



2024

VIVIENDA DE USO TURÍSTICO

VUT

**ESTUDIO SOBRE LA VIVIENDA TURÍSTICA  
EN EL MUNICIPIO DE ALMERÍA**

OBSERVATORIO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA | 2025

**ESTUDIO SOBRE LA VIVIENDA TURÍSTICA  
EN EL MUNICIPIO DE ALMERÍA** \_análisis del año 2024

PROMOTOR: Ayuntamiento de Almería  
Gerencia de Urbanismo

REDACTOR: Pablo García-Pellicer López, **arquitecto**  
contacto: 2pgarquitectos@gmail.com

# Índice

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| <b>PRESENTACIÓN .....</b>   | <b>4</b> |
| METODOLOGÍA .....           | 5        |
| OBJETIVOS DEL ESTUDIO ..... | 8        |

## 1. INTRODUCCIÓN

|                                            |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| <b>1.1. NORMATIVA .....</b>                | <b>10</b> |
| TURÍSTICA.....                             | 10        |
| URBANÍSTICA .....                          | 11        |
| <b>1.2. MERCADO TURÍSTICO .....</b>        | <b>14</b> |
| IMPORTANCIA DE LA VIVIENDA TURÍSTICA ..... | 14        |
| MERCADO DE LAS VUT EN ALMERÍA.....         | 14        |

## 2. ANÁLISIS DEL MUNICIPIO DE ALMERÍA

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>2.1. VIVIENDA TURÍSTICA : CUANTIFICACIÓN .....</b>             | <b>20</b> |
| ESTADÍSTICA DEL INE.....                                          | 20        |
| REGISTRO DE TURISMO .....                                         | 21        |
| CONVERSIÓN DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS A VUT .....             | 22        |
| <b>2.2. LOCALIZACIÓN .....</b>                                    | <b>24</b> |
| <b>2.3. ZONAS CON MAYOR PRESIÓN Y ANÁLISIS DE SU IMPACTO.....</b> | <b>26</b> |
| INDICADORES DE PRESIÓN TURÍSTICA .....                            | 26        |
| INFLUENCIA EN LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA Y EL ALQUILER.....       | 27        |
| CENTRO HISTÓRICO .....                                            | 28        |
| ZAPILLO-PLAYA.....                                                | 30        |
| RETAMAR - EL TOYO.....                                            | 32        |
| SAN MIGUEL DE CABO DE GATA -ALMADRABA .....                       | 34        |
| <b>2.5. CONCLUSIONES .....</b>                                    | <b>36</b> |

## 3. RECOMENDACIONES

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| ¿SE DEBEN PROHIBIR MÁS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ALMERÍA? ... | 38 |
| ESTRATEGIAS + MEDIDAS = PROPUESTAS .....                    | 39 |

## PRESENTACIÓN

En la última década, y muy especialmente desde las consecuencias de la pandemia originada por el COVID-19, las viviendas turísticas han emergido como una opción clave dentro del sector turístico, impulsadas por el auge de plataformas digitales y la creciente demanda de experiencias más personalizadas por parte de los viajeros.

Este modelo de alojamiento se presenta como una alternativa flexible y accesible frente a los alojamientos tradicionales, contribuyendo a diversificar la oferta turística en los destinos urbanos y rurales.

Sin embargo, el crecimiento exponencial de las viviendas turísticas también ha generado debates sobre su impacto en diferentes esferas, desde la economía local hasta el entorno social y el mercado inmobiliario de las ciudades.

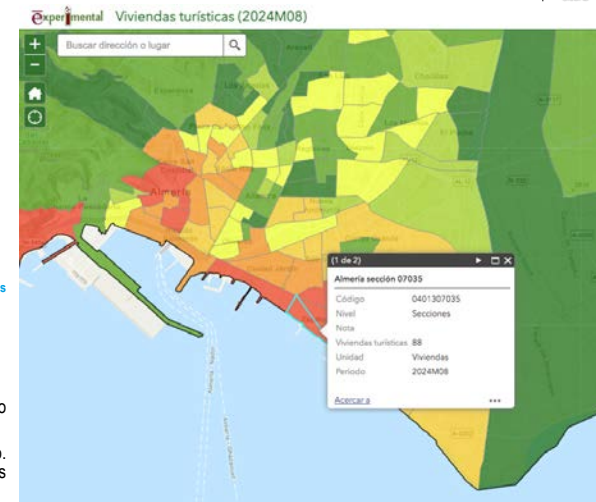
Por un lado, estas viviendas aportan ventajas significativas: dinamizan la economía, generan ingresos adicionales para los propietarios y fomentan un turismo más distribuido geográficamente y a lo largo de todo el año, combatiendo la estacionalidad económica.

Por otro lado, en algunas zonas se considera que están influyendo en problemas importantes para las ciudades, como la subida de los precios de alquiler, la posible pérdida de identidad y carácter residencial de los barrios tradicionales, e incluso conflictos de convivencia entre turistas y residentes.

El presente estudio está promovido por el Ayuntamiento de Almería, y se circunscribe al estudio de las viviendas turísticas en su término municipal, realizando una “foto fija” de la situación en diciembre de 2024.

Persigue la finalidad práctica de orientar la toma de decisiones de la política municipal sobre las herramientas de regulación y control del uso turístico en la ciudad.

No obstante se trata de una realidad de enorme dinamismo, por lo cual resultará necesario observar su evolución relativa en los próximos años y analizar la eficacia de las medidas que se adopten.



[enlace a WEB- INE.es](#)

### Estadística experimental del INE MEDICIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS Y SU CAPACIDAD

Estas estadísticas se desglosan por municipio y hasta el detalle de su sección censal.

Se basan en la actividad del mercado turístico. En Andalucía no incluyen los apartamentos turísticos.

## METODOLOGÍA

El turismo es una materia en constante observación. Existe gran cantidad de datos y de diversas fuentes, pero sólo algunos desglosados a **nivel inframunicipal**. Con objeto de poder extraer conclusiones válidas para el objeto del estudio, se han realizado aproximaciones y aplicaciones razonadas en base a los datos disponibles.

Los criterios metodológicos fundamentales que se han tenido en cuenta para la elaboración de este estudio son:

### 1. APLICACIÓN DIFERENCIADA DE LOS DATOS SEGÚN LA FUENTE

- Los **datos del Registro de Turismo** de la Junta de Andalucía se basan en la iniciativa de la persona que desea ofrecer una vivienda para uso turístico. No obstante, presenta el inconveniente de que todavía incluyen registros antiguos que ya cesaron en la actividad. Estos datos sirven para cuantificar el número (oficial administrativamente) de viviendas y su evolución en el tiempo, además de poder localizarlas gráficamente en el municipio. Pero no coinciden con el mercado actualmente activo.

- Los **datos del INE** sobre viviendas turísticas se basan en el movimiento de las plataformas tecnológicas de contratación y reserva. Por lo tanto, posiblemente no incluyen las que se alquilan sin publicidad ni intermediario. Sin embargo, son los datos más cercanos al mercado turístico. Además son los únicos datos que están desglosados por secciones censales, lo que permite relacionarlos con otros parámetros como nº de viviendas y habitantes de cara a estimar el impacto en las zonas de la ciudad.
- Los datos de ambas fuentes no coinciden. En el documento **se aplican ambos dependiendo de su finalidad**. El número oficial es el Registro de Andalucía. Pero para la comparación entre territorios y el análisis del impacto conviene emplear los del INE.
- Se ha considerado de interés **situar Almería en su contexto competitivo**, es decir; respecto de la media nacional, de los municipios clave de su entorno provincial (Roquetas de Mar, El Ejido y Níjar), con respecto a las capitales andaluzas cercanas (Granada y Málaga) y a otras ciudades de interés estratégico (Murcia y Cartagena). Estas comparaciones afianzan el valor cualitativo e importancia relativa de los datos cuantitativos.

## 2. ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN CON UN CLARO PUNTO DE INFLEXIÓN

- En el caso de las viviendas turísticas en Almería no resulta tan trascendente su cuantificación como su evolución. Es su crecimiento en los últimos años lo que ha creado cierta alarma e incertidumbre sobre el impacto en la ciudad.
- Se han estructurado los datos con el punto de inflexión del **año 2020**, en el que se produjo el confinamiento derivado de la pandemia provocada por el COVID-19, y con ello un cambio social en los modos de vida que se considera ha influido también decisivamente en las costumbres, los viajes, y modos de alojamiento turístico.

## 3. SE INCLUYE EL CONCEPTO DE VUT+

- En la Comunidad Autónoma de Andalucía se regulan por diferentes normativas las **viviendas de uso turístico** (VUT) y los **apartamentos turísticos**. Su registro y normativa son diferentes.

- Sin embargo, están muy relacionados y hay que tener ambos en cuenta de cara al impacto del uso turístico en el ámbito urbano. Ambas infraestructuras se comportan de manera similar y diferencial respecto de la hotelera. Resulta razonable cuantificarlo de modo unitario para analizar su impacto en la ciudad.
- Por ello, **se introduce el concepto de VUT+** (viviendas turísticas equivalentes) que incluye no sólo las VUT registradas como tales, sino también la conversión de los Apartamentos Turísticos a VUT, dividiendo sus plazas totales por la media del municipio de Almería (4,37 plazas / VUT en agosto de 2024, según el INE).
- Convertir los apartamentos turísticos existentes en VUT influye notablemente en los **ratios respecto número de viviendas y población residente**, especialmente en algunas zonas de Almería, pero se entiende que es el modo más acertado de abordar la posible problemática entre el sector turístico y el residencial en la ciudad. Y así se ha constatado que se está realizando en estudios similares de otras ciudades.

## se adopta el acrónimo VUT para referirnos a la Vivienda de Uso Turístico

### 4. SÍNTESIS Y POSICIONAMIENTO GRÁFICO DE LOS DATOS

- Interesa presentar los datos de modo sintético y directo para no perderse en la maraña de matices. Ello exige un proceso previo de selección de los datos que resultan esenciales para Almería.
- Se han integrado para su visualización gráfica en un **Sistema de Información Geográfica**, tratados con la aplicación informática de software libre QGIS, empleada también por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Almería.
- Se ha intentado que el documento resulte atractivo y sobretodo fácil de comprender para personas no-técnicas ni especializadas, por lo que se sitúan sobre fotografías aéreas (en lugar de planos).
- La inclusión de las **tablas numéricas** permite que no resulte necesario describir todos los datos, sino sólo subrayar en el texto lo más destacado. El lector podrá profundizar directamente sobre los datos expuestos y extraer nuevas relaciones y conclusiones de acuerdo a su interés.

### 5. ENLACES A NORMATIVA Y ASPECTOS COMPLEMENTARIOS

- Las normativas se encuentran llenas de definiciones, parámetros y especificaciones que resultan todas ellas necesarias para su correcta interpretación. Desarrollarlas en el documento no se considera adecuado, además de por su extensión, tampoco por la validez del contenido y confusión que podría generar ante futuras modificaciones.
- Por ello, se adopta el criterio de enunciarlas sintéticamente y referenciarlas mediante **enlaces web a las páginas oficiales**, para facilitar su consulta por el lector más interesado.

Aunque el término oficial de vivienda turística en la normativa de Andalucía hasta 2024 ha sido “VIVIENDA CON FINALIDAD TURÍSTICA (VFT)” se adopta en este estudio el acrónimo VUT (Vivienda de Uso Turístico) que es la nomenclatura actual, además de ser la más utilizada por la sociedad española.

## OBJETIVOS DEL ESTUDIO

El análisis de la vivienda turística se trata de un aspecto poliédrico; en el que se interrelacionan tanto impactos negativos como positivos. Existen componentes atractivos para ciertos sectores de la ciudad y consecuencias molestas o nocivas para otros. Un difícil equilibrio que resulta necesario abordar.

Los objetivos del presente estudio son:

1. **CUANTIFICAR** el número de viviendas de uso turístico (VUT) del municipio de Almería, así como de los apartamentos turísticos que se ofertan en la actualidad y su localización.
2. **ANALIZAR EL IMPACTO** que están teniendo en la ciudad. Identificando los barrios o zonas de mayor concentración, y estudiando cómo su evolución está afectando a la población residencial, al mercado de la vivienda y otros aspectos de interés para la ciudad.
3. **PROPONER** justificadamente estrategias y recomendaciones para la actuación municipal en este contexto de cara al futuro.



Turistas en  
Puerta Purchena  
Almería julio 2024

# **1. INTRODUCCIÓN**

## **JUNTA DE ANDALUCÍA** **ACCESO A NORMATIVAS** de regulación de la **VIVIENDA TURÍSTICA** y de los **APARTAMENTOS TURÍSTICOS** Consejería de Turismo y Andalucía Exterior



Acceso a normativa de VIVIENDA TURÍSTICA



Acceso a normativa de APARTAMENTOS TURÍSTICOS

## 1.1. NORMATIVA

### TURÍSTICA

La Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía (BOJA nº255, de 31.12.2011) regula el servicio turístico y diferencia las **tipologías de alojamiento turístico**.

