



DOCUMENTO TÉCNICO:
INFORME IMPACTO VIVIENDA TURÍSTICA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
EMVISESA

EQUIPO REDACTOR:
ESPACIO COMÚN COOP

FECHA:
MARZO 2024



ÍNDICE DE CONTENIDOS

1 ANTECEDENTES	4
1.1 MARCO NORMATIVO	4
1.2 TRÁMITE DE CONSULTA PÚBLICA.....	5
1.3 OBJETO DEL DOCUMENTO	7
1.4 ABREVIATURAS EMPLEADAS	7
2 FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS.....	8
2.1 DATOS DE EXPLOTACIÓN PROPIA	8
2.2 DATOS DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA	9
2.3 CONTENIDOS ANALIZADOS.....	10
2.4 BREVE CUALIFICACIÓN DE PRINCIPALES FUENTES DE INFORMACIÓN.....	10
2.4.1 SERVICIO DE ESTADÍSTICA DE SEVILLA	10
2.4.2 REGISTRO DE TURISMO EN ANDALUCÍA, RTA	14
2.4.3 ESTADÍSTICA EXPERIMENTAL DEL INE 2023	15
2.4.4 SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO SEC 2023.....	15
2.4.5 RENDIMIENTO A 12 MESES DE VUT OFERTADAS EN CANALES DE OFERTA TURÍSTICA	16
3 ANÁLISIS MULTIESCALAR DE LOS PRINCIPALES INDICADORES ANALIZADOS	17
3.1 APROXIMACIÓN A ESCALA DE DISTRITO	17
3.1.1 POBLACIÓN Y HOGARES	17
3.1.2 PARQUE RESIDENCIAL	18
3.1.3 RÉGIMEN DE TENENCIA Y ESFUERZO EN EL ACCESO A LA VIVIENDA	18
3.1.4 VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL.....	19
3.2 APROXIMACIÓN A ESCALA DE BARRIO	20

Dirección de los trabajos

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla SA, [EMVISESA](#)

Coordinación y Redacción

[Espacio Común COOP:](#)

Mario Estivill Baena

Antonio Ibáñez Pielfort

Luis Estivill Baena

En Sevilla, marzo 2024



1 ANTECEDENTES

1.1 MARCO NORMATIVO

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

En uso de las competencias que le son propias, y a iniciativa de la Consejería de Turismo, la Junta de Andalucía aprueba el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

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

Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda con fines turísticos, VFT, y según el Decreto mencionado más arriba, la persona o entidad que explota este servicio tendrá que formalizar la correspondiente declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en la norma, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda con fines turísticos.

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

En el año 2017 y según los datos recogidos entonces en el vigente Plan Municipal

de Vivienda y Suelo, sólo un 20% de las VFT que operaban en la ciudad de Sevilla se encontraban inscritas en el RTA, siendo los Distritos Casco Antiguo y Triana lo que presentaban un mayor índice de presión turística, entendida ésta PTR como la proporción de VFT respecto al total viviendas familiares VF disponibles en el ámbito considerado.

Posteriormente, en el año 2021, se vuelve a realizar un estudio de la VFT en la ciudad de Sevilla, en la que se constata el impacto del COVID-19 en el funcionamiento de dicha tipología de alojamiento. La declaración del estado de alarma y el confinamiento, tuvo como consecuencia la imposibilidad de comercializar las viviendas con destino al turismo, lo que propició que muchas de estas viviendas se derivaran al alquiler convencional.

Y así, se puede comprobar que durante el tiempo de la crisis del COVID-19 el número de VFT se mantuvo por debajo del número existente antes de la crisis sanitaria, sin que hasta la fecha se haya llegado a superar dicho número en nuestra ciudad.

En fecha 28 de abril de 2022 el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla, con la finalidad de limitar la proliferación de alojamientos de uso turístico en inmuebles residenciales, aprueba definitivamente la Modificación Puntual número 44 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística 2006 de Sevilla, por la cual se modifican los artículos 6.3.1, 6.5.1, 6.5.19 y otros para su adecuación a la normativa en materia de Turismo.

De conformidad con dicha Modificación 44, la vivienda con finalidad turística debe considerarse un uso terciario y como tal estará sometido a las limitaciones para su implantación que establece el artículo 6.2.4 de las normas urbanísticas del Plan General, limitándose dicho uso en viviendas que se encuentren en plantas superiores a la primera.

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



normativa autonómica en materia de turismo y en particular en 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.

Según la modificación operada por dicho decreto, las viviendas con fines turísticos se denominarán viviendas de uso turístico VUT a partir de ese momento, y el artículo 2.2 segundo párrafo del Decreto 28/2016 de 2 de febrero queda redactado de la siguiente manera:

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

1.2 TRÁMITE DE CONSULTA PÚBLICA

En abril de 2023, la Consejería de Turismo de la Junta de Andalucía, inicia la tramitación del Proyecto de decreto que tiene como objeto la modificación del Decreto 28/2016 de 2 de febrero, adoptando acuerdo el 18 de abril por el cual se somete a consulta pública el referido proyecto de decreto.

Dicho proyecto de decreto, que aparece como borrador primero, ya contemplaba entre sus determinaciones la facultad de los Ayuntamientos para establecer limitaciones al número máximo de viviendas de uso turístico por razones de imperioso interés general.

Una vez iniciada por tanto la tramitación de aprobación de la mencionada norma, el Ayuntamiento de Sevilla, a través de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, y mediante resolución del Sr. Gerente de 3 de noviembre de 2023, inicia un trámite de consulta pública con carácter previo a la redacción del instrumento normativo necesario para que el Ayuntamiento de Sevilla establezca limitaciones proporcionadas en lo que respecta al número máximo de viviendas

de uso turístico.

El resultado de dicho trámite de consulta pública quedó recogido en informe evacuado por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de fecha 20 de diciembre de 2023.

En dicho trámite de consulta se presentan 663 aportaciones de forma válida, de las cuales 575 se muestran a favor de la limitación de las VUT, lo que representa un 86,73% del total; 81 se manifiestan en contra (12,22%) y 7 no se pronuncian al respecto (1,05%).

Dentro de las aportaciones que consideran necesario establecer limitaciones a las VUT se argumenta como motivos los siguientes: pérdida de identidad de la ciudad, afección al derecho a la vivienda, problemas de convivencia en las comunidades de vecinos, despersonalización del servicio, y precariedad laboral.

Como se puede observar, más del 85% de las aportaciones realizadas por la ciudadanía sevillana, se manifiestan a favor de establecer limitaciones a la implantación de las VUT, por los argumentos enunciados y que a continuación vamos a desarrollar a fin de clarificar los motivos por lo que mayoritariamente las aportaciones se manifiestan a favor de la limitación.

El primero de estos motivos en la pérdida de identidad de la ciudad. En este sentido se argumenta que el incremento más que evidente del turismo en la ciudad de Sevilla se produce en la zona Centro y Triana, aunque no es un asunto exclusivo de dichas áreas, y se está produciendo una sustitución de la vivienda habitual por VUT.

Según las aportaciones realizadas, dichas circunstancias tienen las siguientes consecuencias:

- Éxodo de los residentes de dichas zonas a otras más alejadas o incluso fuera de la ciudad con la consiguiente pérdida de identidad de los barrios tradicionales.
- Sustitución del comercio tradicional por franquicias impersonales al servicio de los visitantes.



- Incremento de la oferta de restauración con la consiguiente ocupación masiva del espacio público con veladores.
- Exceso de visitantes origina una presión excesiva sobre los monumentos y el espacio público
- Saturación de los servicios públicos que no se han implementado de forma proporcionada al aumento de visitantes en la ciudad, principalmente limpieza, seguridad y transporte público.
- Contaminación ambiental, derivada del incremento de residuos, consumo de agua y fundamentalmente contaminación acústica.

El segundo de los motivos tiene que ver con la afección de las VUT al derecho a la vivienda, ya que la utilización de una vivienda con fines turísticos es más rentable que el alquiler para vivienda habitual, por lo que muchos propietarios están optando por este tipo de arrendamiento.

Ello está provocando un aumento del precio de la vivienda, tanto en propiedad, pero fundamentalmente en alquiler, lo que, según indican muchos ciudadanos, hace imposible acceder a una vivienda en determinadas zonas de la ciudad.

El tercer motivo está relacionado con los problemas de convivencia en las comunidades de vecinos, describiéndose en las aportaciones realizadas los problemas de convivencia generados por destinar parte de las viviendas al uso turístico, generándose conflictos por las diferencias de horarios entre los residentes y visitantes, así como por el mal uso de las zonas comunes, y por la inseguridad que provoca en los vecinos el trasiego continuo de turistas.

En cuarto lugar, se manifiesta la existencia de una despersonalización del servicio, ya que en un principio las VUT eran explotadas por sus propietarios pero que ahora son empresas externas quienes las gestionan, en muchos casos desde fuera de la ciudad. Ello origina que no exista contacto directo entre el gestor de VUT y el visitante, dando lugar a diversos sistemas para entrega de llaves (candados, etc.). Esta despersonalización crea inseguridad en las comunidades de propietarios y es también lesiva para el turista que, en el caso de algún problema se encuentra sin la posibilidad de dirigirse a nadie.

En quinto lugar, se aporta como argumento la precariedad laboral, ya que se alega que este tipo de negocio está creando empleo, pero en situaciones precarias, propios de la economía sumergida. Son servicios de limpieza, lavandería, recepción de visitantes, etc.

Por último, se insiste en que esta actividad no reporta beneficios directos al municipio, tan sólo a los particulares o empresas explotadoras.

En muchos de los escritos presentados se hacen propuestas de cara a la limitación de las VUT. Podemos resumirlas en las siguientes:

- Paralización de la concesión de nuevas licencias para VUT o establecer una moratoria hasta que la nueva normativa entre en vigor.
- Declarar zonas saturadas de VUT en las que no podrán concederse nuevas licencias.
- Establecer que las licencias para el uso de una vivienda como alojamiento turístico esté sujeta a plazo, es decir, que deban renovarse cada cierto tiempo a fin de garantizar que las mismas estén en todo momento ajustadas a la normativa en vigor.
- Establecer un número de días máximo al año de cara a la explotación de una vivienda como alojamiento turístico. Se propone de 30 a 90 días al año.
- Limitación del número de licencias por propietario o gestor

Por otro lado, los argumentos en favor de no establecer limitaciones a la implantación de VUT se basan en: la necesidad de una regulación integral del turismo no sólo de las viviendas, así como la innecesariedad de dicha regulación al haberse aprobado la modificación nº 44 del PGOU y existir una regulación estatal, autonómica y municipal sobre este uso.

El plazo para la presentación de las citadas aportaciones acabó el 4 de diciembre de 2023, aprobándose en el mes de enero de 2024 el Decreto 31/2024 de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de vivienda de

uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

1.3 OBJETO DEL DOCUMENTO

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

En el presente documento, por tanto, se analiza la incidencia o relación de las VUT con otra serie de variables como las dinámicas de población y hogares, el precio de venta y alquiler de las viviendas, la existencia de viviendas protegidas, el régimen de tenencia o la presencia de viviendas deshabitadas.

Dicho diagnóstico nos llevará a determinar la necesidad o no de establecer limitaciones, respecto a lo cual, ya adelantamos que dicha limitación aparece como necesaria.

Sobre la base de esa necesidad detectada y partiendo de las posibilidades que otorga el decreto antes citado, se propone una zonificación de los barrios de la ciudad de Sevilla, respecto de los cuales se establecen dichas limitaciones. Es decir, para cada uno de los barrios se determinará el número máximo de VUT que se pueden implantar.

El presente documento tiene por objeto la redacción de la memoria técnica para la definición de dicha limitación y se redacta por Espacio Común COOP.



1.4 ABREVIATURAS EMPLEADAS

ABREVIATURA	DEFINICIÓN
BAR	Barrio
COT	Canales de oferta Turística
DEM	Hogares demandantes de vivienda protegida
DIS	Distrito
HOG	Hogares
ID	Identificador único
INE	Instituto nacional de estadística
IPRA	Índice de precios de vivienda principal en alquiler
OCU	Ratio de Ocupación
POB	Población
PTR	Presión turística residencial
PTRR	Presión turística residencial registrada / Tasa de inscripción de VUT en el RTA
RTA	Registro de turismo de Andalucía
SEC	Sección Censal
TM	Término Municipal
VF	Vivienda familiar
VF ANT	Vivienda familiar, antigüedad
VF CAL	Vivienda familiar, calidad constructiva
VF COL	Vivienda familiar, tipología colectiva
VF PRT	Vivienda familiar, protegida
VF SUP	Vivienda familiar, superficie construida
VF UNI	Vivienda familiar, tipología unifamiliar
VP	Vivienda principal
VP ALQ	Vivienda principal, acceso en alquiler
VP PRO	Vivienda principal, acceso en propiedad
VUT	Vivienda de uso turístico
VUT AUT	Vivienda de uso turístico autorizable
VUT REG	Vivienda de uso turístico registrada
VUT MAX	Viviendas de uso turístico permitidas en el barrio considerado
▲	Incremento
▲%	Incremento porcentual



2 FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS

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

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

2.1 DATOS DE EXPLOTACIÓN PROPIA

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

ÁMBITO LOCAL / FUENTES DE EXPLOTACIÓN PROPIA									
POBLACIÓN			VIVIENDA			PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL			
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA	ÁREA DE HACIENDA, SERVICIO DE ESTADÍSTICA	CALLEJERO, DELIMITACIÓN DE BARRIOS Y DISTRITOS DEL REGLAMENTO DE LAS JUNTAS MUNICIPALES DE DISTRITO	AYUNTAMIENTO DE SEVILLA	ÁREA DE HACIENDA, SERVICIO DE ESTADÍSTICA	CALLEJERO, DELIMITACIÓN DE BARRIOS Y DISTRITOS DEL REGLAMENTO DE LAS JUNTAS MUNICIPALES DE DISTRITO	AYUNTAMIENTO DE SEVILLA	GERENCIA DE URBANISMO	INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES IDE.SEVILLA	
		PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES			EMVISESA			PMVS 2018-2023	PGOU DEL TM SEVILLA Y POSTERIORES MODIFICACIONES APROBADAS DEFINITIVAMENTE; MODIFICACIÓN PUNTUAL 44 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU
					SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL DE VIVIENDA DE SEVILLA				

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



2.2 DATOS DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA

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

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

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

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

ÁMBITO ESTATAL / FUENTES DE INFORMACIÓN CONCERTADA II								
POBLACIÓN			VIVIENDA			PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL		
MINISTERIO DE ASUNTOS ECONÓMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL	INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, INE	PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES	MINISTERIO DE HACIENDA	GERENCIA REGIONAL DE ANDALUCÍA, DG CATASTRO	FICHERO CAT DGC / CATASTRO INSPIRE	MINISTERIO DE TRANSPORTE, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA	PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2022/2025 RD 42/2022	
		CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS			MINISTERIO DE ASUNTOS ECONÓMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL			
NÚMERO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ESPAÑA Y SU CAPACIDAD	AIRDNA		INFORMES DE RENDIMIENTO A 12 MESES DE ALQUILERES OFERTADOS EN CANALES DE OFERTA TURÍSTICA					

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



2.3 CONTENIDOS ANALIZADOS

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

Es por esto por lo que procedemos a analizar determinadas fuentes de información y las variables que las componen relativas al fenómeno de las VUT para que, a modo de indicio, sirvan de base para elaborar el modelo teórico que nos permita: cualificar la incidencia del fenómeno en ámbitos territoriales diferenciados (barrios) e identificar áreas de comportamiento o de respuesta homogénea (agrupaciones de barrios) al mismo; y en base a ello determinar la capacidad teórica máxima de absorción del fenómeno para establecer una serie de delimitaciones territoriales, a modo de zonificación, que coadyuven a regular su implantación.

