



DOCUMENTO TÉCNICO:
INFORME IMPACTO VIVIENDA TURÍSTICA
EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

EQUIPO REDACTOR:
ESPACIO COMÚN COOP

FECHA:
DICIEMBRE 2024



ÍNDICE DE CONTENIDOS

1 ANTECEDENTES.....	5
1.1 MARCO NORMATIVO	5
1.2 OBJETO DEL DOCUMENTO	7
1.3 ABREVIATURAS EMPLEADAS	7
2 FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS.....	8
2.1 FUENTES DE INFORMACIÓN DE EXPLOTACIÓN PROPIA	8
2.2 FUENTES DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA	9
2.3 CONTENIDOS ANALIZADOS	10
3 IDENTIFICACIÓN Y CUALIFICACIÓN DE FUENTES DE INFORMACIÓN EMPLEADAS.....	11
3.1 SOBRE EL ESPACIO WEB MUNICIPAL TRANSPARENCIA DE CÓRDOBA.....	11
3.2 DELIMITACIONES TERRITORIALES PROPUESTAS	13
3.2.1 UNIDADES TERRITORIALES NORMALIZADAS DEL SISTEMA ESTADÍSTICO NACIONAL	13
3.2.2 UNIDADES TERRITORIALES NORMALIZADAS DEL AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA	15
3.2.3 ATLAS DE DISTRIBUCIÓN DE RENTA DE HOGARES	19
3.2.4 SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO SEC.....	20
3.2.5 RÉGIMEN DE TENENCIA EN ALQUILER: NÚMERO Y PRECIO A PARTIR DE LA BD DEL SISTEMA DE ÍNDICES DE ALQUILER DE VIVIENDA SIAV 2015-2022	22

Dirección de los trabajos

Alba Pedraza Luna, Directora General de Coordinación del Ayuntamiento de Córdoba

Coordinación y Redacción

Espacio Común COOP:

Mario Estivill Baena, arquitecto

Antonio Ibáñez Pielfort, licenciado en derecho

Claudia Núñez Rivera, geógrafa

En Córdoba, diciembre de 2024



3.2.6 LAS VUT EN LA ESTADÍSTICA EXPERIMENTAL DEL INE 2024	24	CONCENTRAN EN TRES DISTRITOS DE LA CIUDAD QUE ACUMULAN EL 87 % DE LAS MISMAS	42
3.2.7 REGISTRO DE TURISMO EN ANDALUCÍA, RTA	25	6.2 LOS DISTRITOS CENTRO (65%) Y PONIENTE-SUR (12%) CONCENTRAN EL 77% DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO QUE OPERAN EN LA CIUDAD	42
3.2.8 RENTABILIDAD DE LAS VUTS OFERTADAS EN CANALES DE OFERTA TURÍSTICA	26	6.3 ENTRE LOS AÑOS 2016 Y 2024 LAS VUT SE HAN INCREMENTADO SOBRE TODO EN AQUELLOS ÁMBITOS ANALIZADOS QUE PRESENTAN MAYOR PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL	42
4 ANÁLISIS MULTIESCALAR DE LOS PRINCIPALES INDICADORES ANALIZADOS.....	27	6.4 LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO TIENEN UNA RENTABILIDAD ECONÓMICA SENSIBLEMENTE SUPERIOR QUE EL ALQUILER CONVENCIONAL	43
4.1 APROXIMACIÓN A ESCALA DE DISTRITO.....	28	6.5 LOS BARRIOS CON MAYOR PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL PIERDEN MAYOR NÚMERO DE PERSONAS Y MAYOR NÚMERO DE HOGARES.....	43
4.2 POBLACIÓN Y HOGARES	28	6.6 LOS BARRIOS CON MAYOR PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL HAN DECRECIDO O SUFRIDO MENORES INCREMENTOS DE VIVIENDAS PRINCIPALES EN RÉGIMEN DE ALQUILER.....	44
4.2.1 PARQUE RESIDENCIAL	29	6.7 LOS BARRIOS CON MAYOR PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL ACUMULAN UNA MAYOR DESIGUALDAD EN LA DISTRIBUCIÓN DE LA RENTA	44
4.2.2 RÉGIMEN DE TENENCIA Y ESFUERZO EN EL ACCESO A LA VIVIENDA	29	6.8 LOS BARRIOS ESTUDIADOS CON PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL SUPERIOR A LA MEDIA ACUMULAN UN MAYOR NÚMERO DE INDICADORES DESFAVORABLES	44
4.2.3 OTROS INDICADORES EN TORNO A LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO.....	30	6.9 OPORTUNIDAD PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LIMITACIONES AL NÚMERO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.....	45
4.3 APROXIMACIÓN A ESCALA DE BARRIOS	34		
4.3.1 POBLACIÓN Y HOGARES	35		
4.3.2 PARQUE RESIDENCIAL	36		
4.3.3 RÉGIMEN DE TENENCIA Y ESFUERZO EN EL ACCESO A LA VIVIENDA	36		
4.3.4 OTROS INDICADORES EN TORNO A LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO.....	38		
5 CUADRO RESUMEN DE RESULTADOS ANALIZADOS.....	41		
6 PRINCIPALES CONCLUSIONES SOBRE LA INCIDENCIA DE LAS VUT EN LA CIUDAD	42		
6.1 LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO SUPONEN MÁS DEL 60% DE LAS PLAZAS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO OFERTADAS Y SE			



7	PROPUESTA DE REGULACIÓN DE LAS VUT EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA	46
7.1	PROPUESTA DE CÁLCULO DE VUTS MÁXIMAS PERMISIBLES EN LOS BARRIOS	52
7.1.1	BARRIOS DE ZONA 1 / ZONA SATURADA.....	53
7.1.2	BARRIOS DE ZONA 2 / ZONA DE CRECIMIENTO ACOTADO	54
7.1.3	BARRIOS DE ZONA 3 / ZONA DE CRECIMIENTO GENERAL	55
7.2	NECESIDAD DE REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN	56



1 ANTECEDENTES

1.1 MARCO NORMATIVO

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

En uso de las competencias que le son propias, y a iniciativa de la Consejería de Turismo, la Junta de Andalucía aprueba el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos (D28/2016 en adelante).

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

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

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

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

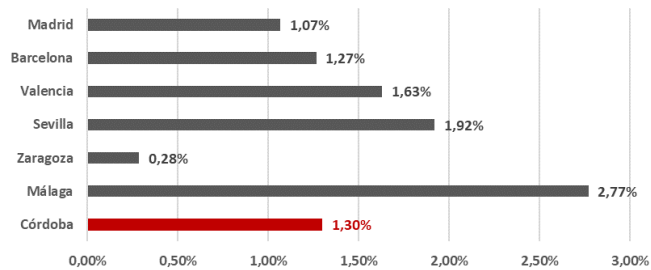
Si comparamos los datos totales de las ciudades españolas de más de 500.000 habitantes comprobamos que no se trata de un fenómeno aislado y que como tal es propio de grandes ciudades y que las mayores cuotas de presión turística residencial PTR se corresponden con municipios con alta actividad turística.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

MUN > 500K HAB	COD INE	POB. INE 2023 DESCENDENTE	VF CAT INM 2023	VUTs										
				AGO 20	FEB 21	AGO 21	FEB 22	AGO 22	FEB 23	AGO 23	FEB 24	PTR 24	Δ 6 MESES	Δ 12 MESES
Madrid	28079	3.332.035	1.510.442	16.894	15.203	14.686	12.691	13.087	13.502	14.133	16.100	1,07%	13,9%	19,2%
Barcelona	8019	1.660.122	698.627	17.280	14.728	12.930	11.918	8.066	7.509	7.531	8.842	1,27%	17,4%	17,8%
Valencia	46250	807.693	415.384	6.899	5.973	5.616	5.125	5.349	5.245	5.892	6.769	1,63%	14,9%	29,1%
Sevilla	41091	684.025	321.598	5.540	4.712	4.634	4.713	4.966	5.149	5.432	6.171	1,92%	13,6%	19,8%
Zaragoza	50297	682.513	328.934	708	659	639	591	641	700	698	934	0,28%	33,8%	33,4%
Málaga	29067	586.384	254.068	5.899	4.932	5.054	5.029	5.952	6.252	6.550	7.038	2,77%	7,5%	12,6%
Córdoba	14021	323.763	151.919	1.364	1.182	1.174	1.180	1.406	1.526	1.726	1.981	1,30%	14,7%	30,0%

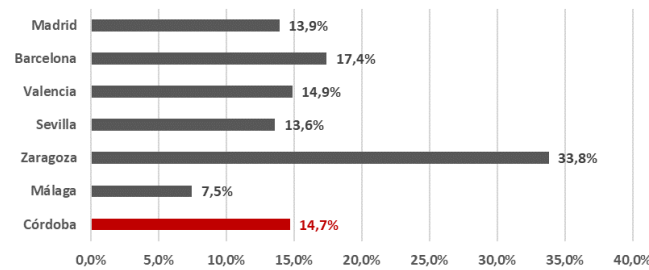
NÚMERO DE VUTS ACTIVAS EN CIUDADES ESPAÑOLAS DE MÁS DE 500.000 HABITANTES 2020-2024 Y COMPARACIÓN CON LA CIUDAD DE CÓRDOBA, PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL E INCREMENTO EN LOS ÚLTIMOS 6 Y DOCE MESES; FUENTE: ESTADÍSTICA EXPERIMENTAL DEL INE DENOMINADA "MEDICIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ESPAÑA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



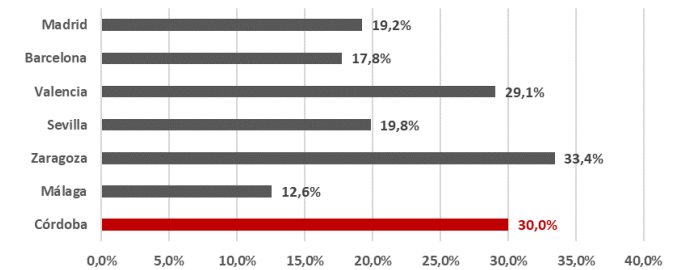
PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL FEB 2024



VARIACIÓN VUTs A 6 MESES



VARIACIÓN VUTs A 12 MESES



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

Y así, se puede comprobar que durante el tiempo de la crisis del COVID-19 el número de VFT se mantuvo por debajo del número existente antes de la crisis sanitaria, el dato oficial más cercano se corresponde con agosto de 2020, y vemos como en la ciudad de Córdoba no es hasta agosto de 2022 cuando se vuelven a alcanzar las cuotas de anuncios activos detectadas en esa fecha, al igual que en Málaga. En algunas ciudades como Barcelona o Valencia aún no se ha alcanzado.

En el BOJA número 24, de 2 de febrero, se publica el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de vivienda de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía (D31/2024 en adelante), el cual establece una serie de cambios en la normativa autonómica en materia de turismo y en particular en el D28/2016, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

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

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



1.2 OBJETO DEL DOCUMENTO

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

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

Dicho diagnóstico nos llevará a determinar la necesidad o no de establecer limitaciones, respecto a lo cual ya podemos adelantar que dichas limitaciones se presentan necesarias.

Sobre la base de esa necesidad detectada y partiendo de las posibilidades que otorga el antes citado D31/2024 se propone una zonificación de los barrios de la ciudad de Córdoba, sobre los cuales se establecen dichas limitaciones. Es decir, para cada uno de los barrios se propone la determinación del número máximo de VUT que se pueden implantar en base a criterios claros, inequívocos y objetivos, de conformidad con lo establecido en el referido art. 2.2 del D31/2024.

El presente documento se redacta por Espacio Común COOP a solicitud de Viviendas Municipales de Córdoba S.A (VIMCORSA) y tiene por objeto la redacción de la memoria técnica para la definición de dicha limitación.

1.3 ABREVIATURAS EMPLEADAS

ABREVIATURA	DEFINICIÓN
BAR	Barrio
COT	Canales de oferta Turística
DES POB	Densidad de población (hab/km ²)
DIS	Distrito
ESF ALQ PPE	Esfuerzo al acceso al alquiler por persona
ESF ALQ PHO	Esfuerzo al acceso al alquiler por hogar
HOG	Hogares
ID	Identificador único
IND GIN	Índice de Gini
INE	Instituto nacional de estadística
OCU	Ratio de Ocupación
PRE VP ALQ	Renta Mensual de Alquiler
POB	Población
PTR	Presión turística residencial ejercida por VUT que expresa la relación VUT/VF
PTRR	Presión turística residencial ejercida por VUT registrada que expresa la relación VUT REG/VF
RNM PPE	Renta neta media por persona (€)
RNM PHO	Renta neta media por hogar (€)
RTA	Registro de Turismo de Andalucía
SEC	Sección censal
TM	Término Municipal
VF	Vivienda Familiar, número total de viviendas que componen el parque residencial de un determinado ámbito territorial
VP	Vivienda principal, número total de viviendas habitadas por un hogar en un determinado ámbito territorial
VP ALQ	Vivienda principal con acceso en alquiler
VUT	Vivienda de uso turístico activa en los canales de oferta turística COT
VUT AUT	Vivienda de uso turístico autorizable
VUT REG - VUTR	Vivienda de uso turístico registrada en el RTA
VUT MAX	Viviendas de uso turístico permitidas en el barrio considerado
VV	Vivienda Vacía, número total de viviendas deshabitadas en un determinado ámbito territorial
▲ %	Incremento porcentual



2 FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS

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

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

2.1 FUENTES DE INFORMACIÓN DE EXPLOTACIÓN PROPIA

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

ÁMBITO LOCAL / FUENTES DE INFORMACIÓN DE EXPLOTACIÓN PROPIA								
POBLACIÓN			VIVIENDA			PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL		
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA	CONJUNTO DE DATOS ABIERTOS	PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES 2021 -2023	AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA	CONJUNTO DE DATOS ABIERTOS	CALLEJERO, DELIMITACIÓN DE BARRIOS Y DISTRITOS DEL REGLAMENTO DE LAS JUNTAS MUNICIPALES DE DISTRITO	AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA	VIMCORSA	PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO, AD OCTUBRE DE 2024
							ÁREA DE URBANISMO	PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA 2001 Y MODIFICACIONES

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



2.2 FUENTES DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA

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

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

ÁMBITO AUTONÓMICO / FUENTES DE INFORMACIÓN CONCERTADA I								
POBLACIÓN		VIVIENDA			PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL			
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS	INSTITUTO DE ESTADÍSTICA Y CARTOGRAFÍA DE ANDALUCÍA, IECA	BD LONGITUDINAL DE POBLACIÓN	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
		GEORREFERENCIADA DE ANDALUCÍA			BUSCADOR DE ESTABLECIMIENTOS Y SERVICIOS TURÍSTICOS			
PROPOSTA 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	INFORMES DE RENDIMIENTO A 12 MESES DE ALQUILERES OFERTADOS EN CANALES DE OFERTA TURÍSTICA
		CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS	MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA	SISTEMA ESTATAL DE REFERENCIA DE PRECIOS DE ALQUILER DE VIVIENDA	CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS			
					INE	NÚMERO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ESPAÑA Y SU CAPACIDAD		
PROPOSTA 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 Córdoba. Ello supone una demanda ciudadana y del sector de servicios turísticos con mayor trayectoria, y de carácter continuada desde la aparición en el escenario local de la nueva tipología de servicio turístico que supone la VUT en la pasada década. El D31/2024 establece ahora la potestad de los Ayuntamientos para establecer su limitación por motivos de imperiosa necesidad de forma proporcionada.

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

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

Por tanto, y aún cuando el Plan Municipal de Vivienda y Suelo aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de octubre de 2024 incluye

un diagnóstico sobre las situación de las VUT, este informe se realiza para actualizar y profundizar en el conocimiento sobre la distribución e incidencia de las VUTs de la ciudad de Córdoba para ponerlo en relación con el establecimiento de determinadas condiciones de limitación a su implantación, al amparo de la habilitación que se hace a los Ayuntamientos para tal fin, de conformidad con lo establecido en el art. 2.2 D31/2024, en base a criterios claros, inequívocos y objetivos, a través de la zonificación que se adjunta.

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

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

3 IDENTIFICACIÓN Y CUALIFICACIÓN DE FUENTES DE INFORMACIÓN EMPLEADAS

3.1 SOBRE EL ESPACIO WEB MUNICIPAL TRANSPARENCIA DE CÓRDOBA

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



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



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

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

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

- Ayuntamiento de Córdoba
- Indicadores Transparencia Municipal
- Transparencia del Sector Público Institucional
- Solicitud de Acceso a Información Pública
- Datos Abiertos
- Visualización de datos

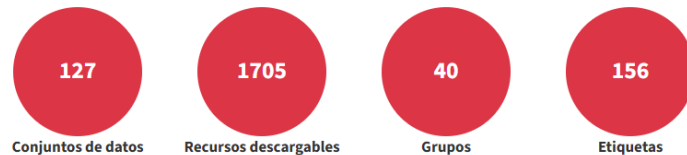




Dentro del apartado correspondiente a datos abiertos se puede acceder a 12 organizaciones que crean, gestionan y publican diferentes colecciones de conjuntos de datos. Actualmente, encontramos 127 conjuntos de datos.

Grupos

Los **grupos** nos permiten clasificar diversos conjuntos de datos según un **área de interés** o **temática**, nos permiten establecer, por tanto, un agrupamiento de los conjuntos de datos de forma transversal a las organizaciones.