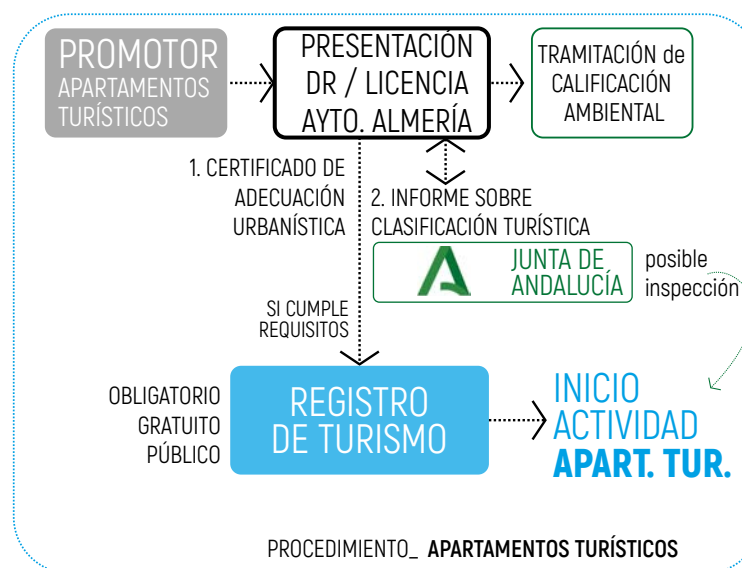
El Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con uso turístico y de modificación del Decreto 194/2010, de establecimientos de apartamentos turísticos (modificado por Decreto 31/2024, de 29 de enero y por Decreto-ley 7/2024, de 25 de junio) recoge la definición de la **vivienda de uso turístico** y regula, entre otros, la obligatoriedad de su inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía (RTA) y de la documentación que se debe aportar para el ejercicio de la actividad.

El Decreto 194/2010, de 20 de abril, y sus modificaciones posteriores regulan los establecimientos de **apartamentos turísticos**.

Algunos aspectos-clave de esta regulación normativa para el objeto de este estudio son:

- Las viviendas turísticas (VUT) y los apartamentos turísticos se diferencian por normativa y se regulan de modo distinto, aunque deben incluir en su publicidad el número de registro

- La explotación de tres o más unidades de VUT por parte de un mismo explotador, aunque no estén en inmuebles contiguos, se consideran apartamentos turísticos en grupo conjunto, y no VUT.
- No se considera alquiler turístico el arrendamiento por **tiempo** superior a dos meses continuados a la misma persona usuaria.
- No se considera vivienda turística a la que no se oferte a través de **canales de oferta turística**, ni las que se cedan, por motivos vacacionales o turísticos, sin contraprestación económica.
- Los **Ayuntamientos**, por razón de interés general, pueden establecer limitaciones en lo que respecta al número máximo de VUT por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona.
- Los arrendamientos turísticos no se rigen por la Ley de Arrendamientos Urbanos ni por la Ley de Vivienda. Las personas propietarias o explotadoras pueden requerir el abandono de la vivienda al usuario incumplidor pudiendo recabar el auxilio de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad para desalojar a quienes pretendan permanecer en ellas (*Decreto 28/2016, de 2 de febrero, art.2.5*)



#### Normativa

Procedimiento actual de tramitación de actividad VUT / APARTAMENTOS TURÍSTICOS

Para el Registro de las VUT el Ayuntamiento no interviene previamente, aunque se le comunican las nuevas inscripciones.

En el caso de los Apartamentos Turísticos resulta preceptiva la tramitación ambiental de la actividad.

## URBANÍSTICA

- Se establece un **límite de capacidad** para las VUT: si son viviendas completas no podrá ser superior a 15 plazas. Si el uso se arrienda por habitaciones no podrá superar las 6 plazas y la persona que la explota debe estar empadronada y residir en la vivienda.
- Las VUT deben cumplir con la normativa de ordenación urbanística municipal. Ante todo, **deben ser viviendas**. Y además, cumplir con otros requerimientos de superficie, ventilación, equipamiento, mobiliario, gestión del uso, funcionamiento, etc.
- En los establecimiento de apartamentos turísticos, la **unidad de alojamiento** en una pieza independiente compuesta como mínimo por salón-comedor, cocina, dormitorio y baño o aseo.
- Los apartamentos turísticos deben inscribirse en el Registro de Turismo de Andalucía, y exhibir la placa identificativa de la clasificación del establecimiento con su distintivo regulado. No pueden compatibilizar su uso con el alquiler residencial.

El uso turístico no está regulado específicamente en el PGOU de Almería. Se considera incluido como uso de centro terciario-hospedaje. (art.5.29 ). El hospedaje se define como alojamiento temporal, y por lo tanto las condiciones urbanísticas son similares para un hotel, una residencia de estudiantes o para unos apartamentos turísticos. Aunque la realidad y afección del uso sean distintas.

- La ordenación urbanística aplicable a las VUT es la del uso residencial de vivienda, independientemente de que para poder ofrecerse como uso turístico deban cumplir otra regulación sectorial de Turismo. Por lo tanto, no pueden ser VUT inmuebles en plantas bajas, locales comerciales, etc si previamente no tienen licencia como vivienda.
- La actividad de APARTAMENTOS TURÍSTICOS está sometida a trámite de Calificación Ambiental según la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (art. 41-45 Ley GICA). El promotor presenta al Ayuntamiento la Declaración Responsable (DR) ó la solicitud de Licencia.
- En cuanto al procedimiento; Una vez que una vivienda VUT se inscribe en el RTA, la Consejería de la Junta de Andalucía



competente en Turismo lo comunica al Ayuntamiento de Almería. Se debe disponer de un protocolo de actuación para realizar el proceso de control, cuantificación de estos registros e inspección.

#### CONSIDERACIONES RESPECTO AL USO:

**VIVIENDAS:** La regulación turística establece algunas limitaciones respecto de la capacidad máxima de alojamiento, pero que resultan difíciles de controlar si no se realizan inspecciones.

- Por otra parte, se está observando la práctica de promover alquiler turístico (y residencial) sobre viviendas con un elevado número de habitaciones, y en las que las zonas comunes (sala de estar y cocina) se encuentran anormalmente infradimensionadas respecto de las personas que potencialmente se podrían alojar, lo que compromete su digna habitabilidad.

**APARTAMENTOS TURÍSTICOS:** la comparación de la regulación turística y urbanística arroja ligeras diferencias que comprometen la reversibilidad futura y directa al uso residencial, especialmente en las dimensiones mínimas:

| COMPARACIÓN<br>NORMATIVA             | NORMATIVA<br>APARTAMENTOS TURÍSTICOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | NORMATIVA URBANÍSTICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      | DECRETO 194/2010 - ANDALUCÍA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | PGOU 98 -ALMERÍA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| PROGRAMA                             | <b>art. 38-41</b><br>Se admite superficie mínima de dormitorio individual de 7 a 9 m <sup>2</sup> . Y dormitorio doble de 10-15 m <sup>2</sup> según categoría.<br><br>Los apartamentos turísticos deben tener cocina equipada o espacio habilitado para cocinar, incluyendo electrodomésticos y utensilios                                                                                                                                    | <b>USO HOSPEDAJE:</b><br><b>art. 5.31:</b><br>1. Ningún Dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de viviendas familiares.<br><br>2. Si las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de vivienda                                                                               |
|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>USO RESIDENCIAL:</b> art. 5.14 la vivienda dispondrá al menos de un dormitorio principal de 12 m <sup>2</sup> útiles. Los dormitorios sencillos serán como mínimo de 8 m <sup>2</sup> u                                                                                                                                                    |
| SUPERFICIE<br>MÍNIMA                 | <b>art.42:</b><br>de 20 a 24 m <sup>2</sup> + baño= <b>23 a 28 m<sup>2</sup></b> según categoría<br><br><b>art.43:</b> si son piezas separadas: la superficie mínima es salón-comedor:10 a 16 m <sup>2</sup> / cocina: 5 a 8 m <sup>2</sup> / baño: 3 a 4 m <sup>2</sup> / dormitorio: 10 a 15/ total= <b>28 a 43 m<sup>2</sup></b> según categoría<br><br>Anexo I. g) se puede reducir justificadamente un 15% del total de superficie mínima | <b>art.5.14:</b><br>si única pieza salón+cocina+dormitorio: 25 m <sup>2</sup> + baño= <b>28 m<sup>2</sup>u</b><br>si piezas separadas: 20 m <sup>2</sup> salón-cocina + 12m <sup>2</sup> dormitorio + baño= <b>35 m<sup>2</sup>u</b> .<br>Requisitos de forma y distancia máxima de cocina a fachada                                          |
|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| APERTURA A<br>ESPACIOS<br>HABITABLES | No se regula de manera específica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Título VI-Normas generales de edificación art.6.47 y 6.48<br>Medición de la altura de los patios.<br>Dimensión y concepto de patio vividero<br><br><b>USO RESIDENCIAL:</b> art. 5.12.1<br>todas las piezas habitables deben abrir a espacio abierto-patio de luces, y al menos 2 o el estar-comedor a calle, espacio público o patio vividero |

# la inscripción de una vivienda turística (VUT) en el Registro de Turismo de Andalucía es obligatoria y cualquier ciudadano puede acceder a los datos del Registro y denunciar la clandestinidad

La imagen muestra la interfaz de usuario del 'Observatorio Municipal de la Vivienda de Almería'. En la parte superior, se encuentra el logo y el nombre del organismo. El menú de navegación incluye: Inicio, Registro de Turismo, Estadísticas, Noticias, Servicios, y Contacto. El título principal de la sección es 'Buscador de Establecimientos y Servicios Turísticos'. Debajo, hay un formulario de búsqueda con campos para: 'Número de inscripción', 'Actividad' (con un desplegable), 'Provincia' (con un desplegable), 'Código' (con un desplegable), 'Categoría' (con un desplegable), 'Nombre/ denominación comercial', 'Dirección', y 'Número de teléfono'. Hay un botón 'Buscar' en verde. Debajo del formulario, se indica '1326 Recursos disponibles' y 'Vivienda de uso turístico'. En la parte inferior, hay enlaces: 'CONSULTA DE REGISTRO', 'DENUNCIAR CLANDESTINIDAD', 'PREVENCIÓN Y MONITORING', y 'VER DETALLE'. A la derecha, se muestra una lista de resultados con columnas para el número de inscripción, el nombre del establecimiento, la provincia, la categoría, y un enlace 'Ver detalle'. La lista incluye entradas como 'VUTAL00004', 'VUTAL00015', 'VUTAL00016', etc.

## Registro de Turismo de Andalucía BUSCADOR DE ESTABLECIMIENTOS Y SERVICIOS TURÍSTICOS

El Registro de una vivienda es obligatorio para poder ofertarse como turística. Y el acceso al mismo es público; cualquier ciudadano puede acceder a la información de las viviendas turísticas que se encuentran registradas (dirección, contacto...), y comprobar si una actividad es clandestina, y denunciarla mediante el correo: [al.buzonclandestinidadturistica.ctcd@juntadeandalucia.es](mailto:al.buzonclandestinidadturistica.ctcd@juntadeandalucia.es)

## OBLIGACIÓN DEL REGISTRO Y DENUNCIA DE LA CLANDESTINIDAD:

Las viviendas turísticas deben estar registradas en el **Registro de Turismo de Andalucía** (RTA) para poder ofrecer servicios turísticos y publicitarse. La inscripción se realiza rellenando una Declaración Responsable de forma electrónica y gratuita, y aportando documentación, indicando que, responsablemente, cumple con todos los requisitos normativos y cuenta con toda la documentación exigible, que podrá ser comprobada por la Administración. Si se ejerce la actividad sin estar inscrita, se considera una VUT clandestina, y es un acto tipificado como infracción grave sancionable económicamente.

- Según los cálculos de la Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos (Fevitur-2019), el 25% de las VUT que operan en España son clandestinas.

Cualquier persona puede acceder a los datos del RTA, y comprobar si una VUT está o no registrada. Aparte de las denuncias en materia de consumo turístico o por incumplimiento de la normativa en materia de turismo, existe un *Buzón de colaboración de la ciudadanía contra la clandestinidad* en la Junta de Andalucía.

Los servicios de inspección de la Consejería competente en Turismo ejercen las funciones de comprobación, control, y en su caso, sanción.

## NÚMERO DE REGISTRO ÚNICO:

El RD 1312/2024 establece un registro único estatal para todas las viviendas con uso turístico o de temporada, obligatorio a partir del 1 de julio de 2025. El Número de Registro Único (NRU) debe aparecer en los anuncios de las plataformas comerciales

- Para registrar una VUT se debe aportar Certificación Registral de dominio de la vivienda emitida por el Registro de la Propiedad, y que se acredite que los estatutos o normas de la CCPP no contenga la prohibición expresa para ejercer la actividad de alojamiento turístico.