En este sentido, es importante destacar que el Ayuntamiento de Sevilla viene elaborando un seguimiento continuado del fenómeno desde su aparición a través del análisis y evaluaciones periódicas del mismo, fundamentalmente a través de EMVISESA y a partir de su relación con la planificación en materia de vivienda, toda vez que la detracción de inmuebles de uso residencial y su orientación hacia el uso terciario, hospedaje, como ha determinado la recientemente aprobada modificación 44 el PGOU, supone un trasvase directo de los recursos disponibles para alojamiento de la población de derecho (residentes) hacia el alojamiento esporádico e intermitente de población flotante (turistas) en nuestra ciudad.

Este informe, por tanto, se realiza para actualizar y profundizar en el conocimiento previo sobre la distribución e incidencia de las VUT de la ciudad de Sevilla, ponerlo en relación con el establecimiento de determinadas condiciones de limitación a su implantación, de forma objetiva, a través de la zonificación que se propone más idónea, y todo ello al amparo de la habilitación que ahora se hace a los Ayuntamientos para tal fin.

El análisis aportado se basará fundamentalmente en contenidos obtenidos de fuentes de información de origen administrativo, mayoritariamente publicados en abierto, para que de este modo puedan ser asumidos y contrastados:

- + Servicio de Estadística del Área de Hacienda, Turismo, Participación Ciudadana y Transformación Digital de Sevilla.
- + Registro de Turismo en Andalucía. Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía.
- + Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad. Estadística experimental del INE con informe actualizado a agosto de 2023.
- + Sede electrónica del Catastro. Dirección General del Catastro. Ministerio de Hacienda.
- + Informes de rendimiento a 12 meses de alquileres ofertados en canales de oferta turística.

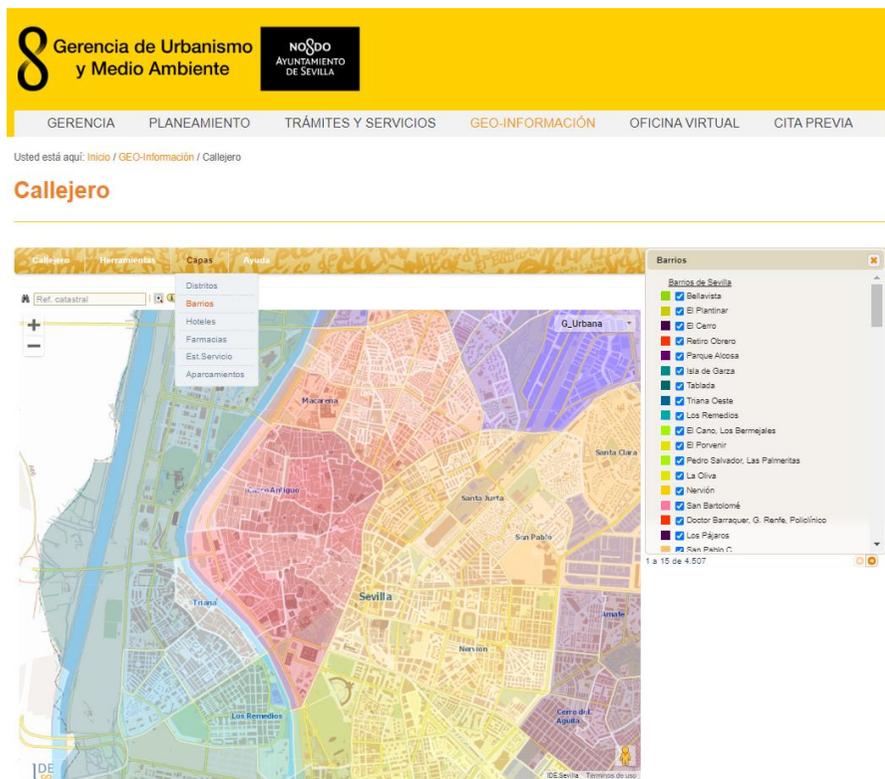
2.4 BREVE CUALIFICACIÓN DE PRINCIPALES FUENTES DE INFORMACIÓN

2.4.1 SERVICIO DE ESTADÍSTICA DE SEVILLA

El Servicio de Estadística Municipal es un departamento adscrito a la Dirección General de Contratación y Estadística del Área de Hacienda, Turismo, Participación Ciudadana y Transformación Digital del Ayuntamiento de Sevilla. Entre sus competencias se encuadran las funciones de formación,

mantenimiento, custodia y revisión del **padrón de habitantes**, colaboración en el mantenimiento de censo electoral, **seccionado censal**, así como la tramitación de propuesta de nominación y numeración de vías públicas y actualización de la cartografía urbana para el mantenimiento del **callejero municipal**.

Entre la información que elabora y comparte se encuentra la delimitación de los Distritos Municipales, según el Reglamento Orgánico Municipal de las Juntas Municipales de Distrito, aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 21 de noviembre de 2019, y su desagregación en los Barrios y secciones censales del callejero municipal antes referido, cuya delimitación gráfica puede consultarse en la **GEO-INFORMACIÓN** de la GUMA.



En la actualidad el TM Sevilla (INE 41091) está compuesta por 11 distritos y 108 barrios, codificados en tabla adjunta, y por 521 secciones censales para 2023.

ID	DISTRITO	ID	BARRIO
01	CASCO ANTIGUO	2	ALFALFA
		5	ARENAL
		109	ENCARNACION-REGINA
		35	FERIA
		65	MUSEO
		77	SAN BARTOLOME
		81	SAN GIL
		84	SAN JULIAN
		85	SAN LORENZO
		91	SAN VICENTE
		93	SANTA CATALINA
		95	SANTA CRUZ
		02	MACARENA
13	CAMPOS DE SORIA		
14	CISNEO ALTO-SANTA MARIA DE GRACIA		
18	CRUZ ROJA-CAPUCHINOS		
19	DOCTOR BARRAQUER-GRUPO RENFE-POLICLINICO		
20	EL CARMEN		
21	EL CEREZO		
29	EL ROCIO		
31	EL TORREJON		
38	HERMANDADES-LA CARRASCA		
44	LA BARZOLA		
110	LA PALMILLA-DOCTOR MARAÑON		
51	LA PAZ-LAS GOLONDRINAS		
54	LAS AVENIDAS		
58	LEON XIII-LOS NARANJOS		
62	LOS PRINCIPES-LA FONTANILLA		
64	MACARENA TRES HUERTAS-MACARENA CINCO		
71	PINO FLORES		
72	PIO XII		
73	POLIGONO NORTE		
75	RETIRO OBRERO		
96	SANTA JUSTA Y RUFINA-PARQUE MIRAFLORES		
97	SANTA MARIA DE ORDAS-SAN NICOLAS		
107	VILLEGAS		
03	NERVION	15	CIUDAD JARDIN
		41	HUERTA DEL PILAR
		45	LA BUHAIRA

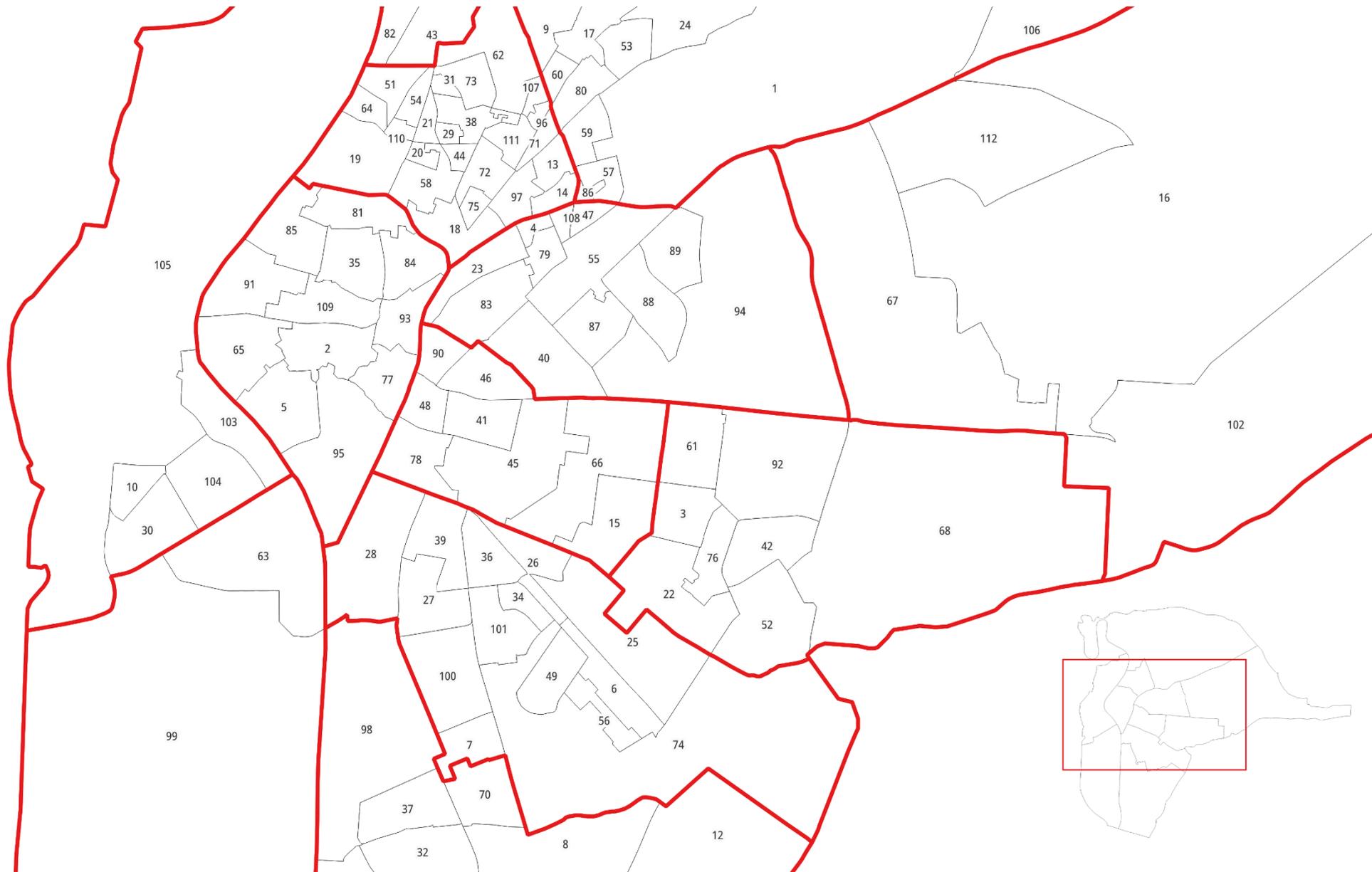


ID	DISTRITO	ID	BARRIO
		46	LA CALZADA
		48	LA FLORIDA
		66	NERVION
		78	SAN BERNARDO
		90	SAN ROQUE
04	CERRO-AMATE	3	AMATE
		22	EL CERRO
		42	JUAN XXIII
		52	LA PLATA
		61	LOS PAJAROS
		68	PALMETE
		76	ROCHELAMBERT
		92	SANTA AURELIA-CANTABRICO-ATLANTICO-LA ROMERIA
05	SUR	6	AVENIDA DE LA PAZ
		7	BAMI
		25	EL JUNCAL-HISPALIS
		26	EL PLANTINAR
		27	EL PORVENIR
		28	EL PRADO-PARQUE MARIA LUISA
		34	FELIPE II-LOS DIEZ MANDAMIENTOS
		36	GIRALDA SUR
		39	HUERTA DE LA SALUD
		49	LA OLIVA
		56	LAS LETANIAS
		74	POLIGONO SUR
		100	TABLADILLA-LA ESTRELLA
		101	TIRO DE LINEA-SANTA GENOVEVA
06	TRIANA	10	BARRIO LEON
		30	EL TARDON-EL CARMEN
		103	TRIANA CASCO ANTIGUO
		104	TRIANA ESTE
		105	TRIANA OESTE
07	NORTE	1	AEROPUERTO VIEJO
		9	BARRIADA PINO MONTANO
		17	CONSOLACION
		24	EL GORDILLO
		43	LA BACHILLERA
		53	LAS ALMENAS
		57	LAS NACIONES-PARQUE ATLANTICO-LAS DALIAS
		59	LOS ARCOS
		60	LOS CARTEROS
		80	SAN DIEGO
		82	SAN JERONIMO

ID	DISTRITO	ID	BARRIO
		86	SAN MATIAS
		106	VALDEZORRAS
08	S. PABLO-STA. JUSTA	4	ARBOL GORDO
		23	EL FONTANAL-MARIA AUXILIADORA-CARRETERA DE CARMONA
		40	HUERTA DE SANTA TERESA
		47	LA CORZA
		55	LAS HUERTAS
		79	SAN CARLOS-TARTESSOS
		83	SAN JOSE OBRERO
		87	SAN PABLO A Y B
		88	SAN PABLO C
		89	SAN PABLO D Y E
		94	SANTA CLARA
		108	ZODIACO
09	ESTE	16	COLORES, ENTREPARQUES
		67	PALACIO DE CONGRESOS, URBADIEZ, ENTREPUENTES
		112	PARQUE ALCOSA-JARDINES DEL EDEN
		102	TORREBLANCA
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	8	BARRIADA DE PINEDA
		12	BELLAVISTA
		32	ELCANO-BERMEJALES
		37	HELIOPOLIS
		70	PEDRO SALVADOR-LAS PALMERITAS-GUADAIRA
		98	SECTOR SUR-LA PALMERA-REINA MERCEDES
11	LOS REMEDIOS	63	LOS REMEDIOS
		99	TABLADA

BARRIOS Y DISTRITOS DEL TM SEVILLA.

