



**Ayuntamiento de Málaga**  
Gerencia Municipal de Urbanismo,  
Obras e Infraestructuras



**INFORME IMPACTO VIVIENDA TURÍSTICA**  
JUNIO 2024



DOCUMENTO TÉCNICO:  
**INFORME IMPACTO VIVIENDA TURÍSTICA**

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:  
**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL  
AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**

EQUIPO REDACTOR:  
**ESPACIO COMÚN COOP**

FECHA:  
**JUNIO 2024**



## ÍNDICE DE CONTENIDOS

<b>1 ANTECEDENTES .....</b>	<b>4</b>
1.1 MARCO NORMATIVO .....	4
1.2 OBJETO DEL DOCUMENTO .....	6
1.3 ABREVIATURAS EMPLEADAS .....	6
<b>2 FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS.....</b>	<b>7</b>
2.1 DATOS DE EXPLOTACIÓN PROPIA .....	7
2.2 DATOS DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA .....	8
2.3 CONTENIDOS ANALIZADOS .....	9
2.4 IDENTIFICACIÓN Y CUALIFICACIÓN DE PRINCIPALES FUENTES DE INFORMACIÓN .....	10
2.4.1 DATOSABIERTOS.MALAGA.EU .....	10
2.4.2 LAS ÁREAS ESTADÍSTICAS PROPUESTAS PARA EL ANÁLISIS .....	15
2.4.3 REGISTRO DE TURISMO EN ANDALUCÍA, RTA .....	23
2.4.4 LAS VUT EN LA ESTADÍSTICA EXPERIMENTAL DEL INE 2024.....	24
2.4.5 SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO SEC 2023.....	25
2.4.6 RENTABILIDAD DE LAS VUTS OFERTADAS EN CANALES DE OFERTA TURÍSTICA.....	26
<b>3 ANÁLISIS MULTIESCALAR DE LOS PRINCIPALES INDICADORES ANALIZADOS .....</b>	<b>27</b>
3.1 APROXIMACIÓN A ESCALA DE DISTRITO .....	28
3.1.1 POBLACIÓN Y HOGARES .....	28
3.1.2 PARQUE RESIDENCIAL .....	28
3.1.3 RÉGIMEN DE TENENCIA Y ESFUERZO EN EL ACCESO A LA VIVIENDA .....	29
3.1.4 VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL .....	29
3.1.5 RENTABILIDAD VUTS FRENTE AL ALQUILER CONVENCIONAL .....	31

### Dirección de los trabajos

Paula Cerezo Aizpún, Arquitecta Municipal; Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

### Coordinación y Redacción

[Espacio Común COOP:](#)

Mario Estivill Baena

Antonio Ibáñez Pielfort

Luis Estivill Baena

En Málaga, junio de 2024



3.2	APROXIMACIÓN A ESCALA DE AGRUPACIÓN DE BARRIOS .....	33
3.2.1	POBLACIÓN Y HOGARES .....	34
3.2.2	PARQUE RESIDENCIAL .....	34
3.2.3	RÉGIMEN DE TENENCIA Y ESFUERZO EN EL ACCESO A LA VIVIENDA .....	35
3.2.4	VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL .....	36
3.2.5	OTROS INDICADORES EN TORNO A LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO .....	37
3.2.5.1	ABSORCIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA POR LAS VUTS .....	37
3.2.5.2	ABSORCIÓN DE LA VIVIENDA NUEVA POR LAS VUTS.....	37
<b>4</b>	<b>CUADRO RESUMEN DE PRINCIPALES RESULTADOS ANALIZADOS.....</b>	<b>38</b>
<b>5</b>	<b>PRINCIPALES CONCLUSIONES SOBRE LA INCIDENCIA DE LAS VUT EN LA CIUDAD.....</b>	<b>39</b>
5.1	LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO SUPONEN CASI EL 75% DE LAS PLAZAS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO OFERTADAS Y SE CONCENTRAN EN CUATRO DISTRITOS DE LA CIUDAD SIENDO LOS BARRIOS DEL DISTRITO CENTRO LOS QUE ACUMULAN UN 65% DE LAS MISMAS .....	39
5.2	ENTRE LOS AÑOS 2016 Y 2024 LAS VUT SE HAN INCREMENTADO SOBRE TODO EN AQUELLOS ÁMBITOS ANALIZADOS QUE PRESENTAN MAYOR PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL .....	40
5.3	LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO TIENEN UNA RENTABILIDAD ECONÓMICA SENSIBLEMENTE SUPERIOR QUE EL ALQUILER CONVENCIONAL .....	40
5.4	LOS BARRIOS CON MAYOR PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL PIERDEN MAYOR NÚMERO DE PERSONAS Y HOGARES O CRECEN EN MENOR NÚMERO DE ESTOS .....	41
5.5	LOS PRECIOS DE ALQUILER SON MÁS ALTOS EN LOS BARRIOS QUE SOPORTAN UNA MAYOR PRESENCIA DE VUT .....	41
5.6	EN LOS ÁMBITOS MÁS TENSIONADOS SE HAN SUPERADO LOS NIVELES DE VUT EXISTENTES EN EL PERIODO PREVIO A LA PANDEMIA DEL	

	COVID-19.....	42
5.7	LA REDUCCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS VACÍAS HACE QUE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO SE IMPLANTEN EN EL PARQUE DE VIVIENDAS PRINCIPALES .....	42
5.8	INCIDENCIA EN EL ACCESO A LA VIVIENDA DE LOS VECINOS DE LAS ÁREAS ESTADÍSTICAS QUE SOPORTAN UN MAYOR NÚMERO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO .....	43
5.9	OPORTUNIDAD PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LIMITACIONES AL NÚMERO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO .....	43
<b>6</b>	<b>DELIMITACIÓN DE ZONAS POR TIPO DE CRECIMIENTO DEL FENÓMENO .....</b>	<b>44</b>
6.1	MAPA DE ZONAS POR TIPO DE CRECIMIENTO A ESCALA DE BARRIOS.....	49
6.2	CÁLCULO DE VUT MÁXIMAS PERMITIDAS EN LOS BARRIOS .....	50
6.2.1	BARRIOS DE ZONA 1 / ZONA DE DECRECIMIENTO .....	51
6.2.2	BARRIOS DE ZONA 2 / ZONA DE CRECIMIENTO ACOTADO .....	52
6.2.3	BARRIOS DE ZONA 3 / ZONA DE CRECIMIENTO.....	53
6.2.4	RESUMEN POR DISTRITOS.....	61
<b>7</b>	<b>DETERMINANTES PROPUESTOS PARA LA REGULACIÓN DE LAS VUT EN LA CIUDAD DE MÁLAGA.....</b>	<b>62</b>
7.1	ÁMBITOS DE ACTUACIÓN .....	62
7.2	NÚMERO MÁXIMO .....	62
7.3	REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN .....	70

## 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 vivienda con fines turísticos.

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

Si comparamos los datos totales de la ciudad de Málaga en el entorno 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. También podemos observar que en la actualidad, si bien la ciudad de Málaga no presenta los mayores incrementos de VFT referidos a los últimos 6 o 12 meses, sí presenta los mayores indicadores de Presión Turística Residencial referidos a anuncios activos en las referidas ciudades española.

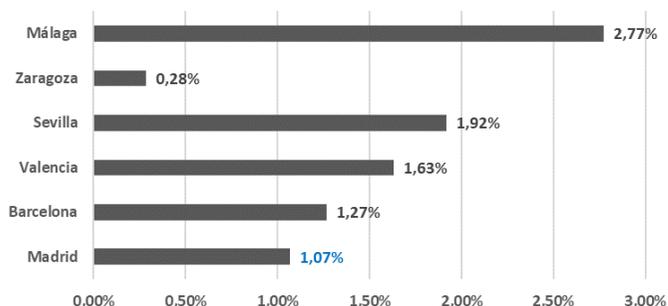
El informe elaborado por el Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana de Málaga (IMV en adelante) denominado Mapa de la Vivienda Deshabitada de Málaga, de junio de 2018, ya alertaba de la detección de unos 5.300 anuncios activos de VFT (algo más del 2% del parque).

MUN > 500K HAB	COD INE	POB. INE 2023	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%	
<b>Málaga</b>	<b>29067</b>	<b>586.384</b>	<b>254.068</b>	<b>5.899</b>	<b>4.932</b>	<b>5.054</b>	<b>5.029</b>	<b>5.952</b>	<b>6.252</b>	<b>6.550</b>	<b>7.038</b>	<b>2,77%</b>	<b>7,5%</b>	<b>12,6%</b>	

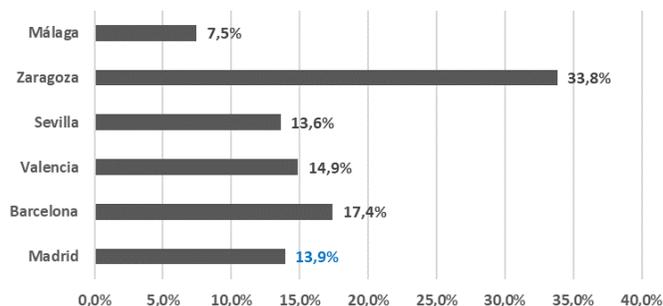
NÚMERO DE VUTS ACTIVAS EN CIUDADES ESPAÑOLAS DE MÁS DE 500.000 HABITANTES 2020-2024, PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL E INCREMENTO EN LOS ÚLTIMOS 6 Y DOCE MESES; FUENTE: ESTADÍSTICA EXPERIMENTAL DEL INE DENOMINADA 'MEDICIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ESPAÑA Y SU CAPACIDAD' DE FEBRERO DE 2024



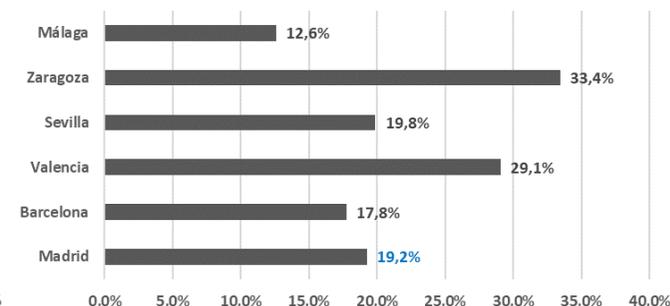
**PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL AGO 2023**



**VARIACIÓN VUTs A 6 MESES**



**VARIACIÓN VUTs A 12 MESES**



Recientemente y según los datos recogidos en el vigente Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Málaga 2023-2027, aprobado definitivamente por el Consejo Rector del IMV, el 8 de agosto de 2023, las VFT que operaban en la ciudad de Málaga no superaban el 2% del total, siendo los distritos Centro y Este los que presentaban un mayor índice de presión turística (PTR en adelante), entendida ésta como la proporción de VFT respecto al total viviendas familiares (VF en adelante) disponibles en el ámbito considerado.

Este resultado, basado en los datos del año 2021 aún 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, si bien la ciudad de Málaga ya recupera en agosto de 2022 las cifras de agosto de 2020.

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 D28/2016 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 Málaga determinar si es necesario establecer limitaciones a la implantación de Vivienda de Uso Turístico, partiendo de un diagnóstico de la situación de este fenómeno que permita esclarecer si existen razones de interés general para el establecimiento de dichos límites.

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

Dicho diagnóstico nos llevará a determinar la necesidad o no de establecer limitaciones, respecto a lo cual, adelantamos que se presenta necesaria.

Sobre la base de esa necesidad detectada y partiendo de las posibilidades que otorga el antes citado D28/2016 se propone una zonificación de los barrios de la ciudad de Málaga, 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 D28/2016.

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



## 1.3 ABREVIATURAS EMPLEADAS

ABREVIATURA	DEFINICIÓN
AE, AAEE	Área/s Estadística/s
BAR	Barrio
COT	Canales de oferta Turística
DEM	Demandantes de vivienda protegida, aplicable a personas PER y a hogares HOG
DIS	Distrito
HOG	Hogares
ID	Identificador único
INE	Instituto nacional de estadística
IPRA	Índice de precios de vivienda en alquiler aplicable a VP
OCU	Ratio de Ocupación
POB	Población
PTR	Presión turística residencial ejercida por VUT que expresa la relación VUT/VF
PTRR	Presión turística residencial ejercida por VUT registrada que expresa la relación VUT REG/VF
RTA	Registro de Turismo de Andalucía
SEC	Sección censal
TM	Término Municipal
VF	Vivienda Familiar, número total de viviendas que componen el parque residencial de un determinado ámbito territorial
VF ANT	Vivienda familiar, antigüedad media del ámbito
VF CAL	Vivienda familiar, calidad constructiva media del ámbito
VF COL	Número de viviendas de tipología colectiva en el ámbito considerado
VF SUP	Vivienda familiar, superficie construida media del ámbito
VF UNI	Número de viviendas de tipología unifamiliar en el ámbito considerado
VP	Vivienda principal, número total de viviendas habitadas por un hogar en un determinado ámbito territorial
VP ALQ	Vivienda principal con acceso en alquiler
VP PRO	Vivienda principal con acceso en propiedad
VUT	Vivienda de uso turístico activa en los canales de oferta turística COT
VUT AUT	Vivienda de uso turístico autorizable
VUT REG	Vivienda de uso turístico registrada en el RTA
VUT MAX	Viviendas de uso turístico permitidas en el barrio considerado
▲	Incremento
▲%	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 DATOS DE EXPLOTACIÓN PROPIA

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

ÁMBITO LOCAL / FUENTES DE EXPLOTACIÓN PROPIA								
POBLACIÓN			VIVIENDA			PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL		
		CALLEJERO, DELIMITACIÓN DE BARRIOS Y DISTRITOS DEL REGLAMENTO DE LAS JUNTAS MUNICIPALES DE DISTRITO		PORTAL DE DATOS ABIERTOS	CALLEJERO, DELIMITACIÓN DE BARRIOS Y DISTRITOS DEL REGLAMENTO DE LAS JUNTAS MUNICIPALES DE DISTRITO			
<b>AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA</b>	PORTAL DE DATOS ABIERTOS		<b>AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA</b>		PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO PMVS 2023-2027 AD AGOSTO 2023	<b>AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA</b>	<b>GERENCIA DE URBANISMO</b>	<b>INFORME DE LICENCIAS URBANÍSTICAS</b>
		PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES		IMV	ACTUALIZACIÓN DEL MAPA DE PRECIOS DE ALQUILER RESIDENCIAL EN EL TM MÁLAGA - OCTUBRE 2023			

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



## 2.2 DATOS DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA

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

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

### ÁMBITO AUTONÓMICO / FUENTES DE INFORMACIÓN CONCERTADA I

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

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

### ÁMBITO ESTATAL / FUENTES DE INFORMACIÓN CONCERTADA II

POBLACIÓN		VIVIENDA		PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL		
MINISTERIO DE ASUNTOS ECONÓMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL	INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, INE	PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS	MINISTERIO DE HACIENDA MINISTERIO DE ASUNTOS ECONÓMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL	GERENCIA REGIONAL DE ANDALUCÍA, DG CATASTRO INE	FICHERO CAT DGC / CATASTRO INSPIRE BASE CARTOGRAFICA DEL CATASTRO INMOBILIARIO CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS NÚMERO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ESPAÑA Y SU CAPACIDAD	MINISTERIO DE TRANSPORTE, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA OTRAS ENTIDADES ESPECIALIZADAS DE CARÁCTER PRIVADO AIRDNA 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

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

### 2.3 CONTENIDOS ANALIZADOS

La reciente entrada en vigor del referido Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía ha reactivado el debate sobre la necesidad de limitación del número de VUT en las ciudades que sufren el fenómeno con mayor intensidad como es el caso de la ciudad de Málaga. 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 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: a) cualificar la incidencia del fenómeno en ámbitos territoriales diferenciados (áreas estadísticas y barrios); b) identificar áreas de comportamiento homogéneo al mismo; c) 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 el Ayuntamiento de Málaga viene elaborando un seguimiento continuado del fenómeno a través del análisis y evaluaciones periódicas del mismo, que ha ido desarrollando a través del el Instituto Municipal de la Vivienda (IMVRRU en adelante) en el ejercicio de los estudios relacionados con la planificación en materia de vivienda, toda vez que la detracción de inmuebles de uso residencial desde su uso habitacional hacia el uso turístico de corta duración supone un trasvase directo de los recursos disponibles para alojamiento de la población de derecho (residentes) hacia el alojamiento esporádico e intermitente de población flotante (turistas) en la ciudad.

Este informe, por tanto, se realiza para actualizar y profundizar en el conocimiento sobre la distribución e incidencia de las VUTs de la ciudad de Málaga 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 D28/2016, en base a criterios claros, inequívocos y objetivos, a través de la zonificación que se adjunta.

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

- [Portal de Datos Abiertos](#) del Ayuntamiento de Málaga.
- [Registro de Turismo en Andalucía](#). Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía.
- [Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad](#). Estadística experimental del INE con informe actualizado a agosto de 2023.
- [Sede electrónica del Catastro](#). Dirección General del Catastro. Ministerio de Hacienda.
- [Informes de rendimiento a 12 meses](#) de alquileres ofertados en canales de oferta turística.

## 2.4 IDENTIFICACIÓN Y CUALIFICACIÓN DE PRINCIPALES FUENTES DE INFORMACIÓN

### 2.4.1 DATOSABIERTOS.MALAGA.EU

El Ayuntamiento de Málaga da a conocer datos públicos en [este portal web](https://datosabiertos.malaga.eu), para que los ciudadanos conozcan el trabajo del gobierno de la ciudad.

Algunos de los datos ya pueden estar disponibles en otros portales, pero en [datosabiertos.malaga.eu](https://datosabiertos.malaga.eu) 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.

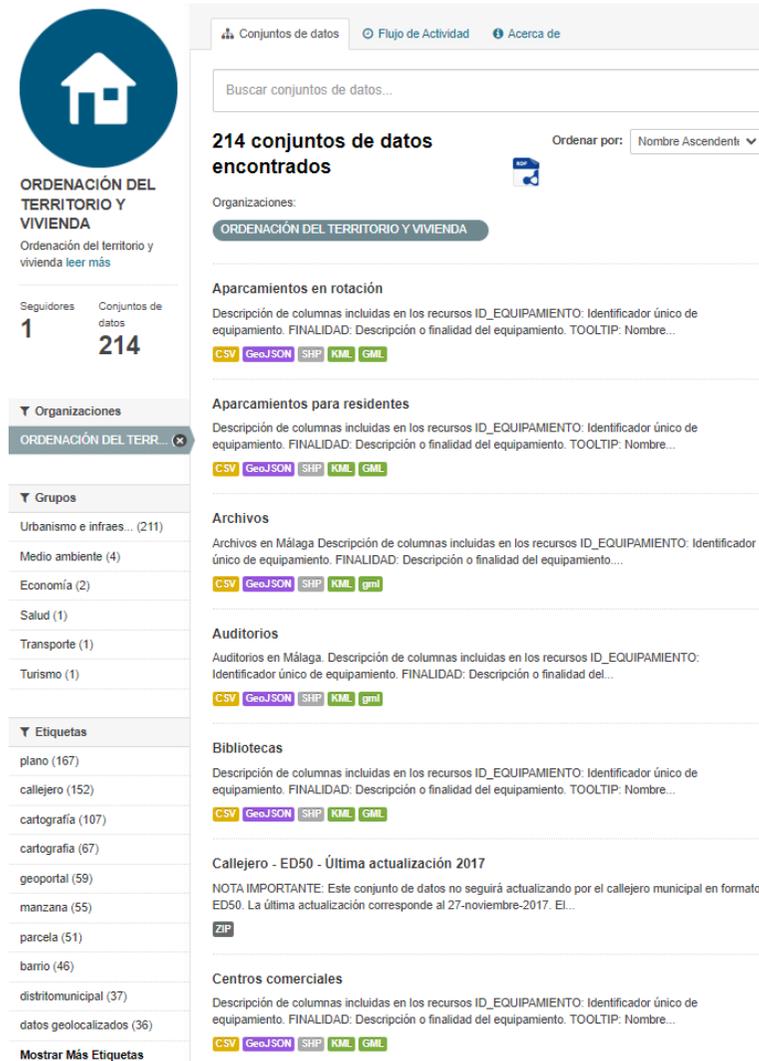
El portal ofrece actualmente, según la propia página municipal, más de 770 conjuntos de datos sobre el Ayuntamiento de Málaga y forma parte de la política de transparencia que desde el propio Ayuntamiento se está llevando a cabo en la ciudad involucrando a las diferentes Áreas Municipales.

El Área de Ordenación del Territorio y Vivienda dispone de un total de 214 conjuntos de datos accesibles en diferentes formatos entre los que se encuentran los correspondientes a la definición de las delimitaciones de barrios y distritos municipales como veremos, estando involucradas en el proyecto todas las Áreas municipales.

El Organismo Autónomo de Gestión Tributaria y otros Servicios del Ayuntamiento de Málaga **GESTRISAM**, tiene como principal competencia la aplicación del sistema tributario municipal y de aquellos otros recursos de derecho público cuya gestión se le encomiende, así como los trámites del **padrón de habitantes** y la participación en la provisión de los medios económicos necesarios para el continuo desarrollo del municipio de Málaga en beneficio de la ciudadanía. A este respecto tiene encomendadas por Estatutos o delegadas, competencias en materia de infracciones a la ley de Tráfico y Seguridad Vial o a determinadas



Ordenanzas Municipales, principalmente la de Convivencia Ciudadana.