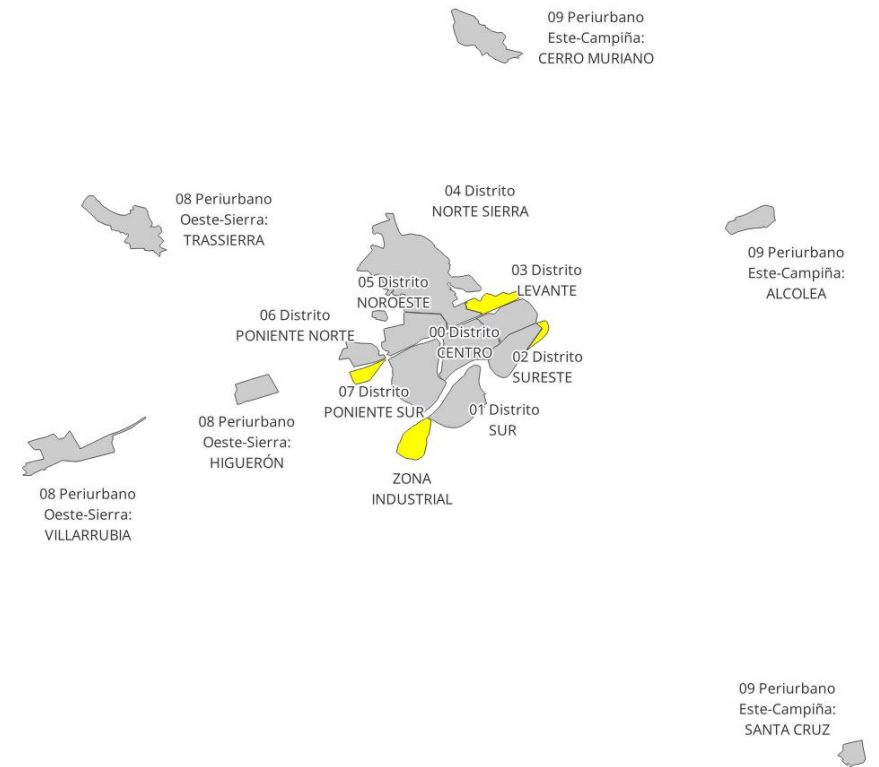


El Ayuntamiento de Córdoba pone a disposición algunas visualizaciones que ha desarrollado con datos abiertos. En esta sección ofrecen el acceso directo a las visualizaciones más destacadas de:

- Corporación municipal
- Deuda viva
- Periodo medio de pago
- Subvenciones
- Contratos menores
- Padrón de Habitantes: A continuación, se detalla una lista de las visualizaciones relacionadas para el periodo 2021-2023:
 - Comparativa de población por sexo
 - Comparativa de edad por sexo
 - Comparativa total del nivel de estudios
 - Comparativa por nivel de estudios y sexo
 - Comparativa de sexo por barrios

- Comparativa por nacionalidad y sexo
- Comparativa por barrios por nacionalidad y sexo

Las desagregaciones empleadas contienen 19 registros diferenciados referidos a Distritos (en imagen inferior contenido de capa Distritos del conjunto [Recursos Cartográficos](#)), entre los que se incluyen 6 ámbitos periurbanos y 4 zonas industriales (resaltadas en amarillo). En cuanto a los [barrios](#) se refiere, se relacionan datos de población agrupada por sexo y nacionalidad sobre 78 registros territoriales que no incluyen su relación con la escala superior (distritos) ni delimitación gráfica expresa.





3.2 DELIMITACIONES TERRITORIALES PROPUESTAS

3.2.1 UNIDADES TERRITORIALES NORMALIZADAS DEL SISTEMA ESTADÍSTICO NACIONAL

UNIDADES ESTADÍSTICAS NORMALIZADAS DEL SISTEMA ESTADÍSTICO NACIONAL

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

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

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

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

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

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

cuanto la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General asigna unos tamaños mínimos y máximos de las secciones electorales, medido en número de electores del Censo Electoral de españoles residentes. Dentro de tales límites además se tendrá en cuenta que el tamaño de la sección no supere los 2.500 habitantes, para lo que se realizarán particiones que deberán contener, al menos, 500 electores y que deberán fusionarse en caso de que no superen esa cantidad, excepto en municipios de sección única.

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

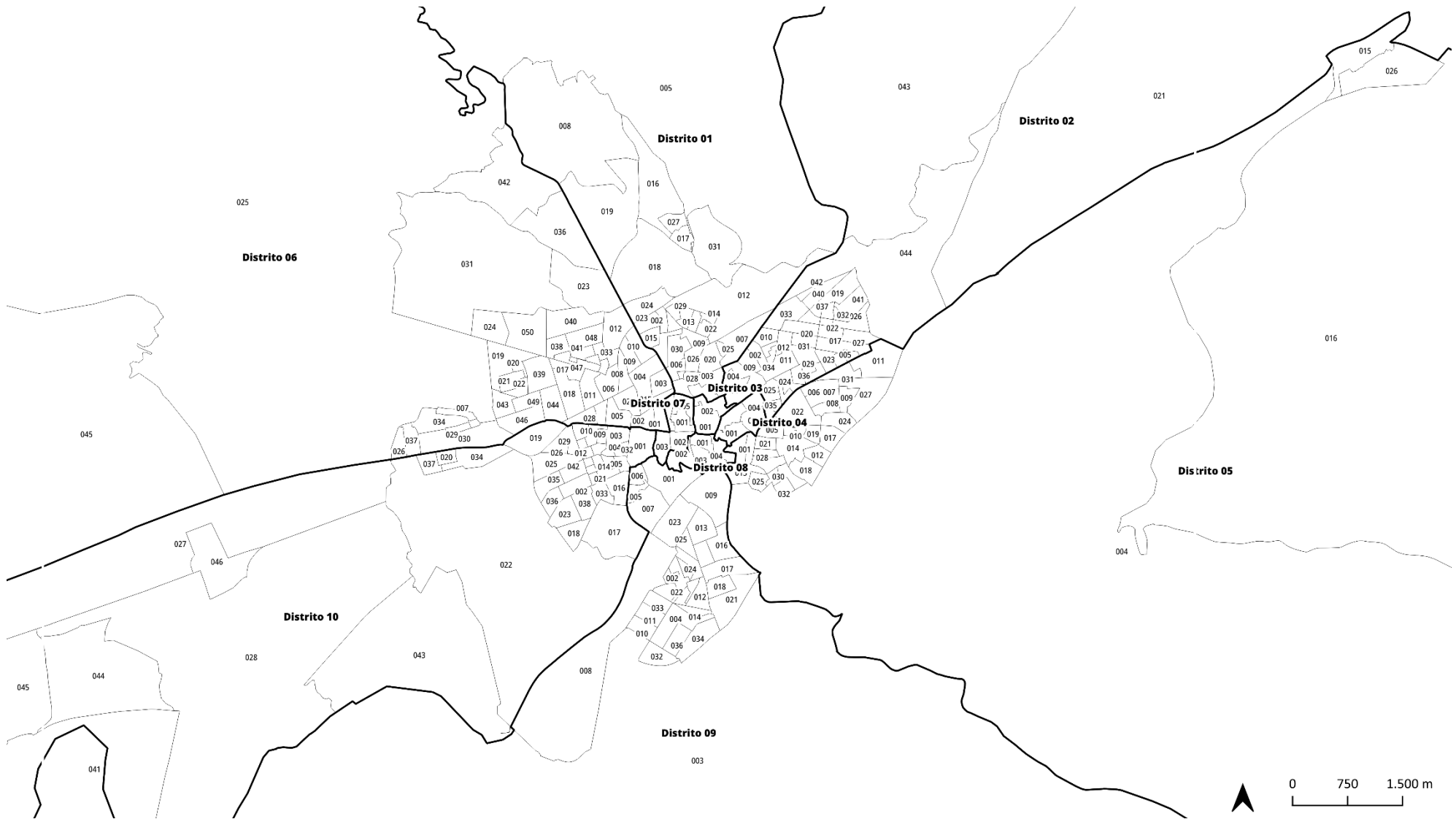
En el año 2024 se mantiene en Córdoba el número de secciones del censo electoral de 2022 con un total de 256 secciones censales diferenciadas. En sendos casos se agrupan a su vez en 10 distritos censales.

CARTOGRAFÍA DIGITALIZADA DE SSCC INE

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

Igualmente, será en este soporte en el que comparte la información estadística que produce referida a los diferentes ámbitos sobre los que desarrolla su labor.

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



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



3.2.2 UNIDADES TERRITORIALES NORMALIZADAS DEL AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

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

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

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

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

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

Artículo 109. Organización territorial del municipio

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

2. Las circunscripciones territoriales podrán ser:

a) Desconcentradas, que podrán ser denominadas distritos, barrios, aldeas, pedanías u otras denominaciones de análoga significación.

b) Descentralizadas, que podrán ser entidades vecinales o entidades locales autónomas.

En cuanto al ámbito local, el único documento gráfico con la delimitación de los barrios y sus correspondientes distritos de la ciudad de Córdoba es el Reglamento de Juntas Municipales de Distrito aprobado el 2 de marzo de 2006 (BOP de Córdoba nº 56, de 24 de marzo de 2006).

Se adjunta la relación de barrios de los **distritos urbanos** y los núcleos de población, barriadas o asentamientos correspondientes a los **distritos periurbanos**, según se describe allí.

- **CENTRO:** Le corresponden los barrios de **San Basilio, Huerta del Rey Vallengano, La Catedral, San Francisco-Ribera, Santiago, San Pedro, El Salvador y la Compañía, La Trinidad, Centro Comercial, San Miguel Capuchinos, San Andrés-San Pablo, La Magdalena, Cerro de la Golondrina, San Lorenzo, Santa Marina, Campo la Merced-Molinos Alta, Ollerías, El Carmen.**
- **SUR:** Le corresponden los barrios de **Polígono Guadalquivir, Sector Sur, Fray Albino y Campo de la Verdad Miraflores.**
- **SURESTE:** Le corresponden los barrios de **El Arenal, Arcángel, Santuario, Fuensanta, Cañero y Fidiana.**
- **LEVANTE:** Le corresponden los barrios de **Viñuela, Fuensantilla, Sagunto, Levante y Fátima.**
- **NORTE-SIERRA:** Le corresponden los barrios de **Valdeolleros, Santa Rosa, Asomadilla, Camping, El Tablero, El Patriarca, Brillante, el Naranjo y Huerta de San Rafael.**
- **NORTE-CENTRO:** Le corresponde los barrios de **Huerta la Reina, Las Margaritas, Moreras, Arruzafilla, Arroyo del Moro, Parque Figueroa, y Huerta de Santa Isabel.**
- **PONIENTE-NORTE:** Le corresponden los barrios de **Parque Azahara, Electromecánicas, Palmeras, Miralbaida y San Rafael de la Albaida.**
- **PONIENTE-SUR:** Le corresponde los barrios de **Parque Cruz Conde, Vista Alegre, Polígono de Poniente, Huerta la Marquesa, Ciudad Jardín, Cercadilla Medina Azahara y Olivos Borrachos.**

Los dos **distritos periurbanos** comprenden el resto del territorio del municipio no considerado urbano, esto es, abarca el territorio intersección entre el límite del término municipal y los distritos urbanos antes relacionados.



- **P. OESTE-SIERRA:** Formado por los núcleos de población de **Villarrubia, El Higerón y Trassierra** correspondiéndole el territorio que queda al norte del río Guadalquivir en el tramo comprendido entre el puente de Andalucía y el límite municipal con Almodóvar del Río; al este del límite municipal con Almodóvar del Río en dirección norte; al sur del límite municipal con Villaviciosa en dirección este hasta la carretera de Villaviciosa; al oeste de la carretera de Villaviciosa hasta su confluencia con el Casco Urbano.
- **P. ESTE-CAMPIÑA:** Formado por los núcleos de población de **Cerro Muriano, Alcolea y Santa Cruz**, correspondiéndole el territorio que queda al sur del río Guadalquivir en el tramo comprendido entre el puente de Andalucía y el límite municipal con Almodóvar del Río; al este del límite municipal con Almodóvar del Río en dirección sur desde el río Guadalquivir, al este del límite municipal con Guadalcazar, La Carlota y la Victoria; al norte del límite municipal con la Rambla, Fernán Núñez, Montemayor, Espejo y Castro del Río; al oeste del límite municipal con Cañete de las Torres, Bujalance, El Carpio, Villafranca y Adamuz; al sur del límite municipal con Obejo y Villaviciosa hasta la carretera de Villaviciosa en dirección este.

La delimitación relacionada dispone de su reflejo gráfico en el recientemente aprobado y antes mencionado Plan municipal de vivienda y suelo, que incluye la relación de barrios y su asignación a distritos según se codifica en tabla adjunta y se representa en imagen posterior. Se trata de 10 ámbitos con categoría de distrito, entre los que se encuentran los periurbanos oeste-sierra y este-campiña, además de otros 72 elementos con categoría de barrios.

DISTRITO	ID	BARRIO
DIS 00 CENTRO	00 01	SAN BASILIO
	00 02	HUERTA DEL REY VALLELLANO
	00 03	MEZQUITA-CATEDRAL
	00 04	SAN FRANCISCO-RIBERA
	00 05	SANTIAGO
	00 06	SAN PEDRO
	00 07	EL SALVADOR Y LA COMPAÑÍA
	00 08	LA TRINIDAD

DISTRITO	ID	BARRIO	
DIS 01 SUR	00 09	CENTRO COMERCIAL	
	00 10	SAN MIGUEL CAPUCHINOS	
	00 11	SAN ANDRÉS-SAN PABLO	
	00 12	LA MAGDALENA	
	00 13	CERRO DE LA GOLONDRINA	
	00 14	SAN LORENZO	
	00 15	SANTA MARINA	
	00 16	CAMPO DE LA MERCED-MOLINOS ALTA	
	00 17	OLLERÍAS	
	00 18	EL CARMEN	
	01 01	BARRIO DEL GUADALQUIVIR	
	01 02	SECTOR SUR	
	01 03	FRAY ALBINO	
	01 04	CAMPO DE LA VERDAD-MIRAFLORES	
	01 98	P.I. TORRECILLAS	
	01 99	P.I. AMARGACENA	
	DIS 02 SURESTE	02 01	EL ARENAL
		02 02	ARCÁNGEL
02 03		SANTUARIO	
02 04		POLÍGONO DE LA FUENSANTA	
02 05		CAÑERO	
02 06		PARQUE FIDIANA	
02 99		P.I. EL GRANADAL	
DIS 03 LEVANTE	03 01	VIÑUELA-RESCATADO	
	03 02	FUENSANTILLA	
	03 03	SAGUNTO	
	03 04	LEVANTE	
	03 05	FÁTIMA	
DIS 04 NORTE-SIERRA	04 01	VALDEOLLEROS	
	04 02	SANTA ROSA	
	04 03	ASOMADILLA	
	04 04	CAMPING	
	04 05	EL TABLERO	
	04 06	EL PATRIARCA	
	04 07	EL BRILLANTE	

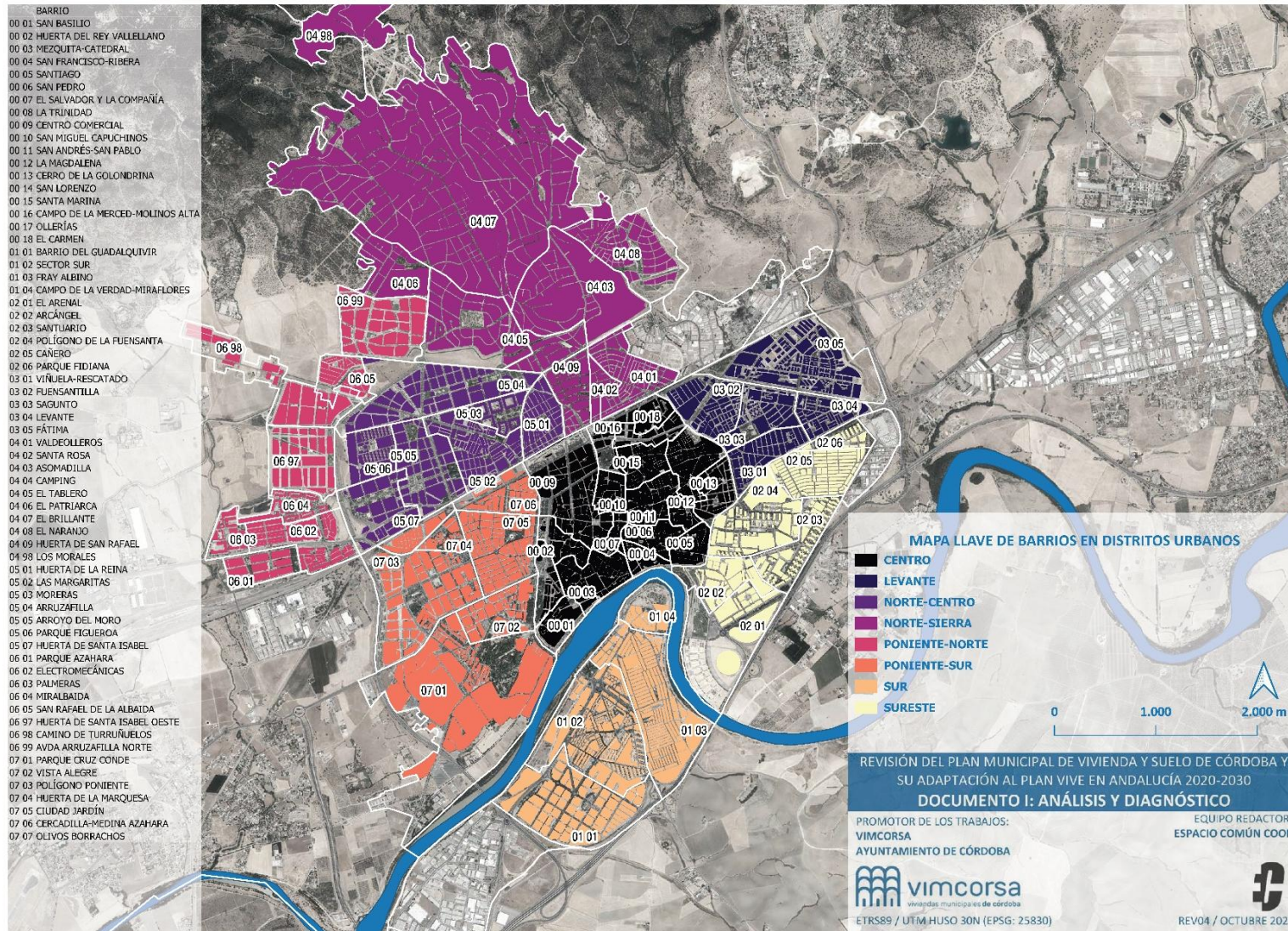


DISTRITO	ID	BARRIO
	04 08	EL NARANJO
	04 09	HUERTA DE SAN RAFAEL
	04 96	P.I. PEDROCHES
	04 97	P.I. CHINALES
	04 98	LOS MORALES
	05 01	HUERTA DE LA REINA
	05 02	LAS MARGARITAS
	05 03	MORERAS
DIS 05 NORTE-CENTRO	05 04	ARRUZAFILLA
	05 05	ARROYO DEL MORO
	05 06	PARQUE FIGUEROA
	05 07	HUERTA DE SANTA ISABEL
	06 01	PARQUE AZAHARA
	06 02	ELECTROMECÁNICAS
	06 03	PALMERAS
DIS 06 PONIENTE-NORTE	06 04	MIRALBAIDA
	06 05	SAN RAFAEL DE LA ALBAIDA
	06 97	HUERTA DE SANTA ISABEL OESTE
	06 98	CAMINO DE TURRUÑUELOS
	06 99	AVDA ARRUZAFILLA NORTE
	07 01	PARQUE CRUZ CONDE
	07 02	VISTA ALEGRE
	07 03	POLÍGONO PONIENTE
DIS 07 PONIENTE-SUR	07 04	HUERTA DE LA MARQUESA
	07 05	CIUDAD JARDÍN
	07 06	CERCADILLA-MEDINA AZAHARA
	07 07	OLIVOS BORRACHOS
DIS 08 P. OESTE-SIERRA	08 00	P. OESTE-SIERRA
DIS 09 P. ESTE-CAMPIÑA	09 00	P. ESTE-CAMPIÑA

En el caso de los distritos periurbanos, dado que no disponen de desagregación territorial de carácter administrativo, los indicadores se generan con carácter general para cada uno de los dos ámbitos periurbanos (oeste y este) y serán representativos de los territorios (núcleos y barriadas) para cada uno de los casos.