FUENTE: CALLEJERO MUNICIPAL DEL SERVICIO DE ESTADÍSTICA, AYUNTAMIENTO DE SEVILLA





2.4.2 REGISTRO DE TURISMO EN ANDALUCÍA, RTA

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

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

Entre las diferentes herramientas de geolocalización, estudios y herramientas de análisis que se disponen para su uso y consumo directo por parte de los usuarios nos centraremos en el [buscador de establecimientos y servicios turísticos OPEN RTA](#) que permite la consulta a través de un buscador de información completa y actualizada sobre las viviendas de uso turístico y de la oferta del resto de servicios turísticos disponibles e inscritos en el RTA.

Se adjunta tabla resumen del [Informe de Oferta Turística](#) del TM Sevilla actualizado a 02.2024 en la que se ha extractado la correspondiente a establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.

Comprobamos que las plazas disponibles por medio de las VUT inscritas son superior a un 500% a las disponibles en apartamentos turísticos, superior en un 60% a la disponible en hoteles y superior en más de un 20% a la suma de las dos.

APARTAMENTO TURÍSTICO				
Grupo	Categoría	Modalidad	Nº Estab	Nº Plazas
Conjunto	1 Llave		50	877
Conjunto	2 Llaves		40	1.190
Conjunto	3 Llaves (D.A. Tercera D.194/2010)		1	87
Edificio/Complejo	1 Llave		76	1.828
Edificio/Complejo	2 Llaves		97	3.500
Edificio/Complejo	3 Llaves		11	858
Subtotal Apartamento turístico			275	8.340

ESTABLECIMIENTO HOTELERO				
Grupo	Categoría	Modalidad	Nº Estab	Nº Plazas
Albergue	Única		11	964
Hostal	1 Estrella		51	1.497
Hostal	2 Estrellas		11	461
Hotel	1 Estrella		17	669
Hotel	2 Estrellas		21	741
Hotel	3 Estrellas		38	2.857
Hotel	4 Estrellas		74	15.409
Hotel	5 Estrellas		6	1.725
Hotel	5 Estrellas con calificativo Gran Lujo		6	618
Hotel-Apartamento	1 Estrella		1	11
Hotel-Apartamento	4 Estrellas		2	287
Pensión	Única		63	1.798
Subtotal Establecimiento Hotelero			301	27.037

VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO				
Grupo	Categoría	Modalidad	Nº Estab	Nº Plazas
			8.905	43.590
Subtotal Vivienda con fines turísticos			8.905	43.590

TABLA RESUMEN DE ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS, APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN EL TM DE SEVILLA, FEBRERO DE 2024;
FUENTE: INFORME DE OFERTA TURÍSTICA DEL RTA



2.4.3 ESTADÍSTICA EXPERIMENTAL DEL INE 2023

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

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

La selección de VUT de la web se ha hecho atendiendo a la normativa que cada comunidad tiene en la materia. Asimismo, dado que algunos anuncios pueden tener presencia en diferentes canales al mismo tiempo, se ha desarrollado un algoritmo que suprime los duplicados para contabilizar cada vivienda una única vez.

El objetivo de la operación es suministrar información sobre el fenómeno creciente de la vivienda turística en España, dando respuesta a las necesidades de información al respecto y se plantea generar esta información de forma regular. La última versión publicada se corresponde con el mes de agosto de 2023. La convergencia de dichos objetivos con los cometidos que nos ocupan y el origen administrativo de la fuente hacen que se emplee como principal fuente de información para estimar la cuantificación y territorialización de las VUT, puesto que su escala de publicación es la sección censal.

Puede comprobarse en las métricas referidas al número de VUT ofertadas en agosto de 2023 en el TM Sevilla, que el número de dichas viviendas asciende a 5.432 viviendas y se ofertan 22.622 plazas de alojamiento, lo que equivale a una media de 4,16 plazas por vivienda. En base a estos datos se ha estimado una PTR en torno al 1,70 % en el TM partiendo de 323.928 viviendas familiares VF.

2.4.4 SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO SEC 2023

Entendemos que en la actualidad la fuente de información de mayor utilidad para dar soporte al análisis urbano, en general, y del parque residencial, en particular, es la que aporta la Sede Electrónica de Catastro, SEC, a través de la información alfanumérica y gráfica correspondiente al parque edificado de zonas urbanas. Esta información es abierta, como hemos dicho, pero poco accesible debido a las dificultades técnicas propias de su explotación, que requiere conocimientos sobre sus diferentes contenidos, así como sobre la estructura de los datos catastrales que proporciona, a través de los cuales podemos asociar nuevos datos y de este modo generar indicadores propios del fin perseguido en cada caso.

Para determinar la antigüedad y la superficie de las viviendas familiares VF que componen el parque residencial municipal se ha atendido a los registros de tipo inmuebles de clase de uso V contenidos en el Fichero CAT, de libre acceso a través de la SEC del Catastro Inmobiliario. Para determinar la calidad constructiva de las VF se atenderá a los registros de tipo construcción de uso residencial contenidos en el fichero CAT mencionado.

La entidad responsable del fichero es la Gerencia Regional de Andalucía de la Dirección General de Catastro - Ministerio de Hacienda.

Para la extracción de la información correspondiente a la antigüedad se ha accedido a los registros 'Tipo 15: Registro de Inmueble', y la situación de cabecera que contiene el mencionado atributo se corresponde con la posición '372 Año de antigüedad del bien inmueble', que hace referencia a la fecha de inscripción de la obra nueva o la última reforma general registrada sobre el mismo. La superficie se obtiene a partir de la posición '442'.

Este atributo cualifica al inmueble residencial de tal manera que permite establecer una estimación afinada de su edad al tiempo que permite su cuantificación en franjas etarias a medida, ya sea referido a años concretos o a períodos de antigüedad a demanda.

Para la extracción de la información correspondiente a la calidad constructiva se ha accedido a los registros ‘Tipo 14: Registro de Construcción’, y la situación de cabecera que contiene el mencionado atributo se corresponde con la posición ‘109 Calidad de la construcción’, que tomando los valores de 1 a 9 hace referencia a la calidad constructiva, de mejor a peor calidad, de las mismas.

Este atributo cualifica al inmueble residencial de tal manera que permite establecer una estimación afinada de calidad constructiva que va asociada a la tipología constructiva según las Normas Técnicas de Valoración inmobiliaria (datos económicos).

Para cuantificar el parque residencial a las distintas escalas que se proponen se emplean cálculos agregados en cada una de ellas a partir de la escala de los registros de tipo 15, inmuebles.

En el apartado posterior se han aportado datos agregados a escala TM, distrito y barrio de la evolución reciente entre 2016 y 2022 del parque residencial, a partir de los registros de inmuebles contenidos en cada una de las delimitaciones que se relacionan. El indicador pretende visualizar una estimación de la renovación del parque residencial a partir del número de inmuebles nuevos o renovados mediante rehabilitación integral (no reformas) en cada uno de los ámbitos considerados.

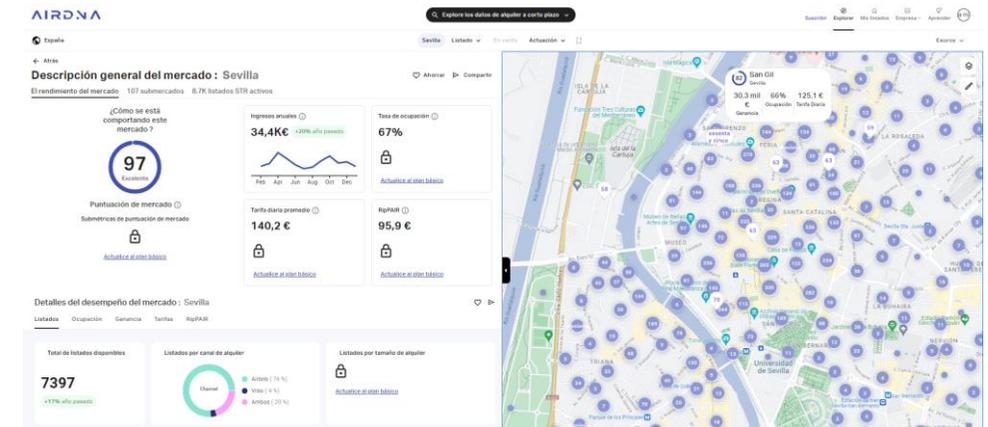
2.4.5 RENDIMIENTO A 12 MESES DE VUT OFERTADAS EN CANALES DE OFERTA TURÍSTICA

En último lugar analizamos la información que proporciona la herramienta digital [MarketMinder](#) de AirDNA, consultora privada con implantación internacional especializada en métricas inmobiliarias a partir de los anuncios de los canales COT.



Se trata de una empresa de investigación de mercado especializada en Airbnb, aunque también en otros COT. Es un proveedor de información líder. Rastrea diariamente los datos de anuncios de Airbnb y los comparte a través de MarketMinder, que es un panel de resumen de datos sencillo con diversas métricas, mapas y filtros ajustables a opciones de contenidos orientadas a la comprensión de mercados para futuras inversiones inmobiliarias u optimización de este tipo de inmuebles, aportando informes de rendimiento a 12 meses sobre los mismos.

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



En la actualidad la ciudad de Sevilla presenta una puntuación de mercado (Market Score) del 97%, cuando Málaga dispone del 99% y Cádiz del 76%; con unos ingresos medios anuales de 34.400€ por VUT, sobre una ocupación media del 67% de los días y una tarifa media diaria de algo más de 140€.

La puntuación de mercado pretende reflejar su funcionamiento en base 100 y se basa en términos de demanda, de crecimiento de ingresos, de estacionalidad y de regulación existente.

3 ANÁLISIS MULTIESCALAR DE LOS PRINCIPALES INDICADORES ANALIZADOS

Se adjunta a continuación un extracto de los principales indicadores de las fuentes de información analizadas en la versión del último corte proporcionado en la misma (2021, 2022 o 2023, según el caso); o en modo comparativo entre las series que suponen el año 2016 (publicación del 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), frente al último corte disponible, así como el incremento acumulado por la variable en cada uno de los territorios considerados.

Del mismo modo se incorpora una primera batería de atributos a escala municipal y agregados por distritos, para posteriormente continuar con los desagregados a escala de barrio.

A escala municipal y distritos se evalúan: evolución reciente de la población y su agrupación en hogares, incremento/renovación del parque residencial municipal, régimen de tenencia principal y esfuerzo en el acceso a la vivienda y por último la distribución de las viviendas de uso turístico VUT y presión turística residencial PTR.

Posteriormente se desciende a escala de barrio y se desagregan los indicadores anteriores incorporando otros de contexto como son los que miden la evolución reciente del fenómeno de la vivienda vacía, la estimación de la distribución de la vivienda protegida en la ciudad y la evolución reciente de las personas y hogares demandantes de éstas.



3.1 APROXIMACIÓN A ESCALA DE DISTRITO

3.1.1 POBLACIÓN Y HOGARES

Se muestra a continuación la evolución reciente de población POB y hogares HOG por distritos del TM Sevilla entre 2016 y 2022. Observamos como se reduce la población un 0.31 % aunque los hogares crecen un 2.63% en el conjunto del TM.

ID	DISTRITO	POB 16	HOG 16	POB 22	HOG 22	▲ % POB	▲ % HOG
01	CASCO ANTIGUO	55.673	23.966	54.963	24.544	-1,28%	2,41%
02	MACARENA	72.578	29.503	73.233	30.668	0,90%	3,95%
03	NERVION	50.304	19.574	50.349	20.291	0,09%	3,66%
04	CERRO-AMATE	87.080	32.737	87.781	33.888	0,81%	3,52%
05	SUR	69.926	26.092	68.466	26.216	-2,09%	0,48%
06	TRIANA	47.531	19.400	46.077	19.624	-3,06%	1,15%
07	NORTE	73.025	26.749	71.159	27.190	-2,56%	1,65%
08	S. PABLO-STA. JUSTA	59.864	23.384	58.707	23.815	-1,93%	1,84%
09	ESTE	102.641	35.763	104.629	37.138	1,94%	3,84%
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	40.558	14.433	41.605	15.097	2,58%	4,60%
11	LOS REMEDIOS	24.950	9.275	25.029	9.510	0,32%	2,53%
TOTAL	TM SEVILLA	684.118	261.114	681.998	267.981	-0,31%	2,63%

EVOLUCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES POR DISTRITOS DEL TM SEVILLA DE 2016 A 2022.
FUENTE: ESTADÍSTICAS DEL PADRÓN CONTÍNUO, INE

3.1.2 PARQUE RESIDENCIAL

A continuación se muestra la evolución reciente entre 2016 y 2022 del parque residencial, según el Catastro Inmobiliario, y las características principales de antigüedad, calidad constructiva y superficie media de la vivienda familiar VF de tipología colectiva (2022), que supone casi el 90% del parque residencial municipal, oscilando entre el 80% en Bellavista-La Palmera y el 98% del distrito Macarena.

Observamos que los distritos caracterizados por mayor presencia de VUT, que posteriormente veremos en detalle, como Casco Antiguo o Triana, presentan un incremento/renovación del parque residencial superior a la media municipal, según el catastro inmobiliario, partiendo de un territorio caracterizado por la consolidación generalizada de su suelo.

ID	DISTRITO	VF 16	VF 22	▲ % VF	VF COL ANT	VF COL CAL	VF COL SUP
01	CASCO ANTIGUO	32.620	33.237	1,86%	1975	4,35	117
02	MACARENA	35.931	36.595	1,81%	1973	5,78	82
03	NERVION	24.919	25.566	2,53%	1977	4,37	117
04	CERRO-AMATE	38.156	38.436	0,73%	1976	5,76	83
05	SUR	33.528	33.709	0,54%	1977	5,19	105
06	TRIANA	24.244	24.686	1,79%	1972	4,85	94
07	NORTE	31.210	31.234	0,08%	1985	5,63	99
08	S. PABLO-STA. JUSTA	27.531	27.862	1,19%	1976	5,53	96
09	ESTE	40.599	42.561	4,61%	1990	4,95	122
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	17.967	18.224	1,41%	1983	4,54	110
11	LOS REMEDIOS	11.714	11.818	0,88%	1969	4,02	136
TOTAL	TM SEVILLA	318.419	323.928	1,70%	1977	5,16	102

EVOLUCIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL DE 2016 A 2022. ANTIGÜEDAD, CALIDAD Y SUPERFICIE MEDIA POR DISTRITOS DEL TM SEVILLA. FUENTE: CATASTRO INMOBILIARIO



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

A continuación, se muestra la proporción del régimen de tenencia de los hogares, propiedad PRO o alquiler ALQ (incluidos los asimilados para ambos casos), y el esfuerzo familiar ESF que supone sobre la renta neta familiar declarada en 2021. Se muestra, además la evolución de los precios de alquiler privado de vivienda colectiva por distritos según el índice de precios de alquiler del TM Sevilla, IPRA, elaborado por EMVISESA.

