tal requiere la presentación de una comunicación previa/declaración responsable de inicio de actividad ante el Ayuntamiento que, en primer lugar, debe comprobar si el uso está permitido por la normativa urbanística.

Sobre la base de dichas premisas en noviembre de 2018 el Pleno del Ayuntamiento de Santiago, ha aprobado la modificación del plan especial en la que se establece la prohibición de pisos turísticos y nuevos hoteles en el casco antiguo compostelano.

El texto aprobado delimita los usos de los inmuebles de la zona medieval o intramuros de la capital compostelano, estableciendo de manera «global» que el permitido es el de vivienda.

Además, para el recinto de la ciudad medieval e intramuros, señala los usos compatibles ocupando la edificación exclusiva: el institucional privado en superficie de más de 500 metros cuadrado, administración pública e institucional, sociocultural, docente, asistencial, universitario residencial e investigador. Es decir, no se establece que el uso de tipo turístico sea compatible en dicho ámbito territorial.

Así, el texto del plan especial considera incompatible el uso de la vivienda para la actividad turística: cualquier forma de alojamiento turístico o temporal de corta estancia, entendiendo por tal la de duración inferior a 30 días consecutivos -u otra que se determine por la normativa específica de los alojamientos turísticos excluida o no sujeta a dicha regulación.

Para los edificios con superficie útil total menor de 50 metros cuadrados (sumadas todas las plantas), se tolera el uso exclusivo comercial y el de oficinas.

2.2.2 BARCELONA

El Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) es la normativa que regula los pisos turísticos en Barcelona. Además, también rige la creación de establecimientos hoteleros, albergues de juventud y residencias colectivas de alojamiento temporal. Se aprobó definitivamente en el plenario del Consejo Municipal el 27 de enero de 2.017 y entró en vigor el 6 de marzo.

Dicho Plan Especial nace con la idea, según el propio consistorio, de conciliar los intereses de los propietarios/gestores de alojamientos turísticos y los de los ciudadanos.

El Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) es la normativa que regula la concesión de licencias de pisos y alojamientos turísticos en la ciudad de Barcelona. Con ayuda de esta normativa, el Ayuntamiento de Barcelona busca conciliar la implantación de alojamientos turísticos con un modelo urbano sostenible.

El PEUAT establece el crecimiento cero de las Viviendas de Uso Turístico en toda la ciudad, y así para evitar la concentración excesiva y garantizar una distribución territorial equilibrada, cuando cese una Vivienda de Uso Turístico de una zona congestionada, se permitirá una nueva alta en una zona descongestionada, o el reagrupamiento en la zona de mantenimiento o de crecimiento.

Para ello, el Consistorio de Barcelona ha dividido el municipio en 4 zonas valorando la cantidad y la distribución de los pisos turísticos dentro de una misma área, la proporción del número de plazas ofertadas por estos establecimientos, la población que reside actualmente, y la presencia de puntos de interés turístico.

- Zona 1. Más del 60% de la oferta de plazas de Barcelona se encuentra en esta zona. Así que cuando cese una actividad de alojamiento, no se permitirá la apertura de otra.

  No se conceden nuevas licencias. La PEUAT determina que no está permitida la implantación de ningún tipo de alojamiento turístico nuevo en esta área, ni tampoco es posible una ampliación del número de plazas de los establecimientos ya existentes. Por tanto, cuando cese la actividad de una vivienda turística, no será posible llevar a cabo la apertura de una nueva.

- Zona 2. La normativa de pisos turísticos de Barcelona ha dictaminado el mantenimiento tanto del número de plazas como del de establecimientos ya existentes para esta zona. Dicho de otro modo, cuando se produzca la baja en el censo de algún establecimiento, se podrá implantar uno nuevo con el mismo

número de plazas. Se definen criterios de distancias y de densidad en función de las dimensiones de los establecimientos

- Zona 3. El crecimiento será posible siempre que no se supere la densidad máxima de plazas, establecida sobre la base de la capacidad morfológica del ámbito y el grado actual de oferta de alojamiento turístico. Se definen criterios de distancias y de densidad radial en función de las dimensiones de los establecimientos.
- Zona 4. Esta zona corresponde a tres grandes áreas de transformación de la ciudad: la Marina del Prat Vermell, la Sagrera y el ámbito norte del 22@, con características muy diversas, tanto de posición urbana como de intensidad edificatoria, sus usos y las condiciones en que se están desarrollando.