Como posteriormente se describe en el apartado correspondiente al análisis de datos, este será el contenedor de los datos empleados en el análisis en el presente informe. La información se presentará agregada a estas escalas de barrios y distritos procedente de las escalas inferiores de origen, como es el caso del catastro inmobiliario, o según la transposición de información estadística proporcionada por el INE a través de las secciones censales a los mismos barrios y distritos a través de geoprocesos espaciales.

Se adjuntan en representación gráfica la delimitación geográfica del TM en barrios y su agregación en distritos municipales extractado del mencionado documento del plan de vivienda.



DISTRIBUCIÓN DE DISTRITOS MUNICIPALES Y BARRIOS DEL TM CÓRDOBA;
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE CONJUNTO DE DATOS DEL REGLAMENTO DE JUNTAS MUNICIPALES DE DISTRITO, AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA 2024



3.2.3 ATLAS DE DISTRIBUCIÓN DE RENTA DE HOGARES

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Resultados por municipios, distritos y secciones censales
Córdoba

Indicadores de renta media y mediana
Unidades: €

▶ Seleccione valores a consultar

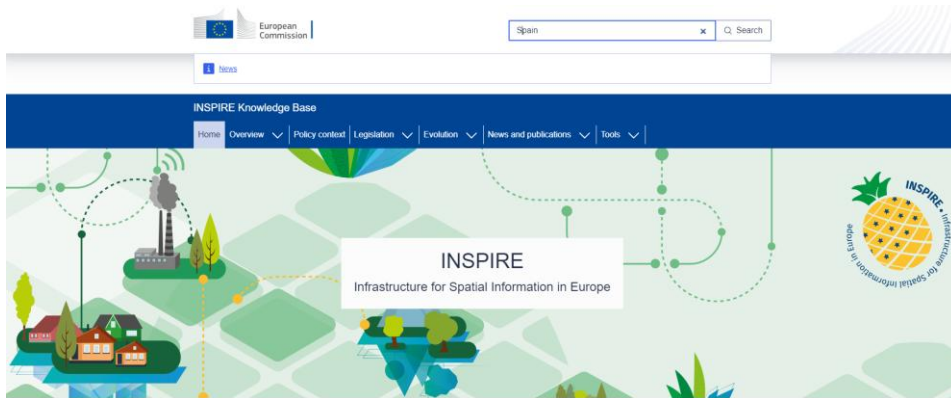
Unidades territoriales	Indicadores de renta media y mediana	Periodo
<input type="checkbox"/> Municipios(1) <input type="checkbox"/> Distritos(10) <input type="checkbox"/> Secciones(256) <input checked="" type="checkbox"/> 14020 Conquista <input checked="" type="checkbox"/> 14021 Córdoba <input checked="" type="checkbox"/> 1402101 Córdoba distrito 01 <input checked="" type="checkbox"/> 1402101001 Córdoba sección 01001 <input checked="" type="checkbox"/> 1402101002 Córdoba sección 01002 <input checked="" type="checkbox"/> 1402101003 Córdoba sección 01003 <input checked="" type="checkbox"/> 1402101004 Córdoba sección 01004 <input checked="" type="checkbox"/> 1402101005 Córdoba sección 01005 <input checked="" type="checkbox"/> 1402101006 Córdoba sección 01006 Selección/Deselección sub-elementos	<input type="text"/> <input checked="" type="checkbox"/> Renta neta media por persona <input checked="" type="checkbox"/> Renta neta media por hogar <input type="checkbox"/> Media de la renta por unidad de consumo <input type="checkbox"/> Mediana de la renta por unidad de consumo <input type="checkbox"/> Renta bruta media por persona <input type="checkbox"/> Renta bruta media por hogar Seleccionados: 2 Total: 6	<input type="text"/> <input type="checkbox"/> 2015 <input type="checkbox"/> 2016 <input type="checkbox"/> 2017 <input type="checkbox"/> 2018 <input type="checkbox"/> 2019 <input type="checkbox"/> 2020 <input type="checkbox"/> 2021 Seleccionados: 7 Total: 7



3.2.4 SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO SEC

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

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



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

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

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



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

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

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

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

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

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



atributos relacionados con la altura.

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

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

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

Puede tomar los siguientes valores:

- 1_residential
- 2_agriculture
- 3_industrial
- 4_1_office
- 4_2_retail
- 4_3_publicServices
- bu-ext2d: numberOfDwellings: Numero de inmuebles de la parcela catastral que contiene el edificio, destinados a uso vivienda.
- bu-core2d: dateOfConstruction: estructura que define la fecha de construcción. Está compuesta por dos atributos: bu-core2d: beginning y bu-core2d:end; los valores son las fechas de construcción de cada unidad constructiva, si hay más de una en el campo “beginning” se incluye la más antigua y en el campo “end” la más moderna. Siempre se referencian al 1 de enero.

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

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

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

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

3.2.5 RÉGIMEN DE TENENCIA EN ALQUILER: NÚMERO Y PRECIO A PARTIR DE LA BD DEL SISTEMA DE ÍNDICES DE ALQUILER DE VIVIENDA SIAV 2015-2022

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

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

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

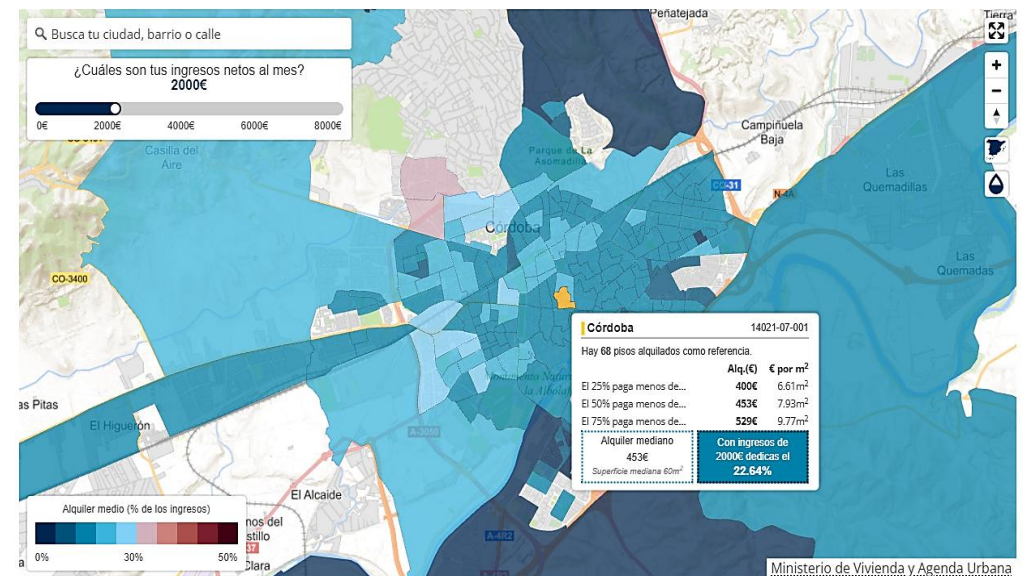
Con este fin, se ha realizado por parte del Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la Agencia Tributaria una explotación de la información declarada



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

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

Mapa de precios de alquiler





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

- Número de viviendas (en arrendamiento, objeto de análisis)
- Renta (€/m²mes)
- Cuantía (€/mes)
- De las magnitudes de renta, cuantía y superficie, se ofrecen tres valores estadísticos: la mediana, el percentil 25 y el percentil 75.
- Estos valores estadísticos de renta, cuantía y superficie se ofrecen para las entidades territoriales mencionadas que tengan un mínimo de 10 viviendas arrendadas.

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

- BI TC, Bienes Inmuebles residenciales de Tipología Colectiva (nº de inmuebles)
- BI TU, Bienes Inmuebles residenciales de Tipología Unifamiliar (nº de inmuebles)
- ALQ/M² VC, Importe del valor unitario medio del precio de alquiler por m²c para inmuebles residenciales de Tipología Colectiva (€/m²c)
- ALQ VC, Importe de la renta media mensual de alquiler para inmuebles residenciales de Tipología Colectiva (€/mes)

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

Es importante destacar que los datos reflejados por esta fuente, dado que tienen como origen la declaración como vivienda habitual a través del IRPF, se corresponden únicamente con arrendadores que son personas físicas, quedando fuera de la misma todas aquellas operaciones realizadas por arrendadoras que sean personas jurídicas, empresas.

Ese mismo origen tributario es el que condiciona que el tratamiento sobre los mismos imponga un calendario de publicación con un decalaje de 2 años, por lo que los datos disponibles en 2.024 se corresponden con el ejercicio tributario de 2.022.

En cualquier caso, el objetivo principal del empleo de la fuente tiene un marcado carácter cualitativo en la comparación de unos barrios con otros, de mayor interés que el que pueda establecerse respecto de cuantificaciones de números o montantes de precios.

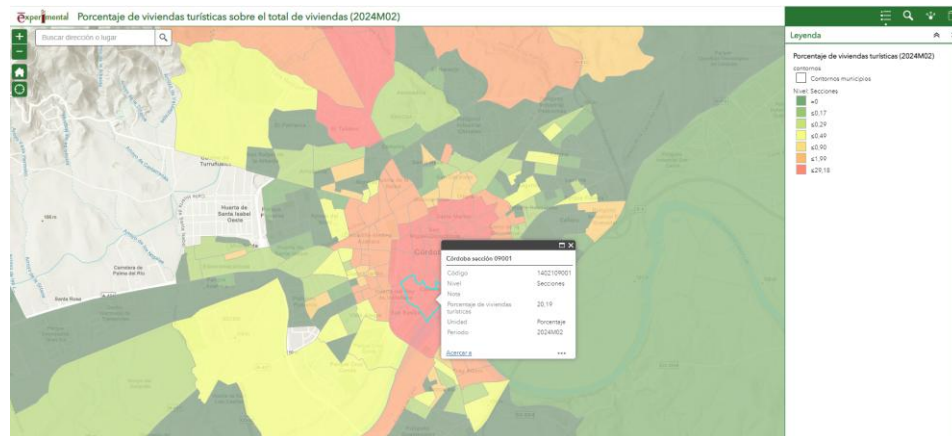
Por último, también es importante destacar que los ámbitos donde el tráfico jurídico de los alquileres es reducido, la muestra representa transacciones anteriores, que aunque puedan seguir siendo vigentes están incluidas en estadísticos que no han sido incrementados por los valores de precios más recientes.



3.2.6 LAS VUT EN LA ESTADÍSTICA EXPERIMENTAL DEL INE 2024

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

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



La selección de VUT de la web se ha hecho atendiendo a la normativa que cada comunidad tiene en la materia. Asimismo, dado que algunos anuncios pueden tener presencia en diferentes canales al mismo tiempo, se ha desarrollado un

algoritmo que suprime los duplicados para contabilizar cada vivienda una única vez.

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

Puede comprobarse en las métricas referidas **al número de VUTs ofertadas en febrero de 2024 en el TM Córdoba, que el número de dichas viviendas asciende a 1.981 viviendas y se ofertan 8.992 plazas de alojamiento, lo que equivale a una PTR media en torno al 1,30% en el TM, partiendo de 153.177 viviendas familiares VF catastradas en esa misma fecha sobre suelo residencial.**



3.2.7 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 esta, se considerará cumplido el deber de figurar inscrito en el Registro y faculta para el ejercicio de la actividad turística relacionada, sin perjuicio de la obtención de las autorizaciones administrativas exigibles.

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

Se adjunta tabla resumen del [Informe de Oferta Turística](#) de la ciudad de Córdoba actualizado a 09.2024 en la que se ha extractado la correspondiente a establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.

Las plazas ofertadas por los Apartamentos Turísticos representan un 5% del total, las ofertadas por establecimientos hoteleros representan todavía un 33% del total y las ofertadas por las VUTs representan un 62% del total plazas ofertadas en la ciudad de Córdoba.

De las 3.011 VUT inscritas, estas representan 15.262 plazas. Es con este parámetro con el que posteriormente se calcularán los indicadores de cuantificación, distribución y presión.

ESTABLECIMIENTO HOTELERO

Grupo	Categoría	Modalidad	Total Estab.	Total Plazas
Albergue	Única	Ciudad	2	166
Hostal	1 Estrella	Ciudad	14	397
Hostal	2 Estrellas	Carretera	2	45
Hostal	2 Estrellas	Ciudad	4	152
Hotel	1 Estrella	Carretera	1	76
Hotel	1 Estrella	Ciudad	6	379
Hotel	2 Estrellas	Carretera	1	57
Hotel	2 Estrellas	Ciudad	26	939
Hotel	3 Estrellas	Ciudad	8	875
Hotel	4 Estrellas	Ciudad	20	3.566
Hotel	4 Estrellas	Rural	1	206
Hotel	5 Estrellas	Ciudad	2	398
Pensión	Única	Carretera	3	68
Pensión	Única	Ciudad	24	623
Pensión	Única	Ciudad	1	28
Subtotal Establecimiento Hotelero			115	7.975

APARTAMENTO TURÍSTICO

Grupo	Categoría	Modalidad	Total Estab.	Total Plazas
Conjunto	1 Llave	Ciudad	4	56
Conjunto	2 Llaves	Ciudad	8	178
Edificio/Complejo	1 Llave	Ciudad	16	276
Edificio/Complejo	2 Llaves	Ciudad	20	692
Edificio/Complejo	3 Llaves	Ciudad	2	46
Subtotal Apartamento turístico			50	1.248

VIVIENDA DE USO TURÍSTICO

Grupo	Categoría	Modalidad	Total Estab.	Total Plazas
Completa			2.755	14.146
Por habitaciones			255	1.112
			1	4
Subtotal Vivienda de uso turístico			3.011	15.262

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



3.2.8 RENTABILIDAD DE LAS VUTS OFERTADAS EN CANALES DE OFERTA TURÍSTICA

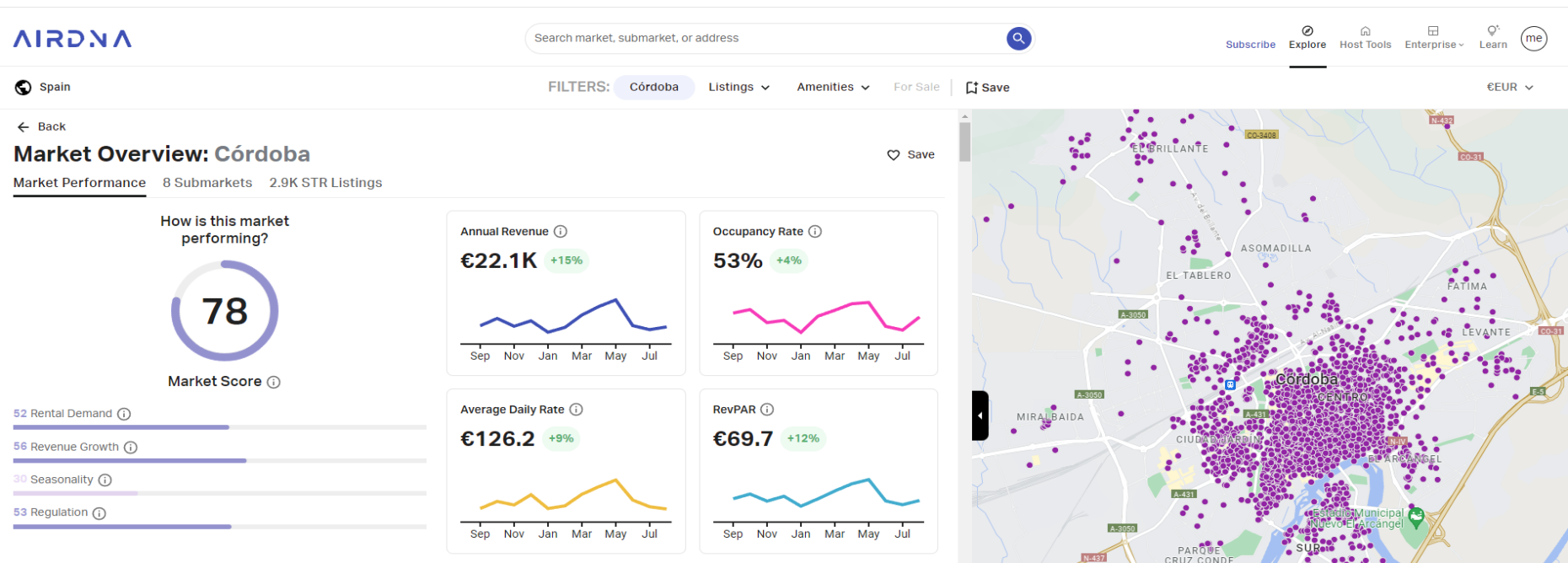
En último lugar analizamos la información que proporciona la herramienta digital [MarketMinder](#) de AirDNA, consultora privada con implantación internacional especializada en métricas inmobiliarias a partir de los anuncios de alquileres de corta duración listados (short time rentals STR) en los canales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

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

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

En la actualidad (26.09.2024), la ciudad de Córdoba presenta un rendimiento de mercado (Market Score) del 79%, Granada y Málaga 99%, cuando Sevilla dispone del 98%, y Cádiz del 78%. El rendimiento de mercado pretende reflejar su funcionamiento en base 100 y se basa en términos de demanda, de crecimiento de ingresos, de estacionalidad y de regulación existente.

Según la referida herramienta, los ingresos medios anuales que proporciona la VUT media en la ciudad de Córdoba ascienden a unos 22.100€ (+15% respecto al año anterior); según unos ingresos medios diarios de algo más de 126,20€ por VUT (+9% respecto al año anterior) con una ocupación media diaria del 53%.





4 ANÁLISIS MULTIESCALAR DE LOS PRINCIPALES INDICADORES ANALIZADOS

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

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

- En función del último corte disponible en la misma, según su propia actualización.
- En modo comparado entre los extremos de la serie longitudinal desde el año 2015 (anterior a la publicación del D28/2016), hasta el último corte disponible 2022-2023, en este caso acompañado del incremento acumulado por la variable en ese intervalo para cada uno de los territorios considerados.

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

- En una primera aproximación que se ha denominado a escala de distrito se incorpora una primera batería de atributos a escala municipal y sus desagregados por distritos municipales.
- En una aproximación posterior, se desciende en el análisis y se continua con la explotación de la información disponible en su desagregación a escala de barrios. En sendos casos, barrios y distritos, la información se presenta agregada a esta escala procedente de escalas inferiores (catastro) o según la transposición de información estadística de las secciones censales a distritos y barrios a través de geoprocesos espaciales.

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

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

Por último, se añade un indicador que permite comparar los ingresos procedentes de la comercialización de la vivienda como VUT y como vivienda principal en alquiler convencional VP ALQ para determinar la rentabilidad diferencial entre sendas tipologías de comercialización.

