

ESTUDIO DE LA VIVIENDA CON FINES TURÍSTICOS EN LA CIUDAD DE CÁDIZ

**DATOS ACTUALIZADOS A
SEPTIEMBRE DE 2019**



Fernando Visedo Manzanares
ESTUDIO DE ARQUITECTURA



V03
Julio de 2019

OBJETIVOS

- 1.- ANÁLISIS (LOCALIZACIÓN Y DIAGNÓSTICO) DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS Y APARTAMENTOS TURÍSTICOS EXISTENTES EN LA CIUDAD DE CÁDIZ Y SU TENDENCIA EN EL TIEMPO, SOBRE SOPORTE DIGITAL GEORREFERENCIADO
- 2.- CONCLUSIONES QUE SUSTENTEN EL DEBATE PÚBLICO INFORMADO
- 3.- PROPUESTA DE REGULACIÓN URBANÍSTICA

I. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA DEL ESTUDIO

METODOLOGÍA

1ª FASE - TOMA DE DATOS: FUENTES DE INFORMACIÓN

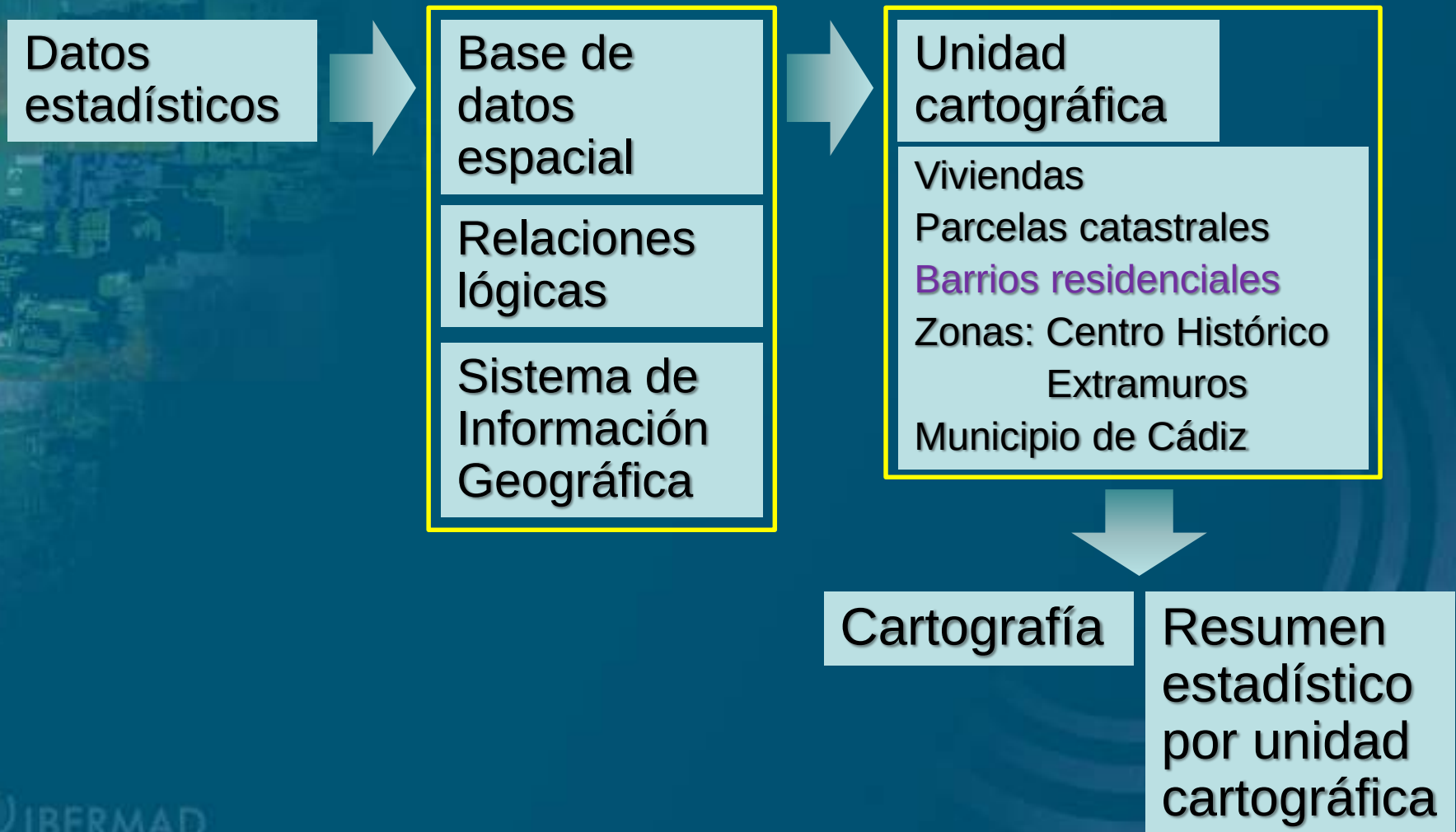
1.- FUENTES INTERNAS		ASPECTOS	
1.1- Municipales			
Solicitudes de Licencias de Ocupación Sin Obras para Viviendas con Fines Turísticos		Previsión de crecimiento de la VFT	
Solicitudes de Licencias de Obras Mayores para Apartamentos Turísticos		Previsión de crecimiento de los Apartamentos Turísticos	
PGOU - Delimitación de barrios residenciales		Escala principal de análisis	
PGOU - Catalogo de edificaciones protegidas		Incidencia de la VFT sobre edificaciones protegidas	
Oficina Padrón - Habitantes por Distritos y Secciones Censales		Cálculo de habitantes por barrios residenciales	
1.2.- Supramunicipales:			
Registro de Turismo de Andalucía (RTA)		Alojamiento Turístico Tradicional (ATT)	VFT
		Oferta de Establecimientos Hoteleros (EH)	Oferta de VFT inscrita
		Oferta de Apartamentos Turísticos (APT)	Distribución y Evolución por barrios
		Distribución por barrios	Perfil de arrendatarios
Catastro inmobiliario		Identificación de viviendas por parcela catastral	
2.- FUENTES EXTERNAS:		ASPECTOS	
Registro de datos plataformas web peer to peer y portales de anuncios		Oferta activa e inactiva de VFT y evolución temporal Oferta irregular VFT Dimensión económica de la VFT	
Serie de datos AirDNA	Airbnb y Homeaway (junio 2016 - noviembre 2018)		
Booking, Niumba, Milanuncios			
Asociaciones de Vecinos de Cádiz (AAVV)		Fincas vacías existentes en el Centro Histórico de Cádiz	
Portales inmobiliarios (Fotocasa, Idealista, Enalquiler, etc)		Oferta vivienda en alquiler y venta	
PMVS Cádiz		Oferta vivienda en alquiler Caracterización de la vivienda	
Ministerio de Fomento (Boletín Alquiler residencial)		Caracterización de la vivienda Ingresos alquiler residencial	
IECA (Estadísticas de depósitos de fianzas del alquiler)		Oferta vivienda en alquiler	
Censo de 2011		Caracterización vivienda y población	

I. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA DEL ESTUDIO



METODOLOGÍA

1ª FASE - TOMA DE DATOS: BASE DE DATOS GEORREFERENCIADA



I. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA DEL ESTUDIO



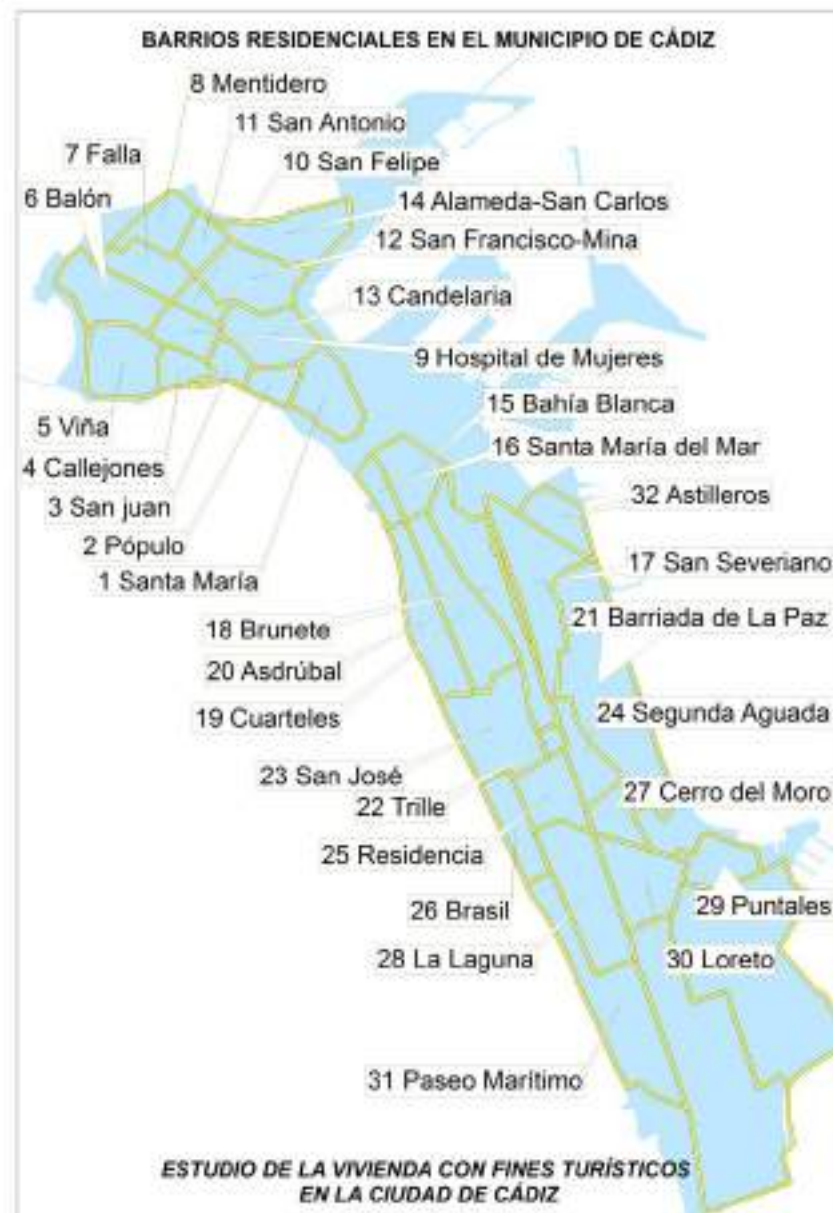
METODOLOGÍA

1ª FASE - TOMA DE DATOS: BASE DE DATOS
GEORREFERENCIADA

Escala principal
de análisis

Barrios
residenciales

Zonas: Centro
Histórico y
Extramuros



METODOLOGÍA 2ª FASE - ANÁLISIS DE RESULTADOS Y DIAGNÓSTICO

- CUANTIFICACIÓN Y CUALIFICACIÓN DE LA **OFERTA DE VFT**: RÉGIMEN DE USO, OPERADORES QUE ACTÚAN SOBRE EL MISMO Y RENDIMIENTO ECONÓMICO.
- **ANÁLISIS** DE TENENCIA DE LOS MAYORES OPERADORES DE VFT SOBRE EL **PARQUE RESIDENCIAL** Y POSIBLE IDENTIFICACIÓN DE LA **OFERTA DE VIVIENDAS TURÍSTICAS IRREGULARES**.
- **ANÁLISIS** DE LOS RESULTADOS Y CRUCE DE DATOS CON LAS **VIVIENDAS CATALOGADAS EN EL PGOU** PARA EXTRAER CONCLUSIONES DE SU REPERCUSIÓN EN EL **MERCADO INMOBILIARIO** Y EN LA **REHABILITACIÓN DE INMUEBLES**.
- **ANÁLISIS** Y CRUCE DE RESULTADOS EN BASE A **OTROS CRITERIOS** ESTABLECIDOS POR EL TÉCNICO RESPONSABLE DEL AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ QUE COORDINA LOS TRABAJOS.



METODOLOGÍA

3ª FASE – PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y PROPUESTA DE REGULACIÓN URBANÍSTICA

- CONSTRUCCIÓN DEL CONCEPTO DE **CAPACIDAD DE ACOGIDA. ENTREVISTAS** A LOS PRINCIPALES ACTORES IMPLICADOS
- ANÁLISIS DE LAS **PROPUESTAS DE ORDENACIÓN** DE LA VFT EN **OTRAS LOCALIDADES**
- **PROPUESTA** DE ORDENACIÓN DE LA VFT EN LA CIUDAD DE **CÁDIZ**

II. ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS



I. MARCO LEGISLATIVO

EL MARCO LEGISLATIVO. DECRETO 28/2016 Y EL REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA.

11/05/2016 **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.

DEFINICIÓN VFT: aquellas viviendas *"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."*

Existe **habitualidad y finalidad turística** cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en **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.

TIPOLOGÍA VFT:

- a) **Completas**, cuando la vivienda se cede en su totalidad o
- b) **Por habitaciones**, debiendo la persona propietaria residir en ella.

REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA

Censo de viviendas con fines turísticos en Andalucía

INSCRIPCIÓN: declaración responsable de cumplimiento de requisitos

REQUISITOS: licencia de ocupación (entre otros)

II. ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS

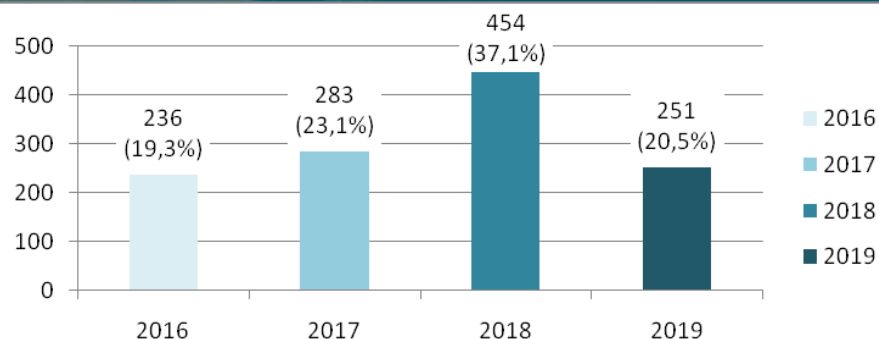


II. EVOLUCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

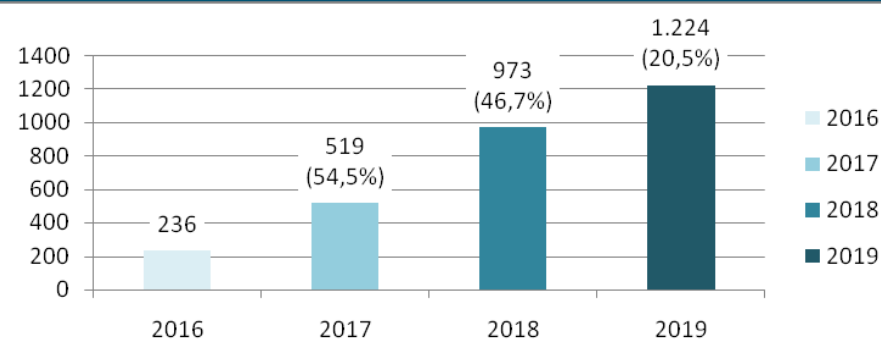
EVOLUCIÓN DE LA OFERTA INSCRITA EN EL REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA

DATO ÚLTIMA CONSULTA: **1.224 LICENCIAS (02/09/2019)**

Nº y % de VFT inscrita al año

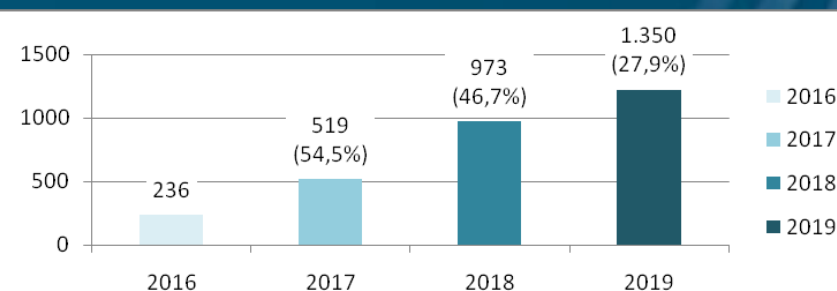
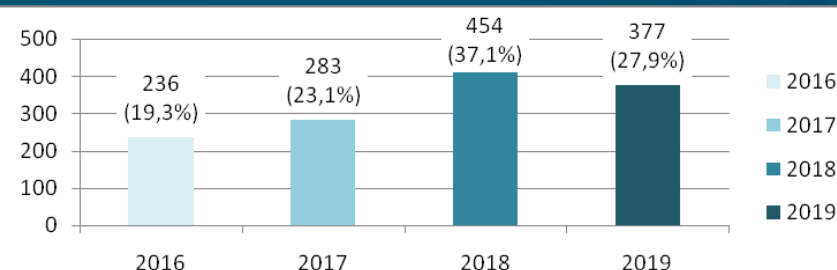


Evolución acumulada VFT inscrita al año



Promedio VFT inscrita al mes según año

2016	Nº VFT	236
	Nº MESES	10
	PROMEDIO VFT INSCRITA AL MES	23,6
2017	Nº VFT	283
	Nº MESES	12
	PROMEDIO VFT INSCRITA AL MES	23,6
2018	Nº VFT	454
	Nº MESES	12
	PROMEDIO VFT INSCRITA AL MES	37,8
2019	Nº VFT	251
	Nº MESES	8
	PROMEDIO VFT INSCRITA AL MES	31,4
TOTAL	Nº VFT	1224
	Nº MESES	42
	PROMEDIO VFT INSCRITA AL MES	29,1



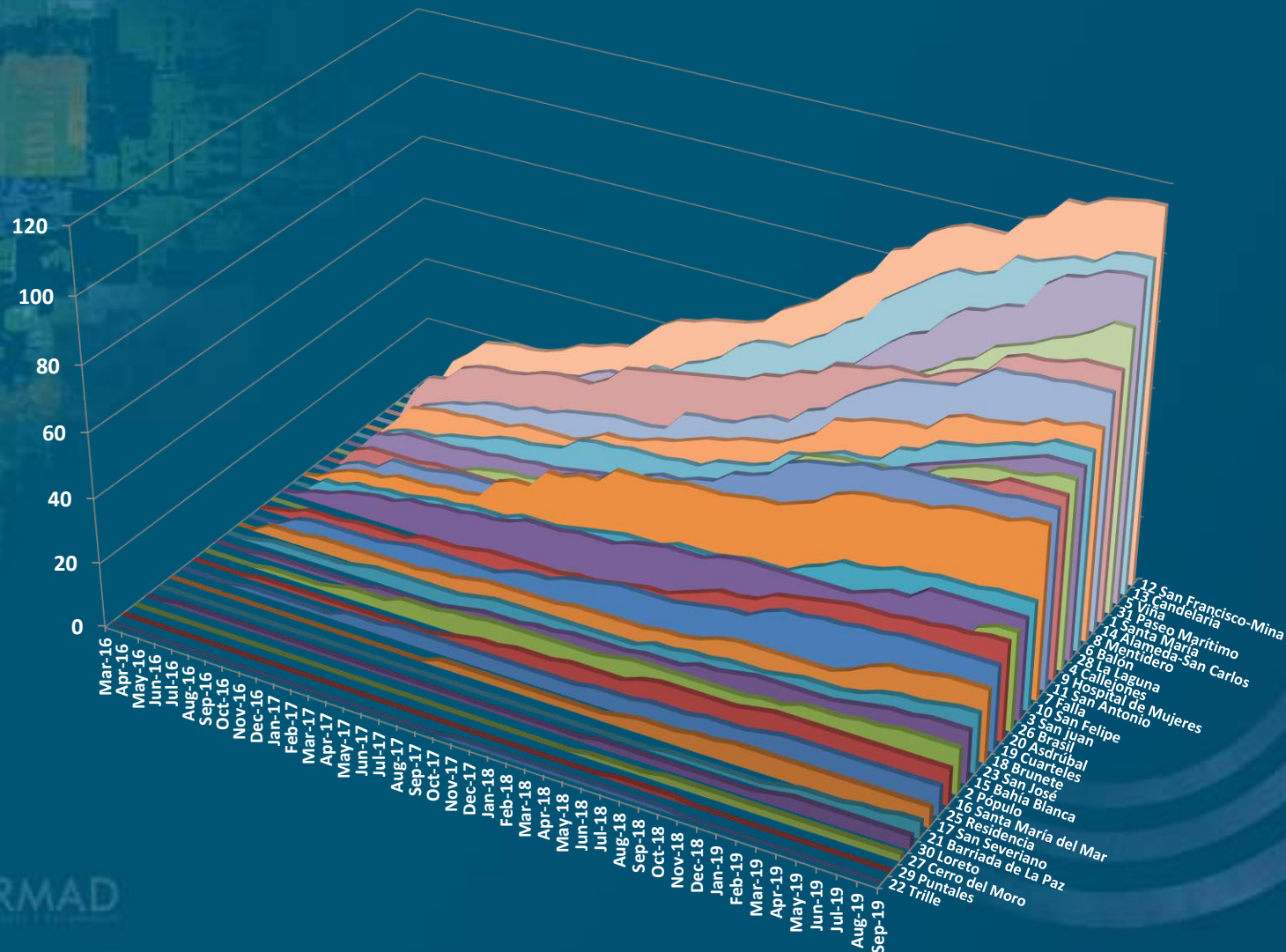
II. ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS



II. EVOLUCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

EVOLUCIÓN DE LA OFERTA INSCRITA EN EL REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA

Evolución mensual de la VFT inscrita



II. ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS



II. EVOLUCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

EVOLUCIÓN DE LA OFERTA INSCRITA EN EL REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA

Nº de VFT y promedio de VFT inscrita al mes por año según barrios

ID BARRIO	NOMBRE BARRIO	2016		2017		2018		2019		TOTAL	
		Nº VFT	MEDIA VFT INSCRITA AL MES	Nº VFT	MEDIA DE VFT INSCRITA AL MES	Nº VFT	MEDIA DE VFT INSCRITA AL MES	Nº VFT	MEDIA DE VFT INSCRITA AL MES	Nº VFT	MEDIA DE VFT INSCRITA AL MES
1	Santa María	26	2,6	17	1,4	20	1,7	19	2,4	77	1,8
2	Pópulo	3	0,3	4	0,3	3	0,3	4	0,5	14	0,3
3	San Juan	10	1	8	0,7	5	0,4	8	1,0	31	0,7
4	Callejones	8	0,8	12	1,0	26	2,2	12	1,5	58	1,4
5	Viña	19	1,9	16	1,3	42	3,5	22	2,8	99	2,4
6	Balón	13	1,3	10	0,8	24	2,0	14	1,8	61	1,5
7	Falla	10	1	22	1,8	15	1,3	6	0,8	53	1,3
8	Mentidero	14	1,4	15	1,3	22	1,8	14	1,8	65	1,5
9	Hospital de Mujeres	9	0,9	11	0,9	21	1,8	15	1,9	56	1,3
10	San Felipe	9	0,9	7	0,6	12	1,0	5	0,6	33	0,8
11	San Antonio	12	1,2	19	1,6	21	1,8	3	0,4	55	1,3
12	San Francisco-Mina	24	2,4	27	2,3	45	3,8	19	2,4	115	2,7
13	Candelaria	17	1,7	30	2,5	38	3,2	17	2,1	102	2,4
14	Alameda-San Carlos	17	1,7	15	1,3	30	2,5	11	1,4	73	1,7
15	Bahía Blanca	1	0,1	6	0,5	5	0,4	4	0,5	16	0,4
16	Santa María del Mar	1	0,1	4	0,3	6	0,5	0	0,0	11	0,3
17	San Severiano	0	0	2	0,2	4	0,3	0	0,0	6	0,1
18	Brunete	4	0,4	4	0,3	5	0,4	9	1,1	22	0,5
19	Cuarteles	6	0,6	8	0,7	10	0,8	2	0,3	26	0,6
20	Asdrúbal	5	0,5	6	0,5	15	1,3	4	0,5	30	0,7
21	Barriada de La Paz	0	0	0	0,0	1	0,1	4	0,5	5	0,1
22	Trille	0	0	1	0,1	0	0,0	0	0,0	1	0,0
23	San José	4	0,4	2	0,2	6	0,5	6	0,8	18	0,4
25	Residencia	1	0,1	3	0,3	4	0,3	1	0,1	9	0,2
26	Brasil	1	0,1	5	0,4	11	0,9	13	1,6	30	0,7
27	Cerro del Moro	0	0	0	0,0	2	0,2	0	0,0	2	0,0
28	La Laguna	10	1	10	0,8	25	2,1	14	1,8	59	1,4
29	Puntales	0	0	0	0,0	1	0,1	0	0,0	1	0,0
30	Loreto	1	0,1	0	0,0	1	0,1	2	0,3	4	0,1
31	Paseo Marítimo	11	1,1	19	1,6	34	2,8	23	2,9	87	2,1

Nº, % VFT y promedio de VFT inscrita al mes por año según zonas

AÑO		CASCO HISTÓRICO	EXTRAMUROS
2016	Nº VFT	191	45
	% VFT	80,9	19,1
	MEDIA VFT INSCRITA MES	15,9	3,8
2017	Nº VFT	213	70
	% VFT	75,3	24,7
	MEDIA VFT INSCRITA MES	17,8	5,8
2018	Nº VFT	324	130
	% VFT	71,4	28,6
	MEDIA VFT INSCRITA MES	27,0	10,8
2019	Nº VFT	169	82
	% VFT	67,3	32,7
	MEDIA VFT INSCRITA MES	14,1	6,8
TOTAL	Nº VFT	892	327
	% VFT	73,2	26,8
	MEDIA VFT INSCRITA MES	74,3	27,3

II. ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS



II. EVOLUCIÓN Y DISTRIBUCIÓN MAPA DE VFT REGULARES POR BARRIOS

NÚMERO DE LICENCIAS: 1.224 (03/09/2019)

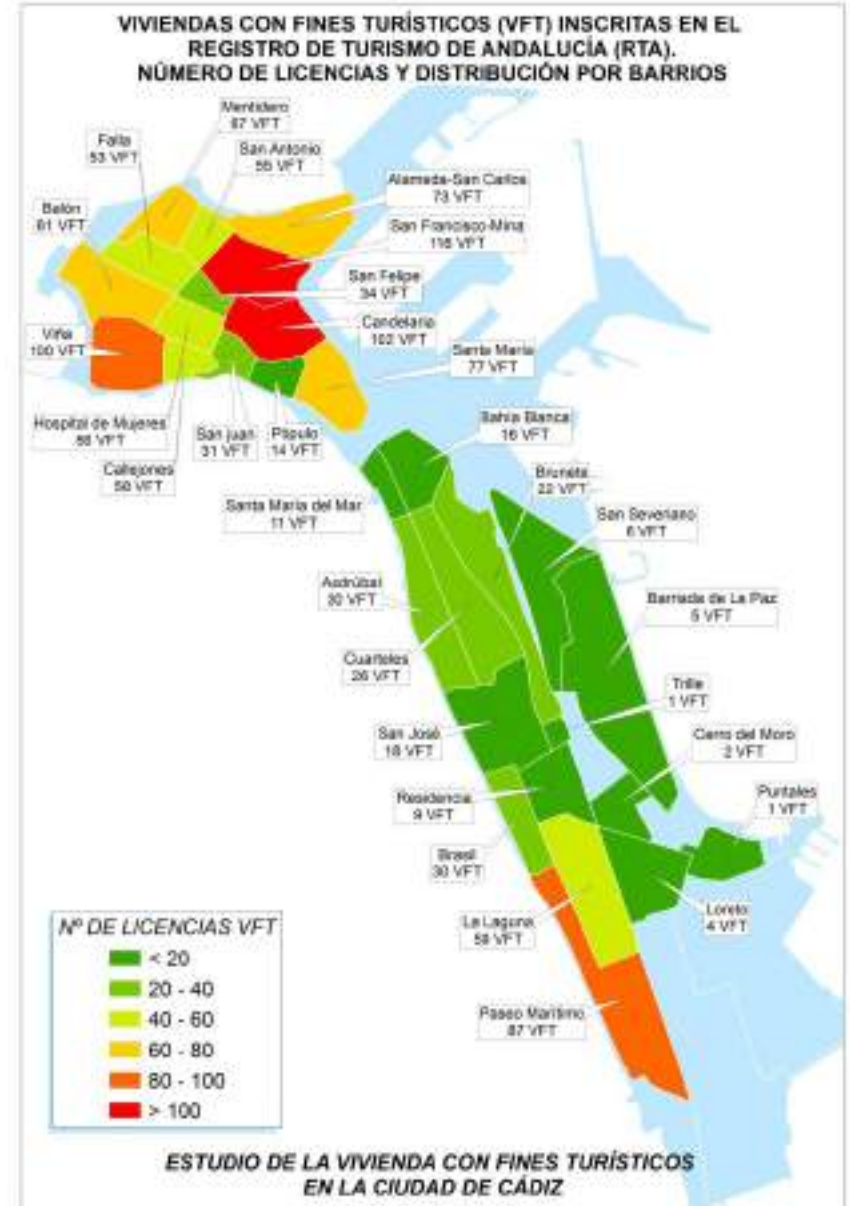
LOCALIZACIÓN: Concentración en el Casco Histórico

BARRIOS: San Francisco-Mina, Candelaria, La Viña

ÁMBITO	LICENCIAS VFT	% LICENCIAS VFT
CASCO HISTÓRICO	897	73,3
EXTRAMUROS	327	26,7
TOTAL CIUDAD DE CÁDIZ	1.224	100

TIPOLOGÍA: + 90% COMPLETA / < 10% POR HABITACIONES

ÁMBITO	Nº COMPLETAS	% COMPLETAS	Nº POR HABITACIONES	% POR HABITACIONES
CASCO HISTÓRICO	841	73,6	57	72,2
EXTRAMUROS	302	26,4	22	27,8
TOTAL CIUDAD DE CÁDIZ	1.143	93,4	81	6,6



II. ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS



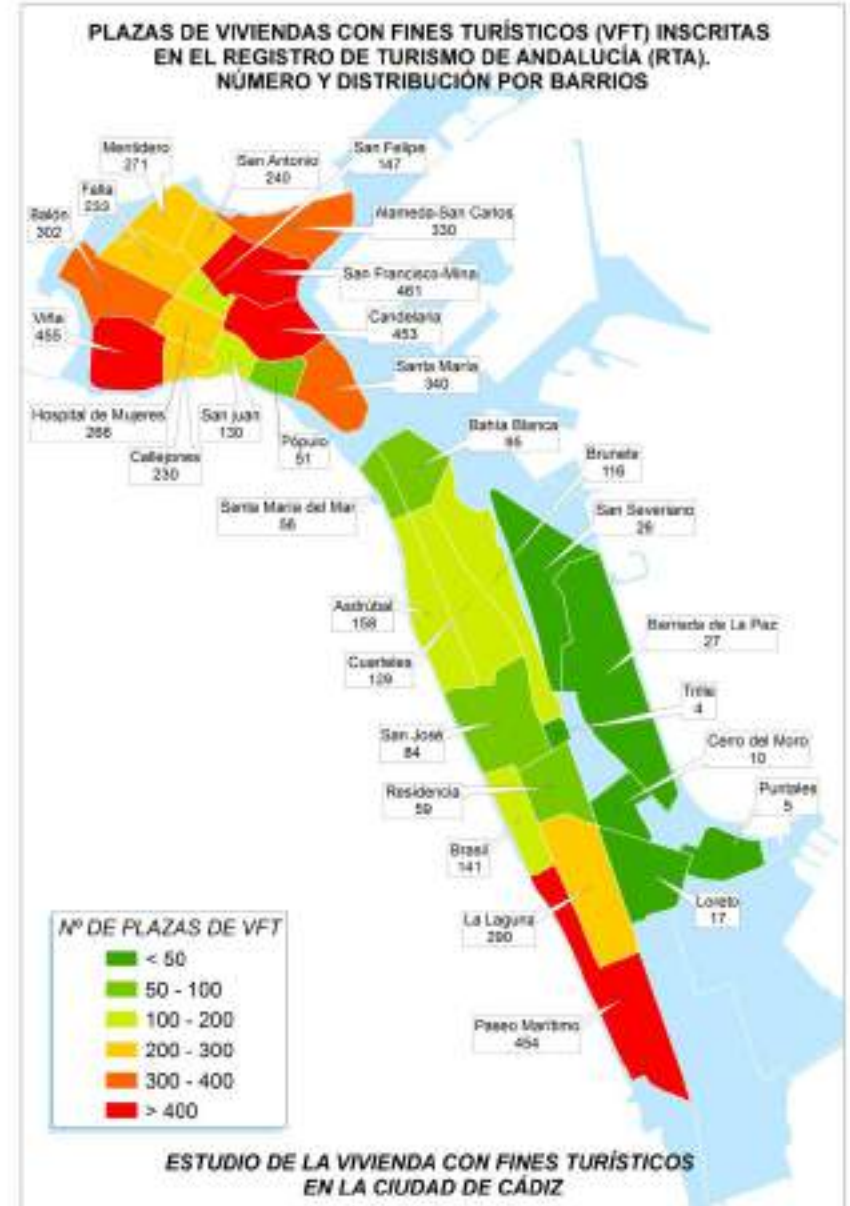
II. EVOLUCIÓN Y DISTRIBUCIÓN MAPA DE VFT REGULARES POR BARRIOS

PLAZAS: 5.580 (03/09/2019)

LOCALIZACIÓN: Concentración en el Casco Histórico

BARRIOS: San Francisco-Mina, Candelaria, La Viña y, en Extramuros, Paseo Marítimo

ÁMBITO	PLAZAS VFT	% PLAZAS VFT
CASCO HISTÓRICO	4.004	71,8
EXTRAMUROS	1.576	28,2
TOTAL CIUDAD DE CÁDIZ	5.580	100



II. ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS



II. EVOLUCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

PROPORCIÓN DE VFT SOBRE VIVIENDA

NÚMERO DE LICENCIAS: 1.224

VIVIENDAS: 49.627

ÁMBITO	PROPORCIÓN DE VFT SOBRE VIVIENDA RESIDENCIAL
CASCO HISTÓRICO	6,55
EXTRAMUROS	0,92
TOTAL CIUDAD DE CÁDIZ	2,47

BARRIOS:

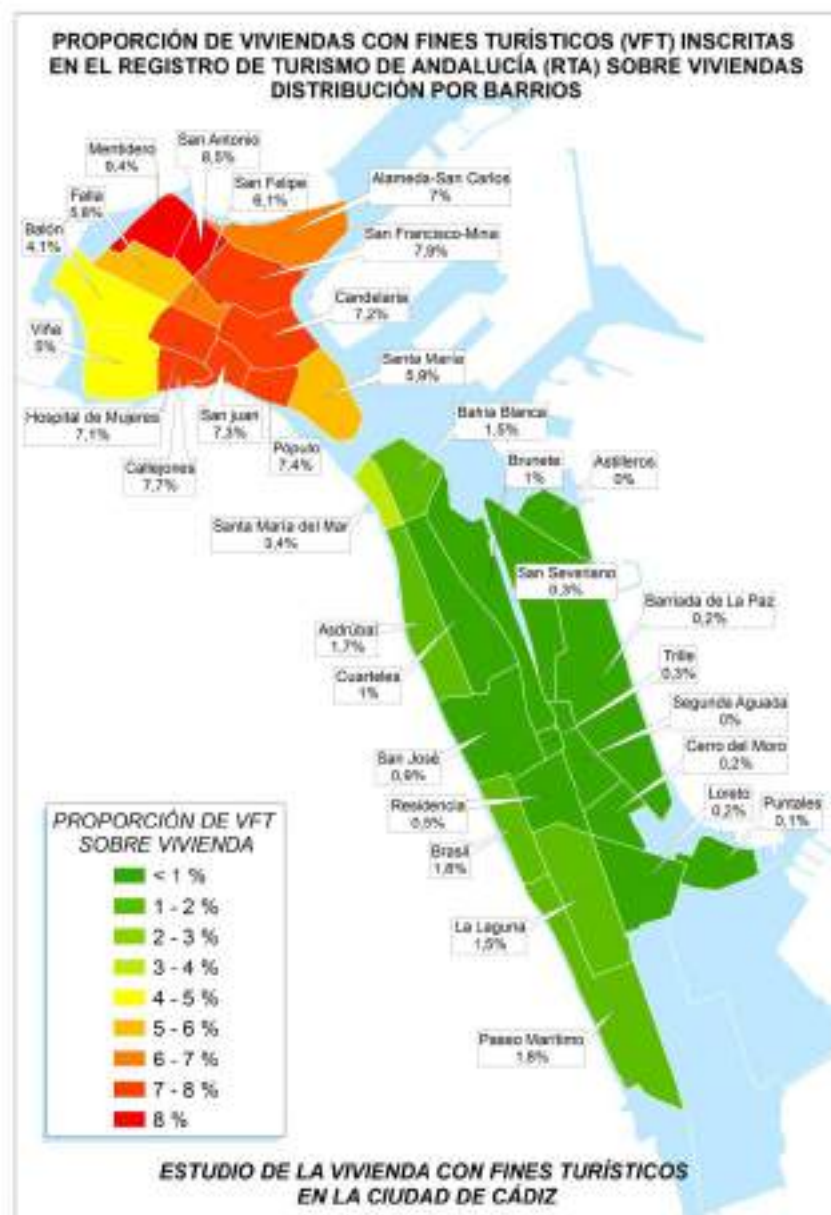
Todos los de **Intramuros** > media municipal

Todos los de **Extramuros** < media municipal
(excepto Santa María del Mar)

Máximo en **Mentidero** (>9%)

La Viña o Paseo Marítimo adquieren un gran peso absoluto, pero bajan puestos en relación a la vivienda

Situación inversa en **San Antonio**, o **San Juan**



II. ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS



II. EVOLUCIÓN Y DISTRIBUCIÓN PROPORCIÓN DE PLAZAS DE VFT SOBRE POBLACIÓN RESIDENTE

NÚMERO DE PLAZAS: 5.580

HABITANTES: 117.165 residentes

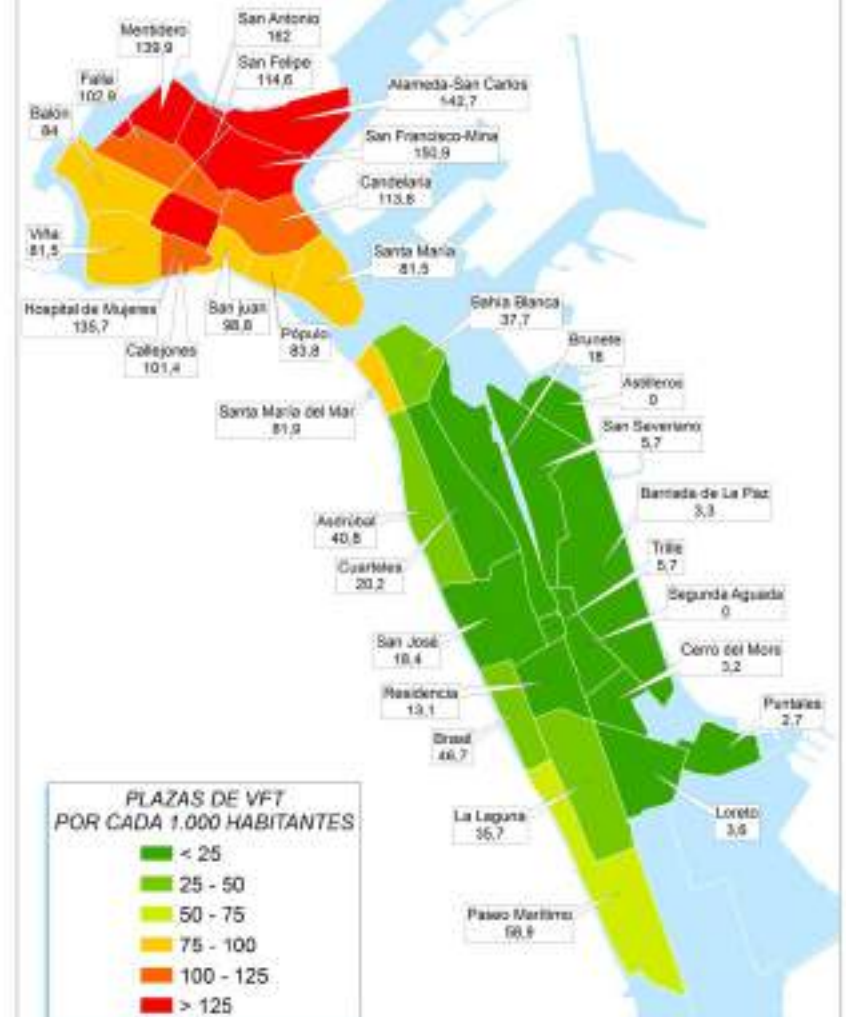
ÁMBITO	PLAZAS DE VFT POR CADA MIL HABITANTES
CASCO HISTÓRICO	109,15
EXTRAMUROS	20,54
TOTAL CIUDAD DE CÁDIZ	47,63

BARRIOS:

Máximo en **San Antonio** (162 plazas x 1.000 hab)

Resto de barrios del **extremo Nororiental del Centro Histórico** (Alameda-San Carlos, Mentidero, San francisco-Mina) + 130 plazas x 1.000 hab.

Nº DE PLAZAS DE VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS (VFT) INSCRITAS EN EL REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA (RTA) POR CADA 1.000 HABITANTES
DISTRIBUCIÓN POR BARRIOS



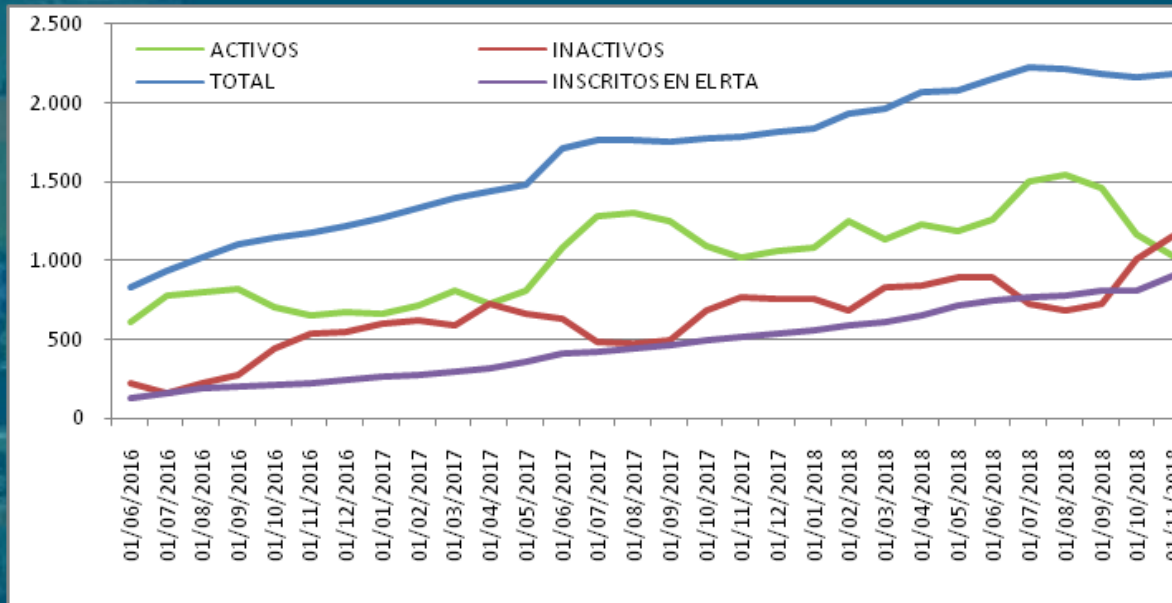
ESTUDIO DE LA VIVIENDA CON FINES TURÍSTICOS
EN LA CIUDAD DE CÁDIZ

II. ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS



II. EVOLUCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

EVOLUCIÓN DE LA OFERTA DE AIRBNB Y HOMEAWAY. SERIE DE DATOS AIRDNA.



Máximo agosto de 2018
1.540 anuncios activos

Dos periodos:

1.- **Crecimiento** de junio de 2016 a agosto de 2018

(35 nuevos anuncios activos al mes)

2.- **Decrecimiento** de agosto de 2018 a noviembre de 2018

(salida de 170 anuncios al mes)

Regulación de la oferta
(exigencia de la
administración autonómica
a partir del 30 de
septiembre 2018)

Estacionalidad de la
oferta: 100 – 200
anuncios sólo en
verano

Temporada estudiantil
VFT estival

II. ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS

II. EVOLUCIÓN Y DISTRIBUCIÓN CUANTIFICACIÓN DE LA VFT IRREGULAR EN CÁDIZ

CANALES DE OFERTA TURÍSTICA PRINCIPALES PLATAFORMAS WEB



PORTALES DE ANUNCIOS



IDENTIFICACIÓN DE LA OFERTA IRREGULAR

PLATAFORMA	FECHA DATO	Nº ANUNCIOS	OBSERVACIONES	Nº ANUNCIOS IRREGULARES	% ANUNCIOS IRREGULARES
Aribnb, Homeaway	nov-18	999	Último dato serie facilitada	280	28%
Aribnb, Homeaway	ago-18	1.518	Máximo histórico	691	45%
Booking	ene-19	376	Último dato de anuncios disponibles	7	<2%
Aribnb, Homeaway	feb-19	2.641	Último dato de registro acumulado – anuncios sin actividad último año	873	33%
Niumba (TripadvisorRentals)	ene-19	127	Último dato de anuncios disponibles	0	0%
Milanuncios	feb-19	168	Anuncios < 1 mes de antigüedad	108	68%

Escenarios

VFT INSCRITA	VFT IRREGULAR	ESCENARIO	Nº VFT TOTAL	% VFT IRREGULAR
1.224	280	MÍNIMO	1.504	18,6
	873	MÁXIMO	2.097	41,6

DATO REGISTROS ACTIVOS AIRDNA
SEPTIEMBRE DE 2019:
1.509

DATO VFT INSCRITA EN EL RTA
SEPTIEMBRE DE 2019:
1.224

DIFERENCIA:
285



II. EVOLUCIÓN Y DISTRIBUCIÓN MAPA DE VFT IRREGULAR POR BARRIOS

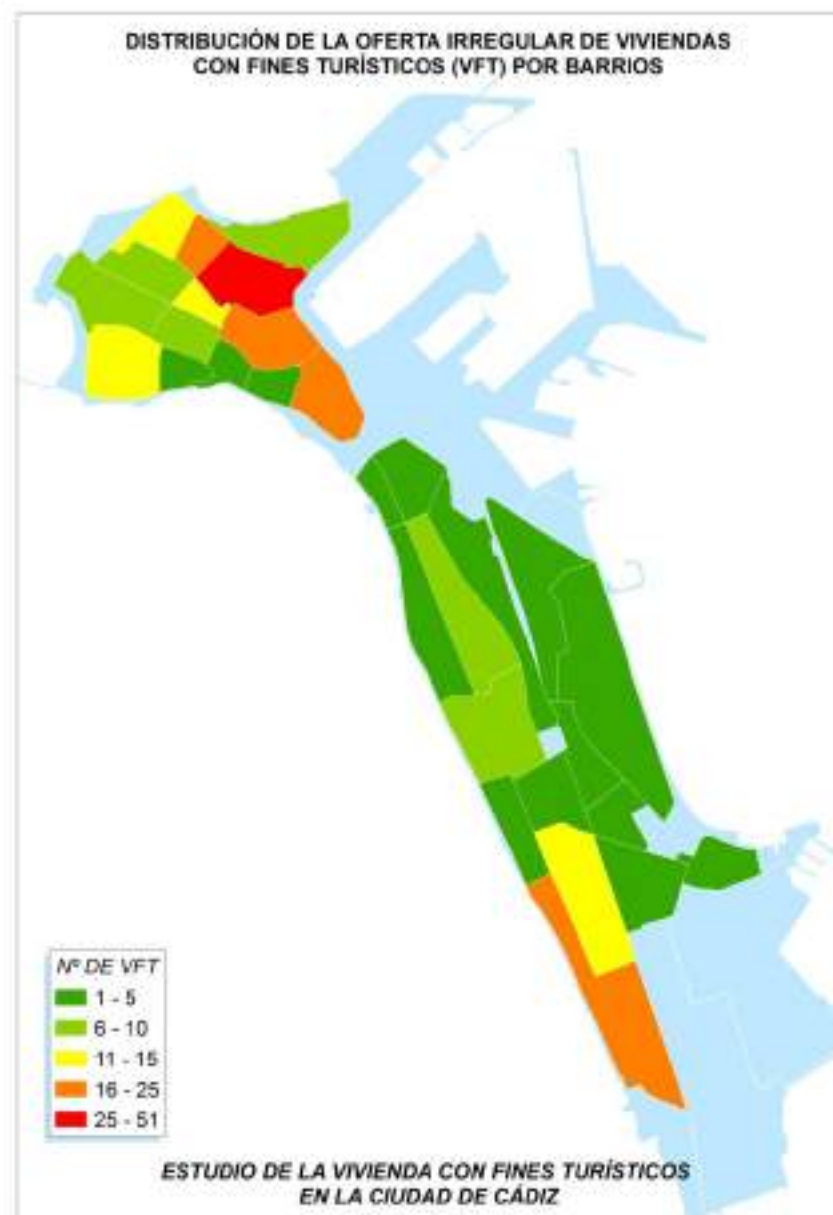
NÚMERO ANUNCIOS IRREGULARES: 280

ÁMBITO	Nº ANUNCIOS VFT SIN LICENCIA	% ANUNCIOS VFT SIN LICENCIA
CASCO HISTÓRICO	192	68,6
EXTRAMUROS	88	31,4
TOTAL CIUDAD DE CÁDIZ	280	100

Distribución bastante similar a la oferta reglada

Eje central Mentidero, San Antonio, San Felipe, San Francisco-Mina, Candelaria y Santa María, con epicentro en San Francisco Mina y a los que se suma la **Viña**

En Extramuros la oferta se centra en **Paseo Marítimo y La Laguna**



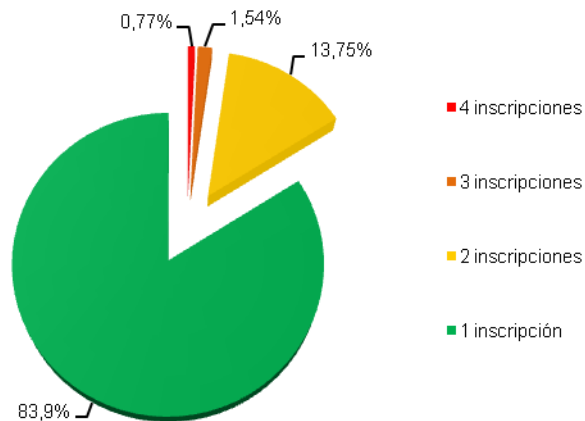
II. ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS



III. PERFIL DEL ARRENDATARIO

ANÁLISIS DE LOS TITULARES VFT INSCRITOS Y DE LA ESTRUCTURA DEL SECTOR

Nº de titulares según nº de inscripciones



84% 1 inscripción

Nº de anuncios por titular

CIUDAD	TOTAL TITULARES	CON 1 ANUNCIO	CON MÁS DE 1 ANUNCIO	% CON MÁS DE 1 ANUNCIO
Cádiz	553	444	109	19,71
Madrid	8.488	6306	2182	25,71
Valencia	3662	2702	960	26,22
Córdoba	703	536	197	28,02
Barcelona	8500	5970	2530	29,76
Sevilla	2450	1701	749	30,57
Málaga	2052	1404	648	31,58
Granada	1293	827	466	36,04

Cádiz obtiene el % comparativo más bajo

Nº de particulares y empresas

IDENTIFICACIÓN DE PARTICULARES/EMPRESAS			VFT	
TIPO	Nº	%	Nº	%
Particulares	729	93,70	930	91,72
Empresas	49	6,30	84	8,28
TOTAL	778	100,00	1014	100,00

Nº de titulares extranjeros

IDENTIFICACIÓN DE TITULARES NACIONALES / EXTRANJEROS			VFT	
PROCEDENCIA	Nº	%	Nº	%
Nacional	715	91,90	945	93,20
Extranjero	63	8,10	69	6,80
TOTAL	778	100,00	1014	100,00

II. ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS



III. PERFIL DEL ARRENDATARIO

ANÁLISIS DE LOS TITULARES VFT INSCRITOS Y DE LA ESTRUCTURA DEL SECTOR

Nº de licencias de VFT según domicilio de residencia del titular

DOMICILIO DEL TITULAR	Nº LICENCIAS VFT	% LICENCIAS VFT
Cádiz	651	72,0
Resto provincia de Cádiz	98	10,8
Resto Andalucía	52	5,8
Resto de España	76	8,4
Extranjero	22	2,4
Indeterminado	5	0,6
TOTAL	904	100,0

EMPRESAS DE GESTIÓN DE VFT

CADIZ4RENTALS

Alquiler Vacacional Sociedad
Cooperativa Andaluza



20% de la VFT
de Cádiz

ASOCIACIONES DE VFT

APARTSUR (VFT y apartamentos
turísticos)
AVVA (VFT)

SERVICIOS: GESTIÓN DEL ANUNCIO EN PORTALES WEB

SERVICIO INTEGRAL: Check in: Recepción, entrega de llaves, atención 24h

Preparación del anuncio, gestión, consultas

Puesta a punto de la VFT: limpieza, lavado y planchado,
reposición de productos

Asesoramiento para la inscripción en el RTA

Asesoramiento en decoración, etc

II. ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS



IV. ANÁLISIS COMPARATIVO DE VFT EN OTRAS LOCALIDADES PROPORCIÓN DE VIVIENDAS DE USO RESIDENCIAL Y VFT EN LAS CAPITALES ANDALUZAS

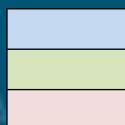
PORCENTAJE VFT SOBRE VIVIENDA. ESCALA MUNICIPAL SEPTIEMBRE DE 2019

CAPITALES DE PROVINCIA	Nº LICENCIAS VFT	VIVIENDAS SEGÚN CATASTRO	PORCENTAJE DE VFT SOBRE VIVIENDA
Granada	3.773	136.686	2,76
Cádiz	1.224	49.671	2,46
Málaga	5.658	244.787	2,31
Sevilla	5.025	315.412	1,59
Córdoba	1.293	147.115	0,88
Almería	428	96.630	0,44
Huelva	36	67.971	0,05
Jaén	52	57.241	0,09

Fuente de información: Registro de Turismo de Andalucía

PORCENTAJE VFT SOBRE VIVIENDA. DISTRITO CENTRO SEPTIEMBRE DE 2019

MUNICIPIO	ZONA	SUPERFICIE (Ha)	Nº LICENCIAS VFT	VIVIENDAS SEGÚN CATASTRO	PORCENTAJE DE VFT SOBRE VIVIENDA
Sevilla	Casco Antiguo	421	5.101	31.878	16,00
Málaga	Distrito Centro	584	4.865	43.189	11,26
Granada	Distrito Centro	229	1.821	19.823	9,19
Cádiz	Centro Histórico	126	1.089	13.704	7,95
Córdoba	Distrito Centro	306	1.573	24.457	6,43



Datos AirDNA registros activos a septiembre de 2019

Dato estimado presente estudio (oferta regular + irregular)

Datos según Estudio espacio Común (Abril 2019)

II. ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS

IV. EVOLUCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

COMPARATIVA CENTRO HISTÓRICO DE CÁDIZ CON DISTRITO CENTRO DE MADRID Y CIUTAT VELLA DE BARCELONA

Fuentes de información:

AIRDNA REGISTROS ACTIVOS

Distrito Centro de Madrid y
barrios

Ciutat Vella y barrios

OFERTA INSCRITA RTA +
IRREGULAR

Centro Histórico de Cádiz
Barrios de Cádiz

FEBRERO DE 2019

ÁMBITO TERRITORIAL	Porcentaje VFT sobre vivienda
Sol	27,65
Cortes	13,83
El Barri Gòtic	11,75
San Antonio	10,34
San Francisco-Mina	10,15
Palacio	10,08
Justicia	9,43
Mentidero	8,99
MADRID DISTRITO CENTRO	8,7
San Felipe	7,59
Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	7,5
CIUTAT VELLA BARCELONA	7,37
Candelaria	7,03
Callejones	6,76
El Raval	6,61
CENTRO HISTÓRICO CÁDIZ	6,44
San Juan	6,38
Alameda-San Carlos	6,23
Santa María	6,1
Embajadores	5,69
Hospital de Mujeres	5,67
Falla	5,52
Pópulo	5,29
Universidad	5,17
Viña	4,33
La Barceloneta	4,14
Balón	3,16

SEPTIEMBRE DE 2019

ÁMBITO TERRITORIAL	Porcentaje VFT sobre vivienda*
Sol	35,9
Cortes	16,8
El Barri Gòtic	14,1
MADRID DISTRITO CENTRO	13,3
Palacio	12,9
Justicia	12,5
San Francisco-Mina	11,4
Mentidero	11,1
San Antonio	11,0
Universidad	10,9
Embajadores	10,8
Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	8,9
San Felipe	8,9
CIUTAT BELLA BARCELONA	8,6
Candelaria	8,6
Callejones	8,4
San Juan	8,3
Hospital de Mujeres	8,1
CENTRO HISTÓRICO CÁDIZ	7,9
Pópulo	7,9
Alameda-San Carlos	7,9
Santa María	7,6
El Raval	7,5
Falla	7,0
Viña	5,6
Balón	4,6
La Barceloneta	4,6

II. ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS

V. PREVISIÓN DE CRECIMIENTO PROPORCIÓN DE VFT SOBRE VIVIENDA

SEPTIEMBRE 2021

RITMO DE CRECIMIENTO: 31,4/MES

NÚMERO DE LICENCIAS: 1.982

VIVIENDAS: 49.627

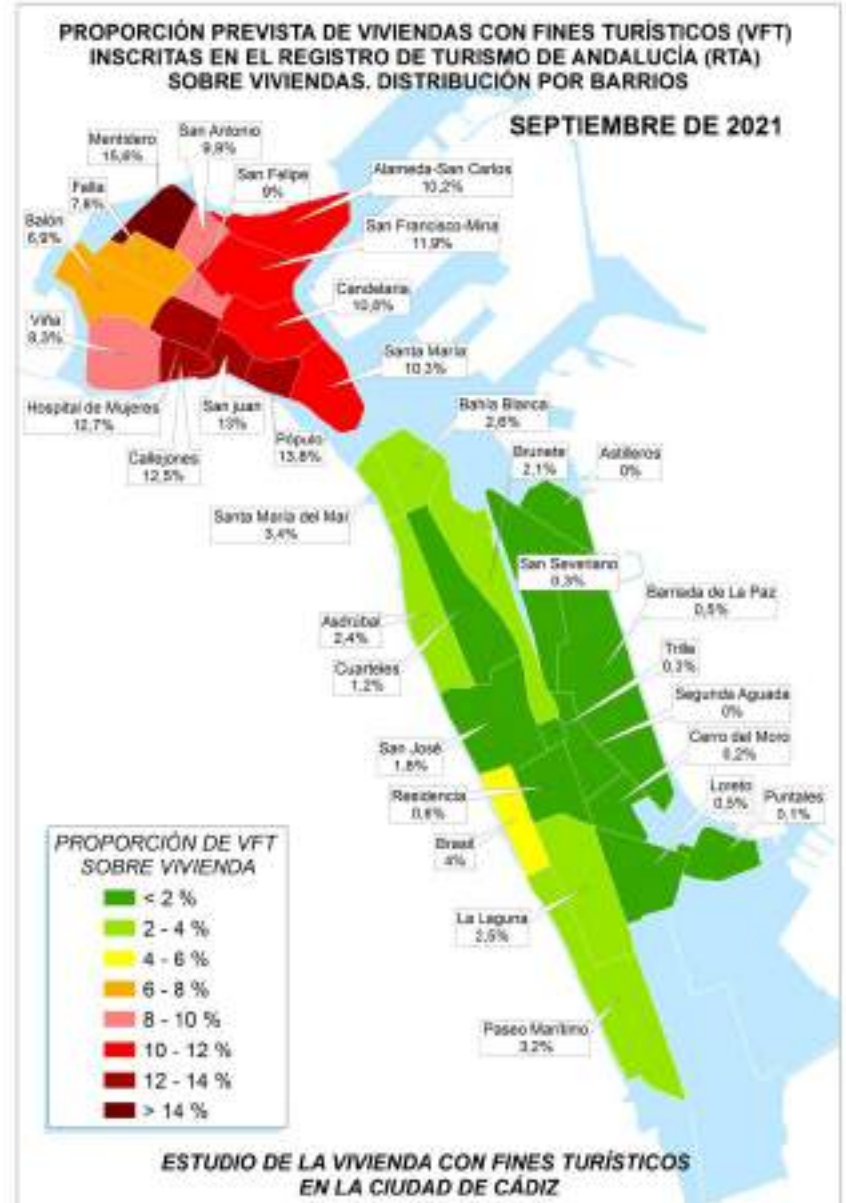
ÁMBITO	PROPORCIÓN DE VFT SOBRE VIVIENDA RESIDENCIAL
CASCO HISTÓRICO	10,28
EXTRAMUROS	1,61
TOTAL CIUDAD DE CÁDIZ	4,0

BARRIOS:

Máximo en **Mentidero** >15%

Hospital de Mujeres, Callejones, San Juan, Populo
> 12%

Eje Alameda-San Carlos a Santa María > 10%



ÍNDICE

I. OBJETO Y METODOLOGÍA DEL ESTUDIO.

II. ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS.

I. EVOLUCIÓN, DISTRIBUCIÓN Y PREVISIONES.

II. LOS EFECTOS DE LA VIVIENDAS TURÍSTICAS.

III. PROPUESTA DE REGULACIÓN URBANÍSTICA.

II.2.- LOS EFECTOS DE LA VIVIENDAS TURÍSTICAS.