Por esas características específicas en estas áreas no se permiten otras nuevas viviendas de uso turístico.

Está previsto que estos distritos de Barcelona tengan su propia regulación, ya que se caracterizan por ser unas áreas que se encuentran inmersas en plena transformación urbanística.

Áreas de Tratamiento Específico (ATE). El PEUAT de Barcelona determina que ciertas áreas contarán con un tratamiento específico, ya que requieren unas características de implantación diferentes debido a su morfología.

Igualmente el PEUAT establece una regulación específica para los principales ejes de la ciudad, independientemente de la regulación de la zona en la que se encuentran. Asimismo, se establece una condición de densidad lineal de 150 metros entre establecimientos turísticos.

Este Plan afecta a todas las viviendas de uso turístico cuyo propietario haya decidido ceder temporalmente a terceros y a cambio de una contraprestación económica. Los alojamientos que el PEUAT cataloga como viviendas de uso turístico son hoteles, hostales, pensiones, apartahoteles, pisos turísticos, albergues de juventud y residencias colectivas de alojamiento temporal.

El Plan determina la necesidad de obtener una autorización municipal para poder llevar a cabo los mencionados usos.

El Ayuntamiento de Barcelona: tiene que evacuar un informe previo tras la realización de las comprobaciones sobre el piso que se quiere destinar al uso turístico y determinar la ubicación en la que se encuentra. Como requisitos básicos, se tiene en cuenta los pisos turísticos que hay alrededor, la densidad de la población, el estado de la vivienda, el uso del edificio y la obligatoriedad de que todo el edificio se dedique el mismo fin.

Si en la zona no se otorgan nuevas licencias turísticas, es el mismo propietario el responsable de localizar alguna persona que quiera dar de baja su licencia turística y quiera cederla para dar de alta un nuevo establecimiento

2.2.3 SAN SEBASTIÁN

El Ayuntamiento de San Sebastián ha aprobado definitivamente el 1 de marzo de 2018 la Ordenanza municipal reguladora del uso de vivienda turística y de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico.

El objeto principal de dicha Ordenanza es la determinación, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana, de las condiciones de implantación del uso urbanístico de vivienda turística en la ciudad y alquiler de habitación en vivienda habitual para uso turístico.

Por ello la Ordenanza lo que hace es distinguir en primer lugar el uso urbanístico de vivienda turística del alquiler de habitación en vivienda habitual para uso turístico.

El alquiler de las habitaciones de una vivienda para un uso turístico implica la cesión parcial de la vivienda habitual. Dicho uso turístico se podrá desarrollar en una o varias habitaciones o estancias de una vivienda habitual, la cual constituye la residencia efectiva de la persona física titular, que se ofrecen o comercializan por motivos turísticos, siendo cedida temporalmente a terceros a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad.

La vivienda debe constituir el domicilio habitual y permanente de la persona titular de la actividad el cual deberá estar debidamente empadronado/a en la misma. La zona de vivienda será utilizada única y exclusivamente por quien promueve la misma.

El uso urbanístico de vivienda turística, por el contrario, constituye un uso urbanístico

distinto al de vivienda que consiste en el destino de un inmueble ubicado en un edificio residencial, a la actividad de hospedaje de personas mediante su cesión temporal y total a terceros, a cambio de contraprestación económica.

En conclusión, el uso urbanístico de vivienda turística constituye un uso terciario y dentro del mismo constituye un uso hotelero mientras que el alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico constituye un uso asimilado al uso residencial vivienda.

La ordenanza, en atención a la diferente intensidad y carácter de los usos no residenciales en los edificios residenciales en las diversas áreas de la ciudad, divide la ciudad en tres zonas, a los efectos de destinar viviendas al uso urbanístico y actividad de vivienda turística.

- Zonas A (zonas saturadas). En dichas zonas quedan prohibidas totalmente implantaciones del uso urbanístico de vivienda turística, así como el alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico.