Posteriormente, en la aproximación a escala de barrios, a partir de la agrupación de secciones censales, se desagregan los indicadores anteriores con información disponible a esta escala menor, de aquellos barrios cuya presión turística se encuentra por encima de la media.

Por último, y en la parte final del documento, se recogen la totalidad de los barrios categorizados según su presión turística y su pertenencia a las distintas zonas que se proponen como soporte de las limitaciones a la implantación de las VUTs.

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



4.1 APROXIMACIÓN A ESCALA DE DISTRITO

Para mejorar la lectura y facilitar interpretación de las tablas de datos que se adjuntan se procede a aplicar una simbología de sombreados de color en clave térmica sobre los valores que toman los indicadores uno a uno, esto es, por columnas, de tal manera que se aplican colores fríos (verdes) a los extremos favorables o que se pueden leer en clave beneficiosa de cara al interés general para el ámbito considerado; y colores cálidos (rojos) para los extremos más desfavorables para el interés general o perjudiciales para el ámbito considerado; de manera que las zonas ocupadas por los valores intermedios de cada rango la ocupan tonalidades neutras (anaranjados).

En este sentido se entiende beneficioso el incremento de población y hogares y su renta disponible, el hogar de mayor tamaño, el incremento del parque residencial y las viviendas principales destinadas a alquiler; y se entienden desfavorables el aumento de la desigualdad económica, el incremento de los precios de alquiler y el esfuerzo para el acceso a la vivienda, el aumento del número de viviendas destinadas a alquiler turístico VUTs y la presión que ejercen sobre el parque residencial.

4.2 POBLACIÓN Y HOGARES

Se muestra a continuación la evolución reciente de población POB y hogares HOG en los distritos municipales del TM Córdoba entre 2015 y 2022.

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

Podemos observar cómo tanto en términos absolutos como relativos el distrito Centro es el que mayor población pierde, seguido de Levante, Sureste y Sur. En términos de hogares, los distritos Centro, Levante y Sur, no pierden hogares y no experimentan grandes incrementos como si sucede en Distritos como P. Este – Campiña y Poniente Norte.

ID	DISTRITO	POB 23	POB 15	▲ POB 15-23	TMH 22	▲ HOG 15-23	DEN POB 22	RMPPE 22	RMPPE 15	RMPHO 22	RMPHO 15	IND GIN 22	IND GIN 15
DIS 00	CENTRO	45.188	47.959	-5,78%	2,41	0,43%	11.300	9.379	7.719	22.748	20.070	30,81	33,06
DIS 01	SUR	34.928	35.978	-2,92%	2,53	0,52%	6.989	5.660	4.504	14.630	12.084	27,57	32,22
DIS 02	SURESTE	27.023	28.263	-4,39%	2,62	1,18%	15.095	8.122	6.337	21.418	17.759	25,88	29,88
DIS 03	LEVANTE	44.987	47.004	-4,29%	2,51	0,73%	17.722	10.325	8.405	26.070	22.357	26,00	29,23
DIS 04	NORTE- SIERRA	36.298	36.516	-0,60%	2,86	1,23%	8.242	9.437	7.421	28.279	25.943	27,76	31,43
DIS 05	NORTE CENTRO	40.241	39.936	0,76%	2,66	5,04%	11.190	8.480	6.836	22.615	18.736	27,15	30,86
DIS 06	PONIENTE- NORTE	15.779	13.984	12,83%	2,89	9,36%	13.525	6.576	3.764	19.309	13.738	27,10	31,51
DIS 07	PONIENTE- SUR	40.288	40.603	-0,78%	2,48	1,44%	19.940	14.456	11.980	35.970	28.062	27,89	29,30
DIS 08	P. OESTE - SIERRA	19.415	17.880	8,58%	2,81	5,18%	43.063	8.523	6.308	24.499	21.391	27,63	31,75
DIS 09	P. ESTE - CAMPIÑA	14.464	12.478	15,91%	2,75	15,30%	11.372	8.816	6.298	24.274	18.720	28,46	31,73
TM CÓRDOBA		318.610	320.602	-0,62%	2,62	2,52%	12.765	8.994	7.052	23.828	20.186	28,18	31,46

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

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



4.2.1 PARQUE RESIDENCIAL

Adjunto se presenta la evolución reciente entre 2015 y 2024 del parque residencial, según el Catastro Inmobiliario, por distritos municipales, barrios seleccionados del PMVS, del TM de Córdoba.

ID	DISTRITO	VF 16	VF 24	VF 16-24	▲ VF 16-24
DIS 00	CENTRO	24.407	24.608	201	0,82%
DIS 01	SUR	15.988	16.052	64	0,40%
DIS 02	SURESTE	11.864	11.924	60	0,51%
DIS 03	LEVANTE	20.218	20.386	168	0,83%
DIS 04	NORTE- SIERRA	14.888	15.356	468	3,14%
DIS 05	NORTE CENTRO	16.921	17.469	548	3,24%
DIS 06	PONIENTE- NORTE	5.386	7.740	2.354	43,71%
DIS 07	PONIENTE- SUR	21.854	23.218	1.364	6,24%
DIS 08	P. OESTE - SIERRA	9.230	9.607	377	4,08%
DIS 09	P. ESTE - CAMPIÑA	6.345	6.817	472	7,44%
TM CÓRDOBA		147.101	153.177	6.076	4,13%

EVOLUCIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL DE 2015 A 2024 EN LOS DISTRITOS MUNICIPALES DE LOS DISTRITOS DEL TM CÓRDOBA, 2021. FUENTE: CATASTRO INMOBILIARIO 2024

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

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

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

ID	DISTRITO	VP ALQ							▲ VP ALQ	▲ PRE VP ALQ	ESF ALQ	ESF ALQ
		15	UNIT 15	MES 15	22	UNIT 22	MES 22	▲ 15-22	15-22	15-22	PPE 22	PHO 22
DIS 00	CENTRO	2.082	5,46	416	2.656	6,81	504	574	28%	21%	64%	27%
DIS 01	SUR	377	2,92	205	658	4,01	287	281	75%	40%	61%	24%
DIS 02	SURESTE	371	2,68	216	528	4,20	376	157	42%	74%	56%	21%
DIS 03	LEVANTE	984	4,86	373	1.443	6,01	464	460	47%	24%	54%	21%
DIS 04	NORTE- SIERRA	1.003	3,37	265	1.448	4,04	407	445	44%	54%	52%	17%
DIS 05	NORTE CENTRO	1.243	5,44	430	1.876	6,45	523	633	51%	22%	74%	28%
DIS 06	PONIENTE- NORTE	129	1,33	120	272	1,88	445	143	111%	271%	81%	28%
DIS 07	PONIENTE- SUR	2.108	5,22	429	2.790	6,40	522	682	32%	22%	43%	17%
DIS 08	P. OESTE - SIERRA	111	0,59	51	244	0,96	132	133	120%	160%	19%	6%
DIS 09	P. ESTE - CAMPIÑA	105	0,79	58	189	1,41	176	84	80%	201%	24%	9%
TM CÓRDOBA		8.511	3,27	256	12.104	4,22	383	3.593	42%	50%	51%	19%

EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA, DE PRECIOS DE ACCESO EN ALQUILER A VIVIENDA COLECTIVA 2015-2022 Y ESFUERZO DE ACCESO A LA VIVIENDA EN ALQUILER 2022 EN LOS DISTRITOS MUNICIPALES DEL TM CÓRDOBA, ORDENADAS POR PTRR ASCENDENTE. FUENTE: SISTEMA DE INFORMACIÓN DE ALQUILER DE VIVIENDA (SIAV), MINISTERIO DE VIENDA Y AGENDA URBANA 2024

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



4.2.3 OTROS INDICADORES EN TORNO A LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO

VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL

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

Pero son las inscripciones en el [Registro de Turismo en Andalucía](#) RTA las que representan potencialmente el máximo nivel de actividad reglada posible de las VUT en cada ámbito considerado, puesto que es esta inscripción la facultad habilitante para que se puedan prestar dichos servicios. A la proporción de las VUT registradas en el RTA sobre el total viviendas familiares del ámbito considerado es a lo que hemos denominado Presión Turística Residencial de actividad Registrada PTRR.

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

La reciente incidencia de la actividad turística sobre el parque residencial ha ido apareciendo de forma progresiva, instalándose en las zonas históricas de los destinos turísticos más demandados. Este fenómeno ha tenido una cierta repercusión positiva en la rehabilitación de reductos edificados con necesidad de intervención, y de reactivación del parque deshabitado.

Para estimar esa incidencia se han incluido los dos indicadores adicionales referentes a la relación de las VUT con el nuevo parque residencial catastrado VUTR / ▲VF 16-24, así como el que relaciona las VUT con el incremento del parque de viviendas en alquiler VUTR / ▲VP (VUTR + ALQ).

ID	DISTRITO	VUT INE 2402	VUT INE PLA	PTR	VUTR 2409	VUTR PLA	PTRR	VUTR / ▲VF 16-24	VUTR / ▲VP (VUTR+ALQ)
DIS 00	CENTRO	1.501	6.488	6,10%	1.978	9.879	8,04%	984%	100%
DIS 01	SUR	246	1.203	1,54%	265	1.404	1,65%	414%	56%
DIS 02	SURESTE	53	235	0,45%	69	354	0,58%	115%	32%
DIS 03	LEVANTE	28	113	0,14%	66	294	0,32%	39%	14%
DIS 04	NORTE- SIERRA	86	455	0,56%	101	630	0,66%	22%	19%
DIS 05	NORTE CENTRO	77	319	0,44%	137	657	0,78%	25%	19%
DIS 06	PONIENTE- NORTE	26	169	0,34%	11	65	0,14%	0%	8%
DIS 07	PONIENTE- SUR	192	855	0,82%	355	1.771	1,53%	26%	36%
DIS 08	P. OESTE - SIERRA	38	269	0,39%	17	117	0,18%	5%	21%
DIS 09	P. ESTE - CAMPIÑA	24	183	0,35%	16	108	0,23%	3%	19%
TM CÓRDOBA		2.271	10.288	1,48%	3.011	15.262	1,98%	50%	46%

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

CLAVE DE LA TABLA: VUT INE AA, VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO DEL INE EN EL AÑO; VUT INE PLA, PLAZAS DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO DEL INE EN EL AÑO; PTR, PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL; VUTR AA, VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO INSCRITAS EN EL RTA EN EL AÑO; VUTR PLA, PLAZAS DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO INSCRITAS EN EL RTA EN EL AÑO; PTRR, PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL REGISTRADA; VUTR/▲VF AA-AA %, RELACIÓN DE LAS VUT REGISTRADAS CON EL NUEVO PARQUE RESIDENCIAL CATASTRADO ENTRE LOS AÑOS; VUTR/▲VP (VUTR+ALQ) %, RELACIÓN DE LAS VUT REGISTRADAS CON EL INCREMENTO DEL TOTAL PARQUE DE VIVIENDAS EN ALQUILER TURÍSTICO Y CONVENCIONAL ENTRE LOS AÑOS



A continuación, se muestra la evolución desde 2016 a 2024 de las viviendas de uso turístico VUT y Presión Turística Residencial Registrada PTRR por distritos, según datos del RTA.

Podemos observar cómo el Distrito Centro tiene una PTR por encima de la media, siendo el que mayor PTR tiene con un poco más del 8%.

Vemos por tanto, como del total de VUTs inscritas en el RTA en la localidad, con un 66% se concentran en el Distrito Centro y un 12% en el Distrito Poniente -Sur, por lo que el 78% de las VUTs existentes se concentran en ambos Distritos. También es importante destacar el Distrito Sur que cuenta con un 8% del total de las VUTs inscritas en el RTA.

ID	DISTRITO	VUTR 24	PTRR 24 %	VUTR 16	PTRR 16 %	▲ PTRR
DIS 00	CENTRO	1.978	8,04%	578	2,43%	5,61%
DIS 01	SUR	265	1,65%	69	0,43%	1,22%
DIS 02	SURESTE	69	0,58%	15	0,14%	0,44%
DIS 03	LEVANTE	66	0,32%	28	0,14%	0,18%
DIS 04	NORTE- SIERRA	101	0,66%	27	0,18%	0,48%
DIS 05	NORTE CENTRO	137	0,78%	20	0,12%	0,66%
DIS 06	PONIENTE- NORTE	11	0,14%	10	0,19%	-0,05%
DIS 07	PONIENTE- SUR	355	1,53%	86	0,39%	1,14%
DIS 08	P. OESTE - SIERRA	17	0,18%	70	0,76%	-0,58%
DIS 09	P. ESTE - CAMPIÑA	16	0,23%	12	0,19%	0,04%
TM CÓRDOBA		3.011	1,98%	915	0,63%	1,35%

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

***CLAVE DE LA TABLA:** **VUTR AA**, VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO INSCRITAS EN EL RTA EN EL AÑO; **PTRR**, PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL REGISTRADA; **▲PTRR**, INCREMENTO DE LA PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL REGISTRADA ENTRE LOS AÑOS

ABSORCIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA POR LAS VUTS

A continuación, podemos comprobar la reducción de la vivienda vacía en el periodo 2011 a 2021. Observamos cómo en los distritos P. Oeste -Sierra, y P. Este - Campiña se produce la mayor reducción de viviendas vacías hasta el punto de la inexistencia de estas en 2021. Cabe destacar que en estos últimos 10 años en los Distritos Centro, Levante, Norte- Sierra y Poniente-Sur no ha se ha mantenido el mismo porcentaje de viviendas vacías. Podríamos interpretar que, en el Distrito Sur, las VUT son en buena parte las causantes de la desaparición de parte de la vivienda vacía medida en 2011.

ID DIS	DISTRITO	VF 24	VV 11	VV 11 %	VV 21	VV 21 %	▲ VV %
DIS 00	CENTRO	24.608	3.359	14%	3.344	14%	0%
DIS 01	SUR	16.052	2.033	13%	938	6%	-7%
DIS 02	SURESTE	11.924	1.092	9%	611	5%	-4%
DIS 03	LEVANTE	20.386	1.664	8%	1.625	8%	0%
DIS 04	NORTE- SIERRA	15.356	975	7%	1.049	7%	0%
DIS 05	NORTE CENTRO	17.469	1.953	12%	1.604	9%	-3%
DIS 06	PONIENTE- NORTE	7.740	582	12%	216	3%	-9%
DIS 07	PONIENTE- SUR	23.218	2.480	12%	2.794	12%	0%
DIS 08	P. OESTE - SIERRA	9.607	2.233	25%	0	0%	-25%
DIS 09	P. ESTE - CAMPIÑA	6.817	870	14%	0	0%	-14%
TM CÓRDOBA		153.177	17.240	12%	12.181	8%	-4%

EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA DE LOS DISTRITOS SELECCIONADOS DEL TM CÓRDOBA DE 2011 A 2021.

FUENTE: CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011- 2021, INE.

***CLAVE DE LA TABLA:** **VF AA**, VIVIENDAS FAMILIARES EN EL AÑO; **VV AA**, VIVIENDAS VACÍAS EN EL AÑO; **VV AA %**, PORCENTAJE DE VIVIENDAS VACÍAS EN EL AÑO; **▲VV%**, INCREMENTO DE LA VIVIENDA VACÍA ENTRE LOS AÑOS



La reciente incidencia de la actividad turística sobre el parque residencial ha ido apareciendo de forma progresiva, instalándose en las zonas históricas de los destinos turísticos más demandados. Este fenómeno ha tenido una cierta repercusión positiva en la rehabilitación de reductos edificados con necesidad de intervención, y de reactivación del parque deshabitado.

ID	DISTRITO	VF 16	VF 24	VUTR 16	VUTR 24	▲VUTR / ▲VF %
DIS 00	CENTRO	24.407	24.608	578	1.978	697%
DIS 01	SUR	15.988	16.052	69	265	306%
DIS 02	SURESTE	11.864	11.924	15	69	90%
DIS 03	LEVANTE	20.218	20.386	28	66	23%
DIS 04	NORTE- SIERRA	14.888	15.356	27	101	16%
DIS 05	NORTE CENTRO	16.921	17.469	20	137	21%
DIS 06	PONIENTE- NORTE	5.386	7.740	10	11	0%
DIS 07	PONIENTE- SUR	21.854	23.218	86	355	20%
DIS 08	P- OESTE - SIERRA	9.230	9.607	70	17	-14%
DIS 09	P. ESTE - CAMPIÑA	6.345	6.817	12	16	1%
TM CÓRDOBA		147.101	153.177	915	3.011	34%

ORIENTACIÓN RECIENTE DE LA VIVIENDA NUEVA A VIVIENDA DE USO TURÍSTICO DE LOS DISTRITOS MUNICIPALES DEL TM CÓRDOBA DE 2016 A 2024. FUENTE: CATASTRO INMOBILIARIO Y REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA, RTA 2024

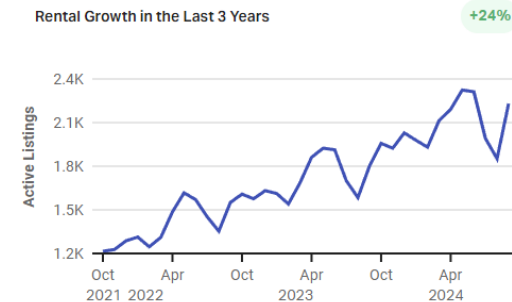
***CLAVE DE LA TABLA:** VF AA, VIVIENDAS FAMILIARES EN EL AÑO; VUTR AA, VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO INSCRITAS EN EL RTA EN EL AÑO; ▲VUTR / ▲VF %, INCREMENTO DE LA VIVIENDA TURÍSTICA REGISTRADA RESPECTO AL INCREMENTO DEL PARQUE RESIDENCIAL CATASTRADO ENTRE LOS AÑOS

RENTABILIDAD VUTS FRENTE AL ALQUILER CONVENCIONAL

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

En los últimos 12 meses se han ofertado casi 2.900 VUTs (listados de short time rentals STR) en la ciudad de Córdoba, si bien en la actualidad permanecen activas unas 1.852 VUTs (último mes).

Según las métricas de la referida herramienta, estos listados activos han crecido el 24% en el último año y el 83% en los últimos tres, esto es, de 1.200 VUTs en octubre de 2021 hasta 2.200 VUTs en julio de 2024.

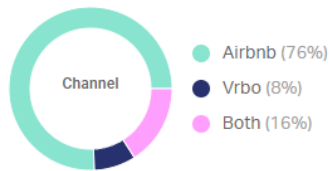


La comercialización de estas VUTs se realiza a través de los siguientes COT en la proporción que se adjunta: Airbnb 76%, Vrbo 8% y en ambos simultáneamente 16%.

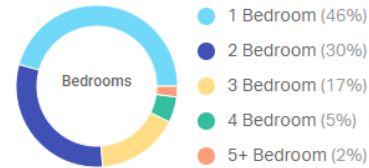
En cuanto al tamaño de las viviendas comercializadas, casi la mitad son de 1 dormitorio 46%, la tercera parte de dos dormitorios 30% y de tres y más se reparten el resto de la franja.