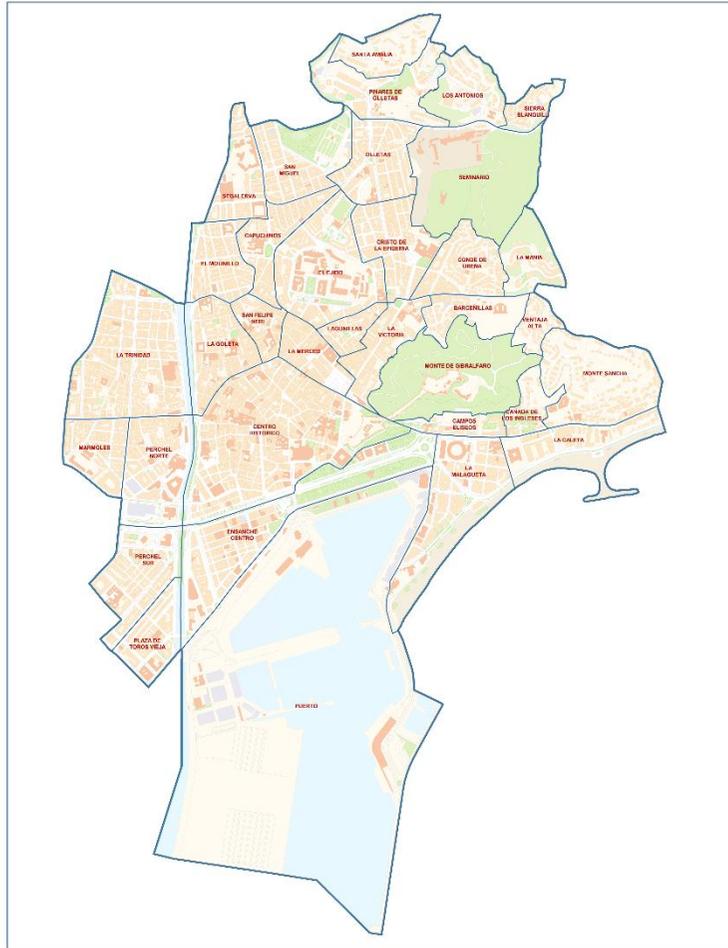
The screenshot shows the 'Datos Abiertos Málaga' website interface. At the top, there are navigation options: 'Conjuntos de datos', 'Flujo de Actividad', and 'Acerca de'. A search bar is present with the text 'Buscar conjuntos de datos...'. Below the search bar, it displays '214 conjuntos de datos encontrados' and 'Ordenar por: Nombre Ascendente'. The main content area is titled 'ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA' and lists several categories of datasets:

- Aparcamientos en rotación:** Descripción de columnas incluidas en los recursos ID\_EQUIPAMIENTO: Identificador único de equipamiento. FINALIDAD: Descripción o finalidad del equipamiento. TOOLTIP: Nombre... (Formats: CSV, GeoJSON, SHP, KML, GML)
- Aparcamientos para residentes:** Descripción de columnas incluidas en los recursos ID\_EQUIPAMIENTO: Identificador único de equipamiento. FINALIDAD: Descripción o finalidad del equipamiento. TOOLTIP: Nombre... (Formats: CSV, GeoJSON, SHP, KML, GML)
- Archivos:** Archivos en Málaga Descripción de columnas incluidas en los recursos ID\_EQUIPAMIENTO: Identificador único de equipamiento. FINALIDAD: Descripción o finalidad del equipamiento... (Formats: CSV, GeoJSON, SHP, KML, gml)
- Auditorios:** Auditorios en Málaga. Descripción de columnas incluidas en los recursos ID\_EQUIPAMIENTO: Identificador único de equipamiento. FINALIDAD: Descripción o finalidad del... (Formats: CSV, GeoJSON, SHP, KML, gml)
- Bibliotecas:** Descripción de columnas incluidas en los recursos ID\_EQUIPAMIENTO: Identificador único de equipamiento. FINALIDAD: Descripción o finalidad del equipamiento. TOOLTIP: Nombre... (Formats: CSV, GeoJSON, SHP, KML, GML)
- Callejero - ED50 - Última actualización 2017:** NOTA IMPORTANTE: Este conjunto de datos no seguirá actualizando por el callejero municipal en formato ED50. La última actualización corresponde al 27-noviembre-2017. El... (Format: ZIP)
- Centros comerciales:** Descripción de columnas incluidas en los recursos ID\_EQUIPAMIENTO: Identificador único de equipamiento. FINALIDAD: Descripción o finalidad del equipamiento. TOOLTIP: Nombre... (Formats: CSV, GeoJSON, SHP, KML, GML)

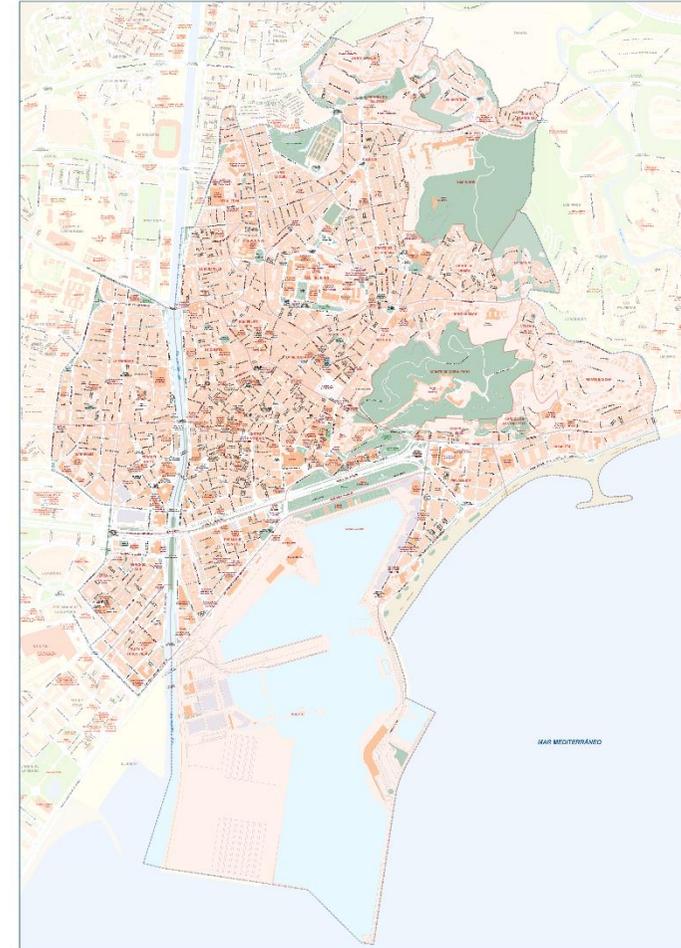
On the left side, there is a sidebar with a search icon and a list of categories and tags:

- Organizaciones:** ORDENACIÓN DEL TERR... (selected)
- Grupos:** Urbanismo e infraes... (211), Medio ambiente (4), Economía (2), Salud (1), Transporte (1), Turismo (1)
- Etiquetas:** plano (167), callejero (152), cartografía (107), cartografía (67), geoportal (59), manzana (55), parcela (51), barrio (46), distritomunicipal (37), datos geolocalizados (36)

At the bottom of the sidebar, there is a link to 'Mostrar Más Etiquetas'.



 <p><b>Ayuntamiento de Málaga</b> Centro Municipal de Informática</p>	 <p>DISTRITOS MUNICIPALES</p>	 <p>NOVIEMBRE 2023</p>	<p><b>JUNTA MUNICIPAL DE DISTRITO Nº1</b> <b>MÁLAGA CENTRO</b> DELIMITACIÓN BARRIOS</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------



 <p><b>Ayuntamiento de Málaga</b> Centro Municipal de Informática</p>	 <p>DISTRITOS MUNICIPALES</p>	 <p>ESCALA 1/6.000 NOVIEMBRE 2023</p>	<p><b>JUNTA MUNICIPAL DE DISTRITO Nº1</b> <b>MÁLAGA CENTRO</b></p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------

PLANOS DEL CEMI CON LA DELIMITACIÓN DE LOS BARRIOS DE MÁLAGA DEL DISTRITO MUNICIPAL 1 CENTRO; FUENTE: DATOSABIERTOS.MALAGA.EU 2023

De las funciones de gestión del **padrón de habitantes** se desprende la colaboración en el mantenimiento de censo electoral, **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 Málaga el número de secciones del censo electoral de **2023 con un total de 435 secciones censales** diferenciadas, mientras que en el año **2022 su número ascendía a un total de 440**. En sendos casos se agrupan a su vez en 11 distritos censales.

Por su parte, el Centro Municipal de Informática del Excmo. Ayuntamiento de Málaga **CEMI** elabora el Callejero y la Cartografía base que sirve de soporte al **Callejero Digital de la ciudad**. Consta de 29 ficheros con formato de intercambio shapefile, que contienen los datos alfanuméricos y datos georreferenciados del callejero, delimitaciones territoriales y cartografía base como entramado soporte, entre los que destacamos a este punto los siguientes:



La capa denominada '2. BARRIO\_T', que se corresponde y contiene la delimitación de los barrios del ámbito municipal y los códigos, nombres y alias por el que se conoce al barrio. Esta capa contiene un total de 417 registros.

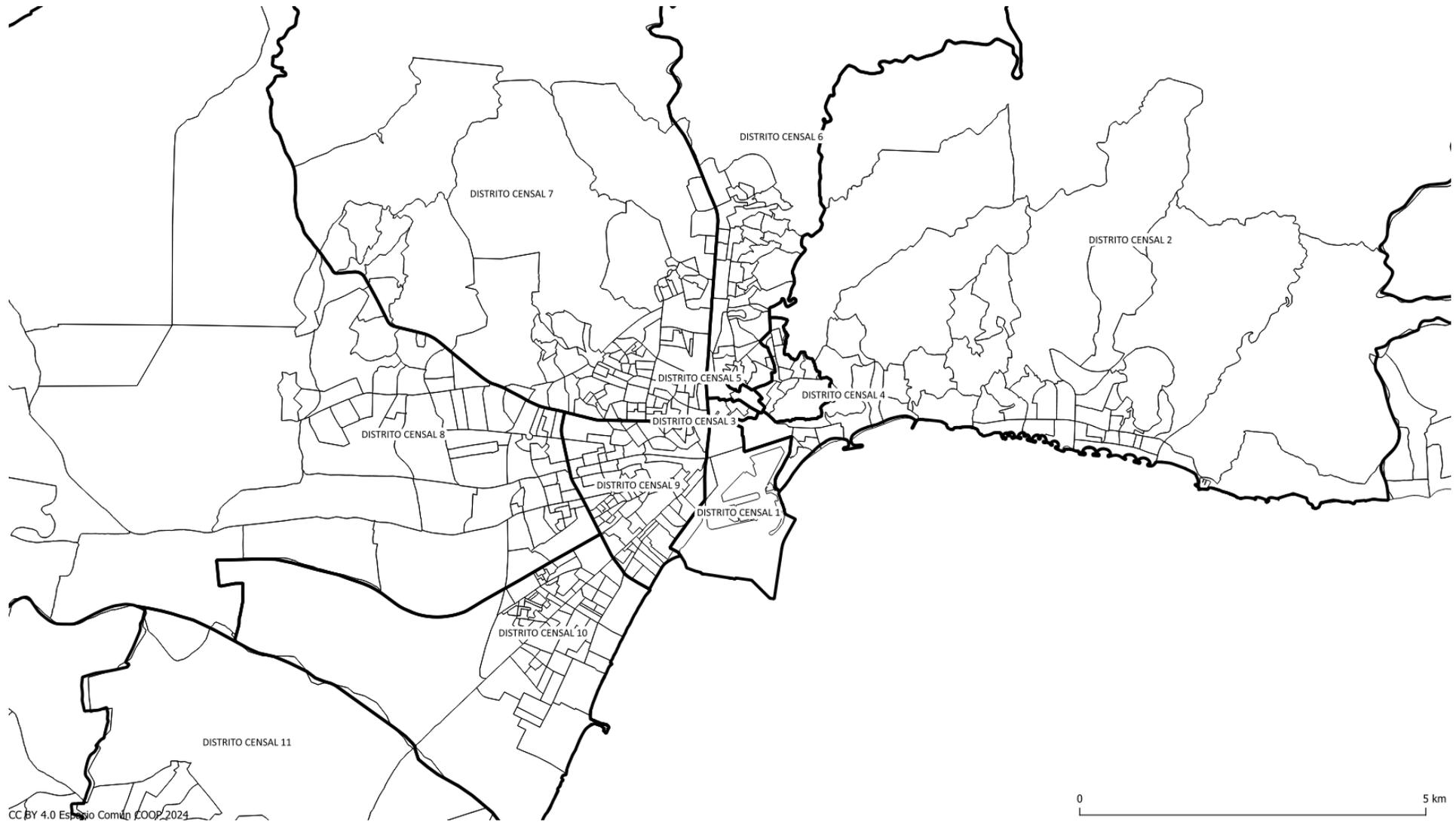
La capa denominada '7.- DISMUNI' dispone de los distritos municipales mediante las delimitaciones administrativa y territorial, los nombres asignados a los mismos, así como la codificación numérica correspondiente. Esta capa contiene un total de 11 registros.

Esta delimitación, como en el caso de las secciones y los distritos censales, los barrios quedan contenidos en los distritos municipales, esto es, la delimitación de los distritos se realiza por adición de los barrios que quedan contenidos en el mismo.

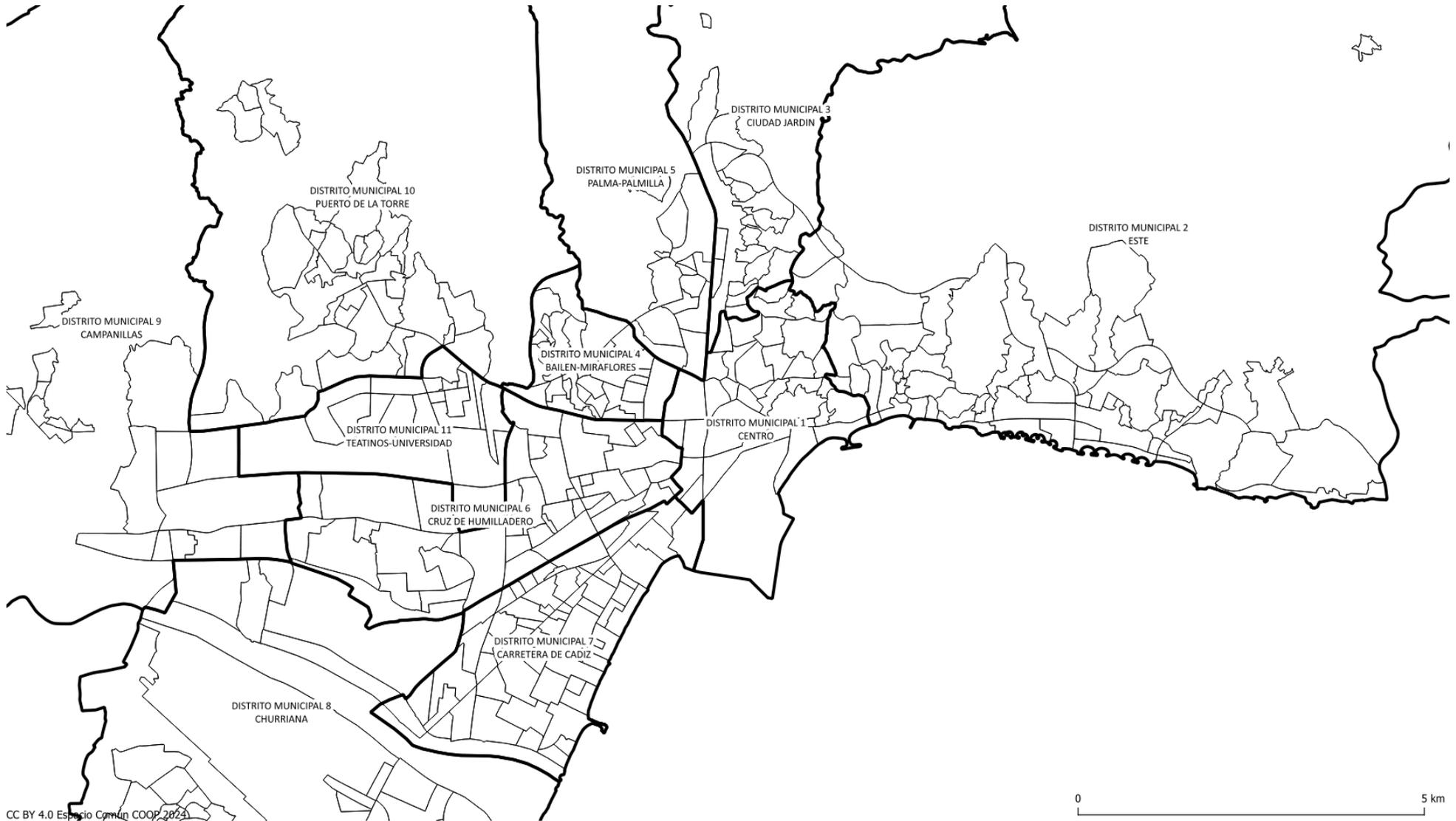
Se adjunta en representación gráfica adjunta la delimitación geográfica del TM en barrios y su agregación en distritos municipales que han sido elaborados por el CEMI a partir de las distintas fuentes de información diferenciadas siguientes: ortofotos, proyectos, cartografía de la GMU y parcelario Catastral.

Los datos que se proporcionan en abierto están georreferenciados en los sistemas de coordenadas datum ED50 o datum ETRS89.

Se adjuntan en representación gráfica adjunta la delimitación geográfica del TM en secciones censales y su agrupación en distritos censales, y en barrios y su agregación en distritos municipales.



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



CC BY 4.0 Espacio Común COOP 2024

DISTRIBUCIÓN DE DISTRITOS MUNICIPALES Y BARRIOS DEL TM MÁLAGA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE CONJUNTO DE DATOS DEL CEMI, AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA 2024



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

Como hemos tenido ocasión de comprobar en las imágenes anteriores, las dos delimitaciones realizadas sobre el territorio, censal y municipal, poco tienen que ver unas con otras dado que responden a lógicas completamente diferentes al dar respuesta a necesidades del mismo modo diferentes.

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

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

Esta realidad ya la pone de manifiesto el IMV en el documento de Información y Diagnóstico del vigente Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Málaga 2023-2027, y en otros anteriores. Y es por ello por lo que entendemos necesaria la incorporación de la delimitación de las áreas estadísticas allí empleadas. Esta necesidad emana de la lógica de la actualización y la comparación de los indicadores propios analizados en el presente documento sobre barrios y distritos municipales respecto a diferentes indicadores de carácter estadístico aportados a través de las administraciones con competencia estadística a través de secciones censales, de modo que exista esa función de puente, al tiempo de que los datos generados tengan continuidad y posibilidad de solapamiento entre sí.

Adicionalmente, es necesario destacar a este punto la diferencia de escala existente entre las diferentes delimitaciones municipales. El TM Málaga, según se ha dicho, se compone de 417 entidades con categoría de barrio, aunque entre ellas encontremos diseminados o polígonos y zonas industriales, etc., agrupadas

en 11 distritos municipales.

Esta escala menuda implica que la información administrativa disponible para los referidos límites de barrios es inexistente o escasa. Del mismo modo, la escala de distritos es excesiva para la mejor lectura o definición de determinadas informaciones procedentes de registros administrativos disponibles a escalas inferiores.

La posibilidad de optimizar dicha información más allá de la delimitación de distritos, pero por encima del nivel de barrios nos ha llevado a incorporar dicha escala intermedia entre ambas. Esta nueva delimitación de zonas intermedias o áreas estadísticas (AAEE en adelante), se obtiene mediante la agregación de uno o más barrios colindantes con determinadas características homogéneas entre ellos, según el caso, como la trama urbana, tipología, caracterización socioeconómica u otras, y siempre dentro del mismo distrito municipal. Con esta distribución en las zonas intermedias que suponen las AAEE se divide el TM en 59 agrupaciones de barrios.

De este modo, la información procedente de secciones censales se proyectará sobre las delimitaciones municipales de barrios y sus escalas superiores (AAEE) y distritos municipales a través de la reiteración de geoprocetos de solapamiento y unión espacial por localización al objeto de obtener datos y valores homologados en sendas delimitaciones, censales y municipales.

Se adjuntan tablas con la relación de la agrupación de los 417 barrios municipales en las 59 AAEE (zonas intermedias) y de éstas en los 11 distritos municipales.

ID	DISTRITO	ID	ÁREA ESTADÍSTICA	ID	BARRIO
01	CENTRO	01	MARMOLES	001	MARMOLES
		02	CENTRO HISTORICO	002	CENTRO HISTORICO
		03	EL EJIDO-LA MERCED	003	EL EJIDO
		004	LA MERCED		
		005	LAGUNILLAS		
		04	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	006	CAPUCHINOS
		007	EL MOLINILLO		
		008	SEGALERVA		



ID	DISTRITO	ID	ÁREA ESTADÍSTICA	ID	BARRIO
		05	ENSANCHE CENTRO-SOHO	009	ENSANCHE CENTRO
				010	PUERTO
		06	LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	011	LA GOLETA
				012	SAN FELIPE NERI
		07	LA TRINIDAD	013	LA TRINIDAD
		08	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	014	BARCENILLAS
				015	CONDE DE UREÑA
				016	CRISTO DE LA EPIDEMIA
				017	LA MANIA
				018	LA VICTORIA
				019	MONTE DE GIBRALFARO
				020	VENTAJA ALTA
		09	MALAGUETA-MONTE SANCHA	021	CAMPOS ELISEOS
				022	CAÑADA DE LOS INGLESES
				023	LA CALETA
				024	LA MALAGUETA
				025	MONTE SANCHA
		10	OLLETAS-SIERRA BLANQUILLA	026	LOS ANTONIOS
				027	OLLETAS
				028	PINARES DE OLLETAS
				029	SAN MIGUEL
				030	SANTA AMALIA
				031	SEMINARIO
				032	SIERRA BLANQUILLA
		11	PERCHEL NORTE	033	PERCHEL NORTE
		12	PERCHEL SUR	034	PERCHEL SUR
				035	PLAZA DE TOROS VIEJA
<b>02</b>	<b>ESTE</b>	13	CERRADO DE CALDERON-HACIENDA PAREDES	036	CERRADO DE CALDERON
				037	HACIENDA PAREDES
				038	LA MOSCA
		14	EL CANDADO	039	EL CANDADO
				040	FABRICA CEMENTO
				041	FINCA EL CANDADO
				042	JARAZMIN
				043	LA ARAÑA

ID	DISTRITO	ID	ÁREA ESTADÍSTICA	ID	BARRIO
				044	LA PLATERA
		15	EL PALO	045	CAMINO DE OLIAS
				046	ECHEVERRIA DEL PALO
				047	EL CHANQUETE
				048	EL DRAGO
				049	EL PALO
				050	LA PELUSA
				051	LA PELUSILLA
				052	LAS CUEVAS
				053	MIRAFLORES
				054	MIRAFLORES DEL PALO
				055	MIRAMAR DEL PALO
				056	PLAYA VIRGINIA
				057	PLAYAS DEL PALO
				058	PODADERA
				059	VILLA CRISTINA
				060	VIRGEN DE LAS ANGUSTIAS
		16	LIMONAR	061	BELLAVISTA
				062	CAMINO DEL COLMENAR
				063	CASTILLO SANTA CATALINA
				064	COLINAS DEL LIMONAR
				065	EL LIMONAR
				066	EL ROCIO
				067	LA TORRECILLA
				068	LA VAGUADA
				069	LAS PALMERAS
				070	LOS PINOS
				071	MIRAMAR
				072	PEINADO GRANDE
				073	SANTA PAULA MIRAMAR
				074	TASARA
		17	MAYORAZGO	075	EL MAYORAZGO
				076	HACIENDA MIRAMAR
				077	LAS NIÑAS
		18	PARQUE CLAVERO	078	CLAVERO



ID	DISTRITO	ID	ÁREA ESTADÍSTICA	ID	BARRIO
				079	HACIENDA CLAVERO
				080	PARQUE CLAVERO
		19	PEDREGALEJO-MORLACO	081	BAÑOS DEL CARMEN
				082	EL MORLACO
				083	EL POLVORIN
				084	LA VIÑA
				085	LAS ACACIAS
				086	PARQUE DEL MORLACO
				087	PEDREGALEJO
				088	PEDREGALEJO PLAYA
				089	TORRE DE SAN TELMO
				090	VALLE DE LOS GALANES
		20	PINARES DE SAN ANTON	091	ALTOS DE JABONEROS
				092	DSMO DM ESTE
				093	EL LAGARILLO
				094	LOMAS DE SAN ANTON
				095	MIRAFLORES ALTO
				096	OLIAS
				097	PINARES DE SAN ANTON
				098	SAN FRANCISCO
				099	SAN ISIDRO
				100	VENTA EL DETALLE
<b>03</b>	<b>CIUDAD JARDÍN</b>	21	CIUDAD JARDÍN	101	CIUDAD JARDÍN
				102	DSMO DM CIUDAD JARDÍN
				103	FINCA LA CONCEPCION
				104	HAZA CARPINTERO
				105	HERRERA ORIA
				106	SAGRADA FAMILIA
		22	CORTIJO BAZAN-LOS CASINIS-LOS CIPRESES	107	CORTIJO BAZAN
				108	LOS CASINIS
				109	LOS CIPRESES
		23	HUERTA NUEVA-JARDÍN DE MÁLAGA	110	ALEGRIA DE LA HUERTA
				111	FINCA SAN JOSE
				112	HACIENDA LOS MONTES
				113	HUERTA NUEVA