Mediante la Ley Orgánica 1/2025 las **Comunidades de Propietarios** (CCPP) pueden prohibir expresamente la actividad de alojamiento turístico en viviendas ubicadas en su inmueble, debiéndolo hacer constar en sus estatutos y de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal.

| REGISTRO<br>ANDALUZ<br>DE TURISMO | nº de establecimientos |                                |                         |                               | nº de plazas |                                |                         |                 | % de plazas<br>VUT<br>respecto las<br>totales<br>turísticas |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------|
|                                   | HOTELES                | APARTAMEN<br>TOS<br>TURISTICOS | VIVIENDAS<br>TURISTICAS | TOTAL<br>establecimien<br>tos | HOTELES      | APARTAMEN<br>TOS<br>TURISTICOS | VIVIENDAS<br>TURISTICAS | TOTAL<br>plazas |                                                             |
| ALMERIA municipio                 | 39                     | 13                             | 1.417                   | 1.469                         | 5.027        | 431                            | 7.036                   | 12.494          | 56,32%                                                      |
| ROQUETAS DE MAR                   | 31                     | 19                             | 1.915                   | 1.965                         | 13.574       | 3.932                          | 8.890                   | 26.396          | 33,68%                                                      |
| NIJAR                             | 53                     | 34                             | 1.555                   | 1.642                         | 1.997        | 968                            | 8.040                   | 11.005          | 73,06%                                                      |
| MOJÁCAR                           | 40                     | 14                             | 1.741                   | 1.795                         | 5.900        | 3.723                          | 8.919                   | 18.542          | 48,10%                                                      |
| GRANADA municipio                 | 208                    | 128                            | 4.328                   | 4.664                         | 16.678       | 3.930                          | 22.066                  | 42.674          | 51,71%                                                      |
| MÁLAGA municipio                  | 183                    | 286                            | 13.144                  | 13.613                        | 15.737       | 7.581                          | 68.264                  | 91.582          | 74,54%                                                      |

Fuente: Junta de Andalucía. Consejería de Turismo y Andalucía Exterior. Registro de Turismo\_noviembre 2024

## 1.2. MERCADO TURÍSTICO

### IMPORTANCIA DE LA VIVIENDA TURÍSTICA

En **España** el 1,5% del parque inmobiliario se dedica al uso turístico (INE-2024), alrededor de un 0,25% por encima del año anterior. Se estima de media una VUT por cada 1,25 km<sup>2</sup> o una cada 121 residentes (es decir; 4,15 plazas en VUT por cada 100 habitantes).

El 85% de las VUT de España se ubican en provincias costeras. Una de cada cinco viviendas de uso turístico españolas se localiza en Andalucía, y una de cada diez en la provincia de Málaga. Sin embargo, han crecido a nivel relativo más las VUT en las provincias del interior que en las litorales.

A nivel nacional, el 36,5% del total de las plazas turísticas de alojamiento ofertadas corresponden a VUT, el 35,1% a hotel, 13,9% a camping, 11,2% apartamentos turísticos y 3,3% a los alojamientos de turismo rural. En **Andalucía** la importancia de las plazas VUT respecto a la oferta turística es todavía mayor: 45,8%, y los apartamentos turísticos un 10,2%. (INE-agosto 2024).

La vivienda turística **presenta cada vez una mayor importancia en la oferta de alojamiento** estacional, con una evolución más acusada en los últimos años **en los centros urbanos** de las grandes ciudades.

### MERCADO DE LAS VUT EN ALMERÍA

En Almería la proporción actual de plazas VUT (registradas oficialmente) respecto de las plazas turísticas totales que se ofertan es del 56%, cuando en 2020 no llegaban al 25%. Por lo tanto su calidad influye decisivamente en el destino turístico.

Se observa que la cantidad de establecimientos y plazas turísticas sigue siendo más elevado en otros municipios de la provincia con mayor vocación turística que la capital. No obstante, también hay que tener en cuenta el **creciente atractivo turístico que ha experimentado la ciudad de Almería**, y especialmente en su potencial para el teletrabajo; en la última década el crecimiento relativo de pernoctaciones hoteleras sólo de personas de origen europeo ha crecido casi un 7%, muy por encima de la media española y la de otros destinos tradicionalmente más competitivos (Roquetas de Mar y Granada).

Para conocer las características del mercado turístico resulta de gran utilidad la **herramienta digital MarketMinder de AirDNA**, que es la empresa de investigación de mercado especializada en Airbnb; y por tanto proveedor líder de información en el mercado de la vivienda

| MERCADO<br>COMERCIAL -VUT | VALORACIÓN<br>GLOBAL |
|---------------------------|----------------------|
| ALMERIA municipio         | 71                   |
| ROQUETAS DE MAR           | 51                   |
| NÍJAR                     | 34                   |
| MOJÁCAR -VERA             | 46                   |
| GRANADA municipio         | 96                   |
| MÁLAGA municipio          | 98                   |
| MURCIA municipio          | 84                   |
| Cartagena (Murcia)        | 61                   |

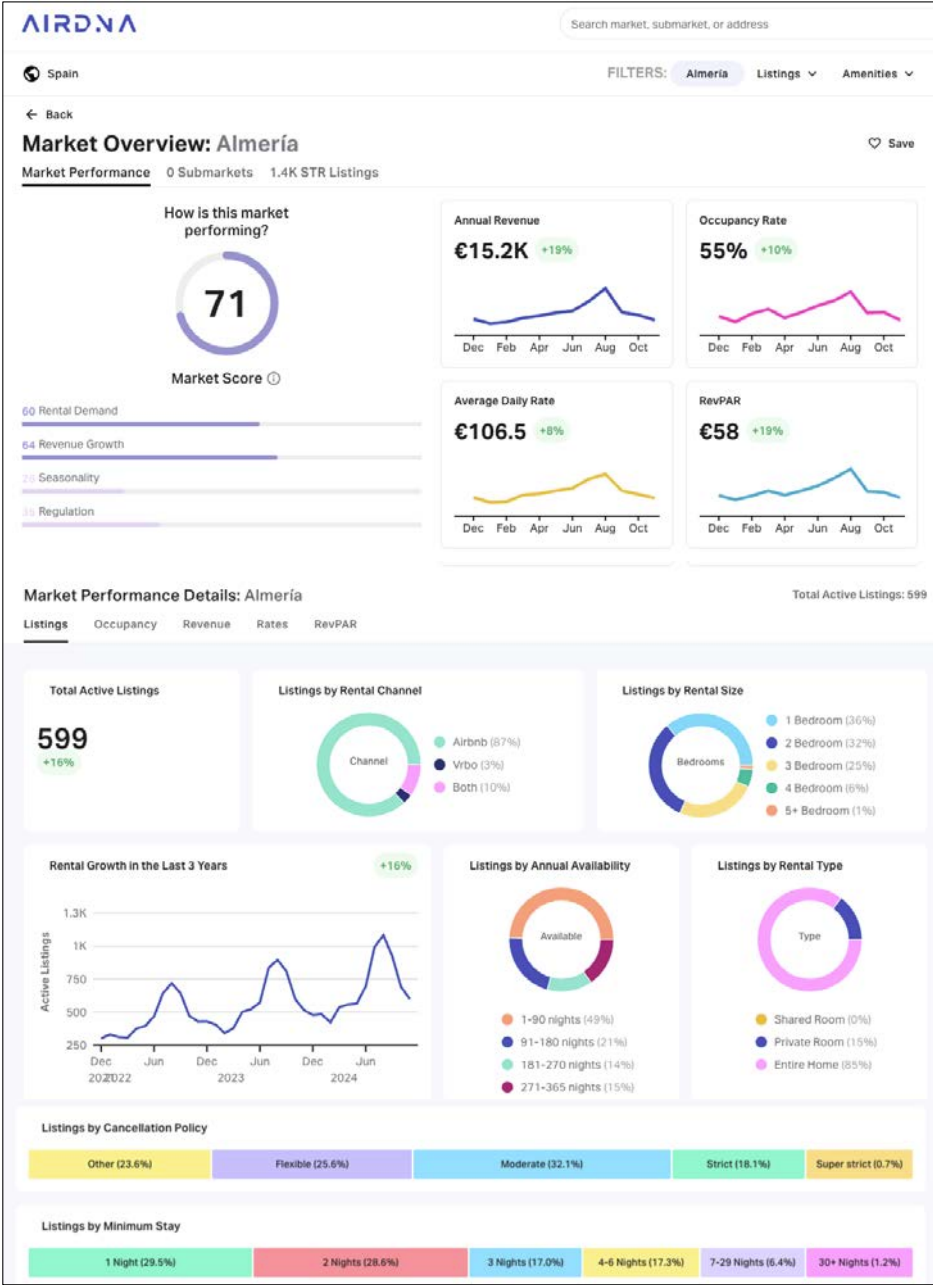
Fuente: AIRDNA\_MarketMinder\_diciembre 2024  
Valoración global del mercadosobre 100 puntos

turística y de alquiler a corto plazo a nivel internacional. Esta plataforma valora globalmente el mercado de las VUT analizando los componentes de demanda, ocupación y rentabilidad basándose en datos reales de alquileres y tendencias.

El destino Almería lo valora con 71 puntos sobre 100. Lo posiciona en el primer lugar provincial, aunque por debajo de las capitales de su entorno competitivo.

Del análisis que proporciona AirDNA se deducen las siguientes características del mercado de las VUT en Almería:

- Los **anuncios activos** se refieren a los que han estado disponibles en los últimos 12 meses. En diciembre de 2024 cuenta con un total de 599 anuncios activos, mientras que en agosto de 2024 se contabilizaban 944, y con un crecimiento del +17% en invierno y +23% en verano respecto de 2023.
- El 85% se corresponden con viviendas completas (*Entire Home*); el 15% de los anuncios se corresponden con habitaciones privadas



(*Private Room*, habitaciones de Apartamentos y Hoteles); y el 0,0% con habitaciones compartidas (*Shared Room*).

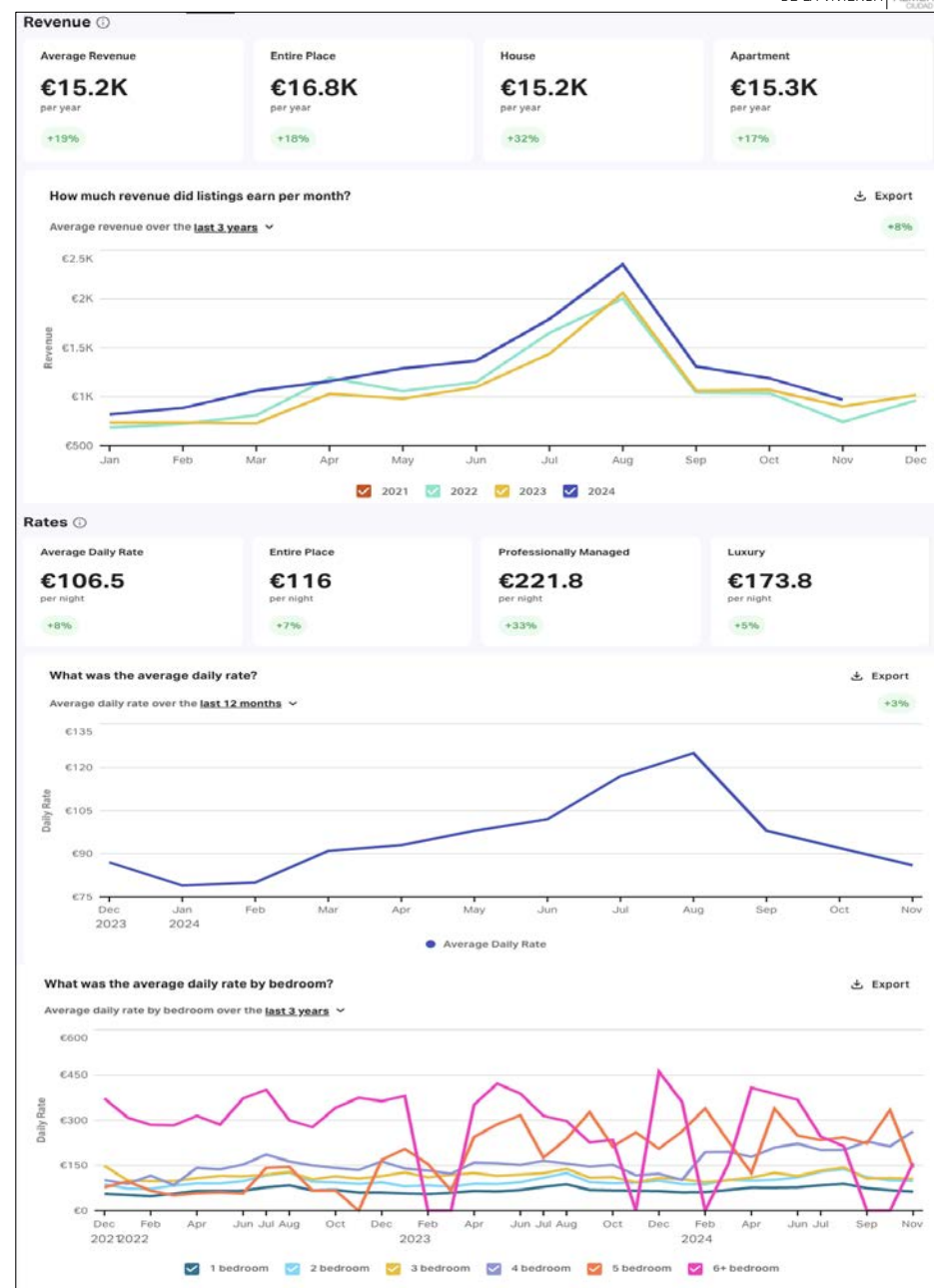
- El 47% ofrecen 1-90 noches. El 22% de 91-180 noches, el 14% 181-270 noches y el 17% está disponible prácticamente todo el año. Por lo tanto el 31% está disponible más de 6 meses al año. Y tan sólo 160 inmuebles están disponibles todo el año.
- La **estancia media** en Almería es de 4 días en julio y agosto y de 3 días de diciembre a mayo.
- La **ocupación** en agosto es casi el 80% en los últimos tres años, en diciembre de 2024 el 56% (10% más que en los últimos dos años) y en abril en torno al 54% de media.
- La **rentabilidad** media anual en 2024 por vivienda en Almería ha sido de 15.200€; oscilando entre los 2.600€ en el mes de agosto y 900€ en enero. En todo caso, un 18% más respecto a la media del año pasado.