Listings by Rental Channel



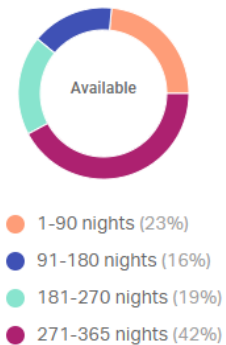
Listings by Rental Size



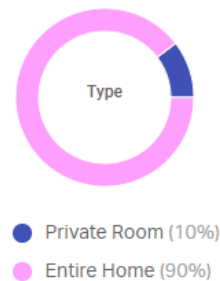
En cuanto a la disponibilidad anual de las VUTs ofertadas, casi la mitad de ellas 42% se ofertan entre 9 y 12 meses y un 36% entre 3 y 9 meses. El 23% de las VUTs se ofertan menos de 3 meses al año.

Respecto al tipo de alquiler, el 90% son VUTs completas y sólo el 10% restante se oferta por habitaciones.

Listings by Annual Availability



Listings by Rental Type



Para la ciudad de Córdoba se proponen los 8 submercados diferenciados siguientes, que coinciden de forma aproximada con los distritos más saturados.

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

- Respecto a las VUTs, ratio de ocupación anual OCU %, ingresos medios diarios obtenidos por el arrendador de la VUT en €/DÍA e ingresos

medios anuales obtenidos mediante esa tipología en €/AÑO.

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

El incremento de ingresos que representa la comercialización de estas viviendas como VUT frente a su comercialización como alquiler convencional en %, se ha estimado en más del 478% como media municipal y se adjuntan los desagregados por distritos municipales.

ID	DISTRITO	VUT			VP ALQ		VUT / VP ALQ % (€)	PTRR
		OCU %	€/ DÍA	€/ AÑO	€/ MES	€/ AÑO		
DIS 00	CENTRO	55%	130,4	24.000	504	6.042	397%	8,04%
DIS 01	SUR	49%	113,4	18.700	287	3.447	542%	1,65%
DIS 07	PONIENTE- SUR	53%	106,7	19.400	376	4.508	430%	0,58%
DIS 05	NORTE CENTRO	51%	94	15.400	464	5.563	277%	0,32%
DIS 04	NORTE- SIERRA	46%	152,5	24.600	407	4.888	503%	0,66%
DIS 02	SURESTE	54%	106,7	21.100	523	6.273	336%	0,78%
DIS 03	LEVANTE	44%	110,6	14.800	445	5.341	277%	0,14%
DIS 06	PONIENTE- NORTE				522	6.268		1,53%
DIS 09	P. ESTE - CAMPIÑA				132	1.582		0,18%
DIS 08	P- OESTE - SIERRA	35%	232,4	31.500	176	2.107	1495%	0,23%
	TM CÓRDOBA	53%	128,8	22.000	383	4.602	478%	1,98%

INGRESOS DERIVADOS DEL ALQUILER COMO VUT Y POR ALQUILER CONVENCIONAL POR DISTRITOS DEL TM CÓRDOBA. FUENTE: ELABORACIÓN SOBRE DATOS DE AIRDNA 2024.

***CLAVES DE LA TABLA:** OCU %, RATIO DE OCUPACIÓN ANUAL; VUT €/DÍA, INGRESOS MEDIOS DIARIOS OBTENIDOS POR EL ARRENDADOR DE LA VUT; VUT €/AÑO, INGRESOS MEDIOS ANUALES OBTENIDOS MEDIANTE ESA TIPOLOGÍA; VP ALQ €/MES, VIVIENDA HABITUAL EN RÉGIMEN DE ALQUILER; VP ALQ €/AÑO, AGREGADO ANUAL DE LA RENTA A 12 MESES.



4.3 APROXIMACIÓN A ESCALA DE BARRIOS

Llegado este punto se procede a descender en el análisis desde la escala distrito municipal a la escala de barrios, para lo que se realizan proyecciones a partir de geoprocetos sobre los atributos propios de secciones censales.

Se realizará el recorrido a través de la totalidad de los 72 barrios, que según hemos apuntado y a partir de los registros del RTA, se ordenarán en orden ascendente de presión turística residencial registrada PTRR, orden en el que se

visualizarán a partir de ahora para facilitar el análisis. Esta presión es mayor a la que está actuando en los COT de forma efectiva (PTRR > PTR) y representa la potencialmente máxima posible en cada ámbito considerado.

Es necesario incorporar una nueva apreciación, que de los 72 barrios estudiaremos los 20 barrios que se encuentran con una PTRR superior a la media del término municipal de Córdoba.

ID	DISTRITO	BARRIOS	VF 24	VUT INE 2024	PTR	VUTR 2024	PTRR
DIS 00	CENTRO	MEZQUITA-CATEDRAL	1.058	400	37,77%	256	24,20%
DIS 00	CENTRO	SAN BASILIO	472	36	7,65%	98	20,76%
DIS 00	CENTRO	SAN FRANCISCO-RIBERA	572	64	11,11%	117	20,45%
DIS 00	CENTRO	SAN PEDRO	1.132	102	8,99%	202	17,84%
DIS 00	CENTRO	EL SALVADOR Y LA COMPAÑÍA	373	37	9,87%	65	17,43%
DIS 00	CENTRO	LA TRINIDAD	875	102	11,62%	108	12,34%
DIS 01	SUR	CAMPO DE LA VERDAD-MIRAFLORES	337	25	7,40%	40	11,87%
DIS 00	CENTRO	SANTA MARINA	1.537	63	4,11%	110	11,66%
DIS 00	CENTRO	SAN MIGUEL CAPUCHINOS	899	59	6,61%	90	10,01%
DIS 00	CENTRO	SANTIAGO	1.032	48	4,67%	101	9,79%
DIS 00	CENTRO	SAN ANDRÉS-SAN PABLO	1.634	115	7,01%	139	8,51%
DIS 00	CENTRO	LA MAGDALENA	681	38	5,63%	51	7,49%
DIS 00	CENTRO	HUERTA DEL REY VALLELLANO	1.170	39	3,35%	83	7,09%
DIS 00	CENTRO	CENTRO COMERCIAL	5.432	283	5,21%	358	6,59%
DIS 00	CENTRO	SAN LORENZO	2.109	62	2,93%	119	5,64%
DIS 01	SUR	FRAY ALBINO	4.580	153	3,35%	153	3,34%
DIS 05	NORTE - CENTRO	HUERTA DE LA REINA	2.802	40	1,44%	84	3,00%
DIS 07	PONIENTE - SUR	CERCADILLA-MEDINA AZAHARA	2.378	29	1,22%	66	2,78%
DIS 07	PONIENTE - SUR	CIUDAD JARDÍN	10.259	134	1,30%	245	2,39%
DIS 04	NORTE - SIERRA	EL BRILLANTE	1.808	55	3,07%	38	2,10%
TM CÓRDOBA			153.177	2.271	1,61%	3.011	1,98%

PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL PTRR ASCENDENTE SOBRE RELACIÓN DE BARRIOS (BAR) DEL TM DE CÓRDOBA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP A PARTIR DE DATOS DEL INE Y RTA 2024

*CLAVES DE LA TABLA: VF AA, VIVIENDAS FAMILIARES EN EL AÑO; VUT INE AA, VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO DEL INE EN EL AÑO; PTR, PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL; VUTR AA, VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO INSCRITAS EN EL RTA EN EL AÑO; PTRR, PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL REGISTRADA



4.3.1 POBLACIÓN Y HOGARES

Se muestra a continuación la evolución reciente de población POB y hogares HOG en los barrios con una PTRR superior a la media del TM Córdoba entre 2015 y 2022.

Se añaden indicadores de renta de personas y hogares, así como indicador de desigualdad en la distribución de ingresos. Se ha añadido el indicador de presión turística residencial registrada que ordena la tabla de manera ascendente.

ID	DISTRITO	BARRIOS	POB 23	POB 15	▲ POB 15 - 23	TMH 22	▲ HOG 15-23	DENS POB 22	RMPPE 22	RMPPE 15	RMPHO 22	RMPHO 15	IND GIN 22	IND GIN 15	PTRR
DIS 00	CENTRO	MEZQUITA-CATEDRAL	1.718	1.811	-5,12%	2,33	-0,22%	6.889	13.391	10.797	31.915	27.247	33,20	35,55	24,20%
DIS 00	CENTRO	SAN BASILIO	790	986	-19,88%	2,19	-9,64%	13.889	14.789	11.945	32.731	30.227	32,60	34,50	20,76%
DIS 00	CENTRO	SAN FRANCISCO-RIBERA	1.098	1.202	-8,65%	2,30	-2,69%	15.231	13.133	10.494	30.916	26.355	34,00	34,30	20,45%
DIS 00	CENTRO	SAN PEDRO	2.208	2.374	-6,99%	2,39	-2,58%	2.746	9.576	7.482	23.119	19.059	33,27	36,93	17,84%
DIS 00	CENTRO	EL SALVADOR Y LA COMPAÑÍA	681	747	-8,91%	2,39	-4,71%	4.985	4.360	3.549	10.726	9.096	33,20	34,27	17,43%
DIS 00	CENTRO	LA TRINIDAD	1.342	1.476	-9,04%	2,36	-2,86%	4.379	10.363	8.550	24.910	21.925	31,65	33,40	12,34%
DIS 01	SUR	CAMPO DE LA VERDAD-MIRAFLORES	702	763	-8,06%	2,57	-3,77%	2.953	5.991	4.890	15.446	13.231	27,70	31,40	11,87%
DIS 00	CENTRO	SANTA MARINA	3.006	3.226	-6,83%	2,47	-2,54%	1.179	7.532	6.175	18.961	16.274	30,60	32,82	11,66%
DIS 00	CENTRO	SAN MIGUEL CAPUCHINOS	1.603	1.651	-2,92%	2,31	1,99%	32.008	9.784	8.311	23.594	20.782	32,97	32,63	10,01%
DIS 00	CENTRO	SANTIAGO	2.186	2.193	-0,31%	2,52	3,65%	12.706	8.628	6.989	22.154	18.772	31,60	34,80	9,79%
DIS 00	CENTRO	SAN ANDRÉS-SAN PABLO	3.236	3.404	-4,92%	2,47	1,18%	22.724	6.312	5.167	15.604	13.607	31,14	33,80	8,51%
DIS 00	CENTRO	LA MAGDALENA	1.405	1.510	-6,99%	2,45	1,23%	539	4.247	3.441	10.486	9.303	29,57	33,73	7,49%
DIS 00	CENTRO	HUERTA DEL REY VALLELLANO	2.100	2.153	-2,46%	2,34	4,20%	11.120	11.806	10.935	28.808	27.976	29,70	31,33	7,09%
DIS 00	CENTRO	CENTRO COMERCIAL	8.230	8.577	-4,05%	2,33	2,84%	10.641	14.852	12.301	34.923	31.070	32,34	33,36	6,59%
DIS 00	CENTRO	SAN LORENZO	4.369	4.465	-2,14%	2,46	4,56%	25.929	5.943	4.624	14.622	12.197	29,42	33,40	5,64%
DIS 01	SUR	FRAY ALBINO	9.744	9.988	-2,44%	2,52	0,82%	9.204	7.928	6.387	20.125	16.822	26,98	30,90	3,34%
DIS 05	NORTE - CENTRO	HUERTA DE LA REINA	4.782	5.093	-6,10%	2,27	0,93%	15.492	10.542	8.619	24.202	21.092	31,85	34,70	3,00%
DIS 07	PONIENTE - SUR	CERCADILLA-MEDINA AZAHARA	4.041	4.351	-7,12%	2,32	-1,43%	7.586	17.691	14.577	41.541	36.283	27,85	29,40	2,78%
DIS 07	PONIENTE - SUR	CIUDAD JARDÍN	15.616	16.216	-3,70%	2,21	1,34%	17.637	13.126	11.220	29.195	27.229	31,64	34,03	2,39%
DIS 04	NORTE - SIERRA	EL BRILLANTE	5316	5183	2,57%	3,21	1,81%	23.650	11.587	9.110	41.044	35.758	31,15	32,61	2,10%
TM CÓRDOBA			318.610	320.602	-0,62%	2,62	2,52%	12.477	8.994	7.052	23.828	20.186	28,18	31,46	1,98%

EVOLUCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES POR BARRIOS SELECCIONADOS (BAR) DEL TM CÓRDOBA DE 2015 A 2022 ORDENADAS POR PTRR ASCENDENTE. FUENTE: ESTADÍSTICAS DEL PADRÓN CONTINUO, INE;

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



4.3.2 PARQUE RESIDENCIAL

Adjunto se muestra la evolución reciente entre 2015 y 2024 del parque residencial, según el Catastro Inmobiliario, por barrios BAR por encima de la media de PTRR del TM Córdoba. Se ha añadido el indicador de presión turística residencial registrada PTRR que ordena la tabla de manera ascendente.

ID	DISTRITO	BARRIOS	VF 16	VF 24	VF 16 -24	▲ VF 16 -24	PTRR
DIS 00	CENTRO	MEZQUITA-CATEDRAL	1.052	1.058	6	0,57%	24,20%
DIS 00	CENTRO	SAN BASILIO	472	472	0	0,00%	20,76%
DIS 00	CENTRO	SAN FRANCISCO-RIBERA	571	572	1	0,18%	20,45%
DIS 00	CENTRO	SAN PEDRO	1.112	1.132	20	1,80%	17,84%
DIS 00	CENTRO	EL SALVADOR Y LA COMPAÑÍA	372	373	1	0,27%	17,43%
DIS 00	CENTRO	LA TRINIDAD	866	875	9	1,04%	12,34%
DIS 01	SUR	CAMPO DE LA VERDAD-MIRAFLORES	332	337	5	1,51%	11,87%
DIS 00	CENTRO	SANTA MARINA	1.536	1.537	1	0,07%	11,66%
DIS 00	CENTRO	SAN MIGUEL CAPUCHINOS	897	899	2	0,22%	10,01%
DIS 00	CENTRO	SANTIAGO	1.027	1.032	5	0,49%	9,79%
DIS 00	CENTRO	SAN ANDRÉS-SAN PABLO	1.628	1.634	6	0,37%	8,51%
DIS 00	CENTRO	LA MAGDALENA	681	681	0	0,00%	7,49%
DIS 00	CENTRO	HUERTA DEL REY VALLELLANO	1.170	1.170	0	0,00%	7,09%
DIS 00	CENTRO	CENTRO COMERCIAL	5.426	5.432	6	0,11%	6,59%
DIS 00	CENTRO	SAN LORENZO	2.052	2.109	57	2,78%	5,64%
DIS 01	SUR	FRAY ALBINO	4.529	4.580	51	1,13%	3,34%
DIS 05	NORTE - CENTRO	HUERTA DE LA REINA	2.780	2.802	22	0,79%	3,00%
DIS 07	PONIENTE - SUR	CERCADILLA-MEDINA AZAHARA	2.374	2.378	4	0,17%	2,78%
DIS 07	PONIENTE - SUR	CIUDAD JARDÍN	10.176	10.259	83	0,82%	2,39%
DIS 04	NORTE - SIERRA	EL BRILLANTE	1.747	1.808	61	3,49%	2,10%
TM CÓRDOBA			147.101	153.177	6.076	4,13%	1,98%

EVOLUCIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL DE 2015 A 2024 EN LOS BARRIOS SELECCIONADOS DEL TM CÓRDOBA, ORDENADAS POR PTRR ASCENDENTE. FUENTE: CATASTRO INMOBILIARIO 2024;

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

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

A continuación, se muestra el número de viviendas en régimen de alquiler, según



la base de datos del Sistema de Información de Alquiler de vivienda SIAV del ministerio, para los años 2015 y 2022.

Se incorporan también los precios unitarios y rentas mensuales para analizar su evolución en ese período, así como los esfuerzos que se derivan de estos datos para el acceso de vivienda en alquiler, según los datos de rentas declaradas por persona PPE y por hogar PHO procedentes del atlas de distribución de rentas ADRH. Se ha añadido el indicador de presión turística residencial registrada PTRR que ordena la tabla de manera ascendente.

ID	DISTRITO	BARRIOS	VP ALQ 15	VP ALQ UNIT 15	VP ALQ MES 15	VP ALQ 22	VP ALQ UNIT 22	VP ALQ MES 22	▲ VP ALQ 15 -22	▲ VP ALQ 15 -22 %	▲ PRE VP ALQ 15 -22	ESF ALQ PHO 22	ESF ALQ PPE 22	PTRR
DIS 00	CENTRO	MEZQUITA-CATEDRAL	114	5,83	411	113	7,30	468	-1	-1%	14%	42%	18%	24,20%
DIS 00	CENTRO	SAN BASILIO	59	4,53	400	68	5,75	460	9	15%	15%	37%	17%	20,76%
DIS 00	CENTRO	SAN FRANCISCO-RIBERA	45	4,92	400	43	6,52	450	-2	-4%	13%	41%	17%	20,45%
DIS 00	CENTRO	SAN PEDRO	79	6,02	390	108	6,97	467	30	38%	20%	59%	24%	17,84%
DIS 00	CENTRO	EL SALVADOR Y LA COMPAÑÍA	58	3,43	387	51	4,82	485	-7	-12%	25%	133%	54%	17,43%
DIS 00	CENTRO	LA TRINIDAD	87	5,86	418	109	6,96	545	22	26%	30%	63%	26%	12,34%
DIS 01	SUR	CAMPO DE LA VERDAD-MIRAFLORES	16	4,45	400	23	5,11	450	8	50%	13%	90%	35%	11,87%
DIS 00	CENTRO	SANTA MARINA	73	5,55	394	103	7,13	489	30	41%	24%	78%	31%	11,66%
DIS 00	CENTRO	SAN MIGUEL CAPUCHINOS	102	5,69	429	123	7,18	524	21	20%	22%	64%	27%	10,01%
DIS 00	CENTRO	SANTIAGO	77	5,35	370	92	6,28	430	15	19%	16%	60%	23%	9,79%
DIS 00	CENTRO	SAN ANDRÉS-SAN PABLO	123	3,50	428	166	4,04	511	43	35%	19%	97%	39%	8,51%
DIS 00	CENTRO	LA MAGDALENA	47	5,54	406	68	6,77	479	21	44%	18%	135%	55%	7,49%
DIS 00	CENTRO	HUERTA DEL REY VALLELLANO	96	3,68	456	107	4,38	547	11	12%	20%	56%	23%	7,09%
DIS 00	CENTRO	CENTRO COMERCIAL	662	4,50	447	883	6,11	545	221	33%	22%	44%	19%	6,59%
DIS 00	CENTRO	SAN LORENZO	126	5,24	403	193	6,62	472	67	53%	17%	95%	39%	5,64%
DIS 01	SUR	FRAY ALBINO	104	2,74	171	165	3,90	249	61	59%	45%	38%	15%	3,34%
DIS 05	NORTE - CENTRO	HUERTA DE LA REINA	296	5,40	433	440	6,51	522	144	49%	21%	59%	26%	3,00%
DIS 07	PONIENTE - SUR	CERCADILLA-MEDINA AZAHARA	112	1,59	261	152	1,89	326	39	35%	25%	22%	9%	2,78%
DIS 07	PONIENTE - SUR	CIUDAD JARDÍN	1199	5,23	398	1582	6,58	493	383	32%	24%	45%	20%	2,39%
DIS 04	NORTE - SIERRA	EL BRILLANTE	42	2,10	0	65	3,11	188	24	57%		19%	5%	2,10%
TM CÓRDOBA			8.511	3,27	256	12.104	4,22	383	3.593	42%	50%	51%	19%	1,98%

EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA, DE PRECIOS DE ACCESO EN ALQUILER A VIVIENDA COLECTIVA 2015-2022 Y ESFUERZO DE ACCESO A LA VIVIENDA EN ALQUILER 2022 EN LOS BARRIOS DEL TM CÓRDOBA; ORDENADAS POR PTRR ASCENDENTE. FUENTE: FUENTE: SISTEMA DE INFORMACIÓN DE ALQUILER DE VIVIENDA (SIAV), MINISTERIO DE VIENDA Y AGENDA URBANA 2024

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



4.3.4 OTROS INDICADORES EN TORNO A LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO

VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL

Vemos a continuación las viviendas de uso turístico VUT, las plazas ofertadas y la presión turística residencial PTR que aplica a los barrios BAR de la ciudad de Córdoba según la comercialización en los canales de oferta turística COT de los últimos 12 meses. La fecha de la explotación del INE es de febrero de 2024, según la estadística de las viviendas de uso turístico del 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.