  Los inmuebles que antes de la entrada en vigor de la Ordenanza cuenten con autorización o hayan registrado la oportuna comunicación previa en la que se emita informe urbanístico favorable conforme la normativa aplicable en el momento no se verán afectados por la declaración de zona saturada.

- Zonas B. En las zonas B se permitirá la ocupación parcial de una edificación residencial para uso de vivienda turística con arreglo a los siguientes criterios generales:

  a. En planta baja se permitirá el uso urbanístico de vivienda turística en los supuestos y condiciones de implantación del uso de vivienda en la misma manera que loa establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana y en la Ordenanza Municipal Reguladora de la implantación del uso de vivienda en distintas plantas de edificaciones residenciales, así como de división de vivienda preexistentes.

  b. En la primera planta alta, o asimilable, se permitirá el uso urbanístico de vivienda turística con acceso común al de las viviendas cuando su superficie útil sumada al resto de usos no residenciales en el edificio, con acceso común al de las viviendas, sea igual o inferior a 250 metros cuadrados útiles en la totalidad del edificio y deberá cumplir así mismo, las condiciones de implantación del uso de vivienda establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana y la Ordenanza Municipal Reguladora de la implantación del uso de vivienda en distintas plantas de edificaciones residenciales, así como de división de vivienda preexistentes.

  c. En las plantas altas ubicadas por encima de las anteriores se permitirá una vivienda turística con acceso común al de las viviendas siempre que ninguna de las ubicadas por debajo esté destinada o se proyecte destinar a uso residencial, de manera que todas esas plantas deben estar destinadas a otro tipo de usos autorizados diversos al uso residencial y que su superficie útil sumada al resto de usos no residenciales en el edificio, con acceso común, sea igual o inferior a 250 metros cuadrados útiles en la totalidad del edificio m^2 (u).

  Siempre y cuando no se sobrepase en la totalidad del edificio el límite de 250 metros cuadrados útiles de usos no residenciales con acceso común al de las viviendas se permitirá una única vivienda turística con acceso común al de las viviendas sin aplicación del requisito de que no exista o se proyecte uso residencial por debajo del solicitado de vivienda turística en plantas altas en los edificios que tengan un mínimo de 7 plantas (B+6) y otra vivienda turística por cada 6 plantas adicionales, a ubicar en cualquiera de las plantas adicionales.

- Zonas C. En estas zonas, excepcionalmente, con carácter adicional a lo previsto para las zonas B anteriores, se podrán permitir sin aplicación del requisito de que no exista o se proyecte uso residencial por debajo del solicitado de vivienda turística dos viviendas turísticas en plantas altas en los edificios que tengan un mínimo de 7 plantas (B+6) y otras dos viviendas por cada 6 plantas adicionales a ubicar en cualquiera de las plantas adicionales. En todo caso, este supuesto no podrá aplicarse a más de una vivienda de uso turístico por planta.

  Tales permisividades tendrán efecto siempre que en los anteriores supuestos no se sobrepase en la totalidad del edificio el límite de 350 metros cuadrados útiles

de usos no residenciales, incluidos los de vivienda turística, con acceso común, ni el límite de 250 metros cuadrados útiles de usos no residenciales excluidos los de vivienda turística, con acceso común al de las viviendas.

En cuanto al procedimiento para la autorización de dichos usos y según la ordenanza quienes promuevan la actividad alojativa de vivienda turística deberán formular comunicación previa de nuevo uso urbanístico y de actividad clasificada y quienes promuevan el alquiler de habitaciones en vivienda habitual deberán formular comunicación previa de actividad clasificada, todo ello sin perjuicio de la obligación de contar, en su caso, con las licencias o autorizaciones sectoriales adicionales necesarias, en particular las establecidas en la normativa turística.

Se realizará una comunicación previa por cada inmueble que se destine a vivienda para uso turístico o a alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico.

Es decir, que con independencia de la autorización autonómica o comunicación previa en su caso, ha de obtenerse también esta autorización o comunicación previa en el ámbito local.

2.2.4 MADRID

El Plan Especial de Hospedaje (PEH), tras un año de tramitación administrativa ha sido aprobado definitivamente, el 27 de marzo de 2019 por el Ayuntamiento de Madrid.