- a. ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS TRADICIONALES FRENTE A VIVIENDAS TURÍSTICAS.
- b. DIMENSIÓN ECONÓMICA DE LA VFT.
- c. VFT Y PARQUE VIVIENDAS, ALQUILER RESIDENCIAL Y DEMANDANTES DE VIVIENDA.
- d. LA CONVIVENCIA CON LA VIVIENDAS TURÍSTICAS. CAPACIDAD DE ACOGIDA Y DENSIDAD TURÍSTICA.
- e. EXPOSICIÓN Y VULNERABILIDAD DE LA POBLACIÓN RESIDENTE A LA VFT.

II.2.a.- ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS TRADICIONALES FRENTE A VFT.

EL MARCO TURÍSTICO: GLOBALIZACIÓN, REVOLUCIÓN TECNOLÓGICA, NUEVOS HÁBITOS DE CONSUMO Y CAMBIO EN LOS MODELOS DE NEGOCIO.

- Lógica espacial turística compleja.
Concentración/dispersión.
- Nuevos tipos de turismo.
- Crisis de las agencias de viaje y aparición de nuevas formas de intermediación (internet y TIC) basadas en low cost.
- Se agudiza la tendencia a la concentración empresarial en el sector turístico.

HOGARES CONECTADOS A INTERNET

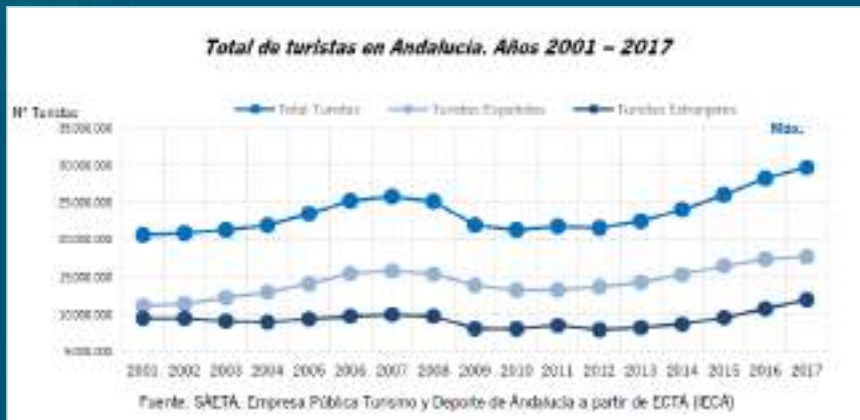


ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS TRADICIONALES FRENTE A VFT.



DATOS BÁSICOS DEL TURISMO:

- 1.400 Millones de turista en 2018 y 1.800 en 2030. Europa supone el 50%.
- España recibió 82 millones de turistas extranjeros en 2017 y un gasto de 90.000 millones de €.
- El turismo aporta el 12,8 del PIB y el 13% del empleo.
- Andalucía recibe 30 millones de turistas de los que el 40% son extranjeros. El turismo representa el 13,1% del PIB y del empleo.



ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS TRADICIONALES FRENTE A VFT.



DATOS BÁSICOS DEL TURISMO:

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE TURÍSTICAS NO RESIDENTES EN ANDALUCÍA

Provincia	Viajeros			Pernoctaciones		
	2018	2017	INCREMENTO	2018	2017	INCREMENTO
Almería	1.496.634	1.407.222	6,35	5.581.610	5.552.819	0,52
Cádiz	2.644.276	2.566.242	3,04	7.773.526	7.650.734	1,60
Córdoba	1.181.280	1.234.045	-4,28	1.956.181	1.988.567	-2,12
Granada	3.030.802	2.856.323	6,10	8.265.559	5.919.480	5,85
Huelva	965.265	1.043.957	-5,62	4.006.943	4.074.753	-1,66
Jáen	540.750	543.518	-0,51	967.041	957.427	1,00
Málaga	5.420.905	5.410.226	0,20	19.801.438	19.942.144	-0,71
Sevilla	3.476.969	3.366.156	3,23	6.049.130	6.465.246	-5,94
ANDALUCÍA	18.776.681	18.429.689	1,88	53.201.410	52.561.185	1,22

Fuente: Encuesta de Ocupación Hotelera, INE

Cuota de participación de las diferentes tipologías de alojamiento turístico.
Año 2018.

Tipologías de alojamiento	Almería (%)	Cádiz (%)	Córdoba (%)	Granada (%)	Huelva (%)	Jáen (%)	Málaga (%)	Sevilla (%)
TOTAL HOTELES Y HOTELES APARTAMENTOS	40,0	32,2	32,6	37,5	41,8	32,1	28,1	40,2
ALBERGUES	0,4	0,6	0,7	0,9	0,6	1,2	0,3	0,8
CASAS RURALES	1,5	0,8	7,9	1,9	1,9	8,3	2,0	2,7
VTAR	1,5	9,7	7,4	11,1	3,9	16,6	4,6	2,6
VFT	24,9	27,8	21,2	20,9	9,7	3,5	46,0	32,4
PENSIONES y HOSTALES	4,6	8,3	10,3	7,9	3,9	7,9	2,2	8,4
TOTAL APARTAMENTOS	14,2	5,4	3,9	9,0	7,6	10,0	13,0	6,3
TOTAL CAMPING	11,3	17,2	15,9	10,8	30,8	19,4	4,8	4,4
TOTAL	100	100	100	100	100	100	100	100

Fuente: Registro Estadístico de Turismo de Andalucía. SAETA, Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía



ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS TRADICIONALES FRENTE A VFT.

CAMBIOS RECIENTES DEL MODELO TURÍSTICO DE LA CIUDAD DE CÁDIZ: Desplazamiento al Casco Histórico de la demanda turística, crec. de los apartamentos turísticos y las VFT.

Enclave turístico litoral con centro en Playa de Cortadura.

Turista nacional: alquiler estival o compra de 2ª residencia (10% del parque actual).

Ciudad portuaria: amplia red de pensiones, hostales y albergues.

- Incremento de Establecimientos Hoteleros y despegue de los Apartamentos Turísticos.
- Del turista nacional al extranjero.



Viajeros y pernoctaciones en Establecimientos Hoteleros. Serie 2010-2018									
	Año								
Viajeros	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Residentes en España	162.987	132.109	132.930	144.438	153.096	165.863	142.631	144.246	139.350
Extranjeros	56.252	61.614	56.502	66.245	64.601	91.123	97.420	100.906	98.062
Totales	219.239	193.723	189.432	210.683	217.697	256.986	240.051	245.152	237.412
Pernoctaciones	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Residentes en España	318.930	270.106	280.159	305.087	339.983	356.557	332.137	334.394	333.647
Extranjeros	103.211	121.159	118.144	150.747	136.527	184.872	221.125	229.325	244.005
Totales	422.141	391.265	398.303	455.834	476.510	541.429	553.262	563.719	577.652

Fuente: Encuesta de Ocupación Hotelera, INE. Elaboración propia.

Viajeros y pernoctaciones en Apartamentos Turísticos en la Provincia de Cádiz. Serie 2010-2018									
Viajeros	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Residentes en España	22.692	27.569	31.418	36.492	40.255	33.978	33.470	56.926	81.745
Extranjeros	9.173	9.138	11.526	13.098	15.383	16.867	14.138	20.245	28.954
Totales	31.865	36.707	42.944	49.590	55.638	50.845	47.608	77.171	110.699
Pernoctaciones	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Residentes en España	138.017	144.519	167.796	185.910	183.170	177.377	156.356	227.042	297.684
Extranjeros	38.954	40.169	54.352	59.147	58.170	67.951	53.847	87.320	119.615
Totales	176.971	184.688	222.148	245.057	241.340	245.328	210.203	314.362	417.299

Fuente: Encuesta de apartamentos turísticos. INE. Elaboración propia.

ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS TRADICIONALES FRENTE A VFT.

LA OFERTA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO TRADICIONAL (Hoteles y Apartamentos Turísticos).

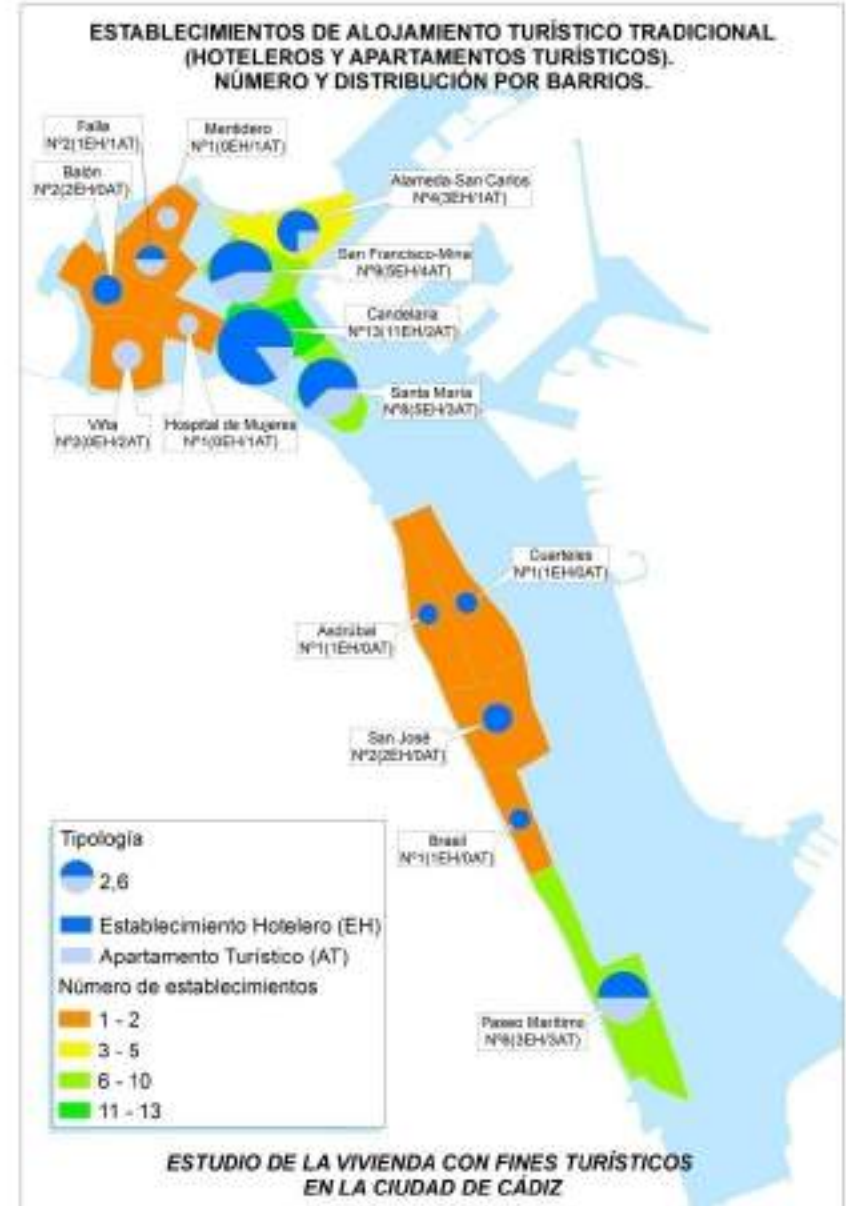
NÚMERO: 35 (Hoteles, Hostales y Pensiones) + 18 (Apartamentos Turísticos)

LOCALIZACIÓN: **Concentración en el Casco Histórico.**

BARRIOS: 60% en Candelaria, Santa María y San Francisco-Mina

Grandes establecimientos (Hoteles) en Extramuros, pequeños establecimientos (Hostales y Pensiones) y apartamentos turísticos en Casco Histórico.

Más del 50% de los barrios residenciales (18 de 32) no disponen de oferta alguna.



ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS TRADICIONALES FRENTE A VFT.

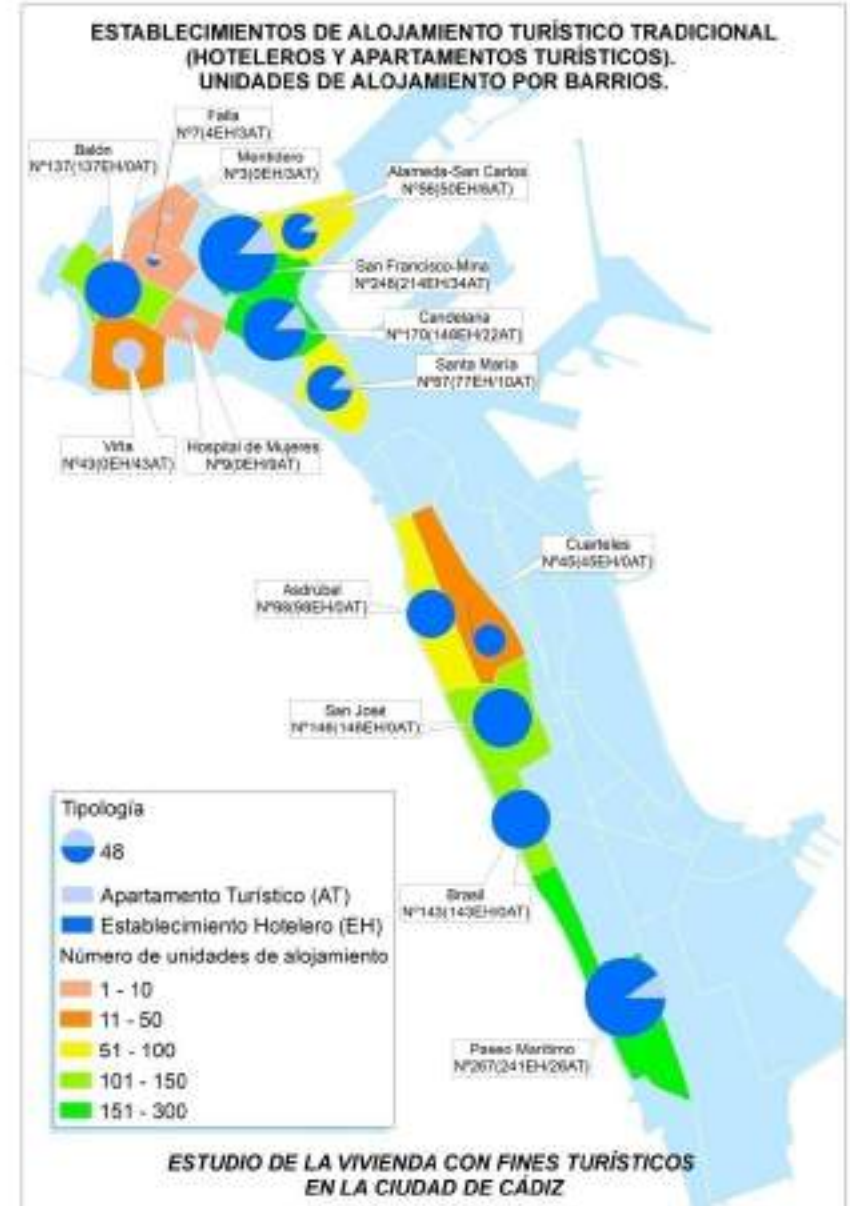
LA OFERTA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO TRADICIONAL. (situación actual)

UNIDADES DE ALOJAMIENTO: 1.303 (Hoteles, Hostales y Pensiones) + 156 (Apartamentos Turísticos)

LOCALIZACIÓN: Proporción equilibrada Casco Histórico (52%) y Extramuros (48%)

BARRIOS: San Francisco-Mina y Paseo marítimo

Barrios con exclusiva presencia de EH
Barrios con exclusiva presencia de AT
Barrios con una oferta de plazas de AT en torno al 10-20% de su oferta tradicional



ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS TRADICIONALES FRENTE A VFT.

LA OFERTA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO TRADICIONAL

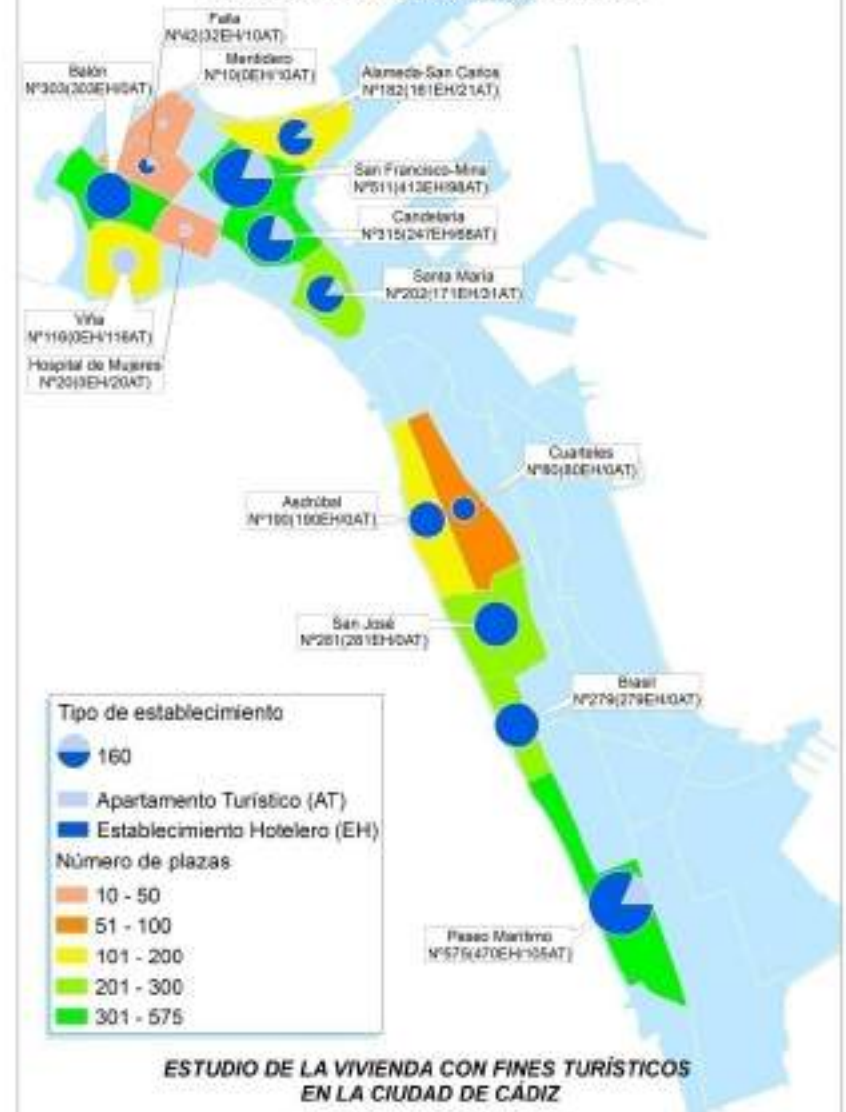
PLAZAS: 3.106

2.627 (Hoteles, Hostales y Pensiones) + 479 (Apartamentos Turísticos)

LOCALIZACIÓN: Proporción cuantitativa equilibrada Casco Histórico (1.701, 55%) y Extramuros (1.405, 45%)

BARRIOS: San Francisco-Mina y Paseo marítimo

PLAZAS DE ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO TRADICIONAL (HOTELEROS Y APARTAMENTOS TURÍSTICOS) NÚMERO Y DISTRIBUCIÓN POR BARRIOS.



ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS TRADICIONALES FRENTE A VFT.

LA OFERTA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO TRADICIONAL

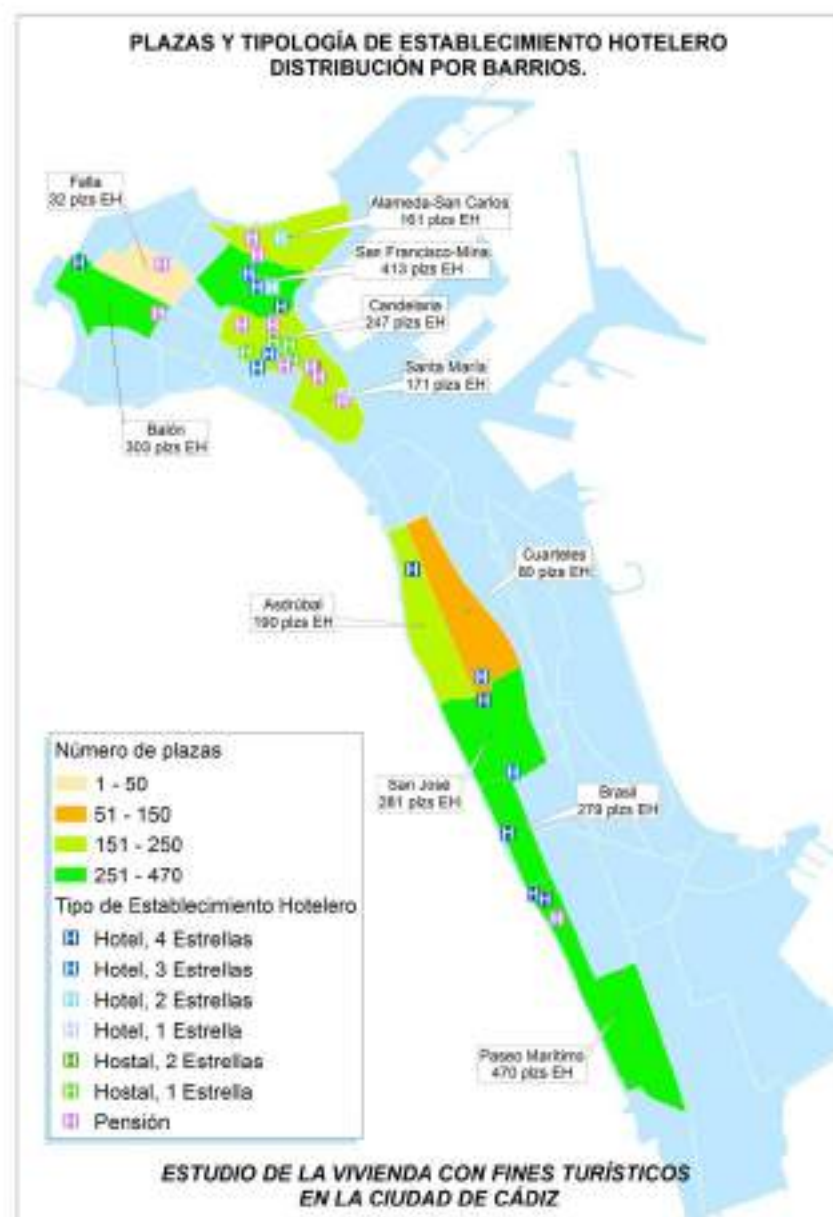
ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS POR TIPOLOGÍA

PLAZAS: 2.627 (Hoteles, Hostales y Pensiones)

Ciudad de Cádiz					Casco Histórico	Extramuros
Tipología		Nº	Plazas	%	%	%
Hotel 4		7	1.551	59,04	16,37	42,67
Hotel 3		6	384	14,62	8,18	6,43
Hotel 2		2	79	3,01	3,01	0,00
Hotel 1		1	49	1,87	1,87	0,00
Hostal 2		1	36	1,37	1,37	0,00
Hostal 1		6	154	5,86	5,86	0,00
Pensión		12	374	14,24	13,86	0,38
TOTAL		35	2.627	100	50,51	49,49

EXTRAMUROS: Hoteles de 4 estrellas (60%) en Paseo Marítimo, Brasil y San José, triple de plazas que el Casco Histórico.

CASCO HISTÓRICO: Hostales y Pensiones, eje Alameda-San Carlos, San Francisco-Mina, Candelaria y Santa María. Oferta infracualificada (al margen del Parador Atlántico)



ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS TRADICIONALES FRENTE A VFT.

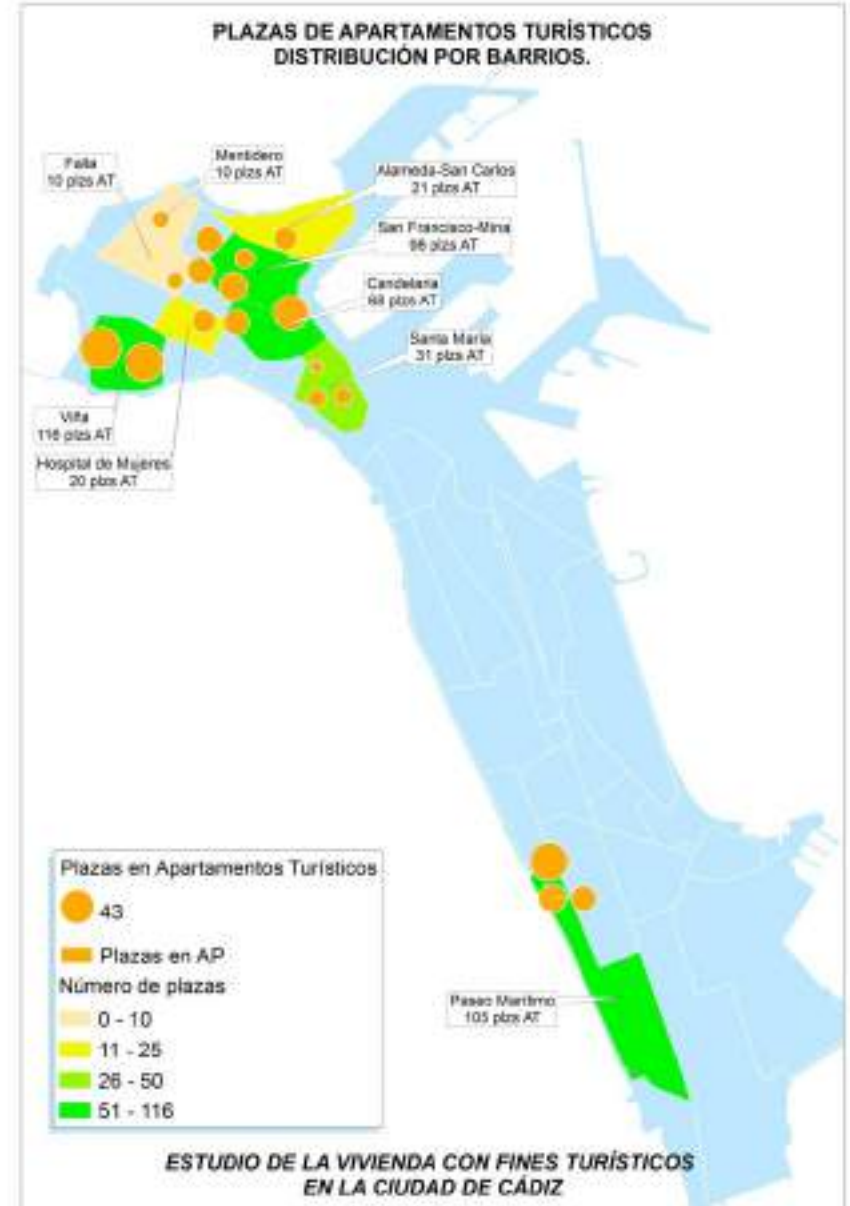
LA OFERTA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO TRADICIONAL

APARTAMENTOS TURÍSTICOS

PLAZAS: 479

LOCALIZACIÓN: Casco Histórico (80%)

BARRIOS: La Viña (25%), San Francisco-Mina, Santa María, y Candelaria. En Extramuros Paseo Marítimo (20%)



ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS TRADICIONALES FRENTE A VFT.