La reciente incidencia de la actividad turística sobre el parque residencial ha ido apareciendo de forma progresiva, instalándose en las zonas históricas de los destinos turísticos más demandados. Este fenómeno ha tenido una cierta repercusión positiva en la rehabilitación de reductos edificados con necesidad de intervención, y de reactivación del parque deshabitado.

Se ha incluido el indicador adicional referente a la relación entre las VUTR y el nuevo parque residencial catastrado/renovado en el período de implantación del fenómeno, VUTR/▲VF 16-24.



ID	DISTRITO	BARRIOS	VUT INE 2402	VUT INE PLA	PTR	VUTR 2409	VUTR PLAZ	VUTR / ▲ VF 16-24	PTRR
DIS 00	CENTRO	MEZQUITA-CATEDRAL	400	1.695	37,77%	256	1.246	4.267%	24,20%
DIS 00	CENTRO	SAN BASILIO	36	164	7,65%	98	501		20,76%
DIS 00	CENTRO	SAN FRANCISCO-RIBERA	64	281	11,11%	117	613	11.700%	20,45%
DIS 00	CENTRO	SAN PEDRO	102	422	8,99%	202	903	1.010%	17,84%
DIS 00	CENTRO	EL SALVADOR Y LA COMPAÑÍA	37	147	9,87%	65	328	6.500%	17,43%
DIS 00	CENTRO	LA TRINIDAD	102	463	11,62%	108	588	1.200%	12,34%
DIS 01	SUR	CAMPO DE LA VERDAD-MIRAFLORES	25	107	7,40%	40	192	800%	11,87%
DIS 00	CENTRO	SANTA MARINA	63	264	4,11%	110	552	11.000%	11,66%
DIS 00	CENTRO	SAN MIGUEL CAPUCHINOS	59	247	6,61%	90	430	4.500%	10,01%
DIS 00	CENTRO	SANTIAGO	48	220	4,67%	101	511	2.020%	9,79%
DIS 00	CENTRO	SAN ANDRÉS-SAN PABLO	115	493	7,01%	139	759	2.317%	8,51%
DIS 00	CENTRO	LA MAGDALENA	38	177	5,63%	51	246		7,49%
DIS 00	CENTRO	HUERTA DEL REY VALLELLANO	39	185	3,35%	83	463		7,09%
DIS 00	CENTRO	CENTRO COMERCIAL	283	1.210	5,21%	358	1760	5.967%	6,59%
DIS 00	CENTRO	SAN LORENZO	62	279	2,93%	119	558	209%	5,64%
DIS 01	SUR	FRAY ALBINO	153	753	3,35%	153	828	300%	3,34%
DIS 05	NORTE - CENTRO	HUERTA DE LA REINA	40	169	1,44%	84	396	382%	3,00%
DIS 07	PONIENTE - SUR	CERCADILLA-MEDINA AZAHARA	29	137	1,22%	66	290	1.650%	2,78%
DIS 07	PONIENTE - SUR	CIUDAD JARDÍN	134	594	1,30%	245	1.264	295%	2,39%
DIS 04	NORTE - SIERRA	EL BRILLANTE	55	285	3,07%	38	292	62%	2,10%
TM CÓRDOBA			2.271	10.288	1,48%	3.011	15.262	50%	1,98%

VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO VUT, PLAZAS OFERTADAS Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL, SEGÚN LOS COT, DE LOS BARRIOS PROPUESTOS TM CÓRDOBA EN FEBRERO 2024; VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO REGISTRADAS VUTR, PLAZAS INSCRITAS Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL REGISTRADA PTRR SEGÚN FIGURAN EN EL REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA RTA EN SEPTIEMBRE DE 2024;

FUENTE: ESTADÍSTICA DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y SU CAPACIDAD, INE 2024 Y RTA 2024

*CLAVE DE LA TABLA: VUT INE AA, VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO DEL INE EN EL AÑO; VUT INE PLA, PLAZAS DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO DEL INE EN EL AÑO; PTR, PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL; VUTR AA, VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO INSCRITAS EN EL RTA EN EL AÑO; VUTR PLA, PLAZAS DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO INSCRITAS EN EL RTA EN EL AÑO; VUTR/▲ VF AA-AA %, RELACIÓN ENTRE LAS VUT REGISTRADAS RESPECTO DEL NUEVO PARQUE RESIDENCIAL ENTRE LOS AÑOS



ABSORCIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA POR LAS VUTS

A continuación, podemos comprobar la reducción de la vivienda vacía existente en los barrios seleccionados en el periodo 2011 a 2021. Observamos cómo en los barrios de San Francisco- Ribera, El Salvador y la Compañía, Santiago y Cercadilla-Medina Azahara se produce la mayor reducción hasta el punto de no existir viviendas vacías en 2021 en estos barrios.

ID	DISTRITO	BARRIOS	VF 24	VV 11	VV 11 %	VV 21	VV 21 %	▲ VV %	PTRR
DIS 00	CENTRO	MEZQUITA-CATEDRAL	1.058	234	22%	166	16%	-7%	24,20%
DIS 00	CENTRO	SAN BASILIO	472	4	17%	55	12%	-6%	20,76%
DIS 00	CENTRO	SAN FRANCISCO-RIBERA	572	155	27%	65	11%	-16%	20,45%
DIS 00	CENTRO	SAN PEDRO	1.132	184	17%	88	8%	-9%	17,84%
DIS 00	CENTRO	EL SALVADOR Y LA COMPAÑÍA	373	61	16%			-16%	17,43%
DIS 00	CENTRO	LA TRINIDAD	875	108	12%	95	11%	-2%	12,34%
DIS 01	SUR	CAMPO DE LA VERDAD-MIRAFLORES	337	25	7%	40	12%	4%	11,87%
DIS 00	CENTRO	SANTA MARINA	1.537	238	16%	255	17%	1%	11,66%
DIS 00	CENTRO	SAN MIGUEL CAPUCHINOS	899	132	15%	76	8%	-6%	10,01%
DIS 00	CENTRO	SANTIAGO	1.032	146	15%			-15%	9,79%
DIS 00	CENTRO	SAN ANDRÉS-SAN PABLO	1.634	212	13%	198	12%	-1%	8,51%
DIS 00	CENTRO	LA MAGDALENA	681	84	13%	49	7%	-5%	7,49%
DIS 00	CENTRO	HUERTA DEL REY VALLELLANO	1.170	121	7%	29	2%	-5%	7,09%
DIS 00	CENTRO	CENTRO COMERCIAL	5.432	767	14%	1.353	25%	11%	6,59%
DIS 00	CENTRO	SAN LORENZO	2.109	325	16%	288	14%	-2%	5,64%
DIS 01	SUR	FRAY ALBINO	4.580	524	12%	587	13%	1%	3,34%
DIS 05	NORTE - CENTRO	HUERTA DE LA REINA	2.802	330	12%	407	14%	2%	3,00%
DIS 07	PONIENTE - SUR	CERCADILLA-MEDINA AZAHARA	2.378	655	28%	369	16%	-12%	2,78%
DIS 07	PONIENTE - SUR	CIUDAD JARDÍN	10.259	1.250	12%	1.144	11%	-1%	2,39%
DIS 04	NORTE - SIERRA	EL BRILLANTE	1.808	190	11%	68	4%	-7%	2,10%
TM CÓRDOBA			153.177	17.240	12%	12.181	8%	-4%	1,98%

EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA DE LAS BARRIOS DEL TM CÓRDOBA DE 2011 A 2021. FUENTE: CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011 -2021, INE

*CLAVE DE LA TABLA: VF AA, VIVIENDAS FAMILIARES EN EL AÑO; VV AA, VIVIENDAS VACÍAS EN EL AÑO; VV AA%, PORCENTAJE DE VIVIENDAS VACÍAS EN EL AÑO; ▲ VV%, INCREMENTO DE LA VIVIENDA VACÍA ENTRE LOS AÑOS; PTRR, PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL REGISTRADA



5 CUADRO RESUMEN DE RESULTADOS ANALIZADOS

Se adjunta a continuación una batería con 10 indicadores adicionales al de la presión turística residencial registrada PTRR, elaborada a partir 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 seleccionados con una PTRR superior a la media del TM Córdoba, ordenados de forma ascendente por la presión determinada por las inscripciones en el Registro de Turismo de Andalucía PTRR.

ID	DISTRITO	BARRIOS	PTRR	▲ POB 15 - 23	▲ HOG 15-23	RMPPE 22	IND GIN 22	▲ VP ALQ 15 -22	ESF ALQ PPE 22	VUT INE 24	PTR	VUTR 24	VUTR/▲ VF 16-24
DIS 00	CENTRO	MEZQUITA-CATEDRAL	24,20%	-5,12%	-0,22%	13.391	33,2	-3%	42%	400	37,77%	256	4 267%
DIS 00	CENTRO	SAN BASILIO	20,76%	-19,88%	-9,64%	14.789	32,6	15%	37%	36	7,65%	98	
DIS 00	CENTRO	SAN FRANCISCO-RIBERA	20,45%	-8,65%	-2,69%	13.133	34	-4%	41%	64	11,11%	117	11 700%
DIS 00	CENTRO	SAN PEDRO	17,84%	-6,99%	-2,58%	9.576	33,27	38%	59%	102	8,99%	202	1 010%
DIS 00	CENTRO	EL SALVADOR Y LA COMPAÑÍA	17,43%	-8,91%	-4,71%	4.360	33,2	-6%	133%	37	9,87%	65	6 500%
DIS 00	CENTRO	LA TRINIDAD	12,34%	-9,04%	-2,86%	10.363	31,65	23%	63%	102	11,62%	108	1 200%
DIS 01	SUR	CAMPO DE LA VERDAD-MIRAFLORES	11,87%	-8,06%	-3,77%	5.991	27,7	50%	90%	25	7,40%	40	800%
DIS 00	CENTRO	SANTA MARINA	11,66%	-6,83%	-2,54%	7.532	30,6	35%	78%	63	4,11%	110	11 000%
DIS 00	CENTRO	SAN MIGUEL CAPUCHINOS	10,01%	-2,92%	1,99%	9.784	32,97	22%	64%	59	6,61%	90	4 500%
DIS 00	CENTRO	SANTIAGO	9,79%	-0,31%	3,65%	8.628	31,6	20%	60%	48	4,67%	101	2 020%
DIS 00	CENTRO	SAN ANDRÉS-SAN PABLO	8,51%	-4,92%	1,18%	6.312	31,14	29%	97%	115	7,01%	139	2 317%
DIS 00	CENTRO	LA MAGDALENA	7,49%	-6,99%	1,23%	4.247	29,57	55%	135%	38	5,63%	51	
DIS 00	CENTRO	HUERTA DEL REY VALLELLANO	7,09%	-2,46%	4,20%	11.806	29,7	13%	56%	39	3,35%	83	
DIS 00	CENTRO	CENTRO COMERCIAL	6,59%	-4,05%	2,84%	14.852	32,34	34%	44%	283	5,21%	358	5 967%
DIS 00	CENTRO	SAN LORENZO	5,64%	-2,14%	4,56%	5.943	29,42	54%	95%	62	2,93%	119	209%
DIS 01	SUR	FRAY ALBINO	3,34%	-2,44%	0,82%	7.928	26,98	61%	38%	153	3,35%	153	300%
DIS 05	NORTE - CENTRO	HUERTA DE LA REINA	3,00%	-6,10%	0,93%	10.542	31,85	50%	59%	40	1,44%	84	382%
DIS 07	PONIENTE - SUR	CERCADILLA-MEDINA AZAHARA	2,78%	-7,12%	-1,43%	17.691	27,85	23%	22%	29	1,22%	66	1 650%
DIS 07	PONIENTE - SUR	CIUDAD JARDÍN	2,39%	-3,70%	1,34%	13.126	31,64	32%	45%	134	1,30%	245	295%
DIS 04	NORTE - SIERRA	EL BRILLANTE	2,10%	2,57%	1,81%	11.587	31,15	77%	19%	55	3,07%	38	62%
		TM CÓRDOBA	1,98%	-0,62%	2,52%	8.994	28,18	41%	19%	2.271	1,48%	3.011	50%

CUADRO RESUMEN DE LOS PRINCIPALES INDICADORES ANALIZADOS POR BARRIOS CON PTRR SUPERIOR A LA MEDIA DEL TM CÓRDOBA DE 2015 A 2023. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

*CLAVE DE LA TABLA: PTRR, PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL REGISTRADA; ▲ POB AA-AA, INCREMENTO DE POBLACIÓN ENTRE AÑOS; ▲ HOG AA-AA, INCREMENTO DEL NÚMERO DE HOGARES ENTRE AÑOS; RMPPE AA, RENTA MEDIA POR PERSONA EN EL AÑO; IND GIN, ÍNDICE DE GINI EN EL AÑO; ▲ VP ALQ AA-AA, INCREMENTO DE VIVIENDAS PRINCIPALES EN RÉGIMEN EN ALQUILER ENTRE LOS AÑOS; ESF ALQ PPE AA, ESFUERZO PARA EL ACCESO AL ALQUILER POR PERSONA EN EL AÑO; VUT INE AA, VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO DEL INE EN EL AÑO; PTR, PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL; VUTR AA, VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO INSCRITAS EN EL RTA EN EL AÑO; VUTR/▲ VF AA-AA %, RELACIÓN ENTRE LAS VUT REGISTRADAS RESPECTO DEL NUEVO PARQUE RESIDENCIAL ENTRE LOS AÑOS



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

6.1 LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO SUPONEN MÁS DEL 60% DE LAS PLAZAS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO OFERTADAS Y SE CONCENTRAN EN TRES DISTRITOS DE LA CIUDAD QUE ACUMULAN EL 87 % DE LAS MISMAS

El fenómeno de las viviendas de uso turístico ha supuesto un importante cambio en el modelo de desarrollo e implantación de los alojamientos turísticos en las ciudades, y así queda reflejado igualmente en la ciudad de Córdoba, de tal forma que esta modalidad de alojamiento supera el 60% del número total de plazas turísticas ofertadas en la ciudad, muy por encima de los apartamentos turísticos, que ofertan el 5% de las plazas, o de los alojamientos hoteleros que no llegan al 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 Córdoba, superando a la suma del resto de modalidades de alojamiento, y sumando más de la mitad del total de plazas ofertadas.

Además, de dichas plazas ofertadas, el 87% de las mismas se sitúan en tres distritos de la ciudad, siendo estos el Distrito Centro, con algo más del 65%, Poniente-Sur con casi un 12% y Sur con casi un 9%.

Si comparamos el porcentaje de plazas ofertadas con el de la población residente, comprobamos que el 87% de las VUT son soportadas a nivel territorial por casi el 40% de la población residente en la ciudad de Córdoba.

En el caso concreto del conjunto histórico algo menos del 15% de la población se encuentran en el ámbito territorial que da soporte al 65 % de las VUTs.

6.2 LOS DISTRITOS CENTRO (65%) Y PONIENTE-SUR (12%) CONCENTRAN EL 77% DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO QUE OPERAN EN LA CIUDAD

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

Dichos distritos son Centro y Poniente-Sur, y entre ambos acumulan el 77% de las viviendas de uso turístico habilitadas para operar en la ciudad de Córdoba.

Si establecemos una comparación entre el porcentaje de plazas ofertadas con el de la población residente en dicho ámbito, podemos comprobar que el 77 % de las VUT son soportadas a nivel territorial por el ámbito donde reside el 27% de la población de la ciudad de Córdoba, que son los residentes en los Distritos Centro y Poniente Sur.

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

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

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

Esta situación pone de manifiesto la existencia de zonas en la ciudad que son más atractivos para la implantación de VUT por parte de las personas propietarias de las viviendas, tal y como hemos visto en los dos apartados anteriores, de forma



que, si no se establecen límites a este desarrollo, el crecimiento de este tipo de viviendas acaba teniendo una incidencia desmesurada y desigual en esos barrios.

En este sentido podemos observar también, como las viviendas de uso turístico han crecido muy por encima del incremento del número de viviendas nuevas según el catastro, la oferta de VUT crece por encima del incremento del parque residencial.

En este sentido, donde más ha crecido el número de viviendas de uso turístico en relación con el parque de nuevas viviendas, ha sido en los Distritos de Centro y Sur.

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

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

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

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

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

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

Y así comprobamos, que la rentabilidad de un inmueble residencial que se destina a VUT tiene una rentabilidad económica para su propietario muy superior que si la destinara al uso de alquiler convencional, y que se estima en más del 450% como media municipal.

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

Esta detracción de viviendas del alquiler convencional hacia el alquiler turístico, como ya hemos expuesto, supone una restricción de la oferta de viviendas para alquiler convencional incidiendo en la subida de los precios de alquiler de las mismas. En los barrios de mayor presión donde los precios ascienden de forma moderada, como Mezquita-Catedral, San Francisco Ribera o El Salvador y La Compañía, los alquileres convencionales decrecen por lo que los precios representan a los alquileres anteriores existentes.

6.5 LOS BARRIOS CON MAYOR PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL PIERDEN MAYOR NÚMERO DE PERSONAS Y MAYOR NÚMERO DE HOGARES

Debe tenerse en cuenta cual es la dinámica demográfica general de la ciudad de Córdoba, 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 la mayoría de estos barrios se pierde más población que en el resto. La pérdida de población en la mayoría de estos barrios, por tanto, está muy por encima de la media de la ciudad.