Dicho plan pretende "preservar el uso residencial del centro urbano, frenando la conversión de viviendas del centro en alojamientos temporales turísticos" y, por otro, "buscar que la actividad de hospedaje se extienda a otras zonas de la ciudad, redistribuyendo la actividad económica" según la información compartida en su día con los medios por el propio Ayuntamiento.

La norma municipal limita a 90 días la posibilidad de alquilar una vivienda con fines turísticos sin necesidad de hacer ningún trámite, pero si se excede ese plazo y se alquila para este fin durante más tiempo al año, el Consistorio ya entiende que no se trata de economía colaborativa, sino de actividad comercial, por lo que es obligatorio obtener una licencia.

La principal novedad de esta regulación para los nuevos alojamientos turísticos que compartan edificio con viviendas de uso residencial es que deberán tener en las zonas más saturadas un "acceso independiente", de forma que vecinos y turistas no compartan entrada ni ascensores comunes. El plan no diferencia esta exigencia para la implantación de viviendas de uso turístico de otras formas del uso de hospedaje, por lo que en el caso de pensiones u otros establecimientos también se pedirá este requisito cuando formen parte de un edificio residencial.

Para la sustitución de uso residencial por uso de hospedaje en edificios completos, con el objeto de implantar un hotel u otro establecimiento similar, el nuevo plan elimina prácticamente la posibilidad de implantación directa, pues será necesario contar con un plan especial que estudie el impacto en el entorno y deberá ser aprobado previamente por la Junta de Gobierno y después en el Pleno. En el caso de que el edificio ya tenga un uso terciario, el plan permite la implantación mediante licencia directa, salvo en los edificios protegidos, que requerirá un plan especial que acredite que no es viable rehabilitar el inmueble para uso residencial.

El Plan divide la ciudad en tres zonas diferenciadas, a las cuales denomina anillos y se le aplican regímenes jurídicos diferentes para la implantación de los alojamientos turísticos, entre ellos las viviendas. Estos tres anillos concéntricos están delimitados en función de la saturación de los pisos turísticos que soportan cada uno.

El primer anillo coincide con los límites del distrito de Centro, el segundo anillo comprende los barrios del resto del centro histórico, el distrito de Chamberí completo y parte de los distritos de Chamartín, Salamanca, Retiro, Arganzuela y Moncloa-Aravaca, mientras que el tercero se corresponde con los barrios de la almendra central, a los que se suman otros de los distritos de Usera, Carabanchel y Latina.

Las mayores restricciones se dan en el primer y el segundo anillo, donde los pisos turísticos en edificios residenciales tienen que tener acceso independiente al del resto de vecinos. En el anillo 3, esta exigencia de acceso independiente se mantiene cuando el uso de hospedaje se pretenda implantar en sitios donde no estén permitidos otros usos terciarios.

Las determinaciones establecidas en el Plan no tienen carácter retroactivo, por tanto a los establecimientos de hospedaje que ya cuentan con su licencia, sólo les afectarán

los nuevos requisitos cuando la tengan que renovar o cuando vayan a emprender una remodelación integral. Sin embargo, sí afecta a todas las viviendas turísticas, también a las que ya funcionan, porque ninguna tiene licencia, ya que antes de aprobarse el Plan Especial, dicho requisito no era exigible.

3 PROPUESTAS PARA LA REGULACIÓN DEL FENÓMENO EN EL CONTEXTO DE COMPETENCIAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA

3.1 LA REGULACIÓN DE LA VIVIENDA TURÍSTICA EN EL CONTEXTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

El urbanismo es una de las competencias propias de los Ayuntamientos según el artículo 9 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, incluyendo la potestad urbanística municipal la facultad de regular el uso del suelo y el de las edificaciones.

El artículo 2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que la actividad urbanística es una función pública que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación y sus consecuencias para el entorno.

Sobre esa base normativa los Ayuntamientos a través de su capacidad para elaborar planes y normas urbanísticas pueden establecer los usos, limitarlos, condicionarlos, establecer régimen de compatibilidades etc.