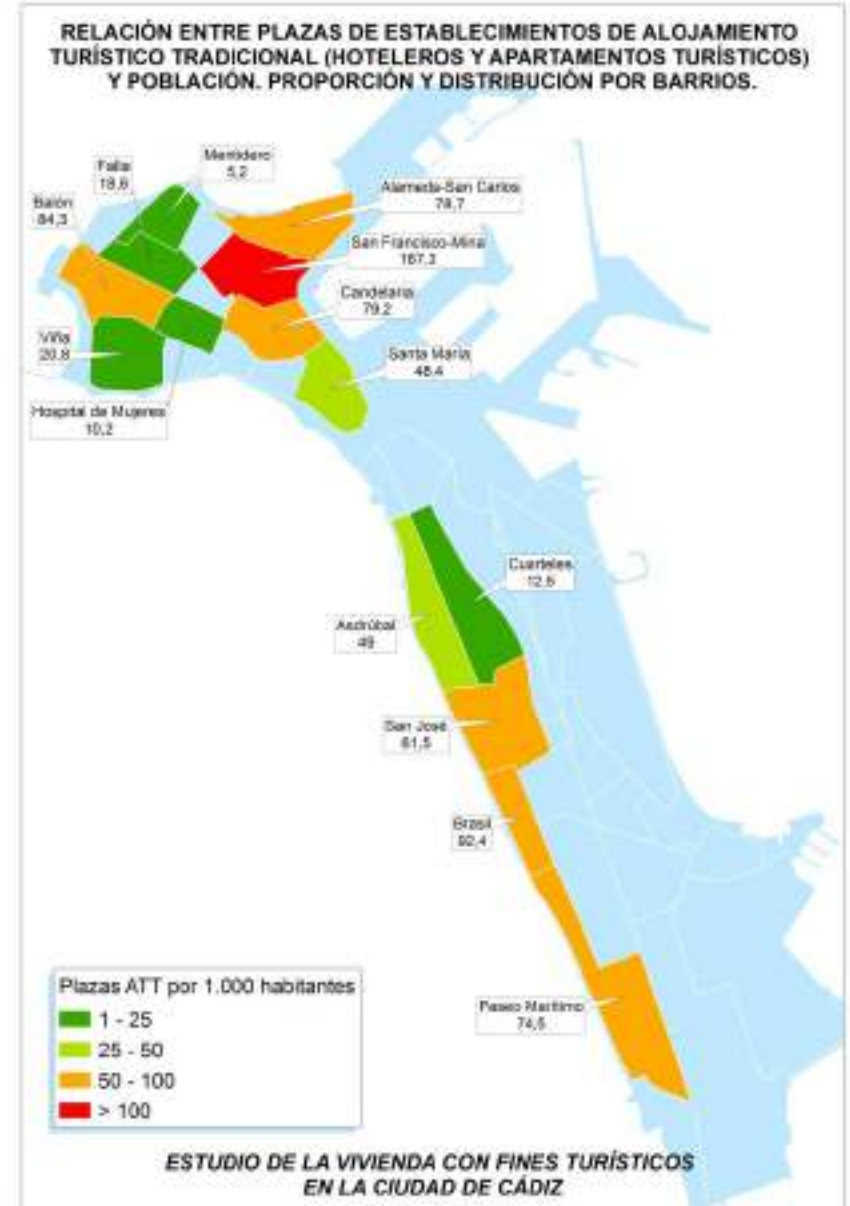
PROPORCIÓN DE PLAZAS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO TRADICIONAL Y POBLACIÓN RESIDENTE

NÚMERO DE PLAZAS: 3.106 (2.627 EH + 479 AT)

HABITANTES: 117.165 residentes

ÁMBITO	Nº PLAZAS ATT POR CADA MIL HABITANTES
Centro Histórico	47,50
Extramuros	17,27
TOTAL CIUDAD DE CÁDIZ	26,51

BARRIOS: San Francisco-Mina (167,31 plazas de AT x 1.000 habitantes, muy por encima del siguiente barrio, Brasil (92,4 plazas de AT x 1.000 habitantes)



ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS TRADICIONALES FRENTE A VFT.



PROPORCIÓN DE UNIDADES DE ALOJAMIENTO DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO TRADICIONAL Y VIVIENDA

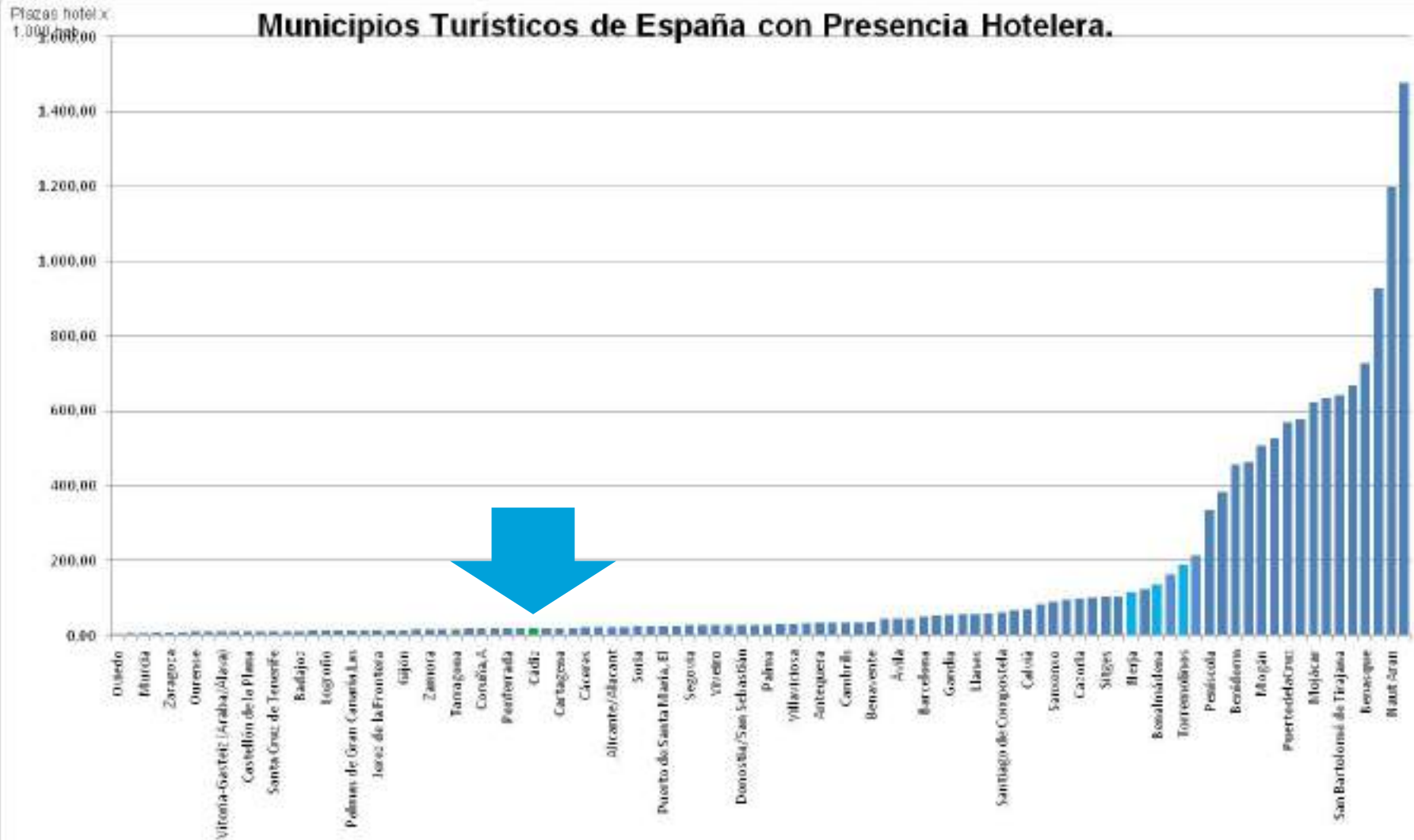
NÚMERO DE UNIDADES: 1.459 (1.303 EH + 156 AT)

VIVIENDAS: 49.627

ÁMBITO	PROPORCIÓN DE UND. ALOJ. ATT SOBRE VIVIENDA RESIDENCIAL
CASCO HISTÓRICO	5,41
EXTRAMUROS	1,96
TOTAL CIUDAD DE CÁDIZ	2,94

BARRIOS: San Francisco-Mina, Candelaria y Balón.

ID BARRIO	NOMBRE BARRIO	Nº VIVIENDAS	Nº UNID ALOJ EH	Nº UNID ALOJ AP	Nº UNID ALOJ ATT	% UNID ALOJ ATT SOBRE VIVIENDA
12	San Francisco-Mina	1.468	214	34	248	16,9
13	Candelaria	1.423	148	22	170	11,9
6	Balón	1.485	137		137	9,2
26	Brasil	1.710	143		143	8,4
23	San José	2.033	146		146	7,2
1	Santa María	1.295	77	10	87	6,7
20	Asdrúbal	1.768	98		98	5,5
31	Paseo Marítimo	4.931	241	26	267	5,4
14	Alameda-San Carlos	1.043	50	6	56	5,4
5	Viña	2.011		43	43	2,1
19	Cuarteles	2.617	45		45	1,7
9	Hospital de Mujeres	794		9	9	1,1
7	Falla	906	4	3	7	0,8
8	Mentidero	712		3	3	0,4
0	Otros	350			0	0,0
2	Pópulo	189			0	0,0
3	San Juan	423			0	0,0
4	Callejones	754			0	0,0
10	San Felipe	553			0	0,0
11	San Antonio	648			0	0,0
15	Bahía Blanca	1.067			0	0,0
16	Santa María del Mar	322			0	0,0
17	San Severiano	1.730			0	0,0
18	Brunete	2.292			0	0,0
21	Barriada de La Paz	3.258			0	0,0
22	Trille	307			0	0,0
24	Segunda Aguada	2.356			0	0,0
25	Residencia	1.930			0	0,0
27	Cerro del Moro	1.228			0	0,0
28	La Laguna	4.067			0	0,0
29	Puntales	759			0	0,0
30	Loreto	1.887			0	0,0
32	Astilleros	1.311			0	0,0
TOTAL		49.627	1.303	156	1.459	2,9



ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS TRADICIONALES FRENTE A VFT.

COMPLEMENTARIEDAD DE LA OFERTA VFT AL SECTOR DE ALOJAMIENTO HOTELERO Y APARTAMENTOS TURÍSTICOS

ID BARRIO	NOMBRE BARRIO	PLAZAS ALOJAMIENTO TURÍSTICO TRADICIONAL			PLAZAS VFT	PLAZAS ALOJAMIENTO TURÍSTICO				
		PLAZAS APT	PLAZAS EH	PLAZAS ATT		TOTAL PLAZAS	% APT	% EH	% ATT	% VFT
31	Paseo Marítimo	105	470	575	454	1029	10,2	45,7	55,9	44,1
12	San Francisco-Mina	98	413	511	461	972	10,1	42,5	52,6	47,4
13	Candelaria	68	247	315	453	768	8,9	32,2	41,0	59,0
6	Balón		303	303	302	605	0,0	50,1	50,1	49,9
5	Viña	116		116	455	571	20,3	0,0	20,3	79,7
1	Santa María	31	171	202	340	542	5,7	31,5	37,3	62,7
14	Alameda-San Carlos	21	161	182	330	512	4,1	31,4	35,5	64,5
26	Brasil		279	279	141	420	0,0	66,4	66,4	33,6
23	San José		281	281	84	365	0,0	77,0	77,0	23,0
20	Asdrúbal		190	190	158	348	0,0	54,6	54,6	45,4
28	La Laguna			0	290	290	0,0	0,0	0,0	100,0
9	Hospital de Mujeres	20		20	266	286	7,0	0,0	7,0	93,0
8	Mentidero	10		10	271	281	3,6	0,0	3,6	96,4
7	Falla	10	32	42	233	275	3,6	11,6	15,3	84,7
11	San Antonio			0	240	240	0,0	0,0	0,0	100,0
4	Callejones			0	230	230	0,0	0,0	0,0	100,0
19	Cuarteles		80	80	129	209	0,0	38,3	38,3	61,7
10	San Felipe			0	147	147	0,0	0,0	0,0	100,0
3	San Juan			0	130	130	0,0	0,0	0,0	100,0
18	Brunete			0	116	116	0,0	0,0	0,0	100,0
15	Bahía Blanca			0	95	95	0,0	0,0	0,0	100,0
25	Residencia			0	59	59	0,0	0,0	0,0	100,0
16	Santa María del Mar			0	56	56	0,0	0,0	0,0	100,0
2	Pópulo			0	51	51	0,0	0,0	0,0	100,0
21	Barriada de La Paz			0	27	27	0,0	0,0	0,0	100,0
17	San Severiano			0	26	26	0,0	0,0	0,0	100,0
30	Loreto			0	17	17	0,0	0,0	0,0	100,0
27	Cerro del Moro			0	10	10	0,0	0,0	0,0	100,0
29	Puntales			0	5	5	0,0	0,0	0,0	100,0
22	Trille			0	4	4	0,0	0,0	0,0	100,0
24	Segunda Aguada			0		0	0,0	0,0	0,0	0,0
32	Astilleros			0		0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL		479	2.627	3.106	5.580	8.686	5,5	30,2	35,8	64,2





4.7. PERFIL DE USUARIOS DE LAS VFT

Discrepancias sobre cuál es el perfil del cliente de esta tipología de alojamiento y falta de datos oficiales

Estudios en otras ciudades señalan:

Perfil de turistas extranjeros usuarios/as de las VFT, principalmente por familias y personas de mediana edad que desarrollan un turismo cultural, comercial y gastronómico. En el periodo estival se suma un perfil de jóvenes en busca de un turismo de ocio nocturno.



4.7. PERFIL DE USUARIOS DE LAS VFT

- Encuesta de Coyuntura Turística de Andalucía: *Perfil de turistas.*

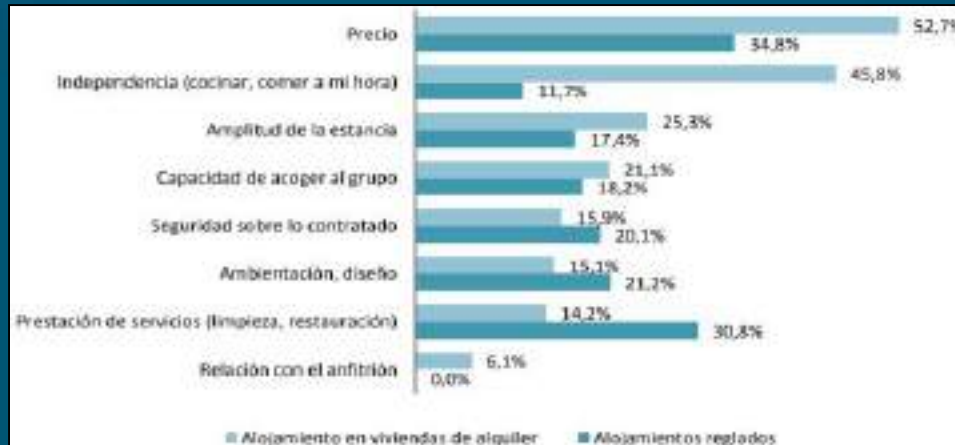
- **Turistas más jóvenes** : - de 30 años >30% y los + de 65 <10% frente a hoteles donde ambas franjas representan el 20%.
- **Familias**: 40% del total frente a los hoteles 20%.
- **Alto grado de organización particular** (94%), frente a hoteles 74%.
- **Mayor tiempo dedicado a compras, disfrute de la playa, deportes o naturaleza** y menos, en relación a los alojados en hoteles, a la cultura o los congresos.
- **El mercado nacional mayor peso 60%**, aunque en **Cádiz se ha producido un significado aumento de los visitantes extranjeros.**
- **Estancia media 10,2 días** frente a 5,7 y **gasto medio diario algo más reducido (60 euros frente a 69).**



PERFIL DE USUARIOS DE LAS VFT

Las asociaciones de VFT (APARTSUR, AVVA) y las empresas gestoras de VFT consultadas: los usuarios de VFT en la Ciudad de Cádiz buscan vivir la **experiencia como un habitante más de la ciudad**, así como que responden a una **nueva demanda de perfil de turista**, donde predomina el turista nacional, que viaja en familia, muchas de ellas con niños pequeños a su cargo (en torno al 20%). Aspectos más decisivos : acceso a una cocina y poder alojarse con su mascota.

Clasificación de los turistas por motivaciones según tipología alojativa (Exceltur, 2015)



ÍNDICE

I. OBJETO Y METODOLOGÍA DEL ESTUDIO.

II. ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS.

I. EVOLUCIÓN, DISTRIBUCIÓN Y PREVISIONES.

II. LOS EFECTOS DE LA VIVIENDAS TURÍSTICAS.

III. PROPUESTA DE REGULACIÓN URBANÍSTICA.

II.2.- LOS EFECTOS DE LA VIVIENDAS TURÍSTICAS.

- a. ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS TRADICIONALES FRENTE A VIVIENDAS TURÍSTICAS.
- b. DIMENSIÓN ECONÓMICA DE LA VFT.
- c. VFT Y PARQUE VIVIENDAS, ALQUILER RESIDENCIAL Y DEMANDANTES DE VIVIENDA.
- d. LA CONVIVENCIA CON LA VIVIENDAS TURÍSTICAS. CAPACIDAD DE ACOGIDA Y DENSIDAD TURÍSTICA.
- e. EXPOSICIÓN Y VULNERABILIDAD DE LA POBLACIÓN RESIDENTE A LA VFT.

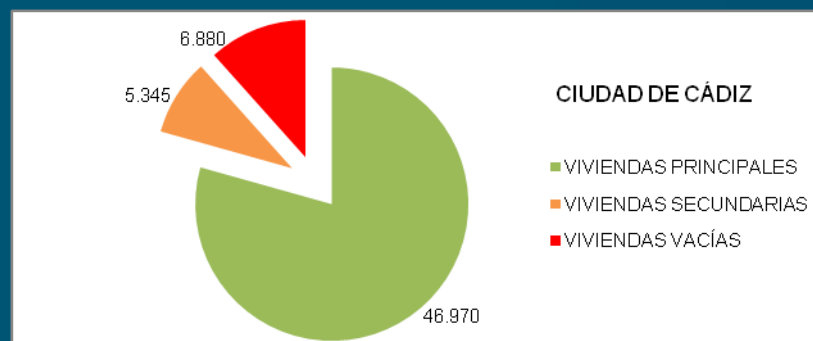
3.2. TIPOLOGÍA, EDAD Y ESTADO DE LA VIVIENDA EN CÁDIZ CENSO 2011

Tipología de vivienda: principales, secundarias y vacías

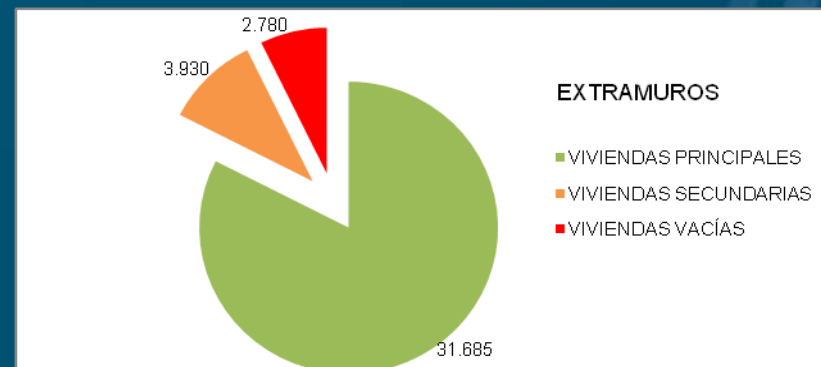
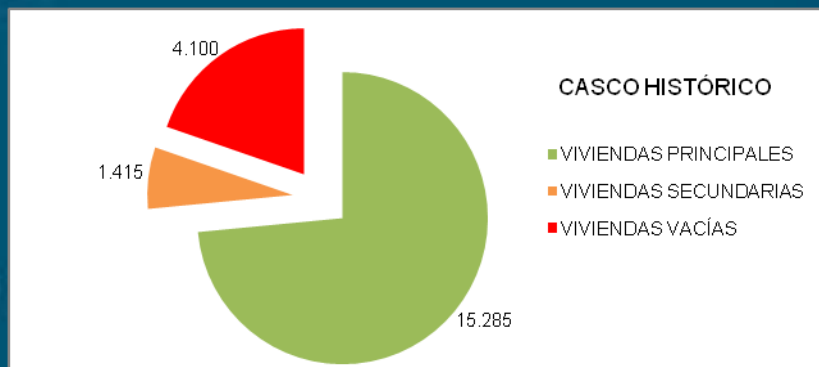
ÁMBITO	Nº VIVIENDAS	% VIVIENDAS
Casco Histórico	20.795	35
Extramuros	38.390	65
TOTAL	59.185	100

ÁMBITO	% PRINCIPALES	% NO PRINCIPALES	% SECUNDARIAS	% VACÍAS
CASCO HISTÓRICO	73,50	26,52	6,80	19,72
EXTRAMUROS	82,53	17,48	10,24	7,24
TOTAL CIUDAD DE CÁDIZ	79,36	20,66	9,03	11,62
MUNICIPIO ESPAÑOL > 100.000 HABITANTES	81,22	18,78	6,84	11,94
PROMEDIO NACIONAL	71,74	28,26	14,6	13,66

Alto porcentaje de vivienda vacía en el Centro Histórico (casi 20%)
(Entre la vivienda vacía se incluye la de obra nueva sin vender)



La vivienda secundaria se concentra en Extramuros.

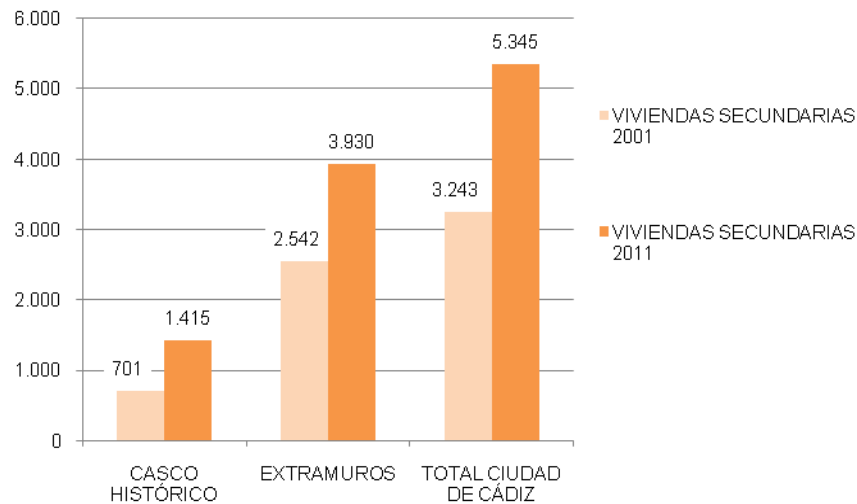




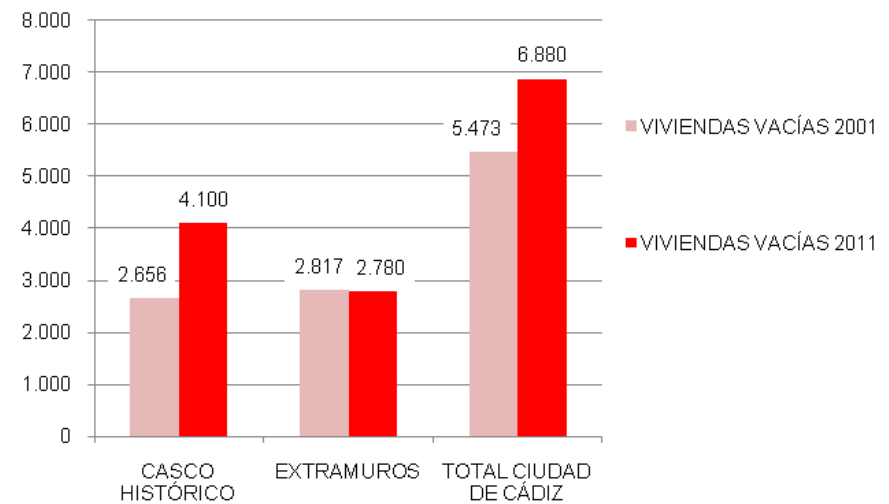
3.2. TIPOLOGÍA, EDAD Y ESTADO DE LA VIVIENDA EN CÁDIZ CENSO 2011

Evolución de las viviendas secundarias y vacías

Evolución viviendas secundarias 2001 - 2011



Evolución viviendas vacías 2001 - 2011



La vivienda secundaria en el Centro Histórico se duplica, aunque solo representan al 6,8% de su parque de viviendas



Revalorización del casco antiguo y rehabilitación de viviendas

El aumento de vivienda vacía se produce solo en el Centro Histórico



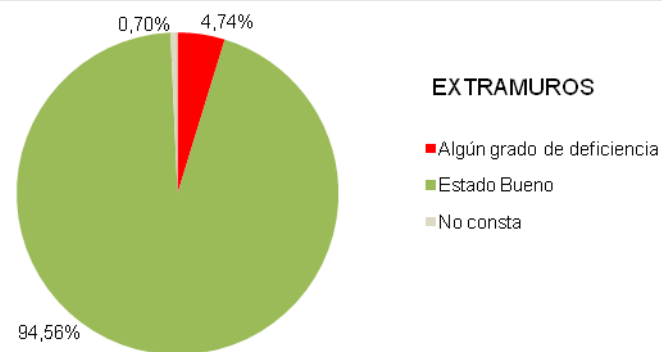
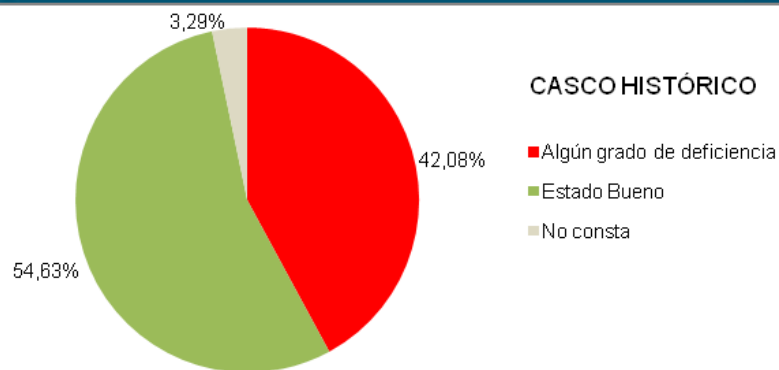
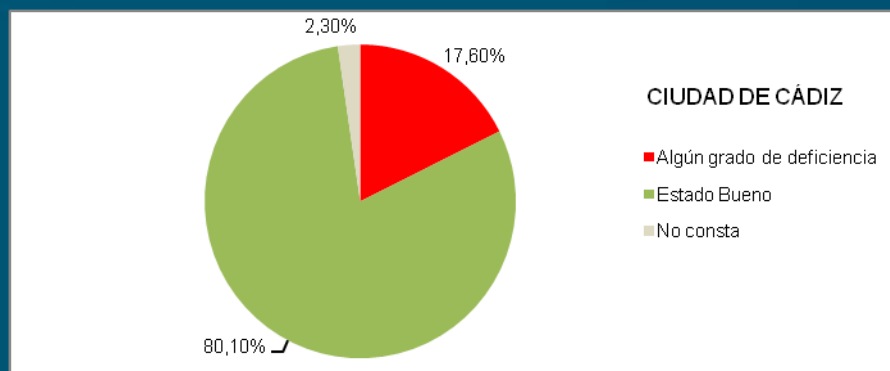
Viviendas más antiguas que se desocupan ante el progresivo deterioro y elevado coste de adecuación y mantenimiento

3.2. TIPOLOGÍA, EDAD Y ESTADO DE LA VIVIENDA EN CÁDIZ CENSO 2011

Estado de la vivienda

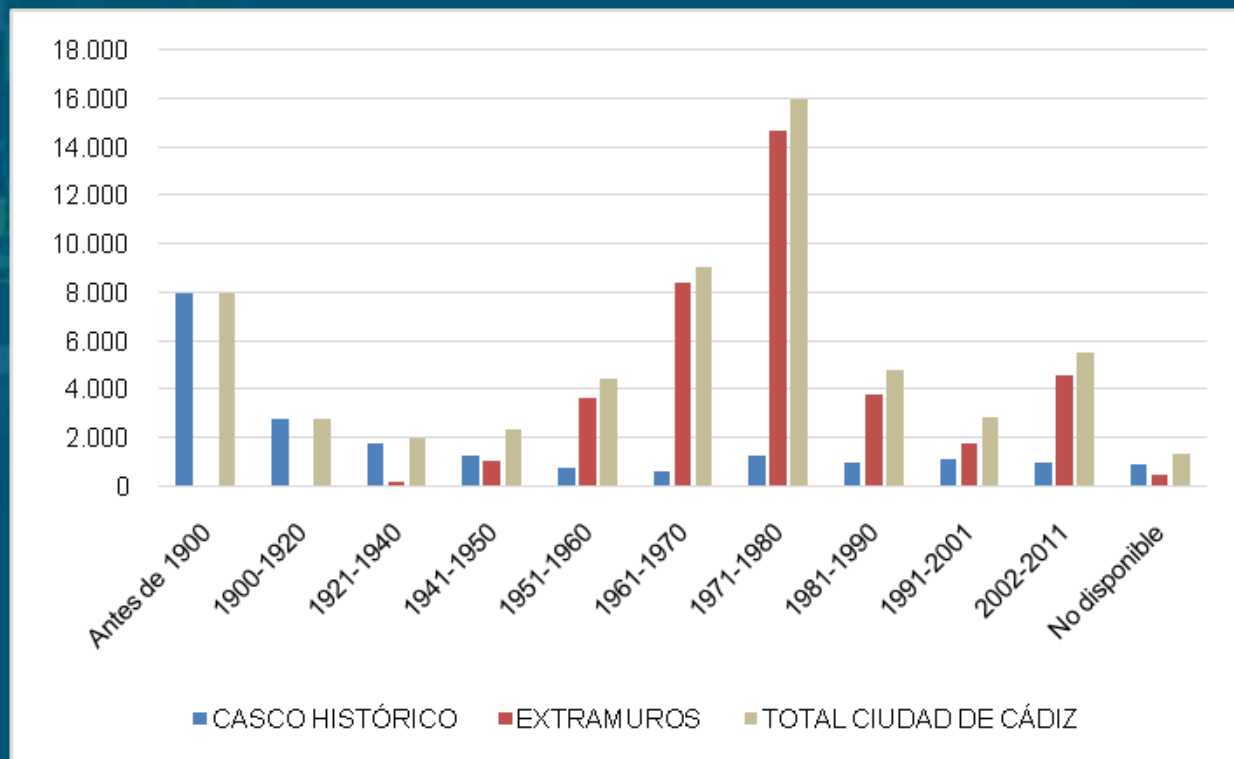
ESTADO VIVIENDAS	TOTAL CIUDAD DE CÁDIZ		CASCO HISTÓRICO		EXTRAMUROS	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Algún grado de deficiencia	10.400	17,57%	8.750	42,08%	1.820	4,74%
Estado Bueno	47.430	80,14%	11.360	54,63%	36.310	94,56%
No consta	1.355	2,29%	685	3,29%	269	0,70%
Total	59.185	100%	20.795	100%	38.399	100%