En cuanto a los hogares podemos observar también como los barrios con mayor presión turística residencial coinciden con aquellos donde es mayor el decrecimiento de los hogares, de forma que en los ocho barrios de la ciudad con mayor PTR, en todos se pierden hogares.

Por tanto, aquellos barrios de la ciudad de Córdoba en los que hay una mayor presencia de VUT, son barrios donde tanto la pérdida de población como de hogares es superior a la media municipal de Córdoba.

6.6 LOS BARRIOS CON MAYOR PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL HAN DECRECIDO O SUFRIDO MENORES INCREMENTOS DE VIVIENDAS PRINCIPALES EN RÉGIMEN DE ALQUILER

Otro de los elementos observados y que ponen de manifiesto las externalidades causadas por el incremento de las VUT en el acceso a la vivienda de la ciudadanía, tiene que ver con la relación entre este fenómeno y el incremento de las viviendas principales en régimen de alquiler.

Y así, podemos observar, que mientras la tendencia general es el incremento del parque de viviendas principales en régimen de alquiler, sin embargo, en aquellos ámbitos caracterizados por una mayor presencia de VUT sucede el fenómeno contrario.

Por tanto, podemos establecer una correlación entre el aumento del número de viviendas de uso turístico, y la disminución del parque de viviendas principales en alquiler, por lo que está disminución de vivienda en alquiler estaría afectado de forma negativa al acceso a la vivienda, limitando la oferta e incidiendo al alza en los precios.

6.7 LOS BARRIOS CON MAYOR PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL ACUMULAN UNA MAYOR DESIGUALDAD EN LA DISTRIBUCIÓN DE LA RENTA

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 en algunas zonas de la ciudad en los que existe una mayor presencia de VUT, coinciden con aquellos que presentan precios de alquiler de vivienda más altos, dificultando el acceso a la vivienda a aquellos colectivos que presentan menores niveles de renta.

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

6.8 LOS BARRIOS ESTUDIADOS CON PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL SUPERIOR A LA MEDIA ACUMULAN UN MAYOR NÚMERO DE INDICADORES DESFAVORABLES

De conformidad con el estudio realizado podemos observar que la Presión Turística Residencial Registrada (PTRR), para la ciudad de Córdoba, se sitúa en un 1,98 %, reflejando dicho porcentaje el número de VUT inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía por cada 100 viviendas existentes.

Si dicho indicador de PTRR lo proyectamos a la escala de los 72 Barrios (BAR) que se han definido podemos observar que hay 20 de ellos que presentan una PTRR por encima de la media municipal

Esos 20 barrios se encuentran en el Distrito Centro, el cual incluye un total de 14; Distrito Sur con dos barrios; Poniente Sur con otros dos; y Norte Centro y Norte Sierra, con un barrio cada uno de ellos.

La suma de las VUT de los veinte barrios referidos, representan un porcentaje de casi el 85% del total de VUT que se encuentran habilitadas para operar en la ciudad de Córdoba.

Si comparamos dicho porcentaje de plazas ofertadas con el de la población residente en los veinte barrios mencionados comprobamos que casi el 85% de las VUT son soportadas a nivel territorial por algo menos del 25% de la población residente en la ciudad de Córdoba

Los indicadores desfavorables que han sido analizados presentan mayor incidencia en aquellos barrios que tienen una mayor PTRR, de tal manera que, en dichas zonas, que presentan una mayor Presión Turística Residencial, se dan las siguientes circunstancias:

- Una mayor pérdida de población y hogares
- Precios de alquiler superiores a la media municipal
- Mayor desigualdad de renta
- El número de VUT crece muy por encima de las viviendas que se destinan al alquiler de vivienda convencional.
- El número de VUT crece muy por encima del parque residencial de nueva construcción.
- La rentabilidad de las VUT está muy por encima de la del alquiler residencial
- Concentración de las VUT en zonas específicas de la ciudad.

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.



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

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

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

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

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

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

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



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

Una vez analizada la incidencia del fenómeno de las VUT en la ciudad y extractadas las principales conclusiones que se han relacionado, se procede a introducir la propuesta de delimitación anunciada entre cuyas determinaciones se incluirá la escala a la que se propone realizar dicha delimitación.

Previamente se ha analizado la incidencia de la distribución de las VUTs a escala distrito y a escala de barrio a través de la presión turística residencial registrada disponible en cada ámbito analizado, siendo esta PTRR el resultado del cociente entre viviendas de uso turístico VUT inscritas en el registro de turismo RTA sobre el total viviendas familiares VF existentes en el ámbito considerado. Esta información se ha comparado con la incidencia territorial y temporal del resto de indicadores referidos a sendas escalas respecto a población y hogares, al parque residencial, al régimen de tenencia y esfuerzo en el acceso a la vivienda y respecto a otros indicadores en torno a la vivienda de uso turístico.

En cuanto a la determinación del límite a partir del cual se han de considerar en el informe las diferentes zonas por tipo de crecimiento del fenómeno que se proponen, se describe la motivación de la misma en base a criterios claros, inequívocos y objetivos, de conformidad a lo establecido en el Art. 2.2 del Decreto de referencia:

1. Se han cualificado los barrios de la ciudad de Córdoba con la Presión Turística Residencial Registrada PTRR que presentan, según se ha descrito, dado que es la inscripción en el RTA la que habilita el ejercicio de las VUTs y por tanto es teóricamente posible que puedan entrar en carga de forma simultánea. Se han ordenado de mayor a menor PTRR y se han identificado los que presentan un valor superior a la media municipal para este indicador, entendiéndose que es a partir de este valor medio a partir del cual es necesario realizar un seguimiento comparado con el resto de las informaciones analizadas para detectar la incidencia del fenómeno. De ahí han resultado un total de 14 barrios con PTRR

superior a 1,98% de media municipal, donde se incluyen barrios que soportan grandes presiones como en el distrito Centro o en Sur, junto con otros que soportan valores inferiores, y acercándose por tanto al valor medio municipal, que serán empleados como muestra representativa y motivada. En el orden descendente de PTRR mencionado serían: Mezquita-Catedral, San Basilio, San Francisco-Ribera, San Pedro, El Salvador y La Compañía, La Trinidad, Campo de la Verdad-Miraflores, Santa Marina, San Miguel Capuchinos, Santiago, San Andrés-San Pablo, La Magdalena, Huerta Del Rey Vallellano, Centro Comercial, San Lorenzo, Fray Albino, Huerta de la Reina, Cercadilla-Medina Azahara, Ciudad Jardín y El Brillante.

2. Se ha extractado la selección de atributos correspondientes a dichos barrios en relación a una batería de 10 indicadores, seleccionados a partir de los analizados en el informe y, por tanto, debidamente correlacionados con la presión turística residencial registrada PTRR, en la última edición/publicación disponible de los mismos: incremento de población entre los años descritos; incremento del número de hogares entre los mismos años; renta media por persona en el último año publicada; índice de GINI para cualificar la desigualdad económica en el último año publicado; incremento de viviendas principales en régimen en alquiler entre los años relacionados; esfuerzo para el acceso al alquiler por persona en el año a través de los datos anteriores; viviendas de uso turístico identificadas por el INE en los canales de oferta turística en el último corte publicado; presión turística residencial correspondiente al dato anterior; viviendas de uso turístico inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía en el momento de redacción del presente informe; y relación entre las VUTs registradas respecto del nuevo parque residencial entre los años relacionados.
3. De la lectura multivariable sobre los diferentes indicadores anteriores y los respectivos barrios en los que se aplican, como puede comprobarse en el anterior apartado 5. CUADRO RESUMEN DE RESULTADOS



ANALIZADOS, se detecta de forma clara, inequívoca y objetiva que a partir de valores de PTRR superiores al 5% las diferentes métricas referidas al resto de indicadores y allí mostradas presentan de forma conjunta valores que se posicionan en los extremos más desfavorables en relación con el interés general, particularmente en su relación con la calidad de vida de las personas residentes y la dificultad para el acceso a la vivienda. Para facilitar su lectura e interpretación se ha grafiado la tabla de datos, como las anteriores, con una simbología de sombreados de color en clave térmica sobre los diferentes rangos que caracterizan los indicadores representados en la misma, de tal manera que se aplican colores fríos (verdes) a los extremos favorables o que se pueden leer en clave beneficiosa de cara al interés general para el ámbito considerado; y colores cálidos (rojos) para los extremos más desfavorables para el interés general o perjudiciales para el ámbito considerado; de manera que las zonas ocupadas por los valores intermedios de cada rango la ocupan tonalidades neutras (anaranjados).

Es por lo expuesto que se estima suficientemente motivado el empleo de la escala de barrio para la determinación de la limitación, así como que se establezca la referida determinación de limitación de la PTRR en el 5%.

Si el resultado de la delimitación fuera aplicado a escala de distrito se obtendría una distribución de zonas por tipo de crecimiento como la representada en el esquema de la imagen que se adjunta como imagen 1, donde se aprecia una PTRR superior al 5% únicamente en la zona coincidente con el Distrito Centro.

Si se realiza el proceso de cualificación a una escala administrativa inferior, esto es, a escala barrio, se identifican los ámbitos territoriales en los que se alcanza la PTRR límite indicada en algunas zonas interiores de los distritos (barrios) pero que al estar insertos en una delimitación superior (distritos) resulta que la PTRR que los caracteriza de cara a la posible limitación no le aplicaría. Esto es, el distrito no alcanza el umbral límite definido para las zonas de mayor saturación (5%), si bien, alberga en su interior zonas que lo pueden superar ampliamente, pero éstos valores se diluyen como resultado de la media obtenida como estadístico

representativo del mismo. Se adjunta esquema donde se representa dicha cualificación a escala barrio como Imagen 2.

En la práctica, según se deduce de la distribución del fenómeno en el tiempo, si se limitaran exclusivamente esos barrios cualificados por encima del 5%, dicha situación podría implicar que la evolución natural del fenómeno fuera derivar de esas zonas saturadas hacia las perimetrales a las mismas.

Para mitigar dicho efecto colateral e indeseado y mantener el criterio inicial y la coherencia de la unidad de barrio como soporte de la cualificación y limitación, se propone determinar la cualificación de cada barrio a partir de la zona por tipo de crecimiento obtenida a partir de la cualificación de los distritos y estos a su vez, caracterizarlos a partir de la mayor PTRR arrojada por los barrios que lo componen.

De este modo, el resultado de la delimitación que se propone para la regulación de las VUTs del TM de Córdoba es el representado en la imagen que se adjunta como Imagen 3.

Del análisis multiescalar realizado comprobamos cómo existen agrupaciones de barrios con alta y muy alta PTRR y otros que presentan una baja PTRR. Es por ello por lo que para determinar el porcentaje de presencia de VUT que habilite para el establecimiento de la limitación vamos a partir de la media del término municipal redondeada al 2%, para a partir de ésta establecer los diferentes rangos que determinen la intervención propuesta para cada uno de los barrios, por tipo de crecimiento del fenómeno.

En este sentido se establecen las tres situaciones diferenciadas que se definen adjunto, a partir de la PTRR del año 2.024 a escala de barrio que, como se ha comentado, se ha motivado óptima:

- **Zona 1 / Zona saturada:** se obtiene a partir de los barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA superior al 5% del total de viviendas familiares VF disponibles en cada uno de ellos, esto es, una presión turística residencial registrada PTRR > 5%.



En los barrios de esta zona al estar muy por encima de la media municipal, no se podrá otorgar ninguna autorización más para la implantación de VUT. Más bien se tratarían de zonas de crecimiento saturado en el sentido de que aquellas autorizaciones que fuesen decayendo no podrían dar lugar al establecimiento de ninguna autorización más.

La Zona 1 / Zona saturada la componen un total de 24 barrios, siendo la suma de los 17 barrios del Distrito Centro y los 6 barrios que componen el Distrito Sur.

- **Zona 2 / Zona de crecimiento acotado:** se obtiene a partir de los barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA superior a la media municipal redondeada al 2%, pero igual o inferior al 5% del total VF disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada $2\% < PTRR \leq 5\%$.

Dichas zonas las definimos como de crecimiento acotado, se permitirá la implantación de nuevas VUT, pero con una especial vigilancia para controlar que no lleguen a superar el 5%.

La Zona 2 / Zona de crecimiento acotado la componen un total de 26 barrios. En esta situación se encuentra en la actualidad todos los barrios pertenecientes a los distritos Norte – Centro, Norte- Sierra y Poniente Sur.

- **Zona 3 / Zona de crecimiento:** zona obtenida por barrios con una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA igual o inferior al 2% del total VF disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada $PTRR \leq 2\%$.

Esta es la zona óptima de crecimiento para la implantación de las futuras VUT. Téngase en cuenta que existen al menos 6 barrios que tienen una PTRR igual al 0%.

La Zona 3 / Zona de crecimiento la componen los 22 barrios restantes.

Por tanto, el resultado de este ajuste se podría sintetizar como que:

- Los distritos Centro y Sur pasan a quedar como Zona saturada en su totalidad.
- Los Distrito Norte-Centro, Norte – Sierra y Poniente Sur incorporan a todos sus barrios como zona de crecimiento acotado.
- El resto de los barrios del TM permanecen en la Zona de crecimiento general.

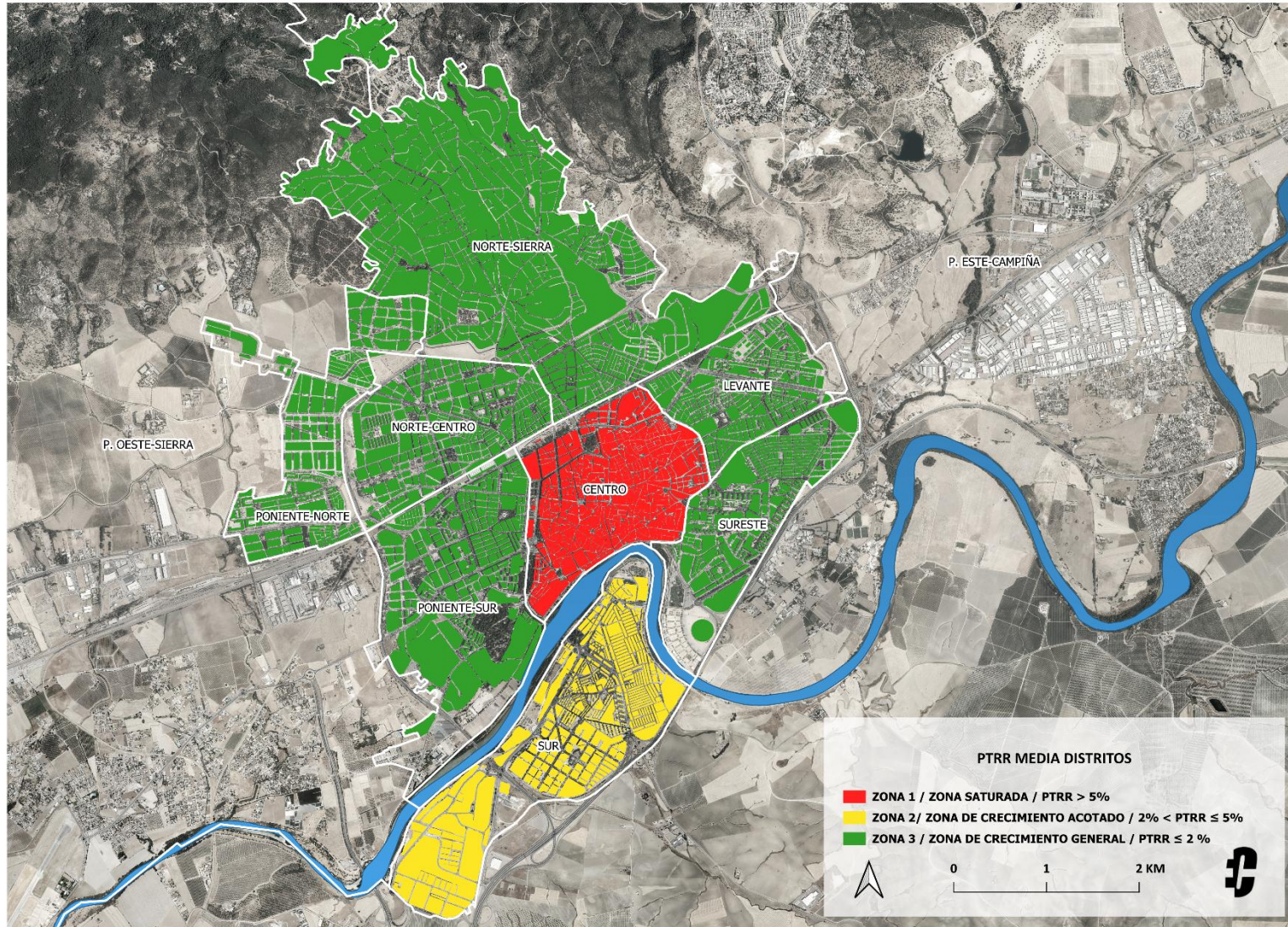


IMAGEN 1: PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL REGISTRADA MEDIA A ESCALA DISTRITO DEL TM DE CÓRDOBA

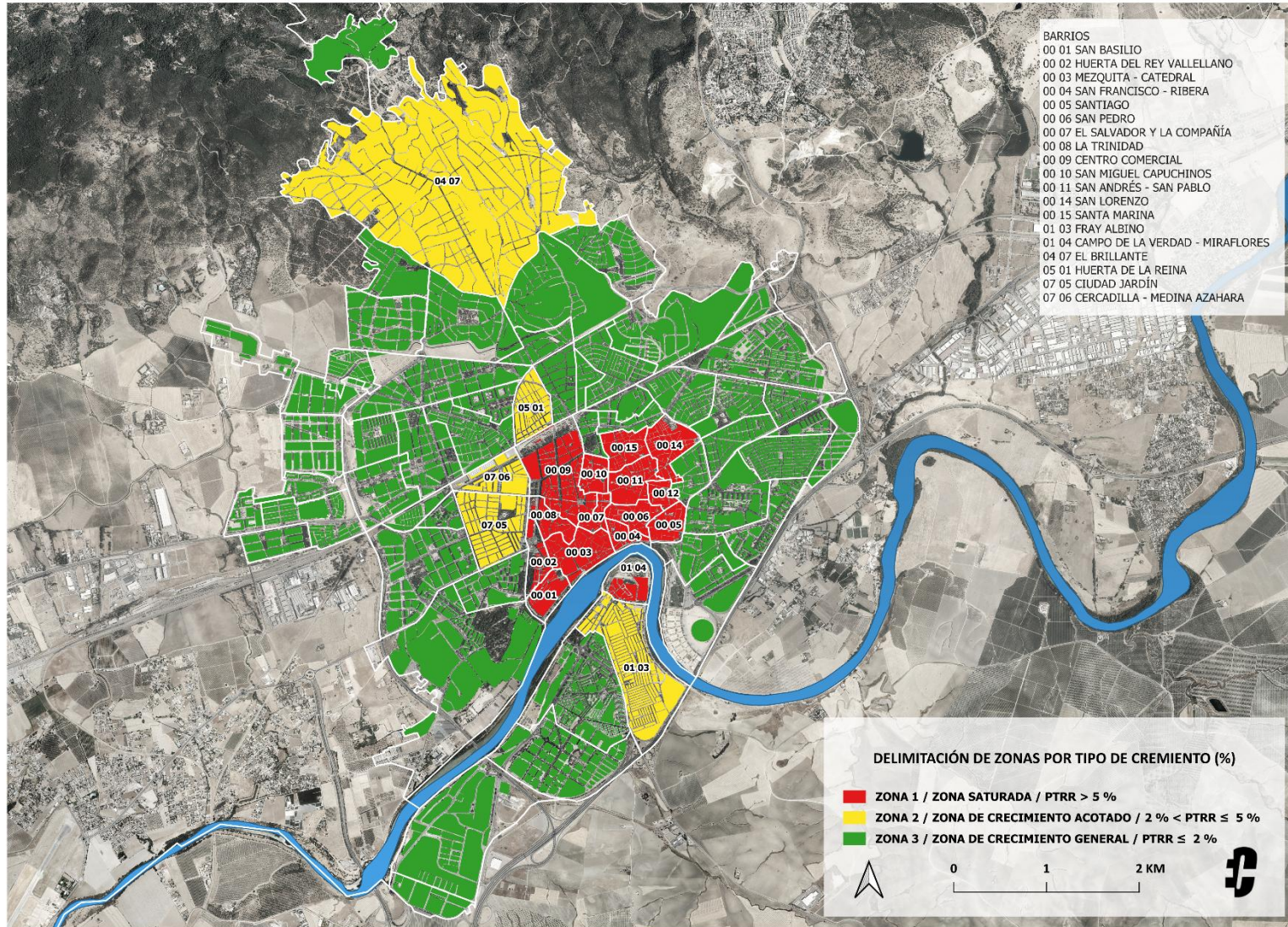


IMAGEN 2: DELIMITACIÓN DE ZONAS POR TIPO DE CRECIMIENTO MOSTRANDO LA PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL REGISTRADA MEDIA A ESCALA BARRIO DEL TM DE CÓRDOBA