AirDNA  
Gráficos del análisis del  
MERCADO-VUT DE ALMERÍA  
app.airdna.co

- Es el 2º destino más rentable de la provincia después de Níjar, aunque con mayor crecimiento.
- Está por debajo de Málaga, Granada y Cartagena en rentabilidad pero es mayor su incremento relativo en el último año.
- Los **precios medios diarios** han oscilado entre los 136€/noche en agosto y los 87€/noche en enero. En todo caso, un 7% más respecto del año 2023.
  - Los precios medios diarios son inferiores a otros destinos provinciales (Níjar, Vera, Roquetas de Mar), pero es mayor la ocupación media a lo largo del año.

La tendencia es de crecimiento en demanda y rentabilidad. Además, se prevé que la **futura llegada del AVE** a la ciudad de Almería conlleve un aumento de turismo urbano y desestacionalizado al menos del 20% como ha ocurrido en otras ciudades españolas.



el **mercado turístico** de las VUT en Almería resulta **actualmente bastante atractivo**: rentable y con alta demanda...  
...y se prevé que continúe así

AIRDNA

Search market, submarket, or address

Spain

FILTERS:

Almería

Listings

Amenities

[← Back](#)

# Market Overview: Almería

Market Performance   0 Submarkets   **1.4K STR Listings**   [Revenue](#)

**Apartment "Ocean Views, Pasos"**  
Almería

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| €130.5k<br>Revenue Potential | 124<br>Days Available |
| €86.6k<br>Revenue            | 48%<br>Occupancy      |
| €1.4k<br>Daily Rate          |                       |

**Mooott Homes Suites Villa Costanera**  
Almería

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| €85.3k<br>Revenue Potential | 279<br>Days Available |
| €72.1k<br>Revenue           | 64%<br>Occupancy      |
| €405.1<br>Daily Rate        |                       |

**Mirror of the Sea**  
Almería

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| €70.3k<br>Revenue Potential | 351<br>Days Available |
| €68.6k<br>Revenue           | 74%<br>Occupancy      |
| €262.7<br>Daily Rate        |                       |

**The cliffs**  
Almería

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| €70.6k<br>Revenue Potential | 354<br>Days Available |
| €67.2k<br>Revenue           | 75%<br>Occupancy      |
| €253.5<br>Daily Rate        |                       |

**Mi Locura Costa Cabana**  
Almería

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| €78.7k<br>Revenue Potential | 183<br>Days Available |
| €65.4k<br>Revenue           | 55%<br>Occupancy      |
| €647.4<br>Daily Rate        |                       |

**Villa Infinity sea views I Pool I...**  
Almería

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| €64.5k<br>Revenue Potential | 254<br>Days Available |
| €64.5k<br>Revenue           | 63%<br>Occupancy      |
| €400.5<br>Daily Rate        |                       |

**HO Puerta de Purchena Penthouse**  
Almería

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| €66.5k<br>Revenue Potential | 347<br>Days Available |
| €62.2k<br>Revenue           | 80%<br>Occupancy      |
| €224.7<br>Daily Rate        |                       |

**KS Toyo Golf**  
Almería

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| €71.5k<br>Revenue Potential | 289<br>Days Available |
| €58.4k<br>Revenue           | 51%<br>Occupancy      |
| €394.7<br>Daily Rate        |                       |

**Apartamentos Paseo Marítimo 9**  
Almería

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| €54.4k<br>Revenue Potential | 361<br>Days Available |
| €54.4k<br>Revenue           | 50%<br>Occupancy      |
| €400.5<br>Daily Rate        |                       |

**Apartamentos Paseo Marítimo 2**  
Almería

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| €57.7k<br>Revenue Potential | 330<br>Days Available |
| €57.7k<br>Revenue           | 50%<br>Occupancy      |
| €400.5<br>Daily Rate        |                       |

**CS6 Kaleria Suites Beaches**  
Almería

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| €63.2k<br>Revenue Potential | 314<br>Days Available |
| €63.2k<br>Revenue           | 50%<br>Occupancy      |
| €400.5<br>Daily Rate        |                       |

**HO Puerta de Purchena Penthouse**  
Almería

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| €49.7k<br>Revenue Potential | 344<br>Days Available |
| €49.7k<br>Revenue           | 50%<br>Occupancy      |
| €400.5<br>Daily Rate        |                       |

## **2. ANÁLISIS DEL MUNICIPIO DE ALMERÍA**

| CUANTIFICACIÓN<br>VUT en Almería | NºVUT<br>viviendas<br>turísticas | NºPLAZAS<br>TURÍSTICAS<br>VUT | BASE DE CÁLCULO:           |
|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
|                                  | INE                              | 971                           | 4.243                      |
| REGISTRO TURISMO                 | 1.417                            | 7.036                         | REGISTRO<br>ADMINISTRATIVO |

Fuente: Instituto Nacional Estadística-INE \_agosto 2024

Fuente: REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA\_ Junta de Andalucía-Dic. 2024

## 2.1. VIVIENDA TURÍSTICA : CUANTIFICACIÓN

La cuantificación de las viviendas turísticas no resulta un dato inmediato. Existen diversas fuentes, cada una con sus características y problemáticas, que requieren su análisis y reflexión.

La **estadística experimental del INE** que se realiza desde 2020 para medir las viviendas turísticas en España utiliza la técnica de *web scraping*; consiguiendo mediante programas de software extraer los datos de las tres plataformas más utilizadas de alojamiento turístico en España. Sobre ellos se seleccionan las viviendas turísticas de acuerdo con la normativa de cada CCAA, y después se eliminan mediante un algoritmo las que estén presentes en más de una plataforma para evitar duplicados. Por lo tanto, se acerca más a los datos del mercado que se encuentra activo. Y permite comparar a nivel nacional.

El **Registro de Turismo de Andalucía** proporciona el dato oficial de las viviendas registradas (cuya inscripción es obligatoria para poder ejercer la actividad). Sin embargo, alberga registros obsoletos o antiguos que ya no la siguen ejerciendo. No obstante, también es cierto que posiblemente exista actividad clandestina (sin registrar).

### ESTADÍSTICA DEL INE

Para el INE el nº de viviendas turísticas en Almería son **971 VUT** y 4.243 plazas totales (INE-agosto-2024). Son datos basados en la actividad del mercado turístico.

La estadística nacional, además de cuantificar el número total, presta una especial atención a su presión sobre la ciudad, midiendo su proporción respecto al nº de viviendas totales, y respecto a la población.

Resulta de interés analizar la relación con otros territorios:

- La proporción de VUT en Almería es del 0,96% sobre el total de viviendas, inferior a las medias española (1,5%), autonómica de Andalucía (1,89%) y provincial (1,52%).
- La proporción de plazas turísticas en VUT respecto cada 100 habitantes en Almería es de 2,11, inferior también a la media nacional (4,15), de Andalucía (5,10) y provincial (4,14).
- Estas proporciones municipales son también inferiores a las de las capitales andaluzas de su entorno, y a las de los municipios colindantes con gran vocación turística (Roquetas de Mar y Níjar).

| VIVIENDA TURÍSTICA                                              | ALMERÍA | ROQUETAS DE MAR | EL EJIDO | NIJAR   | GRANADA | MÁLAGA  | MURCIA  | CARTAGENA | ESPAÑA     | CCAA ANDALUCÍA | PROVINCIA ALMERÍA |
|-----------------------------------------------------------------|---------|-----------------|----------|---------|---------|---------|---------|-----------|------------|----------------|-------------------|
| población 2023                                                  | 200.665 | 105.886         | 89.391   | 33.034  | 232.246 | 587.068 | 467.501 | 218.196   | 48.085.361 | 8.584.147      | 753.364           |
| % VIVIENDAS TURÍSTICAS SOBRE EL TOTAL DE VIVIENDAS              | 0,96 %  | 1,66 %          | 0,38 %   | 6,19 %  | 2,02 %  | 3,03 %  | 0,51 %  | 1,49 %    | 1,50 %     | 1,89 %         | 1,52 %            |
| NÚMERO DE PLAZAS EN VIV. TURÍSTICAS-VUT POR CADA 100 HABITANTES | 2,11    | 4,23            | 0,79     | 14,23   | 5,54    | 5,79    | 1,06    | 4,46      | 4,15       | 5,10           | 4,14              |
| INCREMENTO RELATIVO 2020-2024 DE NÚMERO DE VIV. TURÍSTICAS (%)  | 67,99 % | 38,39 %         | 28,57 %  | 36,63 % | 15,92 % | 34,62 % | 32,74 % | 28,11 %   | 23,45 %    | 31,22 %        | 37,21 %           |
| INCREMENTO 2020-2024 DEL NÚMERO DE VIV. TURÍSTICAS              | 393     | 286             | 34       | 259     | 392     | 2.042   | 275     | 411       |            |                |                   |

Fuente: INE 2024 - estadística experimental. Datos agosto 2024

Por lo tanto, en cuanto al **número total de VUT** en Almería no parece una cifra preocupante; alberga 971, dato inferior respecto las de Roquetas de Mar (1.031) que tiene la mitad de población, y cifra muy similar a Níjar (966) que es seis veces menor.

Granada capital tiene 3 veces más (2.855) y Cartagena 2 veces más (1.873) con muy pocos más habitantes. Y Málaga 8 veces más (7.941) siendo tres veces superior en población.

Sin embargo, **el incremento de VUT en los últimos años** sí ha sido mucho mayor en Almería que en su entorno competitivo:

- En Almería el incremento relativo de viviendas turísticas desde 2020 ha sido casi tres veces mayor que en el resto de España, el doble con respecto a la mayoría de las capitales provinciales cercanas, y muy superior al de los municipios colindantes con mayor vocación turística.
- Se observa una tendencia actual de gran crecimiento y expectativa de futuro, ya que la llegada del AVE suele incrementar el turismo; especialmente el urbano y no-estacional en al menos un 20%.

## REGISTRO DE TURISMO

Las viviendas turísticas en Almería que constan en el Registro de Turismo de Andalucía (Consejería de Turismo de la Junta de Andalucía) son **1.417 VUT** que ofertan un total de 7.036 plazas de alojamiento.

- Las VUT Registradas en Almería son inferiores a otras poblaciones provinciales con menor población como Roquetas de Mar (1.915), Níjar (1.555) o Mojácar (1.741), además de otras capitales como Granada (4.328) y Málaga (13.144).

De nuevo en el municipio de Almería la cantidad no resulta tan llamativa como su espectacular evolución en los últimos años:

- Se han incrementado considerablemente, triplicándose en cuatro años: Hasta diciembre de 2020 eran 484 VUT y 3.083 plazas.
- Más de la mitad de la oferta turística del municipio de Almería la protagonizan actualmente las viviendas turísticas: El 57% de las plazas turísticas totales del municipio de Almería son VUT.
- Existe una gran actividad: En 2024 se han registrado en Almería el doble de viviendas turísticas-VUT que las que lo hicieron en 2019.

## el nº de VUT y el de PLAZAS TURÍSTICAS-VUT se ha triplicado desde la pandemia en Almería

- El crecimiento está siendo espectacular desde la pandemia COVID-19: en 2024 hay en Almería 2,5 veces más plazas turísticas en VUT y casi 3 veces más viviendas que las que había en 2020.
- Almería tiene un 10% de las VUT totales que ofrece Madrid, pero sin embargo desde 2017 se han incrementado proporcionalmente 30 veces más respecto las de la capital.