Alto porcentaje de vivienda con algún grado de deficiencia en el Centro Histórico (más del 40%)



3.2. TIPOLOGÍA, EDAD Y ESTADO DE LA VIVIENDA EN CÁDIZ CENSO 2011

Edad de la vivienda



CASCO HISTÓRICO

Cerca del 40% anterior a 1900

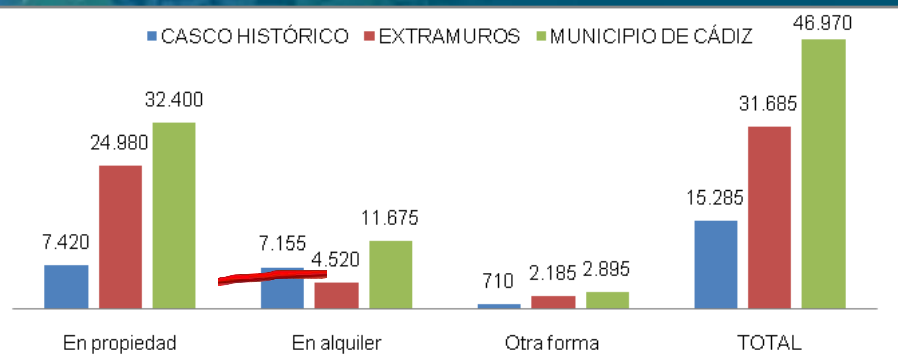
EXTRAMUROS

60% entre 1960 - 1980

3.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Municipio con el mayor porcentaje de vivienda en alquiler de Andalucía, casi un 25%

RÉGIMEN DE TENENCIA	CASCO HISTÓRICO		EXTRAMUROS		MUNICIPIO DE CÁDIZ	
	nº	%	nº	%	nº	%
En propiedad	7.420	48,5	24.980	78,8	32.400	68,9
En alquiler	7.155	46,8	4.520	14,3	11.722	24,9
Otra forma	710	4,6	2.185	6,9	2.895	6,2
TOTAL	15.285		31.685		47.017	



Casi la mitad de las viviendas del Centro Histórico son viviendas en régimen de alquiler

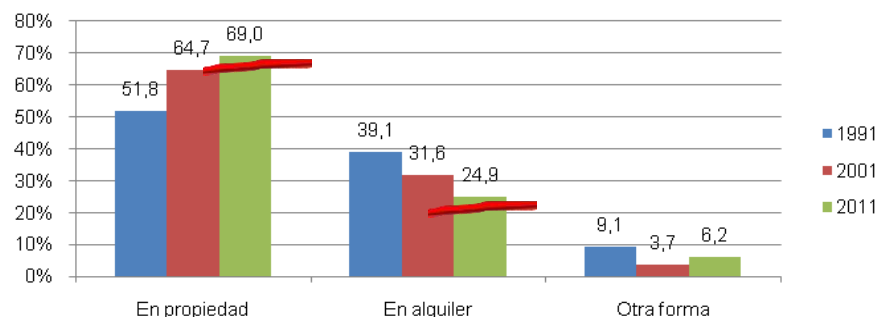
La tendencia desde los años 90 es al aumento de la propiedad y la reducción del alquiler

Entre 1991 y 2011: -8.000 viviendas en alquiler menos



Proceso de rehabilitación urbana del Casco Histórico

Retorno de migrantes metropolitanos que desplazan a otros residentes históricos



3.4. IDENTIFICACIÓN DE VIVIENDAS Y FINCAS VACÍAS.

Nº de viviendas según Catastro

ÁMBITO	Nº VIVIENDAS	% VIVIENDAS
Casco Histórico	13.704	28
Extramuros	35.923	72
TOTAL	49.627	100

Centro Histórico = 28% vivienda / 30% población

Extramuros = 72% vivienda / 70% población

El 50% de las fincas vacías se localizan en Santa María, la Viña y Candelaria

Ocupación media de 6,7 viviendas por finca = 900 viviendas vacías

Titularidad fincas vacías

Privado	111	80,4
Ayuntamiento	18	13
Junta de Andalucía	9	6,5

ID BARRIO	NOMBRE BARRIO	Nº FINCAS VACÍAS	% FINCAS VACÍAS
1	Santa María	25	18,12
5	Viña	23	16,67
13	Candelaria	19	13,77
8	Mentidero	14	10,14
12	San Francisco-Mina	13	9,42
4	Callejones	8	5,80
6	Balón	7	5,07
3	San Juan	6	4,35
9	Hospital de Mujeres	6	4,35
2	Pópulo	5	3,62
14	Alameda-San Carlos	4	2,90
11	San Antonio	4	2,90
10	San Felipe	3	2,17
7	Falla	1	0,72
TOTAL		138	100

ID BARRIO	NOMBRE BARRIO	Nº FINCAS VACÍAS	Nº FINCAS TOTALES	% FINCAS VACIAS SOBRE TOTAL FINCAS
1	Santa María	25	306	8,17
8	Mentidero	14	196	7,14
5	Viña	23	356	6,46
2	Pópulo	5	89	5,62
13	Candelaria	19	367	5,18
4	Callejones	8	157	5,10
3	San Juan	6	119	5,04

TOTAL	138	3.135	4,40
--------------	------------	--------------	-------------

5.5.- INCIDENCIA DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO SOBRE LAS FINCAS VACÍAS.

Situación en 2013:

El **4,4% (138)** de las fincas existentes (3.135) en el **Centro Histórico** se encontraban vacías, la mayoría se localizan en **Santa María, la Viña , Candelaria** y, en términos relativos **Mentidero**.

Situación en 2019. **Reducción del 10% de las fincas vacías, de 138 a 124.**

3 fincas han sido ocupadas para albergar **46 apartamentos turísticos**: **La Viña (1 finca/21 apartamentos), Candelaria (1/13) y San Francisco-Mina(1/12).**

11 han visto ocupadas alguna o algunas de sus viviendas por **62 VFT**: **San Francisco-Mina (4 fincas/20 VFT), La Viña (2/6), San Juan (2/8).**

Previsiones. Reducción del 10% de las fincas vacías

Solicitudes de Licencia de Ocupación Sin Obras para VFT en fincas vacías (0)

Solicitudes de Licencia de Obras Mayores para Apart. Turísticos y Hostales en fincas vacías (11) : **Candelaria (5 finca/37 apartamentos), La Viña (4/24), Hospital de Mujeres (2/20)**

ID BARRIO	NOMBRE	Nº FINCAS VACÍAS	% FINCAS VACÍAS	SOLICITUDES	
				Nº DE AP. TUR.	Nº DE HOSTALES
3	San Juan	1	7,14		1
5	Viña	4	28,57	24	
9	Hospital de Mujeres	2	14,29	20	
12	San Francisco-Mina	1	7,14	12	
13	Candelaria	5	35,71	37	
14	Alameda-San Carlos	1	7,14	3	
	TOTAL	14	100,00	96	1



5.5. INCIDENCIA DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO SOBRE LAS FINCAS VACÍAS

PROYECCIÓN FINCAS VACÍAS	NÚMERO	PORCENTAJE
Nº FINCAS VACÍAS 2013	138	
Nº FINCAS VACÍAS 2019	124	-10,1
Diferencia	14	
Destino VFT	11	78,6
Destino Alojamiento Turístico Tradicional	3	21,4
Nº FINCAS VACÍAS PREVISTAS	110	-11,3
Diferencia	14	
Destino VFT	0	0,0
Destino Alojamiento Turístico Tradicional	14	100,0

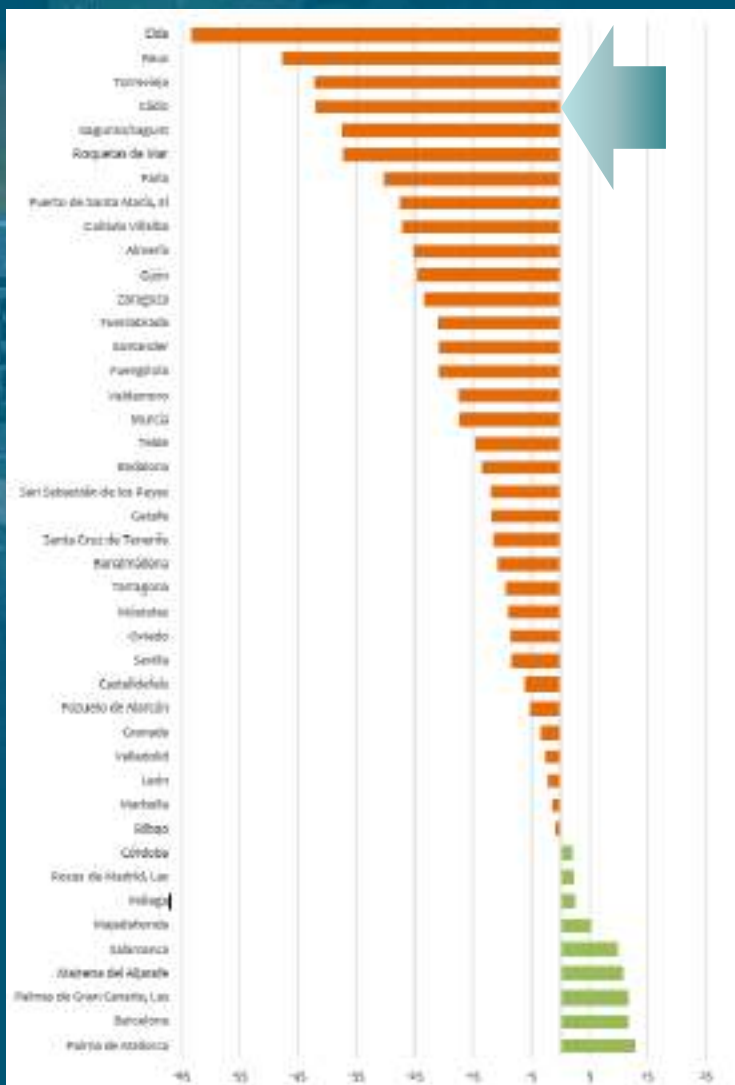
Origen: **abandono, despoblamiento, la reducción de la población residente** en alquiler, situación que permite al propietario disponer de una oferta inmobiliaria de elevado valor .

- **Ayuntamiento y la Junta de Andalucía** disponen de un importante número de fincas vacías. También la Iglesia.
- **Recurso para la regeneración, rehabilitación y mantenimiento de la actividad y de la población los Barrios del Centro Histórico.**



3.6. LA OFERTA DE VIVIENDA DE ALQUILER Y VENTA EN CÁDIZ

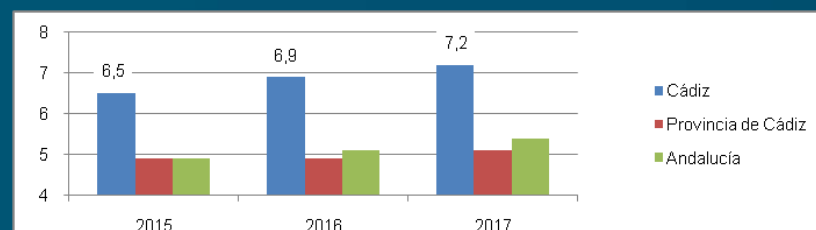
EVOLUCIÓN RENTA MEDIA DEL ALQUILER. 2007/2018



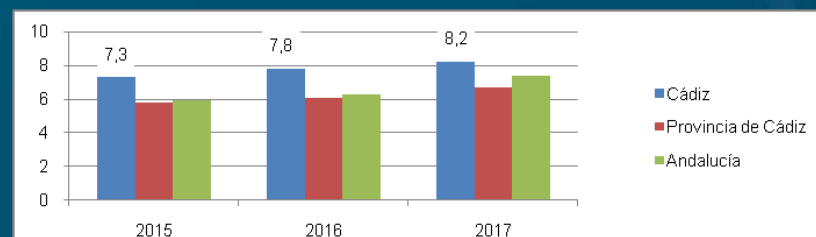
RENTA MEDIA DEL ALQUILER

Ámbito	Precio medio de oferta (€/m2.mes)			Variación 2007-2018 (%)
	2T 2007	2T 2017	2T 2018	
Municipio de Cádiz	11,4	7,8	6,6	-41,9
Provincia de Cádiz	10	6,5	6,2	-38
Andalucía	8,4	6,7	6,8	-19,3

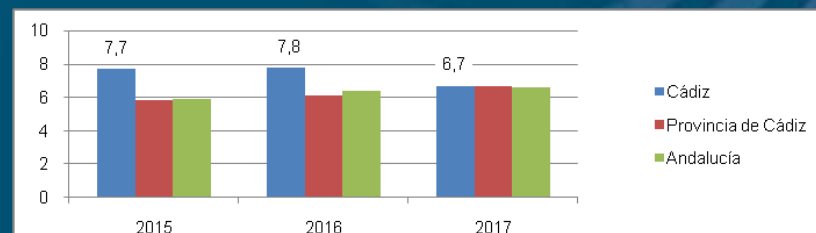
Según depósitos de fianza



Según Fotocasa

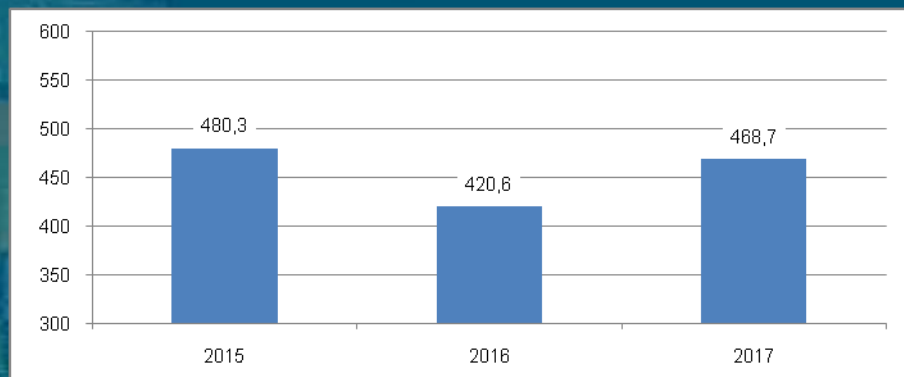


Según Idealista



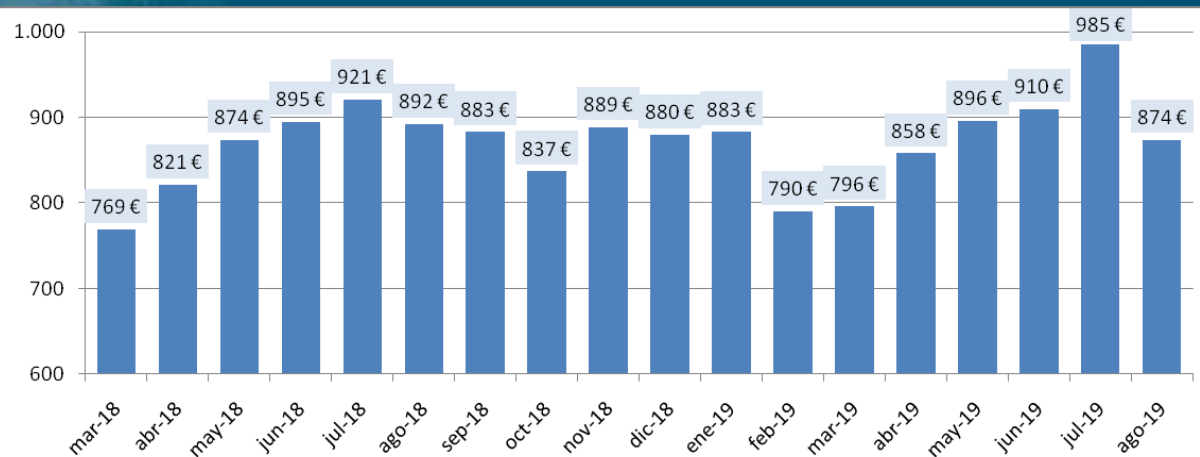
3.6. LA OFERTA DE VIVIENDA DE ALQUILER Y VENTA EN CÁDIZ.

EVOLUCIÓN IMPORTE MEDIO DE LAS FIANZAS AL ALQUILER



50% más que la media de la provincia

EVOLUCIÓN PRECIO MEDIO DEL ALQUILER EN CADIZ CAPITAL



Fuente: Enalquiler.com

PRECIO MEDIO DEL ALQUILER POR CAPITAL DE PROVINCIA - ENERO 2019

Puesto	Capital de provincia	Precio medio/mes
1	Barcelona	1.883 €
2	Madrid	1.873 €
3	Donostia-San Sebastián	1.504 €
4	Palma de Mallorca	1.375 €
5	Bilbao	1.268 €
6	Sevilla	1.261 €
7	Pamplona / Iruña	1.143 €
8	Valencia	1.009 €
9	Málaga	997 €
10	Las Palmas de Gran Canaria	996 €
11	Girona	955 €
12	Alacant / Alicante	909 €
13	A Coruña	889 €
14	Cádiz	883 €
15	Santa Cruz de Tenerife	878 €
16	Murcia	850 €
17	Granada	812 €
....		
21	Almería	742 €
....		
24	Córdoba	720 €
....		
30	Jaén	631 €
31	Huelva	613 €
....		

3.6. LA OFERTA DE VIVIENDA DE ALQUILER Y VENTA EN CÁDIZ

NÚMERO DE VIVIENDAS Y PRECIO EN PORTALES WEB

Estudio PMVS Cádiz

(noviembre 2017 – enero 2018)

363 Viviendas alquiler residencial

153 alquiler temporada escolar

Datos de portales inmobiliarios

(mayo de 2019)

Fotocasa: **173** viv.

Idealista: **187** viv.

Enalquiler.com: 91 viv.

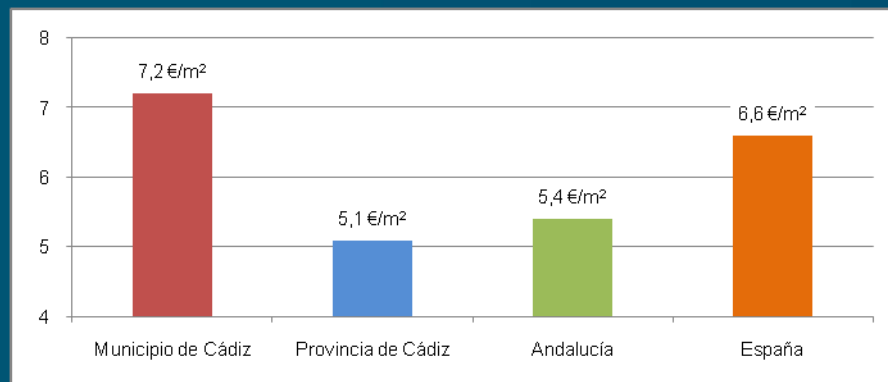
Pisos.com: **74** viv.

50% temporada escolar

100 viviendas estimadas en alquiler residencial

50% entre 600 y 900 €

RENTA MEDIA DEL ALQUILER



En 2017 **municipio andaluz de + 100.000 habitantes con mayor renta media del alquiler**, de 7,2 €/m2, sólo superado por **Málaga, Sevilla y Marbella**.

Media de Andalucía 5,4 €/m2 / España 6,6 €/m2

RENTA MEDIA DEL ALQUILER

602,64 €/m2 al mes

7,2 €/m2 x 83,7m2

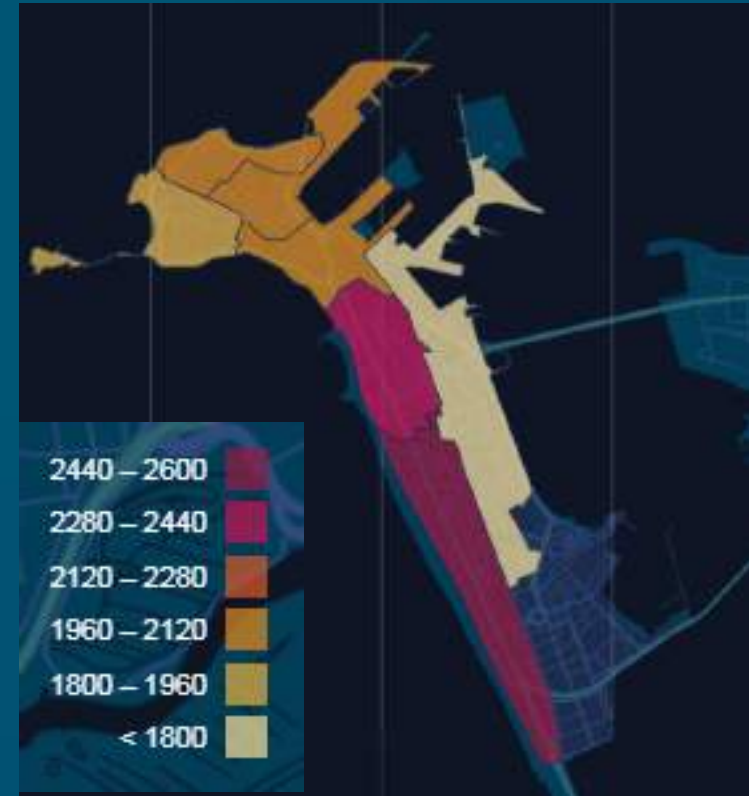
3.6. LA OFERTA DE VIVIENDA DE ALQUILER Y VENTA EN CÁDIZ

PRECIO DE ALQUILER SEGÚN ZONAS EN
VIVIENDAS PUBLICITADAS EN
FOTOCASA.COM



Algunos Barrios del Centro Histórico y
Bahía Blanca > 8 €/m²

PRECIO DE VENTA SEGÚN ZONAS EN
VIVIENDAS PUBLICITADAS EN
FOTOCASA.COM



Paseo Marítimo, Brasil > 2.400 €/m²
La Viña, Callejones precios de venta +
baratos

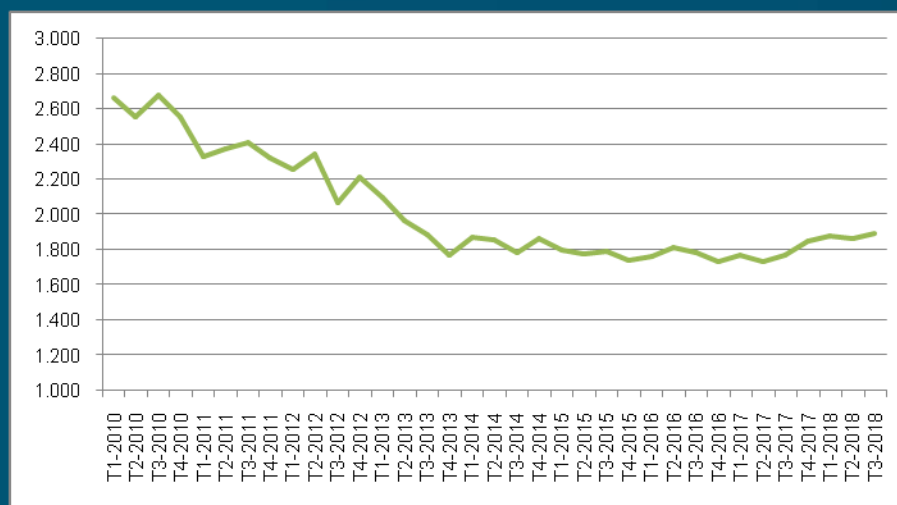
3.6. LA OFERTA DE VIVIENDA DE ALQUILER Y VENTA EN CÁDIZ

VALOR TASADO DE VIVIENDA LIBRE TERCER TRIMESTR E 2018

CIUDAD	VALOR TASADO (€/m ²)
Barcelona	3.300,10
Madrid	3.016,00
Bilbao	2.269,70
Marbella	2.338,90
Cádiz	1.892,60
Sevilla	1.607,40
Málaga	1.547,90
Granada	1.465,50

**Municipios andaluces + 100.000
hab., sólo superado por
Marbella**

EVOLUCIÓN DEL VALOR TASADO DE VIVIENDA LIBRE EN CÁDIZ



**Nueva subida de precios desde mediados de
2017: 1,8% trimestral (unos 10,6 €/m2 al mes)**

3.5. LA DEMANDA DE VIVIENDA EN CÁDIZ.

Más de **7.000 inscripciones activas**.

Grupos de edad: **35/65 años** seguido de los > 35.

Régimen de acceso: alquiler con opción a compra seguido del alquiler.

Solicitantes con **ingresos muy bajos**, inferiores a 1,5 veces el IPREM (75%).

Mayor índice de demanda de vivienda protegida de Andalucía (6,04%), Chiclana 2,75%, San Fernando 1,67%, Almería 1,63%, Málaga 1,61% Sevilla 1,6%.

La demanda en el municipio de Cádiz representa al **10,3%** de la demanda total andaluza mientras que su **población** representa al **1,4%**.

Desproporción notable en la demanda de vivienda de Cádiz en relación con el resto de municipios de la Bahía y resto de Andalucía

Posibles causas:

La estructura de la propiedad.

Las deficitarias condiciones del parque de vivienda del Casco Histórico.

El alto índice de paro y bajo nivel de renta.

Mercado inmobiliario de los más caros de Andalucía.

Insuficiente oferta por suelo agotado.

Segregación espacial de la población.

Déficits en la oferta de VP.

ÍNDICE

I. OBJETO Y METODOLOGÍA DEL ESTUDIO.

II. ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS.

I. EVOLUCIÓN, DISTRIBUCIÓN Y PREVISIONES.

II. LOS EFECTOS DE LA VIVIENDAS TURÍSTICAS.

III. PROPUESTA DE REGULACIÓN URBANÍSTICA.

II.2.- LOS EFECTOS DE LA VIVIENDAS TURÍSTICAS.

- a. ALOJAMIENTOS TURÍSITOCOS TRADICIONALES FRENTE A VIVIENDAS TURÍSTICAS.
- b. DIMENSIÓN ECONÓMICA DE LA VFT.
- c. VFT Y PARQUE VIVIENDAS, ALQUILER RESIDENCIAL Y DEMANDANTES DE VIVIENDA.
- d. LA CONVIVENCIA CON LA VIVIENDAS TURÍSTICAS. CAPACIDAD DE ACOGIDA Y DENSIDAD TURÍSTICA.
- e. EXPOSICIÓN Y VULNERABILIDAD DE LA POBLACIÓN RESIDENTE A LA VFT.

5.3. IMPACTO DE LAS VFT SOBRE LA CONVIVENCIA.

CONVIVENCIA ENTRE LA POBLACIÓN RESIDENTE Y LA POBLACIÓN TURÍSTICA FLOTANTE.

- Finca y comunidades de vecinos.
- Barrio.
- Ciudad.



5.3. IMPACTO DE VFT SOBRE LA CONVIVENCIA.

CONVIVENCIA ENTRE LA POBLACIÓN RESIDENTE Y LA POBLACIÓN TURÍSTICA FLOTANTE.

- **Incidencias y quejas en ambos sentidos.**

Con carácter indicativo (carencia de datos), incidencias:

1.- **Acceso a la unidad de alojamiento o VFT** a través de **las zonas comunes de la finca** (portales, escaleras y ascensores)

2.- **El uso de las zonas comunes** (tendederos, cuartos o contenedores de basuras, etc.)

3.- **Hábitos y costumbres.** Aspectos que pueden considerarse aceptables por un grupo pueden resultar inadecuados por otros.

4.- **Comportamientos inadecuados.** Comportamientos individuales que afectan al respeto de la convivencia (fiestas, despedidas de solteros/as, ruidos, etc.)





5.2. LA DENSIDAD DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN LA ACTUALIDAD

CAPACIDAD DE ACOGIDA.

DENSIDAD TURÍSTICA.

PRESIÓN TURÍSTICA.



5.2. LA DENSIDAD DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN LA ACTUALIDAD

CAPACIDAD DE ACOGIDA.

Evalúa **aspectos socioculturales, socioeconómicos, espaciales** y de forma derivada también políticos.

Identifica a la ciudad y, por tanto, no es exportable aunque puede haber coincidencia con el de otras ciudades, ya que **afecta a la identidad del lugar**.

Evalúa la **convivencia entre residentes y turistas**, analiza el balance entre ventajas y desventajas económicas sociales y espaciales.

Se construye con la **participación activa de los residentes** que manifiestan su **percepción** sobre el fenómeno disponiendo de los datos del estudio del fenómeno.

DENSIDAD TURÍSTICA.

Repercusión del **número de viviendas, hoteles, apartamentos turísticos, o plazas de cada categoría, en relación con el parque inmobiliario residencial disponible o la población residente censada**.

PRESIÓN TURÍSTICA.

Analiza la **relación entre la población turista y la población residente de forma temporal vinculada a la estación del año y su confluencia con el turismo de cruceros, de hoteles, de apartamentos turísticos e incluso universitaria, es decir, la población transeúnte**.