Comprobamos como la presencia de la tenencia en alquiler en el distrito Casco Antiguo está 13 puntos porcentuales por encima de la media municipal y 6 en Triana, por lo que podemos considerarlos ámbitos de alta demanda.

Por detrás del distrito Este, los precios de alquiler de Casco Antiguo, Triana y Nervión son los que presentan un crecimiento menos acentuado al partir de unos precios unitarios en €/m²c generalmente superiores al resto.

ID	DISTRITO	PRO %	ESF	ALQ %	ESF	IPRA 16	IPRA 22	▲ % IPRA
01	CASCO ANTIGUO	73%	22%	27%	31%	6,89	7,87	14,22%
02	MACARENA	85%	25%	15%	22%	5,86	7,50	27,99%
03	NERVION	80%	22%	20%	27%	7,28	8,42	15,66%
04	CERRO-AMATE	93%	26%	7%	18%	4,35	5,56	27,82%
05	SUR	85%	24%	15%	30%	6,62	8,14	22,96%
06	TRIANA	80%	23%	20%	27%	7,21	8,43	16,92%
07	NORTE	95%	24%	5%	20%	4,60	5,57	21,09%
08	S. PABLO-STA. JUSTA	88%	23%	12%	25%	5,26	7,33	39,35%
09	ESTE	93%	22%	7%	23%	4,89	5,25	7,36%
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	84%	22%	16%	20%	3,44	5,66	64,53%
11	LOS REMEDIOS	79%	21%	21%	31%	6,47	8,09	25,04%
TOTAL	TM SEVILLA	86%	24%	14%	24%	5,70	7,16	25,61%

RÉGIMEN DE TENENCIA, ESFUERZO FAMILIAR Y EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE ALQUILER POR DISTRITOS DEL TM SEVILLA 2016 2022.

FUENTE: CATASTRO INMOBILIARIO, MITMA E IPRA DEL TM SEVILLA



3.1.4 VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL

Vemos a continuación la evolución desde 2020 a 2023 de las viviendas de uso turístico VUT y presión turística residencial PTR por distritos según la estadística de las viviendas de uso turístico y su capacidad, del INE. Casi un 70% de las VUT están en el distrito Casco Antiguo. Aunque el incremento en otros distritos es superior, la presión turística en el distrito Caco Antiguo localiza el fenómeno de las VUT de forma determinante como una **situación anómala del uso residencial**.

Apuntemos que la métrica de 2020 está referida al mes de febrero de ese año y reproduce la situación estimada aproximada al anuncio del estado de alarma de la pandemia de la COVID-19, que además la consideramos un máximo en la curva de expansión del fenómeno de la VUT. Podemos comprobar que, con carácter general, los datos aportados por la métrica en 2023 (agosto) traducen que aún no se ha alcanzado/superado la situación previa a la pandemia. Los desagregados a escala de barrio del apartado posterior pondrán de manifiesto que en los ámbitos más tensionados si se ha superado el estado primero.

ID	DISTRITO	VUT 20	PTR 20	VUT 23	PTR 23	▲ % VUT	▲ PTR
01	CASCO ANTIGUO	3.721	11,20%	3.709	11%	-0,32%	-0,04%
02	MACARENA	185	0,51%	173	0%	-6,49%	-0,03%
03	NERVION	342	1,34%	290	1%	-15,20%	-0,20%
04	CERRO-AMATE	57	0,15%	57	0%	0,00%	0,00%
05	SUR	134	0,40%	120	0%	-10,45%	-0,04%
06	TRIANA	684	2,77%	700	3%	2,34%	0,06%
07	NORTE	55	0,18%	60	0%	9,09%	0,02%
08	S. PABLO-STA. JUSTA	126	0,45%	105	0%	-16,67%	-0,08%
09	ESTE	61	0,14%	58	0%	-4,92%	-0,01%
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	77	0,42%	61	0%	-20,78%	-0,09%
11	LOS REMEDIOS	98	0,83%	95	1%	-3,06%	-0,03%
TOTAL	TM SEVILLA	5.540	1,71%	5.428	2%	-2,02%	-0,03%

EVOLUCIÓN DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL POR DISTRITOS DEL TM SEVILLA DE 2020 A 2023. FUENTE: ESTADÍSTICA DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y SU CAPACIDAD, INE

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

Si bien originalmente las VUT inscritas en el RTA eran muy inferiores a las que realmente operaban en el mercado a través de los canales de oferta turística COT, es cierto que actualmente (como hemos dicho, tras la COVID-19) las VUT que operan a través de los COT son inferiores a las que figuran inscritas en el RTA, toda vez que el alta/baja en el referido RTA no trae consecuencias para las inscripciones que figuran allí.

ID	DISTRITO	VUTR 16	PTRR 16	VUT REG 24	PTRR 24	▲ % VUTR	▲ PTRR
01	CASCO ANTIGUO	1.745	5,35%	5.818	17%	233%	12%
02	MACARENA	49	0,14%	311	1%	535%	1%
03	NERVION	109	0,44%	557	2%	411%	2%
04	CERRO-AMATE	13	0,03%	66	0%	408%	0%
05	SUR	23	0,07%	157	0%	583%	0%
06	TRIANA	256	1,06%	1.282	5%	401%	4%
07	NORTE	5	0,02%	41	0%	720%	0%
08	S. PABLO-STA. JUSTA	43	0,16%	214	1%	398%	0%
09	ESTE	10	0,02%	76	0%	660%	0%
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	16	0,09%	64	0%	300%	0%
11	LOS REMEDIOS	32	0,27%	192	2%	500%	1%
TOTAL	TM SEVILLA	2.301	1,71%	8.778	3%	281%	1%

EVOLUCIÓN DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL REGISTRADA EN EL RTA POR DISTRITOS DEL TM SEVILLA DE 2016 A 2024. FUENTE: RTA

Llegado este punto se procede a descender en el análisis a la escala de barrio para optimizar el diagnóstico. Se realiza el recorrido por una selección de barrios que, según hemos apuntado a partir de los registros del RTA, están sometidos a mayor presión turística residencial registrada de la ciudad (presión turística potencial), seleccionando todos aquellos en los que la PTRR supera el 5%, que suponen ser todos los barrios del distrito 01 Casco Antiguo, junto con el barrio de Triana Casco Antiguo del distrito 06 Triana, y el barrio de San Bernardo del distrito 03 Nervión.

Se recoge en tabla adjunta dicha selección de barrios ordenados, y se visualizarán así a partir de ahora, según el orden de mayor a menor presión turística residencial registrada PTRR, por ser superior a la que está actuando en los COT de forma efectiva y por representar la potencialmente máxima posible en cada ámbito considerado.

ID	BARRIO	ID	BAR	PTRR 24
01	CASCO ANTIGUO	95	SANTA CRUZ	32%
01	CASCO ANTIGUO	5	ARENAL	28%
01	CASCO ANTIGUO	2	ALFALFA	27%
01	CASCO ANTIGUO	77	SAN BARTOLOME	22%
01	CASCO ANTIGUO	35	FERIA	19%
01	CASCO ANTIGUO	109	ENCARNACION-REGINA	19%
01	CASCO ANTIGUO	93	SANTA CATALINA	15%
06	TRIANA	103	TRIANA CASCO ANTIGUO	15%
01	CASCO ANTIGUO	85	SAN LORENZO	14%
01	CASCO ANTIGUO	81	SAN GIL	13%
01	CASCO ANTIGUO	91	SAN VICENTE	13%
01	CASCO ANTIGUO	84	SAN JULIAN	10%
01	CASCO ANTIGUO	65	MUSEO	8%
03	NERVION	78	SAN BERNARDO	7%
TOTAL	TM SEVILLA			3%

PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL EN PRINCIPALES BARRIOS DEL TM SEVILLA 2023. FUENTE: REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA, RTA



3.2 APROXIMACIÓN A ESCALA DE BARRIO

3.2.1 POBLACIÓN Y HOGARES

Se muestra a continuación la evolución reciente de población POB y hogares HOG en los barrios seleccionados del TM Sevilla entre 2016 y 2022.

ID	BARRIO	POB 16	HOG 16	POB 22	HOG 22	▲ % POB	▲ % HOG
95	SANTA CRUZ	2.324	967	2.233	968	-3,92%	0,10%
5	ARENAL	3.527	1.471	3.384	1.487	-4,05%	1,09%
2	ALFALFA	4.513	1.965	4.450	1.983	-1,40%	0,92%
77	SAN BARTOLOME	3.731	1.622	3.561	1.643	-4,56%	1,29%
35	FERIA	6.340	2.844	6.099	2.835	-3,80%	-0,32%
109	ENCARNACION-REGINA	3.834	1.673	3.990	1.777	4,07%	6,22%
93	SANTA CATALINA	4.250	1.856	4.336	1.958	2,02%	5,50%
103	TRIANA CASCO ANTIGUO	6.984	3.015	6.856	3.088	-1,83%	2,42%
85	SAN LORENZO	4.063	1.759	4.231	1.881	4,13%	6,94%
81	SAN GIL	6.476	2.902	6.482	3.023	0,09%	4,17%
91	SAN VICENTE	5.483	2.270	5.312	2.306	-3,12%	1,59%
84	SAN JULIAN	5.868	2.465	5.700	2.486	-2,86%	0,85%
65	MUSEO	5.264	2.172	5.185	2.197	-1,50%	1,15%
78	SAN BERNARDO	3.165	1.264	3.550	1.453	12,16%	14,92%
TOTAL	TM SEVILLA	684.118	261.114	681.998	267.981	-0,31%	2,63%

EVOLUCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES POR BARRIOS SELECCIONADOS DEL TM SEVILLA DE 2016 A 2022. FUENTE: ESTADÍSTICAS DEL PADRÓN CONTÍNUO, INE

3.2.2 PARQUE RESIDENCIAL

A continuación se muestra la evolución reciente entre 2016 y 2022 del parque residencial, según el Catastro Inmobiliario, y las características principales de antigüedad, calidad constructiva y superficie media de la vivienda familiar VF de tipología colectiva (2022), donde casi el 90% del parque residencial municipal es de vivienda colectiva, oscila aquí entre el 83% de San Bartolomé y el 97% de San Julián o San Bernardo.

Observamos como los barrios seleccionados, caracterizados por disponer de la mayor PTRR, presentan generalmente un incremento/renovación del parque residencial muy superior a la media municipal, según el catastro inmobiliario, partiendo, como hemos comentado, de unos territorios altamente consolidados, como es el caso de Triana Casco Antiguo, San Gil, Feria o el barrio de San Julián.

ID	BARRIO	VF 16	VF 22	▲ % VF	VF COL ANT	VF COL CAL	VF COL SUP
95	SANTA CRUZ	1.628	1.647	1,17%	1967	4,12	158
5	ARENAL	2.083	2.097	0,67%	1969	4,00	153
2	ALFALFA	3.046	3.070	0,79%	1972	3,97	134
77	SAN BARTOLOME	2.485	2.504	0,76%	1975	4,41	111
35	FERIA	3.378	3.467	2,63%	1977	4,52	109
109	ENCARNACION-REGINA	2.426	2.434	0,33%	1970	4,25	127
93	SANTA CATALINA	2.516	2.593	3,06%	1978	4,40	108
103	TRIANA CASCO ANTIGUO	3.854	4.046	4,98%	1978	4,25	105
85	SAN LORENZO	2.330	2.476	6,27%	1980	4,50	103
81	SAN GIL	3.683	3.764	2,20%	1977	4,72	94
91	SAN VICENTE	3.103	3.170	2,16%	1977	4,27	106
84	SAN JULIAN	2.948	3.021	2,48%	1980	4,80	107
65	MUSEO	2.994	2.994	0,00%	1976	3,90	125
78	SAN BERNARDO	1.790	1.920	7,26%	1983	3,56	141
TOTAL	TM SEVILLA	318.419	323.928	1,70%	1977	5,16	102

EVOLUCIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL DE 2016 A 2022. ANTIGÜEDAD, CALIDAD Y SUPERFICIE MEDIA EN LOS BARRIOS SELECCIONADOS DEL TM SEVILLA. FUENTE: CATASTRO INMOBILIARIO



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

A continuación, se muestra la proporción del régimen de tenencia de los hogares, propiedad PRO o alquiler ALQ (incluidos los asimilados para ambos casos), y el esfuerzo familiar que supone sobre la renta neta familiar declarado en 2021. Se muestra, además la evolución de los precios de alquiler en los barrios seleccionados según el índice de precios de alquiler del TM Sevilla, IPRA, elaborado por EMVISESA.

Observamos que estos barrios se constituyen como ámbitos de alta demanda de vivienda en alquiler, en los que se dan zonas con precios muy por encima de la media municipal aunque los esfuerzos de acceso sí se mantienen en la media. En cambio, el esfuerzo en el acceso a la vivienda en propiedad en estos barrios supera sensiblemente el promedio municipal. Estamos en condiciones de relacionar el incremento del número de VUT con el aumento de precio que se imprime a los inmuebles residenciales en venta que son adquiridos mayormente por inversores de esta tipología turística.

ID	BARRIO	PRO %	ESF	ALQ %	ESF	IPRA 16	IPRA 22	▲ % IPRA
95	SANTA CRUZ	85%	28%	15%	21%	8,40	6,71	-20,12%
5	ARENAL	81%	31%	19%	24%	6,53	8,38	28,33%
2	ALFALFA	85%	31%	15%	22%	7,52	6,80	-9,57%
77	SAN BARTOLOME	61%	32%	39%	24%	7,31	7,45	1,92%
35	FERIA	70%	34%	30%	25%	5,47	6,58	20,29%
109	ENCARNACION-REGINA	62%	31%	38%	21%	6,34	7,80	23,03%
93	SANTA CATALINA	74%	31%	26%	22%	7,31	8,47	15,87%
103	TRIANA CASCO ANTIGUO	69%	27%	31%	22%	7,77	8,67	11,58%
85	SAN LORENZO	83%	30%	17%	24%	6,44	9,60	49,07%
81	SAN GIL	76%	33%	24%	23%	6,69	8,79	31,39%
91	SAN VICENTE	71%	29%	29%	21%	7,08	8,42	18,93%
84	SAN JULIAN	74%	34%	26%	21%	6,74	7,40	9,79%
65	MUSEO	66%	29%	34%	20%	6,28	9,01	23,76%
78	SAN BERNARDO	75%	27%	25%	22%	6,49	7,56	16,49%
TOTAL	TM SEVILLA	86%	24%	14%	24%	5,70	7,16	25,61%

RÉGIMEN DE TENENCIA, ESFUERZO FAMILIAR Y EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE ALQUILER POR BARRIOS DEL TM SEVILLA 2016 2022. FUENTE: CATASTRO INMOBILIARIO, E IPRA DEL TM SEVILLA

3.2.4 VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL

Vemos a continuación la evolución desde 2020 a 2023 de las viviendas de uso turístico VUT y presión turística residencial PTR en los barrios seleccionados del TM Sevilla, según la estadística de las viviendas de uso turístico del INE.