ID	DISTRITO	ID	ÁREA ESTADÍSTICA	ID	BARRIO
				114	JARDÍN DE MÁLAGA
				115	JARDÍN VIRGINIA
				116	LOS VIVEROS
				117	SAN JOSE
		24	MANGAS VERDES-LAS FLORES	118	LAS FLORES
				119	LOS NARANJOS
				120	MANGAS VERDES
				121	MONTE DORADO
				122	PARQUE DEL SUR
<b>04</b>	<b>BAILEN-MIRAFLORES</b>	25	LA FLORIDA-PARQUE NORTE	123	CARLOS HAYA
				124	LA ENCARNACION
				125	LA FLORIDA
				126	LOS CASTILLEJOS
				127	LOS MILLONES
				128	NUEVA MÁLAGA
				129	PARQUE ARROYO DEL CUARTO
				130	PAVERO
				131	SAN MARTIN
		26	LOS CASTILLEJOS-LA TRINIDAD	132	GAMARRA
				133	HAZA DEL CAMPILLO
				134	LAS CHAPAS
		27	SAN ALBERTO-LA ALCUBILLA-FLORISOL	135	CARLINDA
				136	FLORISOL
				137	GRANJA SUAREZ
				138	IND SAN ALBERTO
				139	IND SAN ALBERTO II
				140	LA ALCUBILLA
				141	LA CORTA
				142	NUESTRA SEÑORA DE FATIMA
				143	SAN ALBERTO
				144	TEJAR DE SALYT
		28	SUAREZ	145	CAMINO DE SUAREZ
				146	SUAREZ
		29	VICTORIA EUGENIA	147	LA BRESCA
				148	MIRAFLORES DE LOS ANGELES



ID	DISTRITO	ID	ÁREA ESTADÍSTICA	ID	BARRIO
				149	PARQUE VICTORIA EUGENIA
				150	VICTORIA EUGENIA
<b>05</b>	<b>PALMA-PALMILLA</b>	30	MARTIRICOS-LA ROCA	151	ARROYO DE LOS ANGELES
				152	LA ROCA
				153	MARTIRICOS
		31	PALMA-PALMILLA	154	26 DE FEBRERO
				155	503 VIVIENDAS
				156	720 VIVIENDAS
				157	DSMO DM PALMA-PALMILLA
				158	LA PALMA
				159	LA PALMILLA
				160	LA ROSALEDA
				161	LAS ERIZAS
				162	LAS VIRREINAS
				163	LOS GAMEZ-ZAPATERO
				164	PARQUE LAS VIRREINAS
				165	VIRREINA
				166	VIRREINA ALTA
<b>06</b>	<b>CRUZ DE HUMILLADERO</b>	32	CAMINO DE ANTEQUERA	167	CAMINO DE ANTEQUERA
		33	CARRANQUE-HAZA CUEVAS	168	ARROYO DEL CUARTO
				169	CARRANQUE
				170	HAZA CUEVAS
				171	POL ALAMEDA
		34	CRUZ DEL HUMILLADERO-LOS TILOS	172	4 DE DICIEMBRE
				173	CRUZ DEL HUMILLADERO
				174	EXPLANADA DE LA ESTACION
				175	LA AURORA
				176	LA UNION
				177	LOS TILOS
				178	NUCLEO GRAL FRANCO
				179	R.E.N.F.E.
				180	SANTA JULIA
				181	SANTA MARTA
		35	POLIGONOS-RECINTO FERIAL	182	ESTACION LOS PRADOS
				183	HACIENDA SANCHEZ BLANCA

ID	DISTRITO	ID	ÁREA ESTADÍSTICA	ID	BARRIO
				184	INTELHORCE
				185	LA ESTACION
				186	LOS PRADOS
				187	PARQ EMP ALAMEDA
				188	PARQ EMP EL VISO
				189	PARQ EMP LA ESTRELLA
				190	PARQ EMP PEREZ TEXEIRA
				191	PARQ EMP SAN LUIS
				192	RECINTO FERIAL CORTIJO TORRES
				193	SAN JOSE DEL VISO
				194	SANCHEZ BLANCA
		36	PORTADA ALTA-LA BARRIGUILLA-POL CTRA DE CARTAMA	195	LA BARRIGUILLA
				196	NTRA SRA DEL CARMEN
				197	POL CTRA DE CARTAMA
				198	PORTADA ALTA
		37	SANTA CRISTINA-SAN RAFAEL	199	CEMENTERIO SAN RAFAEL
				200	CORTIJO DE TORRES
				201	EL DUENDE
				202	IND ALCALDE DIAZ ZAFRA
				203	IND SIEMENS
				204	LA ASUNCION
				205	POL IND RONDA EXTERIOR
				206	SAN RAFAEL
				207	SANTA CRISTINA
				208	TIRO DE PICHON
<b>07</b>	<b>CARRETERA DE CÁDIZ</b>	38	EL BULTO	209	EL BULTO
		39	FINCA EL PATO-TORRE DEL RIO	210	BUTANO
				211	FINCA EL PATO
				212	IND LA TERMICA
				213	LA AZUCARERA
				214	MÁLAGA 2000
				215	MINERVA
				216	PALACIO DEPORTES
				217	PARQ EMP SANTA BARBARA
				218	PARQUE EMPRESARIAL AZUCARERA



ID	DISTRITO	ID	ÁREA ESTADÍSTICA	ID	BARRIO
		219		POL COM PACIFICO	
		220		POL IND HAZA ANGOSTA	
		221		POL IND HAZA DE LA CRUZ	
		222		POL IND ORDOÑEZ	
		223		SACABA BEACH	
		224		TORRE DEL RIO	
40	GIRON-LAS DELICIAS-PACIFICO	225		25 AÑOS DE PAZ	
		226		ALASKA	
		227		GIRON	
		228		HAZA ONDA	
		229		LAS DELICIAS	
41	LA LUZ-EL TORCAL	230		ARDIRA	
		231		EL TORCAL	
		232		GUADALJAIRE	
		233		LA LUZ	
		234		LOS GIRASOLES	
		235		POL COM VALDICIO	
		236		POL IND CARRANZA	
		237		POL IND GUADALJAIRE	
		238		REGIO	
		239		SAN CARLOS CONDOTE	
		240		VIRGEN DE BELEN	
		241		VISTAFRANCA	
42	LA PRINCESA-HUELIN	242		HUELIN	
		243		IND LA PELUSA	
		244		JARDÍN DE LA ABADIA	
		245		LA PRINCESA	
		246		PARQUE AYALA	
		247		TORRES DE LA SERNA	
43	LOS GUINDOS-PARQUE MEDITERRANEO-SANTA PAULA	248		CORTIJO VALLEJO	
		249		LA PAZ	
		250		LOS GUINDOS	
		251		PARQUE MEDITERRANEO	
		252		POL IND LOS GUINDOS	
		253		SANTA PAULA	

ID	DISTRITO	ID	ÁREA ESTADÍSTICA	ID	BARRIO
		254		SIXTO	
44	NUEVO SAN ANDRES-DOS HERMANAS	255		BARCELO	
		256		DOS HERMANAS	
		257		EL HIGUERAL	
		258		HAZA DE LA PESEBRERA	
		259		IND NUEVO SAN ANDRES	
		260		NUEVO SAN ANDRES 1	
		261		NUEVO SAN ANDRES 2	
45	PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO	262		AVE MARIA	
		263		PACIFICO	
		264		SAN ANDRES	
		265		SAN CARLOS	
		266		SANTA ISABEL	
		267		TABACALERA	
46	PUERTA BLANCA-ALMUDENA	268		ALMUDENA	
		269		MAINAKE	
		270		PUERTA BLANCA	
08	CHURRIANA	47		CHURRIANA-EL PIZARRILLO-LA NORIA-GUADALSOL	
		271		AEROPUERTO BASE AEREA	
		272		CARAMBUCO	
		273		CEMENTERIO CHURRIANA	
		274		CENTRO DE OCIO	
		275		CHURRIANA	
		276		COMERCIAL VILLAROSA	
		277		CORTIJO SAN JULIAN	
		278		DSMO DM CHURRIANA	
		279		EL CUARTON	
		280		EL RETIRO	
		281		FINCA LA HACIENDA	
		282		HACIENDA PLATERO	
		283		HELIOMAR	
		284		IND SAN MIGUEL	
		285		LA CONSULA	
		286		LA LOMA	
		287		LA NORIA	
		288		LA TOSCA	



ID	DISTRITO	ID	ÁREA ESTADÍSTICA	ID	BARRIO
				289	LAS ESPEÑUELAS
				290	LAS PEDRIZAS
				291	LOS CHOCHALES
				292	LOS JAZMINES
				293	LOS PAREDONES
				294	LOS PASEROS
				295	LOS ROSALES
				296	MAKRO
				297	PARQ EMP AEROPUERTO
				298	PARQ EMP VILLA ROSA
				299	PIZARRILLO
				300	POL IND EL ALAMO
				301	POL IND MI MÁLAGA
				302	SAN JUAN-EL ALBARICOCAL
				303	SAN JULIAN
48	CORTIJO DE MAZA-FINCA MONSALVEZ-EL OLIVAR			304	BUENAVISTA
				305	CAMPAMENTO BENITEZ
				306	CAÑADA DE CEUTA
				307	CORTIJO DE MAZA
				308	EL CORONEL
				309	EL OLIVAR
				310	FINCA MONSALVEZ
				311	LA CASITA DE MADERA
				312	LOS MANANTIALES
				313	LOURDES
				314	ROJAS
				315	SAN FERNANDO
				316	SAN JERONIMO
				317	SANTA TECLA
				318	WITTEMBERG
49	GUADALMAR			319	ARRAJANAL
49	GUADALMAR			320	CAMPO DE GOLF
49	GUADALMAR			321	GUADALMAR
49	GUADALMAR			322	LA CIZAÑA
49	GUADALMAR			323	PARQUE DEL GUADALHORCE

ID	DISTRITO	ID	ÁREA ESTADÍSTICA	ID	BARRIO
		49	GUADALMAR	324	VEGA DE ORO
		50	POLIGONOS-CHURRIANA	325	DEPURADORA GUADALHORCE
				326	PARQ EMP GUADALHORCE
				327	PARQ EMP SANTA CRUZ
				328	PARQ EMP SANTA TERESA
				329	POL IND EL TARAJAL
09	CAMPANILLAS	51	CAMPANILLAS	330	AMONIACO
				331	C.T.MERCANCIAS
				332	CAMPANILLAS
				333	CASTAÑETAS
				334	CATERPILLAR
				335	COLMENAREJO
				336	DSMO DM CAMPANILLAS
				337	EL BRILLANTE
				338	EL MALLORQUIN
				339	EL PRADO
				340	EL TARAJAL
				341	ESTACION DE CAMPANILLAS
				342	HUERTECILLAS MAÑAS
				343	IND INTELHORCE
				344	IND PILAR DEL PRADO
				345	LA FABRICA
				346	LOMA DEL CAMPO
				347	LOS ASPERONES 2
				348	LOS CANTOS
				349	LOS CHOPOS
				350	LOS MANCERAS
				351	MAQUEDA
				352	MERCAMÁLAGA
				353	MIRANDA
				354	OLIVEROS
				355	PARQ EMP LA HUERTECILLA
				356	PARQ EMP TREVENEZ
				357	PARQUE CEMENTERIO
				358	PARQUE TECNOLÓGICO



ID	DISTRITO	ID	ÁREA ESTADÍSTICA	ID	BARRIO
				359	PILAR DEL PRADO
				360	POL IND CARAMBUCO
				361	ROQUERO
				362	SANTA AGUEDA
				363	SANTA ROSALIA
				364	SEGOVIA
				365	SUP-T.8 UNIVERSIDAD
				366	VALLEJO
<b>10</b>	<b>PUERTO DE LA TORRE</b>	52	EL ATABAL	367	ATABAL ESTE
				368	EL ATABAL
				369	HACIENDA CABELLO
				370	UNIVERSIDAD LABORAL
		53	EL CORTIJUELO	371	ARROYO ESPAÑA
				372	CORTIJO VALLEJO revisar
				373	DISEMINADO DM P DE LA TORRE
				374	EL CORTIJUELO JUNTA CAMINOS
				375	LAS MORILLAS II
				376	LOS ASPERONES 1 Y 3
				377	NUCLEO LOS HERRERA
				378	SALINAS
				379	SOLIVA ESTE
		54	FUENTE ALEGRE-EL CHAPARRAL-LOS MORALES	380	EL CHAPARRAL
				381	FUENTE ALEGRE
				382	HUERTA NUEVA-PTO TORRE
				383	LAS MORILLAS PTO TORRE
				384	LOS MORALES
				385	LOS MORALES 1
				386	LOS MORALES 2
				387	LOS TOMILLARES
				388	OROZCO
				389	TORREMAR
		55	LOS ALMENDROS-EL LIMONERO-EL TOMILLAR	390	EL LIMONERO
				391	EL TOMILLAR
				392	HACIENDA ALTAMIRA
				393	LOS ALMENDROS

ID	DISTRITO	ID	ÁREA ESTADÍSTICA	ID	BARRIO
				394	LOS RAMOS
				395	PERI-PT4 LOS ALMENDROS
				396	VIRGEN DEL CARMEN
		56	PUERTOSOL-SANTA ISABEL	397	CAÑAVERAL
				398	PUERTOSOL
				399	SANTA ISABEL PTO TORRE
<b>11</b>	<b>TEATINOS-UNIVERSIDAD</b>	57	EL CONSUL-EL ROMERAL	400	CAÑADA DE LOS CARDOS
				401	CIUDAD UNIVERSITARIA
				402	EL CONSUL
				403	EL CONSUL-II
				404	EL ROMERAL
				405	FINCA LA PALMA
				406	TORRE ATALAYA
		58	EL TEJAR-HACIENDA BIZCOCHERO	407	CIUDAD SANTA INES
				408	COLONIA SANTA INES
				409	CORTIJO ALTO
				410	EL TEJAR
				411	HACIENDA BIZCOCHERO
				412	HACIENDA CAPITAN
				413	HACIENDA ROLDAN
				414	LAS MORILLAS
				415	LOS MOLINOS
				416	QUINTA ALEGRE
		59	TEATINOS	417	TEATINOS

BARRIOS, ÁREAS ESTADÍSTICAS Y DISTRITOS MUNICIPALES DE LA CIUDAD DE MÁLAGA.  
FUENTE: PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MÁLAGA 2023-2027, IMV, AYTO. DE MÁLAGA



CC BY 4.0 Espacio Común COOP 2024

DISTRIBUCIÓN DE DISTRITOS MUNICIPALES, ÁREAS ESTADÍSTICAS Y BARRIOS DEL TM MÁLAGA; FUENTE: PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MÁLAGA 2023-2027, IMV, AYTO. DE MÁLAGA



### 2.4.3 REGISTRO DE TURISMO EN ANDALUCÍA, RTA

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

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

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

Se adjunta tabla resumen del [Informe de Oferta Turística](#) de la ciudad de Málaga actualizado a 05.2024 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 8% del total, las ofertadas por establecimientos hoteleros representan un 18% del total y las ofertadas por las VUTs representan un desmesurado 73% del total plazas ofertadas en la ciudad de Málaga. Comprobamos que las plazas disponibles por

medio de las VUTs inscritas son superior en un 800% a las disponibles en apartamentos turísticos; superior en un 300% a la disponible en hoteles; y superior en más de un 175% a la suma de las otras dos.

APARTAMENTO TURÍSTICO				
Grupo	Categoría	Modalidad	Nº Estab	Nº Plazas
Conjunto	1 Llave		55	1.012
Conjunto	2 Llaves		62	1.697
Conjunto	3 Llaves (D.A. Tercera D.194/2010)		1	26
Edificio/Complejo	1 Llave		48	1.405
Edificio/Complejo	2 Llaves		89	2.536
Edificio/Complejo	3 Llaves		10	375
<b>Subtotal Apartamento turístico</b>			<b>265</b>	<b>7.051</b>

ESTABLECIMIENTO HOTELERO				
Grupo	Categoría	Modalidad	Nº Estab	Nº Plazas
Albergue	Única		8	612
Hostal	1 Estrella		12	728
Hostal	2 Estrellas		10	732
Hotel	1 Estrella		7	170
Hotel	2 Estrellas		19	1.388
Hotel	3 Estrellas		28	3.026
Hotel	4 Estrellas		32	6.381
Hotel	5 Estrellas		3	448
Hotel	5 Estrellas con calificativo Gran Lujo		1	505
Pensión	Única		59	1.630
<b>Subtotal Establecimiento Hotelero</b>			<b>179</b>	<b>15.620</b>

VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO				
Grupo	Categoría	Modalidad	Nº Estab	Nº Plazas
Completa			11.309	59.588
Por habitaciones			680	2.830
<b>Subtotal Vivienda con fines turísticos</b>			<b>11.989</b>	<b>62.418</b>

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



#### 2.4.4 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 agosto de 2023. La convergencia de dichos objetivos con los cometidos que nos ocupan y el origen administrativo de la fuente hacen que se emplee como principal fuente de información para estimar la cuantificación y territorialización de las VUT, puesto que su escala de publicación es la sección censal.

Puede comprobarse en las métricas referidas **al número de VUTs ofertadas en**

**febrero de 2024 en el TM Málaga, que el número de dichas viviendas asciende a 7.040 viviendas y se ofertan 29.818 plazas de alojamiento, lo que equivale a una PTR media en torno al 2,77 % en el TM partiendo de 255.274 viviendas familiares VF catastradas en esa misma fecha.**

#### 2.4.5 SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO SEC 2023

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

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

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

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

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

Para la extracción de la información correspondiente a la calidad constructiva se

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

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

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

En el apartado posterior se han aportado datos agregados a escala TM, distrito y barrio de la evolución reciente entre 2015 y 2024 del parque residencial, a partir de los registros de inmuebles contenidos en cada una de las delimitaciones que se relacionan. El indicador pretende visualizar una estimación de la renovación del parque residencial a partir del número de inmuebles nuevos o renovados mediante rehabilitación integral (no reformas) en cada uno de los ámbitos considerados.



#### 2.4.6 RENTABILIDAD DE LAS VUTs OFERTADAS EN CANALES DE OFERTA TURÍSTICA

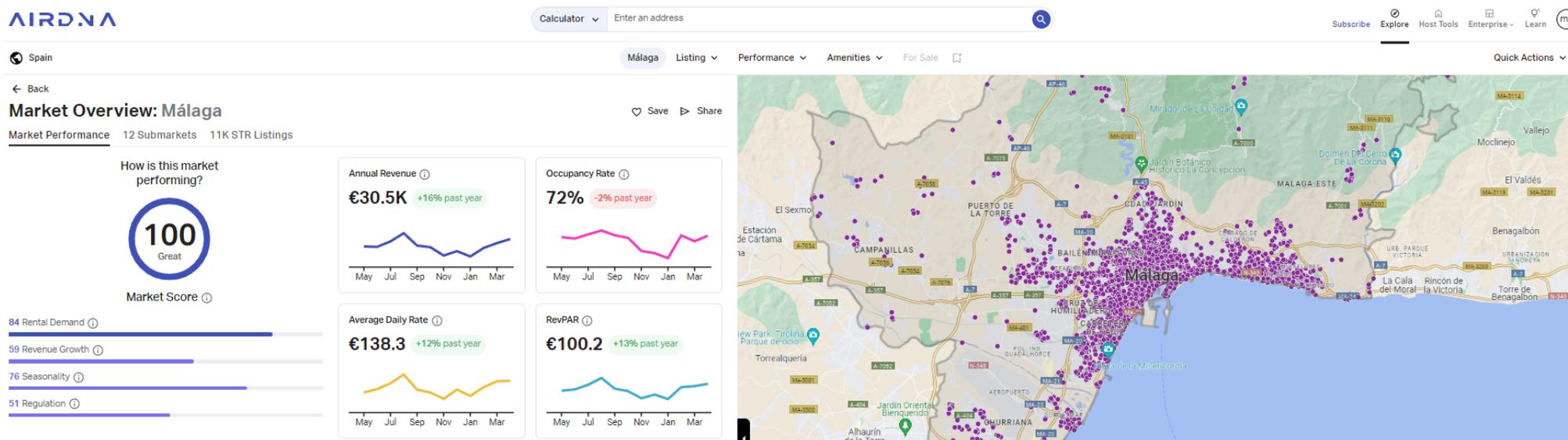
En último lugar analizamos la información que proporciona la herramienta digital [MarketMinder](#) de AirDNA, consultora privada con implantación internacional especializada en métricas inmobiliarias a partir de los anuncios de alquileres de corta duración listados (short time rentals STR) en los canales 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 líder. Rastrea diariamente los datos de anuncios de STR y los comparte a través de la referida herramienta MarketMinder, a través de 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 (29.05.2024), la ciudad de Málaga presenta un rendimiento de mercado (Market Score) del 100%, al igual que Granada, cuando Sevilla dispone del 95%, Córdoba del 85% y Cádiz del 76%. El rendimiento de mercado pretende reflejar su funcionamiento en base 100 y se basa en términos de demanda, de crecimiento de ingresos, de estacionalidad y de regulación existente.

Según la referida herramienta, los ingresos medios anuales que proporciona la VUT media en la ciudad de Málaga ascienden a unos 30.500€ (+16% respecto al año anterior); según unos ingresos medios diarios de algo más de 138,00€ por VUT (+12% respecto al año anterior) con una ocupación media diaria del 72%.





### 3 ANÁLISIS MULTIESCALAR DE LOS PRINCIPALES INDICADORES ANALIZADOS

Para documentar el análisis realizado se adjunta a continuación un extracto de los principales indicadores de las fuentes de información empleadas 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, 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, denominada a escala de agrupación de barrios, se desciende en el análisis y se continua con la explotación de la información disponible en su desagregación a escala de agrupación de barrios municipales en las AAEE antes descritas.

En la aproximación a escala municipal y de distritos se evalúan: la evolución reciente de la población y su agrupación en hogares, el incremento/renovación del parque residencial municipal a partir de inscripciones en el Catastro Inmobiliario, el régimen de tenencia principal y el esfuerzo en el acceso a la vivienda en régimen de alquiler, y por último la distribución de las viviendas de uso turístico VUT y la presión turística residencial PTR, según su comercialización, y según su inscripción en el RTA PTRR (registrada). A continuación, a esta escala,

se realiza un análisis comparado de 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 agrupación de barrios en AAEE, se desagregan los indicadores anteriores con información disponible a esta escala, incorporando otros de contexto a través de los cuales se compara la evolución del fenómeno de las VUTs junto a la evolución de la vivienda vacía y del crecimiento del parque residencial a partir de las VF catastradas para mostrar como las VUTs absorben sendas agrupaciones del parque residencial.

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



### 3.1 APROXIMACIÓN A ESCALA DE DISTRITO

#### 3.1.1 POBLACIÓN Y HOGARES

Se muestra a continuación la evolución reciente de población POB y hogares HOG por distritos del TM Málaga entre 2015 y 2022. Observamos como crece la población un 0,78 % mientras los hogares se incrementan en un 2,55 % en el conjunto del TM.

En general los distritos más poblados, Centro, Carretera de Cádiz y Cruz de Humilladero tienen un crecimiento más contenido frente al crecimiento más notable de los distritos menos poblados, Churriana y Campanillas.