El dato oficial de la Junta de Andalucía incluye registros no activos, por lo que resulta bastante superior al mercado que está operando realmente. Según los datos analizados de las principales plataformas se encuentra un 30% por encima del mercado activo de los últimos 12 meses.

Pero también conviene tener en cuenta que posiblemente exista al menos un 25% de oferta clandestina (no registrada) según algunos estudios (Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos -FEVITUR 2019).

| EVOLUCIÓN VUT<br>registrada en ALMERIA | Nº VUT | Nº UNIDADES DE<br>ALOJAMIENTO EN<br>APART.<br>TURÍSTICO | Nº VUT+ | Nº PLAZAS<br>TURÍSTICAS<br>TOTALES.<br>VUT+ |      |
|----------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------|------|
| existentes hasta 2020                  | 484    | 55                                                      | 530     | 2.615                                       | 35%  |
| CREADAS de 2021 a 2024                 | 933    | 89                                                      | 986     | 4.852                                       | 65%  |
| TOTAL-2024 :                           | 1.417  | 145                                                     | 1.516   | 7.467                                       | 100% |
| PREVISIÓN -2025*                       |        | 93                                                      |         |                                             |      |

Fuente: JUNTA DE ANDALUCÍA\_Registro de Turismo-diciembre 2024. Elaboración propia.

\*Previsión de nuevos apartamentos turísticos según datos de AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA-Gerencia de Urbanismo\_dic.2024

### CONVERSIÓN DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS A VUT

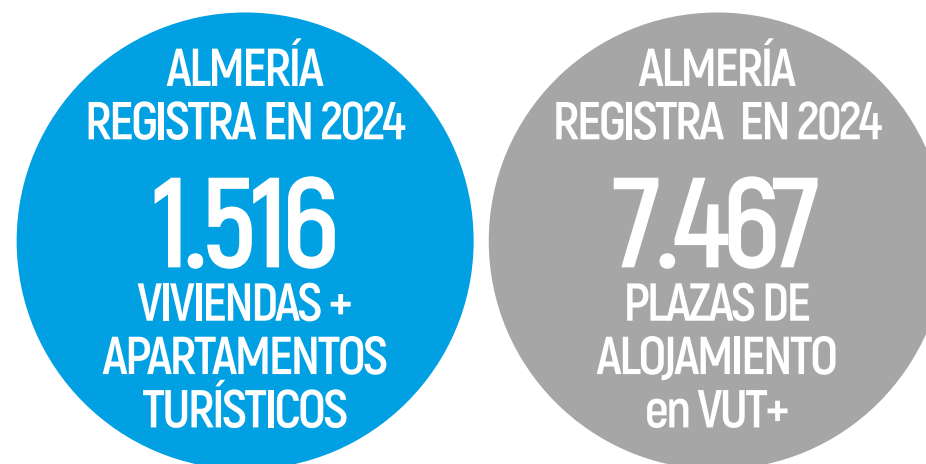
En Almería están registrados actualmente 13 grupos de apartamentos turísticos, que suponen 145 unidades de alojamiento y 431 plazas turísticas ofertadas.

Su crecimiento es aún mayor que el de las VUT en los últimos años; hasta diciembre de 2020 constaban en el Registro de Turismo del municipio 55 unidades y 199 plazas.

- Desde 2020 casi se han triplicado el número de unidades de alojamiento en apartamentos turísticos en Almería, creciendo el doble de plazas que las que había hasta 2020.
- Las expectativas de crecimiento son espectaculares: en 2025\* se prevé el registro de 93 nuevas unidades de alojamiento en apartamentos turísticos, lo que suponen en tan sólo 1 año tantas como las que se registraron en los últimos 4 años. (\*datos proporcionados por Ayuntamiento de Almería\_Gerencia de Urbanismo)
- Se trata mayoritariamente de edificios completos, que han realizado obras de rehabilitación integral sobre inmuebles vacíos.

| CUANTIFICACIÓN<br>VUT EQUIVALENTES | NºVUT | CONVERSIÓN<br>APARTAMENTO<br>TURISTICO a VUT | NºVUT+ | NºPLAZAS<br>TURÍSTICAS<br>VUT+ |
|------------------------------------|-------|----------------------------------------------|--------|--------------------------------|
| INE                                | 971   | 158                                          | 1.129  | 4.934                          |
| REGISTRO TURISMO                   | 1.417 | 99                                           | 1.516  | 7.467                          |

Fuente: INE -agosto 2024 / JUNTA DE ANDALUCÍA\_Registro de Turismo-diciembre 2024. Elaboración propia.  
Conversión de Apartamentos Turísticos a VUT mediante ratio de nº de plazas por VUT en Almería-2024



La estadística del INE no incluye para Andalucía a los apartamentos turísticos. Sin embargo en Almería resulta singularmente clave tenerlos en cuenta de cara al análisis del impacto de las VUT. Ambas presentan características similares y diferenciales respecto de la oferta hotelera.

Por ello se estima razonable realizar una conversión aproximada del número de apartamentos turísticos a viviendas, dividiendo su número de plazas por 4,37 (ratio medio de plazas por VUT en Almería en el año 2024-INE). La suma de viviendas y apartamentos “convertidos” constituyen las **viviendas de uso turístico equivalente (VUT+)**.

En Almería según el INE las VUT+ son 1.129 y es el mejor dato para utilizarlo en los cálculos del impacto en la ciudad, relacionándolos con otras variables como población y número de viviendas.

Según el Registro de Andalucía las VUT+ sumarían 1.516 (aunque se reitera que este dato alberga posiblemente registros que ya no se encuentran activos en el mercado).

### ¿CUANTAS VUT HAY entonces EN ALMERÍA?

Como se ha expuesto existe alrededor de un 30% de diferencia entre las cifras del INE (basado en el mercado turístico activo) y las del Registro Andaluz de Turismo (cifras administrativas).

- En principio las del INE son las más reales (activas), aunque no incluyen parte de la oferta que se realiza sin publicidad en medios tecnológicos. Los datos del INE resultan los más adecuados para **comparar territorios** y para **analizar la presión en las ciudades**
- Los datos del Registro de Turismo son las cifras **oficiales** en Andalucía.

Pero en todo caso conviene incluir los apartamentos turísticos (que en ambas estadísticas se contabilizan aparte), ya que forman parte de lo que considera la sociedad como impacto de la vivienda turística. Para obtenerlo, se deben convertir los apartamentos a su equivalencia en VUT según el ratio municipal.

## 2.2. LOCALIZACIÓN

Según el **Registro Andaluz de Turismo**, la localización principal de las VUT en el municipio de Almería se concentra en un 27% en el Centro-Histórico de la ciudad y un 52% en las zonas tradicionalmente con mayor vocación turística: Zapillo (25%), El Toyo-Retamar (17%) y San Miguel de Cabo de Gata (10%). El 21% restante se extiende por el resto del municipio.

- No obstante, el crecimiento a partir del año 2020 ha sido bastante mayor en las zonas del Centro de la Ciudad que en las zonas turísticas; Desde hace 4 años, la mitad de las VUT que se registran nuevas se ubican en el Centro Histórico.
- El 75% de las VUT que existen actualmente en la zona del Paseo de Almería y en el Zapillo se han creado después de la pandemia, multiplicando por 3 las que existían en 2020.
- Los apartamentos turísticos en edificios completos han proliferado espectacularmente en la zona Centro desde 2021. Y esta tendencia se prevé todavía más acusada en 2025.

hasta 2020 el 75% de las VUT  
se localizaban en las  
zonas turísticas del municipio,  
pero actualmente albergan sólo el 52%  
al crecer las del **Centro-Ciudad**

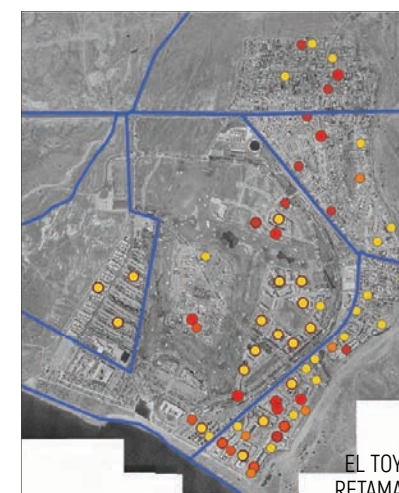
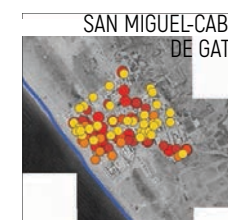
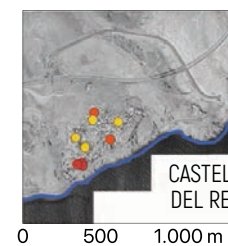
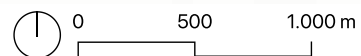
| LOCALIZACIÓN VUT<br>en ALMERÍA | NºVUT+<br>2024 | % / TOTAL<br>MUNICIPIO | EVOLUCIÓN<br>hasta 2020 | EVOLUCIÓN<br>de 2021<br>a 2024 | NºVUT+<br>PREVISTAS<br>2025* |
|--------------------------------|----------------|------------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| <b>CENTRO-CIUDAD</b>           | <b>404</b>     | <b>26,65%</b>          |                         |                                |                              |
| C/ LA REINA AL PASEO           | 151            | 10,0%                  | 26%                     | 74%                            | 26                           |
| PASEO A RAMBLA                 | 154            | 10,2%                  | 34%                     | 66%                            | 23                           |
| ALMEDINA                       | 57             | 3,8%                   | 37%                     | 63%                            |                              |
| NORTE-PUERTA PURCHENA          | 42             | 2,8%                   | 6%                      | 94%                            | 7                            |
| <b>ZONAS TURÍSTICAS</b>        | <b>789</b>     | <b>52,04%</b>          |                         |                                |                              |
| ZAPILLO                        | 383            | 25,3%                  | 26%                     | 74%                            |                              |
| RETAMAR-EL TOYO                | 251            | 16,6%                  | 49%                     | 51%                            |                              |
| SAN MIGUEL-CABO DE GATA        | 155            | 10,2%                  | 37%                     | 63%                            |                              |
| <b>RESTO DEL MUNICIPIO</b>     | <b>323</b>     | <b>21,31%</b>          |                         |                                | 4                            |
| <b>TOTAL:</b>                  | <b>1.516</b>   |                        |                         |                                | <b>60</b>                    |

Fuente: JUNTA DE ANDALUCÍA\_Registro de Turismo-diciembre 2024. | Elaboración propia.

\*Previsión de nuevos apartamentos turísticos convertidos a VUT+ según datos de AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA-Gerencia de Urbanismo



ALMERÍA ciudad



SECC\_INE-2020

Vivienda Uso Turístico-VUT

● VUT-anterior dic.2020

VUT-post.2020

● VUT-2021

● VUT-2022

● VUT-2023

● VUT-2024

APARTAMENTOS TURISTICOS\_plazas

● 15 - 30

● 30 - 60

apartamentos-csv AÑO

○ < 0,29 Desv Estd

APART. TUR.-proximos 2025\_plazas

● 15 - 30

● 30 - 60

Actualmente,  
de cada **100 viviendas** en Almería  
76 son hogares residenciales.  
Del resto: 2 están en venta,  
0,5 se ofrecen para alquiler residencial  
y **1,5 para alquiler turístico (VUT+)**

## 2.3. ZONAS CON MAYOR PRESIÓN Y ANÁLISIS DE SU IMPACTO

En términos generales, la posible problemática de las VUT respecto de la ciudad es consecuencia de su **elevada concentración** espacial.

La densidad desequilibrada de alojamientos de uso turístico puede **afectar negativamente a la calidad de vida residencial**, tanto en el ámbito de la propia edificación (ruidos, molestias en horarios de descanso habitual, uso inadecuado de zonas comunes, problemas de limpieza y de convivencia, etc) como **también en el ámbito urbano** (monopolización de comercios destinados al uso turístico, espacio público colonizado por servicios enfocados al turista, saturación de transeúntes,...etc). Además podrían influir en otras circunstancias, como en los precios del mercado de la vivienda o en el éxodo de residentes a otras zonas de la ciudad.

La presión de las VUT **se suele analizar mediante su proporción relativa:** respecto de las viviendas totales (tanto principales como secundarias y vacías), y respecto de la población residente. La primera presenta especial interés para analizar la competencia entre el alquiler residencial y el turístico. La segunda a efectos de analizar su impacto en la vida urbana.

### INDICADORES DE PRESIÓN TURÍSTICA

#### 1. Nº DE VIVIENDAS TURÍSTICAS / respecto de las VIVIENDAS TOTALES

- Nos da la percepción del uso físico del ámbito edificatorio en una zona. No obstante, habrá que tener en cuenta también la proporción de viviendas vacías en ese ámbito, que si fuera elevado ampliaría el impacto del uso turístico en la vida urbana.
- Las zonas que presentan una proporción de VUT mayor del 20% sobre las viviendas totales suelen manifestar problemáticas de integración y convivencia. Algunas ciudades han decidido no otorgar más licencias en zonas urbanas que superen el 10%.