Una de las primeras incertidumbres que surgen respecto a las nuevas figuras de uso turístico en inmuebles residenciales tiene que ver con cuál es el uso que debe considerarse atribuible a dichos inmuebles. La cosa se complica además cuando algunas viviendas están destinadas de forma completa al turismo y sin embargo otras solo se alquilan por habitaciones, siendo el soporte de la residencia habitual y permanente de una persona u hogar. Otras de las cuestiones que se plantean de forma dudosa es si destinar una vivienda al uso turístico comporta un cambio de uso urbanístico que requiere de autorización mediante licencia.

Existen opiniones en diferentes sentidos, tanto en el campo doctrinal como en el jurisprudencial. La respuesta es afirmativa según una sentencia del TSJ de Madrid de 17 de abril de 2013 y otra del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 1 de Donostia/San Sebastián, de 5 de diciembre de 2016 —sentencia no 244/2016—.

Ambas sentencias entienden que en el caso de las viviendas que se destinan al uso turístico nos encontramos ante un uso terciario-hotelero y, además, la primera, en aplicación de la legislación urbanística madrileña, expresamente señala que se trata de un cambio de uso que requiere de una licencia urbanística de cambio de uso.

Por el contrario, la Sentencia número 148/2016 del JCA número 6 de Valencia, de 27 de abril de 2016, sostiene que no hay cambio de uso, que el uso sigue siendo el uso de vivienda y hace referencia a la Directiva Europea sobre la liberalización de los servicios.

La segunda de las cuestiones tiene que ver con la posibilidad de limitar el número o la implantación en determinadas zonas de viviendas turísticas.

En lo que se refiere a la posibilidad de establecer esta limitación desde la normativa autonómica para que los Ayuntamientos puedan establecerla, hay que traer a colación la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia de 15 de noviembre de 2.017 cuyo fundamento jurídico séptimo establece lo siguiente:

> *SÉPTIMO.- La posibilidad de limitación del número máximo de viviendas de uso turístico por los Ayuntamientos.*
>
> *Entiende la Asociación recurrente que supone una restricción a la competencia lo que dispone el Art. 5.6 en cuanto que prevé:*
>
> *Art. 5.6 Las viviendas de uso turístico estarán situadas en suelo de uso residencial. Además, cuando la normativa urbanística lo permita, las viviendas de uso turístico podrán estar situadas en suelos de uso distinto al residencial.*
>
> *Los ayuntamientos podrán establecer limitaciones en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio o por sector.*
>
> *En relación con esta cuestión el Letrado de la Xunta señala que la Instrucción 1/2017 y la respuesta ofrecida al requerimiento de la CNMC indican que se trata de salvaguardar las competencias municipales de establecer estas limitaciones conforme a la normativa de servicios.*
>
> *Este es el primer apartado de entre los impugnados en los que los preceptos del Decreto no tienen un claro asidero en una disposición legal previa. Por ello, hemos de atender a la justificación ofrecida en la exposición de motivos del Decreto impugnado.*
>
> *Por una parte hemos de partir de que el precepto hace referencia a las viviendas de uso turístico, que aparecen definidas en el Art. 5.1 del propio Decreto como*
>
> *Son viviendas de uso turístico las cedidas a terceras personas, de manera reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de corta duración, amuebladas y equipadas en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características previstas en este decreto*
>
> *Con una imagen simplificaremos la definición, a modo de cómo lo hizo el Abogado de la Xunta en su contestación, se trata de pisos situados en comunidades de vecinos que sus propietarios ceden temporalmente a quienes quieren alojarse en ellos, a cambio de una contraprestación.*
>
> *La exposición de motivos del Decreto impugnado dice respecto de los mismos lo siguiente:*
>
> *"…En los últimos años comenzó a proliferar, tanto a nivel internacional como nacional, la tendencia de alquilar por días o semanas la vivienda habitual para fines turísticos, lo que se ha visto favorecido por el desarrollo de las nuevas tecnologías, dando lugar a la creación de empresas que a través de sus páginas webs ofertan este tipo de alojamientos para su contratación en línea de una manera rápida y sencilla.*
>
> *Las problemáticas más relevantes vinculadas a esta actividad son de diversa índole, impacto económico-social, fiscalidad y tributación, garantía y seguridad de las personas usuarias, calidad de la oferta y satisfacción de las personas usuarias, molestias causadas a los residentes y a la ciudadanía, intrusismo y competencia desleal, entre otras…"*
>
> *Si atendemos a la literalidad de la disposición, que atribuye la posibilidad de limitación a los Ayuntamientos, de conformidad con sus competencias tanto en materia de urbanismo como de garantizar la convivencia, y atendemos a*

la justificación ofrecida de la necesidad de limitar las molestias causadas a los residentes, entendemos que el precepto no infringe la libertad de empresa sino que impone límites que entran dentro del marco de protección de un interés general que ha de prevalecer, conforme con el Art. 39 bis) de la LPAC introducido por la Ley 25/2009 de 22 de diciembre.

