



**Facultad de Turismo**  
UNIVERSIDAD DE MÁLAGA

**GRADUADO/A EN CIENCIAS GASTRONÓMICAS  
Y GESTIÓN HOTELERA  
TRABAJO FIN DE GRADO**

***IMPACTO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN EL  
MERCADO DE VIVIENDA DE SEVILLA***

**Realizado por:**

***CARLOS LUCERO SÁNCHEZ***

***Dirigido por:***

***JOSÉ LUIS SÁNCHEZ OLLERO***

***JAVIER SÁNCHEZ-RIVAS GARCÍA***

**MÁLAGA, SEPTIEMBRE de 2024**



**TÍTULO** (en español): Impacto de las Viviendas de Uso Turístico en el mercado de vivienda de Sevilla.

**TÍTULO** (en inglés): Impact of Short-Term Rental Housing on the Housing Market in Seville.

**PALABRAS CLAVE:** *Airbnb, Sevilla, turismofobia, turistificación, Viviendas de Uso Turístico.*

**RESUMEN:** *Este trabajo analiza el impacto de la turistificación en Sevilla, con un enfoque especial en la proliferación de las Viviendas de Uso Turístico (VUT). A través del estudio del mercado inmobiliario, se exploran los efectos del turismo en el aumento de los precios de la vivienda y el alquiler, destacando la polarización entre los barrios céntricos y las áreas periféricas. Se examina cómo la expansión de las VUT ha transformado el panorama urbano y ha contribuido a la gentrificación y al desplazamiento de la población local hacia municipios cercanos más asequibles. Además, se discuten los movimientos reaccionarios de los residentes y las respuestas regulatorias que han surgido en un intento de equilibrar el desarrollo turístico con la calidad de vida de los habitantes.*

## ÍNDICE

Capítulo 1	Introducción .....	1
1.1.	Marco teórico.....	2
Capítulo 2	Análisis de la situación actual de Sevilla.....	6
2.1.	Mercado inmobiliario residencial de Sevilla.....	6
2.2.	Las cifras del turismo en Sevilla. ....	13
2.3.	Las Viviendas de Uso Turístico en Sevilla. ....	17
2.4.	Normativa vigente en el ámbito de la regulación de los apartamentos y viviendas turísticas. ....	25
2.4.1.	Normativa vigente a nivel comunitario y local.....	26
2.5.	Impacto de las viviendas turísticas.....	29
2.5.1.	Desplazamientos de población y gentrificación en Sevilla. .	31
2.6.	Movimientos reaccionarios de los residentes de Sevilla ante la turistificación y la proliferación de los pisos turísticos. ....	35
Capítulo 3	Discusión de los resultados .....	38
Capítulo 4	Conclusiones .....	41
Capítulo 5	Bibliografía y otras referencias citadas .....	44
Anexo.....		50
Ilustraciones.....		52
Tablas .....		54

## CAPÍTULO 1 INTRODUCCIÓN

En las últimas décadas, las ciudades han experimentado transformaciones profundas impulsadas por la creciente turistificación, un fenómeno que ha reconfigurado tanto el paisaje urbano como la vida cotidiana de sus habitantes. La turistificación, que describe la conversión de áreas urbanas en destinos predominantemente orientados hacia el turismo, ha sido alimentada por diversos factores, entre los que destacan la globalización, el aumento de los viajes internacionales y la expansión de plataformas de alquiler a corto plazo como Airbnb. Esta última ha desempeñado un papel crucial en facilitar la proliferación de alojamientos turísticos en zonas urbanas, permitiendo a los propietarios alquilar sus viviendas a turistas con una facilidad sin precedentes.

El auge de plataformas como Airbnb ha democratizado el acceso a alojamientos en todo el mundo, ofreciendo a los turistas una alternativa más flexible y a menudo más económica a los hoteles tradicionales. Esta flexibilidad ha hecho que las Viviendas de Uso Turístico (VUT), conocidas coloquialmente como pisos turísticos, se hayan convertido en una opción popular no solo entre turistas, sino también entre propietarios que buscan maximizar el rendimiento económico de sus propiedades. La transformación de viviendas residenciales en alojamientos turísticos ha sido especialmente notable en los centros históricos y áreas de gran valor cultural y patrimonial, donde la demanda turística es mayor.

Sin embargo, este cambio no ha estado exento de controversias. La conversión masiva de viviendas en VUT ha generado preocupaciones sobre su impacto en los mercados inmobiliarios locales, especialmente en lo que respecta al acceso a la vivienda y la gentrificación. En muchas ciudades, se ha observado que la creciente demanda de alojamientos turísticos puede contribuir a la escalada de precios tanto en la compra como en el alquiler de viviendas, lo que dificulta el acceso a la vivienda para los residentes locales, especialmente en áreas de alta demanda. Aunque el trabajo que se presenta se centrará en analizar estos posibles impactos, es importante subrayar que la relación entre la turistificación y los precios de la vivienda es compleja y multifacética.

El turismo en su conjunto, incluyendo no solo las VUT, sino también hoteles, hostales y apartamentos turísticos, influye en la dinámica económica y social de las ciudades. Estos distintos tipos de alojamiento contribuyen a la demanda de bienes raíces y pueden modificar el uso del suelo, generando efectos en cadena que afectan tanto a los residentes como a la estructura urbana. En las ciudades más visitadas, el auge del turismo ha llevado a una intensificación de los usos comerciales y a una reconfiguración de los espacios

públicos, que ahora se adaptan más a las necesidades de los visitantes que a las de la población local.

La gentrificación, que es el proceso mediante el cual un vecindario cambia de carácter social y económico debido a la llegada de nuevos residentes de mayor poder adquisitivo, a menudo va de la mano con la turistificación. Este fenómeno puede llevar al desplazamiento de los residentes originales, quienes se ven obligados a mudarse a otras áreas debido al aumento de los costos de vida y la pérdida de su red comunitaria. La gentrificación no solo altera la composición social de los barrios, sino que también puede erosionar su identidad cultural, al sustituir los negocios y servicios tradicionales por otros orientados principalmente a los turistas.

Ante estos desafíos, muchas ciudades han comenzado a implementar regulaciones para controlar la expansión de los pisos turísticos y mitigar sus efectos potencialmente negativos. Estas regulaciones, que van desde la limitación del número de licencias de VUT hasta la restricción de la zonificación en áreas saturadas de turismo, buscan equilibrar el desarrollo económico con la necesidad de preservar la calidad de vida de los residentes y la sostenibilidad de los barrios.

En el caso de Sevilla, ciudad rica en patrimonio histórico y cultural, la turistificación ha suscitado un debate intenso sobre cómo gestionar el crecimiento del turismo sin sacrificar la vida local. Este trabajo se propone analizar en detalle cómo la proliferación de VUT ha influido en el mercado inmobiliario de Sevilla, explorando sus posibles efectos en los precios de la vivienda y en la estructura social de los barrios más afectados. A través de este análisis, se espera contribuir a un entendimiento más profundo de las dinámicas actuales y ofrecer propuestas que promuevan un desarrollo urbano más equilibrado y sostenible, en el que el turismo y la vida local puedan coexistir de manera armoniosa.

## **1.1. MARCO TEÓRICO**

El auge del turismo global ha desencadenado transformaciones significativas en las ciudades, en especial aquellas con un rico patrimonio cultural e histórico, donde los procesos de gentrificación y turistificación han reconfigurado tanto el paisaje urbano como la estructura social. Estos fenómenos son particularmente pronunciados en los centros históricos y en áreas urbanas que, debido a su atractivo, han sido convertidos en destinos turísticos de alta demanda. Sevilla, y más específicamente su casco antiguo y barrios aledaños, se ha convertido en un paradigma de cómo estos procesos pueden afectar de manera profunda la vida de una ciudad.

La turistificación se refiere a la intensificación de la actividad turística en áreas urbanas, y sus manifestaciones son variadas y complejas. En Sevilla, este fenómeno se ha materializado principalmente a través de la transformación de las viviendas residenciales en alojamientos turísticos, una tendencia que ha

alterado radicalmente el mercado inmobiliario local (Navarro Jurado, y otros, 2020). La conversión de viviendas en alquiler vacacional no solo ha reducido la oferta de residencias para la población local, sino que ha propiciado un incremento sustancial de los precios, dificultando el acceso a la vivienda para los residentes de siempre. Esta situación es especialmente crítica en el casco antiguo de Sevilla, donde la presión turística ha exacerbado las tensiones entre las necesidades de los residentes y los intereses del sector turístico (Vestri, 2020).

El fenómeno de la turistificación no se limita exclusivamente al mercado de la vivienda. A medida que los turistas se convierten en la principal fuente de ingresos para ciertas zonas de la ciudad, el comercio local también experimenta una transformación significativa. Negocios tradicionales, que anteriormente servían a la comunidad local, son reemplazados por establecimientos orientados exclusivamente a satisfacer las demandas de los turistas, como restaurantes de alta gama, tiendas de souvenirs y bares temáticos. Este cambio en el paisaje comercial no solo altera la dinámica económica de los barrios, sino que también afecta su identidad y carácter, homogeneizando la oferta y creando espacios comerciales que ya no reflejan las necesidades y preferencias de los residentes locales (Ruiz Romera, García Martín, Villar Lama, & Fernández Tabales, 2023).

Pero este fenómeno no solo afecta a residentes y comercios locales. Aquí entran en juego otros actores, como el sector hotelero y las agencias de viajes, que denuncian la competencia desleal debido a la falta de regulación y a las ventajas fiscales de los pisos turísticos (Sánchez Comendador, Hernández Ramírez, & Santos Pavón, 2021). Los agentes políticos también se ven influenciados por la proliferación de este tipo de alojamiento, dividiéndolos entre aquellos que promueven la expansión del mercado de viviendas turísticas bajo una perspectiva neoliberal, y aquellos que abogan por una regulación más estricta para proteger a los residentes y mantener el equilibrio en las ciudades.

Un efecto relacionado con la turistificación es el proceso de gentrificación, que en su versión española ha sido denominado "elitización" (Herrera, 2001). Este término hace referencia a la transformación de los barrios populares a medida que los residentes de menor poder adquisitivo son desplazados por nuevos habitantes con mayor capacidad económica, atraídos por la revalorización de las propiedades y la mejora de los servicios y la infraestructura urbana. En Sevilla, la gentrificación ha sido particularmente evidente en áreas como la Alameda, donde la llegada de nuevos residentes, junto con las inversiones en el sector turístico, ha transformado radicalmente el carácter social y cultural del barrio (Parra, 2014). Este proceso no solo implica un desplazamiento físico de los antiguos residentes, sino también un "disciplinamiento" de la población, que debe adaptarse a las nuevas normas y dinámicas sociales impuestas por los intereses económicos dominantes.

El caso de Sevilla es emblemático, pero no único. Ciudades como Lisboa, Berlín y Málaga también han experimentado dinámicas similares, lo que evidencia la naturaleza global de estos procesos. En Lisboa, barrios históricos

como Alfama y Mouraria han sido transformados por el turismo, expulsando a los residentes de larga data y alterando el tejido social de la ciudad. Berlín, por su parte, ha visto cómo barrios como Kreuzberg y Neukölln han sido gentrificados, en parte debido a la atracción que ejerce su vibrante vida cultural sobre nuevos residentes y turistas. En Málaga, la turistificación ha reconfigurado el centro histórico de la ciudad, atrayendo inversiones que han llevado al desplazamiento de la población local y a una transformación significativa del comercio y la oferta de servicios.

El impacto de la turistificación en la estructura social de las ciudades se hace aún más evidente cuando consideramos la segregación urbana que genera. En Sevilla, por ejemplo, la transformación de los barrios más atractivos en enclaves turísticos exclusivos ha acentuado la brecha entre "ciudades para vivir" y "ciudades para visitar" (Mínguez, Blanco-Romero, & Fernández-Tabales, 2022). Este proceso de segregación tiene profundas implicaciones para la cohesión social, ya que fragmenta a las comunidades locales y convierte áreas enteras de la ciudad en espacios destinados principalmente al consumo turístico, marginando a los residentes permanentes y erosionando el tejido social que mantenía cohesionada a la comunidad. Un fenómeno similar está ocurriendo en la ciudad italiana de Venecia, donde la masificación turística ha vaciado de residentes su centro histórico, transformando la ciudad en un destino turístico masivo, llegando a instaurar en la ciudad un sistema de reservas para aquellos viajeros que quieran visitarla, perdiendo así gran parte de su carácter como comunidad viva.

La "venta de la ciudad" es un concepto que encapsula cómo los centros históricos se transforman en productos turísticos. Esta comercialización, impulsada por el deseo de atraer turistas y capitalizar el valor cultural e histórico de las ciudades, resulta en la revalorización de los centros urbanos, lo que a su vez acelera los procesos de gentrificación y turistificación (Parra, 2023). En Sevilla, esta comercialización ha tenido como consecuencia la transformación del centro histórico en un espacio casi exclusivamente orientado al turismo, desplazando a la población local y a las actividades económicas tradicionales. Este proceso no solo altera la economía local, sino que también pone en riesgo la sostenibilidad a largo plazo del patrimonio cultural de la ciudad.