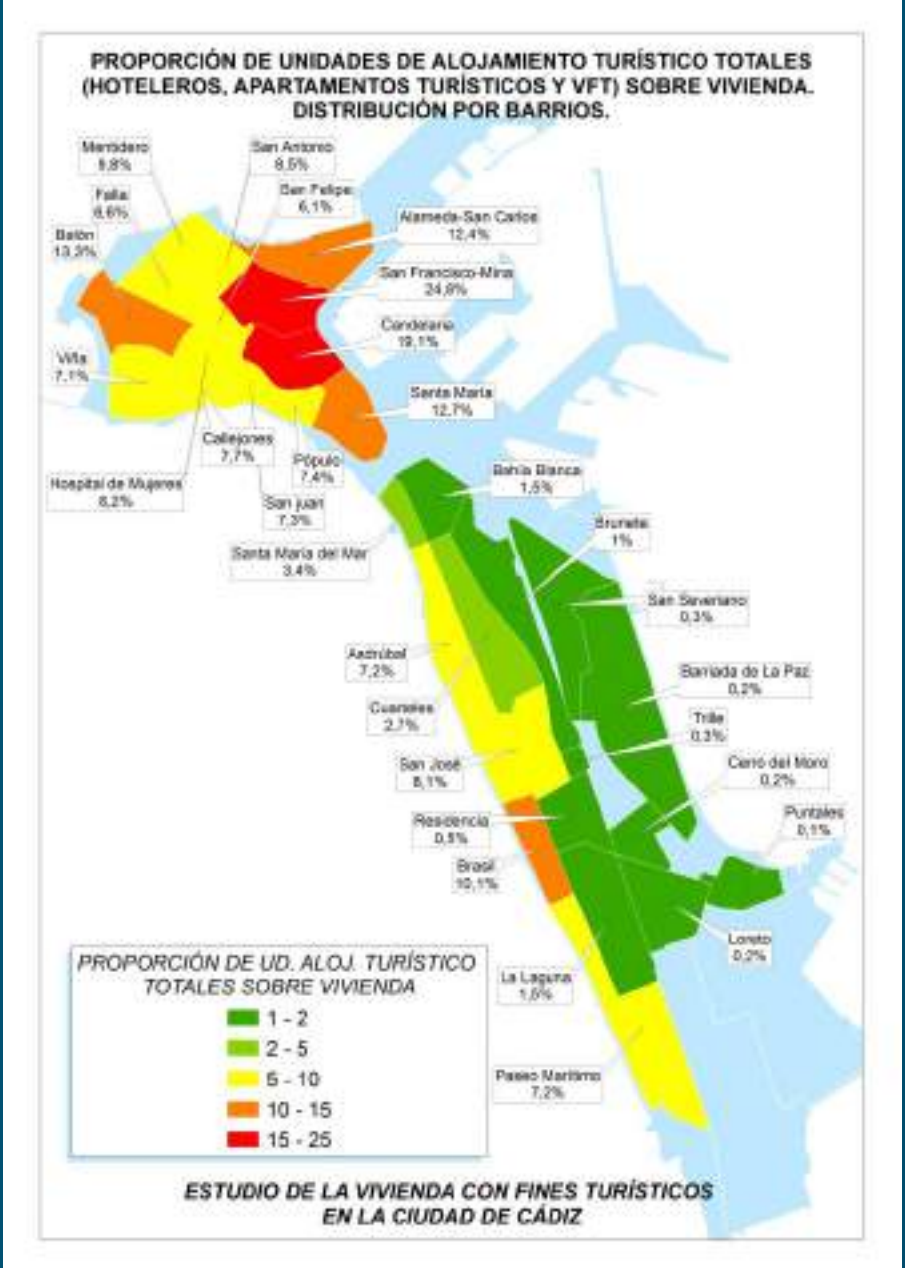
DENSIDAD DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN LA ACTUALIDAD.

Unidades de alojamiento turístico sobre la vivienda

NÚMERO DE UNDS. ALOJA: 2.363
(1.303 EH, 156 APT, 1.224 VFT)
HABITANTES: 117.165 residentes

ÁMBITO	PROPORCIÓN DE UND. ALOJ. AT SOBRE VIVIENDA
CASCO HISTÓRICO	11,79
EXTRAMUROS	2,88
TOTAL CIUDAD DE CÁDIZ	5,41

BARRIOS:
Máximo en San Francisco-Mina (24,8)
Candelaria (19)
Balón, Santa María, Alameda San Carlos y Brasil
(+10)





5.4. PREVISIONES DE CRECIMIENTO DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO

LICENCIAS DE OBRAS MAYORES (finales de 2018)

19 solicitudes de licencias de obras mayores. 416 plazas

17 solicitudes Apartamentos Turísticos. 159 plazas

2 solicitudes Hostales. 16 dormitorios de 2 Hostales. 36 plazas.

Todas se localizan en el Centro Histórico

Candelaria, San Antonio y Alameda-San Carlos (más del 50% de las plazas previstas)

+ San Francisco-Mina y la Viña (75% del total)

ID BARRIO	NOMBRE	Nº SOLICITUDES	Nº DE AP. TURÍSTICOS	Nº DORMITORIOS EN HOSTALES	Nº DE PLAZAS	% DE PLAZAS
13	Candelaria	4	25		82	19,71
11	San Antonio	3	29		74	17,79
14	Alameda-San Carlos	1	26		52	12,50
12	San Francisco-Mina	1	18		50	12,02
5	Viña	3	24		48	11,54
3	San Juan	1	20		40	9,62
1	Santa María	1		10	24	5,77
9	Hospital de Mujeres	2	11		22	5,29
7	Falla	1		6	12	2,88
2	Pópulo	1	3		6	1,44
6	Balón	1	3		6	1,44
	TOTAL	19	159	16	416	100



5.4. PREVISIONES DE CRECIMIENTO DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO.

PREVISIÓN DE CRECIMIENTO DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS

Número: De 156 actuales a 315, el número de apartamentos turísticos se duplicaría
Plazas: de 479 actuales a 859, se incrementarían en un 80%

ID BARRIO	NOMBRE BARRIO	UNID. ALOJA. ACTUALES	PLAZAS APT ACTUALES	UNID. ALOJA. SOLICIT.	PLAZAS APT SOLICIT.	UNID. ALOJA. TOTAL	PLAZAS APT TOTAL
5	Viña	43	116	24	48	67	164
13	Candelaria	22	68	25	82	47	150
12	San Francisco-Mina	34	98	18	50	52	148
31	Paseo Marítimo	26	105			26	105
11	San Antonio			29	74	29	74
14	Alameda-San Carlos	6	21	26	52	32	73
9	Hospital de Mujeres	9	20	11	22	20	42
3	San Juan			20	40	20	40
1	Santa María	10	31			10	31
7	Falla	3	10			3	10
8	Mentidero	3	10			3	10
2	Pópulo			3	6	3	6
6	Balón			3	6	3	6
TOTAL CIUDAD DE CADIZ		156	479	159	380	315	859

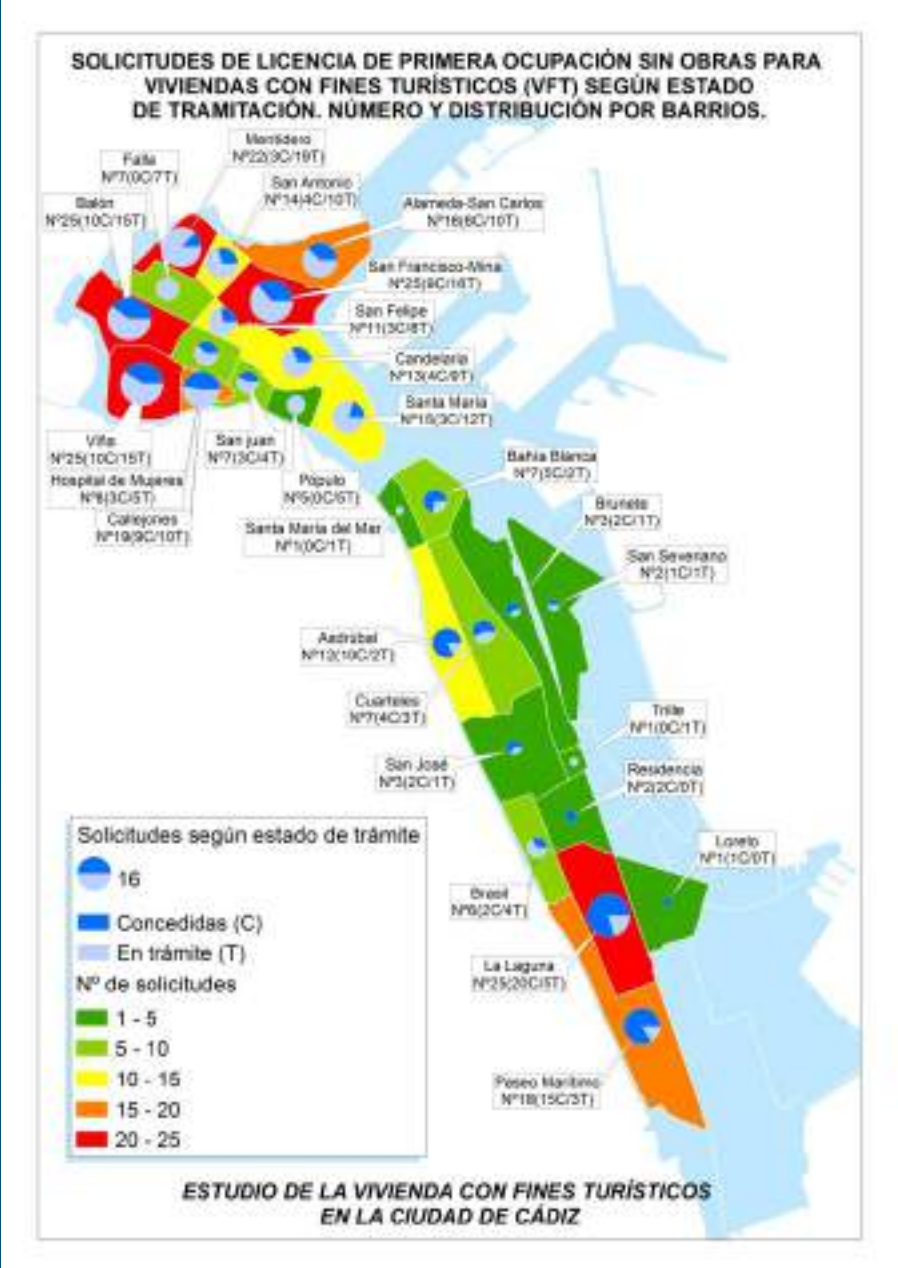
5.4. PREVISIONES DE CRECIMIENTO DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO

LICENCIAS DE OCUPACIÓN SIN OBRAS PARA VFT 300 solicitudes. 223 se corresponden con VFT inscrita en el RTA (75%). 77 con viviendas aún no inscritas en el RTA (25%)

ÁMBITO	Nº CONCEDIDAS	Nº EN TRAMITACIÓN	Nº TOTAL	% CONCEDIDAS	% EN TRAMITACIÓN	% TOTAL
Casco Histórico	67	145	212	51,15	85,80	70,67
Extramuros	64	24	88	48,85	14,20	29,33
TOTAL	131	169	300			

BARRIOS:

Totales: San Francisco-Mina, Viña, Balón y La Laguna (25)
En tramitación: Mentidero (19); le siguen San Francisco-Mina, Viña y Balón





DENSIDAD DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO. CRECIMIENTO.

PROPORCIÓN DE UNIDADES DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO Y VIVIENDA

ID BARRIO	NOMBRE BARRIO	UNIDADES DE ALOJAMIENTO POR CADA 100 VIVIENDAS				
		ALOJAMIENTO TURÍSTICO (AT)				
		ALOJAMIENTO TURÍSTICO TRADICIONAL (ATT)			VFT	TOTAL AT
		ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	APARTAMENTOS TURÍSTICOS	TOTAL ATT		
		CRECIMIENTO	CRECIMIENTO	CRECIMIENTO		
3	San Juan	0,00	4,73	4,73	5,67	10,40
2	Pópulo	0,00	1,59	1,59	6,35	7,94
9	Hospital de Mujeres	0,00	1,39	1,39	5,67	7,05
8	Mentidero	0,00	0,00	0,00	6,18	6,18
11	San Antonio	0,00	4,48	4,48	1,39	5,86
14	Alameda-San Carlos	0,00	2,49	2,49	3,16	5,66
13	Candelaria	0,00	1,76	1,76	3,58	5,34
12	San Francisco-Mina	0,00	1,23	1,23	3,95	5,18
1	Santa María	0,77	0,00	0,77	4,40	5,17
4	Callejones	0,00	0,00	0,00	4,77	4,77
5	Viña	0,00	1,19	1,19	3,33	4,53
6	Balón	0,00	0,20	0,20	2,83	3,03
10	San Felipe	0,00	0,00	0,00	2,89	2,89
7	Falla	0,66	0,00	0,66	1,99	2,65
26	Brasil	0,00	0,00	0,00	2,28	2,28
31	Paseo Marítimo	0,00	0,00	0,00	1,40	1,40
18	Brunete	0,00	0,00	0,00	1,18	1,18
15	Bahía Blanca	0,00	0,00	0,00	1,12	1,12
28	La Laguna	0,00	0,00	0,00	1,03	1,03
23	San José	0,00	0,00	0,00	0,89	0,89
20	Asdrúbal	0,00	0,00	0,00	0,68	0,68
21	Barriada de La Paz	0,00	0,00	0,00	0,37	0,37
30	Loreto	0,00	0,00	0,00	0,32	0,32
19	Cuarteles	0,00	0,00	0,00	0,23	0,23
25	Residencia	0,00	0,00	0,00	0,16	0,16
16	Santa María del Mar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17	San Severiano	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Trille	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Segunda Aguada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cerro del Moro	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29	Puntales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
32	Astilleros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

DENSIDAD DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO. ACTUALES Y PREVISTAS

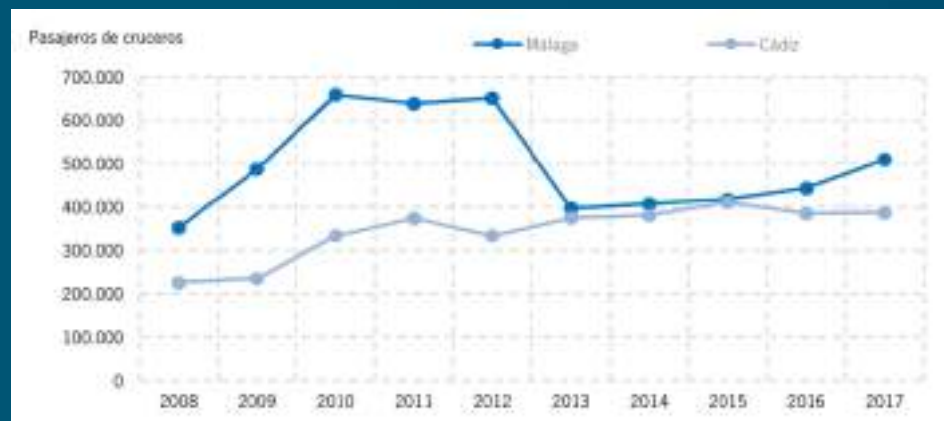
PROPORCIÓN DE UNIDADES DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO Y VIVIENDA

[illegible]

LOS CRUCERISTAS. EL PUERTO DE CÁDIZ Y LA FUTURA BASE DE CRUCEROS

RÉCORD en 2018 con 322 escalas (20% más que en 2017)

7º Puerto de España y 2º de Andalucía (tras Málaga) en cuanto a llegadas de pasajeros



PERFIL DEL CRUCERISTA

(Fuente: Sistema de Análisis y Estadística del Turismo de Andalucía)

Procedencia: Reino Unido, Alemania, Francia y Estados Unidos

Valoración de la ciudad: sobresaliente (9,3 sobre 10)

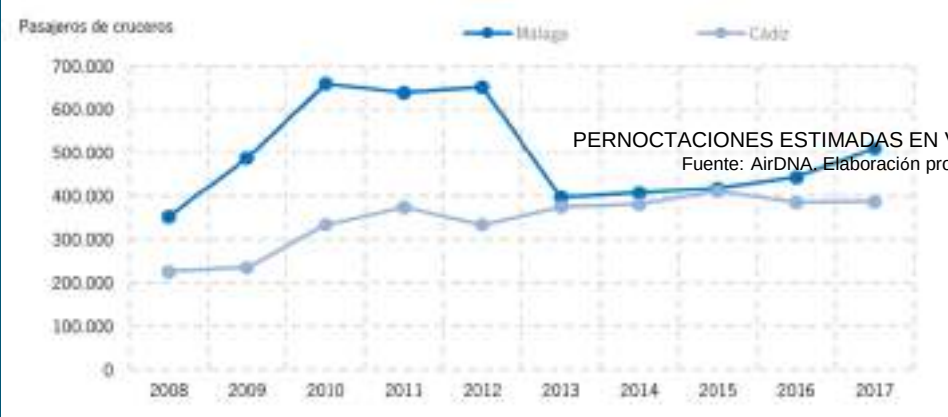
Intereses: visitas a monumentos y museos, gastronomía, compras.

Suelen viajar en pareja

Gasto medio: 40,6 €/día (70% en restauración y compras), en el caso de Puerto Base, 80 €/día.

 PRESIÓN TURÍSTICA.

FECHA	Nº DE PERNOCTACIONES
01/11/2018	16.797
01/10/2018	34.500
01/09/2018	49.856
01/08/2018	77.142
01/07/2018	62.183
01/06/2018	37.637
01/05/2018	33.062
01/04/2018	29.258
01/03/2018	28.422
01/02/2018	31.604
01/01/2018	18.027
01/12/2017	24.876
01/11/2017	17.498
01/10/2017	30.563
01/09/2017	42.560
01/08/2017	68.433
01/07/2017	52.278
01/06/2017	29.651
01/05/2017	21.300
01/04/2017	20.508
01/03/2017	14.988
01/02/2017	13.232
01/01/2017	8.328
01/12/2016	9.653
01/11/2016	7.437
01/10/2016	14.576
01/09/2016	23.153
01/08/2016	36.572
01/07/2016	27.864
01/06/2016	12.098



Plazas y pernoctaciones en alojamientos turísticos tradicionales y en VFT. Año 2018				
	oferta diaria de plazas/mes (Agosto 2018)	Pernoctaciones/mes (media mensual)	Pernoctaciones totales en el año 2018	% Pernoctaciones año 2018
Establecimientos Hoteleros	2.677	48.138	577.652	
Apartamentos Turísticos	479	3.537	42.448	
Total Alojamientos Turísticos Tradicionales	3.156	51.675	620.100	57,60
VFT	4.020	38.044	456.529	42,40
Total	7.176	89.719	1.076.629	

II.2.- LOS EFECTOS DE LA VIVIENDAS TURÍSTICAS.

- a. ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS TRADICIONALES FRENTE A VIVIENDAS TURÍSTICAS.
- b. DIMENSIÓN ECONÓMICA DE LA VFT.
- c. VFT Y PARQUE VIVIENDAS, ALQUILER RESIDENCIAL Y DEMANDANTES DE VIVIENDA.
- d. LA CONVIVENCIA CON LA VIVIENDAS TURÍSTICAS. CAPACIDAD DE ACOGIDA Y DENSIDAD TURÍSTICA.
- e. EXPOSICIÓN Y VULNERABILIDAD DE LA POBLACIÓN RESIDENTE A LA VFT.

MODELO DE GENTRIFICACIÓN/TURISTIFICACIÓN: DESTRUCCIÓN CREATIVA DE LAS CIUDADES.

Confinamiento de estratos sociales más desfavorecidos en barrios centrales ruinosos.

Segregación socio-territorial: Expulsión del centro urbanos de las personas cuyas rentas no alcanzan a satisfacer la subida de los precios debido a la especulación, el turismo, etc.

ABANDONO

ESTIGMATIZACIÓN

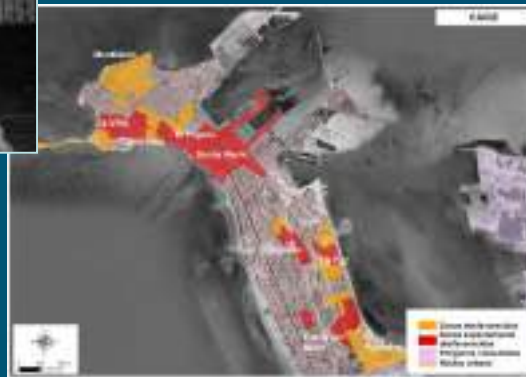
REGENERACIÓN

MERCANTILIZACIÓN

RESPUESTA



Diferencia entre el valor de uso y el valor de mercado.





MODELO DE GENTRIFICACIÓN/TURISTIFICACIÓN : DESTRUCCIÓN CREATIVA DE LAS CIUDADES.

Hasta la
década de los
80.

Décadas de
los 80 y 90.

Décadas de
los 90 y 2000.

Década de 10.

Mediados década de
10.

ABANDONO

ESTIGMATIZACIÓN

REGENERACIÓN

MERCANTILIZACIÓN

RESPUESTA

Pérdida de
bases
económicas:
Comercial.
Crisis del sector
naval y de la
pesca.
Alquileres
antiguos.

Act.
Marginales:
Drogas,
prostitución.
Ruina
edificatoria y
Social.
Aglomeración
urbana.

D. 78/1999, Plan
integral de
rehabilitación
de un Casco Hº,
Plan Urban,
Iniciativa
Urbana Cádiz,
PROCASA,
Ordenanza
Erradicación de
la Infravivienda.

Rehabilitación
Privada,
despoblación
y sustitución
poblacional.

Crec. Acelerado del
uso turístico en el
Casco Hº.

Movilización,
comunicación y
percepción.
Regulación de las
VFT y Ordenación
urbanística.

3.1. ANÁLISIS POBLACIONAL Y EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA DE CÁDIZ

Causas del despoblamiento desde el año 2000

Crecimiento vegetativo negativo (5.500, 25%)

Saldo migratorio negativo (17.800, 75%)

Tendencia decreciente del crecimiento vegetativo

Saldo año 2000: - 1 ‰

Saldo año 2016: - 4,3 ‰

Tendencia decreciente en el número de emigrantes

Saldo año 2000: - 2.390 hab

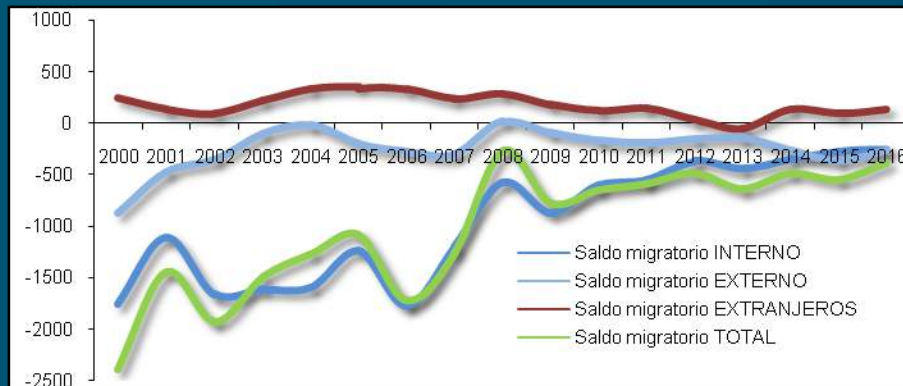
Saldo año 2016: - 390 hab

La emigración hacia otros núcleos de la Bahía de Cádiz

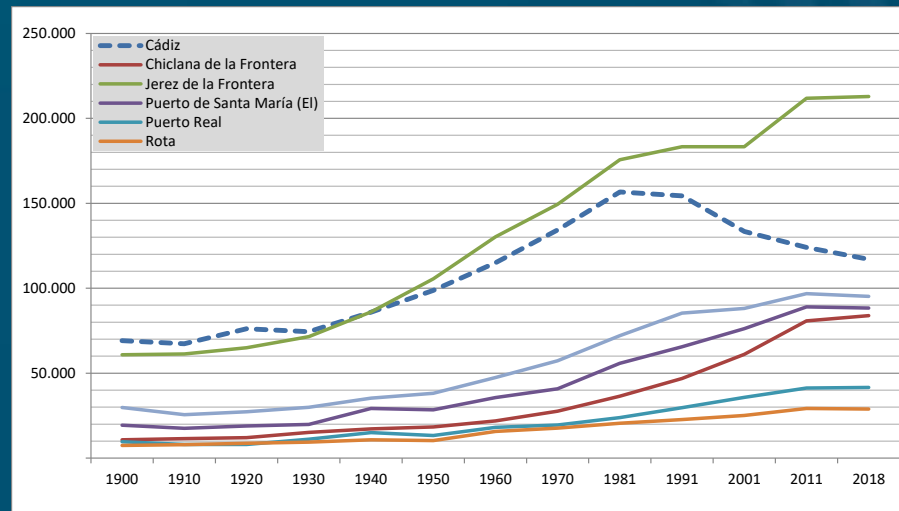
Más del 50% de los emigrantes (10.000) lo hace a otro municipio de la provincia

Reposicionamiento de la población dentro del espacio metropolitano

Movimientos migratorios municipio de Cádiz

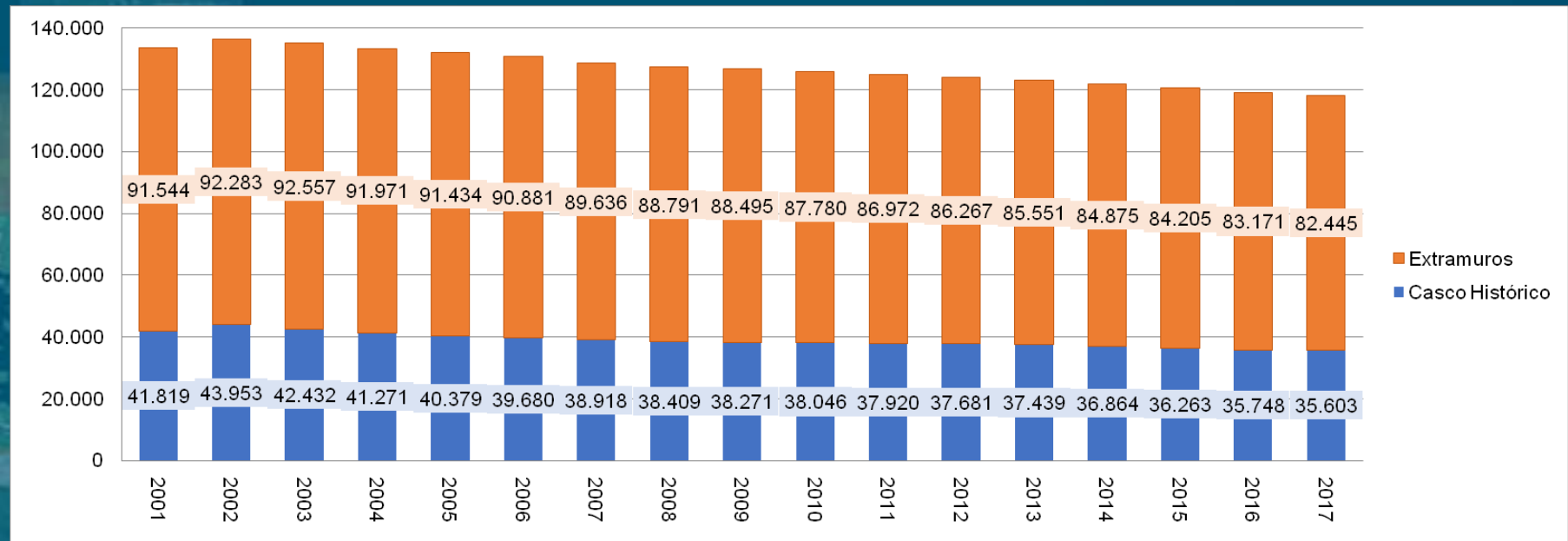


Evolución histórica municipios Bahía de Cádiz



3.1. ANÁLISIS POBLACIONAL Y EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA DE CÁDIZ.

Escala inframunicipal (Casco Histórico y Extramuros)





3.1. ANÁLISIS POBLACIONAL Y EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA DE CÁDIZ

CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN POR DISTRITOS 2001/2011/2018

DISTRITOS		2001/11			2011/18			2001 A 2018		
		TOTALES	Hombres	Mujeres	TOTALES	Hombres	Mujeres	TOTALES	Hombres	Mujeres
D.1	Alameda-San Carlos, San Antonio, Mentidero y S.Francisco-Mina (porción)	-397	-161	-236	-494	-180	-314	-891	-341	-550
D.2	San Felipe, S. Francisco-Mina y Candelaria (porción).	-466	-199	-267	-321	-142	-179	-787	-341	-446
D.3	El Balón y Falla	-763	-385	-378	-626	-279	-347	-1.389	-664	-725
D.4	La viña	-862	-384	-478	-532	-268	-264	-1.394	-652	-742
D.5	Callejones y Hospital de Mujeres	-438	-213	-225	-404	-182	-222	-842	-395	-447
D.6	San Juan, Candelaria y El Pópulo	-604	-277	-327	-147	-64	-83	-751	-341	-410
D.7	Santa María	-369	-213	-156	-285	-85	-200	-654	-298	-356
D.8	Santa Mª del Mar, Brunete, Bahía Blanca y San Severiano	874	384	490	-1.504	-749	-755	-630	-365	-265
D.9	San José, Residencia, Barriada de la paz	-2.967	-1.669	-1.298	-2.076	-1.105	-971	-5.043	-2.774	-2.269
D.10	Paseo Marítimo, La laguna, Cerro del Moro, Puntales y Loreto.	-2.479	-1.391	-1.088	-1.524	-775	-749	-4.003	-2.166	-1.837
TOTAL		-8.471	-4.508	-3.963	-7.913	-3.829	-4.084	-16.384	-8.337	-8.047

CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN POR DISTRITOS AÑOS 2001/2011/2018 = (CRECIMIENTO/POBLACION TOTAL)X100

DISTRITOS		2001/11			2011/18			2001 A 2018		
		TOTALES	Hombres	Mujeres	TOTALES	Hombres	Mujeres	TOTALES	Hombres	Mujeres
D.1	Alameda-San Carlos, San Antonio, Mentidero y S.Francisco-Mina (porción)	-5,70	-5,09	-6,21	-7,52	-5,99	-8,81	-12,79	-10,77	-14,47
D.2	San Felipe, S. Francisco-Mina y Candelaria (porción).	-7,16	-6,56	-7,67	-5,31	-5,01	-5,57	-12,09	-11,25	-12,82
D.3	El Balón y Falla	-10,31	-10,96	-9,73	-9,43	-8,92	-9,89	-18,78	-18,90	-18,66
D.4	La viña	-14,09	-13,23	-14,87	-10,12	-10,64	-9,65	-22,79	-22,46	-23,09
D.5	Callejones y Hospital de Mujeres	-8,08	-8,23	-7,95	-8,11	-7,66	-8,52	-15,54	-15,26	-15,80
D.6	San Juan, Candelaria y El Pópulo	-12,07	-11,60	-12,49	-3,34	-3,03	-3,62	-15,00	-14,28	-15,66
D.7	Santa María	-8,38	-10,00	-6,87	-7,07	-4,43	-9,45	-14,86	-13,99	-15,67
D.8	Santa Mª del Mar, Brunete, Bahía Blanca y San Severiano	3,08	2,86	3,28	-5,14	-5,42	-4,89	-2,22	-2,72	-1,77
D.9	San José, Residencia, Barriada de la paz	-9,88	-11,50	-8,36	-7,67	-8,60	-6,83	-16,79	-19,11	-14,62
D.10	Paseo Marítimo, La laguna, Cerro del Moro, Puntales y Loreto.	-7,48	-8,67	-6,37	-4,97	-5,29	-4,68	-12,08	-13,50	-10,75
TOTAL		-6,35	-7,08	-5,69	-6,34	-6,47	-6,22	-12,29	-13,09	-11,55

3.1. ANÁLISIS POBLACIONAL Y EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA DE CÁDIZ

Población por lugar de nacimiento

Alta proporción de nacidos en Cádiz (75%) Baja proporción de extranjeros (3%)

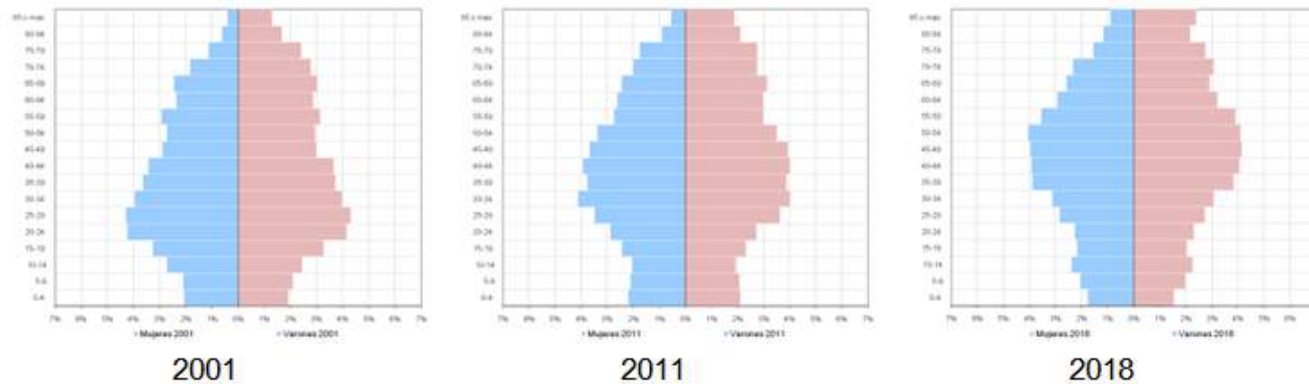
Estructura demográfica envejecida

GRUPOS DE EDAD	PROVINCIA DE CÁDIZ (%)	MUNICIPIO DE CÁDIZ (%)
0-14	16,41	12,24
15-44	39,74	35,25
45-64	28,17	29,93
más de 65	15,68	22,59

GRUPOS DE EDAD	CASCO HISTÓRICO (%)	EXTRAMUROS (%)
0-14	11,99	12,31
15-44	36,28	33,69
45-64	29,85	30,33
más de 65	21,87	23,67

EXPOSICIÓN Y VULNERABILIDAD DE LA POBLACIÓN A LA VFT.