#### 2. Nº DE VIVIENDAS TURÍSTICAS / respecto 100 habitantes

- Algunas ciudades están adoptando como criterio que un ratio superior a 10 VUT/ 100 hab. se considera zona saturada, y que zonas con 5 VUT/ 100 hab. deben atenderse con cautela.
- Hay que tener en cuenta que en algunas ciudades cada VUT aloja al doble de personas que una vivienda residencial de media.

En este estudio se aplican ambas metodologías y criterios a las secciones censales del municipio de Almería con mayor ratio.

Muchos propietarios están  
movilizando su segunda vivienda  
para alquiler turístico  
en vez del residencial  
por su mayor rentabilidad  
y seguridad ante impagos

| OFERTA Y RENTABILIDAD<br>DEL ALQUILER         | OFERTA<br>ALQUILER<br>RESIDENCIAL:<br>Nº DE<br>VIVIENDAS | OFERTA<br>ALQUILER<br>TURÍSTICO:<br>Nº DE<br>VIVIENDAS | RENTA €/ MES<br>VIVIENDA<br>ALQUILER<br>RESIDENCIAL | RENTA €/ MES<br>VUT+<br>ALQUILER<br>TURÍSTICO |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| SECCIÓN CENSAL -ALMERÍA                       | 2024*                                                    | REGISTRADAS                                            | 2024*                                               | 2024**                                        |
| MEDIA DEL MUNICIPIO<br>ALMERÍA                | 350                                                      | 1.417                                                  | 760 €                                               | 1.617 €                                       |
| 401302002<br>CENTRO HISTÓRICO                 | 28                                                       | 112                                                    | 782 €                                               | 2.617 €                                       |
| 401307035 / 014 /015<br>EL ZAPILLO            | 60                                                       | 374                                                    | 834 €                                               | 1.625 €                                       |
| 401308004/006/007/008/010<br>RETAMAR -EL TOYO | 35                                                       | 251                                                    | 960 €                                               | 2.833 €                                       |
| 401308003<br>SAN MIGUEL DE CABO DE GATA       | 13                                                       | 155                                                    | 646 €                                               | 1.167 €                                       |

\*Fuente 1: datos de Idealista -2024. Renta calculada según precio medio para vivienda de 80 m2

\*\*Fuente 2: datos de AIRDNA -2024: Renta mensual calculada sobre renta anual de VUT disponibles más de 6 meses al año

## INFLUENCIA EN LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA Y EL ALQUILER

Las VUT constituyen sólo el 1,5% de las viviendas totales del municipio. Su precio compite principalmente con los hoteles, pero no con el resto de viviendas residenciales, ni con el alquiler de larga temporada. Así que no se pueden considerar la causa directa del alza de precios del alquiler residencial.

No obstante, sí es cierto que en Almería las VUT están influyendo en la movilización de la vivienda infrautilizada; pero particularmente en la decisión del propietario de destinar su segunda residencia / o vivienda vacía al alquiler turístico de temporada frente al alquiler residencial de larga estancia. Y si lo hace así es fundamentalmente por dos motivos:

- 1. Por su mayor rentabilidad:** Los ingresos medios anuales de una vivienda turística son más del doble respecto del alquiler residencial en Almería. Incluso en algunas zonas (como el CºHº y Retamar-El Toyo) la rentabilidad media es más del triple.
- 2. Por su mayor seguridad** ante impagos/ocupaciones ilegales: ya que los alquileres turísticos (inferiores a 2 meses con el mismo inquilino) no se regulan por la Ley de Arrendamientos Urbanos (ni por la Ley de Vivienda) sino por la normativa turística, que expresamente dictamina: "... cuando las personas usuarias incumplan... las personas o

*entidades explotadoras podrán requerir el abandono de la vivienda en el plazo de 24 horas... y podrán recabar el auxilio de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad para desalojar de las mismas a quienes...pretendan permanecer en ellas..." (Decreto 28/2016, de 2 de febrero, art.2.5)*

De hecho, actualmente en el municipio de Almería **se ofertan 4 veces más viviendas para alquiler turístico temporal que para alquiler residencial**. En las zonas de mayor vocación turística la proporción es incluso superior a 6 (Zapillo) y 12 veces mayor (San Miguel de Cabo de Gata).

Si en Almería se considerasen las VUT que se ofertan como disponibles más de 6 meses al año para un alquiler de larga estancia, la oferta de viviendas para alquiler residencial sería el doble.

Por lo tanto, se considera que el alza de los precios del alquiler residencial en los barrios de Almería está causado por un mercado de alta demanda y muy escasa oferta. Y esta situación ha dependido más de cuestiones relacionadas con la inseguridad y rentabilidad de la inversión (habitualmente necesaria para el acondicionamiento del parque de viviendas vacías e infrautilizadas) que de los precios del alquiler turístico. Se trata de mercados distintos.

el C<sup>o</sup>H<sup>o</sup> es la zona del municipio  
que **más está creciendo** en VUT  
a nivel relativo  
**convirtiendo la vivienda vacía**  
en apartamento turístico

## CENTRO HISTÓRICO

La gran proliferación de viviendas turísticas en los centros históricos resulta muy habitual en las ciudades españolas; son **zonas céntricas con encanto singular**, y al lado de los monumentos históricos. Para una estancia temporal no afectan demasiado las incomodidades, o la falta de algunos servicios básicos o de equipamientos que hacen menos atractiva la residencia... Y además suele existir mucha vivienda vacía.

En el C<sup>o</sup> Histórico de Almería se han multiplicado por 3 las VUT+ desde el año 2020. Actualmente es la zona que alberga **mayor proporción de viviendas turísticas respecto a viviendas totales, y que más crece** a nivel relativo de todo el municipio. Especialmente por los apartamentos turísticos que se están construyendo sobre edificios completos rehabilitados, y que se encontraban antes vacíos o ruinosos.

Las previsiones son que van a seguir creciendo, por lo que amenaza una saturación a medio plazo que es necesario controlar. Se observa un especial dinamismo y concentración en torno a la Puerta de Purchena y el Paseo de Almería.

La zona con mayor presión actualmente es la **Sección Censal: 401302002**; zona comprendida entre C/Real a Paseo y C/Las Tiendas-

Pta.Purchena a C/Gravina. En esta zona concreta, entre 2020 y 2024:

- La población residente ha decrecido un -4,5% (-64 habitantes). La media de la variación de población del C<sup>o</sup>H<sup>o</sup> de Almería en esos años ha sido un -2,6%. Pero no parece tratarse a nivel general de un abandono residencial por problemas de convivencia provocados por el turismo, sino por otras causas (fallecimientos y desplazamiento a otras zonas de la ciudad).
- Las viviendas turísticas se han incrementado un +286% (76 VUT+ y 331 plazas turísticas nuevas).
- Esta zona contaba en 2020 con unas 220 viviendas vacías (24% de las totales). El uso turístico se está implantando fundamentalmente rehabilitando edificios vacíos.
- La oferta de alquiler turístico activo actualmente es de unas 112 VUT+, que significa 4 veces la oferta residencial, y una rentabilidad mensual de alquiler 3 veces superior.
- Para el año 2025 se espera la construcción de al menos 50 nuevas unidades de alojamiento en este entorno.



diciembre 2020



diciembre 2024

SECC\_INE-2020

Vivienda Uso Turístico-VUT

VUT-anterior dic.2020

VUT-post.2020

VUT-2021

VUT-2022

VUT-2023

VUT-2024

APARTAMENTOS TURISTICOS\_plazas

15 - 30

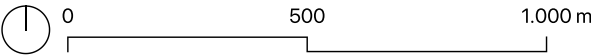
30 - 60

APART. TUR.-proximos 2025\_plazas

15 - 30

30 - 60

CENTRO HISTÓRICO



| ZONAS CON ALTA CONCENTRACIÓN DE VIVIENDA TURÍSTICA -2024 |                       | DATOS de SECCIÓN CENSAL-INE |                    |        |                          | PRESIÓN                 |                  |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------|--------|--------------------------|-------------------------|------------------|
|                                                          |                       | Nº RESIDENTES               | NºVUT. (INE-08.24) | NºVUT+ | NºPLAZAS TURÍSTICAS VUT+ | % VUT / total viviendas | NºVUT+ /100 hab. |
| sección censal                                           |                       | síntesis espacial           |                    |        |                          |                         |                  |
| ALMERÍA_media municipio                                  |                       | 200.665                     | 971                | 1.083  | 5.918                    | 1,07%                   | 0,54             |
| 401301001                                                | Plaza Ayto-BºAlmedina | 1.870                       | 36                 | 57     | 250                      | 8,30%                   | 3,06             |
| 401301003                                                | Sur C/Almedina        | 1.305                       | 11                 | 33     | 144                      | 5,32%                   | 2,53             |
| 401302001                                                | Zona Catedral         | 1.413                       | 21                 | 23     | 101                      | 3,01%                   | 1,63             |
| 401302002                                                | Puerta Purchena-sur   | 1.348                       | 17                 | 76     | 331                      | 8,27%                   | 5,62             |
| 401303009                                                | Castell del Rey       | 1.159                       | 25                 | 25     | 109                      | 3,52%                   | 2,16             |

Fuente: Datos INE -2024. Elaboración propia

NOTA: Los datos VUT+ incluyen las VUT-INE + la conversión de los apartamentos turísticos registrados en Turismo

NOTA: El INE incorporó desde 2023 la sección Censal 401302003 a la 401302002 por lo que los datos de nº viviendas comprenden ambos

## El Zapillo es el barrio de la ciudad que más número de viviendas turísticas alberga

### ZAPILLO-PLAYA

El Zapillo en los años 70 y 80 del siglo XX era en gran parte un popular barrio de veraneo de la gente de la ciudad. Aunque actualmente se considera una zona mayoritariamente residencial, todavía conserva zonas con un 40% de vivienda secundaria (especialmente las de primera línea de playa) .

Hasta 2020 albergaba junto a Retamar-El Toyo más de la mitad de todas las VUT de Almería. Desde 2021 se han multiplicado por 3 veces en número, de modo que actualmente es la zona con mayor número de viviendas turísticas del municipio.

La zona con mayor presión en El Zapillo está configuradas por las Secciones Censales: **401307035**, **401307014** y **401307015**. En este espacio urbano, entre 2020 y 2024 :

- La población residente ha decrecido un -1,32% (-79 habitantes), mientras que la media municipal ha crecido ligeramente (0,67%).
- Las viviendas turísticas se han incrementado un +290% (+278 VUT+ y 1.215 plazas turísticas nuevas)

- Estas secciones censales contaban en 2020 con unas 1.240 viviendas secundarias (28% de las totales) y 545 vacías (12%)
- El uso turístico se ha producido especialmente sobre un parque de viviendas secundarias infrautilizadas y vacías. Su ubicación en una playa urbana bien comunicada con las estaciones de transporte y el centro de la ciudad configura un reclamo turístico atractivo que garantiza el éxito de la inversión en su acondicionamiento.
- Es la zona donde compite en mayor medida con el alquiler residencial. Ambos mercados coexisten, aunque en los últimos años los propietarios han optado mucho más por el turístico.
- La oferta de alquiler turístico activo actual es de unas 374 VUT, lo que significa 6 veces más que las que se ofertan para alquiler de larga temporada, siendo la renta turística media el doble que la residencial en un mes que se que alquile.



diciembre 2020



diciembre 2024

SECC\_INE-2020

Vivienda Uso Turístico-VUT

● VUT-anterior dic.2020

VUT-post.2020

● VUT-2021

● VUT-2022

● VUT-2023

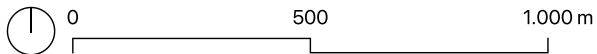
● VUT-2024

APARTAMENTOS TURISTICOS\_plazas

● 15 - 30

● 30 - 60

ZAPILLO



### ZONAS CON ALTA CONCENTRACIÓN DE VIVIENDA TURÍSTICA -2024

sección censal

síntesis espacial

| DATOS de SECCIÓN CENSAL-INE |                           |         |                                 |       | PRESIÓN                    |                      |
|-----------------------------|---------------------------|---------|---------------------------------|-------|----------------------------|----------------------|
| Nº RESIDENTES               | Nº VUT.<br>(INE-08.24)    | Nº VUT+ | Nº PLAZAS<br>TURÍSTICAS<br>VUT+ |       | % VUT / total<br>viviendas | Nº VUT+<br>/100 hab. |
| ALMERÍA_media municipio     | 200.665                   | 971     | 1.083                           | 5.918 | 1,07%                      | <b>0,54</b>          |
| <b>401307014</b>            | Zapillo-Playa San Miguel  | 1.908   | 40                              | 40    | 2,77%                      | <b>2,10</b>          |
| <b>401307015</b>            | Zapillo-Norte Avda.C.Gata | 2.077   | 44                              | 44    | 3,12%                      | <b>2,12</b>          |
| <b>401307035</b>            | Zapillo-Playa El Palmeral | 1.908   | 88                              | 88    | 5,55%                      | <b>4,61</b>          |

Fuente: Datos INE -2024. Elaboración propia

NOTA: Los datos VUT+ incluyen las VUT-INE + la conversión de los apartamentos turísticos registrados en Turismo

# Retamar-El Toyo está transformando su carácter turístico original a barrio residencial permanente

## RETAMAR - EL TOYO

La Urbanización Retamar se creó nueva a finales de la década de 1960, con un **origen plenamente vacacional** de viviendas unifamiliares con destino a segunda residencia a 15 km al Este de la capital.