El desplazamiento de la población es, quizás, la consecuencia más visible y devastadora de la gentrificación y la turistificación. En Sevilla, el crecimiento del turismo y la conversión de viviendas en alojamientos turísticos han llevado a la expulsión de los residentes de larga data, quienes ya no pueden permitirse vivir en sus barrios de origen debido al aumento de los precios de alquiler. Este desplazamiento no solo afecta la disponibilidad de viviendas, sino que también tiene un impacto en la estructura social y en la cohesión de las comunidades, que se ven fragmentadas y desarticuladas. La pérdida de habitantes permanentes y su reemplazo por una población flotante de turistas crea barrios que ya no son comunidades vivas, sino espacios transitorios marcados por la inestabilidad y la falta de identidad (Gant, 2016). Esta dinámica es visible también en ciudades como Palma de Mallorca, donde la expansión del alquiler vacacional

ha provocado una crisis de vivienda que ha desplazado a los residentes locales y ha alterado profundamente la estructura demográfica de la ciudad.

El alquiler vacacional, en particular, ha sido un factor determinante en el mercado de la vivienda en Sevilla. La proliferación de plataformas como Airbnb ha facilitado la transformación de viviendas residenciales en alojamientos turísticos, reduciendo la oferta de viviendas para alquiler de largo plazo y aumentando los precios para los residentes locales (Jover-Báez & Berraquero-Díaz, 2020). Este fenómeno ha exacerbado las tensiones entre habitantes y visitantes, creando un conflicto que afecta no solo la disponibilidad de vivienda, sino también la calidad de vida en los barrios afectados. La regulación de este mercado se ha convertido en un tema crítico, ya que las ciudades buscan equilibrar los beneficios económicos del turismo con la necesidad de preservar comunidades sostenibles y cohesionadas. Ámsterdam ha sido una de las ciudades que ha implementado regulaciones estrictas para mitigar el impacto del alquiler vacacional, limitando la cantidad de días que una propiedad puede ser alquilada a turistas, con el objetivo de proteger el mercado de la vivienda para los residentes locales.

El desafío que enfrentan ciudades como Sevilla, Lisboa, Berlín, y tantas otras, es cómo gestionar el crecimiento del turismo de una manera que no comprometa la calidad de vida de los residentes ni la sostenibilidad a largo plazo de sus comunidades. Esto requiere un enfoque integral que aborde no solo la regulación del mercado de la vivienda y el comercio, sino también la protección del patrimonio cultural y la identidad local. Las políticas públicas deben equilibrar los intereses económicos del turismo con la necesidad de preservar la vida comunitaria, garantizando que las ciudades sigan siendo espacios habitables para sus residentes y no meros escenarios para el consumo turístico.

En Sevilla, la situación es especialmente compleja debido a la profunda interrelación entre gentrificación, turistificación y la estructura histórica de la ciudad. El casco antiguo, con su rico patrimonio cultural y arquitectónico, es un atractivo irresistible para los turistas, lo que ha generado una presión constante sobre sus recursos y su población. La conversión de viviendas en alojamientos turísticos, la transformación del comercio local y el desplazamiento de los residentes son síntomas de un proceso más amplio de reconfiguración urbana que, si no se gestiona adecuadamente, podría llevar a la erosión irreversible del carácter y la vitalidad de la ciudad.

En conclusión, la turistificación y la gentrificación son fenómenos interrelacionados que han transformado profundamente las ciudades que se han convertido en destinos turísticos populares. En Sevilla, como en muchas otras ciudades europeas, la creciente presión del turismo ha generado dinámicas de exclusión y desplazamiento que requieren una atención urgente y una regulación efectiva. El reto radica en encontrar un equilibrio que permita el desarrollo económico sin sacrificar la identidad cultural y la cohesión social, garantizando que las ciudades sigan siendo no solo lugares atractivos para visitar, sino también para vivir.

## CAPÍTULO 2 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE SEVILLA

Capital de la Comunidad Autónoma de Andalucía y con una población estimada de 684.025 habitantes en 2023 (INE - Instituto Nacional de Estadística, 2023), Sevilla destaca como una de las principales urbes del sur de España. Además de ser un destino clave para muchos andaluces en busca de nuevas y mejores oportunidades tanto laborales como académicas, la ciudad hispalense es reconocida por su encanto histórico, su gastronomía y su rico patrimonio cultural, convirtiéndola en uno de los puntos más visitados de España (Hosteltur, 2023). Debido a esta popularidad, Sevilla enfrenta desafíos significativos en lo que al mercado de la vivienda y al turismo se refiere.

En este apartado se realizará un análisis exhaustivo de la situación actual que atraviesa la capital andaluza en relación con su mercado inmobiliario, la creciente presencia de viviendas de uso turístico y su impacto en la población local que, ante los precios de venta y alquiler en alza, ve en los municipios de la periferia alternativas más asequibles, provocando la despoblación de ésta.

Por otro lado, el turismo en Sevilla continúa floreciendo, atrayendo a millones de visitantes cada año, seducidos por sus monumentos, su vibrante vida cultural y su exquisita gastronomía. Sin embargo, el crecimiento descontrolado de los pisos turísticos ha generado tensiones en el mercado de la vivienda, ya que muchos propietarios optan por destinar sus inmuebles al alquiler turístico en lugar de ofrecerlos en el mercado residencial convencional, menos rentable.

En este análisis se profundizará en la interrelación entre el turismo, las VUT y el mercado de la vivienda en Sevilla. Se examinará, también, la legislación vigente que rige este tipo de alojamientos vacacionales y los recientes cambios que ha sufrido en Andalucía, haciendo hincapié en el impacto que ha supuesto la proliferación de este modelo de hospedaje tanto en la disponibilidad y precios de la vivienda, como en la calidad de vida de los sevillanos que residen en la capital.

### 2.1. MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL DE SEVILLA

El mercado de la vivienda de Sevilla ha experimentado cambios significativos en los últimos años, marcados por un notorio aumento de los precios de alquiler y venta de viviendas. Este incremento, aunque generalizado, es mayor en los barrios más turísticos de la capital, como ocurrido en otras ciudades de la geografía española como Madrid, Barcelona y Málaga.

Factores ya mencionados como su encanto cultural, su clima y su gastronomía han situado a Sevilla en el punto de mira tanto de residentes como foráneos. Con un turismo en constante crecimiento, se ha convertido en una ciudad perfecta en la que invertir en bienes raíces, provocando el crecimiento

sostenido de los precios de la vivienda. Para mostrar una imagen fidedigna de lo que está ocurriendo en este momento en la capital hispalense, se ha tomado como fuente de información uno de los portales inmobiliarios más populares de España: Idealista.

Como se observa en la Ilustración 1, el precio de la vivienda en venta en Sevilla por metro cuadrado ha sufrido algunas fluctuaciones en los últimos años, encontrándose en la actualidad, en julio de 2024, en los 2.348€ (Idealista, 2024). Esta cifra, que continua al alza, solo fue superada en la conocida como “burbuja inmobiliaria”.

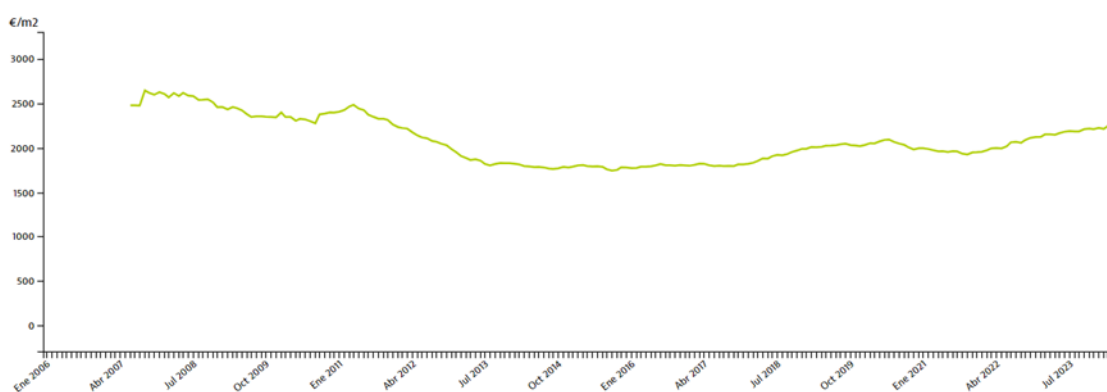


Ilustración 1. Evolución del precio medio de la vivienda por metro cuadrado en la ciudad de Sevilla. Fuente: Idealista

Esta situación fue suscitada por el boom del sector de la construcción y los conocidos como “préstamos basura”, hipotecas otorgadas de forma masiva debido a los débiles requisitos de concesión, conllevando la compra descontrolada de inmuebles a pesar del aumento desmedido de los precios de venta, que llegaron a alcanzar en Sevilla los 2.646€/m<sup>2</sup>, un 15% más que el valor actual antes mencionado. Esta época de vacas gordas, que duró hasta 2007, se desvaneció por completo a raíz de la quiebra del sector financiero de Estados Unidos, dando lugar a una crisis mundial a la que en España, además, se sumó el estallido de la burbuja inmobiliaria. Durante esta crisis, el valor de las viviendas se desplomó y aumentaron los intereses, provocando problemas de liquidez en los propietarios, que buscaban de forma desesperada deshacerse de los bienes raíces adquiridos (20 minutos, 2023).

Es en estos momentos cuando los precios de venta alcanzan su mínimo histórico, llegando en la capital hispalense a los 1.743€ en septiembre de 2015, un 25,77% menos que en julio de 2024. A partir de esta fecha, los precios han crecido de forma sostenida, solo viéndose interrumpido por la crisis sanitaria provocada por la COVID-19 en 2020, que trajo consigo una desaceleración de la economía y un retraso en la construcción de nuevas obras, que se paralizaron de forma temporal (López, 2023). En la actualidad, y como se observa en la Ilustración 1, los precios de venta han aumentado de nuevo, llegándose a alcanzar cifras que no se veían desde la burbuja inmobiliaria, aunque con un stock de inmuebles inferior.

En cuanto al precio del alquiler, como puede comprobarse en la Ilustración 2, ha seguido la misma tendencia que el precio de venta de la vivienda, aunque con algunas peculiaridades. En pleno momento de recuperación del estallido de la burbuja inmobiliaria, los precios del alquiler subieron de forma más pronunciada debido a la falta de recursos de la ciudadanía para poder acceder a la compra de un inmueble y al endurecimiento de las condiciones de las hipotecas. Como en el caso anterior, este aumento cesó con la llegada de la pandemia, alcanzando su valor más alto, 10,70€/m<sup>2</sup>, en mayo de 2020. En la actualidad, este valor se ha incrementado un 9,35% con respecto a este último, situándose en 11,7€ por metro cuadrado en junio de 2024, su máximo histórico desde que Idealista comenzara a registrarlo en mayo de 2009.

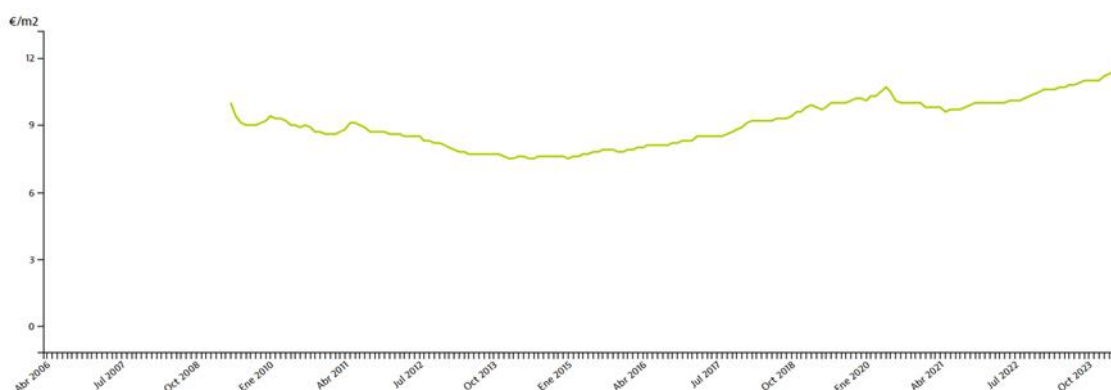


Ilustración 2. Evolución del precio medio del alquiler por metro cuadrado en la ciudad de Sevilla. Fuente: Idealista

Repartidas por los diferentes barrios de Sevilla, dieciocho para ser exactos (ver Ilustración 3), el portal inmobiliario ofrece actualmente 3.856 viviendas para su compra y 1.253 para alquilar (Idealista, 2024). Como se verá a continuación, la disponibilidad y precios de las viviendas varían significativamente entre los distintos barrios, viéndose afectados por factores como la ubicación y los servicios que se encuentran en la zona.