ID DIS	DISTRITO	POB 15	HOG 15	POB 22	HOG 22	▲ POB %	▲ HOG %
01	CENTRO	91.449	38.216	90.742	38.305	-0,77	0,23
02	ESTE	56.915	19.668	55.513	19.537	-2,46	-0,67
03	CIUDAD JARDIN	36.511	13.348	36.792	13.781	0,77	3,24
04	BAILEN-MIRAFLORES	53.627	20.138	54.180	20.583	1,03	2,21
05	PALMA-PALMILLA	30.948	10.561	30.801	10.641	-0,47	0,76
06	CRUZ DE HUMILLADERO	83.656	32.070	82.964	32.547	-0,83	1,49
07	CARRETERA DE CADIZ	115.140	43.499	115.369	44.782	0,2	2,95
08	CHURRIANA	19.624	6.742	20.833	7.248	6,16	7,51
09	CAMPANILLAS	18.672	6.200	19.535	6.666	4,62	7,52
10	PUERTO DE LA TORRE	29.987	9.858	31.402	10.871	4,72	10,28
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	36.402	12.769	39.260	13.537	7,85	6,01
<b>TOTAL</b>	<b>TM MÁLAGA</b>	<b>572.931</b>	<b>213.072</b>	<b>577.391</b>	<b>218.499</b>	<b>0,78</b>	<b>2,55</b>

EVOLUCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES POR DISTRITOS DEL TM MÁLAGA DE 2015 A 2022.

FUENTE: ESTADÍSTICAS DEL PADRÓN CONTÍNUO, INE



#### 3.1.2 PARQUE RESIDENCIAL

A continuación se muestra la evolución reciente entre 2015 y 2024 del parque residencial, según el Catastro Inmobiliario, y las características principales de calidad constructiva, antigüedad y superficie media de la vivienda familiar VF de tipología colectiva, que supone más del 85 % del parque residencial municipal, oscilando entre el más del 95% en Teatinos, Carretera de Cádiz o Centro y algo menos del 30% en Churriana o Campanillas.

La renovación más reciente del parque residencial se corresponde con la ampliación occidental del núcleo urbano principal de Teatinos y Puerto de la Torre.

ID	DISTRITO	VF 16	VF 22	▲ VF %	VF COL CAL	VF COL ANT	VF COL SUP
01	CENTRO	49.228	50.139	1,85	4,6	1981	86
02	ESTE	21.916	22.876	4,38	4,6	1987	94
03	CIUDAD JARDIN	14.932	15.011	0,53	5,2	1979	82
04	BAILEN-MIRAFLORES	23.028	23.279	1,09	4,9	1981	84
05	PALMA-PALMILLA	11.134	11.400	2,39	5,8	1984	95
06	CRUZ DE HUMILLADERO	36.947	37.267	0,87	4,9	1981	86
07	CARRETERA DE CADIZ	50.375	51.881	2,99	5,2	1986	81
08	CHURRIANA	7.758	8.127	4,76	4,6	1995	97
09	CAMPANILLAS	5.939	6.066	2,14	4,6	2002	85
10	PUERTO DE LA TORRE	9.858	11.173	13,34	4,3	2008	103
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	15.779	18.055	14,42	4,6	2004	97
<b>TOTAL</b>	<b>TM MÁLAGA</b>	<b>246.894</b>	<b>255.274</b>	<b>3,39</b>	<b>4,9</b>	<b>1986</b>	<b>87</b>

EVOLUCIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL DE 2015 A 2024. ANTIGÜEDAD, CALIDAD Y SUPERFICIE MEDIA POR DISTRITOS DEL TM MÁLAGA. FUENTE: CATASTRO INMOBILIARIO



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

A continuación, se muestra la proporción del régimen de tenencia de los hogares en alquiler VP ALQ, y el esfuerzo familiar ESF que supone, extractado del Plan Municipal de Vivienda y Suelo PMVS 2023-2027. Se muestra, además la evolución de los precios de alquiler privado de vivienda colectiva por distritos según el índice de precios de alquiler del TM Málaga, IPRA, también elaborado por el IMV Málaga.

Comprobamos como la presencia de la tenencia en alquiler en el distrito Centro está 8 puntos porcentuales por encima de la media municipal y 4 en Teatinos-Universidad, por lo que podemos considerarlos ámbitos de alta demanda. El incremento del IPRA se contiene en los distritos más poblados, Centro, Carretera de Cádiz y Cruz de Humilladero, pero superando en cualquier caso el 33%.

ID	DISTRITO	HOG	VP ALQ	ALQ %	ESF %	IPRA		▲ IPRA %
						15 €/m <sup>2</sup>	23 €/m <sup>2</sup>	
01	CENTRO	38.305	7.483	20	26	6,19	8,54	38
02	ESTE	19.537	1.618	8	22	5,66	8,33	47
03	CIUDAD JARDIN	13.781	812	6	23	4,43	6,53	47
04	BAILEN-MIRAFLORES	20.583	2.156	10	24	5,12	7,28	42
05	PALMA-PALMILLA	10.641	414	4	20	3,65	5,48	50
06	CRUZ DE HUMILLADERO	32.547	4.252	13	23	4,95	6,64	34
07	CARRETERA DE CADIZ	44.782	4.710	11	24	5,61	7,48	33
08	CHURRIANA	7.248	865	12	22	3,93	7,5	91
09	CAMPANILLAS	6.666	612	9	20	4,61	7,2	56
10	PUERTO DE LA TORRE	10.871	645	6	18	3,49	5,37	54
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	13.537	2.150	16	22	4,86	7,5	54
<b>TOTAL</b>	<b>TM MÁLAGA</b>	<b>218.499</b>	<b>25.717</b>	<b>12</b>	<b>22</b>	<b>5,42</b>	<b>7,52</b>	<b>39</b>

RÉGIMEN DE TENENCIA, ESFUERZO FAMILIAR Y EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE ALQUILER POR DISTRITOS DEL TM MÁLAGA 2015 2023; FUENTE: PMVS 2023-2027 E IPRA 2023 DEL TM MÁLAGA

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

Vemos a continuación la evolución desde 2020 a 2024 de las viviendas de uso turístico VUT y presión turística residencial PTR por distritos, según la estadística de las viviendas de uso turístico y su capacidad, del INE. Casi un 65% de las VUT están en el distrito Centro. Aunque el incremento en otros distritos es superior, la presión turística en el distrito Centro localiza el fenómeno de las VUT de forma determinante como una **situación anómala del uso residencial**.

ID	DISTRITO	VF	VUT 20	VUT 24	PTR 20 %	PTR 24 %	▲ PTR
01	CENTRO	50.139	3.130	4.555	6,24	9,08	2,84
02	ESTE	22.876	682	832	2,98	3,64	0,66
03	CIUDAD JARDIN	15.011	49	71	0,33	0,47	0,14
04	BAILEN-MIRAFLORES	23.279	81	129	0,35	0,55	0,2
05	PALMA-PALMILLA	11.400	38	67	0,33	0,58	0,25
06	CRUZ DE HUMILLADERO	37.267	254	347	0,68	0,93	0,25
07	CARRETERA DE CADIZ	51.881	542	767	1,04	1,48	0,44
08	CHURRIANA	8.127	103	118	1,27	1,45	0,18
09	CAMPANILLAS	6.066	12	23	0,2	0,38	0,18
10	PUERTO DE LA TORRE	11.173	29	38	0,26	0,34	0,08
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	18.055	79	92	0,44	0,51	0,07
<b>TOTAL</b>	<b>TM MÁLAGA</b>	<b>255.274</b>	<b>4.998</b>	<b>7.040</b>	<b>1,96</b>	<b>2,76</b>	<b>0,8</b>

EVOLUCIÓN DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL POR DISTRITOS DEL TM MÁLAGA DE 2020 A 2024; FUENTE: ESTADÍSTICA DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y SU CAPACIDAD, INE 2024

No podemos obviar otro indicador también relevante en el cómputo de la vivienda de uso turístico obtenido a partir de los registros inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía RTA. Independientemente de la actividad efectiva que el INE computa en sus métricas, las VUT registradas en el RTA representan potencialmente el máximo nivel de actividad reglada posible de las VUT en cada ámbito considerado, puesto que es esta inscripción la 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.

De forma similar a la presión turística residencial de las VUT que operan a través de los COT, las VUTR del distrito Centro superan el 60% del total y la presión registrada PTRR triplica en el distrito Centro la situación del siguiente distrito afectado, el distrito Este.



ID	DISTRITO	VF	VUTR 16	VUTR 24	PTRR 16 %	PTRR 24 %	▲ PTRR
01	CENTRO	50.139	593	7.288	1,2	14,54	13,34
02	ESTE	22.876	89	1.209	0,41	5,29	4,88
03	CIUDAD JARDIN	15.011	1	80	0,01	0,53	0,52
04	BAILEN-MIRAFLORES	23.279	8	273	0,03	1,17	1,14
05	PALMA-PALMILLA	11.400		160	0	1,40	1,40
06	CRUZ DE HUMILLADERO	37.267	11	603	0,03	1,62	1,59
07	CARRETERA DE CADIZ	51.881	54	1.442	0,11	2,78	2,67
08	CHURRIANA	8.127	8	203	0,1	2,50	2,40
09	CAMPANILLAS	6.066		23	0	0,38	0,38
10	PUERTO DE LA TORRE	11.173	3	52	0,03	0,47	0,44
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	18.055	10	238	0,06	1,32	1,26
<b>TOTAL</b>	<b>TM MÁLAGA</b>	<b>255.274</b>	<b>777</b>	<b>11.571</b>	<b>0,31</b>	<b>4,53</b>	<b>4,22</b>

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

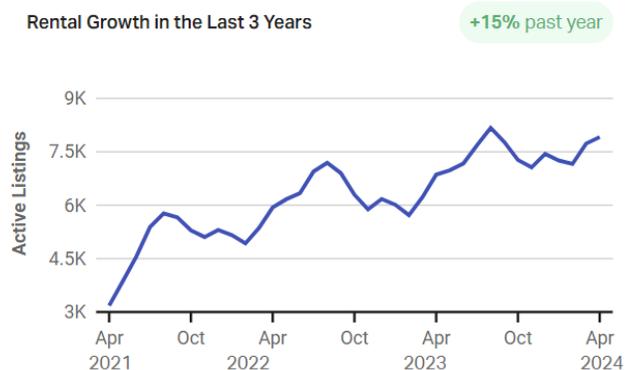


### 3.1.5 RENTABILIDAD VUTs FRENTE AL ALQUILER CONVENCIONAL

Como se ha descrito anteriormente, a partir de la información que proporciona la herramienta [MarketMinder](#) de AirDNA, se presentan determinados indicadores de caracterización de la comercialización de las VUTs en la ciudad de Málaga. 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 más de 11.000 VUTs (listados de short time rentals STR) en la ciudad de Málaga, si bien en la actualidad permanecen activas 7.915 VUTs (último mes).

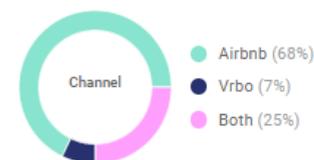
Según las métricas de la referida herramienta, estos listados activos han crecido el 15% en el último año y el 150% en los últimos tres, esto es, de 3.200 VUTs en abril de 2021 hasta 7.900 VUTs en abril de 2024.



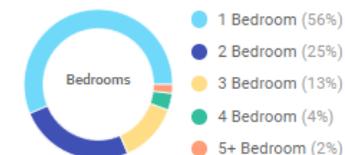
La comercialización de estas VUTs se realiza a través de los siguientes COT: Airbnb 64%, Vrbo 7% y en ambos simultáneamente 28%.

En cuanto al tamaño de las viviendas comercializadas, más de la mitad son de 1 dormitorio 56%, sólo la cuarta parte de dos dormitorios 25% y de tres y más se reparten el resto de la franja.

Listings by Rental Channel



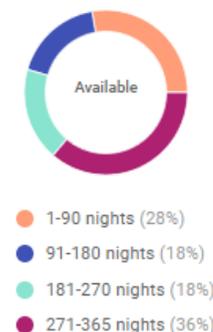
Listings by Rental Size



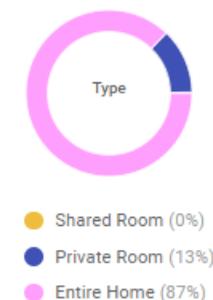
En cuanto a la disponibilidad anual de las VUTs ofertadas, algo más de la tercera parte de ellas 36% se ofertan entre 9 y 12 meses, y algo menos de otro tercio 28% entre uno y tres meses.

Respecto al tipo de alquiler, el 87% son VUTs completas y sólo el 13% restante se oferta por habitaciones.

Listings by Annual Availability



Listings by Rental Type



Para la ciudad de Málaga se proponen 12 submercados diferenciados que coinciden con los 11 distritos municipales, si bien para Málaga Centro se incorpora de forma segregada la denominada zona de El Puerto del resto del ámbito del distrito, que mantiene actualmente activos anuncios de 43 VUTs sobre 52 VUTs totales ofertadas durante los últimos 12 meses.



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

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

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

ID	BARRIO	VUT			VP ALQ		VUT/VP ALQ
		OCU %	€/DIA	€/AÑO	€/MES	€/AÑO	% (€)
01a	CENTRO	74	139,8	36.100	652	7.824	461
01b	EL PUERTO	73	179,9	44.900	652	7.824	574
02	ESTE	65	166,2	37.200	832	9.984	373
03	CIUDAD JARDIN	56	142,6	29.000	480	5.760	503
04	BAILEN-MIRAFLORES	67	84,2	18.700	524	6.288	297
05	PALMA-PALMILLA	62	135,6	31.800	426	5.112	622
06	CRUZ DE HUMILLADERO	66	105,3	25.800	547	6.564	393
07	CARRETERA DE CADIZ	71	115,4	28.800	615	7.380	390
08	CHURRIANA	60	205,1	39.100	630	7.560	517
09	CAMPANILLAS	54	194,5	31.800	483	5.796	549
10	PUERTO DE LA TORRE	51	193,6	27.400	490	5.880	466
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	63	139,7	33.400	712	8.544	391
<b>TOTAL</b>	<b>TM MÁLAGA</b>	<b>72</b>	<b>138,3</b>	<b>30.500</b>	<b>626</b>	<b>7.510</b>	<b>406</b>

INGRESOS DERIVADOS DEL ALQUILER COMO VUT Y POR ALQUILER CONVENCIONAL POR DISTRITOS DEL TM MÁLAGA. FUENTE: AIRDNA E IPRA 2023 IMV



### 3.2 APROXIMACIÓN A ESCALA DE AGRUPACIÓN DE BARRIOS

Llegado este punto se procede a descender en el análisis desde la escala distrito a la escala de agrupación de barrios en AAEE para ampliar el diagnóstico. Se realizará el recorrido a través de una selección de AAEE, que según hemos apuntado y a partir de los registros del RTA, la componen las agrupaciones de barrios AAEE que están sometidas a la mayor presión turística potencial de la ciudad o presión turística residencial registrada PTRR, seleccionando todos aquellos ámbitos de estudio en los que la PTRR supera el valor medio de la serie, esto es, según valores adjuntos sobre los estadísticos del atributo PTRR de las AAEE, se seleccionan todas las AAEE con una PTRR superior al 4,88%.

Estadística AAEE	Valor
Número	59
<b>Media</b>	<b>4,88468</b>
Mediana	1,81582
Desv est (pop)	7,21713
Desv est (muestra)	7,27908
Mínimo	0
Máximo	36,8043
Intervalo	36,8043
Minoría	0
Mayoría	0
Variedad	59
Q1	0,811215
Q3	5,31803
IQR	4,50682

Ello supone incluir un total de 17 delimitaciones de agrupaciones de barrios en AAEE correspondientes a los distritos Centro (11 Uds.), Este (3), Churriana (1), y Carretera de Cádiz (2).



Se recoge en tabla adjunta dicha selección de agrupaciones de barrios en áreas estadísticas AAEE ordenadas según el orden de mayor a menor 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.

	DIS		AAEE	VUTR 24	PTRR 24 %
01	CENTRO	02	CENTRO HISTORICO	1.693	36,80
01	CENTRO	06	LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	743	29,92
01	CENTRO	03	EL EJIDO-LA MERCED	1.065	25,85
01	CENTRO	05	ENSANCHE CENTRO-SOHO	325	16,18
01	CENTRO	11	PERCHEL NORTE	144	14,09
01	CENTRO	08	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	872	13,21
01	CENTRO	09	MALAGUETA-MONTE SANCHA	556	11,96
01	CENTRO	04	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	397	10,63
02	ESTE	19	PEDREGALEJO-MORLACO	417	10,46
01	CENTRO	12	PERCHEL SUR	345	9,09
08	CHURRIANA	49	GUADALMAR	125	8,60
01	CENTRO	07	LA TRINIDAD	754	8,42
07	CARRETERA DE CADIZ	45	PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO	202	7,25
02	ESTE	14	EL CANDADO	73	6,15
01	CENTRO	01	MARMOLES	171	5,53
07	CARRETERA DE CADIZ	42	LA PRINCESA-HUELIN	587	5,11
02	ESTE	20	PINARES DE SAN ANTON	65	4,98
<b>TM MÁLAGA</b>				<b>11.571</b>	<b>4,53</b>

*PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL EN AGRUPACIONES DE BARRIOS AAEE DEL TM MÁLAGA CON PTRR SUPERIOR A LA MEDIA; FUENTE: REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA, RTA 2024*



### 3.2.1 POBLACIÓN Y HOGARES

Se muestra a continuación la evolución reciente de población POB y hogares HOG en las AAEE seleccionadas del TM Málaga entre 2015 y 2022.

Para esta selección de territorios el mayor crecimiento de población y hogares se da en zonas periféricas, Paseo Marítimo Oeste-Pacífico o La Victoria-Conde De Ureña-Gibralfaro, mientras que, en las áreas más céntricas, El Ejido-La Merced, Mármoles o Perchel Sur, la evolución reciente es de pérdida de población y hogares.

AAEE	POB 15	HOG 15	POB 22	HOG 22	▲ POB %	▲ HOG %
02 CENTRO HISTORICO	4.862	2.462	4.297	2.313	-11,62	-6,05
06 LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	4.235	1.906	4.285	1.917	1,18	0,58
03 EL EJIDO-LA MERCED	8.433	3.545	7.181	3.129	-14,85	-11,73
05 ENSANCHE CENTRO-SOHO	2.506	1.185	2.490	1.183	-0,64	-0,17
11 PERCHEL NORTE	2.302	923	2.282	935	-0,87	1,30
08 LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	12.330	5.102	13.529	5.632	9,72	10,39
09 MALAGUETA-MONTE SANCHA	8.335	3.344	7.924	3.276	-4,93	-2,03
04 EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	8.245	3.127	8.262	3.254	0,21	4,06
19 PEDREGALEJO-MORLACO	8.858	3.192	8.568	3.220	-3,27	0,88
12 PERCHEL SUR	6.260	2.782	6.243	2.558	-0,27	-8,05
49 GUADALMAR	2.926	1.097	2.953	1.127	0,92	2,73
07 LA TRINIDAD	17.276	7.232	17.600	7.474	1,88	3,35
45 PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO	3.978	1.539	4.670	1.832	17,4	19,04
14 EL CANDADO	2.384	860	2.507	890	5,16	3,49
01 MARMOLES	5.300	2.386	5.121	2.150	-3,38	-9,89
42 LA PRINCESA-HUELIN	24.333	9.307	24.461	9.908	0,53	6,46
20 PINARES DE SAN ANTON	4.420	1.451	4.526	1.495	2,4	3,03
<b>TOTAL TM MÁLAGA</b>	<b>572.931</b>	<b>213.072</b>	<b>577.391</b>	<b>218.499</b>	<b>0,78</b>	<b>2,55</b>

EVOLUCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES POR BARRIOS SELECCIONADOS DEL TM MÁLAGA DE 2015 A 2022. FUENTE: ESTADÍSTICAS DEL PADRÓN CONTÍNUO, INE 2024



### 3.2.2 PARQUE RESIDENCIAL

A continuación se muestra la evolución reciente entre 2015 y 2024 del parque residencial, según el Catastro Inmobiliario, y las características principales de antigüedad, calidad constructiva y superficie media de la vivienda familiar VF de tipología colectiva.

Dentro de esta selección de territorios, el mejor dato de calidad constructiva de las edificaciones, y las más recientes, se da en las AAEE Ensanche Centro-Soho, Malagueta-Monte Sancha, Pedregalejo-Morlaco y Guadalmar.

AAEE	VF 15	VF 24	▲ VF %	VF CAL	VF ANT	VF SUP
02 CENTRO HISTORICO	4.440	4.600	3,6	4,6	1956	96
06 LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	2.378	2.483	4,42	4,6	1990	80
03 EL EJIDO-LA MERCED	4.038	4.120	2,03	4,8	1984	84
05 ENSANCHE CENTRO-SOHO	1.969	2.009	2,03	4,3	1973	104
11 PERCHEL NORTE	952	1.022	7,35	4,4	1987	79
08 LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	6.539	6.601	0,95	4,7	1982	78
09 MALAGUETA-MONTE SANCHA	4.595	4.650	1,2	4,1	1977	107
04 EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	3.701	3.733	0,86	4,7	1988	88
19 PEDREGALEJO-MORLACO	3.895	3.985	2,31	4,1	1984	97
12 PERCHEL SUR	3.646	3.797	4,14	4,4	1979	78
49 GUADALMAR	1.450	1.453	0,21	4,3	2003	138
07 LA TRINIDAD	8.872	8.957	0,96	4,6	1985	82
45 PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO	2.238	2.787	24,53	6,1	1975	82
14 EL CANDADO	1.022	1.187	16,14	4,5	1999	92
01 MARMOLES	3.060	3.094	1,11	4,6	1985	81
42 LA PRINCESA-HUELIN	11.431	11.489	0,51	5,1	1983	81
20 PINARES DE SAN ANTON	1.281	1.306	1,95	4,3	1991	80
<b>TOTAL TM MÁLAGA</b>	<b>246.894</b>	<b>255.274</b>	<b>3,39</b>	<b>4,9</b>	<b>1986</b>	<b>87</b>

EVOLUCIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL DE 2015 A 2024. CALIDAD, ANTIGÜEDAD Y SUPERFICIE MEDIA EN LOS BARRIOS SELECCIONADOS DEL TM MÁLAGA. FUENTE: CATASTRO INMOBILIARIO 2024



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

A continuación, se muestra la proporción del régimen de tenencia de los hogares en alquiler VP ALQ, y el esfuerzo familiar ESF que supone, extractado del Plan Municipal de Vivienda y Suelo PMVS 2023-2027. Se muestra, además la evolución de los precios de alquiler privado de vivienda colectiva por distritos según el índice de precios de alquiler del TM Málaga, IPRA, también elaborado por el IMV Málaga.

Las zonas donde el incremento del IPRA es mayor se corresponden con áreas de bajo porcentaje de hogares en régimen de alquiler, pero las zonas donde este acceso a la vivienda se concentra, como Centro Histórico o La Trinidad, el crecimiento de los precios se acerca y supera incluso el 40%.