Podemos comprobar que existen 4 barrios en los que ya se ha superado la tasa de PTR anterior a la pandemia, que son precisamente los que presentan mayor PTRR, según se ha comentado por el orden aplicado a las tablas, Santa Cruz, Arenal, Alfalfa y San Bartolomé.

ID	BARRIO	VUT 20	PTR 20	VUT 23	PTR 23	▲ % VUT	▲ PTR
95	SANTA CRUZ	212	13%	255	15%	20,28%	1,74%
5	ARENAL	305	15%	326	16%	6,89%	1,00%
2	ALFALFA	557	18%	583	19%	4,67%	0,85%
77	SAN BARTOLOME	375	15%	366	15%	-2,40%	0,51%
35	FERIA	470	14%	442	13%	-5,96%	-0,72%
109	ENCARNACION-REGINA	324	13%	299	12%	-7,72%	-1,03%
93	SANTA CATALINA	208	8%	221	9%	6,25%	0,55%
103	TRIANA CASCO ANTIGUO	331	8%	347	9%	4,83%	0,34%
85	SAN LORENZO	242	10%	235	10%	-2,89%	-0,28%
81	SAN GIL	245	7%	239	6%	-2,45%	-0,50%
91	SAN VICENTE	398	13%	407	13%	2,26%	0,19%
84	SAN JULIAN	169	6%	156	5%	-7,69%	-0,43%
65	MUSEO	216	7%	180	6%	-16,67%	-0,86%
78	SAN BERNARDO	88	5%	74	4%	-15,91%	-0,73%
TOTAL	TM SEVILLA	5.540	2%	5.428	2%	-2,02%	-0,03%

EVOLUCIÓN DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL DE LOS BARRIOS SELECCIONADOS DEL TM SEVILLA DE 2020 A 2023. FUENTE: ESTADÍSTICA DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y SU CAPACIDAD, INE



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

ID	BARRIO	VUTR 16	PTRR 16	VUT REG 24	PTRR 24	▲ % VUTR	▲ PTRR
95	SANTA CRUZ	200	12%	528	32%	164,00%	19,77%
5	ARENAL	162	8%	582	28%	259,26%	19,98%
2	ALFALFA	278	9%	816	27%	193,53%	17,45%
77	SAN BARTOLOME	186	7%	551	22%	196,24%	14,52%
35	FERIA	145	4%	671	19%	362,76%	15,06%
109	ENCARNACION-REGINA	124	5%	457	19%	268,55%	13,66%
93	SANTA CATALINA	109	4%	401	15%	267,89%	11,13%
103	TRIANA CASCO ANTIGUO	149	4%	605	15%	306,04%	11,09%
85	SAN LORENZO	81	3%	341	14%	320,99%	10,30%
81	SAN GIL	123	3%	505	13%	310,57%	10,08%
91	SAN VICENTE	121	4%	422	13%	248,76%	9,41%
84	SAN JULIAN	143	5%	295	10%	106,29%	4,91%
65	MUSEO	73	2%	249	8%	241,10%	5,88%
78	SAN BERNARDO	38	2%	142	7%	273,68%	5,27%
TOTAL	TM SEVILLA	2.301	1%	8.905	3%	281,49%	1,99%

EVOLUCIÓN DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL REGISTRADA EN EL RTA DE LOS BARRIOS SELECCIONADOS DEL TM SEVILLA DE 2016 A 2024. FUENTE: RTA

3.2.5 OTROS INDICADORES EN TORNO A LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO

3.2.5.1 VIVIENDA VACÍA

En la tabla a continuación podemos comprobar la reducción de la vivienda vacía existente en los barrios seleccionados en los últimos años, hasta el punto de desaparecer en barrios como Triana Casco Antiguo o San Gil.

Podemos interpretar que las VUT son las responsables de las mayores absorciones de los amplios porcentajes de vivienda vacía medidos en 2017.

ID	BARRIO	VV 17	VV 17 %	VV 22	VV 22 %	▲ VV %
95	SANTA CRUZ	275	16%	45	2,70%	-14%
5	ARENAL	330	14%	34	1,60%	-13%
2	ALFALFA	564	18%	203	6,60%	-11%
77	SAN BARTOLOME	266	11%	229	9,10%	-2%
35	FERIA	272	11%	49	1,40%	-10%
109	ENCARNACION-REGINA	368	15%	32	1,30%	-13%
93	SANTA CATALINA	267	10%	69	2,70%	-7%
103	TRIANA CASCO ANTIGUO	580	13%	31	0,80%	-12%
85	SAN LORENZO	249	10%	95	3,80%	-6%
81	SAN GIL	293	8%	0	0,00%	-8%
91	SAN VICENTE	242	8%	92	2,90%	-5%
84	SAN JULIAN	412	9%	56	1,90%	-7%
65	MUSEO	357	12%	125	4,20%	-7%
78	SAN BERNARDO	322	18%	34	1,80%	-16%
TOTAL	TM SEVILLA	22.984	7,20%	18.002	5,60%	-1,6%

EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA DE LOS BARRIOS SELECCIONADOS DEL TM SEVILLA DE 2016 A 2023. FUENTE: ESTUDIO ESPECÍFICO SOBRE LA ACTUALIZACIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA, 2022, EMVISESA



3.2.5.2 VIVIENDA PROTEGIDA

En la tabla adjunta se recoge la presencia de la vivienda protegida en los barrios seleccionados, en un corte correspondiente al año 2022. Observamos como salvo en San Bernardo y Feria el porcentaje de vivienda protegida está bastante por debajo de la media municipal, representando una parte exigua de éste o incluso no teniendo presencia alguna, como en el caso de los barrios de El Museo y Encarnación-Regina. Observamos igualmente las viviendas protegidas que permanecen activas, aquellas en régimen de alquiler y titularidad pública y una parte de las de acceso en propiedad por compra que aún no han amortizado su periodo de protección.

ID	BARRIO	VF PRT	VF PRT %	PRO	ALQ	VF PRT ACT	VF PRT ACT %
95	SANTA CRUZ	5			5	5	
5	ARENAL	1			1	1	
2	ALFALFA	2			2	2	
77	SAN BARTOLOME	92	4%		92	92	4%
35	FERIA	195	6%	96	77	99	3%
109	ENCARNACION-REGINA						
93	SANTA CATALINA	7			7	7	
103	TRIANA CASCO ANTIGUO	13			13	13	
85	SAN LORENZO	67	3%	40	27	27	1%
81	SAN GIL	6			6	6	
91	SAN VICENTE	49	2%	46	3	3	
84	SAN JULIAN	30	1%		30	30	1%
65	MUSEO						
78	SAN BERNARDO	233	12%	79	154	225	12%
TOTAL	TM SEVILLA	26.032	8%	16.980	8.474	11.926	4%

VIVIENDA PROTEGIDA EN LOS BARRIOS SELECCIONADOS DEL TM SEVILLA. PORCENTAJE Y DISTRIBUCIÓN EN COMPRA, ALQUILER Y PERMANENCIA ACTIVA DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN. FUENTE: GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA

3.2.5.3 HOGARES DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Vemos en la tabla a continuación la evolución de los hogares inscritos en el registro de demandantes de vivienda protegida. Apreciamos como el barrio de San Bernardo, en Nervión supera el porcentaje de hogares demandantes de la media municipal.

ID	BARRIO	DEM 16	DEM 16 %	DEM 22	DEM 22 %	▲ DEM	▲ DEM %
95	SANTA CRUZ	9	0,85%	62	2,82%	53	1,97%
5	ARENAL	48	3,04%	67	4,51%	19	1,47%
2	ALFALFA	62	3,00%	87	4,39%	25	1,39%
77	SAN BARTOLOME	47	2,72%	128	4,51%	81	1,79%
35	FERIA	91	4,63%	66	4,02%	-25	-0,61%
109	ENCARNACION-REGINA	42	2,34%	13	1,34%	-29	-1,00%
93	SANTA CATALINA	61	3,10%	150	4,96%	89	1,86%
103	TRIANA CASCO ANTIGUO	77	2,45%	41	2,82%	-36	0,37%
85	SAN LORENZO	49	2,68%	108	3,50%	59	0,82%
81	SAN GIL	107	3,45%	59	3,32%	-48	-0,13%
91	SAN VICENTE	55	2,28%	86	4,39%	31	2,11%
84	SAN JULIAN	121	3,36%	69	3,67%	-52	0,31%
65	MUSEO	44	1,96%	77	3,34%	33	1,38%
78	SAN BERNARDO	29	2,11%	170	6,84%	141	4,73%
TOTAL	TM SEVILLA	11.658	4,24%	16.378	6,11%	4.720	1,87%

EVOLUCIÓN DE LOS HOGARES INSCRITOS EN EL REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE LOS BARRIOS SELECCIONADOS DEL TM SEVILLA DE 2016 A 2022.
FUENTE: REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA



3.2.5.4 RENTABILIDAD DEL ALQUILER RESIDENCIAL

Como se ha descrito anteriormente, a partir de la información que proporciona la herramienta [MarketMinder](#) de AirDNA, se presenta tabla resumen del informe de rendimiento a 12 meses sobre las VUT comercializadas por los principales COT, en Airbnb (76%), en Vrbo (4%) o en ambos simultáneamente (20%).

Se adjuntan, de forma agregada a escala barrio, los ingresos medios anuales a partir de la ratio de ocupación media y de los ingresos diarios de las VUT comercializadas en las referidas plataformas.

Se han añadido los ingresos anuales derivados del alquiler residencial convencional procedentes de la última versión del IPRA realizada por EMVISESA, así como se ha estimado el incremento (%) de ingresos que representa la comercialización de estas viviendas como VUT frente a su comercialización como alquiler convencional. La media municipal se ha estimado en más del 400%.

ID	BARRIO	VUT		ALQUILER		VUT/ALQ	
		OCU	€/DIA	€/AÑO	€/MES		€/AÑO
95	SANTA CRUZ	72%	189 €	49.400 €	850 €	10.200 €	484%
5	ARENAL	72%	174 €	45.800 €	886 €	10.632 €	431%
2	ALFALFA	70%	152 €	38.900 €	706 €	8.472 €	459%
77	SAN BARTOLOME	69%	152 €	38.000 €	662 €	7.944 €	478%
35	FERIA	68%	126 €	31.500 €	638 €	7.656 €	411%
109	ENCARNACION-REGINA	69%	143 €	37.500 €	681 €	8.172 €	459%
93	SANTA CATALINA	70%	122 €	31.300 €	635 €	7.620 €	411%
103	TRIANA CASCO ANTIGUO	65%	124 €	29.600 €	605 €	7.260 €	408%
85	SAN LORENZO	67%	134 €	32.800 €	694 €	8.328 €	394%
81	SAN GIL	66%	125 €	30.300 €	565 €	6.780 €	447%
91	SAN VICENTE	69%	122 €	30.700 €	674 €	8.088 €	380%
84	SAN JULIAN	69%	106 €	26.800 €	582 €	6.984 €	384%
65	MUSEO	61%	157 €	30.700 €	750 €	9.000 €	341%
78	SAN BERNARDO	67%	156 €	38.200 €	841 €	10.092 €	379%
TOTAL	TM SEVILLA	67%	140 €	34.286 €	650 €	7.800 €	440%

INGRESOS DERIVADOS DEL ALQUILER POR VIVIENDA DE USO TURÍSTICO Y POR USO RESIDENCIAL A LARGO PLAZO EN LOS BARRIOS SELECCIONADOS DEL TM SEVILLA. FUENTE: AIRDNA Y SISTEMA ÍNDICE DE PRECIOS DE ALQUILER DE VIVIENDA, MITMA



4 CUADRO RESUMEN DE PRINCIPALES RESULTADOS ANALIZADOS

Se adjunta a continuación una batería con 10 indicadores, uno por cada uno de los conceptos analizados a modo de tabla resumen, extractados del conjunto de los empleados anteriormente para el análisis de la incidencia de la distribución de la presión turística residencial en los barrios que presentan mayor intensidad del TM Sevilla, ordenados por la presión que emana de las inscripciones en el Registro de Turismo de Andalucía PTRR.

Mediante una lectura transversal observamos como los barrios que superan el 10% de la presión turística registrada PTRR concentran de forma mayoritaria los valores extremos (rojos) y los entornos inmediatos (tonos más cálidos) de las series mostradas para cada métrica, a excepción del incremento en el número de demandantes de vivienda protegida en el barrio de San Bernardo directamente relacionado con el incremento natural de población que presenta.

ID	BARRIO	PTRR 24	▲ % POB	▲ % HOG	▲ % VF	▲ % IPRA	▲ PTR	▲ PTRR	▲ VV %	VF PRT ACT %	▲ DEM %	ING VUT/ALQ
95	SANTA CRUZ	32%	-3,92%	0,10%	1,17%	-20,12%	1,74%	19,77%	-14%		1,39%	484%
5	ARENAL	28%	-4,05%	1,09%	0,67%	28,33%	1,00%	19,98%	-13%		1,47%	431%
2	ALFALFA	27%	-1,40%	0,92%	0,79%	-9,57%	0,85%	17,45%	-11%		1,97%	459%
77	SAN BARTOLOME	22%	-4,56%	1,29%	0,76%	1,92%	0,51%	14,52%	-2%	4%	1,79%	478%
35	FERIA	19%	-3,80%	-0,32%	2,63%	20,29%	-0,72%	15,06%	-10%	3%	2,11%	411%
109	ENCARNACION-REGINA	19%	4,07%	6,22%	0,33%	23,03%	-1,03%	13,66%	-13%		-0,61%	459%
93	SANTA CATALINA	15%	2,02%	5,50%	3,06%	15,87%	0,55%	11,13%	-7%		-1,00%	411%
103	TRIANA CASCO ANTIGUO	15%	-1,83%	2,42%	4,98%	11,58%	0,34%	11,09%	-12%		0,82%	408%
85	SAN LORENZO	14%	4,13%	6,94%	6,27%	49,07%	-0,28%	10,30%	-6%	1%	0,37%	394%
81	SAN GIL	13%	0,09%	4,17%	2,20%	31,39%	-0,50%	10,08%	-8%		1,86%	447%
91	SAN VICENTE	13%	-3,12%	1,59%	2,16%	18,93%	0,19%	9,41%	-5%		-0,13%	380%
84	SAN JULIAN	10%	-2,86%	0,85%	2,48%	9,79%	-0,43%	4,91%	-7%	1%	1,38%	384%
65	MUSEO	8%	-1,50%	1,15%	0,00%	23,76%	-0,86%	5,88%	-7%		0,31%	341%
78	SAN BERNARDO	7%	12,16%	14,92%	7,26%	16,49%	-0,73%	5,27%	-16%	12%	4,73%	379%
TOTAL	TM SEVILLA	3%	-0,31%	2,63%	1,70%	25,61%	-0,03%	1,99%	-5%	4%	1,87%	440%



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

5.1 LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO SUPONEN MÁS DEL 50% DE LAS PLAZAS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO OFERTADAS Y SE CONCENTRAN EN 14 BARRIOS DE LA CIUDAD

El fenómeno de las viviendas de uso turístico ha supuesto un importante cambio en el modelo de desarrollo e implantación de los alojamientos turísticos en las ciudades, y así queda reflejado igualmente en Sevilla, de tal forma que esta modalidad de alojamiento se sitúa en torno al 55% del número total de plazas turísticas ofertadas en la ciudad, muy por encima de los apartamentos turísticos, que ofertan el 10% de las plazas, o de los alojamientos hoteleros que ofertan el 35% de las plazas totales de alojamientos existentes.