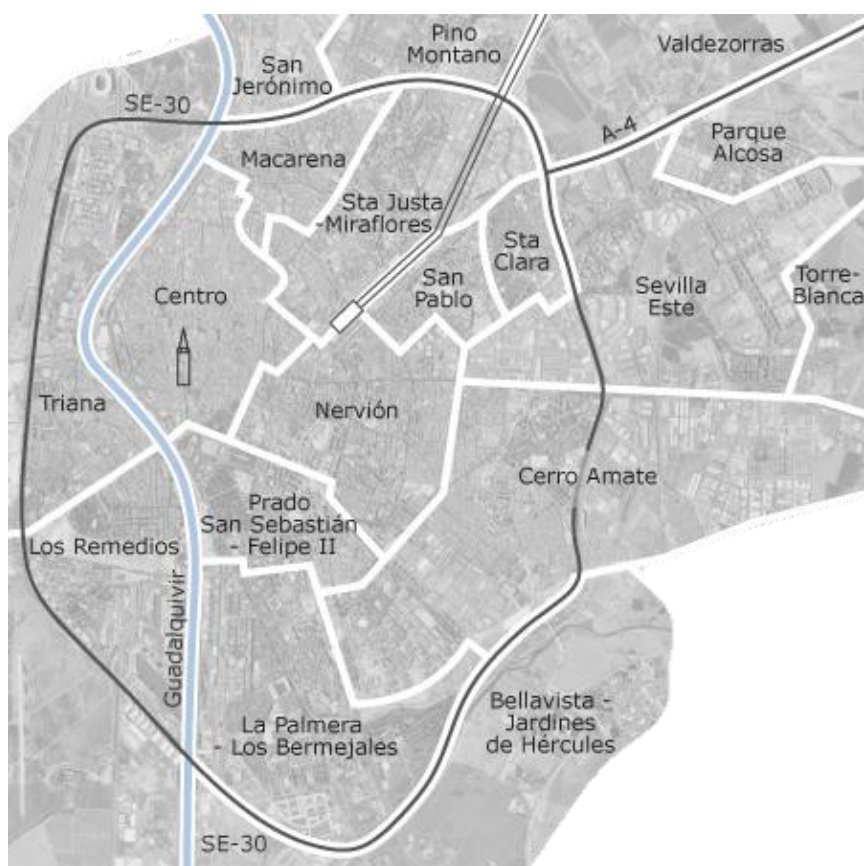


Ilustración 3. Mapa de la ciudad de Sevilla dividido en barrios. Fuente: Idealista

Como se puede comprobar en la Tabla 1 y la Tabla 2, que presentan, por barrios, el número de viviendas disponibles tanto en venta como en alquiler, el precio medio correspondiente y la variación respecto al precio medio de Sevilla, los distritos con las cifras más elevadas en cuanto a precio medio se refieren son el Centro, Prado de San Sebastián, Triana, Los Remedios y Nervión. Todos ellos coinciden en albergar la mayoría de las atracciones turísticas y del patrimonio cultural de la ciudad.

Tabla 1. Número de viviendas en venta, precio medio de venta por m<sup>2</sup> y variación respecto al precio medio de venta de la ciudad por m<sup>2</sup> en los diferentes barrios de Sevilla. Elaboración propia. Fuente: Idealista

	NÚMERO DE VIVIENDAS EN VENTA	PRECIO MEDIO DE VENTA POR M <sup>2</sup>	PORCENTAJE CON RESPECTO AL PRECIO MEDIO DE VENTA POR M <sup>2</sup> EN SEVILLA
CENTRO	752	3.555,00 €	54,57%
PRADO SAN SEBASTIÁN-FELIPE II	125	3.201,00 €	39,17%
TRIANA	248	3.110,00 €	35,22%
LOS REMEDIOS	170	3.050,00 €	32,61%
NERVIÓN	486	2.899,00 €	26,04%
LA PALMERA-LOS BERMEJALES	225	2.768,00 €	20,35%
SANTA JUSTA-MIRAFLORES	174	2.381,00 €	3,52%
BELLAVISTA-JARDINES DE HÉRCULES	105	2.003,00 €	-12,91%
SEVILLA ESTE	287	1.996,00 €	-13,22%
MACARENA	235	1.627,00 €	-29,26%
SAN PABLO	60	1.454,00 €	-36,78%
PINO MONTANO	66	1.422,00 €	-38,17%
PARQUE ALCOSA	53	1.389,00 €	-39,61%
CERRO AMATE	565	1.188,00 €	-48,35%
SAN JERÓNIMO	44	1.179,00 €	-48,74%
TORREBLANCA	176	685,00 €	-70,22%
VALDEZORRAS	13		
SANTA CLARA	58		

El Centro de Sevilla alberga monumentos históricos de gran relevancia, como la Catedral, la Giralda y el Alcázar, los cuales atraen a miles de visitantes anualmente. Triana es reconocido por su emblemático puente al que popularmente da nombre, así como por su rica tradición flamenca. A pocos metros, Los Remedios destaca por el recinto ferial, escenario de la célebre Feria de Abril, conocida internacionalmente. En El Prado de San Sebastián se encuentra la majestuosa Plaza de España y el Parque de María Luísa, parada obligada para los que visitan la ciudad. Finalmente, Nervión, a pesar de ser una zona más moderna, se ha consolidado como un importante centro comercial y de negocios, lo que también contribuye significativamente a los altos precios inmobiliarios en esta área.

Tabla 2. Número de viviendas en alquiler, precio medio de alquiler por m2 y variación respecto al precio medio de venta de la ciudad por m2 en los diferentes barrios de Sevilla. Elaboración propia. Fuente: Idealista

	NÚMERO DE VIVIENDAS EN ALQUILER	PRECIO MEDIO DE ALQUILES POR M <sup>2</sup>	PORCENTAJE CON RESPECTO AL PRECIO MEDIO DE ALQUILER POR M <sup>2</sup> EN SEVILLA
CENTRO	396	12,60 €	9,57%
NERVIÓN	137	12,30 €	6,96%
PRADO SAN SEBASTIÁN-FELIPE II	75	12,20 €	6,09%
TRIANA	170	12,00 €	4,35%
LOS REMEDIOS	83	12,00 €	4,35%
SAN PABLO	22	11,00 €	-4,35%
LA PALMERA-LOS BERMEJALES	60	10,70 €	-6,96%
MACARENA	101	10,50 €	-8,70%
SANTA JUSTA-MIRAFLORES	48	10,40 €	-9,57%
SEVILLA ESTE	48	9,90 €	-13,91%
CERRO AMATE	64	9,80 €	-14,78%
BELLAVISTA-JARDINES DE HÉRCULES	32	9,30 €	-19,13%
PINO MONTANO	5		
PARQUE ALCOSA	1		
SAN JERÓNIMO	6		
TORREBLANCA	1		
VALDEZORRAS	1		
SANTA CLARA	3		

Esta combinación de factores históricos, culturales y comerciales hace que estos barrios sean especialmente atractivos tanto para residentes locales como para inversores y turistas, reflejándose en los elevados precios de sus propiedades.

Según los datos aportados por el INE, en 2021 en Sevilla existían un total de 327.393 viviendas, de las cuales 266.588 eran vivienda principal y, 60.805, no principal, 81,43% y 18,57% respectivamente. Distribuyendo estos alojamientos por su superficie útil, más del 50%, 165.989 viviendas, se sitúan entre los 46 y 75 metros cuadrados (ver Ilustración 4). Con los precios medios de venta y alquiler de Sevilla, 2.348€ y 11,7€, los costes ascenderían, para un piso de 60m<sup>2</sup>, a los 140.880€ y los 702€ respectivamente. Estos precios se distorsionan en función del barrio, llegando a alcanzar los 213.300€ de precio de venta y los 756€ de alquiler mensual en el centro histórico, el barrio más caro de la ciudad y, al contrario, los 41.100€ en Torreblanca, la zona con el precio de venta medio más bajo (ver Tabla 1).

### DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS EN SEVILLA POR LA SUPERFICIE ÚTIL EN M<sup>2</sup> EN 2021

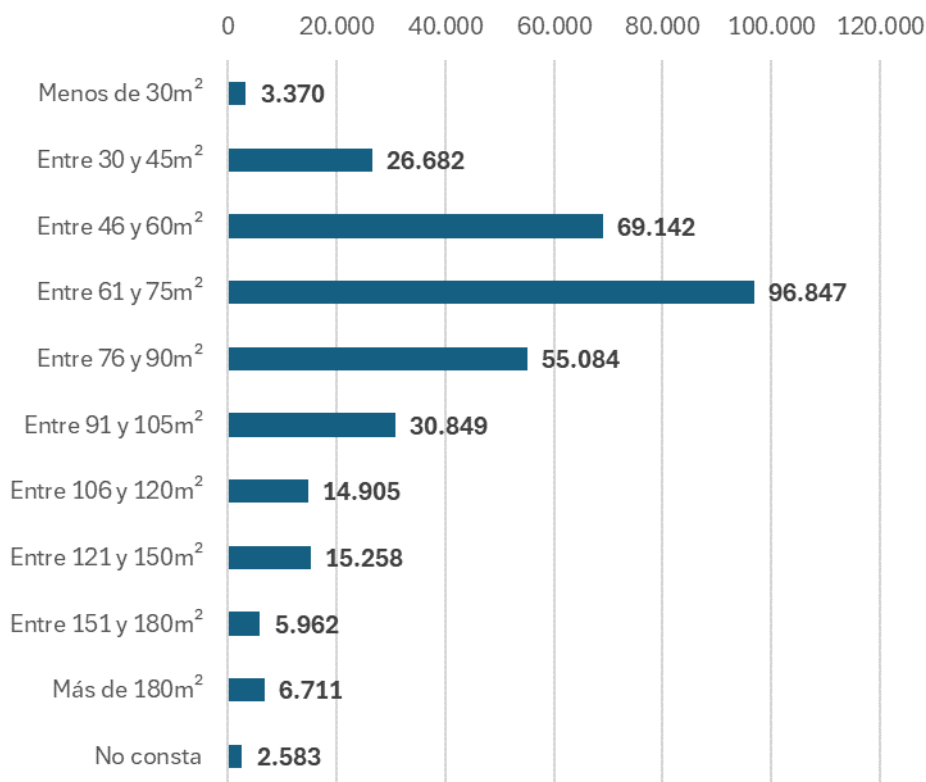


Ilustración 4. Distribución del número de viviendas en Sevilla por la superficie útil en m<sup>2</sup> en 2021. Elaboración propia. Fuente: Instituto Nacional de España

En Sevilla, la demanda de viviendas asequibles se ha convertido en un desafío crítico. Según el informe "Acceso a la Vivienda: Objetivo Andalucía" de Culmia, plataforma inmobiliaria, en la ciudad urgen más de 15.000 nuevas viviendas asequibles en los próximos 20 años, lo que requerirá una inversión de 409 millones de euros (Andalucía Económica, 2024). Este informe posiciona a Sevilla como la ciudad con mayor necesidad de vivienda asequible en Andalucía, destacando una tasa de esfuerzo del 52%, que supera significativamente la media regional y nacional.

En resumen, el mercado de la vivienda en Sevilla ha experimentado cambios significativos en los últimos años, caracterizados por el incremento de los precios de compraventa y alquiler en los últimos años, así como por las variaciones tanto en la oferta como en la demanda de viviendas. Estos elementos han configurado un panorama complejo donde el acceso a la vivienda y las dinámicas de mercado juegan un papel crucial en el desarrollo urbano de la ciudad. La evolución de estos factores muestra las tendencias actuales del sector inmobiliario en Sevilla, incluyendo diversas circunstancias que afectan tanto la disponibilidad de viviendas como las posibilidades de los ciudadanos para adquirirlas.

## 2.2. LAS CIFRAS DEL TURISMO EN SEVILLA.

Sevilla ha experimentado un notable crecimiento en su actividad turística en los últimos años. Reconocida por su patrimonio histórico y cultural, la ciudad ha atraído a un número cada vez mayor de visitantes. Este flujo constante de turistas ha transformado la capital andaluza en un destino de referencia, no solo en el contexto nacional, sino también en el panorama internacional.

Así, el turismo desempeña un papel cada vez más importante en la economía de Sevilla, impulsando sectores como la hostelería, el comercio y los servicios. A medida que la ciudad ha ganado visibilidad y prestigio entre los viajeros, el impacto de este sector se ha hecho más evidente, reflejándose en el desarrollo urbano y en la evolución de las infraestructuras locales. Explorar las tendencias y estadísticas relacionadas con el turismo en Sevilla permite comprender mejor cómo ha evolucionado este sector y qué implicaciones tiene para la ciudad y sus habitantes.

Respecto al número de viajeros que eligen la capital andaluza como su destino vacacional, este no ha dejado de crecer. Como se observa en la Ilustración 5, donde no se muestran cifras de 2018 por falta de datos, la tendencia siempre ha estado al alza, tanto en turistas nacionales como internacionales. Este crecimiento solo se vio interrumpido en 2020 debido a la pandemia de la COVID-19, que paralizó el mundo y, en especial, el sector turístico, limitando a las personas a permanecer en sus lugares de origen. En la actualidad, ya se están alcanzando los máximos conseguidos antes de esta situación sanitaria, rozando los 3 millones de visitantes al año. Cabe destacar que, hasta la pandemia, los viajeros internacionales superaban a los nacionales, cifras que se tornaron al aplicarse las medidas de urgencia sanitaria pero que, a día de hoy, ya están volviendo a la misma tendencia, con predominio de los turistas internacionales.

### EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIAJEROS QUE VISITAN LA CIUDAD DE SEVILLA DE 2013 A 2022

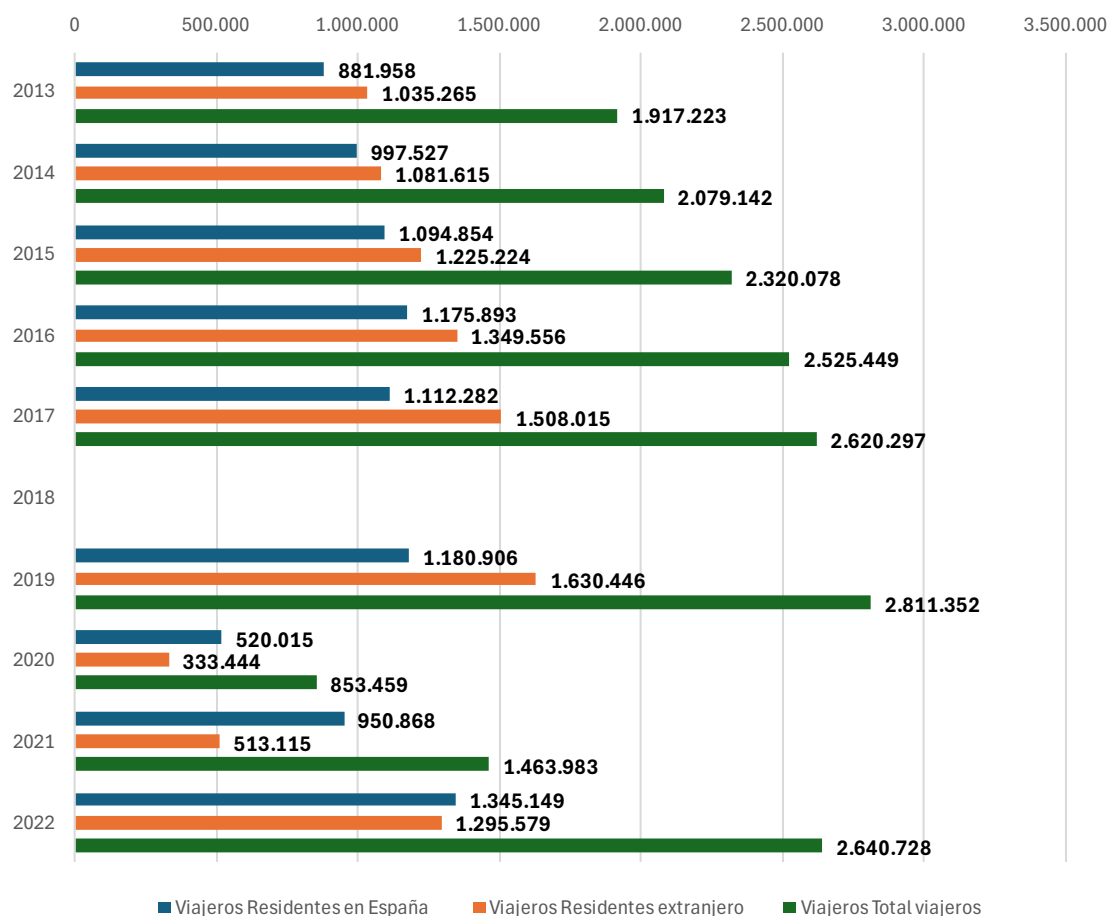


Ilustración 5. Evolución del número de viajeros que visitan la ciudad de Sevilla de 2013 a 2022. Elaboración propia.  
Fuente: Ayuntamiento de Sevilla

Como es de esperar, el número de pernoctaciones también ha aumentado a medida que crece el número de turistas (ver Ilustración 6). Al igual que en el caso anterior, las pernoctaciones totales de turistas extranjeros superan a las de los nacionales. ¿A qué se debe? En este caso tiene mucha importancia el lugar de origen del turista, es decir, lo kilómetros que debe recorrer hasta llegar a Sevilla y la “facilidad” para hacerlo, entendiendo facilidad como medios de transporte disponibles y coste del trayecto. Aunque, como se observa en la Ilustración 5, visitan Sevilla más viajeros extranjeros que foráneos, es lógico que cuanta más distancia haya entre el origen y el destino, más tiempo va a pasar el turista en él.

### EVOLUCIÓN DEL NÚMERO PERNOCTACIONES DE LOS VIAJEROS QUE VISITAN SEVILLA DE 2013 A 2022

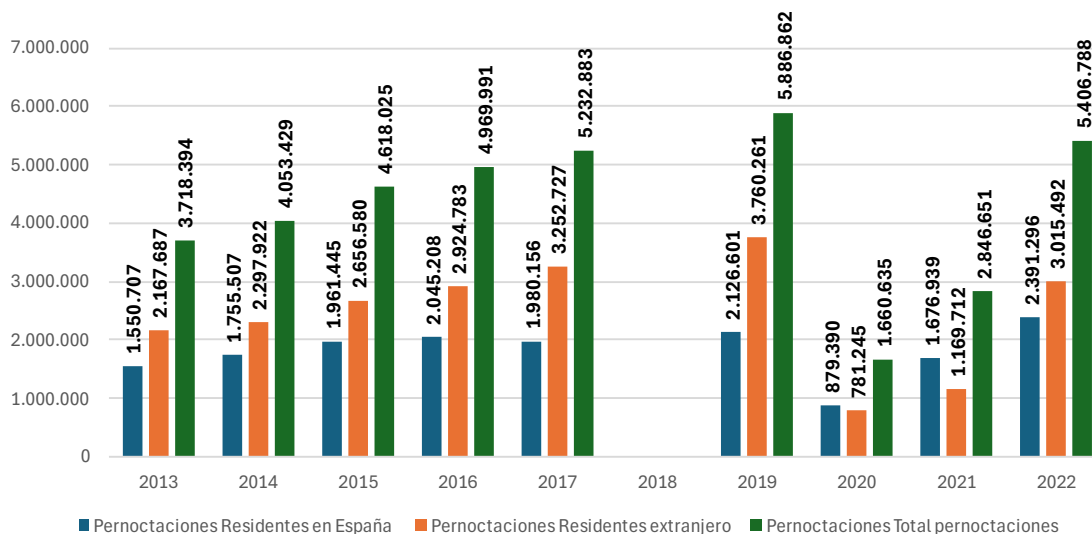


Ilustración 6. Evolución del número de pernoctaciones de los viajeros que visitan la ciudad de Sevilla de 2013 a 2022. Elaboración propia. Fuente: Ayuntamiento de Sevilla

¿Cómo se reflejan estos datos con respecto a la ocupación media? Según los datos extraídos de los anuarios estadísticos del Ayuntamiento de Sevilla (ver Ilustración 7), el grado de ocupación ha ido aumentando con el paso de los años, disminuyendo únicamente durante la pandemia, dónde los destinos españoles solo podían recibir turistas procedentes de su misma comunidad autónoma o, incluso, de su misma provincia. Aunque esta cifra continúa en alza, aún no ha logrado batir el máximo obtenido en 2019, con un 69,16% de ocupación media anual.

### EVOLUCIÓN DEL GRADO DE OCUPACIÓN EN LA CIUDAD DE SEVILLA DE 2013 A 2022

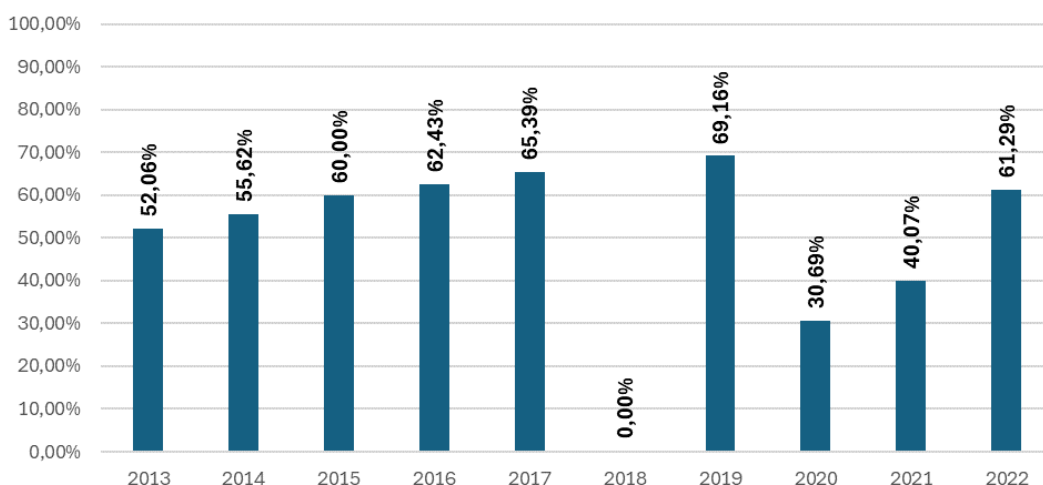


Ilustración 7. Evolución del grado de ocupación en la ciudad de Sevilla de 2013 a 2022. Elaboración propia. Fuente: Ayuntamiento de Sevilla

La estancia media de los turistas en Sevilla ha variado a lo largo del tiempo (ver Ilustración 8). En los primeros años del periodo de tiempo analizado, específicamente en 2013 y 2014, se registró una de las estancias medias más bajas, con un promedio de 1,94 noches. Esta cifra refleja una etapa en la que la ciudad aún estaba en proceso de consolidarse como un destino turístico de referencia. Sin embargo, a medida que Sevilla fue ganando popularidad, la estancia media fue aumentando, alcanzando su punto máximo en 2019, cuando llegó a las 2,09 noches. Este incremento puede atribuirse a la creciente oferta cultural y la mejora en las infraestructuras turísticas, que invitaron a los visitantes a prolongar su estancia en la ciudad.

#### EVOLUCIÓN DE LA ESTANCIA MEDIA (EN DÍAS) DE LOS VIAJEROS QUE VISITAN LA CIUDAD DE SEVILLA DE 2013 A 2022

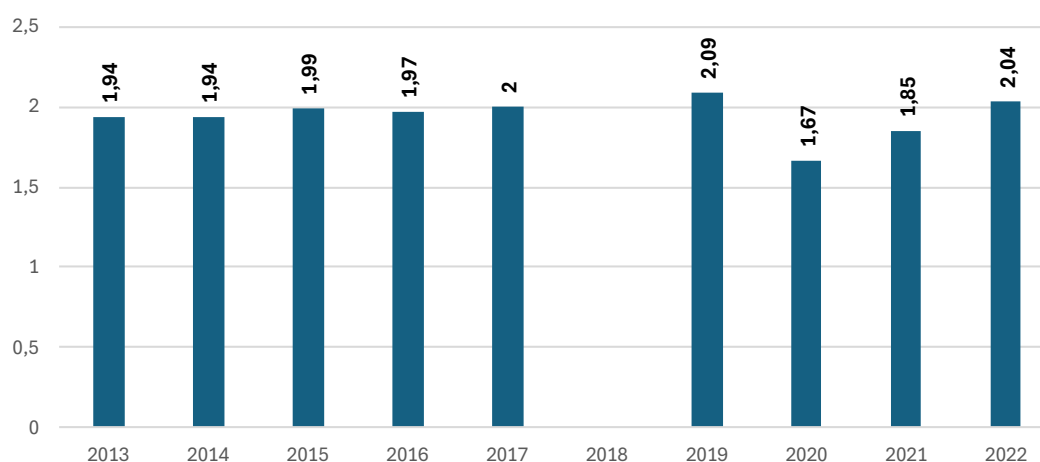


Ilustración 8. Evolución de la estancia media (en días) de los viajeros que visitan la ciudad de Sevilla de 2013 a 2022. Elaboración propia. Fuente: Ayuntamiento de Sevilla

Sin embargo, la pandemia de COVID-19 supuso un paso atrás en esta tendencia. En 2020, la estancia media cayó a 1,67 días debido a las restricciones de movilidad y la incertidumbre que rodeaba los viajes. Aunque en 2021 se observó una leve recuperación, con una media de 1,84 noches, este nivel aún no ha alcanzado las cifras previas a la pandemia. A pesar de estas fluctuaciones, Sevilla ha mostrado una notable capacidad de recuperación y sigue siendo un destino atractivo tanto para turistas nacionales como internacionales.

En referencia a los pisos turísticos, ¿cómo es el viajero que elige este tipo de alojamiento? El perfil del turista español que se aloja en viviendas de uso turístico (VUT) refleja una tendencia creciente hacia la preferencia por este tipo de alojamiento (Hosteltur, 2023). En 2022, uno de cada tres turistas españoles optó por una VUT, con una media de 2,6 reservas por persona al año. Este tipo de alojamiento es particularmente popular entre familias y parejas, que representan el 74,6% de los usuarios, mientras que los grupos de amigos constituyen el 20,4%. La estancia media es de 5,5 noches para un grupo de 3,9 individuos, y el gasto por persona y noche alcanza los 139,5 euros.