En los primeros años del siglo XXI se urbanizó El Toyo, en terrenos colindantes con Retamar, albergando un campo de golf con viviendas, parques, zona de hoteles y equipamientos con clara vocación turística y de ocio al lado del aeropuerto y a las puertas del atractivo Parque Natural Cabo de Gata-Níjar.

Desde el principio ha sido valorada como una **zona residencial de calidad**, pero especialmente desde la última década se ha consolidado como tal debido fundamentalmente al impulso en la construcción de equipamientos sanitarios y educativos.

En la actualidad sigue **atrayendo población residencial permanente**, no sólo de Almería y del extranjero sino muy considerablemente del municipio vecino de Níjar.

Corresponden con las Secciones Censales: **401308008, 401308007, 401308006, 401308010, 401308004**, en las que entre 2020-2024:

- La población residente ha crecido un +7,50% (+698 habitantes). Es de las zonas con mayor crecimiento relativo del municipio, que ha crecido de media sólo un +0,67% en ese periodo.
- Las viviendas turísticas se han incrementado un +102% (+127 VUT y 555 plazas turísticas nuevas). Sin embargo, en la urbanización El Toyo las plazas turísticas han disminuido un -9% desde 2020 a 2024.
- Es una zona que contaba hace una década con unas 2.250 viviendas secundarias (32% de las totales) y 2.540 vacías (36%).
- Se ha producido un singular incremento del uso residencial, en parte sobre edificaciones con vocación turística original, confirmando la transformación que protagoniza esta zona.
- Actualmente se ofertan 7 veces más de viviendas para alquiler turístico que para el residencial, y el precio de renta es casi el triple.



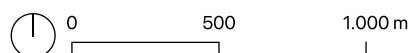
diciembre 2020



diciembre 2024

- SECC\_INE-2020
- Vivienda Uso Turístico-VUT
- VUT-ant. 2020
  - VUT-2021
  - VUT-2022
  - VUT-2023
  - VUT-2024

## EL TOYO-RETAMAR



### ZONAS CON ALTA CONCENTRACIÓN DE VIVIENDA TURÍSTICA -2024

sección censal síntesis espacial

| DATOS de SECCIÓN CENSAL-INE          |                  |                       |        |                                | PRESIÓN                    |                     |
|--------------------------------------|------------------|-----------------------|--------|--------------------------------|----------------------------|---------------------|
|                                      | Nº<br>RESIDENTES | NºVUT.<br>(INE-08.24) | NºVUT+ | NºPLAZAS<br>TURÍSTICAS<br>VUT+ | % VUT / total<br>viviendas | NºVUT+<br>/100 hab. |
| ALMERÍA_media municipio              | 200.665          | 971                   | 1.083  | 5.918                          | 1,07%                      | <b>0,54</b>         |
| <b>401308004</b> Retamar-CN340-norte | 2.374            | 7                     | 7      | 31                             | 0,54%                      | <b>0,29</b>         |
| <b>401308006</b> Retamar-norte       | 1.387            | 14                    | 14     | 61                             | 2,55%                      | <b>1,01</b>         |
| <b>401308007</b> Retamar-este        | 2.308            | 37                    | 37     | 162                            | 1,51%                      | <b>1,60</b>         |
| <b>401308008</b> El Toyo             | 3.940            | 91                    | 91     | 398                            | 1,19%                      | <b>2,31</b>         |

Fuente: Datos INE -2024. Elaboración propia

NOTA: Los datos VUT+ incluyen las VUT-INE + la conversión de los apartamentos turísticos registrados en Turismo

NOTA: El INE desdobló desde 2021 la sección Censal 401308008 incorporando la 401308010. En el estudio se suman los datos de ambos.

## San Miguel de Cabo de Gata presenta la **mayor concentración de VUT sobre habitantes** en el municipio

### SAN MIGUEL DE CABO DE GATA -ALMADRABA

El **pueblo original de pescadores** de San Miguel de Cabo de Gata se fue transformando desde 1960 en atractivo espacio vacacional, al que se añadieron nuevas construcciones destinadas a segunda residencia en la cercana zona de la Almadraba por la alta demanda.

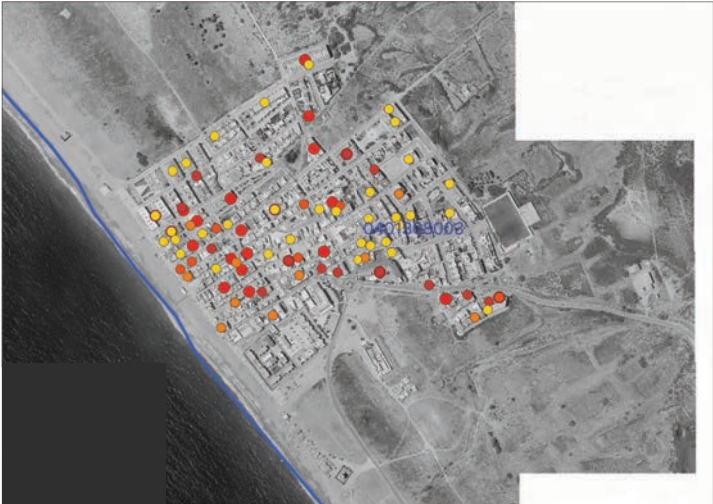
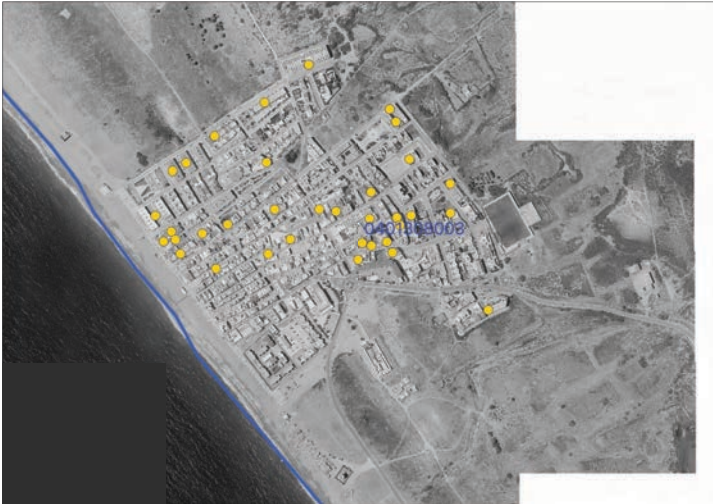
No obstante, a pesar de la inmutable **potencia y atractivo del paisaje natural** es una zona con progresiva pérdida de otros atractivos urbanos que dificultan su funcionalidad residencial.

La consecuencia es una pérdida de residentes, que resulta muy singular en el municipio de Almería (que crece en términos generales), y por lo tanto se traduce en un cierto desequilibrio en la proporción entre vivienda turística y habitantes.

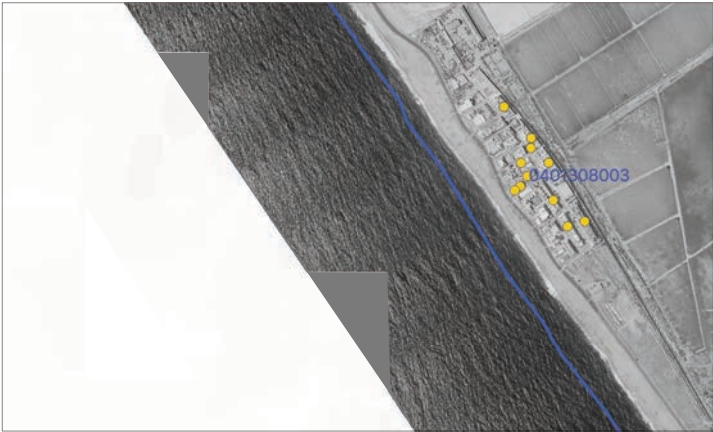
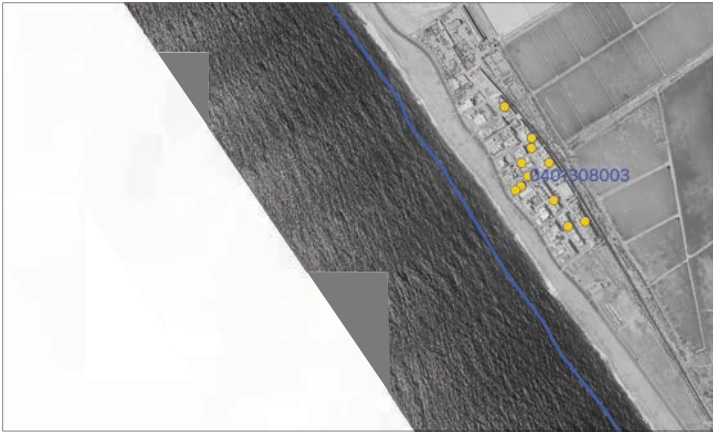
Se considera que no son las VUT las que provocan directamente el éxodo de residentes, sino que es el mayor atractivo comparativo de otras zonas del municipio con mayores servicios lo que mueve a mejorar su residencia, unido a la nueva **rentabilidad turística** del parque de viviendas que aquí se ubica.

Corresponde con la Sección Censal: **401308003**, que entre 2020 y 2024 presenta estas características:

- La población residente ha decrecido un -12,36% (-236 habitantes), mientras que la media del municipio ha crecido ligeramente (+0,67%)
- Las viviendas turísticas se han incrementado un +167% (+97 VUT+ y 424 plazas turísticas nuevas)
- Zona en 2020 con clara vocación turística; que contaba con unas 1.705 viviendas secundarias (71% de las totales) y 235 vacías (10%).
- El uso turístico se ha producido fundamentalmente sobre viviendas principales que se abandonan y sobre viviendas infrautilizadas.
- Actualmente se ofertan 12 veces más de viviendas para alquiler turístico que para el residencial, y el precio de renta media es el doble para cada mes que se alquile.



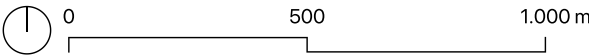
- SECC\_INE-2020
- Vivienda Uso Turístico-VUT
- VUT-anterior dic.2020
- VUT-post.2020
- VUT-2021
  - VUT-2022
  - VUT-2023
  - VUT-2024



diciembre 2020

diciembre 2024

SAN MIGUEL DE CABO DE GATA



ZONAS CON ALTA CONCENTRACIÓN  
DE VIVIENDA TURÍSTICA -2024

sección censal      síntesis espacial

|                                   |
|-----------------------------------|
| ALMERÍA_media municipio           |
| 401307038 Costacabana             |
| 401308003 San Miguel Cabo de Gata |

| DATOS de SECCIÓN CENSAL-INE |                     |         |                           |
|-----------------------------|---------------------|---------|---------------------------|
| Nº RESIDENTES               | Nº VUT. (INE-08.24) | Nº VUT+ | Nº PLAZAS TURÍSTICAS VUT+ |
| 200.665                     | 971                 | 1.083   | 5.918                     |
| 1.454                       | 13                  | 13      | 57                        |
| 1.673                       | 120                 | 120     | 524                       |

| PRESIÓN                 |                   |
|-------------------------|-------------------|
| % VUT / total viviendas | Nº VUT+ /100 hab. |
| 1,07%                   | 0,54              |
| 1,65%                   | 0,89              |
| 5,01%                   | 7,17              |

## 2.5. CONCLUSIONES

- 1. ALMERÍA PRESENTA UNA PROPORCIÓN DE VIVIENDAS TURÍSTICAS INFERIOR A LA MEDIA ESPAÑOLA, ANDALUZA Y PROVINCIAL, PERO CON UN CRECIMIENTO MUY SUPERIOR EN LOS ÚLTIMOS AÑOS**
  - La media de VUT respecto a las viviendas totales es también muy inferior a las de las capitales andaluzas de su entorno. Desde la pandemia de 2020, el crecimiento de las VUT y de las plazas turísticas se ha triplicado.
- 2. SE LOCALIZAN PRINCIPALMENTE EN LOS BARRIOS TURÍSTICOS DEL MUNICIPIO, PERO CON MAYOR CRECIMIENTO EN EL CENTRO HISTÓRICO**
- 3. GRAN PARTE DE LAS VUT SE ESTÁN CREANDO SOBRE VIVIENDAS Y EDIFICIOS QUE ESTABAN VACÍOS O INFRAUTILIZADOS**
  - Especialmente en el CºHº se están rehabilitando edificios completos que estaban vacíos o ruinosos para destinarlos a apartamentos turísticos.
- 4. EN ALMERÍA SE OFRECEN ACTUALMENTE 4 VECES MÁS VIVIENDAS PARA ALQUILER TURÍSTICO QUE PARA ALQUILER RESIDENCIAL**
  - Fundamentalmente por su mayor rentabilidad y seguridad ante impagos. Bastantes propietarios han movilizado su vivienda vacía como VUT, pero no lo dirigirían al mercado residencial.
- 5. LA OFERTA DE PLAZAS TURÍSTICAS EN VUT SUPERA LA MITAD DE LA OFERTA TOTAL DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO .**
  - En Almería, resultan determinantes las VUT para la calidad de la oferta y el atractivo turístico del territorio. Por ello resulta necesario afrontar y controlar la oferta clandestina.
- 6. SE PREVÉ CONTINUIDAD DEL GRAN DESARROLLO A CORTO-MEDIO PLAZO**
  - La rentabilidad económica y la mayor demanda que suele traer consigo la llegada del AVE a las ciudades, augura que se mantenga la tendencia de crecimiento en próximos años.