	AAEE	VP ALQ	ALQ %	ESF %	IPRA 15	IPRA 23	▲ IPRA %
02	CENTRO HISTORICO	1.208	52	43	6,99	10,18	46
06	LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	430	22	24	6,4	8,64	35
03	EL EJIDO-LA MERCED	550	18	26	6,39	9,29	45
05	ENSANCHE CENTRO-SOHO	462	39	26	6,56	8,26	26
11	PERCHEL NORTE	240	26	23	5,67	8,33	47
08	LA VICTORIA- CONDE DE UREÑA- GIBRALFARO	776	14	23	6,33	8,82	39
09	MALAGUETA-MONTE SANCHA	488	15	22	7,05	9,86	40
04	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	476	15	23	5,6	7,89	41
19	PEDREGALEJO-MORLACO	329	10	21	5,57	10,16	82
12	PERCHEL SUR	597	23	23	6,11	8,44	38
49	GUADALMAR	85	8	21	4,75	7,75	63
07	LA TRINIDAD	1.351	18	24	5,69	7,89	39
45	PASEO MARITIMO OESTE- PACIFICO	368	20	23	5,87	9,53	62
14	EL CANDADO	74	8	16	5,56	7,06	27
01	MARMOLES	446	21	23	6,11	7,27	19
42	LA PRINCESA-HUELIN	1.154	12	25	6,01	7,31	22
20	PINARES DE SAN ANTON	46	3	36	7,3	7,94	9
<b>TOTAL</b>	<b>TM MÁLAGA</b>	<b>25.717</b>	<b>12</b>	<b>22</b>	<b>5,42</b>	<b>7,52</b>	<b>39</b>

RÉGIMEN DE TENENCIA, ESFUERZO Y EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE ALQUILER POR AAEE DEL TM MÁLAGA 2015 2023; FUENTE: PMVS 2023-2027 E IPRA 2023 DEL TM MÁLAGA



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

Vemos a continuación la evolución desde 2020 a 2024 de las viviendas de uso turístico VUT y presión turística residencial PTR en las zonas seleccionadas del TM Málaga, según la estadística de las viviendas de uso turístico del INE.

A pesar de la presencia de actividad turística en las zonas periféricas, como La Victoria o Malagueta, es en las zonas céntricas, como Centro Histórico y EL Ejido, donde tanto la presión turística como su incremento son más notables.

	AAEE	VUT 20	VUT 24	PTR 20 %	PTR 24 %	▲ PTR
02	CENTRO HISTORICO	658	1.181	14,29	25,67	11,38
06	LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	389	451	15,66	18,18	2,52
03	EL EJIDO-LA MERCED	391	689	9,49	16,73	7,24
05	ENSANCHE CENTRO-SOHO	227	284	11,3	14,14	2,84
11	PERCHEL NORTE	85	98	8,35	9,58	1,23
08	LA VICTORIA- CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	314	471	4,75	7,13	2,38
09	MALAGUETA-MONTE SANCHA	265	299	5,71	6,44	0,73
04	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	196	243	5,24	6,51	1,27
19	PEDREGALEJO-MORLACO	260	301	6,51	7,54	1,03
12	PERCHEL SUR	124	177	3,28	4,65	1,37
49	GUADALMAR	44	45	3,03	3,11	0,08
07	LA TRINIDAD	297	450	3,32	5,02	1,7
45	PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO	67	96	2,4	3,46	1,06
14	EL CANDADO	68	69	5,72	5,78	0,06
01	MARMOLES	81	94	2,61	3,04	0,43
42	LA PRINCESA-HUELIN	244	369	2,12	3,21	1,09
20	PINARES DE SAN ANTON	46	51	3,54	3,88	0,34
<b>TOTAL</b>	<b>TM MÁLAGA</b>	<b>4.998</b>	<b>7.040</b>	<b>1,96</b>	<b>2,76</b>	<b>0,8</b>

EVOLUCIÓN DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL, SEGÚN LOS COT, DE LAS ÁREAS ESTADÍSTICAS SELECCIONADAS DEL TM MÁLAGA DE 2020 A 2024. FUENTE: ESTADÍSTICA DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y SU CAPACIDAD, INE 2024

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.

El incremento de la presión turística máxima en las áreas seleccionadas del distrito Centro, Centro Histórico, La Goleta, o El Ejido, multiplican el efecto así recogido en otras zonas.

	AAEE	VUTR 16	VUTR 24	PTRR 16 %	PTRR 24 %	▲ PTRR
02	CENTRO HISTORICO	167	1.693	3,76	36,80	33,04
06	LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	85	743	3,57	29,92	26,35
03	EL EJIDO-LA MERCED	95	1.065	2,35	25,85	23,5
05	ENSANCHE CENTRO-SOHO	28	325	1,42	16,18	14,76
11	PERCHEL NORTE	16	144	1,68	14,09	12,41
08	LA VICTORIA- CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	62	872	0,95	13,21	12,26
09	MALAGUETA-MONTE SANCHA	73	556	1,59	11,96	10,37
04	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	5	397	0,14	10,63	10,49
19	PEDREGALEJO-MORLACO	36	417	0,92	10,46	9,54
12	PERCHEL SUR	20	345	0,55	9,09	8,54
49	GUADALMAR	5	125	0,34	8,60	8,26
07	LA TRINIDAD	28	754	0,32	8,42	8,10
45	PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO	6	202	0,27	7,25	6,98
14	EL CANDADO	9	73	0,88	6,15	5,27
01	MARMOLES	7	171	0,23	5,53	5,30
42	LA PRINCESA-HUELIN	28	587	0,24	5,11	4,87
20	PINARES DE SAN ANTON	8	65	0,62	4,98	4,36
<b>TOTAL</b>	<b>TM MÁLAGA</b>	<b>777</b>	<b>11.571</b>	<b>0,31</b>	<b>4,53</b>	<b>4,22</b>

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



### 3.2.5 OTROS INDICADORES EN TORNO A LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO

#### 3.2.5.1 ABSORCIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA POR LAS VUTS

A continuación podemos comprobar la reducción de la vivienda vacía existente en las áreas estadísticas seleccionadas en el periodo 2018 a 2021. Observamos cómo en las zonas de Centro Histórico, La Goleta o El Ejido se produce la mayor reducción. Podríamos interpretar que las VUT son en buena parte las causantes de la desaparición de la vivienda vacía medida en 2018.

	AAEE	VF 24	VV 18 %	VV 21 %	▲ VV
02	CENTRO HISTORICO	4.600	11,3	8,5	-2,8
06	LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	2.483	8,5	6,4	-2,1
03	EL EJIDO-LA MERCED	4.120	7,8	5,9	-1,9
05	ENSANCHE CENTRO-SOHO	2.009	4,6	3,5	-1,2
11	PERCHEL NORTE	1.022	5,4	4,1	-1,3
08	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	6.601	6,4	4,8	-1,6
09	MALAGUETA-MONTE SANCHA	4.650	3,5	2,6	-0,9
04	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	3.733	5,3	4,0	-1,3
19	PEDREGALEJO-MORLACO	3.985	4,0	5,2	1,2
12	PERCHEL SUR	3.797	4,7	3,5	-1,2
49	GUADALMAR	1.453	1,9	2,6	0,7
07	LA TRINIDAD	8.957	5,8	4,4	-1,4
45	PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO	2.787	3,0	4,7	1,7
14	EL CANDADO	1.187	2,4	3,1	0,7
01	MARMOLES	3.094	5,0	3,7	-1,2
42	LA PRINCESA-HUELIN	11.489	1,4	2,1	0,8
20	PINARES DE SAN ANTON	1.306	3,2	4,2	1,0
<b>TOTAL</b>	<b>TM MÁLAGA</b>	<b>255.274</b>	<b>4,4</b>	<b>3,5</b>	<b>-0,9</b>

EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA DE LAS ÁREAS ESTADÍSTICAS SELECCIONADAS DEL TM MÁLAGA DE 2018 A 2021. FUENTE: MAPA DE LA VIVIENDA DESHABITADA, MÁLAGA 2018, IMV MÁLAGA, CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2021, INE.

#### 3.2.5.2 ABSORCIÓN DE LA VIVIENDA NUEVA POR LAS VUTS

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

	AAEE	VF 15	VF 24	VUTR 16	VUTR 24	▲ VUTR/VF %
02	CENTRO HISTORICO	4.440	4.600	167	1.693	954
06	LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	2.378	2.483	85	743	627
03	EL EJIDO-LA MERCED	4.038	4.120	95	1.065	1.183
05	ENSANCHE CENTRO-SOHO	1.969	2.009	28	325	743
11	PERCHEL NORTE	952	1.022	16	144	183
08	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	6.539	6.601	62	872	1.306
09	MALAGUETA-MONTE SANCHA	4.595	4.650	73	556	878
04	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	3.701	3.733	5	397	1.225
19	PEDREGALEJO-MORLACO	3.895	3.985	36	417	423
12	PERCHEL SUR	3.646	3.797	20	345	215
49	GUADALMAR	-	1.453	-	125	-
07	LA TRINIDAD	8.872	8.957	28	754	854
45	PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO	2.238	2.787	6	202	36
14	EL CANDADO	1.022	1.187	9	73	39
01	MARMOLES	3.060	3.094	7	171	482
42	LA PRINCESA-HUELIN	11.431	11.489	28	587	964
20	PINARES DE SAN ANTON	1.281	1.306	8	65	228
<b>TOTAL</b>	<b>TM MÁLAGA</b>	<b>246.894</b>	<b>255.274</b>	<b>777</b>	<b>11.571</b>	<b>129</b>

ORIENTACIÓN RECIENTE DE LA VIVIENDA NUEVA A VIVIENDA DE USO TURÍSTICO DE LAS ÁREAS ESTADÍSTICAS SELECCIONADAS DEL TM MÁLAGA DE 2016 A 2024. FUENTE: CATASTRO INMOBILIARIO Y REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA, RTA 2024



#### 4 CUADRO RESUMEN DE PRINCIPALES RESULTADOS ANALIZADOS

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

Mediante una lectura transversal observamos como las agrupaciones de barrios que superan el 8% de la presión turística registrada PTRR concentran de forma mayoritaria los valores extremos (rojos) y sus entornos inmediatos (tonos más cálidos) de las series mostradas para cada métrica y por encima o muy por encima de los valores de la media municipal en cada caso.

DIS	AAEE	PTRR %	▲ POB %	▲ HOG %	▲ VF %	▲ IPRA %	ESF %	▲ VV Puntos %	VUTR Nº	▲ PTRR %	▲ VUTR/VF %	VUT/ALQ % (€)	
01	CENTRO	02 CENTRO HISTORICO	36,80	-11,62	-6,05	3,6	46	43	-2,8	1.693	33,04	954	461
01	CENTRO	06 LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	29,92	1,18	0,58	4,42	35	24	-2,1	743	26,35	627	461
01	CENTRO	03 EL EJIDO-LA MERCED	25,85	-14,85	-11,73	2,03	45	26	-1,9	1.065	23,5	1.183	461
01	CENTRO	05 ENSANCHE CENTRO-SOHO	16,18	-0,64	-0,17	2,03	26	26	-1,2	325	14,76	743	461
01	CENTRO	11 PERCHEL NORTE	14,09	-0,87	1,30	7,35	47	23	-1,3	144	12,41	183	461
01	CENTRO	08 LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	13,21	9,72	10,39	0,95	39	23	-1,6	872	12,26	1.306	461
01	CENTRO	09 MALAGUETA-MONTE SANCHA	11,96	-4,93	-2,03	1,2	40	22	-0,9	556	10,37	878	461
01	CENTRO	04 EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	10,63	0,21	4,06	0,86	41	23	-1,3	397	10,49	1.225	461
02	ESTE	19 PEDREGALEJO-MORLACO	10,46	-3,27	0,88	2,31	82	21	1,2	417	9,54	423	373
01	CENTRO	12 PERCHEL SUR	9,09	-0,27	-8,05	4,14	38	23	-1,2	345	8,54	215	461
08	CHURRIANA	49 GUADALMAR	8,60	0,92	2,73	0,21	63	21	0,7	125	8,26	-	517
01	CENTRO	07 LA TRINIDAD	8,42	1,88	3,35	0,96	39	24	-1,4	754	8,1	854	461
07	CARRETERA DE CADIZ	45 PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO	7,25	17,4	19,04	24,53	62	23	1,7	202	6,98	36	390
02	ESTE	14 EL CANDADO	6,15	5,16	3,49	16,14	27	16	0,7	73	5,27	39	373
01	CENTRO	01 MARMOLES	5,53	-3,38	-9,89	1,11	19	23	-1,2	171	5,3	482	461
07	CARRETERA DE CADIZ	42 LA PRINCESA-HUELIN	5,11	0,53	6,46	0,51	22	25	0,8	587	4,87	964	390
02	ESTE	20 PINARES DE SAN ANTON	4,98	2,4	3,03	1,95	9	36	1,0	65	4,36	228	373
<b>TOTAL</b>	<b>TM MÁLAGA</b>		<b>4,53</b>	<b>0,78</b>	<b>2,55</b>	<b>3,39</b>	<b>39</b>	<b>22</b>	<b>-0,9</b>	<b>11.571</b>	<b>4,22</b>	<b>129</b>	<b>406</b>

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



### 5.1 LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO SUPONEN CASI EL 75% DE LAS PLAZAS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO OFERTADAS Y SE CONCENTRAN EN CUATRO DISTRITOS DE LA CIUDAD SIENDO LOS BARRIOS DEL DISTRITO CENTRO LOS QUE ACUMULAN UN 65% 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 Málaga, de tal forma que esta modalidad de alojamiento se sitúa en el 73 % del número total de plazas turísticas ofertadas en la ciudad, muy por encima de los apartamentos turísticos, que ofertan el 8 % de las plazas, o de los alojamientos hoteleros que ofertan el 18 % 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 Málaga, superando a la suma del resto de modalidades de alojamiento, y sumando casi tres cuartas partes del total de plazas ofertadas.

Además, de dichas plazas ofertadas, casi el 65% de las mismas se sitúan en el Distrito Centro, y más del 90% entre los Distritos Centro, Este, Cruz de Humilladero y Ctra. de Cádiz, lo que pone de manifiesto que se trata de un fenómeno que se concentra sólo en ciertas zonas de la ciudad, y que por tanto son esos barrios los que soportan de forma clara las consecuencias del desarrollo de este reciente modelo de alojamiento turístico.



## **5.2 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 Málaga, 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.

Al observar las AAEE que presentan un PTRR por encima de la media municipal se comprueba como los incrementos de VUT en las mismas han sido muy altos, y superiores a los del resto del término municipal.

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

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

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

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

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

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

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

Debe tenerse en cuenta cual es la dinámica demográfica general de la ciudad de Málaga, que en los últimos años se ha caracterizado por un crecimiento paulatino en el número de hogares y también en el número de personas.

Si observamos la dinámica demográfica en las AAEE con mayor impacto de las VUT, y lo comparamos con los de la ciudad, podemos comprobar que en la mayor parte de estos barrios se pierde hogares y población, separándose de la tendencia general del municipio. O bien, en estas zonas el crecimiento de hogares y población es inferior al del resto de la ciudad. Es decir, que son barrios en los que el número de hogares y habitantes crece con menor intensidad.

Esta situación nos lleva a determinar que existe una relación directa en el incremento del número de VUT y la pérdida de personas y hogares residentes, ya que de forma mayoritaria en aquellas AAEE en las que hay una mayor presencia de VUT se produce esta pérdida de residentes.



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

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

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

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

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

De igual manera en dichos ámbitos territoriales son en los que se producen tasas de esfuerzo más altas para el alquiler de vivienda.

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

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

En el tiempo del confinamiento y los meses posteriores se redujo la oferta de VUT, que fue nuevamente incrementándose a medida que las restricciones a la movilidad fueron desapareciendo.

En este sentido, se ha observado que en las AAEE con PTRR superior a la media municipal, de forma mayoritaria, el número de VUT existentes en la actualidad si han superado los umbrales máximos de VUT que se ofertaban a principios de 2020.

Por tanto, existen AAEE, en los que a fecha de hoy se ha superado el número de VUT que se ofertaban a principios de 2020, poniendo de manifiesto como determinadas zonas de la ciudad han seguido creciendo, superando el momento de mayor intensidad de crecimiento previo a la pandemia.



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

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

Y así, en el informe “Análisis, estudio y actualización del Mapa de Precios de Referencia de Alquiler Residencial en el Término Municipal de Málaga” elaborado por el Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga en Octubre de 2023, se señalaba la relación de la vivienda con finalidad turística y la vivienda deshabitada en el incremento de los precios de alquiler.

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

Este hecho queda corroborado cuando además se pone en relación con una disminución del número de hogares y por tanto de viviendas principales.

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

## 5.8 INCIDENCIA EN EL ACCESO A LA VIVIENDA DE LOS VECINOS DE LAS ÁREAS ESTADÍSTICAS QUE SOPORTAN UN MAYOR NÚMERO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Si observamos el acumulativo de indicadores que han sido analizados podemos observar cómo los extremos de las métricas y sus entornos inmediatos se concentran en aquellos ámbitos que han sido definidos con una PTRR superior al 8%.

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

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

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



## 5.9 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.

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

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

## 6 DELIMITACIÓN DE ZONAS POR TIPO DE CRECIMIENTO DEL FENÓMENO

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. En paralelo vamos a analizar a qué escala vamos a realizar dicha delimitación.

Hasta ahora hemos analizado la incidencia de la distribución de las VUTs a escala distrito y a escala de agregación de barrios en AAEE, según hemos expuesto. Hemos comprobado que la implantación y distribución de las VUT manifiesta una distribución de clara simetría central que sitúa su polo en la zona histórica y se expande por todo el distrito 1 Centro con una intensidad cuantitativamente superior a sus zonas concéntricas exteriores, que, de igual mismo modo se expande por la zona de costa del distrito 2 Este y del distrito 7 Carretera de Cádiz.

Del análisis multiescalar realizado comprobamos cómo existen agrupaciones de barrios AAEE con alta y muy alta PTRR (> 8%) en distritos donde no se superan dichas ratios, obviamente, fruto de la aplicación de los estadísticos que estamos empleando.

Al aumentar la escala del análisis se diluyen los efectos producidos por la concentración de las VUTs puesto que éstos se repercuten sobre una población mayor.

Es el caso de las AAEE del distrito 1 Centro, con una PTRR del 13,34% que contiene AAEE que presentan valores muy superiores: Centro Histórico 36,80%, La Goleta-San Felipe Neri 29,92%, El Ejido-La Merced 25,85%, Ensanche Centro-Soho 16,18%, Perchel Norte 14,09%, La Victoria-Conde De Ureña-Gibralfaro 13,21%, Malagueta-Monte Sancha 11,96%, El Molinillo-Capuchinos 10,63%, Perchel Sur 9,09% o la Trinidad 8,42%; o del distrito 2 Este, con una PTRR inferior al 5% y que contiene a AAEE con valores también muy superiores como Pedregalejo-Morlaco que se sitúa por encima del 10%; o Guadalmar al 8,60 del distrito Churriana que presenta una PTRR media de 2,50%. Todas ellas presentan individualmente



valores de PTRR superiores o muy superiores a la de los distritos en los que se insertan.

ID_DIS	DIS	ID_AAEE	AAEE	PTRR 24 %
01	CENTRO	02	CENTRO HISTORICO	36,80
01	CENTRO	06	LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	29,92
01	CENTRO	03	EL EJIDO-LA MERCED	25,85
01	CENTRO	05	ENSANCHE CENTRO-SOHO	16,18
01	CENTRO	11	PERCHEL NORTE	14,09
01	CENTRO	08	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	13,21
01	CENTRO	09	MALAGUETA-MONTE SANCHA	11,96
01	CENTRO	04	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	10,63
02	ESTE	19	PEDREGALEJO-MORLACO	10,46
01	CENTRO	12	PERCHEL SUR	9,09
08	CHURRIANA	49	GUADALMAR	8,60
01	CENTRO	07	LA TRINIDAD	8,42
07	CARRETERA DE CADIZ	45	PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO	7,25
02	ESTE	14	EL CANDADO	6,15
01	CENTRO	01	MARMOLES	5,53
07	CARRETERA DE CADIZ	42	LA PRINCESA-HUELIN	5,11
02	ESTE	20	PINARES DE SAN ANTON	4,98
<b>TM MÁLAGA</b>				<b>4,53</b>

Esa misma situación se produce al descender la escala del análisis, desde los barrios agrupados en AAEE hasta la escala de barrios municipales individualizados.

Si analizamos los barrios que superan ese límite de PTRR del 8% observamos que no siempre pertenecen a AAEE que se sitúan en ese rango. En la tabla posterior se han marcado los barrios que presentan valores de PTRR  $\geq$  8% mientras que el AAEE a la que pertenecen no lo supera.



ID_DIS	DIS	ID_AAEE	AAEE	ID_BAR	BAR	PTRR 24 %
01	CENTRO	03	EL EJIDO-LA MERCED	004	LA MERCED	53,78
01	CENTRO	02	CENTRO HISTORICO	002	CENTRO HISTORICO	36,80
01	CENTRO	03	EL EJIDO-LA MERCED	005	LAGUNILLAS	34,71
01	CENTRO	06	LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	012	SAN FELIPE NERI	32,59
01	CENTRO	06	LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	011	LA GOLETA	28,93
01	CENTRO	08	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	018	LA VICTORIA	24,40
02	ESTE	19	PEDREGALEJO-MORLACO	089	TORRE DE SAN TELMO	23,05
02	ESTE	19	PEDREGALEJO-MORLACO	088	PEDREGALEJO PLAYA	17,26
<b>02</b>	<b>ESTE</b>	<b>15</b>	<b>EL PALO</b>	<b>057</b>	<b>PLAYAS DEL PALO</b>	<b>16,71</b>
01	CENTRO	05	ENSANCHE CENTRO-SOHO	009	ENSANCHE CENTRO	16,18
<b>02</b>	<b>ESTE</b>	<b>15</b>	<b>EL PALO</b>	<b>047</b>	<b>EL CHANQUETE</b>	<b>15,38</b>
01	CENTRO	11	PERCHEL NORTE	033	PERCHEL NORTE	14,09
01	CENTRO	09	MALAGUETA-MONTE SANCHA	024	LA MALAGUETA	13,78
<b>07</b>	<b>CARRETERA DE CADIZ</b>	<b>39</b>	<b>FINCA EL PATO-TORRE DEL RIO</b>	<b>214</b>	<b>MALAGA 2000</b>	<b>13,64</b>
<b>07</b>	<b>CARRETERA DE CADIZ</b>	<b>45</b>	<b>PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO</b>	<b>267</b>	<b>TABACALERA</b>	<b>13,57</b>
02	ESTE	19	PEDREGALEJO-MORLACO	081	BAÑOS DEL CARMEN	13,51
01	CENTRO	04	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	006	CAPUCHINOS	12,92
02	ESTE	19	PEDREGALEJO-MORLACO	084	LA VIÑA	12,64
08	CHURRIANA	49	GUADALMAR	322	LA CIZAÑA	12,38
01	CENTRO	04	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	007	EL MOLINILLO	12,07
01	CENTRO	09	MALAGUETA-MONTE SANCHA	021	CAMPOS ELISEOS	11,93
01	CENTRO	09	MALAGUETA-MONTE SANCHA	022	CAÑADA DE LOS INGLESES	11,66
<b>02</b>	<b>ESTE</b>	<b>16</b>	<b>LIMONAR</b>	<b>062</b>	<b>CAMINO DEL COLMENAR</b>	<b>11,11</b>
01	CENTRO	08	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	015	CONDE DE UREÑA	11,10
<b>02</b>	<b>ESTE</b>	<b>16</b>	<b>LIMONAR</b>	<b>073</b>	<b>SANTA PAULA MIRAMAR</b>	<b>10,71</b>
01	CENTRO	12	PERCHEL SUR	035	PLAZA DE TOROS VIEJA	10,63
<b>02</b>	<b>ESTE</b>	<b>14</b>	<b>EL CANDADO</b>	<b>039</b>	<b>EL CANDADO</b>	<b>10,20</b>
01	CENTRO	03	EL EJIDO-LA MERCED	003	EL EJIDO	10,04
01	CENTRO	08	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	016	CRISTO DE LA EPIDEMIA	10,03
<b>10</b>	<b>PUERTO DE LA TORRE</b>	<b>53</b>	<b>EL CORTIJUELO</b>	<b>373</b>	<b>DISEMINADO DM P DE LA TORRE</b>	<b>10,00</b>
<b>07</b>	<b>CARRETERA DE CADIZ</b>	<b>42</b>	<b>LA PRINCESA-HUELIN</b>	<b>247</b>	<b>TORRES DE LA SERNA</b>	<b>10,00</b>
<b>07</b>	<b>CARRETERA DE CADIZ</b>	<b>45</b>	<b>PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO</b>	<b>266</b>	<b>SANTA ISABEL</b>	<b>9,64</b>
02	ESTE	19	PEDREGALEJO-MORLACO	085	LAS ACACIAS	9,10
<b>02</b>	<b>ESTE</b>	<b>16</b>	<b>LIMONAR</b>	<b>072</b>	<b>PEINADO GRANDE</b>	<b>9,09</b>
<b>05</b>	<b>PALMA-PALMILLA</b>	<b>30</b>	<b>MARTIRCOS-LA ROCA</b>	<b>153</b>	<b>MARTIRCOS</b>	<b>9,03</b>
<b>07</b>	<b>CARRETERA DE CADIZ</b>	<b>45</b>	<b>PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO</b>	<b>263</b>	<b>PACIFICO</b>	<b>8,97</b>