En cuanto a los motivos de los viajes, la playa, la cultura y la naturaleza son las principales razones para reservar una VUT, lo que sugiere que estos turistas buscan experiencias integrales que combinen ocio, educación y disfrute del entorno natural. Además, el 56,3% de los viajeros prefiere alojarse en el centro de las ciudades, lo que indica una fuerte demanda por ubicaciones céntricas que ofrezcan fácil acceso a puntos de interés y servicios urbanos.

Extrapolando estos datos a la ciudad de Sevilla, se puede inferir que una gran parte de los turistas que visitan la ciudad, especialmente aquellos interesados en su rica oferta cultural e histórica, preferirán alojarse en viviendas turísticas situadas en el centro. Barrios como el Casco Antiguo, donde las VUT representan una proporción significativa del mercado residencial (alrededor del 61,2%), son particularmente atractivos para este perfil de turista. Sin embargo, este fenómeno ha contribuido al incremento de los costes de la vivienda y ha reducido la disponibilidad de propiedades de uso residencial, un efecto conocido como "El efecto Airbnb".

En referencia a los turistas internacionales, estudios recientes indican que estos viajeros encuentran en las plataformas online de alquiler turístico una opción ideal para su estancia, no solo por la flexibilidad que ofrecen, sino también por la posibilidad de vivir experiencias más auténticas e inmersivas en el destino que visitan. Según un informe publicado por Hosteltur, el 11,43% de los turistas internacionales que visitan España prefieren alojarse en viviendas turísticas en lugar de hoteles (Hosteltur, 2024), especialmente en ciudades con una rica oferta cultural como es el caso de Sevilla. Estos turistas valoran la proximidad de las VUT a los principales puntos de interés, así como la capacidad de estas viviendas para acoger grupos más grandes, lo que las convierte en una opción económica cuando se viaja en familia o con amigos.

Con respecto al gasto medio por viajero, los turistas extranjeros que utilizan plataformas como Airbnb tienden a gastar casi un 30% más en comparación con aquellos que se hospedan en hoteles tradicionales (Hosteltur, 2024). Esto se debe a que, al vivir en un entorno más local, están más expuestos a las ofertas culturales y gastronómicas de los barrios donde se alojan, lo que enriquece su experiencia y, al mismo tiempo, beneficia a la economía local.

### **2.3. LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN SEVILLA.**

En los últimos años, el auge de los apartamentos y viviendas de uso turístico ha transformado significativamente el panorama del alojamiento en numerosas ciudades, y Sevilla no ha sido la excepción. Esta modalidad de hospedaje, popularizada por plataformas digitales como Airbnb, ha ganado una notable cantidad de adeptos, tanto entre los viajeros que buscan experiencias más personalizadas como entre los propietarios que ven en ello una oportunidad lucrativa.

El atractivo de los pisos turísticos radica en la flexibilidad y variedad que ofrecen en comparación con los hoteles tradicionales. Los turistas buscan

inmersiones más auténticas en las ciudades que visitan, prefiriendo alojarse en barrios residenciales y disfrutar de un entorno más local. Al mismo tiempo, esta tendencia ha respondido a un cambio en las preferencias de los viajeros, que valoran la privacidad, la independencia y, en muchos casos, el ahorro económico que estos alojamientos pueden ofrecer.

Este crecimiento exponencial ha dado lugar a una expansión considerable del número de viviendas turísticas en Sevilla, particularmente en las zonas más céntricas y turísticas. En este contexto, resulta fundamental analizar la distribución geográfica de estos alojamientos, su evolución en los últimos años, y las dinámicas de ocupación que los caracterizan, para entender su impacto en el tejido urbano y en el mercado inmobiliario de la ciudad.

Para realizar un análisis exhaustivo sobre la proliferación de este tipo de alojamientos en Sevilla, se recurrirá a fuentes de datos que ofrecen una visión precisa y actualizada del fenómeno. Entre estas, se destacan las estadísticas oficiales del Ayuntamiento de Sevilla, que proporcionan una base sólida para entender la evolución de este tipo de alojamientos en la ciudad, y la plataforma Inside Airbnb, una herramienta clave que permite explorar en detalle la presencia de viviendas y habitaciones privadas anunciadas en Airbnb en diferentes capitales alrededor del mundo.

En los Anuarios Estadísticos de la ciudad de Sevilla se distingue entre Viviendas de Uso Turístico (VUT), “aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento de forma habitual y con fines turísticos en la comunidad autónoma de Andalucía”, coincidiendo con su definición en el Decreto 28/2016 de 2 de febrero, que se abordará más adelante, y Apartamentos Turísticos (AT), “establecimientos destinados a prestar el servicio de alojamiento turístico que estén compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento y que sean objeto de comercialización en común por un mismo titular”.

Comenzando por las VUT, las cifras publicadas por el Ayuntamiento reflejan un notable incremento en el número de registros de este tipo de alojamientos. Tal como se muestra en la Ilustración 9, entre 2015 y 2023, el número de VUT registradas ha superado las 8.000, con un crecimiento que hasta 2019 superó los 1.000 nuevos registros anuales. En 2020, como era previsible, la pandemia de coronavirus provocó una desaceleración en este crecimiento, reduciendo los nuevos registros a 559, el valor más bajo registrado hasta la fecha. A pesar de este retroceso temporal, el número de viviendas turísticas ha seguido en aumento, alcanzando la asombrosa cifra de 8.136 alojamientos registrados a finales de 2023.

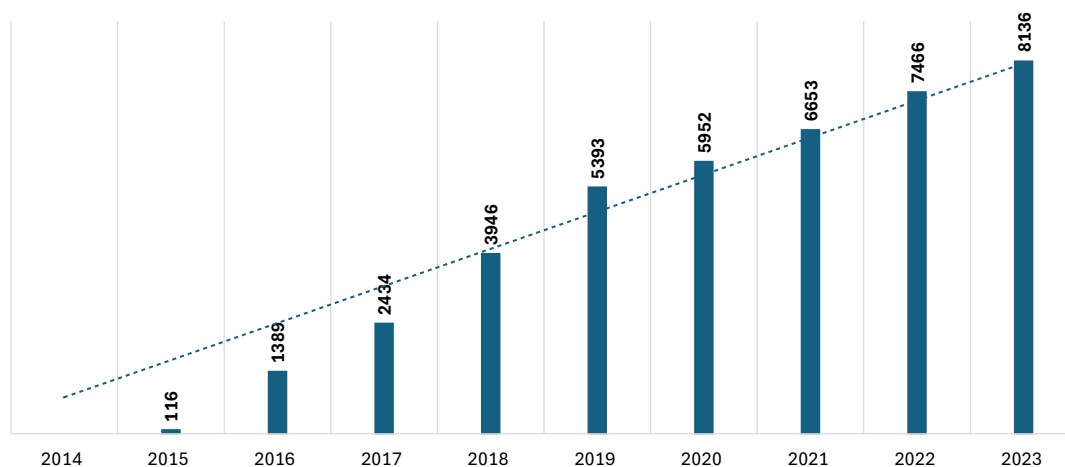
**NÚMERO DE VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS REGISTRADAS EN EL  
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA DE 2014 A 2023**

Ilustración 9. Evolución del número de VUT registradas en el Ayuntamiento de Sevilla entre los años 2015 y 2023.  
Elaboración propia. Fuentes: Ayuntamiento de Sevilla

En lo que respecta al resto de opciones de alojamiento, como los apartamentos turísticos, la situación es más diversa. Tal como se observa en la Ilustración 10, la mayoría de las tipologías han experimentado un incremento en número o se han mantenido estables a lo largo de los años, con la excepción de los apartahoteles y las casas rurales, cuyas cifras son mínimas. Los hoteles y los apartamentos turísticos destacan como las categorías con mayor crecimiento, registrando un aumento de 37 y 143 unidades respectivamente entre 2014 y 2023.

**NÚMERO DE HOTELES, APARTAHOTELES, HOSTALES, PENSIONES, ALBERGUES APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y CASAS RURALES REGISTRADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA DE 2014 A 2023**

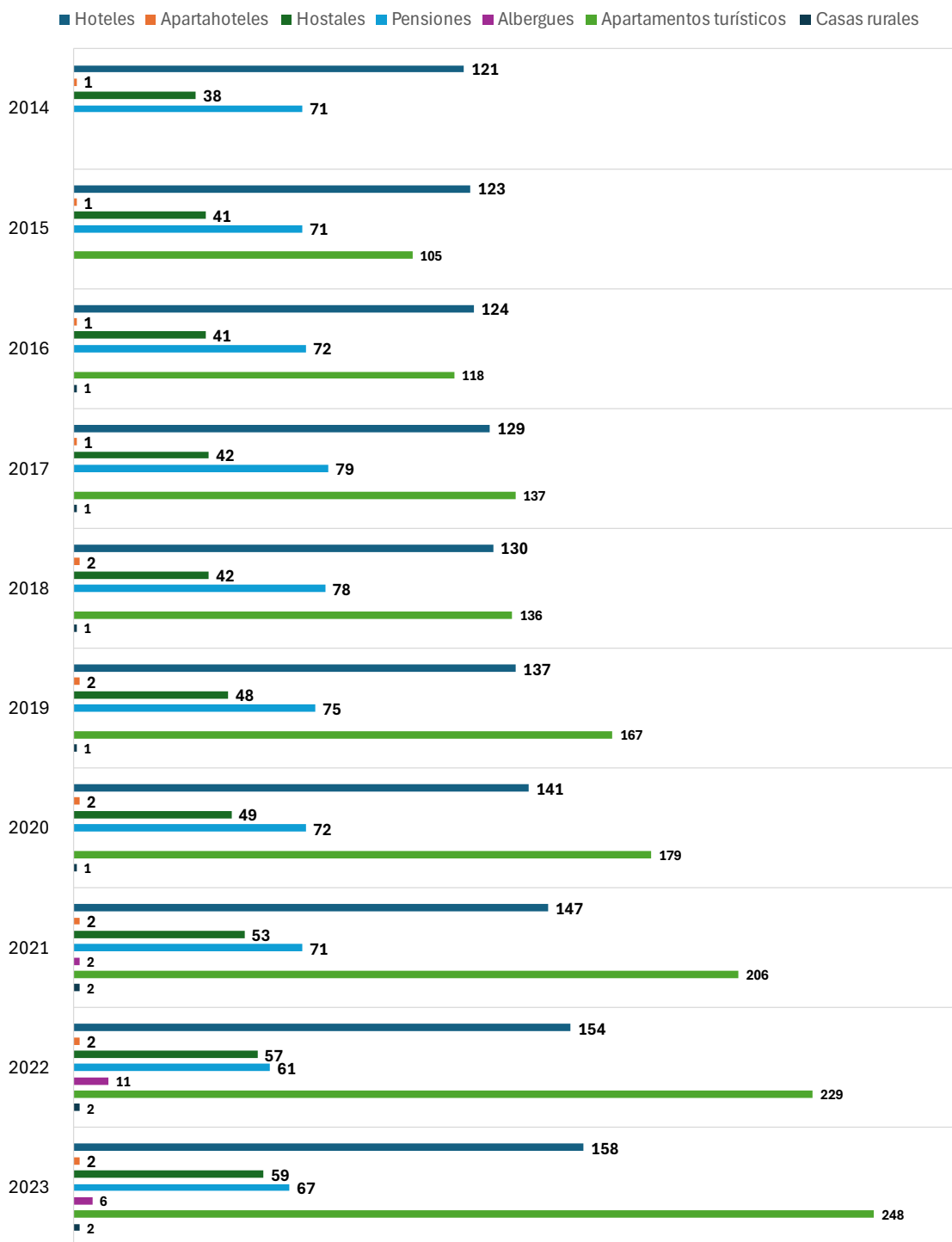


Ilustración 10. Evolución del número de hoteles, apartahoteles, hostales, pensiones, albergues, apartamentos turísticos y casas rurales registrados por el Ayuntamiento de Sevilla de 2014 a 2023. Elaboración propia. Fuente: Ayuntamiento de Sevilla

La notable influencia de las VUT en el sector de alojamientos turísticos en Sevilla se manifiesta claramente en la cantidad de plazas que ocupan en la ciudad. En 2023, con un total de 74.652 plazas disponibles, como se muestra en la Ilustración 11, las viviendas turísticas concentran más del 50% de ellas, con la notable cifra de 39.891 plazas. Los hoteles, aunque en segundo lugar, se quedan significativamente atrás, representando el 29% de las plazas, seguidos por los apartamentos turísticos (AT), que constituyen el 11% del total.