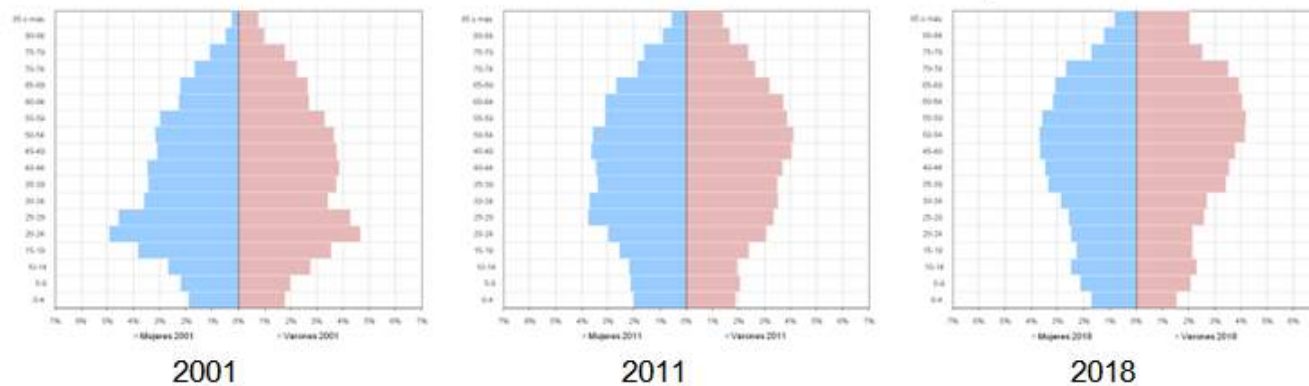
PIRÁMIDE DE POBLACIÓN EN CASCO HISTÓRICO. AÑOS 2001, 2011 Y 2018



GRANDES GRUPOS DE EDAD EN CENTRO HISTÓRICO

	2001	2011	2018	Diferencia 2001/2018
0-14	13,40	12,50	11,99	-1,40
15-44	46,00	41,27	36,28	-9,72
45-64	22,89	25,85	29,85	6,97
más de 65	17,72	20,37	21,87	4,15

PIRÁMIDE DE POBLACIÓN EN EXTRAMUROS. AÑOS 2001, 2011 Y 2018



GRANDES GRUPOS DE EDAD EN EXTRAMUROS

	2001	2011	2018	Diferencia 2001/2018
0-14	13,32	12,31	12,31	-1,01
15-44	47,44	39,47	33,69	-13,75
45-64	25,01	29,22	30,33	5,32
más de 65	14,24	18,99	23,67	9,43



3.1. ANÁLISIS POBLACIONAL Y EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA DE CÁDIZ

Evolución de indicadores demográficos

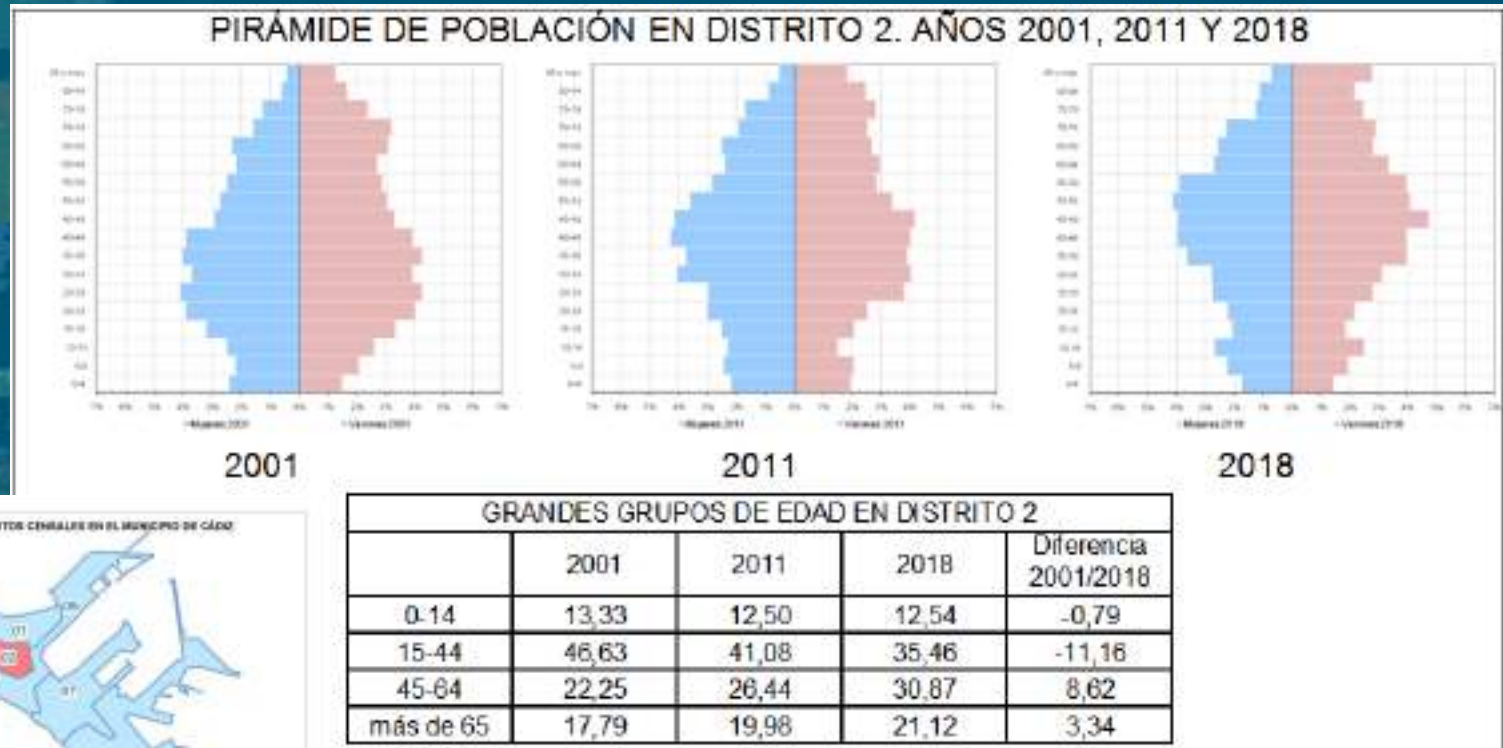
Todos los indicadores indican una posición menos ventajosa del municipio respecto a la provincia y Andalucía.

Todos los indicadores invierten sus valores en relación al Centro Histórico y Extramuros, indicando un reciente cambio en la situación tradicional.

Indicador de INFANCIA					
AÑO	CASCO HISTÓRICO	EXTRAMUROS	CADIZ MUNICIPIO	PROVINCIA DE CÁDIZ	ANDALUCÍA
2001	13,40	13,32	13,34	17,65	16,94
2017	12,11	12,30	12,24	16,41	16,10
Indicador de SENILIDAD					
AÑO	CASCO HISTÓRICO	EXTRAMUROS	CADIZ MUNICIPIO	PROVINCIA DE CÁDIZ	ANDALUCÍA
2001	17,72	14,24	15,33	12,23	14,72
2017	21,54	23,04	22,59	15,68	16,55
Indicador de DEPENDENCIA					
AÑO	CASCO HISTÓRICO	EXTRAMUROS	CADIZ MUNICIPIO	PROVINCIA DE CÁDIZ	ANDALUCÍA
2001	45,16	38,03	40,19	42,71	46,35
2017	50,71	54,65	53,44	47,25	48,49
Indicador de REPOSICIÓN					
AÑO	CASCO HISTÓRICO	EXTRAMUROS	CADIZ MUNICIPIO	PROVINCIA DE CÁDIZ	ANDALUCÍA
2001	75,61	93,55	87,05	144,30	115,09
2017	56,19	53,39	54,20	104,71	97,30
Indicador de JUVENTUD					
AÑO	CASCO HISTÓRICO	EXTRAMUROS	CADIZ MUNICIPIO	PROVINCIA DE CÁDIZ	ANDALUCÍA
2001	23,58	25,85	25,14	25,65	24,36
2017	14,63	14,55	14,57	16,57	16,64

3.- EL DERECHO A LA VIVIENDA EN CÁDIZ

3.1. ANÁLISIS POBLACIONAL Y EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA DE CÁDIZ



El distrito 2 (San Felipe, Candelaria y parte de San Francisco-Mina), destaca la **pérdida de -11,16% de su población joven-adulta**, al igual que ocurre en los distritos 3 y 4.

3.- EL DERECHO A LA VIVIENDA EN CÁDIZ

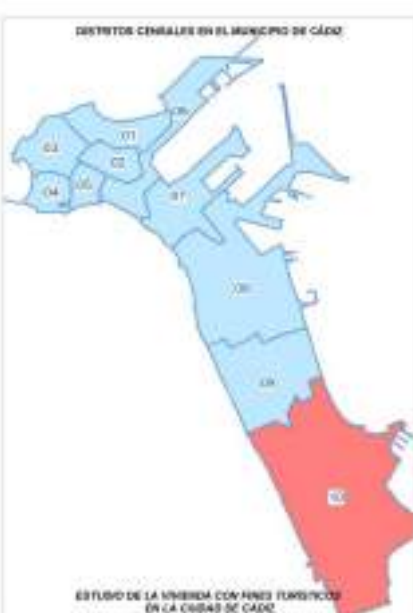
3.1. ANÁLISIS POBLACIONAL Y EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA DE CÁDIZ



GRANDES GRUPOS DE EDAD EN DISTRITO 4				
	2001	2011	2018	Diferencia 2001/2018
0-14	11,39	11,32	10,93	-0,47
15-44	44,96	38,82	34,30	-10,66
45-64	24,36	25,00	28,16	3,80
más de 65	19,29	24,85	26,61	7,32

El distrito 4 (La Viña), registra la **menor proporción de población en edades infantiles** (ya observable desde 2001) y la **mayor de población anciana**.

3.1. ANÁLISIS POBLACIONAL Y EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA DE CÁDIZ



El distrito 10, (barrios de Paseo Marítimo, La laguna, Cerro del Moro, Puntales y Loreto), muestra un comportamiento similar al distrito 9 con una contracción del grupo de población joven-adulta de un -14,02%, y un crecimiento muy significativo de la población anciana con un 10,44%,.

EXPOSICIÓN Y VULNERABILIDAD DE LA POBLACIÓN A LA VFT.



Barrio Vulnerable. Catálogo de Barrios Vulnerables e Indicadores Básicos de Vulnerabilidad Urbana' realizado por el Ministerio de Fomento.



1991



2001



2011

Vulnerabilidad socio-demográfica.
Vulnerabilidad socio-económica.
Vulnerabilidad residencial.
Vulnerabilidad subjetiva.

EXPOSICIÓN Y VULNERABILIDAD DE LA POBLACIÓN A LA VFT.

Barrio Vulnerable. Catálogo de Barrios Vulnerables e Indicadores Básicos de Vulnerabilidad Urbana' realizado por el Ministerio de Fomento.

BARRIOS VULNERABLES EN EL MUNICIPIO DE CÁDIZ. AÑO 1991. IBVU.							
	Índice de Estudios	Índice de Viviendas 1	Índice de Viviendas 2	Índice de Viviendas 3	Índice de Viviendas 4	Índice de Viviendas 5	Índice de Paro
MEDIA ESPAÑA	18,78%	0,66%	2,84%	4,51%	-	10,39%	19,30%
VALOR DE REFERENCIA	28 ,00%	2,00%	3,00%	5,00%	-	-	28,00%
ÁREA ESTADÍSTICA VULNERABLE							
Falla	19,00%	6,00%	10,80%	16,20%	-	-	29,00%
La Viña	25,00%	14,60%	23,60%	27,50%	-	-	38,00%
Callejones	22,00%	7,00%	13,60%	19,80%	-	-	33,00%
Santa María	30,00%	16,90%	30,20%	37,50%	-	-	37,00%
Brunete	24,00%	0,00%	1,30%	0,10%	-	-	43,00%
La Paz	21,00%	0,00%	0,30%	0,10%	-	-	40,00%
Residencia	20,00%	0,10%	0,30%	0,60%	-	-	32,00%
Loreto	21,00%	0,10%	0,30%	0,80%	-	-	38,00%

BARRIOS VULNERABLES EN EL MUNICIPIO DE CÁDIZ. AÑO 2001. IBVU.							
	Índice de Estudios	Índice de Viviendas 1	Índice de Viviendas 2	Índice de Viviendas 3	Índice de Viviendas 4	Índice de Viviendas 5	Índice de Paro
MEDIA ESPAÑA	15,30%	59,00%	-	-	1,00%	10,09%	14,20%
VALOR DE REFERENCIA	22,95%	-	-	-	2,00%	-	21,30%
ÁREA ESTADÍSTICA VULNERABLE							
Mentidero-Falla	13,96%	-	-	-	4,48%	-	33,16%
Balón-Hospital de Mujeres	13,13%	-	-	-	2,47%	-	33,49%
La Viña-Callejones	24,10%	-	-	-	6,88%	-	35,19%
San Juan-Pópulo-Santa María	25,09%	-	-	-	10,45%	-	37,09%
Brunete-Trille-San José	13,78%	-	-	-	0,85%	-	26,63%
San Severiano-La Paz Norte	18,28%	-	-	-	0,73%	-	37,06%
La Paz Sur-Segunda Aguada	15,75%	-	-	-	0,56%	-	31,77%
Brunete-Trille-San José	13,78%	-	-	-	0,85%	-	26,63%
Residencia-La Laguna	20,17%	-	-	-	1,03%	-	26,47%
Carranza	11,74%	-	-	-	0,59%	-	23,85%
Cerro del Moro-Puntales-Loreto	24,50%	-	-	-	1,10%	-	35,18%

1. Porcentaje de viviendas sin agua corriente

2. Porcentaje de viviendas sin wc dentro de la vivienda

3. Porcentaje de viviendas sin baño o ducha dentro de la vivienda

4. Porcentaje de población residente en viviendas familiares sin servicio o aseo dentro de la vivienda

5. Porcentaje de viviendas familiares en edificios en estado ruinoso, malo o deficiente, sobre el total de viviendas familiares.

EXPOSICIÓN Y VULNERABILIDAD DE LA POBLACIÓN A LA VFT.



Barrio Vulnerable. Catálogo de Barrios Vulnerables e Indicadores Básicos de Vulnerabilidad Urbana' realizado por el Ministerio de Fomento.

BARRIOS VULNERABLES EN EL MUNICIPIO DE CÁDIZ. AÑO 2011. IBVU.							
	Índice de Estudios	Índice de Viviendas 1	Índice de Viviendas 2	Índice de Viviendas 3	Índice de Viviendas 4	Índice de Viviendas 5	Índice de Paro
MEDIA ESPAÑA	10,92%	16,00%	0,58%	0,51%	-	6,99%	29,64%
VALOR DE REFERENCIA	16,38%	-	-	-	-	17,50%	42,33%
ÁREA ESTADÍSTICA VULNERABLE							
Mentidero-Falla	13,33%	-	-	-	-	44,48%	34,00%
Balón-Hospital de Mujeres	9,75%	-	-	-	-	38,00%	40,96%
San Juan-Pópulo-Santa María	13,75%					38,33%	s.d.%
San Severiano-La Paz Norte	12,68%					1,65%	s.d.%
La Paz Sur-Segunda Aguada	15,89%					2,31%	42,80%
Cerro del Moro-Puntales-Loreto	17,70%					11,29%	s.d.%

1. Porcentaje de viviendas sin agua corriente

2. Porcentaje de viviendas sin wc dentro de la vivienda

3. Porcentaje de viviendas sin baño o ducha dentro de la vivienda

4. Porcentaje de población residente en viviendas familiares sin servicio o aseo dentro de la vivienda

5. Porcentaje de viviendas familiares en edificios en estado ruinoso, malo o deficiente, sobre el total de viviendas familiares.

VULNERABILIDAD URBANA ANTE LA VFT. CÁDIZ. DISTRITOS..

VULNERABILIDAD URBANA ANTE LA VFT. CÁDIZ. DISTRITOS.							
DISTRITOS		% ANAF+SIN ESTUDIOS	% 3º GRADO	VIV. DEFICIENTES	VARIACIÓN POB 2011-2018	% MAYORES DE 65 AÑOS (2018)	% OCTOGENARIOS (2018)
		Índice de Estudios 1	Índice de Estudios 2	Índice de Viviendas 5	Índice de despoblación	Índice de Envejecimiento 1	Índice de Envejecimiento 2
D.1	Alameda-San Carlos, San Antonio, Mentidero y S.Francisco-Mina (porción)	12,73%	20,07%	35,91%	-7,52%	21,28%	6,85%
D.2	San Felipe, S. Francisco-Mina y Candelaria (porción).	11,12%	17,66%	50,92%	-5,31%	21,12%	6,80%
D.3	El Balón y Falla	7,78%	15,23%	23,24%	-9,43%	23,61%	7,32%
D.4	La Viña	16,09%	10,35%	37,94%	-10,12%	26,61%	8,15%
D.5	Callejones y Hospital de Mujeres	13,67%	13,30%	54,98%	-8,11%	21,18%	6,01%
D.6	San Juan, Candelaria y El Pópulo	6,14%	9,68%	47,97%	-3,34%	19,37%	5,45%
D.7	Santa María	16,75%	6,80%	35,88%	-7,07%	18,86%	5,31%
D.8	Santa Mª del Mar, Brunete, Bahía Blanca y San Severiano	6,53%	22,64%	3,70%	-5,14%	22,69%	6,26%
D.9	San José, Residencia, Barriada de la paz	10,45%	18,95%	6,85%	-7,67%	24,99%	6,43%
D.10	Paseo Marítimo, La laguna, Cerro del Moro, Puntales y Loreto.	9,69%	22,27%	3,98%	-4,97%	23,47%	5,90%
Término Municipal		9,74%	19,09%	17,56%	-6,34%	23,13%	6,32%

RIESGO DE EXPOSICIÓN A LA VFT. CÁDIZ. DISTRITOS..

RIESGO DE EXPOSICIÓN ANTE LA VFT. CÁDIZ. DISTRITOS.

DISTRITOS		VIV. VACIAS	VIV. EN REG. DE ALQUILER	MEDIA PRECIO ALQUILER = 100 (2018)	% VFT SOBRE VIV. (2018)
		Índice de Viviendas 6	Índice de alquiler 1	Índice de alquiler 2	Índice de Viv. Tur.
D.1	Alameda-San Carlos, San Antonio, Mentidero y S.Francisco-Mina (porción)	12,55%	48,08%	84,21%	7,12%
D.2	San Felipe, S. Francisco-Mina y Candelaria (porción).	21,64%	40,55%	123,03%	6,63%
D.3	El Balón y Falla	19,71%	31,64%	100,83%	3,72%
D.4	La Viña	20,55%	33,05%	117,44%	3,93%
D.5	Callejones y Hospital de Mujeres	30,25%	47,18%	117,44%	5,68%
D.6	San Juan, Candelaria y El Pópulo	15,52%	62,50%	70,47%	5,65%
D.7	Santa María	19,59%	70,63%	70,47%	4,56%
D.8	Santa Mª del Mar, Brunete, Bahía Blanca y San Severiano	8,43%	14,14%	120,64%	0,82%
D.9	San José, Residencia, Barriada de la paz	5,31%	13,44%	99,59%	0,30%
D.10	Paseo Marítimo, La laguna, Cerro del Moro, Puntales y Loreto.	7,76%	15,08%	95,89%	0,93%
Término Municipal		11,62%	24,85%	24,85%	2,00%

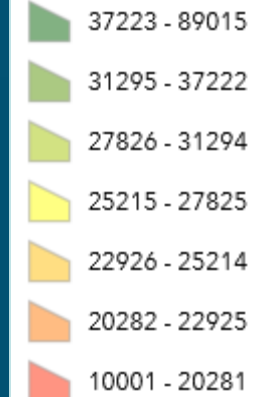
EXPOSICIÓN Y VULNERABILIDAD DE LA POBLACIÓN A LA VFT.



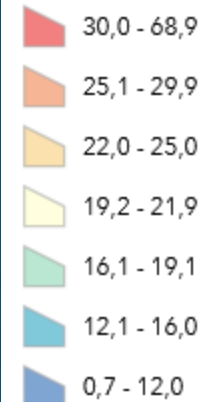
Atlas de Distribución de Renta de los Hogares (ADRH). INE



Renta media por hogar



Porcentaje de población de 65 y más años



ÍNDICE

- I. OBJETO Y METODOLOGÍA DEL ESTUDIO**
- II. ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS**
 - I. EVOLUCIÓN, DISTRIBUCIÓN Y PREVISIONES**
 - II. LOS EFECTOS DE LA VIVIENDAS TURÍSTICAS**
 - 3.1 ACTUALIZACIÓN ANÁLISIS DE LA VIVIENDA DESOCUPADA**
- III. PROPUESTA DE REGULACIÓN URBANÍSTICA**



3.1

ACTUALIZACIÓN ANÁLISIS DE VIVIENDAS DESOCUPADAS

El número de viviendas del estudio corresponde al censo de 2011, previo al desarrollo turístico de AT. Con este dato podemos obtener la equivalencia en número de viviendas estimado ya que la media de viviendas/finca en Cádiz Centro es de 6,7 aproximadamente.

En 2011 el número de viviendas vacías rondaba las 6.865 (11,6% s/59.185, porcentaje superior a todos los municipios de la Bahía excepto San Fernando). En el Estudio de Viviendas desocupadas (2017) asciende a 4.774 (1.581 de ellas turísticas s/ Estudio Vivienda vacías de 2017)

Ahora disponemos de 120 fincas vacías x 6,7 = 800 viviendas vacías (en ruinas o desocupadas) que representa un 1,3/1,5 %.

Una de las cuestiones que me han planteado es que el problema generado por VFT depende de la oferta de viviendas vacías o en alquiler existentes, que en Cádiz es residual.

Artículo de la Voz, sobre el Avance del PMVS de Cádiz en 2015

“Como principales conclusiones de este estudio, destacar que en la ciudad existen alrededor de 5.000 viviendas deshabitadas, que supone el 9 por ciento del total del parque de viviendas del municipio (54.795). En algunas zonas, como la Plaza de San Antonio, los Callejones, San Francisco y Plaza Mina, el porcentaje llega a duplicarse.

Esta cifra es claramente insuficiente para paliar el problema de la vivienda en la ciudad ya que el número de demandantes de viviendas inscritos en el registro municipal supera ya las 7.000 personas. Desde el Ayuntamiento se ha manifestado no obstante que el porcentaje de viviendas vacías en la capital es inferior al de otras poblaciones de la Bahía y de Andalucía suponiendo un problema importante en un municipio con un suelo agotado.”

Estos datos nos ofrecen que el número de viviendas vacías en 2015 en fincas parcialmente ocupadas ascendía al 7,5%, ya que el 1,5% restante se asigna a fincas vacías completas del Centro Histórico

ANÁLISIS DE VIVIENDAS DESOCUPADAS

3.1 ACTUALIZACIÓN ANÁLISIS DE VIVIENDAS DESOCUPADAS

ZONA	BARRIO	VF	VP	VSD	POB	RMDVP	VD EST	V RTA	V TUR	IND OCU EST	IND DES EST	IND PRE TUR	IND ANT
INT	Alameda-San Carlos	1.261	1.031	230	2.495	306	128	19	76	81,76%	10,15%	6,03%	1.957
INT	Balón	1.757	1.467	290	3.696	520	180	13	71	83,49%	10,24%	4,04%	1.963
INT	Callejones	997	721	276	1.704	384	234	8	36	72,32%	23,47%	3,61%	1.963
INT	Candelaria	1.124	887	237	2.076	364	171	11	75	78,91%	15,21%	6,67%	1.953
INT	Falla	869	707	162	1.709	377	45	9	59	81,36%	5,18%	6,79%	1.957
INT	Hospital de Mujeres	1.004	809	195	2.009	400	122	10	66	80,58%	12,15%	6,57%	1.950
INT	La Viña	2.469	2.076	393	5.051	800	239	24	114	84,08%	9,68%	4,62%	1.975
INT	Mentidero	1.104	916	188	2.250	508	83	12	81	82,97%	7,52%	7,34%	1.964
INT	Pópulo	588	515	73	1.187	287	46	5	26	87,59%	7,82%	4,42%	1.965
INT	San Antonio	804	622	182	1.494	304	142	11	51	77,36%	17,66%	6,34%	1.948
INT	San Felipe (Centro)	1.242	951	291	2.291	315	191	17	73	76,57%	15,38%	5,88%	1.946
INT	San Francisco-Mina	1.975	1.543	432	3.632	465	326	32	169	78,13%	16,51%	8,56%	1.953
INT	San Juan	483	394	89	915	225	68	10	27	81,57%	14,08%	5,59%	1.959
INT	Santa María	1.950	1.747	203	4.236	1.053	24	29	100	89,59%	1,23%	5,13%	1.973
EXT	Asdrúbal	1.836	1.471	365	3.989	172	169	5	33	80,12%	9,20%	1,80%	1.973
EXT	Astilleros	1.312	1.210	102	3.528	309	47	0	3	92,23%	3,58%	0,23%	2.002
EXT	Bahía Blanca	1.199	982	217	2.762	124	132	2	16	81,90%	11,01%	1,33%	1.972
EXT	Barriada de la Paz	3.278	2.809	469	7.778	1.045	345	1	18	85,69%	10,52%	0,55%	1.973
EXT	Brasil	1.732	1.238	494	3.104	151	196	4	40	71,48%	11,32%	2,31%	1.973
EXT	Brunete	1.473	1.386	87	3.592	363	59	5	18	94,09%	4,01%	1,22%	1.954
EXT	Cerro del Moro	1.314	1.022	292	2.801	397	92	0	5	77,78%	7,00%	0,38%	1.972
EXT	Cuarteles	3.039	2.626	413	7.301	326	284	8	48	86,41%	9,35%	1,58%	1.974
EXT	La Laguna	4.115	3.247	868	8.365	668	166	10	85	78,91%	4,03%	2,07%	1.974
EXT	Loreto	2.039	1.841	198	4.883	607	119	1	16	90,29%	5,84%	0,78%	1.969
EXT	Paseo Marítimo	4.973	3.034	1.939	7.537	431	532	12	153	61,01%	10,70%	3,08%	1.979
EXT	Puntales	770	628	142	1.692	232	140	0	7	81,56%	18,18%	0,91%	1.976
EXT	Residencia	2.095	1.732	363	4.326	478	123	3	33	82,67%	5,87%	1,58%	1.959
EXT	San José	2.050	1.672	378	4.510	310	114	4	42	81,56%	5,56%	2,05%	1.978
EXT	San Severiano	2.443	2.244	199	6.076	784	146	0	16	91,85%	5,98%	0,65%	1.969
EXT	Santa María del Mar	197	154	43	403	17	24	1	6	78,17%	12,18%	3,05%	1.961
EXT	Segunda Aguada	2.386	2.151	235	6.007	501	90	0	10	90,15%	3,77%	0,42%	1.973
EXT	Trille	571	416	155	1.072	164	61	1	7	72,85%	10,68%	1,23%	1.972
SIN ASIGNACIÓN DE BARRIO		296	1.736	0	4.893	1.601	0	14	1	-	-	-	-
TOTAL TM CÁDIZ		54.745	45.985	8.760	119.364	14.988	4.838	281	1.581	84,00%	8,84%	2,89%	1966



3.1

ACTUALIZACIÓN ANÁLISIS DE VIVIENDAS DESOCUPADAS

La demanda de vivienda en Cádiz

Inscripciones Activas				Población	Vivienda pública (venta/alquiler)entregada	
2013	3.984			122.990		102 (Matadero.JuntadeAndalucía)
2014	6.872			121.739		0
2015	7.372			120.468	-1.0%	0
2016	7.882			118.919	-1.28%	0
2017	8.288	7.090		118.048	-0,7%	95VP(70R)+40I(Huelva.INMYA)
2018	8.762	6.603	-6.86%	116.979	-0.9%	0
2019	9.250	6.319	-4.3%			7 (Santa María 10. Ayuntamiento)



3.1

ACTUALIZACIÓN ANÁLISIS DE VIVIENDAS DESOCUPADAS

CONCLUSIÓN

El mercado no ha resuelto el problema del acceso a la Vivienda en Cádiz antes del fenómeno VFT. El PMVS de 2015 concluye lo siguiente en el punto 13 sobre PROGRAMA DE ACTUACIÓN

C) BALANCE FINAL DE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

*Así pues, en resumen, la oferta de **1.700 viviendas del parque público en rotación**, junto con la máxima oferta posible de viviendas y alojamientos protegidos de nueva construcción cifrada en **2.069 unidades residenciales protegidas (1.881 viviendas protegidas y 188 alojamientos)**, suponiendo una oferta total máxima de vivienda protegida de **3.769 unidades residenciales**.*

*Vemos pues que, incluso en el escenario óptimo de que todas las actuaciones previstas en el PGOU y las previstas por las administraciones públicas se cumplan, su oferta máxima, de 3.771 unidades, seguiría siendo inferior a la demanda efectiva, de 4.786 viviendas, creándose **un déficit mínimo de 1.017 viviendas**, algo más del 20% del total.*

La resolución de esta demanda, imposible de satisfacer por las limitaciones físicas de la ciudad, máxime cuando ya se han agotado las posibilidades del planeamiento (la reserva de vivienda protegida del PGOU alcanza el 60%, duplicando la reserva legalmente establecida en la LOUA). Por ello, este problema deberá afrontarse en el marco metropolitano de la Bahía, tal y como propone el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, estudiando medidas de colaboración con los municipios de ésta, que dispongan de stock de viviendas y suelo como para poder acoger la población imposible de albergar en la ciudad de Cádiz.