# **3. RECOMENDACIONES**

los datos actuales no muestran  
todavía un excesivo  
impacto negativo de las VUT...  
...pero **conviene controlar ya  
su crecimiento**

## ¿SE DEBEN PROHIBIR MÁS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ALMERÍA?

En Almería, los datos medios de presión de las VUT respecto al nº viviendas y población son actualmente muy inferiores a otras capitales.

Si analizamos los barrios (secciones censales) con mayor presión comprobamos que los datos están todavía **lejos de las zonas que están presentando graves conflictos en otras ciudades** españolas y que han conllevado la adopción de varias medidas:

- Prohibición de nuevas licencias-VUT en zonas con >10%VUT/total viviendas (Málaga)
- Limitación temporal de licencias-VUT en zonas de cautela con >5%VUT/100 hab. Y su prohibición de aumento en zonas saturadas con >10%VUT/100 hab. (Barcelona)

No obstante, el crecimiento relativo en Almería está siendo superior a estos municipios, y al estar desarrollándose en gran parte sobre zonas vacías (que no crecen residencialmente), conllevan un rápido impacto y transformación de la ciudad. Estamos a tiempo de controlar su excesiva presión y limitarla antes de que sea tarde.

| ZONAS CON ALTA CONCENTRACIÓN DE VIVIENDA TURÍSTICA -2024 |                           | DATOS de SECCIÓN CENSAL-INE |                     |                           | PRESIÓN                 |                   |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------|
|                                                          |                           | Nº RESIDENTES               | Nº VUT. (INE-08.24) | Nº PLAZAS TURÍSTICAS VUT+ | % VUT / total viviendas | Nº VUT+ /100 hab. |
| sección censal                                           |                           | síntesis espacial           |                     |                           |                         |                   |
| ALMERÍA                                                  | municipio                 | 203.741                     | 971                 | 4.243                     | 0,96%                   | 0,48              |
| 401302002                                                | Puerta Purchena-sur       | 1.348                       | 17                  | 331                       | 8,27%                   | 5,62              |
| 401307035                                                | Zapillo-Playa El Palmeral | 1.908                       | 88                  | 385                       | 5,55%                   | 4,61              |
| 401308003                                                | San Miguel Cabo de Gata   | 1.673                       | 120                 | 524                       | 5,01%                   | 7,17              |

|            |                           |         |       |        |        |       |
|------------|---------------------------|---------|-------|--------|--------|-------|
| GRANADA    | municipio                 | 243.059 | 2.855 | 12.476 | 2,02%  | 1,17  |
| 1808702001 | Granada-zona Recogidas    | 805     | 180   | 787    | 19,69% | 22,36 |
| 1808705002 | Granada-zona Albayzin     | 905     | 183   | 800    | 19,74% | 20,22 |
| MÁLAGA     | municipio                 | 591.637 | 7.941 | 34.702 | 3,03%  | 1,34  |
| 2906703001 | Málaga-zona Catedral      | 1.450   | 523   | 2.286  | 48,74% | 36,07 |
| 2906701001 | Málaga-Calle Larios       | 1.985   | 563   | 2.460  | 23,69% | 28,36 |
| CÓRDOBA    | municipio                 | 322.811 | 1.994 | 8.714  | 1,28%  | 0,62  |
| 1402109001 | Córdoba-zona Catedral     | 1.630   | 147   | 642    | 19,92% | 9,02  |
| SEVILLA    | municipio                 | 686.741 | 6.408 | 28.003 | 1,96%  | 0,93  |
| 4109101037 | Sevilla-barrio Santa Cruz | 550     | 300   | 1.311  | 28,25% | 54,55 |

Fuente: Datos INE -2024. Elaboración propia

|            |                    |           |        |        |        |       |
|------------|--------------------|-----------|--------|--------|--------|-------|
| BARCELONA  | municipio          | 1.628.000 | 9.853  | 43.058 | 1,22%  | 0,61  |
| 801902077  | BCN-plaza Cataluña | 1.315     | 248    | 1.084  | 18,76% | 18,86 |
| MADRID     | municipio          | 3.334.730 | 18.837 | 82.318 | 9,30%  | 0,56  |
| 2807901119 | MAD-Puerta del Sol | 700       | 205    | 896    | 24,73% | 29,29 |

| PREVISIÓN DE LA PRESIÓN<br>DE VIVIENDA TURÍSTICA -2030 |                           | PREVISIÓN -2030 |                              |                                   |                             |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
|                                                        |                           | NºVUT+<br>2024  | NºVUT+<br>2030<br>(estimado) | % VUT/ total<br>viviendas<br>2030 | NºVUT+<br>/100 hab.<br>2030 |
| sección censal                                         | síntesis espacial         |                 |                              |                                   |                             |
| 401301001                                              | Plaza Ayto.-BºAlmedina    | 57              | 121                          | 17,50%                            | 6,46                        |
| 401302002                                              | Puerta Purchena-sur       | 76              | 160                          | 17,46%                            | 11,85                       |
| 401307035                                              | Zapillo-Playa El Palmeral | 88              | 186                          | 11,71%                            | 9,73                        |
| 401308003                                              | San Miguel Cabo de Gata   | 120             | 253                          | 10,57%                            | 15,13                       |

Fuente: Elaboración propia

NOTA: Previsiones calculadas con la tendencia de crecimiento actual y considerando el mismo número de viviendas y de habitantes actuales.

NOTA:

**impacto 1 VUT ≠ 1 VIVIENDA residencial**

En Almería, el hogar medio está compuesto por 2,56 personas, mientras que la Vivienda Turística-VUT media alberga 4,37 plazas turísticas. No son por tanto equivalentes en cuanto a su impacto en las zonas urbanas.

Se entiende como impacto las consecuencias que provocan en la vitalidad y funcionalidad urbana, en la movilidad, la tipología de comercios que se demanden, etc).

Ejemplo: si en una zona se alcanza el ratio de 10 VUT / 100 habitantes, significan casi 44 turistas (potenciales) por cada 100 residentes (un 44%).

## ESTRATEGIAS + MEDIDAS = PROPUESTAS

El análisis transversal de los datos ilumina algunas recomendaciones para la actuación municipal. Para su mejor descripción se estructuran en ESTRATEGIAS a impulsar a medio-largo plazo y MEDIDAS operativas a ejecutar a corto-medio plazo.

### ESTRATEGIAS:

#### E 1: AUMENTAR EL NÚMERO DE RESIDENTES EN LAS ZONAS CON MAYOR ATRACCIÓN TURÍSTICA

- La mayor presión de las VUT+ en el Cº Hº y en San Miguel de Cabo de Gata no está causada tanto por los turistas sino por la falta de residentes. Aumentar los servicios y promover un marco de apoyo para impulsar el atractivo residencial reducirá los posibles conflictos con el uso turístico.
- Las zonas del CºHº con mayor presión todavía presentan una elevada capacidad residencial. La tipología de los comercios depende en gran parte de la demanda de los habitantes de la zona y la vitalidad urbana.

#### E2: RECONducir EL TURISMO HACIA LA MEDIA-LARGA ESTANCIA

- Almería es un territorio atractivo, con un enorme potencial para ofrecer estancias más largas debido a su asequible calidad de vida.
- Resulta de interés promover una estrategia de atracción de teletrabajadores, alineándose con los objetivos estratégicos municipales de ATRACCIÓN DE TALENTO y para COMBATIR LA ESTACIONALIDAD turística. Es posible impulsarlo si se crea un marco integral de apoyo público-privado centrado en trabajadores del norte de España y Europa para atraer estancias no-vacacionales (2-3 meses) entre octubre y mayo.

### MEDIDAS:

#### M1.- CONTROLAR EL CRECIMIENTO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS Y SU IMPACTO

- Estudiando la creación de una categoría urbanística específica y procediendo a su regulación.

- Analizando anualmente la presión de las viviendas turísticas equivalentes (VUT+) sobre las distintas secciones censales del municipio de Almería. Procedimiento:
  1. Incorporación de los nuevos datos de viviendas VUT y Apartamentos Turísticos (Registro de Turismo).
  2. Localización de los mismos sobre las secciones censales-INE correspondientes.
  3. Conversión de las plazas de Apartamentos Turísticos a VUT equivalentes.
  4. Cálculo de su relación con el nº de viviendas y con el número de residentes de la sección censal (datos INE).
  5. Aplicación de los límites establecidos mediante ordenanza en cuanto a zonas de cautela (limitación temporal de licencias VUT a 5 años) y a zonas de saturación (prohibición de nuevas licencias VUT).

## **M2.- GARANTIZAR LA REVERSIBILIDAD DEL USO TURÍSTICO AL RESIDENCIAL**

- En coherencia con los retos estratégicos, conviene que la infraestructura de vivienda y apartamento turístico-VUT+ sea totalmente compatible con el uso residencial.
- Al proyectar una reforma de un edificio para uso turístico debería preverse que pudiera servir también como vivienda residencial. Se concreta en regular el uso turístico-VUT con el cumplimiento de los parámetros urbanísticos mínimos del uso residencial. Que la diferencia entre ambos sea únicamente su gestión.

## **M3.- ASEGURAR LA CALIDAD Y COMBATIR LA CLANDESTINIDAD**

- Revisar la calidad de las VUT registradas para garantizar una oferta competitiva y adecuada a la normativa.
- Inspeccionar la oferta activa para detectar y sancionar la actividad clandestina.
- Evitar la proliferación de soluciones (indignas) de alquiler de habitaciones sin zonas comunes proporcionadas.

**NOTA: Cálculo VUT+**

Las VUT equivalentes se calculan sumando las VUT que proporcione anualmente la estadística del INE para cada sección censal más la conversión \* a VUT de los apartamentos turísticos registrados en el Registro de Turismo de Andalucía comprendidos en dicha sección censal.

\*La conversión se realizará dividiendo el número de las plazas turísticas de los apartamentos por la media municipal de plazas por cada VUT según la estadística anual publicada por el INE.

**PROPUESTAS DE REGLAMENTACIÓN:**

1. LAS VIVIENDAS QUE DESEEN OFRECERSE COMO VIVIENDAS TURÍSTICAS DEBERÁN **SOLICITAR LICENCIA municipal** previamente a su Registro Turístico y ejercicio de la actividad.
2. NO SE CONCEDERAN LICENCIAS EN **ZONAS SATURADAS** DE VIVIENDAS TURÍSTICAS (VUT). SE DEFINEN ZONAS SATURADAS DE VIVIENDAS TURÍSTICAS LAS QUE CUMPLAN ALGUNA DE LAS SIGUIENTES CONDICIONES:
  - 2.1. LA PROPORCIÓN DE VUT EQUIVALENTE CON RESPECTO AL N° DE VIVIENDAS TOTALES SEA MAYOR DEL 10%
  - 2.2. EL COCIENTE ENTRE LAS VUT EQUIVALENTES Y EL N° DE HABITANTES DE ESA ZONA SEA MAYOR DE 10.
3. LOS EDIFICIOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS CUMPLIRÁN TODAS LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS APLICABLES AL USO DE VIVIENDA, DE MODO QUE SE GARANTICE SU REVERSIBILIDAD FUTURA.
4. LAS VIVIENDAS, ya sean para uso residencial o turístico, CON SEIS O MÁS HABITACIONES DISPONDRÁN DE ZONAS COMUNES PROPORCIONADAS AL NÚMERO MÁXIMO DE PERSONAS POTENCIALMENTE ALOJADAS. Orientativamente : estar + cocina = mínimo 8 m<sup>2</sup>u/ persona