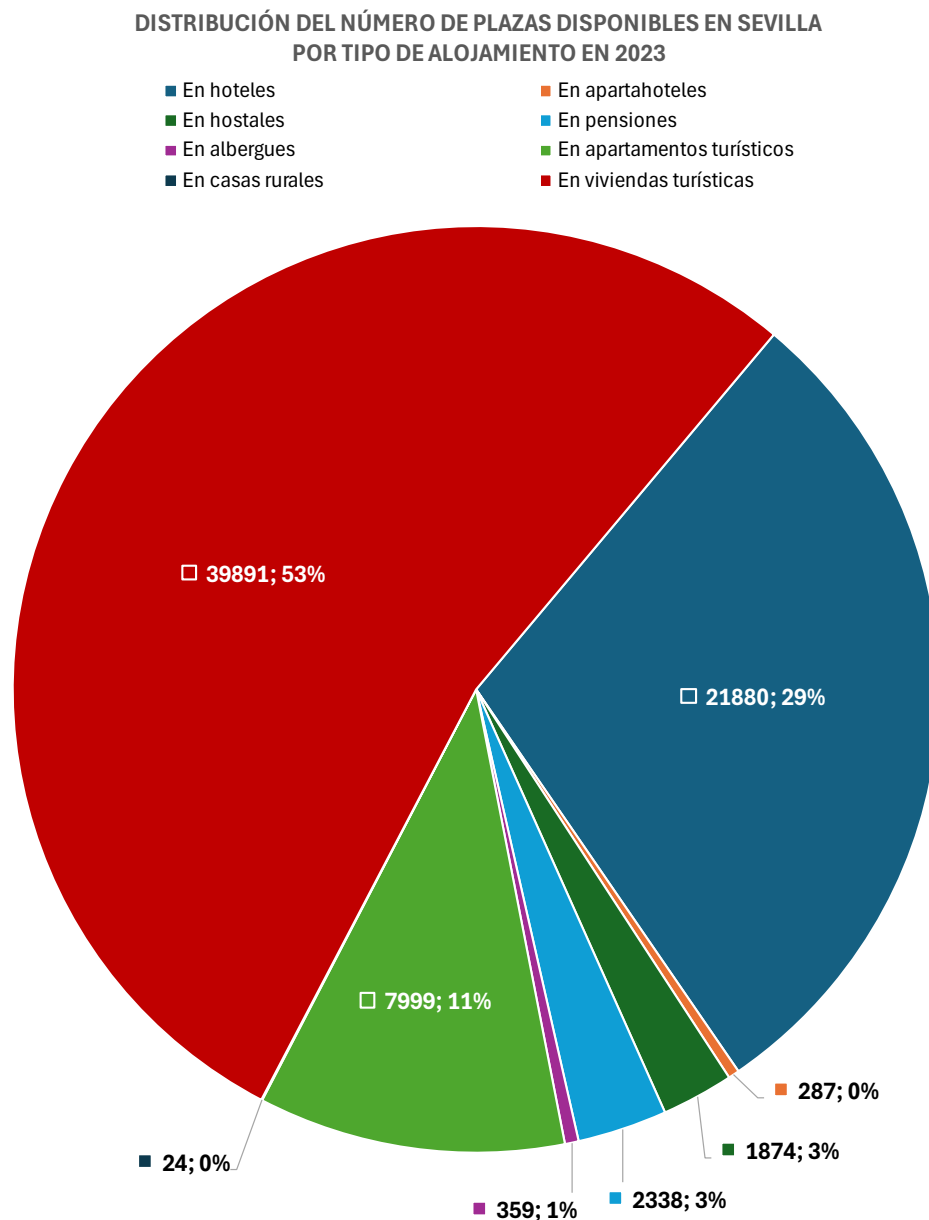


Ilustración 11. Distribución del número de plazas disponibles en Sevilla por tipo de alojamiento en 2023. Elaboración propia. Fuente: Ayuntamiento de Sevilla

Por otro lado, los datos proporcionados por la página web Inside Airbnb, como se mencionó anteriormente, reflejan el total de viviendas y habitaciones de uso turístico actualmente anunciadas en la plataforma de Airbnb. En Sevilla, el número de anuncios asciende a 7.885, de los cuales el 84%, es decir, 6.622, corresponden a apartamentos completos que no funcionan como residencia habitual.

Como era de esperar, la mayor concentración de estas viviendas, representadas en el mapa de la Ilustración 12 con puntos rojos, se encuentra en el centro histórico y en los barrios más turísticos de la ciudad. Sin embargo, también es posible encontrar, aunque en menor medida, algunos alojamientos de este tipo dispersos por el resto de Sevilla.

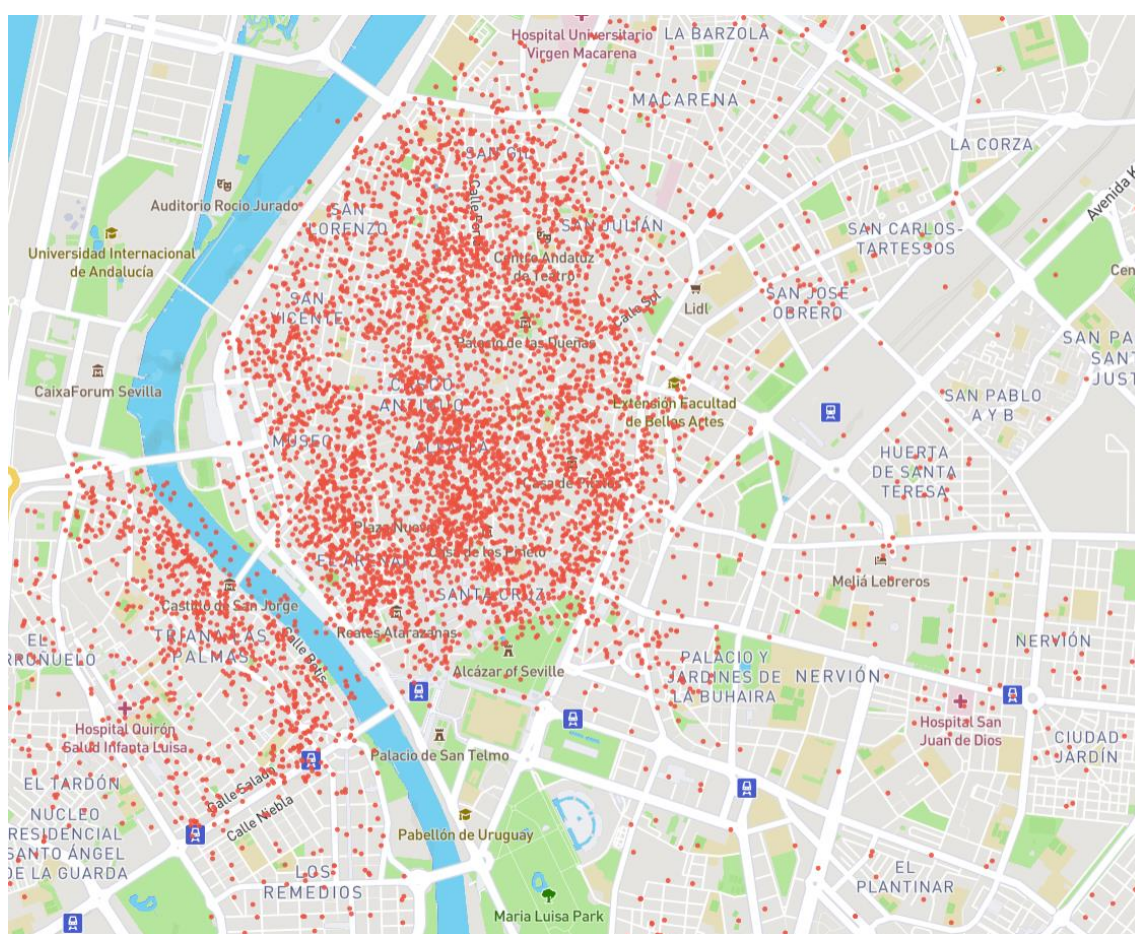


Ilustración 12. Distribución de las Viviendas de Uso Turístico anunciadas en Airbnb en la ciudad de Sevilla. Fuente: Inside Airbnb

En el caso de las habitaciones privadas, espacios destinados a alojar turistas dentro de viviendas habituales, marcadas con puntos verdes en la Ilustración 13, aunque también se concentran en los barrios más turísticos, se observa mayor dispersión por la periferia. Esto se debe a que, en muchos casos, los residentes que viven en estas viviendas las anuncian para generar ingresos adicionales, lo que les permite enfrentar la disminución de su poder adquisitivo

debido a la inflación (Grimaldi, 2023). Este tipo de alojamiento atrae a viajeros que buscan opciones más económicas y, a menudo, una experiencia más auténtica al convivir con residentes locales. Aunque no todos están dispuestos a compartir su hogar con extraños, esta modalidad facilita que más personas participen en el sector de los alojamientos turísticos, sin necesidad de poseer una vivienda vacía y bien ubicada para alquilarla a turistas.

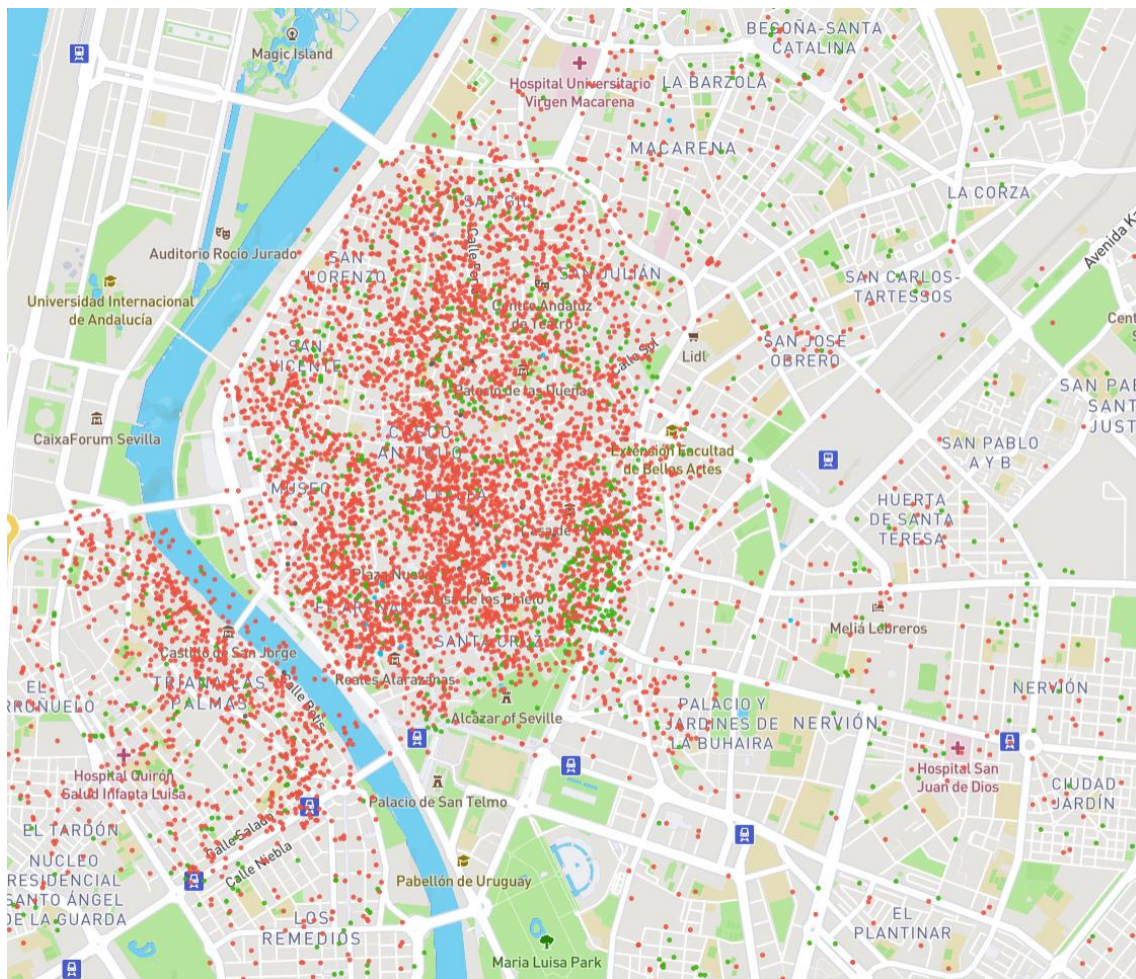


Ilustración 13. Distribución de las Viviendas de Uso Turístico y habitaciones privadas anunciadas en Airbnb en la ciudad de Sevilla. Fuente: Inside Airbnb

Actualmente, según los datos de Inside Airbnb, en Sevilla también se encuentran anunciadas algunas habitaciones compartidas y habitaciones de hotel en la plataforma, aunque representan una fracción mínima del total, con solo un 0,4% y 0,3% respectivamente, lo que equivale a 30 habitaciones compartidas y 23 habitaciones de hotel.

De los 7.885 alojamientos anunciados en total, el precio medio por noche se sitúa en 127€. En promedio, cada alojamiento es reservado 98 noches al año, generando un beneficio medio anual de 9,460€ para sus propietarios. Sin embargo, si nos enfocamos en los apartamentos completos, que suman 6.622 anuncios, el precio medio por noche se eleva a 136€. Además, considerando

que estos alojamientos se alquilan en promedio 101 noches al año, los beneficios para sus propietarios ascienden a 10.479€ anuales, lo que representa un incremento del 10,77% en comparación con la media general. Esto subraya el atractivo económico de alquilar propiedades completas a turistas en Sevilla, destacando el notable retorno financiero que estos apartamentos pueden ofrecer a sus propietarios.