Es por tanto, una deducción inmediata de esta circunstancia, que la ciudad de Cádiz, al contrario que muchas otras ciudades, con stock de viviendas, necesita de forma inmediata la promoción de vivienda nueva protegida, siendo éste un asunto a

plantear de forma propia e individual a las instancias autonómicas y estatales, por cuanto que los actuales Planes no prevén apenas la promoción de nueva vivienda protegida, habida cuenta del superávit generado en los últimos años.

1. Si analizamos los datos del Estudio de Viviendas Vacías, el 7,5 % de viviendas desocupadas ($4.774 - 800 = 3.974$ viviendas) en 2017 permitiría el desplazamiento de la población dentro de la ciudad (que suele estar en torno al 5% del total del parque inmobiliario)
2. En este periodo 2015_2019, 1.143 de las 4.774 viviendas anteriores se han destinado a VFT, por lo que quedan 3.631 viviendas desocupadas, incluyendo las 800 correspondientes a las fincas vacías. **La Administración local y autonómica es propietaria de algunas de estas fincas desocupadas.** El mercado no ha sido capaz de poner a disposición el resto. (Ayuntamiento 80 viviendas aproximadamente)
3. Estas viviendas desocupadas están fuera del mercado del alquiler mayoritariamente (solo se ofrecen **150** viviendas aproximadamente en la actualidad, quedando por debajo de IPREM (538_626 €) un número muy reducido, (más aún al tener en cuenta que la parte de renta destinada a vivienda debe ser inferior a 30%)
4. **La influencia del fenómeno VFT sobre el Derecho del Acceso a la Vivienda está condicionada por la historia de la demanda**



3.2

MEDIDAS QUE ESTÁN TOMANDO OTRAS CIUDADES PARA FRENAR LOS ALQUILERES TURÍSTICOS

3.2.1 MARCO JURÍDICO GENERAL

1 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, modificada por la Ley 4/2013 del 4 de Junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas, excluyendo esta actividad que depende de la normativa sectorial de cada Comunidad Autónoma. El reciente Real Decreto 7/2019 de 1 de marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler 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”

2 Las competencias en materia de turismo se atribuyen en el artículo 71 del Estatuto de Autonomía de Andalucía a la Comunidad Autónoma, y 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. 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.

3 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.**

4 Existe una diferencia entre las VFT y el resto de establecimientos turísticos. 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

5 Limitación al objeto de considerar un inmueble de carácter residencial dedicado al servicio turístico. 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, 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. (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. (De conformidad con la instrucción 1/2016 de la Viceconsejería de Turismo).

6 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.



3.2

MEDIDAS QUE ESTÁN TOMANDO OTRAS CIUDADES PARA FRENAR LOS ALQUILERES TURÍSTICOS

3.2.2 MARCO COMPETENCIAL

- 1 Las competencias en materia de turismo recaen sobre la Comunidad Autónoma de Andalucía. 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.
- 2 Las competencias en materia de vivienda también recaen de forma exclusiva en la Comunidad Autónoma de Andalucía en virtud del artículo 149 de la Constitución Española y de la atribución competencial del Estatuto de Autonomía.
- 3 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.
- 4 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.
- 5 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.
- 6 El ayuntamiento tiene 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.
- 7 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.
- 8 Corresponde a la Consejería de Turismo el ejercicio de las competencias 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.



3.2

MEDIDAS QUE ESTÁN TOMANDO OTRAS CIUDADES PARA FRENAR LOS ALQUILERES TURÍSTICOS

3.2.2 MARCO COMPETENCIAL

9 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

CONCLUSIÓN

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

El marco competencial local permite regular:

- 1 **El Uso de las nuevas figuras turísticas en inmuebles residenciales. Terciario-hotelero_Residencial**
- 2 **Limitación del número o la implantación en determinadas zonas de viviendas turísticas.**

III PROPUESTA DE REGULACIÓN URBANÍSTICA



3.2

MEDIDAS QUE ESTÁN TOMANDO OTRAS CIUDADES PARA FRENAR LOS ALQUILERES TURÍSTICOS

Ciudad	Planes/propuestas	Medidas	Tasa turística
Barcelona	PEUAT 2017, Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos	Zonas saturadas y restringidas	Si
Baleares	Ley 2018	Prohibición de alquiler de viviendas turísticas y su comercialización	
Valencia	Protección del uso residencial Revisión Peps y PGOU 2018	Suspensión de licencias para en Ciutat Vella. Prohibición de uso turísticos no colaborativos más de 60 días	
San Sebastián	Propuesta de Ordenanza Urbanística 2017	Zonas saturadas y restringidas	
Madrid	Propuesta de regulación 2018	Prohibición de	
Berlín	Prohibición de alquiler en periodos inferiores a 60 días		Si
Amsterdam	60 días /año	Mecanismo informático (MI) en web	Si
Londres	90 días/año	MI en web pendiente	Si
París	90 días/año	Δ del impuesto viviendas vacías	Si
San Francisco	90 días/año	Mismos impuestos que hoteles. Tasa turística.	Si
Nueva York	Prohibición < 30 días al mes		Si

Fuente: Renovación Urbana y Turismo Urbano. PMC. 2018



3.3 MEDIDAS QUE ESTÁN TOMANDO OTRAS CIUDADES PARA FRENAR LOS ALQUILERES TURÍSTICOS

BARCELONA

2015	Airbnb oferta	Hogares	%
Barcelona	14.539	655.175	2,2%
Eixample	4.597	112.075	4,1%
Ciutat Vella	3.845	39.926	9,6%
Gràcia	1.492	52.534	2,8%
San Martí	1.493	94.034	1,5%
Sants-Montjuïc	1.407	73.671	1,9%

Tabla 1. Porcentaje de apartamentos turísticos en relación al número de viviendas habitadas, 2015.

2015	Airbnb oferta	Hogares	%
Raval	1.340	16.776	7,9%
Gòtic	1.091	6.461	16,8%
S Pere, S Cat., Ribera	1.111	9.869	11,2%
Barceloneta	303	6.821	4,4%





3.2

MEDIDAS QUE ESTÁN TOMANDO OTRAS CIUDADES PARA FRENAR LOS ALQUILERES TURÍSTICOS

El PEUAT e aprobó definitivamente en el plenario del Consejo Municipal el 27 de enero de 2017 y entró en vigor el 6 de marzo establece el crecimiento cero de las VUT en toda la ciudad. Así, para evitar la concentración excesiva y garantizar una distribución territorial equilibrada, cuando cese una VUT de una zona congestionada, se permitirá una nueva alta en una zona descongestionada, o el reagrupamiento en la zona de mantenimiento o de crecimiento.

La zona 1 de Barcelona (incluyendo los barrios de Ciutat Vella, Eixample, Poble Nou, Villa olímpica, Poble Sec, Hostafrancs y San Antoni) es zona de decrecimiento y no se admite la implantación de ningún nuevo tipo de establecimiento turístico ni la ampliación de plazas de los establecimientos existentes.

La zona 2 (incluyendo Corts, la villa de Gràcia, la Diagonal, Sagrada Familia, etc.) es una zona de congelación de los alojamientos existentes, esto es, se prevé que cuando se dé de baja en el censo un establecimiento, se podrá implantar otro del mismo número de plazas.

Las zonas 3 y 4 -distritos más periféricos de la ciudad-, son zonas de crecimiento controlado de la oferta turística. El crecimiento será posible siempre que no se supere la densidad máxima de plazas establecida sobre la base del grado actual de oferta de alojamiento turístico. En el PEUAT se definen criterios de distancias y de densidad radial en función de las dimensiones de los establecimientos

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.

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 está elaborando el Plan Estratégico de Turismo Barcelona 2020 de manera participada con todos los agentes y sectores involucrados y la sociedad civil



3.2 MEDIDAS QUE ESTÁN TOMANDO OTRAS CIUDADES PARA FRENAR LOS ALQUILERES TURÍSTICOS

MADRID

El problema no alcanza aún la dimensión de esas ciudades, pero existen síntomas preocupantes en algunos barrios de Madrid Centro. Según un reciente estudio elaborado por el Área de Desarrollo Urbano Sostenible (DUS), la población no residente alojada en el distrito Centro alcanza ya el 45,71% del total

	Madrid Centro	Cádiz
• Extensión:	523,08 Ha	427
• Densidad de población 2014	257 hab/Ha	274
• Población 2014	134.271 hab	117000

En los barrios de Cortes y Sol, el porcentaje asciende a 116,25 y 178,15 respectivamente. Esto supone que en Sol viven, durante todo el año, casi dos turistas por cada residente. Si hablamos del número de viviendas destinadas al uso turístico, en el distrito Centro esta cifra ronda el 6,06% sobre el total parque existente, once veces más que la media de la ciudad, que se sitúa en el 0,54%

“...la norma en Madrid dice que no se puede desarrollar actividad económica en una vivienda residencial y no se puede poner una vivienda turística, ni una carnicería, ni una peluquería, despacho abogados, consulta médica, ni un dentista, entonces eso ya existe y no hace falta mucha más normativa. (...) En el Ayuntamiento de Madrid en el Plan General de Urbanismo se dice que en las viviendas de uso de suelo residencial solo se pueden desarrollar actividades económicas en plantas bajas y en primeras con acceso directo a la calle, lo cual no cumple el 99% de viviendas de uso turístico que hay en la ciudad. Ahora, otra cosa es cuál es el régimen de inspección y sancionador en esa disciplina urbanística”





3.2

MEDIDAS QUE ESTÁN TOMANDO OTRAS CIUDADES PARA FRENAR LOS ALQUILERES TURÍSTICOS

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, que regula las licencias para operar en apartamentos Turísticos.

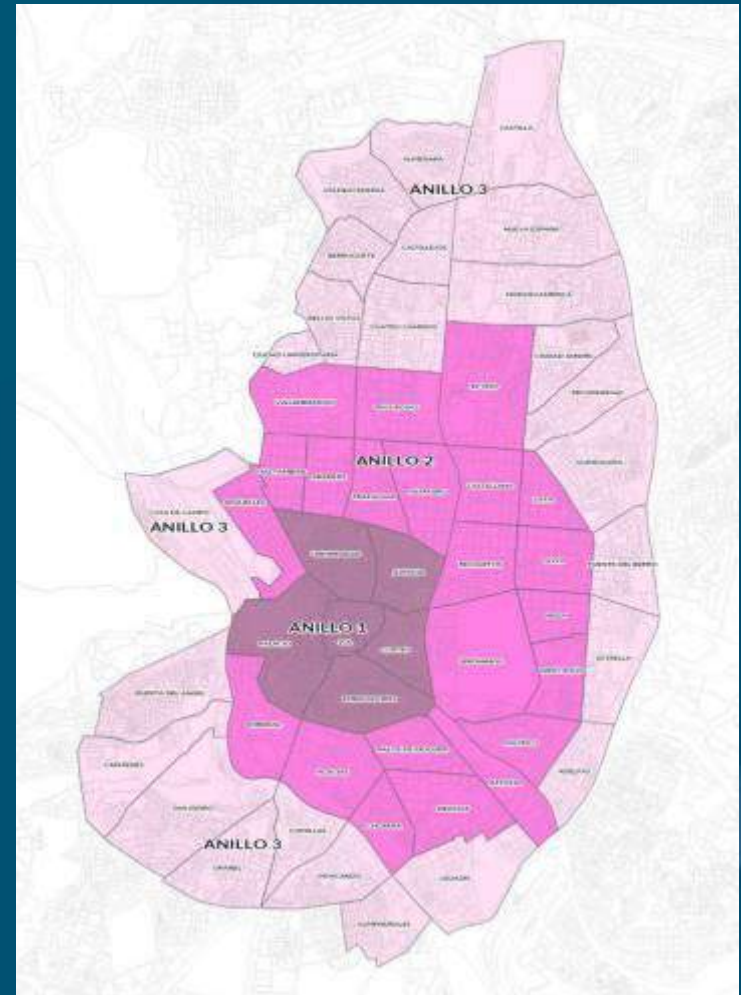
Madrid queda dividida en tres anillos concéntricos, según la densidad de este tipo de alojamiento, que se concentra en el centro.

Los apartamentos de las zonas 1 y 2 requieren accesos independientes, pero el Ayuntamiento apunta a que los hostales que ya cuenten con licencia pueden mantener su actividad, aunque pueden tener problemas si necesitan renovarla.

En el anillo 3, la exigencia de acceso independiente se mantendrá cuando el hospedaje pretenda implantarse en sitios donde no estén permitidos otros usos terciarios, incluso dentro del mismo edificio.

Por ejemplo, en un edificio de cuatro plantas, en el que en la primera se admite hospedaje y oficinas y en la cuarta solo hospedaje, en los anillos 1 y 2 harían falta accesos independientes en los dos pisos, pero en el anillo 3, solo en el cuarto.

Cuando se plantee cambiar el uso residencial por el de hospedaje en edificios completos, para instalar un hotel o pisos turísticos, será necesario un plan especial que estudie el impacto en el entorno y que deberá ser aprobado por la Junta de Gobierno y el pleno. A no ser que el edificio ya tenga un uso terciario, en cuyo caso podrá obtener licencia directa, excepto en los edificios protegidos. Cuando se trate de un edificio protegido de uso residencial, el plan especial deberá demostrar que no es viable rehabilitarlo para el uso residencial.





3.2

MEDIDAS QUE ESTÁN TOMANDO OTRAS CIUDADES PARA FRENAR LOS ALQUILERES TURÍSTICOS

MÁLAGA

1. Diferencia la actividad de alquiler turístico de tipo colaborativo, limitado a 60 o 90 días al año, siempre que se cumplan los usos urbanísticos, de la actividad de alquiler de tipo económico y uso terciario.
2. Diferenciar el tratamiento de las viviendas de usos turístico que cumplen la normativa urbanística de aquellas que se encuentran en situación ilegal. Establecer una nueva normativa urbanística u ordenanza delimitando 3 zonas de densidad de alojamiento turístico:
 - La primera la zona saturada de no crecimiento, es la que sus tramas urbanas superan el 10% de techo edificable destinado al alojamiento turístico, y no se permiten más plazas de alojamiento turístico. Ello supone que la densidad de usos turísticos deberá descender al porcentaje señalado.
 - La segunda zona, la de crecimiento restringido, donde no se deben establecer más plazas de alojamiento turístico excepto que estudios específicos lo aconsejen.
 - La tercera zona es la zona susceptible de crecimiento donde pueden ubicarse nuevos alojamientos turísticos con la limitación establecida.En el conjunto de las zonas junto al porcentaje máximo de ocupación se tendrá en cuenta de forma rigurosa la normativa de usos e intensidades del PGOU.
3. Aplicación integral de los art. 6.4.2 (restricción de hospedaje en edificios residenciales) y art. 12.4.7 (restricciones en planta alta) del PGOU, lo que conducirá a la imposibilidad del alojamiento turístico en edificios residenciales, ciñéndose su actividad a edificios destinados solo a este uso.
4. Creación de un Registro de Alojamientos Turísticos y coordinación con la Junta de Andalucía y la AEAT.
5. La Junta de Andalucía debería tener el informe urbanístico previo del Ayuntamiento para registrar una vivienda de uso turístico.
6. Desarrollo de una nueva normativa por la que será obligatorio señalar en la publicidad de las ofertas de alojamiento turístico una referencia al registro municipal.
7. Impulsar la inspección municipal de forma que se comprueben las declaraciones responsables y se eliminen los alojamientos turísticos no regulados. Establecimiento de un régimen de sanciones tanto para los alojamientos no regulados, como para las empresas que en su publicidad incluyan alojamientos.
8. Iniciar junto con la Facultad de Turismo de la UMA estudios para conocer la posible necesidad (o no) de establecer una tasa municipal de actividad turística que compense irregularidades o no señalen las referencias de los alojamientos de acuerdo con la normativa.
9. Apertura de un apartado en la página web municipal donde los ciudadanos puedan denunciar irregularidades en actividades de alojamiento turístico. (posibles)
10. Incorporar y ampliar el sistema de indicadores turísticos para conocer las tendencias de aplicación de las propuestas señaladas, la evolución de la ocupación del espacio público y las variantes en la morfología de la Ciudad Antigua y en sus usos e intensidades.



3.2

MEDIDAS QUE ESTÁN TOMANDO OTRAS CIUDADES PARA FRENAR LOS ALQUILERES TURÍSTICOS

3.8 [porcentaje de usos turísticos (RTA) en plantas altas por superficie de manzana o de trama urbana de 200 metros de lado; exceso de ocupación de usos complementarios]

Indicadores	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M...
Nivel de ocupación	13%	9%	9%	21%	6%	12%	
Nivel adecuado	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
Exceso de ocupación	3%	-	-	11%	-	2%	

3.9 [porcentaje de usos de viviendas turísticas (airbnb) en tramas urbanas de 200 metros]

Indicadores	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M...
Nivel de ocupación	10%	10%	16%	17%	14%	15%	
Nivel adecuado	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	
Exceso de ocupación	-	-	6%	7%	4%	5%	

3.10 [porcentaje de usos de establecimientos hoteleros y viviendas turísticas (RTA +airbnb) en tramas urbanas de 200 metros]

Indicadores	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M...
Nivel de ocupación	53%	17%	14%	23%	4%	12%	
Nivel adecuado	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
Exceso de ocupación	43%	7%	4%	13%	-	2%	

3.2 MEDIDAS QUE ESTÁN TOMANDO OTRAS CIUDADES PARA FRENAR LOS ALQUILERES TURÍSTICOS

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.

1 Distingue el uso urbanístico de vivienda turística del alquiler de habitación en vivienda habitual para uso turístico. 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.

2 La ordenanza 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 los 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 útil 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.



3.2

MEDIDAS QUE ESTÁN TOMANDO OTRAS CIUDADES PARA FRENAR LOS ALQUILERES TURÍSTICOS

CÓRDOBA

LÍNEAS DE TRABAJO DE CARA A LA REDACCIÓN DE DICHA INNOVACIÓN DEL PEPCH.

1 **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.

2 **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.

3 **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”.

4 **Límite de 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.

5 **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.



DIAGNÓSTICO 4. LA VFT EN CÁDIZ

3.3 PROPUESTA COMPETENCIA MUNICIPAL



PRINCIPIO ESTRATÉGICO 1.- SOSTENIBILIDAD ESPACIAL			
ESTRATEGIAS TRANSVERSALES	PROGRAMAS	ACTUACIONES	
CALIDAD DEL TURISMO	INDICE DE CALIDAD	CALIFICACIÓN TURÍSTICA MUNICIPAL VFT	VFT AFECTA A ESPACIO INMOBILIARIO: ACCESO VIVIENDA HFT AFECTA A PERFIL DE TURISTA
VIVIENDA SEGURA	ZONIFICACIÓN ESPACIAL	RECONOCIMIENTO CONSOLIDACIÓN ACTUAL	Las VFT situadas en los barrios se someten a régimen transitorio
		LIMITACIÓN LICENCIA VFT 4% VTOTAL	DENSIDAD TURÍSTICA OPTIMO CIUDAD 4 % BARRIO (1960 VFT+392 HFT) Plazas de alojamiento 6.500
		LIMITACIÓN ESPACIAL BARRIO VFT/V BARRIO <8%	
		SUSPENSIÓN VFT >8% Sólo se autorizará Viviendas adaptadas	
		LICENCIA GRUPO I VFT >6% CALIFICACIÓN TURÍSTICA MUNICIPAL VFT A Suspensión de licencias Se autorizará VFT con Calificación Turística Municipal A (Viv. adaptadas, Responsabilidad Social)	
		LICENCIA GRUPO II 6%>VFT>4% CALIFICACIÓN TURÍSTICA MUNICIPAL VFT B	
		LIMITE NUEVA PROMOCIÓN <10% VFT Se podrá destinar el 10% a VFT en cada nueva promoción	
		DISTRIBUCIÓN URBANA – ESPACIO PÚBLICO Identidad de espacios públicos alternativos (Playa - Bahía)	PRESIÓN TURÍSTICA Alojamiento VFT 6.500 Alojamiento H+AT 3.200 Cruceiros 12.000 Ampliación de lugares de interés para descongestión del espacio público y desestacionalidad
		PLAN ESPECIAL FINCAS VACÍAS	
	DISEÑO VFT	CUMPLIMIENTO DECRETO ACCESIBILIDAD Concesión de VFT Adaptadas en barrios VFT>8%	
		REGULACIÓN PGOU CATEGORÍA VFT_HFT_V	Acceso a la vivienda Viviendas adaptadas Situación de la planta de la vivienda Tamaño de la vivienda Habitabilidad (incluso ventilación e iluminación de las estancias) Demanda de vivienda en el barrio Estado de la finca Número VFT en la edificación plurifamiliar Régimen de propiedad de la finca y de la vivienda
RESPONSABILIDAD SOCIAL	FOMENTO ALQUILER	TRAZABILIDAD Acreditar el régimen de utilización de periodos anteriores	
		EXCLUSIÓN VIVIENDA SOCIAL Y SUBVENCIÓN No se autorizan VFT en viviendas con algún régimen de protección o que hayan recibido subvención de la administración pública con carácter individual	
		INCLUSIÓN BOLSA ALQUILER REGULADO 1 AÑO/CALIDAD VFT	
	PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA	PGOU Y PLAN ESTRATÉGICO TURISMO Y COMERCIO (*)	

PRINCIPIO ESTRATÉGICO 2.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA			
ESTRATEGIAS TRANSVERSALES	PROGRAMAS	ACTUACIONES	
CALIDAD DEL TURISMO	INDICE DE CALIDAD	CALIFICACIÓN TURÍSTICA MUNICIPAL VFT	VFT AFECTA A ESPACIO INMOBILIARIO:ACCESO VIVIENDA HFT AFECTA A PERIL DE TURISTA
EMPLEO SEGURO	EMPLEO PEER TO PEER	ID MUNICIPAL - SERVICIO	CERTIFICADO HABITABILIDAD TURISTICA Acreditación municipal (similar a licencia municipal de actividad)
		PLATAFORMA TECNOLÓGICA MUNICIPAL	
		AUTOEMPLEO P2P oportunidad de empleo extendido a la población residente	EJERCICIO PROFESIONAL AUTÓNOMO La competencia municipal sobre la actividad equivale al régimen de autónomos turísticos con facturación entre 10 y 15 M€
		REGULACIÓN EMPRESAS DE GESTIÓN - GESTORES Cumplimiento de guía de buenas prácticas	Las empresas auxiliares de gestión VFT deben ofrecer servicios complementarios. Acompañamiento entrada y salida, otros servicios, limpieza, lavandería, visitas guiadas, mantenimiento y asistencia 24 H
	EMPLEO SOCIAL	CONTRATACIÓN SERVICIOS LIMPEZA Y GESTIÓN RESIDUOS VFT Acreditar contratación de servicios de limpieza y gestión residuos	
		FOMENTO DE COOPERATIVAS DE SERVICIOS Acreditación de entidades calificadas a Cooperativas de limpieza y gestión residuos	
ACTIVIDAD VFT	DISCIPLINA Erradicar las VFT irregulares. Sanciones compensables con paso a Bolsa de Alquiler Regulado	IDENTIFICACIÓN - SANCIÓN IRREGULARES 280/873 (V COMPLETA 224/698) MOVILIDAD MERCADO	
		RÉGIMEN TRANSITORIO	
	FISCALIDAD	TASA MUNICIPAL VFT - ALQUILER REGULADO BAR La Tasa Municipal VFT (350 €) se destinará a Bolsa de Alquiler Regulado BAR	
CALIDAD TURISMO	MONITORIZACIÓN	OAC - OFICINA VFT	
		TEMPORALIDAD Las VFT de escaso nivel de ocupación <20% suponen un perjuicio social que debe subsanarse que no afecta a HFT. Podrá pasar a Bolsa de Alquiler Regulado BAR	
	INDICE DE CALIDAD Turismo de calidad asociado a servicio de calidad	ETIQUETA ANUAL VFT	Servicios culturales, sociales, ambientales, alquiler vivienda adaptada, anfitrión barrio, Puerta Tierra - adhesión proyecto turístico social
	PLANIFICACIÓN ECONÓMICA	PLAN ESTRATÉGICO TURISMO Y COMERCIO(*)	

PRINCIPIO ESTRATÉGICO 3.- SOSTENIBILIDAD SOCIAL			
ESTRATEGIAS TRANSVERSALES	PROGRAMAS	ACTUACIONES	
CALIDAD DEL TURISMO	INDICE DE CALIDAD	CALIFICACIÓN TURÍSTICA MUNICIPAL VFT	VFT AFECTA A ESPACIO INMOBILIARIO:ACCESO VIVIENDA HFT AFECTA A PERIL DE TURISTA
RESPONSABILIDAD SOCIAL VFT Desarrollo social por el impulso del turismo Identificación de recursos urbanos y culturales con población residente e identificación de nuevos lugares de interés para turismo	ALQUILER SOCIAL	BOLSA ALQUILER REGULADO BAR Registro de viviendas de alquiler temporal regulado por el Ayuntamiento	
	TURISMO DESESTACIONAL	IDENTIFICACIÓN PROYECTOS DE INTERÉS SOCIOCULTURAL ÁMBITOS: CENTRO - PLAYA - BAHÍA	Redistribución de VFT vinculado al desarrollo de lugares de interés turístico alternativo.
		IDENTIDAD CIUDAD - BARRIO - FINCA Fomento de los valores culturales y ambientales del barrio y la ciudad Mantenimiento de la identidad del barrio y la Forma Vida de Cádiz como valor cultural de primer orden Vinculación con el mantenimiento de la población residente y la limitación de la población turista Fomento de Eventos socioidentitarios de barrio y Ciudad para el contacto residente - turista	Proyectos vinculados a VFT donde no alcanza el sector hostelero
	FOMENTO CONVIVENCIA	FOMENTO CONVIVENCIA R - R Fomento convivencia entre residentes del barrio (limpieza, ruido) - Residentes propietarios y residentes barrio	
		FOMENTO CONVIVENCIA R - T Fomento convivencia entre Residentes y Turistas	
		GUÍA TURÍSTICA ORIENTADA	
		ACUERDO COMUNIDAD VECINOS Acreditar el acuerdo de mayoría simple de comunidad de vecinos Inclusión en etiqueta VFT	
		MESA CONVIVENCIA VFT Órgano de seguimiento y Control de VFT	Ayuntamiento Junta Andalucía Asociaciones Hoteleros Asociaciones vecinales Empresas Consultores
CALIDAD DEL TURISMO Turismo de calidad asociado a servicio de calidad	SEGUIMIENTO ALQUILER	INSPECCIÓN VFT	
	PLANIFICACIÓN SOCIAL	VULNERABILIDAD Y PLAN ESTRATÉGICO TURISMO Y COMERCIO (*)	