Por tanto, dicha modalidad de alojamiento, a nivel cuantitativo, es la que tiene un mayor impacto sobre la ciudad de Sevilla, superando a la suma del resto de modalidades de alojamiento.

Además, de dichas plazas ofertadas, más del 75% de las mismas se encuentran situadas en 14 barrios de los 108 que componen la ciudad de Sevilla, de los cuales 12 se encuentran en el Distrito Casco Antiguo, 1 en el Distrito de Triana y otro en el Distrito de Nervión.

Por tanto, dichos barrios de la ciudad son los que soportan de forma clara las consecuencias del desarrollo de este reciente modelo de alojamiento turístico.

5.2 ENTRE LOS AÑOS 2016 Y 2024 LAS VUT SE HAN INCREMENTADO SOBRE TODO EN AQUELLOS BARRIOS QUE PRESENTAN MAYOR PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL

La implantación de las VUT en la ciudad de Sevilla, como ya hemos visto, ha sido desigual en el territorio. Si se analiza el crecimiento de este tipo de alojamiento desde el año 2016, en que se regula por primera vez por la Comunidad Autónoma las viviendas turísticas, hasta la actualidad, se puede comprobar cómo son

determinados barrios de la ciudad los que han visto incrementado el número de inmuebles residenciales destinados al turismo, y en consecuencia la presión turística residencial.

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

5.3 LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO TIENEN UNA RENTABILIDAD ECONÓMICA SENSIBLEMENTE SUPERIOR QUE EL ALQUILER CONVENCIONAL

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

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

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

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



5.4 LOS BARRIOS CON MAYOR PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL PIERDEN MAYOR NÚMERO DE PERSONAS Y CRECEN EN MENOR NÚMERO DE HOGARES

Debe tenerse en cuenta cual es la dinámica demográfica general de la ciudad de Sevilla, que en los últimos años se ha caracterizado por una pequeña, pero paulatina, pérdida de población y sin embargo un incremento del número de hogares. El hecho de que siga creciendo el número de hogares, aunque disminuya la población, se explica básicamente porque el tamaño medio del hogar es más pequeño. Es decir, hay menos personas, pero estas se agrupan en núcleos de menor tamaño.

Si observamos la dinámica demográfica en los barrios con mayor impacto de las VUT, y lo comparamos con los de la ciudad, podemos comprobar que en estos barrios se pierde más población que en el resto. Dichos barrios están muy por encima de la media de la ciudad en lo que a pérdida de población se refiere.

Por otro lado, si atendemos a la evolución de los hogares, podemos comprobar también, que el incremento del número de hogares en estos barrios está por debajo de la media de la ciudad. Es decir, que son barrios en los que el número de hogares crece con menor intensidad.

Por tanto, aquellos barrios de la ciudad de Sevilla en los que hay una mayor presencia de VUT, son barrios donde la pérdida de población es superior a la media municipal, y el incremento del número de hogares, es inferior a la media de la ciudad.

5.5 LOS PRECIOS DE ALQUILER SON MÁS ALTOS EN LOS BARRIOS QUE SOPORTAN UNA MAYOR PRESENCIA DE VUT

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

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

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

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

5.6 EN LOS ÁMBITOS MÁS TENSIONADOS DEL CASCO ANTIGUO SE HAN SUPERADO LOS NIVELES DE VUT EXISTENTES EN EL PERIODO PREVIO A LA PANDEMIA DEL COVID-19

La crisis del COVID-19 tuvo como consecuencia una reducción de la oferta de viviendas de uso turístico, que había alcanzado en el año 2019 su punto más alto en cuanto al número de inmuebles que se comercializaban con esta finalidad.

En el tiempo del confinamiento y los meses posteriores se redujo la oferta de VUT, que fue nuevamente incrementándose a medida que las restricciones a la movilidad fueron desapareciendo. En cualquier caso, y a diferencia de otras ciudades, en Sevilla no se han alcanzado a la fecha actual el número de inmuebles ofertados que existían antes de la declaración del estado de alarma.

Sin embargo, algunos barrios de la ciudad si han superado los umbrales máximos de VUT que se ofertaban a principios de 2020, estando estos barrios situados en el Distrito Casco Antiguo, siendo además estos barrios los que tienen un mayor número de VUT.

Por tanto, si existen barrios del Casco Antiguo, en los que a fecha de hoy se ha



superado el número de VUT que se ofertaban a principios de 2020, se pone de manifiesto como determinadas zonas de la ciudad han seguido creciendo, superando el momento de mayor intensidad de crecimiento previo a la pandemia.

5.7 LA REDUCCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS VACÍAS HACE QUE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO SE IMPLANTEN EN EL PARQUE DE VIVIENDAS PRINCIPALES

Por otro lado, una de las cuestiones que se pone de manifiesto en los diferentes estudios que se han realizado sobre la relación de las viviendas de uso turístico y las viviendas vacías, es que a medida que ha ido creciendo el parque de viviendas de uso turístico ha ido decreciendo el parque de viviendas deshabitadas. Es decir, las viviendas que estaban sin uso se han ido incorporando al mercado de vivienda turística que ha utilizado gran parte de estos inmuebles para su expansión.

Y así quedaba recogido en el apartado de conclusiones correspondientes al Distrito Casco Antiguo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Sevilla 2018-2023, que fue aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 28 de diciembre de 2018, donde se hacía constar que *“gran parte de las viviendas vacías que existían anteriormente en este Distrito han pasado a ser VFT en la actualidad.”*

Sin embargo, como podemos observar en los datos expuestos, el número de viviendas deshabitadas no ha parado de descender en los últimos años acercándose al stock de rotación necesario o número de viviendas vacías necesarias para que la dinámica del mercado inmobiliario funcione sin fricción, con normalidad, por lo que una vez que las viviendas deshabitadas no puedan suministrar más inmuebles destinados al alquiler turístico, presumiblemente serán las viviendas principales las que puedan ser objeto de este mercado.

Tal y como ha quedado recogido en el presente Estudio la vivienda vacía ha disminuido entre los años 2017 y 2022 un 1,6 en la ciudad de Sevilla, si bien en algunos de los barrios del Casco Antiguo la disminución de este porcentaje supera

el 10%, llegando en algunos casos a estar muy por debajo del stock de rotación.

El uso de viviendas que actualmente se usan como principales hacia viviendas de uso turístico, lleva aparejada no sólo un decremento de su número, sino también de los hogares asociados a las mismas, y por tanto un descenso de la población en dichos barrios. Además, la disminución de la oferta de viviendas trae como consecuencia, como ya se ha apuntado, un aumento de los precios.

5.8 LOS BARRIOS CON MAYOR PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL PRESENTAN MENORES PORCENTAJES DE VIVIENDA PROTEGIDA JUNTO A UNA NECESIDAD DE ESTE TIPO DE INMUEBLES

Otro elemento a tener en cuenta está relacionado con el número de viviendas protegidas existentes en aquellos ámbitos que presentan un mayor índice de presión turística residencial.

En este sentido, se observa que aquellos ámbitos que detentan una mayor presión tienen un porcentaje muy bajo de viviendas protegidas.

De igual manera, existe un importante número de demandantes de Vivienda Protegida, lo que pone de manifiesto la necesidad de este tipo de viviendas para aquellas personas o colectivos con menores recursos económicos y que residen en los mencionados barrios.

En paralelo a este fenómeno, se observa también como en determinados barrios, el número de demandantes de vivienda protegida ha disminuido con el tiempo, sin que se hayan ejecutado promociones de vivienda protegida que pudieran justificar esta disminución.

Sin embargo, si parece que pueda existir una explicación para este fenómeno, que nos estaría mostrando como los hogares con menos recursos de estos barrios, y que por ello son demandantes de vivienda protegida, están siendo expulsados de los mismos, hacia otros barrios de la ciudad u otras localidades, lo que explicaría el menor número de hogares demandantes mencionado.



5.9 EN LA CONSULTA PÚBLICA REALIZADA EXISTE UNA OPINIÓN MAYORITARIA AL ESTABLECIMIENTO DE LÍMITES A LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

El trámite de consulta pública, realizado con carácter previo a la redacción del instrumento normativo necesario para que, por razones de imperioso interés general, el Ayuntamiento de Sevilla establezca limitaciones proporcionadas en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico, ha arrojado un resultado mayoritariamente favorable al establecimiento de limitaciones a la implantación de las VUT.

Dichas aportaciones favorables a la limitación han supuesto casi el 90% de las realizadas, proponiendo algunas de ellas medidas concretas que limiten el número de VUT que puedan operar en la ciudad de Sevilla.

5.10 INCIDENCIA EN EL ACCESO A LA VIVIENDA DE LOS VECINOS DE LOS BARRIOS QUE SOPORTAN UN MAYOR NÚMERO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Si observamos el acumulativo de indicadores que han sido analizados podemos observar cómo los extremos de las métricas y sus entornos inmediatos se concentran en aquellos ámbitos que han sido definidos con una PTRR superior al 10%.

Por tanto, aquellos ámbitos caracterizados en este sentido presentan una mayor incidencia acumulativa de factores negativos que inciden en el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Estos indicadores, tienen que ver con la mayor pérdida de población, el incremento de los precios de alquiler, el menor número de vivienda protegida, etc., y todo eso unido a unos índices de PTRR muy superiores a los existentes en la ciudad de Sevilla.

Todos estos factores que han sido relacionados inciden de forma directa en la calidad de vida de las personas residentes en dichos barrios y empeoran de forma

clara las condiciones de vida en comparación con la situación de otros barrios de la ciudad, dada la concentración de esta modalidad de alojamiento en dichas zonas.

5.11 OPORTUNIDAD PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LIMITACIONES AL NÚMERO VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Hemos visto cómo, en abril de 2022, el Ayuntamiento de Sevilla aprobó la Modificación nº 44 del Plan General de Ordenación Urbanística para limitar las viviendas de uso turístico, las cuales a partir de ese momento sólo podrían implantarse en planta baja y primera, y únicamente en plantas superiores si tienen acceso directo desde la calle.

La finalidad de esta modificación urbanística está directamente relacionada con las molestias que causan estas viviendas para los vecinos residentes, de ahí la limitación para que no puedan establecerse en plantas superiores a la primera. Sin embargo, no tienen en cuenta ninguna otra consideración, por lo que este tipo de viviendas podrían seguir creciendo de forma ilimitada mientras copasen exclusivamente este tipo de edificaciones.

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

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

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

Y este es, por tanto, el objetivo del presente documento, poner de manifiesto



como existe una correlación entre los indicadores que han sido analizados y la mayor presencia de VUT, y como de esta correlación se infiere un deterioro de las condiciones de vida de las personas residentes en dichos barrios, como consecuencia de soportar de forma más intensa la presencia de inmuebles destinados a esta forma de alojamiento.

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

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



6 DELIMITACIÓN DE ZONAS POR TIPO DE CRECIMIENTO

Una vez analizada la incidencia del fenómeno de las VUT en la ciudad y extractadas las principales conclusiones que se han relacionado, se introduce la propuesta de delimitación anunciada a partir de la cualificación de sus barrios.

Comprobamos que la implantación y distribución de las VUT manifiesta una distribución de clara simetría central que sitúa su polo en la zona histórica y se expande por todo el distrito Casco Antiguo con una intensidad cuantitativamente superior a sus zonas concéntricas exteriores, que, aunque va decayendo al alejarse de éste también va incorporando zonas limítrofes a su campo de acción, como es el caso de los barrios del Conjunto Histórico de Triana y San Bernardo.

La distribución de las VUT que están realmente operando en la ciudad a través de los COT, queda reflejada en las métricas elaboradas de forma periódica por el INE, si bien, es cierto que el RTA es el instrumento que habilita su disposición en el mercado turístico de forma regularizada, es por ello que, las delimitaciones que hagan referencia a su cuantificación deben realizarse en base a las inscripciones que obran en el mismo. Es necesario zonificar su cuantificación a partir de su instrumento habilitante y no desde sus canales de comercialización. Actualmente, según los últimos cortes analizados, las VUT que están operando a través de los COT sólo suponen algo más del 60% de las inscritas en el RTA.

Estos determinantes, propios de la dinámica operativa de las VUT, demandan una respuesta que debe traducirse en valores objetivos, fácilmente cuantificables, tanto en su generación como en su aplicación posterior, y que se caracterice a partir de los tipos de crecimiento detectados en la ciudad. Al mismo tiempo, debe disponer de un mecanismo que permita su adaptación o actualización en el tiempo, propio del fenómeno vivo sobre el que se está operando.