En cuanto a los propietarios de alojamientos completos en Sevilla, conocidos como “anfitriones,” el 72,8% (4.824) de ellos tienen más de un anuncio en la plataforma. Como se muestra en la Ilustración 14, solo 1.798 (27,15%) son propietarios con una sola vivienda publicada en Airbnb. Sin embargo, casi el 40% (39,57%) de los anfitriones cuentan con 10 o más anuncios activos. Estos últimos son los llamados “superanfitriones,” quienes, aunque suelen presentarse como pequeños propietarios y residentes locales para “personalizar el servicio,” en realidad son empresas que gestionan numerosas viviendas turísticas en las ciudades más importantes de España, con ingresos que pueden sobrepasar el millón de euros (Ocaña, 2024).

### DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE ANFITRIONES DE AIRBNB EN LA CIUDAD DE SEVILLA POR NÚMERO DE ANUNCIOS ACTIVOS EN LA ACTUALIDAD (2024)

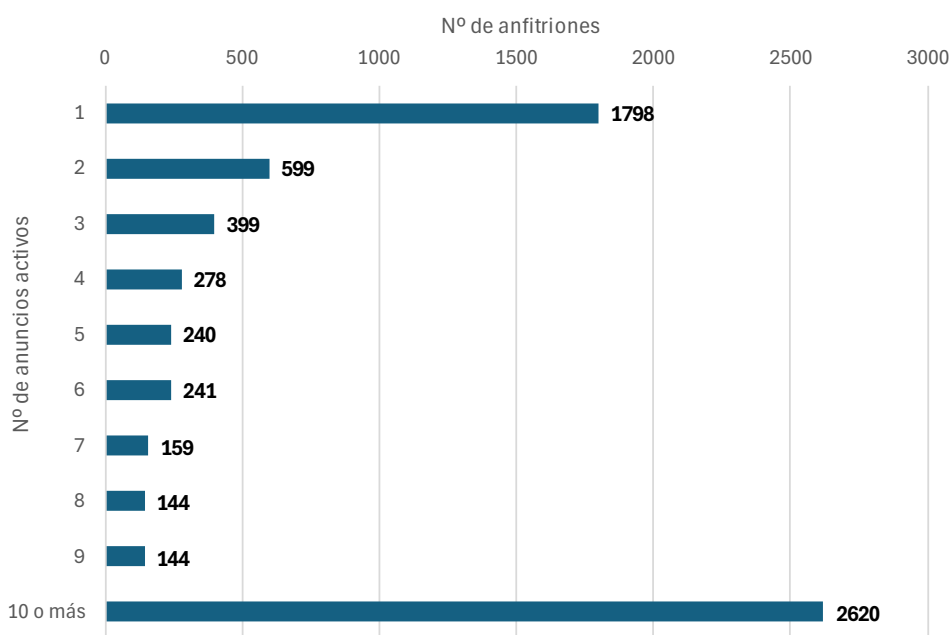


Ilustración 14. Distribución del número de anfitriones de Airbnb en la ciudad de Sevilla por número de anuncios activos en la actualidad (2024). Elaboración propia. Fuente: Inside Airbnb

En Sevilla, Inside Airbnb destaca casos como el de un anunciante registrado en la plataforma de alquileres turísticos como “Nacho”, quien tiene en propiedad o gestiona 186 viviendas, seguido por “Esther”, con 113, y de “Juan” y “Silvia”, con 59 y 56 anuncios activos respectivamente.

¿Pero es todo esto legal? Según un análisis reciente del Ayuntamiento de Sevilla, realizado a través de la Smart Tourism Office, casi la mitad de los pisos turísticos anunciados en plataformas online como Airbnb operan sin la licencia oficial requerida por la Junta de Andalucía (Godino, 2024). De los 15.299 anuncios revisados en marzo de 2024, solo 7.595 cuentan con una licencia válida del Registro de Turismo de Andalucía (RTA). Además, se ha descubierto que muchos de los anuncios que incluyen un número de licencia presentan permisos falsos o datos incorrectos, lo que pone en duda la legalidad de una parte considerable de estos alojamientos turísticos.

En definitiva, los datos recopilados reflejan la magnitud y la complejidad del fenómeno de los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico en Sevilla. La proliferación de estas opciones de alojamiento marca una tendencia que, sin duda, continuará evolucionando en los próximos años si no se le pone límites, y cuyo análisis detallado resulta esencial para comprender su alcance en el contexto urbano y turístico de la ciudad.

#### **2.4. NORMATIVA VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA REGULACIÓN DE LOS APARTAMENTOS Y VIVIENDAS TURÍSTICAS.**

En los últimos 15 años, desde la aparición de plataformas como Airbnb, las principales capitales del mundo han intentado regular la expansión de los alquileres turísticos con diversos grados de éxito. Las plataformas de alquiler compartido han mostrado una notable resistencia a colaborar con las autoridades, amparándose en leyes de protección de datos y derechos de propiedad privada, y siendo respaldadas, en ocasiones, por decisiones judiciales. Aunque la regulación turística es principalmente una competencia municipal o regional, la presión creciente ha llevado a algunos gobiernos nacionales y a la Unión Europea a considerar normativas más estrictas (Salvador, 2023).

En Nueva York, la normativa actual prácticamente elimina los alquileres a corto plazo, imponiendo requisitos estrictos como la residencia del propietario en el inmueble alquilado y la prohibición de restringir el acceso a ciertas habitaciones. En París, los propietarios deben inscribirse en un registro municipal para alquilar su residencia habitual, con un límite de 120 días al año. Las segundas residencias requieren una autorización específica para su uso como alojamiento turístico.

Londres permite alquilar la vivienda principal hasta 90 noches al año, después de lo cual se requiere un cambio de uso. En Berlín, tras intentos fallidos de prohibición, se exige un permiso municipal para alquilar la vivienda habitual y se limita el alquiler de segundas residencias a 90 días anuales. Ámsterdam permite el alquiler turístico hasta 30 noches al año sin permiso, con restricciones en ciertas áreas.

Portugal ha implementado medidas estrictas, prohibiendo nuevas licencias para alquiler turístico excepto en áreas rurales, y revisando las licencias

existentes cada cinco años. Además, ofrece incentivos fiscales para quienes optan por el alquiler convencional. En Italia, ciudades como Florencia han dejado de conceder nuevas licencias en sus centros históricos, una medida que Roma ya había adoptado y que Venecia y Milán están considerando.

Estas normativas reflejan la creciente inquietud global por el impacto de los alquileres turísticos en el acceso a la vivienda y la cohesión social en las ciudades, proporcionando un marco contextual útil para analizar la situación de España y, en concreto, la de Sevilla.

#### *2.4.1. Normativa vigente a nivel comunitario y local.*

La regulación de los pisos turísticos en España se caracteriza por su diversidad, dado que la competencia en esta materia recae principalmente en las comunidades autónomas y los ayuntamientos. La falta de una normativa homogénea a nivel nacional ha llevado a que cada región y municipio establezca sus propias reglas y procedimientos para gestionar este tipo de alojamientos, en función de sus necesidades y características específicas.

En Sevilla, como en otras ciudades españolas, el crecimiento de los pisos turísticos ha llevado a las autoridades locales a diseñar marcos regulatorios que buscan equilibrar el desarrollo económico derivado del turismo con la preservación de la calidad de vida de los residentes y la ordenación del espacio urbano. Estas normativas locales suelen abordar aspectos como la zonificación, el número de licencias permitidas, y los requisitos para la explotación de viviendas de uso turístico.

Es en este contexto en el que se sitúan las ordenanzas municipales y las regulaciones autonómicas, que intentan gestionar la proliferación de estos alojamientos y su integración en el entorno urbano. Estas leyes y ordenanzas tienen como objetivo no solo regular la oferta de pisos turísticos, sino también garantizar que su presencia se armonice con otros usos del suelo y con las dinámicas socioeconómicas de la ciudad.

La regulación de estos tipos de alojamientos en Andalucía ha seguido un camino de desarrollo y adaptación a lo largo de los años, reflejando la necesidad de gestionar de manera efectiva un sector en constante expansión y evolución. La normativa actual es el resultado de una serie de decretos que han ido ampliando y ajustando las reglas para garantizar tanto la calidad de los servicios ofrecidos como la protección de las comunidades locales frente a los efectos adversos del turismo masivo.

El primer hito en esta regulación fue el Decreto 194/2010, que estableció una base normativa para los AT en Andalucía. Este decreto introdujo una clasificación detallada de los apartamentos en cuatro categorías, conocidas como "llaves", que iban desde una llave (la más básica) hasta cuatro llaves (la de mayor calidad). Esta categorización se basaba en una serie de criterios que incluían la calidad de las instalaciones, los servicios adicionales ofrecidos y la ubicación del establecimiento. Además, se exigían requisitos mínimos de

infraestructura que incluían la obligatoriedad de contar con una cocina equipada, con nevera, horno o microondas, y utensilios necesarios para la preparación de comidas, así como un baño completo por cada cuatro plazas alojativas. Los apartamentos debían estar amueblados y equipados con menaje, lencería y otros elementos esenciales para asegurar una estancia cómoda para los huéspedes.

El Decreto 194/2010 también establecía estrictas normas de higiene y seguridad, fundamentales para garantizar la calidad y la seguridad de los servicios prestados. Esto incluía la obligatoriedad de realizar limpiezas regulares, proporcionar ropa de cama y toallas en buen estado y disponer de sistemas de calefacción y agua caliente. Además, se exigían medidas de seguridad, como la instalación de extintores, señalización de emergencia y sistemas de ventilación adecuados. Los establecimientos de mayor categoría también debían ofrecer servicios complementarios, como recepción abierta durante determinadas horas del día, mantenimiento, asistencia a los clientes y servicios adicionales como lavandería, aparcamiento, y acceso a internet, que eran obligatorios para las categorías superiores.

Con el tiempo, la proliferación de plataformas de alquiler a corto plazo y la creciente popularidad de las viviendas particulares utilizadas con fines turísticos llevaron a la promulgación del Decreto 28/2016. Este decreto fue una respuesta a la necesidad de regular un nuevo fenómeno en el sector: las Viviendas de Uso Turístico, las VUT. A diferencia de los apartamentos turísticos tradicionales, las VUT son viviendas particulares que se alquilan temporalmente a turistas, un modelo que se popularizó rápidamente gracias a plataformas digitales. El Decreto 28/2016 definió legalmente qué se consideraba una VUT y estableció la obligación de inscribir estas viviendas en el Registro de Turismo de Andalucía, un paso crucial para formalizar y controlar este tipo de actividad. Según este decreto, tanto las viviendas alquiladas en su totalidad como por habitaciones debían cumplir con una serie de requisitos similares a los de los apartamentos turísticos, como estar amuebladas y equipadas, disponer de sistemas de calefacción y refrigeración, y cumplir con normas básicas de habitabilidad y seguridad. El decreto también introdujo la figura de la "declaración responsable", que permitía a los propietarios declarar que su vivienda cumplía con todos los requisitos legales sin necesidad de una inspección previa, simplificando así el proceso de registro.

En 2024, se promulgó el Decreto 31/2024, que trajo consigo importantes actualizaciones a la normativa vigente. Este decreto se centró en ajustar las disposiciones anteriores para hacer frente a los desafíos contemporáneos del sector turístico. Una de las modificaciones clave fue la revisión de las categorías de los apartamentos turísticos, con criterios de clasificación más ajustados para reflejar mejor las expectativas actuales de calidad por parte de los usuarios. Asimismo, se fortaleció el régimen de inspección y sanciones, estableciendo procedimientos más rigurosos para asegurar el cumplimiento de las normativas existentes. El decreto también amplió el régimen sancionador, introduciendo multas más severas y sanciones administrativas en casos de incumplimiento, lo

que representa un esfuerzo por parte de las autoridades para mantener un alto nivel de calidad y seguridad en el sector.

Una de las novedades más significativas del Decreto 31/2024 fue la introducción de la posibilidad de que los ayuntamientos puedan limitar la cantidad de VUT en áreas con alta densidad turística. Esta medida busca mitigar los efectos adversos de la turistificación, como el encarecimiento del alquiler y la expulsión de residentes permanentes, permitiendo a los gobiernos locales preservar el equilibrio entre la actividad turística y la calidad de vida de los residentes. Además, el decreto simplificó aún más los procedimientos para la declaración responsable y el registro de VUT, facilitando la entrada al mercado de nuevos operadores, pero sin comprometer la calidad y la seguridad de las ofertas turísticas.

En conjunto, estos tres decretos conforman el marco normativo actual que regula los apartamentos turísticos en Andalucía. Desde la base establecida por el Decreto 194/2010, pasando por la inclusión de las VUT en el Decreto 28/2016, hasta las recientes actualizaciones del Decreto 31/2024, la normativa andaluza ha evolucionado para adaptarse a las nuevas realidades del mercado turístico, tratando de equilibrar el desarrollo económico con la protección de las comunidades locales y la sostenibilidad del sector.

A nivel local, la regulación de los alojamientos turísticos en Sevilla ha sido un tema de creciente preocupación en los últimos años, especialmente debido al crecimiento a pasos agigantados del número de apartamentos y viviendas de uso turísticos en la ciudad. A pesar de algunos intentos de controlar la situación, como la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) en 2022, la realidad es que la ciudad sigue enfrentando desafíos significativos en la gestión de estos alojamientos.