08	CHURRIANA	49	GUADALMAR	321	GUADALMAR	8,60
<b>02</b>	<b>ESTE</b>	<b>20</b>	<b>PINARES DE SAN ANTON</b>	<b>097</b>	<b>PINARES DE SAN ANTON</b>	<b>8,52</b>
01	CENTRO	08	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	020	VENTAJA ALTA	8,45
01	CENTRO	07	LA TRINIDAD	013	LA TRINIDAD	8,42
01	CENTRO	12	PERCHEL SUR	034	PERCHEL SUR	7,93
01	CENTRO	09	MALAGUETA-MONTE SANCHA	023	LA CALETA	7,87
02	ESTE	19	PEDREGALEJO-MORLACO	087	PEDREGALEJO	7,87
08	CHURRIANA	48	CORTIJO DE MAZA-FINCA MONSALVEZ-EL OLIVAR	309	EL OLIVAR	7,83
08	CHURRIANA	47	CHURRIANA-EL PIZARRILLO-LA NORIA-GUADALSOL	294	LOS PASEROS	7,69
02	ESTE	15	EL PALO	056	PLAYA VIRGINIA	7,47
02	ESTE	19	PEDREGALEJO-MORLACO	082	EL MORLACO	7,42
01	CENTRO	08	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	014	BARCENILLAS	7,28
01	CENTRO	10	OLLETAS-SIERRA BLANQUILLA	029	SAN MIGUEL	7,02

EXTRACTO DE LISTADO DE BARRIOS MUNICIPALES DEL TM MÁLAGA CON INDICACIÓN DE ÁREA ESTADÍSTICA Y DISTRITO AL QUE PERTENECEN CON INDICACIÓN DE PTRR 24 % Y ORDENADOS DE MAYOR A MENOR PTRR;  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CEMI, CATASTRO INMOBILIARIO Y RTA 2024

Es el caso de los barrios Playas del Palo con 16,71% y El Chanquete con 15,38% del AAEE El Palo con un 4,84% de media; Málaga 2000 con el 13,64% del AAEE Finca El Pato-Torre del Río que posee un 3,16%; Tabacalera con el 13,57%, Santa Isabel con el 9,64% y Pacífico con el 8,97% del AAEE Paseo Marítimo Oeste-Pacífico que posee el 7,25%; Peinado Grande al 9,09% del AAEE El Limonar que posee el 3,54; Martiricos al 9,03% del AAEE Martiricos-La Roca que posee el 4,55%; o el barrio de Pinares de San Antón con el 8,5% del AAEE del mismo nombre que posee el 4,98% de PTRR. Ninguna de esas AAEE estaba en la relación anterior y sin embargo los barrios relacionados, contenidos en las mismas presentan una PTRR > 8%.

De igual manera sucede que hay barrios municipales que no presentan esos valores extremos de presión y están incluidos en AAEE que sí están así cualificadas, son los que reducen la media.

Valgan estas apreciaciones para justificar que una vez analizado el comportamiento del fenómeno a escalas superiores se procederá a la determinación de la delimitación a esta escala inferior, como se ha justificado,

para optimizar el diagnóstico y ajustar el procedimiento de delimitación a la escala administrativa más efectiva, la de menor tamaño, y que resulta ser la de los barrios municipales.

Es necesario incorporar una nueva apreciación y es que de las 417 entidades que el CEMI relaciona como barrios municipales no todas poseen viviendas, algunas poseen carácter industrial, terciario u otros, por lo que las determinaciones de PTRR se realizarán para los ámbitos que presentan al menos 10 viviendas familiares catastradas, con lo que los 417 barrios iniciales quedarán reducidos a 316 barrios municipales. El resto de delimitaciones de barrios no se consideran, a estos efectos, residenciales.

La distribución de las VUTs que están realmente operando en la ciudad a través de los COT, queda reflejada en las métricas elaboradas de forma periódica por el INE, si bien, es cierto que el RTA, como se ha comentado, es el instrumento que habilita su disposición en el mercado turístico de forma regularizada, y es por ello que, las delimitaciones que hacen referencia a su cuantificación deben realizarse en base a las inscripciones que obran en el mismo. Es necesario zonificar su

cuantificación a partir de su instrumento habilitante y no desde sus canales de comercialización. Actualmente, según hemos visto en los últimos cortes analizados, las VUT que están operando a través de los COT sólo suponen el 60% de las inscritas en el RTA, esto es 7.040 activas sobre las 11.571 inscritas en el registro. Ello quiere decir que son 11.571 VUTs las que están habilitadas para ser comercializadas en esta modalidad.

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

La determinación del porcentaje a partir del cual se ha considerado la zona que hemos denominado de Decrecimiento, se realiza en base a los siguientes criterios claros, inequívocos y objetivos, de conformidad con lo establecido en el Art. 2.2 del Decreto de referencia:

1. Se han seleccionado las agrupaciones de barrios en AAEE con una Presión Turística Residencial Registrada PTRR superior a la media municipal para esa escala,  $PTRR > 4.88\%$ , 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. Resultan de aquí 17 agrupaciones de barrios en AAEE.
2. Se han ordenado en orden descendente, de mayor a menor PTRR 24.
3. Se ha extractado la selección de atributos correspondientes a dichas agrupaciones de barrios en AAEE en relación a una batería de 10 indicadores, adicionales a la propia PTRR 2024 que los ordena, seleccionados a partir de los analizados en el presente informe y, por tanto, co-relacionados con la presión turística residencial.



4. De la lectura multivariable entre los diferentes indicadores sobre las diferentes agrupaciones de barrios en las AAEE respectivas se detecta de forma clara, inequívoca y objetiva que los ámbitos caracterizados por una PTRR 24 superior al 8% presentan valores respecto a las diferentes métricas empleadas superiores a los valores medios municipales. Es por ello que se estima proporcionada la referida determinación de la limitación en ese porcentaje del 8%.
5. Una vez justificado que la disminución de escala, desde la agrupación de barrios a la de barrios individualizados, optimiza la delimitación del fenómeno y ajusta el diagnóstico, **se propone la referida delimitación a partir del 8% de VUTs sobre las viviendas disponibles en el ámbito de los barrios municipales**. Se obtienen, de esta manera, un total de **43 barrios** municipales con  $PTRR 24 > 8\%$ .

En base a ello se ha establecido la delimitación de las siguientes tres zonas diferenciadas, a partir de la PTRR 24 que se ha entendido óptima, como se ha comentado:

- **Zona 1 / Zona de decrecimiento:** se obtiene a partir de la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA superior al 8% del total de viviendas familiares VF disponibles en cada uno de ellos, esto es, una presión turística residencial registrada PTRR superior al 8%.  
En los barrios de esta zona no se permitirán más inscripciones de VUT en tanto la tasa de inscripción o PTRR no decaiga de dicho porcentaje.  
La Zona 1 / Zona de decrecimiento la componen un total de 43 barrios.
- **Zona 2 / Zona de crecimiento acotado:** zona obtenida por la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA igual o superior al 4,53% (media municipal) y no superior al 8% del total VF disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada  $4,53\% \leq PTRR \leq 8\%$ .



En esta zona sólo se permitirán inscripciones de VUT hasta alcanzar una tasa de inscripción del 8%.

La Zona 2 / Zona de crecimiento acotado la componen un total de 32 barrios.

- **Zona 3 / Zona de crecimiento:** zona obtenida por la agregación de barrios con una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA inferior al 4,53% del total VF disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada PTRR < 4,53%.

Esta es la zona óptima de crecimiento para la implantación de las futuras VUT.

Zona 3 / Zona de crecimiento la componen los 296 barrios restantes hasta los 316 barrios municipales que disponen de más de 10 viviendas familiares catastradas.

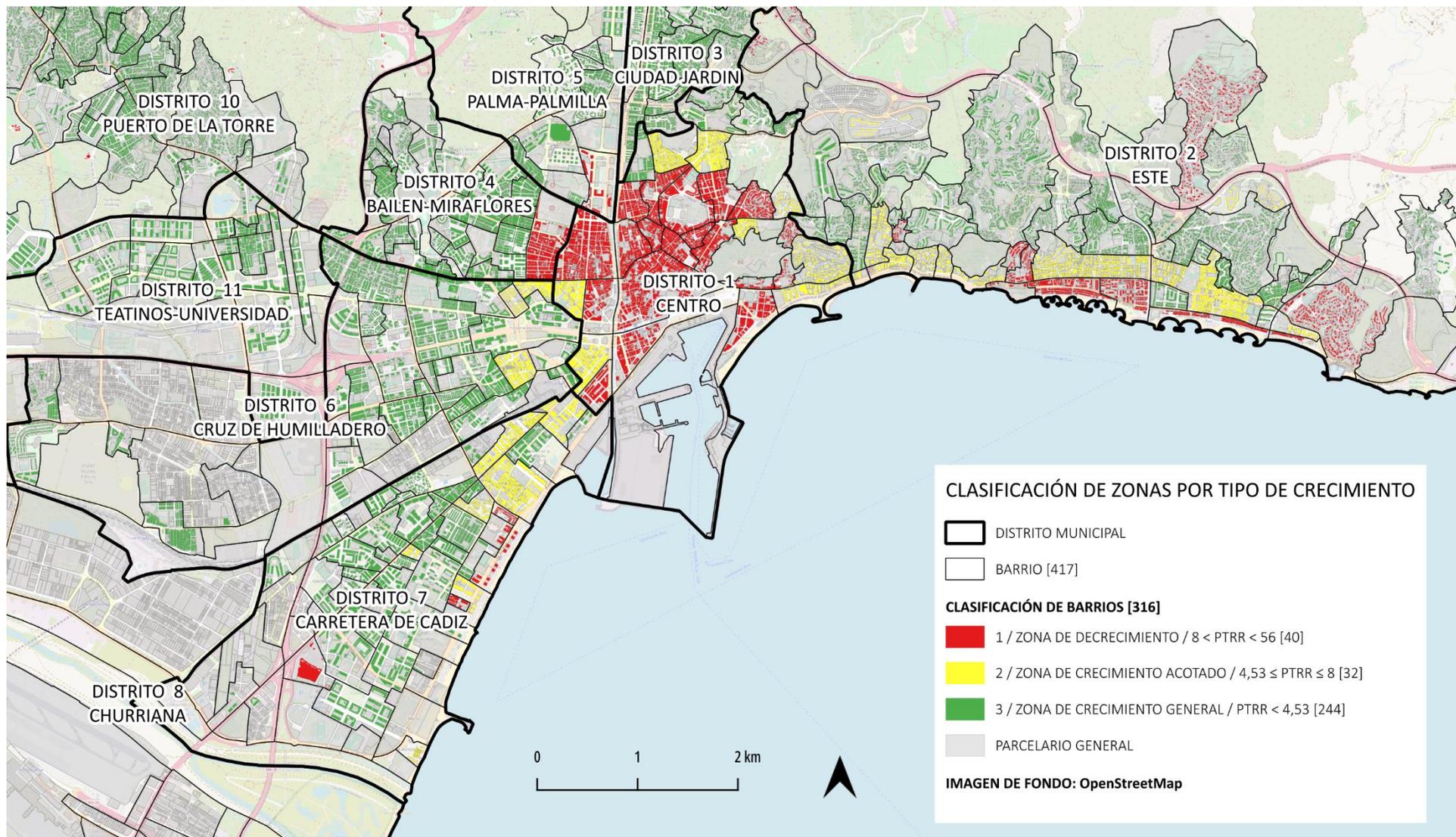
El resto de barrios municipales hasta los 417 determinados por el CEMI no se consideran barrios residenciales y por lo tanto quedan excluidos de la posibilidad de delimitación de la implantación del uso turístico mediante la tipología de VUT.

Los porcentajes de la estratificación de los barrios en función de la PTRR 24 se han traducido a números naturales mediante el redondeo más próximo a la fracción obtenida de la VUTR del RTA sobre las viviendas familiares disponibles en cada barrio VF a partir de las inscripciones de inmuebles de uso residencial en el Catastro Inmobiliario.

Se adjunta representación gráfica en la que quedan grafiados los barrios municipales individualizados, según quedan incluidos en las anteriores zonas de crecimiento de VUT denominadas 1 / Zona de decrecimiento y 2 / Zona de crecimiento acotado. La zona 3 se obtiene por exclusión de las anteriores.



### 6.1 MAPA DE ZONAS POR TIPO DE CRECIMIENTO A ESCALA DE BARRIOS





## 6.2 CÁLCULO DE VUT MÁXIMAS PERMITIDAS EN LOS BARRIOS

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

- VF: Viviendas familiares disponibles obtenidas a partir de los inmuebles de clase V, tipo residencial, en el Catastro Inmobiliario.
- VUT 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 permitidas en cada barrio, obtenidas como el resultado de aplicar el porcentaje del 8% sobre el número de viviendas familiares VF disponibles en cada barrio.
- ▲ VUT: Diferencia entre VUT MAX y VUTR 24. Mayor que 0 cuando no se ha alcanzado el número máximo permitido y menor que 0 en caso de que ya se haya superado.
- VUT AUT: Número de viviendas de uso turístico autorizables en cada barrio obtenida como Diferencia entre VUT MAX y las VUTR 24 que no han alcanzado aún el número máximo permitido. El número de viviendas aún autorizables por barrio sólo puede ser positivo. Los barrios que han superado el número máximo quedarán identificados con 0 viviendas autorizables.

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

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

Posteriormente también se adjunta tabla de agregados por distrito.



### 6.2.1 BARRIOS DE ZONA 1 / ZONA DE DECRECIMIENTO

ID	DIS	ID	AAEE	ID	BAR	VF 24	VUT 24	PTR 24	VUTR 24	PTRR 24	VUT MAX (8%)	▲ VUT	VUT AUT
01	CENTRO	02	CENTRO HISTORICO	002	CENTRO HISTORICO	4600	1181	25,67	1693	36,8	368	-1.325	0
		03	EL EJIDO-LA MERCED	003	EL EJIDO	2.420	1.82	7,52	243	10,04	194	-49	0
		004	LA MERCED	1.216	399	32,81	654	53,78	97	-557	0		
		005	LAGUNILLAS	484	108	22,31	168	34,71	39	-129	0		
		04	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	006	CAPUCHINOS	1.215	88	7,24	157	12,92	97	-60	0
		007	EL MOLINILLO	1.756	126	7,18	212	12,07	140	-72	0		
		05	ENSANCHE CENTRO-SOHO	009	ENSANCHE CENTRO	2.009	284	14,14	325	16,18	161	-164	0
		06	LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	011	LA GOLETA	1.811	335	18,5	524	28,93	145	-379	0
		012	SAN FELIPE NERI	672	116	17,26	219	32,59	54	-165	0		
		07	LA TRINIDAD	013	LA TRINIDAD	8.957	450	5,02	754	8,42	717	-37	0
		08	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	015	CONDE DE UREÑA	1.099	72	6,55	122	11,1	88	-34	0
		016	CRISTO DE LA EPIDEMIA	2.663	124	4,66	267	10,03	213	-54	0		
		018	LA VICTORIA	1.619	212	13,09	395	24,4	130	-265	0		
		020	VENTAJA ALTA	71	4	5,63	6	8,45	6	0	0		
09	MALAGUETA-MONTE SANCHA	021	CAMPOS ELISEOS	352	19	5,4	42	11,93	28	-14	0		
		022	CAÑADA DE LOS INGLESSES	163	9	5,52	19	11,66	13	-6	0		
		024	LA MALAGUETA	2.940	217	7,38	405	13,78	235	-170	0		
		11	PERCHEL NORTE	033	PERCHEL NORTE	1.022	98	9,59	144	14,09	82	-62	0
12	PERCHEL SUR	035	PLAZA DE TOROS VIEJA	1.627	73	4,49	173	10,63	130	-43	0		
02	ESTE	14	EL CANDADO	039	EL CANDADO	637	34	5,34	65	10,2	51	-14	0
		15	EL PALO	047	EL CHANQUETE	91	9	9,89	14	15,38	7	-7	0
		057	PLAYAS DEL PALO	383	68	17,75	64	16,71	31	-33	0		
		16	LIMONAR	062	CAMINO DEL COLMENAR	18	0	0	2	11,11	1	-1	0
		072	PEINADO GRANDE	22	1	4,55	2	9,09	2	0	0		
		073	SANTA PAULA MIRAMAR	28	1	3,57	3	10,71	2	-1	0		
		19	PEDREGALEJO-MORLACO	081	BAÑOS DEL CARMEN	37	3	8,11	5	13,51	3	-2	0
		084	LA VIÑA	87	10	11,49	11	12,64	7	-4	0		
		085	LAS ACACIAS	670	47	7,01	61	9,1	54	-7	0		
		088	PEDREGALEJO PLAYA	933	125	13,4	161	17,26	75	-86	0		
089	TORRE DE SAN TELMO	282	32	11,35	65	23,05	23	-42	0				
20	PINARES DE SAN ANTON	097	PINARES DE SAN ANTON	317	19	5,99	27	8,52	25	-2	0		
05	PALMA-PALMILLA	30	MARTIRICOS-LA ROCA	153	MARTIRICOS	1.351	19	1,41	122	9,03	108	-14	0
07	CARRETERA DE CADIZ	39	FINCA EL PATO-TORRE DEL RIO	214	MALAGA 2000	44	0	0	6	13,64	4	-2	0
		224	TORRE DEL RIO	100	2	2	14	14	8	-6	0		



ID	DIS	ID	AAEE	ID	BAR	VF 24	VUT 24	PTR 24	VUTR 24	PTRR 24	VUT MAX (8%)	▲ VUT	VUT AUT
		42	LA PRINCESA-HUELIN	247	TORRES DE LA SERNA	100	5	5	10	10	8	-2	0
		45	PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO	263	PACIFICO	624	29	4,65	56	8,97	50	-6	0
				266	SANTA ISABEL	280	8	2,86	27	9,64	22	-5	0
				267	TABACALERA	361	17	4,71	49	13,57	29	-20	0
08	CHURRIANA	49	GUADALMAR	321	GUADALMAR	1.268	33	2,6	109	8,6	101	-8	0
				322	LA CIZAÑA	105	7	6,67	13	12,38	8	-5	0
10	PUERTO DE LA TORRE	53	EL CORTIJUELO	373	DISeminado DM P DE LA TORRE	10	0	0	1	10	1	0	0

### 6.2.2 BARRIOS DE ZONA 2 / ZONA DE CRECIMIENTO ACOTADO

ID	DIS	ID	AAEE	ID	BAR	VF 24	VUT 24	PTR 24	VUTR 24	PTRR 24	VUT MAX (8%)	▲ VUT	VUT AUT
01	CENTRO	01	CARRANQUE-HAZA CUEVAS	001	MARMOLES	3.094	94	3,04	171	5,53	248	77	77
		08	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	014	BARCENILLAS	1.016	56	5,51	74	7,28	81	7	7
				017	LA MANIA	133	2	1,5	8	6,02	11	3	3
		09	MALAGUETA-MONTE SANCHA	023	LA CALETA	737	33	4,48	58	7,87	59	1	1
				025	MONTE SANCHA	458	21	4,59	32	6,99	37	5	5
		10	OLLETAS-SIERRA BLANQUILLA	027	OLLETAS	2.212	58	2,62	130	5,88	177	47	47
				029	SAN MIGUEL	968	35	3,62	68	7,02	77	9	9
		12	PERCHEL SUR	034	PERCHEL SUR	2.170	103	4,75	172	7,93	174	2	2
02	ESTE	15	EL PALO	049	EL PALO	4.284	101	2,36	212	4,95	343	131	131
				056	PLAYA VIRGINIA	308	29	9,42	23	7,47	25	2	2
		16	LIMONAR	061	BELLAVISTA	295	11	3,73	19	6,44	24	5	5
				064	COLINAS DEL LIMONAR	443	2	0,45	26	5,87	35	9	9
				066	EL ROCIO	105	5	4,76	7	6,67	8	1	1
				067	LA TORRECILLA	133	4	3,01	9	6,77	11	2	2
				071	MIRAMAR	394	13	3,3	19	4,82	32	13	13
		19	PEDREGALEJO-MORLACO	082	EL MORLACO	391	19	4,86	29	7,42	31	2	2
				087	PEDREGALEJO	775	40	5,16	61	7,87	62	1	1
		20	PINARES DE SAN ANTON	095	MIRAFLORES ALTO	223	9	4,04	13	5,83	18	5	5
06	CRUZ DE HUMILLADERO	33	CARRANQUE-HAZA CUEVAS	170	HAZA CUEVAS	529	15	2,84	27	5,1	42	15	15
		34	CRUZ DEL HUMILLADERO-LOS TILOS	177	LOS TILOS	1.995	50	2,51	92	4,61	160	68	68
07	CARRETERA DE CADIZ	39	FINCA EL PATO-TORRE DEL RIO	223	SACABA BEACH	230	2	0,87	11	4,78	18	7	7
		40	GIRON-LAS DELICIAS-PACIFICO	225	25 AÑOS DE PAZ	965	21	2,18	55	5,7	77	22	22
		42	LA PRINCESA-HUELIN	242	HUELIN	3.897	144	3,7	214	5,49	312	98	98
				245	LA PRINCESA	2.359	67	2,84	112	4,75	189	77	77
				246	PARQUE AYALA	2.319	77	3,32	143	6,17	186	43	43



ID	DIS	ID	AAEE	ID	BAR	VF 24	VUT 24	PTR 24	VUTR 24	PTRR 24	VUT MAX (8%)	▲ VUT	VUT AUT
		43	LOS GUINDOS-PARQUE MEDITERRANEO-SANTA PAULA	248	CORTIJO VALLEJO	441	6	1,36	20	4,54	35	15	15
		45	PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO	264	SAN ANDRES	723	21	2,9	49	6,78	58	9	9
08	CHURRIANA	47	CHURRIANA-EL PIZARRILLO-LA NORIA-GUADALSOL	294	LOS PASEROS	26	0	0	2	7,69	2	0	0
		48	CORTIJO DE MAZA-FINCA MONSALVEZ-EL OLIVAR	304	BUENAVISTA	22	0	0	1	4,55	2	1	1
				309	EL OLIVAR	115	3	2,61	9	7,83	9	0	0
				311	LA CASITA DE MADERA	18	1	5,56	1	5,56	1	0	0
09	CAMPANILLAS	51	CAMPANILLAS	336	DSMO DM CAMPANILLAS	57	0	0	3	5,26	5	2	2