Para ello se ha establecido la delimitación de las siguientes tres zonas diferenciadas, a partir de la PTRR que se ha entendido óptima, como se ha comentado, al contrastar que los valores extremos (rojos) y los entornos inmediatos (tonos más cálidos) de las series mostradas en la anterior tabla de

síntesis, pueden objetivarse sobre los barrios que superan el 10% de la presión turística registrada PTRR. A partir de ahí se delimitan las siguientes zonas, según se han denominado:

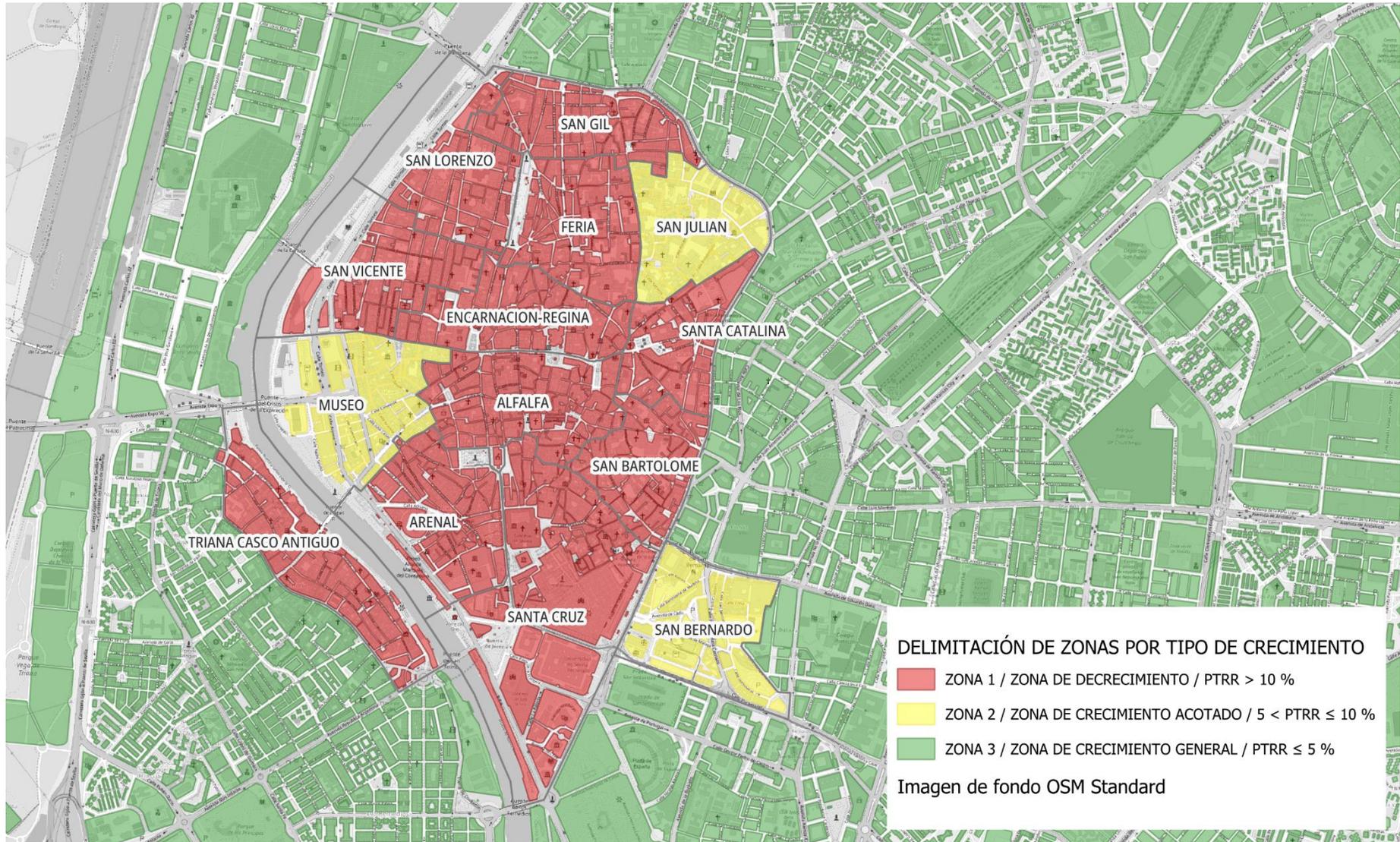
- **Zona 1 / Zona de decrecimiento:** se obtiene a partir de la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA superior al 10% del total de viviendas familiares VF disponibles en cada uno de ellos, esto es, una presión turística residencial registrada PTRR superior al 10%. En los barrios de esta zona no se permitirán más inscripciones de VUT en tanto la tasa de inscripción o PTRR no decaiga de dicho porcentaje.
- **Zona 2 / Zona de crecimiento acotado:** zona obtenida por la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA superior al 5% y no superior al 10% del total VF disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada $5% < PTRR \leq 10\%$. En esta zona sólo se permitirán inscripciones de VUT hasta alcanzar una tasa de inscripción del 10%.
- **Zona 3 / Zona de crecimiento:** zona obtenida por la agregación de barrios con una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA no superior al 5% del total VF disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada $PTRR \leq 5\%$. Esta es la zona óptima de crecimiento para la implantación de las futuras VUT.

Los porcentajes de la estratificación de los barrios en función de la PTRR se han traducido a números naturales mediante el redondeo más próximo a la fracción obtenida de la VUT REG del RTA sobre las viviendas familiares disponibles en cada barrio VF a partir de las inscripciones de inmuebles de uso residencial en el Catastro Inmobiliario.

Se adjunta un mapa en el que quedan grafiados los barrios, según han quedado incluidos en las anteriores zonas de crecimiento de VUT denominadas 1 / Zona de decrecimiento y 2 / Zona de crecimiento acotado. La zona 3 se obtiene por exclusión de las anteriores.



6.1 MAPA DE ZONAS POR TIPO DE CRECIMIENTO





6.2 CÁLCULO DE VUT MÁXIMAS PERMITIDAS EN LOS BARRIOS

Se adjunta tabla de cálculo resumen que contiene los siguientes campos:

- VF: Viviendas familiares disponibles obtenidas a partir de los inmuebles de clase V, tipo residencial, en el Catastro Inmobiliario.
- VUT 23: Viviendas de uso turístico que están operando a través de los canales de oferta turística COT según el último corte publicado por el INE de agosto de 2023.
- PTR 23: Presión turística a partir de las viviendas que se están comercializando, según el último corte referido arriba, sobre las viviendas familiares VF disponibles en el barrio (ámbito considerado).
- VUT REG 24: Viviendas de uso turístico inscritas (registradas) en el RTA en explotación de fecha febrero de 2024.
- PTRR 24: Presión turística residencial registrada o Tasa de inscripción de VUT en el RTA, obtenida como proporción de las viviendas registradas sobre las viviendas familiares VF disponibles en el barrio (ámbito considerado)
- VUT MAX: Viviendas de uso turístico máximas permitidas en cada barrio, obtenidas como el resultado de aplicar el porcentaje del 10% sobre el número de viviendas familiares VF disponibles en cada barrio.
- ▲ VUT: Diferencia entre VUT MAX y VUT REG 24. Mayor que 0 cuando no se ha alcanzado el número máximo permitido y menor que 0 en caso de que ya se haya superado.
- VUT AUT: Número de viviendas de uso turístico autorizables en cada barrio obtenida como Diferencia entre VUT MAX y las VUT REG 24 que no han alcanzado aún el número máximo permitido. El número de viviendas aún autorizables por barrio sólo puede ser positivo. Los barrios que han superado el número máximo quedarán identificados con 0 viviendas autorizables.

Se han generado tres cortes correspondientes a barrios de zona 1/zona de decrecimiento, barrios de zona 2/zona de crecimiento acotado y barrios de zona 3 /zona de crecimiento.

La relación de barrios de la ciudad está ordenada por PTRR ascendente.

Posteriormente también se adjunta tabla de agregados por distrito.



6.2.1 BARRIOS DE ZONA 1 / ZONA DE DECRECIMIENTO

ID	DISTRITO	ID	BARRIO	VF	VUT 23	PTR 23	VUT REG 24	PTRR 24	VUT MAX	▲ VUT	VUT AUT
01	CASCO ANTIGUO	95	SANTA CRUZ	1.647	255	15%	528	32%	165	-363	0
01	CASCO ANTIGUO	5	ARENAL	2.097	326	16%	582	28%	210	-372	0
01	CASCO ANTIGUO	2	ALFALFA	3.070	583	19%	816	27%	307	-509	0
01	CASCO ANTIGUO	77	SAN BARTOLOME	2.504	366	15%	551	22%	250	-301	0
01	CASCO ANTIGUO	35	FERIA	3.467	442	13%	671	19%	347	-324	0
01	CASCO ANTIGUO	109	ENCARNACION-REGINA	2.434	299	12%	457	19%	243	-214	0
01	CASCO ANTIGUO	93	SANTA CATALINA	2.593	221	9%	401	15%	259	-142	0
06	TRIANA	103	TRIANA CASCO ANTIGUO	4.046	347	9%	605	15%	405	-200	0
01	CASCO ANTIGUO	85	SAN LORENZO	2.476	235	9%	341	14%	248	-93	0
01	CASCO ANTIGUO	81	SAN GIL	3.764	239	6%	505	13%	376	-129	0
01	CASCO ANTIGUO	91	SAN VICENTE	3.170	407	13%	422	13%	317	-105	0

6.2.2 BARRIOS DE ZONA 2 / ZONA DE CRECIMIENTO ACOTADO

ID	DISTRITO	ID	BARRIO	VF	VUT 23	PTR 23	VUT REG 24	PTRR 24	VUT MAX	▲ VUT	VUT AUT
01	CASCO ANTIGUO	84	SAN JULIAN	3.021	156	5%	295	10%	302	7	7
01	CASCO ANTIGUO	65	MUSEO	2.994	180	6%	249	8%	299	50	50
03	NERVION	78	SAN BERNARDO	1.920	74	4%	142	7%	192	50	50

6.2.3 BARRIOS DE ZONA 3 / ZONA DE CRECIMIENTO

ID	DISTRITO	ID	BARRIO	VF	VUT 23	PTR 23	VUT REG 24	PTRR 24	VUT MAX	▲ VUT	VUT AUT
03	NERVION	90	SAN ROQUE	2.256	64	3%	118	5%	226	108	108
06	TRIANA	104	TRIANA ESTE	7.341	172	2%	348	5%	734	386	386
02	MACARENA	19	DOCTOR BARRAQUER-GRUPO RENFE-POLICLINICO	2.130	43	2%	75	4%	213	138	138
05	SUR	28	EL PRADO-PARQUE MARIA LUISA	256	2	1%	9	4%	26	17	17
06	TRIANA	105	TRIANA OESTE	8.021	130	2%	246	3%	802	556	556
03	NERVION	48	LA FLORIDA	1.470	37	3%	45	3%	147	102	102
06	TRIANA	10	BARRIO LEON	1.417	18	1%	35	2%	142	107	107
02	MACARENA	20	EL CARMEN	701	6	1%	15	2%	70	55	55
02	MACARENA	18	CRUZ ROJA-CAPUCHINOS	2.729	22	1%	49	2%	273	224	224
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	37	HELIOPOLIS	557	7	1%	10	2%	56	46	46
11	LOS REMEDIOS	63	LOS REMEDIOS	10.976	89	1%	186	2%	1.098	912	912
08	S. PABLO-STA. JUSTA	83	SAN JOSE OBRERO	4.921	33	1%	83	2%	492	409	409
08	S. PABLO-STA. JUSTA	23	EL FONTANAL-MARIA AUXILIADORA-CARRETERA DE CARMONA	2.501	13	1%	41	2%	250	209	209



ID	DISTRITO	ID	BARRIO	VF	VUT 23	PTR 23	VUT REG 24	PTRR 24	VUT MAX	▲ VUT	VUT AUT
02	MACARENA	58	LEON XIII-LOS NARANJOS	2.940	20	1%	46	2%	294	248	248
03	NERVION	46	LA CALZADA	2.290	24	1%	34	1%	229	195	195
05	SUR	27	EL PORVENIR	2.696	43	2%	36	1%	270	234	234
03	NERVION	45	LA BUHAIRA	5.138	31	1%	67	1%	514	447	447
03	NERVION	66	NERVION	7.275	35		93	1%	728	635	635
06	TRIANA	30	EL TARDON-EL CARMEN	3.861	33	1%	48	1%	386	338	338
02	MACARENA	75	RETIRO OBRERO	650	6	1%	8	1%	65	57	57
03	NERVION	41	HUERTA DEL PILAR	3.288	17	1%	40	1%	329	289	289
05	SUR	39	HUERTA DE LA SALUD	2.132	15	1%	25	1%	213	188	188
08	S. PABLO-STA. JUSTA	40	HUERTA DE SANTA TERESA	3.307	24	1%	37	1%	331	294	294
02	MACARENA	72	PIO XII	2.505	11		26	1%	251	225	225
05	SUR	101	TIRO DE LINEA-SANTA GENOVEVA	2.683	14	1%	26	1%	268	242	242
03	NERVION	15	CIUDAD JARDIN	1.929	8		18	1%	193	175	175
02	MACARENA	110	LA PALMILLA-DOCTOR MARAÑON	930	3		8	1%	93	85	85
07	NORTE	43	LA BACHILLERA	701	14	2%	6	1%	70	64	64
02	MACARENA	21	EL CEREZO	1.157	6	1%	9	1%	116	107	107
11	LOS REMEDIOS	99	TABLADA	842	6	1%	6	1%	84	78	78
05	SUR	7	BAMI	2.119	14	1%	13	1%	212	199	199
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	98	SECTOR SUR-LA PALMERA-REINA MERCEDES	2.956	31	1%	18	1%	296	278	278
07	NORTE	60	LOS CARTEROS	379	1		2	1%	38	36	36
02	MACARENA	97	SANTA MARIA DE ORDAS-SAN NICOLAS	2.134	4		11	1%	213	202	202
08	S. PABLO-STA. JUSTA	4	ARBOL GORDO	609	5	1%	3	0%	61	58	58
02	MACARENA	51	LA PAZ-LAS GOLONDRINAS	1.656	8		8	0%	166	158	158
08	S. PABLO-STA. JUSTA	79	SAN CARLOS-TARTESSOS	2.097	3		10	0%	210	200	200
04	CERRO-AMATE	22	EL CERRO	5.716	16		27	0%	572	545	545
02	MACARENA	38	HERMANDADES-LA CARRASCA	2.973	8		14	0%	297	283	283
08	S. PABLO-STA. JUSTA	87	SAN PABLO A Y B	3.699	2	0%	17	0%	370	353	353
02	MACARENA	64	MACARENA TRES HUERTAS-MACARENA CINCO	683	2		3	0%	68	65	65
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	70	PEDRO SALVADOR-LAS PALMERITAS-GUADAIRA	1.623	7		7	0%	162	155	155
02	MACARENA	71	PINO FLORES	1.201	3		5	0%	120	115	115
02	MACARENA	111	BEGOÑA-SANTA CATALINA	1.686	8		7	0%	169	162	162
02	MACARENA	54	LAS AVENIDAS	1.483	6		6	0%	148	142	142
05	SUR	26	EL PLANTINAR	3.974	6		16	0%	397	381	381
05	SUR	6	AVENIDA DE LA PAZ	1.301	3		5	0%	130	125	125
02	MACARENA	14	CISNEO ALTO-SANTA MARIA DE GRACIA	857	3		3	0%	86	83	83