Por lo que también este motivo del recurso ha de ser desestimado.

Considera el TSJ de Galicia que los Ayuntamientos pueden limitar el establecimiento de este tipo de usos en las viviendas al considerar ajustado a derecho el Decreto 12/2017 de 26 de enero por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en Galicia.

En este sentido ha de traerse a colación que la normativa en materia de turismo de Andalucía no regula expresamente esta facultad de los Ayuntamientos por lo que habríamos de remitirnos a lo establecido en la normativa urbanística.

El argumento favorable a que los Ayuntamientos puedan regular o limitar el uso de las viviendas turísticas se encuentra recogido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Y así el artículo 3.3 apartado g) establece que los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

La normativa autonómica andaluza en materia urbanística, Ley 7/2002, establece la facultad del planeamiento urbanístico para definir los usos y sus niveles de intensidad para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado. Correspondiendo al planeamiento general establecer los usos globales y al planeamiento de desarrollo los usos pormenorizados.

Por tanto entendemos que los municipios pueden establecer los tipos de usos y con qué intensidad están autorizados así como las normas o reglas o compatibilidad de los mismos.

En ese sentido existe una cuestión no resuelta y que ya ha sido apuntada en este apartado y deriva del hecho de los dos tipos existentes de VFT según la normativa, a saber, completa y por habitaciones, dónde podría interpretarse que en la VFT completa prima el uso turístico y en la VFT por habitaciones el residencial.

3.2 LA REGULACIÓN DE LA VIVIENDA TURÍSTICA EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA

Ya hemos visto a lo largo del presente estudio que el ámbito territorial de la ciudad de Córdoba, que cuenta con un número de inmuebles de carácter residencial destinados al turismo, en una cantidad significativa, se corresponde con el Distrito Centro, existiendo dentro de dicho distrito, barrios en los que se presenta con mayor intensidad.

A la vista de estas circunstancias el propio Ayuntamiento de Córdoba ha acordado iniciar el procedimiento para la innovación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico para la protección del uso residencial y la regulación del uso turístico residencial.

Sin embargo, ya hemos visto también que hay quien defiende que las limitaciones para la implantación de usos turísticos así como la exigencia de licencia o autorización serían contrarias a los principios establecidos en la Ley 17/2009 de 23 de noviembre sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. Y que, en general, la jurisprudencia de los Tribunales Superiores de Justicia es proclive a aceptar que los planes urbanísticos puedan establecer limitaciones o regulen prohibiciones supeditadas a su justificación en las Memorias, particularmente en el desarrollo de cumplimiento del principio de proporcionalidad (“no ir más allá de lo que es necesario

para la protección del interés general").

El objetivo de la innovación del Plan Especial a la que nos hemos referido es proteger en su ámbito el uso residencial vivienda y regular el uso turístico-residencial. Ha de tenerse en cuenta que no se trata de un objetivo nuevo del Plan Especial, sino que el mismo se encuentra ya recogido en el documento actualmente vigente, y se plantean medidas precisamente para evitar el desplazamiento del uso vivienda por otros usos.

Por tanto, no estamos ante un interés nuevo, ni a un cambio de estrategia del Plan Especial, sino ante una reacción ante el nuevo fenómeno de la implantación de nuevas forma de uso turístico bien mediante apartamentos o viviendas con finalidad turística. Así como a la intensidad con los que los mencionados usos se están desarrollando con el consiguiente riesgo de expulsión de la población residente.

Para ello, se plantean una serie de líneas de trabajo de cara a la redacción de dicha innovación del PEPCH.