### 6.2.3 BARRIOS DE ZONA 3 / ZONA DE CRECIMIENTO

ID	DIS	ID	AAEE	ID	BAR	VF 24	VUT 24	PTR 24	VUTR 24	PTRR 24	VUT MAX (8%)	▲ VUT	VUT AUT
01	CENTRO	04	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	008	SEGALERVA	762	30	3,94	28	3,67	61	33	33
		10	OLLETAS-SIERRA BLANQUILLA	026	LOS ANTONIOS	259	7	2,7	0	0	21	21	21
				028	PINARES DE OLLETAS	1.072	11	1,03	20	1,87	86	66	66
				030	SANTA AMALIA	408	3	0,74	4	0,98	33	29	29
				032	SIERRA BLANQUILLA	150	4	2,67	1	0,67	12	11	11
02	ESTE	13	CERRADO DE CALDERON-HACIENDA PAREDES	036	CERRADO DE CALDERON	2.338	34	1,45	81	3,46	187	106	106
				037	HACIENDA PAREDES	214	7	3,27	5	2,34	17	12	12
				038	LA MOSCA	545	14	2,57	12	2,2	44	32	32
		14	EL CANDADO	042	JARAZMIN	435	24	5,52	4	0,92	35	31	31
				043	LA ARAÑA	113	11	9,73	4	3,54	9	5	5
		15	EL PALO	046	ECHEVERRIA DEL PALO	1.201	12	1	32	2,66	96	64	64
				048	EL DRAGO	210	3	1,43	3	1,43	17	14	14
				050	LA PELUSA	319	8	2,51	13	4,08	26	13	13
				051	LA PELUSILLA	155	6	3,87	6	3,87	12	6	6
				052	LAS CUEVAS	333	5	1,5	10	3	27	17	17
				053	MIRAFLORES	150	3	2	3	2	12	9	9
				054	MIRAFLORES DEL PALO	565	19	3,36	24	4,25	45	21	21
				055	MIRAMAR DEL PALO	241	9	3,73	9	3,73	19	10	10
				058	PODADERA	70	3	4,29	1	1,43	6	5	5
				059	VILLA CRISTINA	161	5	3,11	3	1,86	13	10	10
				060	VIRGEN DE LAS ANGUSTIAS	206	8	3,88	3	1,46	16	13	13
		16	LIMONAR	065	EL LIMONAR	458	13	2,84	12	2,62	37	25	25
				068	LA VAGUADA	142	2	1,41	0	0	11	11	11
				069	LAS PALMERAS	303	2	0,66	5	1,65	24	19	19
				070	LOS PINOS	762	3	0,39	6	0,79	61	55	55



ID	DIS	ID	AAEE	ID	BAR	VF 24	VUT 24	PTR 24	VUTR 24	PTRR 24	VUT MAX (8%)	▲ VUT	VUT AUT
		17	MAYORAZGO	075	EL MAYORAZGO	467	2	0,43	11	2,36	37	26	26
				076	HACIENDA MIRAMAR	303	2	0,66	3	0,99	24	21	21
		18	PARQUE CLAVERO	078	CLAVERO	28	1	3,57	0	0	2	2	2
				079	HACIENDA CLAVERO	248	3	1,21	1	0,4	20	19	19
				080	PARQUE CLAVERO	474	6	1,27	11	2,32	38	27	27
		19	PEDREGALEJO-MORLACO	083	EL POLVORIN	189	6	3,17	3	1,59	15	12	12
				090	VALLE DE LOS GALANES	621	19	3,06	21	3,38	50	29	29
		20	PINARES DE SAN ANTON	094	LOMAS DE SAN ANTON	131	5	3,82	5	3,82	10	5	5
				096	OLIAS	227	11	4,85	1	0,44	18	17	17
				098	SAN FRANCISCO	213	4	1,88	6	2,82	17	11	11
				099	SAN ISIDRO	183	3	1,64	3	1,64	15	12	12
<b>03</b>	<b>CIUDAD JARDIN</b>	21	CIUDAD JARDIN	101	CIUDAD JARDIN	3.401	19	0,56	32	0,94	272	240	240
				104	HAZA CARPINTERO	32	2	6,25	0	0	3	3	3
				105	HERRERA ORIA	352	2	0,57	1	0,28	28	27	27
				106	SAGRADA FAMILIA	883	0	0	4	0,45	71	67	67
		22	CORTIJO BAZAN-LOS CASINIS-LOS CIPRESSES	107	CORTIJO BAZAN	1.008	0	0	4	0,4	81	77	77
				108	LOS CASINIS	399	1	0,25	3	0,75	32	29	29
				109	LOS CIPRESSES	458	1	0,22	2	0,44	37	35	35
		23	HUERTA NUEVA-JARDIN DE MALAGA	110	ALEGRIA DE LA HUERTA	966	3	0,31	3	0,31	77	74	74
				112	HACIENDA LOS MONTES	542	0	0	1	0,18	43	42	42
				113	HUERTA NUEVA	701	1	0,14	3	0,43	56	53	53
				114	JARDIN DE MALAGA	1.720	2	0,12	0	0	138	138	138
				115	JARDIN VIRGINIA	133	0	0	0	0	11	11	11
				116	LOS VIVEROS	159	0	0	2	1,26	13	11	11
				117	SAN JOSE	256	15	5,86	2	0,78	20	18	18
		24	MANGAS VERDES-LAS FLORES	118	LAS FLORES	1.334	6	0,45	6	0,45	107	101	101
				119	LOS NARANJOS	303	4	1,32	6	1,98	24	18	18
				120	MANGAS VERDES	722	7	0,97	0	0	58	58	58
				121	MONTE DORADO	182	3	1,65	7	3,85	15	8	8
				122	PARQUE DEL SUR	1.451	4	0,28	3	0,21	116	113	113
<b>04</b>	<b>BAILEN-MIRAFLORES</b>	25	LA FLORIDA-PARQUE NORTE	123	CARLOS HAYA	879	6	0,68	11	1,25	70	59	59
				124	LA ENCARNACION	202	0	0	0	0	16	16	16
				125	LA FLORIDA	993	3	0,3	7	0,7	79	72	72
				126	LOS CASTILLEJOS	751	2	0,27	3	0,4	60	57	57
				127	LOS MILLONES	618	1	0,16	4	0,65	49	45	45



ID	DIS	ID	AAEE	ID	BAR	VF 24	VUT 24	PTR 24	VUTR 24	PTRR 24	VUT MAX (8%)	▲ VUT	VUT AUT
				128	NUEVA MALAGA	1.387	2	0,14	6	0,43	111	105	105
				129	PARQUE ARROYO DEL CUARTO	195	2	1,03	0	0	16	16	16
				130	PAVERO	450	1	0,22	1	0,22	36	35	35
				131	SAN MARTIN	657	1	0,15	5	0,76	53	48	48
		26	LOS CASTILLEJOS-LA TRINIDAD	132	GAMARRA	2.013	11	0,55	32	1,59	161	129	129
				133	HAZA DEL CAMPILLO	910	16	1,76	41	4,51	73	32	32
				134	LAS CHAPAS	960	3	0,31	13	1,35	77	64	64
		27	SAN ALBERTO-LA ALCUBILLA-FLORISOL	135	CARLINDA	764	2	0,26	4	0,52	61	57	57
				136	FLORISOL	427	1	0,23	2	0,47	34	32	32
				137	GRANJA SUAREZ	708	1	0,14	4	0,56	57	53	53
				139	IND SAN ALBERTO II	54	0	0	1	1,85	4	3	3
				140	LA ALCUBILLA	75	0	0	0	0	6	6	6
				141	LA CORTA	21	0	0	0	0	2	2	2
				142	NUESTRA SEÑORA DE FATIMA	351	3	0,85	2	0,57	28	26	26
				143	SAN ALBERTO	450	5	1,11	5	1,11	36	31	31
		28	SUAREZ	145	CAMINO DE SUAREZ	639	12	1,88	23	3,6	51	28	28
				146	SUAREZ	3.516	15	0,43	34	0,97	281	247	247
		29	VICTORIA EUGENIA	147	LA BRESCA	610	8	1,31	18	2,95	49	31	31
				148	MIRAFLORES DE LOS ANGELES	1.074	4	0,37	8	0,74	86	78	78
				149	PARQUE VICTORIA EUGENIA	3.340	14	0,42	21	0,63	267	246	246
				150	VICTORIA EUGENIA	1.226	15	1,22	28	2,28	98	70	70
<b>05</b>	<b>PALMA-PALMILLA</b>	30	MARTIRICOS-LA ROCA	151	ARROYO DE LOS ANGELES	411	2	0,49	2	0,49	33	31	31
				152	LA ROCA	1.274	9	0,71	14	1,1	102	88	88
		31	PALMA-PALMILLA	154	26 DE FEBRERO	500	0	0	0	0	40	40	40
				155	503 VIVIENDAS	591	0	0	2	0,34	47	45	45
				156	720 VIVIENDAS	628	4	0,64	1	0,16	50	49	49
				157	DSMO DM PALMA-PALMILLA	93	6	6,45	2	2,15	7	5	5
				158	LA PALMA	3.019	16	0,53	6	0,2	242	236	236
				159	LA PALMILLA	476	1	0,21	0	0	38	38	38
				162	LAS VIRREINAS	2.487	4	0,16	10	0,4	199	189	189
				165	VIRREINA	545	5	0,92	1	0,18	44	43	43
				166	VIRREINA ALTA	24	0	0	0	0	2	2	2
<b>06</b>	<b>CRUZ DE HUMILLADERO</b>	32	CAMINO DE ANTEQUERA	167	CAMINO DE ANTEQUERA	3.193	24	0,75	45	1,41	255	210	210
				168	ARROYO DEL CUARTO	2.043	19	0,93	29	1,42	163	134	134
				169	CARRANQUE	2.810	22	0,78	52	1,85	225	173	173



ID	DIS	ID	AAEE	ID	BAR	VF 24	VUT 24	PTR 24	VUTR 24	PTRR 24	VUT MAX (8%)	▲ VUT	VUT AUT
		33	CARRANQUE-HAZA CUEVAS	171	POL ALAMEDA	3.335	43	1,29	63	1,89	267	204	204
		34	CRUZ DEL HUMILLADERO-LOS TILOS	172	4 DE DICIEMBRE	565	1	0,18	0	0	45	45	45
				173	CRUZ DEL HUMILLADERO	2.202	32	1,45	48	2,18	176	128	128
				174	EXPLANADA DE LA ESTACION	739	28	3,79	31	4,19	59	28	28
				175	LA AURORA	644	12	1,86	23	3,57	52	29	29
				176	LA UNION	2.496	28	1,12	72	2,88	200	128	128
				178	NUCLEO GRAL FRANCO	328	1	0,3	0	0	26	26	26
				180	SANTA JULIA	619	9	1,45	8	1,29	50	42	42
				181	SANTA MARTA	2.250	19	0,84	41	1,82	180	139	139
		35	POLIGONOS-RECINTO FERIAL	184	INTELHORCE	726	0	0	0	0	58	58	58
				186	LOS PRADOS	689	15	2,18	15	2,18	55	40	40
				191	PARQ EMP SAN LUIS	10	0	0	0	0	1	1	1
				193	SAN JOSE DEL VISO	233	1	0,43	0	0	19	19	19
				194	SANCHEZ BLANCA	148	0	0	0	0	12	12	12
		36	PORTADA ALTA-LA BARRIGUILLA-POL CTRA DE CARTAMA	195	LA BARRIGUILLA	763	1	0,13	1	0,13	61	60	60
				196	NTRA SRA DEL CARMEN	397	1	0,25	2	0,5	32	30	30
				197	POL CTRA DE CARTAMA	2.643	10	0,38	15	0,57	211	196	196
				198	PORTADA ALTA	999	1	0,1	0	0	80	80	80
		37	SANTA CRISTINA-SAN RAFAEL	200	CORTIJO DE TORRES	934	1	0,11	4	0,43	75	71	71
				201	EL DUENDE	370	0	0	1	0,27	30	29	29
				202	IND ALCALDE DIAZ ZAFRA	34	0	0	0	0	3	3	3
				204	LA ASUNCION	819	4	0,49	4	0,49	66	62	62
				206	SAN RAFAEL	2.615	6	0,23	17	0,65	209	192	192
				207	SANTA CRISTINA	670	0	0	2	0,3	54	52	52
				208	TIRO DE PICHON	1.468	3	0,2	11	0,75	117	106	106
07	CARRETERA DE CADIZ	38	EL BULTO	209	EL BULTO	210	10	4,76	5	2,38	17	12	12
		39	FINCA EL PATO-TORRE DEL RIO	211	FINCA EL PATO	2.920	21	0,72	79	2,71	234	155	155
				218	PARQUE EMPRESARIAL AZUCARERA	151	1	0,66	0	0	12	12	12
				219	POL COM PACIFICO	80	1	1,25	2	2,5	6	4	4
				220	POL IND HAZA ANGOSTA	50	0	0	1	2	4	3	3
		40	GIRON-LAS DELICIAS-PACIFICO	226	ALASKA	568	13	2,29	18	3,17	45	27	27
				227	GIRON	1.083	27	2,49	35	3,23	87	52	52
				228	HAZA ONDA	1.102	16	1,45	29	2,63	88	59	59
				229	LAS DELICIAS	1.700	18	1,06	41	2,41	136	95	95
		41	LA LUZ-EL TORCAL	230	ARDIRA	281	1	0,36	8	2,85	22	14	14



ID	DIS	ID	AAEE	ID	BAR	VF 24	VUT 24	PTR 24	VUTR 24	PTRR 24	VUT MAX (8%)	▲ VUT	VUT AUT
				231	EL TORCAL	1.137	3	0,26	7	0,62	91	84	84
				232	GUADALJAIRE	540	4	0,74	2	0,37	43	41	41
				233	LA LUZ	3.751	10	0,27	18	0,48	300	282	282
				234	LOS GIRASOLES	1.117	4	0,36	7	0,63	89	82	82
				238	REGIO	1.036	27	2,61	45	4,34	83	38	38
				239	SAN CARLOS CONDOTE	774	4	0,52	28	3,62	62	34	34
				240	VIRGEN DE BELEN	515	5	0,97	5	0,97	41	36	36
				241	VISTAFRANCA	.3153	10	0,32	27	0,86	252	225	225
42		LA PRINCESA-HUELIN		243	IND LA PELUSA	266	5	1,88	7	2,63	21	14	14
				244	JARDIN DE LA ABADIA	.2548	71	2,79	101	3,96	204	103	103
43		LOS GUINDOS-PARQUE MEDITERRANEO-SANTA PAULA		249	LA PAZ	1.640	11	0,67	16	0,98	131	115	115
				250	LOS GUINDOS	687	2	0,29	9	1,31	55	46	46
				251	PARQUE MEDITERRANEO	1.439	14	0,97	24	1,67	115	91	91
				252	POL IND LOS GUINDOS	739	7	0,95	15	2,03	59	44	44
				253	SANTA PAULA	824	4	0,49	6	0,73	66	60	60
				254	SIXTO	547	5	0,91	10	1,83	44	34	34
44		NUEVO SAN ANDRES-DOS HERMANAS		255	BARCELO	426	0	0	1	0,23	34	33	33
				256	DOS HERMANAS	904	9	1	9	1	72	63	63
				257	EL HIGUERAL	486	4	0,82	4	0,82	39	35	35
				258	HAZA DE LA PESEBRERA	171	1	0,58	2	1,17	14	12	12
				260	NUEVO SAN ANDRES 1	2.147	2	0,09	5	0,23	172	167	167
				261	NUEVO SAN ANDRES 2	521	1	0,19	2	0,38	42	40	40
45		PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO		262	AVE MARIA	353	16	4,53	6	1,7	28	22	22
				265	SAN CARLOS	446	6	1,35	15	3,36	36	21	21
46		PUERTA BLANCA-ALMUDENA		268	ALMUDENA	1.725	20	1,16	45	2,61	138	93	93
				269	MAINAKE	1.230	5	0,41	12	0,98	98	86	86
				270	PUERTA BLANCA	2.169	12	0,55	30	1,38	174	144	144
08	CHURRIANA	47	CHURRIANA-EL PIZARRILLO-LA NORIA-GUADALSOL	275	CHURRIANA	567	4	0,71	13	2,29	45	32	32
				279	EL CUARTON	61	1	1,64	0	0	5	5	5
				280	EL RETIRO	229	2	0,87	1	0,44	18	17	17
				281	FINCA LA HACIENDA	81	1	1,23	1	1,23	6	5	5
				282	HACIENDA PLATERO	328	1	0,3	0	0	26	26	26
				283	HELIOMAR	1.166	2	0,17	8	0,69	93	85	85
				287	LA NORIA	876	1	0,11	1	0,11	70	69	69
				288	LA TOSCA	58	0	0	1	1,72	5	4	4



ID	DIS	ID	AAEE	ID	BAR	VF 24	VUT 24	PTR 24	VUTR 24	PTRR 24	VUT MAX (8%)	▲ VUT	VUT AUT
				289	LAS ESPEÑUELAS	567	1	0,18	6	1,06	45	39	39
				290	LAS PEDRIZAS	227	0	0	0	0	18	18	18
				292	LOS JAZMINES	139	1	0,72	1	0,72	11	10	10
				293	LOS PAREDONES	173	0	0	0	0	14	14	14
				295	LOS ROSALES	248	2	0,81	1	0,4	20	19	19
				299	PIZARRILLO	128	1	0,78	2	1,56	10	8	8
				302	SAN JUAN-EL ALBARICOCAL	81	1	1,23	3	3,7	6	3	3
				303	SAN JULIAN	258	17	6,59	3	1,16	21	18	18
48			CORTIJO DE MAZA-FINCA MONSALVEZ-EL OLIVAR	306	CAÑADA DE CEUTA	104	2	1,92	1	0,96	8	7	7
				307	CORTIJO DE MAZA	293	9	3,07	11	3,75	23	12	12
				310	FINCA MONSALVEZ	646	15	2,32	9	1,39	52	43	43
				312	LOS MANANTIALES	24	0	0	0	0	2	2	2
				313	LOURDES	39	1	2,56	0	0	3	3	3
				314	ROJAS	23	1	4,35	0	0	2	2	2
				316	SAN JERONIMO	81	2	2,47	1	1,23	6	5	5
				318	WITTEMBERG	60	2	3,33	1	1,67	5	4	4
49			GUADALMAR	324	VEGA DE ORO	80	5	6,25	3	3,75	6	3	3
09	CAMPANILLAS	51	CAMPANILLAS	332	CAMPANILLAS	1.355	1	0,07	6	0,44	108	102	102
				333	CASTAÑETAS	501	2	0,4	1	0,2	40	39	39
				335	COLMENAREJO	246	2	0,81	0	0	20	20	20
				337	EL BRILLANTE	176	0	0	0	0	14	14	14
				339	EL PRADO	90	0	0	0	0	7	7	7
				340	EL TARAJAL	282	1	0,35	1	0,35	23	22	22
				341	ESTACION DE CAMPANILLAS	42	0	0	0	0	3	3	3
				342	HUERTECILLAS MAÑAS	436	0	0	0	0	35	35	35
				345	LA FABRICA	211	1	0,47	3	1,42	17	14	14
				346	LOMA DEL CAMPO	82	2	2,44	1	1,22	7	6	6
				348	LOS CANTOS	12	0	0	0	0	1	1	1
				350	LOS MANCERAS	92	0	0	0	0	7	7	7
				351	MAQUEDA	772	10	1,3	2	0,26	62	60	60
				354	OLIVEROS	108	0	0	0	0	9	9	9
				359	PILAR DEL PRADO	126	0	0	1	0,79	10	9	9
				361	ROQUERO	550	1	0,18	2	0,36	44	42	42
				362	SANTA AGUEDA	74	0	0	0	0	6	6	6
				363	SANTA ROSALIA	477	3	0,63	2	0,42	38	36	36



ID	DIS	ID	AAEE	ID	BAR	VF 24	VUT 24	PTR 24	VUTR 24	PTRR 24	VUT MAX (8%)	▲ VUT	VUT AUT		
10	PUERTO DE LA TORRE	52	EL ATABAL	364	SEGOVIA	367	0	0	1	0,27	29	28	28		
				367	ATABAL ESTE	30	0	0	1	3,33	2	1	1		
				368	EL ATABAL	437	6	1,37	10	2,29	35	25	25		
		53	EL CORTIJUELO	369	HACIENDA CABELLO	905	2	0,22	5	0,55	72	67	67		
				371	ARROYO ESPAÑA	193	0	0	0	0	15	15	15		
				374	EL CORTIJUELO JUNTA CAMINOS	149	8	5,37	1	0,67	12	11	11		
				375	LAS MORILLAS II	95	0	0	0	0	8	8	8		
				378	SALINAS	321	0	0	0	0	26	26	26		
				379	SOLIVA ESTE	1.635	1	0,06	0	0	131	131	131		
				380	EL CHAPARRAL	454	0	0	3	0,66	36	33	33		
		54	FUENTE ALEGRE-EL CHAPARRAL-LOS MORALES	381	FUENTE ALEGRE	576	0	0	0	0	46	46	46		
				382	HUERTA NUEVA-PTO TORRE	193	0	0	0	0	15	15	15		
				383	LAS MORILLAS PTO TORRE	473	1	0,21	2	0,42	38	36	36		
				384	LOS MORALES	301	0	0	1	0,33	24	23	23		
				385	LOS MORALES 1	269	0	0	1	0,37	22	21	21		
				386	LOS MORALES 2	119	1	0,84	3	2,52	10	7	7		
				387	LOS TOMILLARES	266	0	0	1	0,38	21	20	20		
				388	OROZCO	228	0	0	1	0,44	18	17	17		
				389	TORREMAR	144	0	0	0	0	12	12	12		
				55	LOS ALMENDROS-EL LIMONERO-EL TOMILLAR	390	EL LIMONERO	134	0	0	0	0	11	11	11
		391	EL TOMILLAR			1.013	6	0,59	4	0,39	81	77	77		
		393	LOS ALMENDROS			244	0	0	0	0	20	20	20		
		394	LOS RAMOS			808	3	0,37	2	0,25	65	63	63		
		395	PERI-PT4 LOS ALMENDROS			127	0	0	0	0	10	10	10		
		396	VIRGEN DEL CARMEN			310	1	0,32	2	0,65	25	23	23		
		397	CAÑAVERAL			1.075	2	0,19	6	0,56	86	80	80		
		56	PUERTOSOL-SANTA ISABEL	398	PUERTOSOL	383	5	1,31	8	2,09	31	23	23		
399	SANTA ISABEL PTO TORRE			272	0	0	0	0	22	22	22				
400	CAÑADA DE LOS CARDOS			1.843	3	0,16	29	1,57	147	118	118				
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	57	EL CONSUL-EL ROMERAL	402	EL CONSUL	1.233	9	0,73	14	1,14	99	85	85		
				403	EL CONSUL-II	867	5	0,58	17	1,96	69	52	52		
				404	EL ROMERAL	1.700	12	0,71	20	1,18	136	116	116		
				405	FINCA LA PALMA	678	7	1,03	14	2,06	54	40	40		
				406	TORRE ATALAYA	1.777	9	0,51	21	1,18	142	121	121		
				58	EL TEJAR-HACIENDA BIZCOCHERO	407	CIUDAD SANTA INES	238	2	0,84	1	0,42	19	18	18



ID	DIS	ID	AAEE	ID	BAR	VF 24	VUT 24	PTR 24	VUTR 24	PTRR 24	VUT MAX (8%)	▲ VUT	VUT AUT
				408	COLONIA SANTA INES	175	0	0	2	1,14	14	12	12
				409	CORTIJO ALTO	1.895	7	0,37	22	1,16	152	130	130
				410	EL TEJAR	346	0	0	2	0,58	28	26	26
				411	HACIENDA BIZCOCHERO	2.603	20	0,77	54	2,07	208	154	154
				413	HACIENDA ROLDAN	743	3	0,4	7	0,94	59	52	52
				414	LAS MORILLAS	1.806	6	0,33	20	1,11	144	124	124
				415	LOS MOLINOS	620	0	0	1	0,16	50	49	49
				416	QUINTA ALEGRE	213	0	0	0	0	17	17	17
		59	TEATINOS	417	TEATINOS	1.318	9	0,68	14	1,06	105	91	91



#### 6.2.4 RESUMEN POR DISTRITOS

Ordenado por PTRR descendente

ID_DIS	DIS	VF 24	VUT 24	PTR 24	VUTR 24	PTRR 24	VUT MAX (8%)	▲ VUT	VUT AUT
01	CENTRO	50.135	4.554	9,08	7.288	14,54	4.014	-3.274	311
02	ESTE	22.861	835	3,64	1.199	5,29	1.830	631	830
07	CARRETERA DE CADIZ	51.879	769	1,48	1.442	2,78	4.150	2.708	2.749
08	CHURRIANA	8.091	116	1,45	202	2,5	643	441	454
06	CRUZ DE HUMILLADERO	37.266	346	0,93	603	1,62	2.983	2.380	2.380
05	PALMA-PALMILLA	11.399	66	0,58	160	1,4	912	752	766
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	18.055	92	0,51	238	1,32	1.443	1.205	1.205
04	BAILEN-MIRAFLORES	23.270	128	0,55	273	1,17	1.861	1.588	1.588
03	CIUDAD JARDIN	15.002	70	0,47	79	0,53	1.202	1.123	1.123
10	PUERTO DE LA TORRE	11.164	36	0,34	52	0,47	895	843	843
09	CAMPANILLAS	6.056	23	0,38	23	0,38	485	462	462
<b>TOTAL</b>	<b>TM MÁLAGA</b>	<b>255.178</b>	<b>7.035</b>	<b>2,76</b>	<b>11.559</b>	<b>4,53</b>	<b>20.418</b>	<b>8.859</b>	<b>12.711</b>



## **7 DETERMINANTES PROPUESTOS PARA LA REGULACIÓN DE LAS VUT EN LA CIUDAD DE MÁLAGA**

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

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

Las viviendas de uso turístico de la ciudad de Málaga suponen en la actualidad tres cuartas partes de las plazas de alojamiento turístico ofertadas en la ciudad.