ID	DISTRITO	ID	BARRIO	VF	VUT 23	PTR 23	VUT REG 24	PTRR 24	VUT MAX	▲ VUT	VUT AUT
02	MACARENA	13	CAMPOS DE SORIA	1.439	3		5	0%	144	139	139
08	S. PABLO-STA. JUSTA	94	SANTA CLARA	2.776	4		9	0%	278	269	269
09	ESTE	67	PALACIO DE CONGRESOS, URBADIEZ, ENTREPUENTES	5.919	17		19	0%	592	573	573
05	SUR	34	FELIPE II-LOS DIEZ MANDAMIENTOS	1.251	3		4	0%	125	121	121
07	NORTE	106	VALDEZORRAS	1.035	8	1%	3	0%	104	101	101
05	SUR	36	GIRALDA SUR	1.739	8		5	0%	174	169	169
08	S. PABLO-STA. JUSTA	89	SAN PABLO D Y E	3.284	10		9	0%	328	319	319
07	NORTE	57	LAS NACIONES-PARQUE ATLANTICO-LAS DALIAS	1.462	3		4	0%	146	142	142
05	SUR	100	TABLADILLA-LA ESTRELLA	2.219	3		6	0%	222	216	216
04	CERRO-AMATE	76	ROCHELAMBERT	3.002	4		8	0%	300	292	292
07	NORTE	86	SAN MATIAS	376	1		1	0%	38	37	37
08	S. PABLO-STA. JUSTA	55	LAS HUERTAS	1.922	6		5	0%	192	187	187
04	CERRO-AMATE	3	AMATE	1.968	3		5	0%	197	192	192
09	ESTE	112	PARQUE ALCOSA-JARDINES DEL EDEN	9.460	19		24	0%	946	922	922
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	32	ELCANO-BERMEJALES	5.750	4	0%	14	0%	575	561	561
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	8	BARRIADA DE PINEDA	419	0		1	0%	42	41	41
07	NORTE	82	SAN JERONIMO	5.431	17		12	0%	543	531	531
07	NORTE	17	CONSOLACION	2.303	4		5	0%	230	225	225
02	MACARENA	29	EL ROCIO	927	1		2	0%	93	91	91
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	12	BELLAVISTA	6.919	12		14	0%	692	678	678
04	CERRO-AMATE	42	JUAN XXIII	3.395	9		6	0%	340	334	334
07	NORTE	59	LOS ARCOS	1.150	2		2	0%	115	113	113
09	ESTE	16	COLORES, ENTREPARQUES	19.573	14	0%	33	0%	1.957	1.924	1.924
02	MACARENA	31	EL TORREJON	602	0		1	0%	60	59	59
02	MACARENA	62	LOS PRINCIPES-LA FONTANILLA	2.409	4		4	0%	241	237	237
02	MACARENA	96	SANTA JUSTA Y RUFINA-PARQUE MIRAFLORES	626	0		1	0%	63	62	62
02	MACARENA	44	LA BARZOLA	657	3		1	0%	66	65	65
02	MACARENA	107	VILLEGAS	1.555	1	0%	2	0%	156	154	154
05	SUR	74	POLIGONO SUR	6.443	5	0%	8	0%	644	636	636
04	CERRO-AMATE	92	SANTA AURELIA-CANTABRICO-ATLANTICO-LA ROMERIA	5.375	5	0%	6	0%	538	532	532
02	MACARENA	73	POLIGONO NORTE	1.965	2		2	0%	197	195	195
05	SUR	49	LA OLIVA	2.411	2	0%	2	0%	241	239	239
04	CERRO-AMATE	61	LOS PAJAROS	6.684	11		5	0%	668	663	663
04	CERRO-AMATE	52	LA PLATA	5.400	2		4	0%	540	536	536
04	CERRO-AMATE	68	PALMETE	6.896	7		5	0%	690	685	685



ID	DISTRITO	ID	BARRIO	VF	VUT 23	PTR 23	VUT REG 24	PTRR 24	VUT MAX	▲ VUT	VUT AUT
05	SUR	25	EL JUNCAL-HISPALIS	2.984	2	0%	2	0%	298	296	296
07	NORTE	80	SAN DIEGO	1.746	2		1	0%	175	174	174
07	NORTE	9	BARRIADA PINO MONTANO	14.114	6		5	0%	1.411	1.406	1.406
05	SUR	56	LAS LETANIAS	1.501	0			0%	150	150	150
07	NORTE	1	AEROPUERTO VIEJO	745	1			0%	75	75	75
07	NORTE	24	EL GORDILLO	486	0			0%	49	49	49
07	NORTE	53	LAS ALMENAS	1.306	1	0%		0%	131	131	131
08	S. PABLO-STA. JUSTA	47	LA CORZA	381	2	1%		0%	38	38	38
08	S. PABLO-STA. JUSTA	88	SAN PABLO C	1.606	3			0%	161	161	161
08	S. PABLO-STA. JUSTA	108	ZODIACO	759	0		-	0%	76	76	76
09	ESTE	102	TORREBLANCA	7.609	8		-	0%	761	761	761

6.2.4 RESUMEN POR DISTRITOS

Ordenado por PTRR ascendente

ID	DISTRITO	VF	VUT 23	PTR 23	VUT REG 24	PTRR 24	VUT MAX	▲ VUT	VUT AUT
01	CASCO ANTIGUO	33.237	3.709	11%	5.818	18%	3.323	-2.495	57
06	TRIANA	24.686	700	3%	1.282	5%	2.469	1.187	1.387
03	NERVION	25.566	290	1%	557	2%	2.558	2.001	2.001
11	LOS REMEDIOS	11.818	95	1%	192	2%	1.182	990	990
02	MACARENA	36.595	173	0%	311	1%	3.662	3.351	3.351
08	S. PABLO-STA. JUSTA	27.862	105	0%	214	1%	2.787	2.573	2.573
05	SUR	33.709	120	0%	157	0%	3.370	3.213	3.213
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	18.224	61	0%	64	0%	1.823	1.759	1.759
09	ESTE	42.561	58	0%	76	0%	4.256	4.180	4.180
04	CERRO-AMATE	38.436	57	0%	66	0%	3.845	3.779	3.779
07	NORTE	31.234	60	0%	41	0%	3.125	3.084	3.084
	TM SEVILLA	323.928	5.428	2%	8.778	3%	32.400	23.622	26.374



7 PROPUESTA DE REGULACIÓN DE LAS VUT EN LA CIUDAD DE SEVILLA

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2 del Decreto 28/2016 de 2 de enero, según la redacción dada por el Decreto 31/2024 de 29 de enero los Ayuntamientos por razón imperiosa de interés general podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona.

Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación.

Las viviendas de uso turístico de la ciudad de Sevilla suponen en la actualidad más de la mitad de las plazas de alojamiento turístico ofertadas en la ciudad.

De conformidad con el diagnóstico realizado en el presente estudio “Informe impacto vivienda turística” de marzo de 2024, ha quedado acreditado que el incremento de las viviendas de uso turístico, generan una serie de externalidades las cuales inciden en el derecho a la vivienda, y que se manifiestan con mayor intensidad en aquellos barrios donde existe un mayor porcentaje de esta modalidad de alojamiento.

Dichas externalidades han quedado recogidas en el apartado de conclusiones del presente estudio y afectan al derecho a la vivienda, de forma que los barrios más afectados por este fenómeno son los que pierden mas población e incrementan menos hogares, además de sufrir como mayor intensidad el incremento del precio de la vivienda.

Y así, se comprueba que los valores superiores de los indicadores aportados se manifiestan sobre todo en aquellos ámbitos que han quedado definidos con una Presión Turística Residencial registrada superior al diez por ciento.

Por lo que a fin de proteger de dichas externalidades a la población de los mencionados barrios se propone el establecimiento de una serie de limitaciones a la implantación de las viviendas de uso turístico, de manera que estas puedan

crecer en los barrios con menos presión turística y se impida su implantación en aquellos barrios de la ciudad que soportan una mayor carga de este tipo de alojamientos turísticos.

Considerando todo lo expuesto con anterioridad, y de conformidad con la habilitación normativa, a continuación, se concreta la propuesta de regulación de las viviendas de uso turístico en la ciudad de Sevilla.

7.1 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

Los ámbitos territoriales considerados para el establecimiento de los límites propuestos son los 108 barrios en los que se divide la ciudad de Sevilla.

Por tanto, se definen los barrios del [callejero municipal](#) de Sevilla como los ámbitos de actuación sobre el que se establecerá la limitación del número máximo de viviendas por zona, de conformidad con lo establecido artículo 2.2 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, según la modificación operada por el Decreto 31/2024, de 29 de enero.

7.2 NÚMERO MÁXIMO

Se establece el número máximo de viviendas VUT MAX a autorizar en cada barrio como el precedente de aplicar el porcentaje del 10% sobre el número de viviendas familiares disponibles en cada barrio.

Dicho número natural, ha sido obtenido mediante el redondeo más próximo a la aplicación de la proporción del 10% sobre las viviendas familiares VF disponibles en cada barrio, calculado a partir de las inscripciones de inmuebles de uso residencial V del Catastro Inmobiliario, y quedan cuantificadas en la tabla que se adjunta.

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

Por el contrario, en aquellos barrios donde se haya llegado al límite de VUT MAX,

o este haya sido sobrepasado, no podrá otorgarse ninguna autorización nueva para esta modalidad de alojamiento turístico.

Se adjunta tabla resumen agrupada por distritos administrativos y barrios de la ciudad.

ID	DISTRITO	ID	BARRIO	VUT MAX
		2	ALFALFA	307
		5	ARENAL	210
		109	ENCARNACION-REGINA	243
		35	FERIA	347
		65	MUSEO	299
		77	SAN BARTOLOME	250
		81	SAN GIL	376
		84	SAN JULIAN	302
		85	SAN LORENZO	248
		91	SAN VICENTE	317
		93	SANTA CATALINA	259
		95	SANTA CRUZ	165
01	CASCO ANTIGUO			3.323
		111	BEGOÑA-SANTA CATALINA	169
		13	CAMPOS DE SORIA	144
		14	CISNEO ALTO-SANTA MARIA DE GRACIA	86
		18	CRUZ ROJA-CAPUCHINOS	273
		19	DOCTOR BARRAQUER-GRUPO RENFE-POLICLINICO	213
		20	EL CARMEN	70
		21	EL CEREZO	116
		29	EL ROCIO	93
		31	EL TORREJON	60
		38	HERMANDADES-LA CARRASCA	297
		44	LA BARZOLA	66
		110	LA PALMILLA-DOCTOR MARAÑON	93
		51	LA PAZ-LAS GOLONDRINAS	166
		54	LAS AVENIDAS	148
		58	LEON XIII-LOS NARANJOS	294
		62	LOS PRINCIPES-LA FONTANILLA	241
		64	MACARENA TRES HUERTAS-MACARENA CINCO	68



ID	DISTRITO	ID	BARRIO	VUT MAX
		71	PINO FLORES	120
		72	PIO XII	251
		73	POLIGONO NORTE	197
		75	RETIRO OBRERO	65
		96	SANTA JUSTA Y RUFINA-PARQUE MIRAFLORES	63
		97	SANTA MARIA DE ORDAS-SAN NICOLAS	213
		107	VILLEGAS	156
02	MACARENA			3.662
		15	CIUDAD JARDIN	193
		41	HUERTA DEL PILAR	329
		45	LA BUHAIRA	514
		46	LA CALZADA	229
		48	LA FLORIDA	147
		66	NERVION	728
		78	SAN BERNARDO	192
		90	SAN ROQUE	226
03	NERVION			2.558
		3	AMATE	197
		22	EL CERRO	572
		42	JUAN XXIII	340
		52	LA PLATA	540
		61	LOS PAJAROS	668
		68	PALMETE	690
		76	ROCHELAMBERT	300
		92	SANTA AURELIA-CANTABRICO-ATLANTICO-LA ROMERIA	538
04	CERRO-AMATE			3.845
		6	AVENIDA DE LA PAZ	130
		7	BAMI	212
		25	EL JUNCAL-HISPALIS	298
		26	EL PLANTINAR	397
		27	EL PORVENIR	270
		28	EL PRADO-PARQUE MARIA LUISA	26
		34	FELIPE II-LOS DIEZ MANDAMIENTOS	125
		36	GIRALDA SUR	174
		39	HUERTA DE LA SALUD	213
		49	LA OLIVA	241



ID	DISTRITO	ID	BARRIO	VUT MAX
		56	LAS LETANIAS	150
		74	POLIGONO SUR	644
		100	TABLADILLA-LA ESTRELLA	222
		101	TIRO DE LINEA-SANTA GENOVEVA	268
05	SUR			3.370
		10	BARRIO LEON	142
		30	EL TARDON-EL CARMEN	386
		103	TRIANA CASCO ANTIGUO	405
		104	TRIANA ESTE	734
		105	TRIANA OESTE	802
06	TRIANA			2.469
		1	AEROPUERTO VIEJO	75
		9	BARRIADA PINO MONTANO	1.411
		17	CONSOLACION	230
		24	EL GORDILLO	49
		43	LA BACHILLERA	70
		53	LAS ALMENAS	131
		57	LAS NACIONES-PARQUE ATLANTICO-LAS DALIAS	146
		59	LOS ARCOS	115
		60	LOS CARTEROS	38
		80	SAN DIEGO	175
		82	SAN JERONIMO	543
		86	SAN MATIAS	38
		106	VALDEZORRAS	104
07	NORTE			3.125
		4	ARBOL GORDO	61
		23	EL FONTANAL-MARIA AUXILIADORA-CARRETERA DE CARMONA	250
		40	HUERTA DE SANTA TERESA	331
		47	LA CORZA	38
		55	LAS HUERTAS	192
		79	SAN CARLOS-TARTESSOS	210
		83	SAN JOSE OBRERO	492
		87	SAN PABLO A Y B	370
		88	SAN PABLO C	161
		89	SAN PABLO D Y E	328
		94	SANTA CLARA	278

ID	DISTRITO	ID	BARRIO	VUT MAX
		108	ZODIACO	76
08	S. PABLO-STA. JUSTA			2.786
		16	COLORES, ENTREPARQUES	1.957
		67	PALACIO DE CONGRESOS, URBADIEZ, ENTREPUENTES	592
		112	PARQUE ALCOSA-JARDINES DEL EDEN	946
		102	TORREBLANCA	761
09	ESTE			4.256
		8	BARRIADA DE PINEDA	42
		12	BELLAVISTA	692
		32	ELCANO-BERMEJALES	575
		37	HELIOPOLIS	56
		70	PEDRO SALVADOR-LAS PALMERITAS-GUADAIRA	162
		98	SECTOR SUR-LA PALMERA-REINA MERCEDES	296
10	BELLAVISTA-LA PALMERA			1.822
		63	LOS REMEDIOS	1.098
		99	TABLADA	84
11	LOS REMEDIOS			1.182
	TM SEVILLA			32.400

7.3 REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN

La revisión de dicho parámetro referente al número máximo de viviendas a autorizar en cada barrio VUT MAX, se propone que pueda realizarse de forma periódica, toda vez que la evolución de los datos de partida pueden traducirse en una actualización de dicho límite.

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

Una vez realizada dicha revisión, transcurrido un año de la entrada en vigor del



establecimiento de los límites propuestos, se propone una revisión periódica cada cuatro años, con independencia de que la misma pueda llevarse a cabo en un periodo menor cuando razones excepcionales que así lo requieran.