En primer lugar se plantea limitar el cambio de uso residencial/vivienda a otros usos, salvo el de equipamiento, con el objetivo de favorecer el uso de vivienda. Este objetivo se plantea llevarlo a cabo en aquellos ámbitos o zonas vulnerables donde dicho uso ha sido o está siendo desplazado, concretamente en el Área Especial de Usos la Villa que actualmente está delimitada, proponiéndose que se cree una nueva Área Especial de Usos La Axerquía en la zona Ribera-Corredera.

La segunda es la definición de nuevos usos relacionados con la actividad turística, a la vista de que cuando se aprueba el PEPCH no existe una regulación normativa de los mencionados usos. Se propone por tanto incluir la regulación de estos usos pormenorizados.

La tercera es incluir una serie de condiciones de habitabilidad y limitación de la implantación de nuevos apartamentos y viviendas turísticas. Siendo estos nuevos usos turísticos uno de los factores, aunque no el exclusivo, del desplazamiento del uso residencial tradicional del casco histórico, se propone limitar su implantación en las condiciones establecidas en el apartado dos.

De cara a otras posibles medidas, se prevé la definición de criterios para delimitar Zonas Saturadas o en Riesgo, en las que establecer una regulación especial para estos usos que puede ir desde su prohibición temporal, hasta establecer medidas de "contención".

La cuarta es relativa a las condiciones para la agregación de parcelas ya que la experiencia en la gestión de esta materia, detecta que la agregación parcelaria está relacionada, en gran parte de las ocasiones, con un cambio de uso y, por ello, incide en los objetivos de esta iniciativa de planeamiento. Se debe favorecer la agregación parcelaria en apoyo de los Monumentos y Edificios catalogados no aplicándose al resto de inmuebles.

Y en quinto y último lugar se plantea la utilización temporal, y excepcional, de solares y terrenos sin edificar para usos relacionados con la actividad habitual de la zona de la población residente tales como huertos urbanos, estacionamiento de vehículos para residentes, zonas de recreo, etc.

Pero ya hemos tenido ocasión de analizar como en el Distrito Centro crecen los hogares y también crecen los hogares en los barrios que componen el Conjunto Histórico Artístico incluido en el PEPCH. Y en particular crecen también en el ámbito que se pretende delimitar como nueva Área Especial de Usos.

Por tanto, aunque la población decrezca, como pasa en el resto del municipio, el uso residencial, o lo que es lo mismo, la utilización de viviendas como soporte de los nuevos hogares crece generando nuevas viviendas principales.

No obstante, también hemos señalado que en el año 2017 se observa un leve decrecimiento de hogares en ocho barrios del Distrito Centro.

Es por ello, que durante el proceso de elaboración y tramitación de la innovación del PEPCH, deberá profundizarse en el estudio demográfico del ámbito atendiendo a las dinámicas de los hogares y no sólo de la población. Deberá estudiarse también el impacto sobre la población que decrece en el ámbito como consecuencia de un saldo de crecimiento natural de la población negativo (más defunciones que nacimientos) y aquellos otros que se producen por un saldo de migraciones negativo, así como analizar y evaluar la situación de esos barrios que han perdido algunos hogares a efectos de determinar si estamos ante una tenencia de pérdida de uso residencial.

A efectos de tener un diagnóstico lo más detallado posible, que nos permita acertar en las decisiones que se adopten, deberían estudiarse también los flujos migratorios existentes en los barrios incluidos en el ámbito del PEPCH, a fin de determinar si se está produciendo un proceso de sustitución de la población residente.

También sería importante poder analizar el impacto del valor del precio de alquiler de las viviendas disponibles en los ámbitos referidos para extraer las conclusiones sobre los efectos que dicho elemento pudiera tener, en su caso, respecto de la sustitución de los hogares residente, por hogares procedentes de otros barrios.

Por último y para finalizar también podría calcularse el indicador de presión turística y presión turística residencial para cada uno de los barrios que componen el PEPCH.

La definición de todos estos indicadores nos permitiría categorizar y establecer distintos niveles así como monitorizar su evolución de forma que periódicamente se puedan evaluar si el uso residencial, cuya protección proclama el PEPCH, se está viendo afectado.

Igualmente estos indicadores nos podrían permitir regular en el PEPCH intervenciones o limitaciones en aquellos ámbitos en que se superen los indicadores considerados adecuados para conseguir los fines perseguidos.