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

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

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

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

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

Considerando todo lo expuesto con anterioridad, y de conformidad con la habilitación normativa, a continuación, se concretan los determinantes que se proponen para la regulación de las viviendas de uso turístico en la ciudad de Málaga que tienen que ver con los ámbitos de actuación, con el número máximo de viviendas por barrio y con la necesidad de revisión y actualización de los indicadores empleados, si bien, habría que determinar el instrumento que se entienda más adecuado para el establecimiento de dichas limitaciones al número de viviendas de uso turístico, de conformidad con dichos extremos y la norma de aplicación.

### **7.1 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN**

Los ámbitos territoriales considerados para el establecimiento de los límites propuestos son los 316 barrios municipales considerados residenciales (a partir de 10 viviendas) de los 417 barrios urbanos de la ciudad de Málaga.

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

### **7.2 NÚMERO MÁXIMO**

Se establece el número máximo de viviendas VUT MAX a autorizar en cada barrio como el procedente de aplicar el porcentaje del 8% sobre el número de viviendas familiares disponibles en cada barrio.

Dicho número natural, ha sido obtenido mediante el redondeo más próximo a la aplicación de la proporción del 8% sobre las viviendas familiares VF disponibles en cada barrio, calculado a partir de las inscripciones de inmuebles de uso residencial V del Catastro Inmobiliario, y quedan cuantificadas en la tabla que se

adjunta.

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

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

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

DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX
01 CENTRO	01 CARRANQUE-HAZA CUEVAS	001 MARMOLES	248
	02 CENTRO HISTORICO	002 CENTRO HISTORICO	368
	03 EL EJIDO-LA MERCED	003 EL EJIDO	194
		004 LA MERCED	97
		005 LAGUNILLAS	39
	04 EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	006 CAPUCHINOS	97
		007 EL MOLINILLO	140
		008 SEGALERVA	61
	05 ENSANCHE CENTRO-SOHO	009 ENSANCHE CENTRO	161
		010 PUERTO	0
	06 LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	011 LA GOLETA	145
		012 SAN FELIPE NERI	54
	07 LA TRINIDAD	013 LA TRINIDAD	717
	08 LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	014 BARCENILLAS	81
		015 CONDE DE UREÑA	88
		016 CRISTO DE LA EPIDEMIA	213
		017 LA MANIA	11
		018 LA VICTORIA	130
		019 MONTE DE GIBRALFARO	0
		020 VENTAJA ALTA	6
	09 MALAGUETA-MONTE SANCHA	021 CAMPOS ELISEOS	28



DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX
		022 CAÑADA DE LOS INGLESES	13
		023 LA CALETA	59
		024 LA MALAGUETA	235
		025 MONTE SANCHA	37
		026 LOS ANTONIOS	21
	10 OLLETAS-SIERRA BLANQUILLA	027 OLLETAS	177
		028 PINARES DE OLLETAS	86
		029 SAN MIGUEL	77
		030 SANTA AMALIA	33
		031 SEMINARIO	0
032 SIERRA BLANQUILLA		12	
11 PERCHEL NORTE		033 PERCHEL NORTE	82
12 PERCHEL SUR		034 PERCHEL SUR	174
	035 PLAZA DE TOROS VIEJA	130	
	036 CERRADO DE CALDERON	187	
02 ESTE	13 CERRADO DE CALDERON-HACIENDA PAREDES	037 HACIENDA PAREDES	17
		038 LA MOSCA	44
		039 EL CANDADO	51
	14 EL CANDADO	040 FABRICA CEMENTO	0
		041 FINCA EL CANDADO	0
		042 JARAZMIN	35
		043 LA ARAÑA	9
		044 LA PLATERA	0
15 EL PALO	045 CAMINO DE OLIAS	0	
	046 ECHEVERRIA DEL PALO	96	
	047 EL CHANQUETE	7	
	048 EL DRAGO	17	
	049 EL PALO	343	
	050 LA PELUSA	26	
	051 LA PELUSILLA	12	
	052 LAS CUEVAS	27	
	053 MIRAFLORES	12	



DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX
		054 MIRAFLORES DEL PALO	45
		055 MIRAMAR DEL PALO	19
		056 PLAYA VIRGINIA	25
		057 PLAYAS DEL PALO	31
		058 PODADERA	6
		059 VILLA CRISTINA	13
		060 VIRGEN DE LAS ANGUSTIAS	16
16	LIMONAR	061 BELLAVISTA	24
		062 CAMINO DEL COLMENAR	1
		063 CASTILLO SANTA CATALINA	0
		064 COLINAS DEL LIMONAR	35
		065 EL LIMONAR	37
		066 EL ROCIO	8
		067 LA TORRECILLA	11
		068 LA VAGUADA	11
		069 LAS PALMERAS	24
		070 LOS PINOS	61
		071 MIRAMAR	32
		072 PEINADO GRANDE	2
		073 SANTA PAULA MIRAMAR	2
		074 TASARA	0
17	MAYORAZGO	075 EL MAYORAZGO	37
		076 HACIENDA MIRAMAR	24
		077 LAS NIÑAS	0
18	PARQUE CLAVERO	078 CLAVERO	2
		079 HACIENDA CLAVERO	20
		080 PARQUE CLAVERO	38
19	PEDREGALEJO-MORLACO	081 BAÑOS DEL CARMEN	3
		082 EL MORLACO	31

DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX
		083 EL POLVORIN	15
		084 LA VIÑA	7
		085 LAS ACACIAS	54
		086 PARQUE DEL MORLACO	0
		087 PEDREGALEJO	62
		088 PEDREGALEJO PLAYA	75
		089 TORRE DE SAN TELMO	23
		090 VALLE DE LOS GALANES	50
	20 PINARES DE SAN ANTON	091 ALTOS DE JABONEROS	0
		092 DSMO DM ESTE	1
		093 EL LAGARILLO	0
		094 LOMAS DE SAN ANTON	10
		095 MIRAFLORES ALTO	18
		096 OLIAS	18
		097 PINARES DE SAN ANTON	25
		098 SAN FRANCISCO	17
		099 SAN ISIDRO	15
		100 VENTA EL DETALLE	0
03 CIUDAD JARDIN	21 CIUDAD JARDIN	101 CIUDAD JARDIN	272
		102 DSMO DM CIUDAD JARDIN	0
		103 FINCA LA CONCEPCION	0
		104 HAZA CARPINTERO	3
		105 HERRERA ORIA	28
		106 SAGRADA FAMILIA	71
	22 CORTIJO BAZAN-LOS CASINIS-LOS CIPRESES	107 CORTIJO BAZAN	81
		108 LOS CASINIS	32
		109 LOS CIPRESES	37
	23 HUERTA NUEVA-JARDIN DE MALAGA	110 ALEGRIA DE LA HUERTA	77
		111 FINCA SAN JOSE	0



DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX
		112 HACIENDA LOS MONTES	43
		113 HUERTA NUEVA	56
		114 JARDIN DE MALAGA	138
		115 JARDIN VIRGINIA	11
		116 LOS VIVEROS	13
		117 SAN JOSE	20
24	MANGAS VERDES-LAS FLORES	118 LAS FLORES	107
		119 LOS NARANJOS	24
		120 MANGAS VERDES	58
		121 MONTE DORADO	15
		122 PARQUE DEL SUR	116
<b>04 BAILEN-MIRAFLORES</b>	25 LA FLORIDA-PARQUE NORTE	123 CARLOS HAYA	70
		124 LA ENCARNACION	16
		125 LA FLORIDA	79
		126 LOS CASTILLEJOS	60
		127 LOS MILLONES	49
		128 NUEVA MALAGA	111
		129 PARQUE ARROYO DEL CUARTO	16
		130 PAVERO	36
		131 SAN MARTIN	53
26	LOS CASTILLEJOS-LA TRINIDAD	132 GAMARRA	161
		133 HAZA DEL CAMPILLO	73
		134 LAS CHAPAS	77
27	SAN ALBERTO-LA ALCUBILLA-FLORISOL	135 CARLINDA	61
		136 FLORISOL	34
		137 GRANJA SUAREZ	57
		138 IND SAN ALBERTO	1
		139 IND SAN ALBERTO II	4
		140 LA ALCUBILLA	6
		141 LA CORTA	2
		142 NUESTRA SEÑORA DE FATIMA	28
		143 SAN ALBERTO	36
		144 TEJAR DE SALYT	0

DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX
	28 SUAREZ	145 CAMINO DE SUAREZ	51
		146 SUAREZ	281
	29 VICTORIA EUGENIA	147 LA BRESCA	49
		148 MIRAFLORES DE LOS ANGELES	86
		149 PARQUE VICTORIA EUGENIA	267
		150 VICTORIA EUGENIA	98
<b>05 PALMA-PALMILLA</b>	30 MARTIRICOS-LA ROCA	151 ARROYO DE LOS ANGELES	33
		152 LA ROCA	102
		153 MARTIRICOS	108
	31 PALMA-PALMILLA	154 26 DE FEBRERO	40
		155 503 VIVIENDAS	47
		156 720 VIVIENDAS	50
		157 DSMO DM PALMA-PALMILLA	7
		158 LA PALMA	242
		159 LA PALMILLA	38
		160 LA ROSALEDA	0
		161 LAS ERIZAS	0
		162 LAS VIRREINAS	199
		163 LOS GAMEZ-ZAPATERO	0
		164 PARQUE LAS VIRREINAS	0
		165 VIRREINA	44
		166 VIRREINA ALTA	2
<b>06 CRUZ DE HUMILLADERO</b>	32 CAMINO DE ANTEQUERA	167 CAMINO DE ANTEQUERA	255
	33 CARRANQUE-HAZA CUEVAS	168 ARROYO DEL CUARTO	163
		169 CARRANQUE	225
		170 HAZA CUEVAS	42
		171 POL ALAMEDA	267
	34 CRUZ DEL HUMILLADERO-LOS TILOS	172 4 DE DICIEMBRE	45
		173 CRUZ DEL HUMILLADERO	176



DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX
		174 EXPLANADA DE LA ESTACION	59
		175 LA AURORA	52
		176 LA UNION	200
		177 LOS TILOS	160
		178 NUCLEO GRAL FRANCO	26
		179 R.E.N.F.E.	0
		180 SANTA JULIA	50
		181 SANTA MARTA	180
35	POLIGONOS-RECINTO FERIAL	182 ESTACION LOS PRADOS	0
		183 HACIENDA SANCHEZ BLANCA	0
		184 INTELHORCE	58
		185 LA ESTACION	0
		186 LOS PRADOS	55
		187 PARQ EMP ALAMEDA	0
		188 PARQ EMP EL VISO	0
		189 PARQ EMP LA ESTRELLA	0
		190 PARQ EMP PEREZ TEXEIRA	0
		191 PARQ EMP SAN LUIS	1
		192 RECINTO FERIAL CORTIJO TORRES	0
		193 SAN JOSE DEL VISO	19
		194 SANCHEZ BLANCA	12
36	PORTADA ALTA-LA BARRIGUILLA-POL CTRA DE CARTAMA	195 LA BARRIGUILLA	61
		196 NTRA SRA DEL CARMEN	32
		197 POL CTRA DE CARTAMA	211
		198 PORTADA ALTA	80
37	SANTA CRISTINA-SAN RAFAEL	199 CEMENTERIO SAN RAFAEL	0
		200 CORTIJO DE TORRES	75
		201 EL DUENDE	30

DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX
		202 IND ALCALDE DIAZ ZAFRA	3
		203 IND SIEMENS	0
		204 LA ASUNCION	66
		205 POL IND RONDA EXTERIOR	0
		206 SAN RAFAEL	209
		207 SANTA CRISTINA	54
		208 TIRO DE PICHON	117
<b>07 CARRETERA DE CADIZ</b>	38 EL BULTO	209 EL BULTO	17
	39 FINCA EL PATO-TORRE DEL RIO	210 BUTANO	0
		211 FINCA EL PATO	234
		212 IND LA TERMICA	0
		213 LA AZUCARERA	0
		214 MALAGA 2000	4
		215 MINERVA	0
		216 PALACIO DEPORTES	0
		217 PARQ EMP SANTA BARBARA	0
		218 PARQUE EMPRESARIAL AZUCARERA	12
		219 POL COM PACIFICO	6
		220 POL IND HAZA ANGOSTA	4
		221 POL IND HAZA DE LA CRUZ	0
		222 POL IND ORDOÑEZ	0
		223 SACABA BEACH	18
		224 TORRE DEL RIO	8
40	GIRON-LAS DELICIAS-PACIFICO	225 25 AÑOS DE PAZ	77
		226 ALASKA	45
		227 GIRON	87
		228 HAZA ONDA	88
		229 LAS DELICIAS	136
41	LA LUZ-EL TORCAL	230 ARDIRA	22
		231 EL TORCAL	91
		232 GUADALJAIRE	43



DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX
		233 LA LUZ	300
		234 LOS GIRASOLES	89
		235 POL COM VALDICIO	0
		236 POL IND CARRANZA	0
		237 POL IND GUADALJAIRE	0
		238 REGIO	83
		239 SAN CARLOS CONDOTE	62
		240 VIRGEN DE BELEN	41
		241 VISTAFRANCA	252
42	LA PRINCESA-HUELIN	242 HUELIN	312
		243 IND LA PELUSA	21
		244 JARDIN DE LA ABADIA	204
		245 LA PRINCESA	189
		246 PARQUE AYALA	186
		247 TORRES DE LA SERNA	8
43	LOS GUINDOS-PARQUE MEDITERRANEO-SANTA PAULA	248 CORTIJO VALLEJO	35
		249 LA PAZ	131
		250 LOS GUINDOS	55
		251 PARQUE MEDITERRANEO	115
		252 POL IND LOS GUINDOS	59
		253 SANTA PAULA	66
		254 SIXTO	44
44	NUEVO SAN ANDRES-DOS HERMANAS	255 BARCELO	34
		256 DOS HERMANAS	72
		257 EL HIGUERAL	39
		258 HAZA DE LA PESEBRERA	14
		259 IND NUEVO SAN ANDRES	0
		260 NUEVO SAN ANDRES 1	172
		261 NUEVO SAN ANDRES 2	42

DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX
	45 PASEO MARITIMO OESTE- PACIFICO	262 AVE MARIA	28
		263 PACIFICO	50
		264 SAN ANDRES	58
		265 SAN CARLOS	36
		266 SANTA ISABEL	22
		267 TABACALERA	29
	46 PUERTA BLANCA-ALMUDENA	268 ALMUDENA	138
		269 MAINAKE	98
		270 PUERTA BLANCA	174
<b>08 CHURRIANA</b>	47 CHURRIANA-EL PIZARRILLO-LA NORIA-GUADALSOL	271 AEROPUERTO BASE AEREA	0
		272 CARAMBUCO	0
		273 CEMENTERIO CHURRIANA	0
		274 CENTRO DE OCIO	1
		275 CHURRIANA	45
		276 COMERCIAL VILLAROSA	0
		277 CORTIJO SAN JULIAN	0
		278 DSMO DM CHURRIANA	0
		279 EL CUARTON	5
		280 EL RETIRO	18
		281 FINCA LA HACIENDA	6
		282 HACIENDA PLATERO	26
		283 HELIOMAR	93
		284 IND SAN MIGUEL	0
		285 LA CONSULA	0
		286 LA LOMA	0
		287 LA NORIA	70
		288 LA TOSCA	5
		289 LAS ESPEÑUELAS	45
		290 LAS PEDRIZAS	18
		291 LOS CHOCHALES	0
		292 LOS JAZMINES	11
		293 LOS PAREDONES	14



DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX
		294 LOS PASEROS	2
		295 LOS ROSALES	20
		296 MAKRO	0
		297 PARQ EMP AEROPUERTO	0
		298 PARQ EMP VILLA ROSA	0
		299 PIZARRILLO	10
		300 POL IND EL ALAMO	0
		301 POL IND MI MALAGA	1
		302 SAN JUAN-EL ALBARICOCAL	6
		303 SAN JULIAN	21
48	CORTIJO DE MAZA-FINCA MONSALVEZ-EL OLIVAR	304 BUENAVISTA	2
		305 CAMPAMENTO BENITEZ	0
		306 CAÑADA DE CEUTA	8
		307 CORTIJO DE MAZA	23
		308 EL CORONEL	1
		309 EL OLIVAR	9
		310 FINCA MONSALVEZ	52
		311 LA CASITA DE MADERA	1
		312 LOS MANANTIALES	2
		313 LOURDES	3
		314 ROJAS	2
		315 SAN FERNANDO	0
		316 SAN JERONIMO	6
		317 SANTA TECLA	0
		318 WITTEMBERG	5
49	GUADALMAR	319 ARRAIJANAL	0
		320 CAMPO DE GOLF	0
		321 GUADALMAR	101
		322 LA CIZAÑA	8
		323 PARQUE DEL GUADALHORCE	0
		324 VEGA DE ORO	6

DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX
	50 POLIGONOS-CHURRIANA	325 DEPURADORA GUADALHORCE	0
		326 PARQ EMP GUADALHORCE	0
		327 PARQ EMP SANTA CRUZ	0
		328 PARQ EMP SANTA TERESA	0
		329 POL IND EL TARAJAL	0
<b>09 CAMPANILLAS</b>	51 CAMPANILLAS	330 AMONIAO	0
		331 C.T.MERCANCIAS	0
		332 CAMPANILLAS	108
		333 CASTAÑETAS	40
		334 CATERPILLAR	0
		335 COLMENAREJO	20
		336 DSMO DM CAMPANILLAS	5
		337 EL BRILLANTE	14
		338 EL MALLORQUIN	0
		339 EL PRADO	7
		340 EL TARAJAL	23
		341 ESTACION DE CAMPANILLAS	3
		342 HUERTECILLAS MAÑAS	35
		343 IND INTELHORCE	0
		344 IND PILAR DEL PRADO	0
		345 LA FABRICA	17
		346 LOMA DEL CAMPO	7
		347 LOS ASPERONES 2	0
		348 LOS CANTOS	1
		349 LOS CHOPOS	0
		350 LOS MANCERAS	7
		351 MAQUEDA	62
		352 MERCAMALAGA	0
		353 MIRANDA	0
		354 OLIVEROS	9



DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX
		355 PARQ EMP LA HUERTECILLA	0
		356 PARQ EMP TREVENEZ	0
		357 PARQUE CEMENTERIO	0
		358 PARQUE TECNOLOGICO	0
		359 PILAR DEL PRADO	10
		360 POL IND CARAMBUCO	0
		361 ROQUERO	44
		362 SANTA AGUEDA	6
		363 SANTA ROSALIA	38
		364 SEGOVIA	29
		365 SUP-T.8 UNIVERSIDAD	0
		366 VALLEJO	1
<b>10 PUERTO DE LA TORRE</b>	52 EL ATABAL	367 ATABAL ESTE	2
		368 EL ATABAL	35
		369 HACIENDA CABELLO	72
		370 UNIVERSIDAD LABORAL	0
	53 EL CORTIJUELO	371 ARROYO ESPAÑA	15
		372 CORTIJO VALLEJO	0
		373 DISEMINADO DM P DE LA TORRE	1
		374 EL CORTIJUELO JUNTA CAMINOS	12
		375 LAS MORILLAS II	8
		376 LOS ASPERONES 1 Y 3	0
		377 NUCLEO LOS HERRERA	0
		378 SALINAS	26
		379 SOLIVA ESTE	131
	54 FUENTE ALEGRE-EL CHAPARRAL-LOS MORALES	380 EL CHAPARRAL	36
		381 FUENTE ALEGRE	46

DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX
		382 HUERTA NUEVA-PTO TORRE	15
		383 LAS MORILLAS PTO TORRE	38
		384 LOS MORALES	24
		385 LOS MORALES 1	22
		386 LOS MORALES 2	10
		387 LOS TOMILLARES	21
		388 OROZCO	18
		389 TORREMAR	12
	55 LOS ALMENDROS-EL LIMONERO-EL TOMILLAR	390 EL LIMONERO	11
		391 EL TOMILLAR	81
		392 HACIENDA ALTAMIRA	1
		393 LOS ALMENDROS	20
		394 LOS RAMOS	65
		395 PERI-PT4 LOS ALMENDROS	10
		396 VIRGEN DEL CARMEN	25
	56 PUERTOSOL-SANTA ISABEL	397 CAÑAVERAL	86
		398 PUERTOSOL	31
		399 SANTA ISABEL PTO TORRE	22
<b>11 TEATINOS-UNIVERSIDAD</b>	57 EL CONSUL-EL ROMERAL	400 CAÑADA DE LOS CARDOS	147
		401 CIUDAD UNIVERSITARIA	0
		402 EL CONSUL	99
		403 EL CONSUL-II	69
		404 EL ROMERAL	136
		405 FINCA LA PALMA	54
		406 TORRE ATALAYA	142
	58 EL TEJAR-HACIENDA BIZCOCHERO	407 CIUDAD SANTA INES	19
		408 COLONIA SANTA INES	14
		409 CORTIJO ALTO	152
		410 EL TEJAR	28



DISTRITO	ÁREA ESTADÍSTICA	BARRIO	VUTs MAX
		411 HACIENDA BIZCOCHERO	208
		412 HACIENDA CAPITAN	0
		413 HACIENDA ROLDAN	59
		414 LAS MORILLAS	144
		415 LOS MOLINOS	50
		416 QUINTA ALEGRE	17
		417 TEATINOS	105

### 7.3 REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN

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

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

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