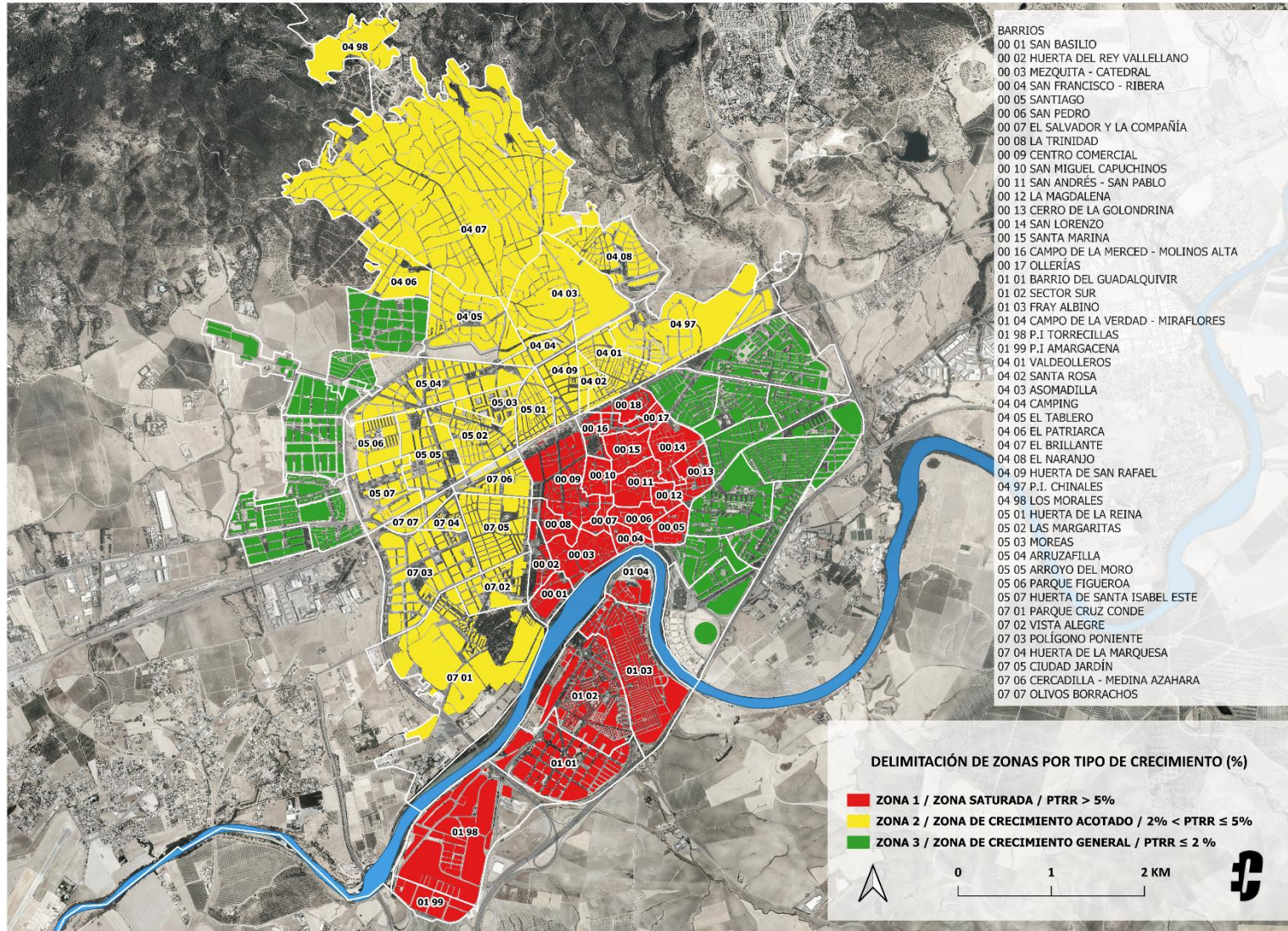


IMAGEN 3: PROPUESTA FINAL DE LA DELIMITACIÓN DE ZONAS POR TIPO DE CRECIMIENTO A ESCALA BARRIO A PARTIR DE LA MÁXIMA PRESENTE EN CADA DISTRITO DEL TM DE CÓRDOBA



7.1 PROPUESTA DE CÁLCULO DE VUTs MÁXIMAS PERMISIBLES EN LOS BARRIOS

Se adjunta tabla de cálculo resumen, que incluye la relación de los barrios del TM de Córdoba ordenados por PTRR descendente dentro de cada distrito y a su vez por zona de crecimiento, 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 24:** 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 febrero de 2024.
- **PTR 24:** 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).
- **VUTR 24:** Viviendas de uso turístico inscritas (registradas) en el RTA en explotación de fecha mayo 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 permisibles en cada barrio, obtenidas como el resultado de aplicar el porcentaje del 5% sobre el número de viviendas familiares VF disponibles en cada barrio.
- **▲ VUT:** Diferencia entre VUT MAX y VUTR 24. Mayor que 0 cuando aún no se ha alcanzado el número máximo permisible VUT MAX 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 VUTR 24, esto es, el número de viviendas aún autorizables por barrio que sólo puede ser nulo o positivo. Los barrios que han alcanzado o superado el número máximo quedarán identificados con 0 viviendas autorizables.



7.1.1 BARRIOS DE ZONA 1 / ZONA SATURADA

ID DIS	DIS	BAR	VF 24	VUT 24	PTR 24	VUTR 24	PTRR 24	VUT MAX (5%)	▲ VUT	VUT AUT
DIS 00	CENTRO	MEZQUITA-CATEDRAL	1.058	400	37,77%	256	24,20%	53	-203	0
DIS 00	CENTRO	SAN BASILIO	472	36	7,65%	98	20,76%	24	-74	0
DIS 00	CENTRO	SAN FRANCISCO-RIBERA	572	64	11,11%	117	20,45%	29	-88	0
DIS 00	CENTRO	SAN PEDRO	1.132	102	8,99%	202	17,84%	57	-145	0
DIS 00	CENTRO	EL SALVADOR Y LA COMPAÑÍA	373	37	9,87%	65	17,43%	19	-46	0
DIS 00	CENTRO	LA TRINIDAD	875	102	11,62%	108	12,34%	44	-64	0
DIS 00	CENTRO	SANTA MARINA	1.537	63	4,11%	110	11,66%	77	-33	0
DIS 00	CENTRO	SAN MIGUEL CAPUCHINOS	899	59	6,61%	90	10,01%	45	-45	0
DIS 00	CENTRO	SANTIAGO	1.032	48	4,67%	101	9,79%	52	-49	0
DIS 00	CENTRO	SAN ANDRÉS-SAN PABLO	1.634	115	7,01%	139	8,51%	82	-57	0
DIS 00	CENTRO	LA MAGDALENA	681	38	5,63%	51	7,49%	34	-17	0
DIS 00	CENTRO	HUERTA DEL REY VALLELLANO	1.170	39	3,35%	83	7,09%	59	-25	0
DIS 00	CENTRO	CENTRO COMERCIAL	5.432	283	5,21%	358	6,59%	272	-86	0
DIS 00	CENTRO	SAN LORENZO	2.109	62	2,93%	119	5,64%	105	-14	0
DIS 00	CENTRO	CAMPO DE LA MERCED-MOLINOS ALTA	797	6	0,81%	14	1,76%	40	26	0
DIS 00	CENTRO	OLLERÍAS	1.592	21	1,35%	25	1,57%	80	55	0
DIS 00	CENTRO	CERRO DE LA GOLONDRINA	2.338	19	0,83%	35	1,50%	117	82	0
DIS 00	CENTRO	EL CARMEN	905	6	0,71%	7	0,77%	45	38	0
DIS 00	TOTAL	CENTRO	24.608	1.501	6,10%	1.978	8,04%	1.234	-745	0
DIS 01	SUR	CAMPO DE LA VERDAD-MIRAFLORES	337	25	7,40%	40	11,87%	17	-23	0
DIS 01	SUR	FRAY ALBINO	4.580	153	3,35%	153	3,34%	229	76	0
DIS 01	SUR	SECTOR SUR	7.348	68	0,92%	71	0,97%	367	296	0
DIS 01	SUR	BARRIO DEL GUADALQUIVIR	3.785	-	0,00%	1	0,03%	189	188	0
DIS 01	SUR	P.I. TORRECILLAS	2	-	1,41%	-	0,00%	-	-	0
DIS 01	SUR	P.I. AMARGACENA	-	-	-	-	-	-	-	0
DIS 01	TOTAL	SUR	16.052	246	1,54%	265	1,65%	802	537	0


7.1.2 BARRIOS DE ZONA 2 / ZONA DE CRECIMIENTO ACOTADO

ID DIS	DIS	BAR	VF 24	VUT 24	PTR 24	VUTR 24	PTRR 24	VUT MAX (5%)	▲ VUT	VUT AUT
DIS 04	NORTE - SIERRA	EL BRILLANTE	1.808	55	3,07%	38	2,10%	90	52	52
DIS 04	NORTE - SIERRA	ASOMADILLA	495	1	0,20%	5	1,01%	25	20	20
DIS 04	NORTE - SIERRA	HUERTA DE SAN RAFAEL	2.137	3	0,15%	20	0,94%	107	87	87
DIS 04	NORTE - SIERRA	VALDEOLLEROS	4.892	9	0,18%	25	0,51%	245	220	220
DIS 04	NORTE - SIERRA	EL TABLERO	270	8	2,96%	1	0,37%	14	13	12
DIS 04	NORTE - SIERRA	CAMPING	954	1	0,10%	3	0,31%	48	45	45
DIS 04	NORTE - SIERRA	SANTA ROSA	1.657	6	0,38%	5	0,30%	83	78	78
DIS 04	NORTE - SIERRA	P.I. CHINALES	1.264	-	0,00%	2	0,16%	63	61	61
DIS 04	NORTE - SIERRA	EL NARANJO	1.494	1	0,07%	2	0,13%	75	73	73
DIS 04	NORTE - SIERRA	EL PATRIARCA	341	1	0,31%	-	0,00%	17	17	17
DIS 04	NORTE - SIERRA	LOS MORALES	42	1	1,39%	-	0,00%	2	2	2
DIS 04	NORTE - SIERRA	P.I. PEDROCHES	2	-	1,14%	-	0,00%	-	-	-
DIS 04	TOTAL	NORTE - SIERRA	15.356	86	0,56%	101	0,66%	769	668	667
DIS 05	NORTE - CENTRO	HUERTA DE LA REINA	2.802	40	1,44%	84	3,00%	140	56	56
DIS 05	NORTE - CENTRO	LAS MARGARITAS	3.440	24	0,71%	40	1,16%	172	132	132
DIS 05	NORTE - CENTRO	ARRUZAFILLA	3.369	6	0,19%	8	0,24%	168	160	160
DIS 05	NORTE - CENTRO	HUERTA DE SANTA ISABEL	2.117	2	0,09%	2	0,09%	106	104	104
DIS 05	NORTE - CENTRO	PARQUE FIGUEROA	2.134	1	0,03%	2	0,09%	107	105	105
DIS 05	NORTE - CENTRO	ARROYO DEL MORO	1.902	2	0,10%	1	0,05%	95	94	94
DIS 05	NORTE - CENTRO	MORERAS	1.705	2	0,12%	-	0,00%	85	85	85
DIS 05	TOTAL	NORTE - CENTRO	17.469	77	0,44%	137	0,78%	873	736	736
DIS 07	PONIENTE - SUR	CERCADILLA-MEDINA AZAHARA	2.378	29	1,22%	66	2,78%	119	53	53
DIS 07	PONIENTE - SUR	CIUDAD JARDÍN	10.259	134	1,30%	245	2,39%	513	268	268
DIS 07	PONIENTE - SUR	PARQUE CRUZ CONDE	2.646	10	0,37%	24	0,91%	132	108	108
DIS 07	PONIENTE - SUR	VISTA ALEGRE	1.797	10	0,55%	12	0,67%	90	78	78
DIS 07	PONIENTE - SUR	OLIVOS BORRACHOS	617	2	0,40%	3	0,49%	31	28	28
DIS 07	PONIENTE - SUR	HUERTA DE LA MARQUESA	922	3	0,36%	1	0,11%	46	45	45
DIS 07	PONIENTE - SUR	POLÍGONO PONIENTE	4.599	3	0,07%	4	0,09%	230	226	226
DIS 07	TOTAL	PONIENTE - SUR	23.218	192	0,82%	355	1,53%	1.161	806	806


7.1.3 BARRIOS DE ZONA 3 / ZONA DE CRECIMIENTO GENERAL

ID DIS	DIS	BAR	VF 24	VUT 24	PTR 24	VUTR 24	PTRR 24	VUT MAX (5%)	▲ VUT	VUT AUT
DIS 02	SURESTE	ARCÁNGEL	2.435	37	1,52%	41	1,68%	122	81	81
DIS 02	SURESTE	EL ARENAL	835	1	0,17%	5	0,60%	42	37	37
DIS 02	SURESTE	POLÍGONO DE LA FUENSANTA	3.529	8	0,22%	13	0,50%	176	163	163
DIS 02	SURESTE	CAÑERO	2.332	4	0,17%	8	0,34%	117	109	109
DIS 02	SURESTE	PARQUE FIDIANA	837	2	0,24%	2	0,24%	42	40	40
DIS 02	SURESTE	P.I. EL GRANADAL	2	-	0,81%	-	0,00%	-	-	-
DIS 02	SURESTE	SANTUARIO	1.954	1	0,06%	-	0,00%	98	98	98
DIS 02	TOTAL	SURESTE	11.924	53	0,45%	69	0,58%	597	528	528
DIS 03	LEVANTE	VIÑUELA-RESCATADO	5.295	11	0,21%	27	0,51%	265	238	238
DIS 03	LEVANTE	FUENSANTILLA	3.626	5	0,15%	18	0,50%	181	163	163
DIS 03	LEVANTE	SAGUNTO	2.410	3	0,12%	9	0,37%	121	112	111
DIS 03	LEVANTE	LEVANTE	2.693	1	0,04%	4	0,15%	135	131	131
DIS 03	LEVANTE	FÁTIMA	6.362	7	0,11%	8	0,12%	318	310	310
DIS 03	TOTAL	LEVANTE	20.386	28	0,14%	66	0,32%	1.020	954	953
DIS 06	PONIENTE - NORTE	CAMINO DE TURRUÑUELOS	535	5	1,03%	2	0,37%	27	25	25
DIS 06	PONIENTE - NORTE	PARQUE AZAHARA	1.406	1	0,04%	5	0,36%	70	65	65
DIS 06	PONIENTE - NORTE	SAN RAFAEL DE LA ALBAIDA	531	-	0,09%	1	0,19%	27	26	26
DIS 06	PONIENTE - NORTE	MIRALBAIDA	1.651	5	0,30%	3	0,18%	83	80	80
DIS 06	PONIENTE - NORTE	AVDA ARRUFILLA NORTE	1.163	1	0,06%	-	0,00%	58	58	58
DIS 06	PONIENTE - NORTE	ELECTROMECAÑICAS	612	1	0,16%	-	0,00%	31	31	31
DIS 06	PONIENTE - NORTE	HUERTA DE SANTA ISABEL OESTE	1.123	12	1,04%	-	0,00%	56	56	56
DIS 06	PONIENTE - NORTE	PALMERAS	719	1	0,14%	-	0,00%	36	36	36
DIS 06	TOTAL	PONIENTE - NORTE	7.740	26	0,34%	11	0,14%	388	377	377
DIS 08	TOTAL	P. OESTE-SIERRA	9.607	38	0,39%	17	0,18%	480	463	463
DIS 09	TOTAL	P. ESTE-CAMPIÑA	6.817	24	0,35%	16	0,23%	341	325	325



7.2 NECESIDAD DE REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN

La revisión de dichos parámetros, referentes al número máximo de viviendas a autorizar en cada barrio VUT MAX así como las autorizables que deriven de la aplicación del mismo VUT AUT, se propone que pueda realizarse de forma periódica, toda vez que la evolución de los datos de partida pueden traducirse en una actualización de las limitaciones propuestas.

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 actualización, transcurrido un año de la entrada en vigor del establecimiento de los límites propuestos, se propone una revisión con periodicidad anual, con independencia de que la misma pueda llevarse a cabo en un periodo menor cuando razones excepcionales que así lo requieran, al objeto de mantener actualizada la información que se emplea como base para la determinación de la ubicación, cuantificación y cualificación de la implantación de las VUTs en la ciudad de Córdoba.