En 2022, el Ayuntamiento de Sevilla introdujo una modificación en el PGOU con el objetivo de restringir la instalación de pisos turísticos a los bajos y primeros pisos de los edificios, especialmente en zonas con alta saturación turística, como las inmediaciones de la Catedral. Sin embargo, esta modificación fue recurrida por la asociación patrimonialista Adepa, lo que resultó en la paralización de estas restricciones. Como consecuencia, la normativa de 2006, que no contempla limitaciones específicas para los pisos turísticos, sigue vigente en una de las zonas más conflictivas en términos de presión turística, perpetuando la problemática existente (Moguer, 2024).

El 19 de julio de 2024, la Junta de Andalucía aprobó el Decreto 31/2024, que otorga a los ayuntamientos la libertad para regular los alojamientos turísticos en sus municipios. Esta normativa ha sido vista como una oportunidad para que las ciudades puedan adaptar la legislación a sus realidades específicas. Sin embargo, en el caso de Sevilla, esta oportunidad aún no se ha materializado en una normativa concreta. Aunque el decreto permite actuar, lo que existe actualmente en Sevilla son solo ideas y propuestas de medidas a tomar, sin que se haya formalizado una ordenanza o reglamento oficial por parte del Ayuntamiento (Rocha, 2024).

En este contexto de indefinición normativa, el alcalde de Sevilla, José Luis Sanz, ha presentado una serie de propuestas para intentar controlar la proliferación de alojamientos turísticos ilegales en la ciudad. Entre las medidas más destacadas está la propuesta de cortar el suministro de agua a aquellos pisos turísticos que operen sin licencia. Esta medida, que podría parecer drástica, ha sido respaldada por los servicios jurídicos del Ayuntamiento y la empresa municipal de aguas, Emasesa. Sin embargo, su implementación enfrenta desafíos legales y éticos. Por ejemplo, existen dudas sobre la legalidad de cortar el agua en edificios con contadores comunitarios, así como sobre la justicia de aplicar esta sanción a turistas que puedan estar utilizando los alojamientos de buena fe, sin conocimiento de las irregularidades legales (Rocha, 2024).

Además, el Ayuntamiento ha comenzado a enviar semanalmente a la Junta de Andalucía las declaraciones responsables de cambio de uso de viviendas turísticas que se dejen sin efecto, como una forma de intentar controlar la situación. Sin embargo, la falta de una ordenanza municipal específica que respalde estas acciones ha dejado a la ciudad en un limbo regulatorio.

La incertidumbre y la falta de una regulación clara han provocado lo que algunos medios han descrito como un "efecto llamada". Ante la percepción de que es posible explotar viviendas como alojamientos turísticos sin enfrentar consecuencias legales inmediatas y ante el miedo de que en algún momento el número de solicitudes de licencias para este tipo de negocios ha aumentado de manera significativa en un corto periodo de tiempo. Esta situación ha llegado al extremo de que incluso se han detectado alojamientos turísticos en lugares tan inusuales como discotecas u otras edificaciones no destinadas originalmente para este uso (Rocha, 2024).

En conclusión, la situación en Sevilla respecto a la regulación de los alojamientos turísticos es compleja y caótica. La ciudad, a pesar de contar con la posibilidad de regular estos alojamientos gracias al Decreto 31/2024, sigue sin una normativa clara y efectiva. Las propuestas del Ayuntamiento, aunque bien intencionadas, aún no se han formalizado, lo que ha llevado a un crecimiento descontrolado de las viviendas turísticas, afectando negativamente tanto a la convivencia vecinal como al mercado de la vivienda en la ciudad.

## **2.5. IMPACTO DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS**

El impacto de los pisos turísticos en los precios de alquiler y venta de viviendas ha generado una serie de transformaciones en el mercado inmobiliario, especialmente en ciudades con una alta demanda turística. Este fenómeno, que ha ganado terreno de manera notable en los últimos años, está cambiando la dinámica urbana y planteando serios desafíos para la accesibilidad de la vivienda para los residentes locales tanto en España como a nivel internacional.

En varias regiones de nuestro país, como Canarias y Baleares, la proliferación de alquileres turísticos ha coincidido con un aumento significativo

en los precios del alquiler, llegando a incrementos anuales del 13,3% y 15,3%, respectivamente (Ruiz, 2024). Estas regiones no solo son las más afectadas por la presencia de Airbnb, sino que también sufren una escasez de vivienda asequible, agravada por la concentración de propiedades en manos de grandes tenedores que controlan una parte sustancial del mercado inmobiliario turístico. Esta situación genera una dinámica que expulsa a los residentes locales de sus hogares y provoca un fenómeno de gentrificación, donde barrios enteros ven transformado su carácter social y económico (Salvador, 2023).

En otras ciudades como Barcelona, la investigación ha demostrado que la actividad de Airbnb puede aumentar los precios de alquiler hasta en un 7% y los de compraventa en un 19% en las zonas con mayor concentración de alojamientos turísticos. Este impacto es particularmente severo en los barrios céntricos y más atractivos para los turistas, lo que contribuye aún más a la exclusión de los residentes locales (Torreblanca, 2019). A pesar de la evidencia, algunos organismos como la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, que vela por el buen funcionamiento de los mercados en interés de los consumidores y las empresas desde 2013, o la propia plataforma de alquileres vacacionales Airbnb, han mantenido que no existe suficiente prueba empírica para afirmar que los alquileres turísticos están presionando los precios, aunque los estudios locales sugieren lo contrario.

La experiencia internacional también refuerza esta idea. Por ejemplo, en Nueva York, la reciente prohibición de Airbnb ha mostrado cómo la reconversión de alquileres turísticos en opciones a largo plazo puede llevar a una reducción en los precios del alquiler, subrayando la importancia de una regulación efectiva para controlar los costes de la vivienda (Schwenk, 2024). Otro ejemplo de ello es el caso de Irvine, ciudad ubicada en la zona metropolitana de Los Ángeles, donde en 2018 prohibieron los alquileres de menos de 30 días de duración en zonas residenciales, provocando que, en 2021, el número de anuncios en Airbnb localizados en sus límites municipales se redujera a la mitad y el desplome de los precios del alquiler habitual.

Extrapolando estos impactos a Sevilla, se observa un fenómeno similar en el Centro Histórico, donde los precios de la vivienda han alcanzado niveles récord. En esta área, la alta concentración de pisos turísticos ha llevado a un aumento en el precio del metro cuadrado hasta 3.609 euros, con barrios como Santa Cruz y Alfalfa viendo cifras aún más altas. La presión del mercado inmobiliario turístico, combinada con la falta de nuevas construcciones, ha hecho que acceder a una vivienda en estas zonas sea cada vez más difícil para los residentes locales (El Español, 2024). Ante esta situación, las autoridades están intentado regular el mercado turístico para mitigar su impacto.

En conjunto, el impacto de los pisos turísticos en ciudades como Sevilla, Barcelona y otras regiones altamente turísticas es evidente, con efectos directos sobre los precios de la vivienda y el acceso a ella para los residentes locales. La necesidad de una regulación más estricta y una planificación urbana que equilibre las necesidades del turismo con el derecho a la vivienda es cada vez

más urgente para evitar una mayor gentrificación y exclusión social en estas áreas urbanas.

### *2.5.1. Desplazamientos de población y gentrificación en Sevilla.*

La turistificación de un destino, la gentrificación y el desplazamiento de población son fenómenos interrelacionados que afectan a las dinámicas urbanas contemporáneas. La gentrificación, en particular, es un proceso que implica la transformación de un vecindario mediante la llegada de residentes de mayor poder adquisitivo. Este fenómeno suele estar acompañado por inversiones privadas y desarrollos inmobiliarios que modifican significativamente el tejido social y cultural de los barrios afectados, a menudo provocando el desplazamiento de los residentes originales hacia áreas menos costosas.

El desplazamiento de población es un aspecto crucial de la gentrificación. Este fenómeno se refiere a la migración de residentes desde sus barrios tradicionales hacia otras áreas debido a factores económicos y sociales. Peter Marcuse, un destacado urbanista y académico, ha sido fundamental en la conceptualización y el análisis de este proceso. En su influyente trabajo, Marcuse diferencia entre el desplazamiento directo, que ocurre cuando los residentes son forzados a abandonar sus hogares debido al aumento en los costes de la vivienda, y el desplazamiento indirecto, que sucede cuando los cambios socioeconómicos en un vecindario hacen que vivir allí sea insostenible para los antiguos residentes (Marcuse, 1985).

Marcuse también introduce el concepto de "desplazamiento por exclusión", que describe cómo ciertas políticas y desarrollos urbanos limitan el acceso a viviendas para los residentes de bajos ingresos en áreas gentrificadas. Este concepto resalta cómo las transformaciones urbanas pueden restringir las opciones de vivienda asequible, excluyendo a los grupos más vulnerables de las zonas urbanas revitalizadas.

Estos fenómenos están interrelacionados y se retroalimentan mutuamente. La gentrificación no solo transforma la composición socioeconómica de los barrios, sino que también impulsa el desplazamiento de población, exacerbando las desigualdades residenciales y cambiando las dinámicas culturales de las áreas afectadas. En el contexto de Sevilla, entender estos conceptos es esencial para analizar cómo el turismo y la expansión de las VUT están influyendo en el mercado de la vivienda y en las comunidades locales. Analizar los datos de altas y bajas en el padrón municipal de la ciudad y sus alrededores puede proporcionar una visión más clara de las dinámicas demográficas actuales. Estas estadísticas permiten observar los patrones de movilidad de los residentes y evaluar cómo la turistificación y las presiones inmobiliarias podrían estar influyendo en la población local.

La ciudad de Sevilla, a pesar de su condición de capital de comunidad autónoma y de ser una de las pocas grandes urbes de Andalucía, pierde habitantes cada año. Como se observa en la gráfica de la Ilustración 15, la tendencia de los últimos años es decreciente, situándose en 2023 en los 684.025 residentes, un 2,31% menos que diez años atrás, en 2013, último momento en el que la ciudad superó el umbral de los 700.000 vecinos.

#### EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE HABITANTES DE LA CIUDAD DE SEVILLA DE 2000 A 2023

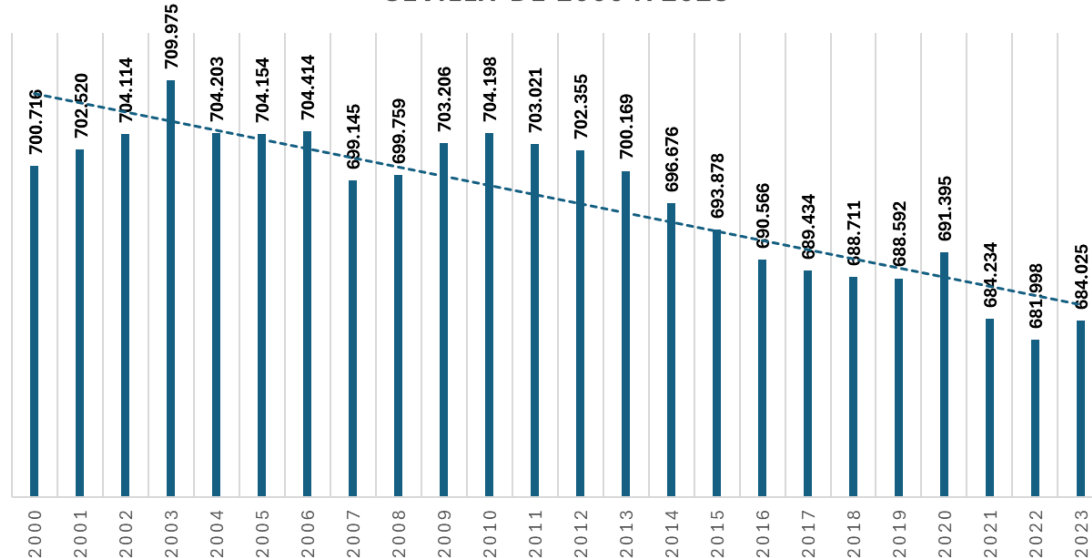


Ilustración 15. Evolución del número de habitantes de la ciudad de Sevilla de 2000 a 2023. Elaboración propia. Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Pero ¿cuál es el destino de estas personas? De 2014 a 2022, según los datos recabados por el Ayuntamiento de Sevilla, el padrón ha registrado un total de 155.538 bajas, de las cuales 77.864, el 50,06%, se dirigen a ciudades fuera de la provincia y, 77.674, el 49,94% restante, a otros municipios sevillanos. Centrándonos en estos últimos, y observando la Tabla 4 y la Tabla 5 adjuntas en el Anexo, el 50% del total de estos desplazamientos de población recae en ciudades periféricas de Sevilla, que no superan los 16 km de distancia desde la capital.

Si ordenamos los municipios de mayor a menor porcentaje de desplazamientos acogidos, en primer lugar se encuentra la conurbación del Aljarafe, constituida por los términos municipales de Bormujos, Camas, Castilleja de la Cuesta, Gelves, Gines, Mairena del Aljarafe, San Juan de Aznalfarache y Tomares, con 20.838 nuevas altas, un 26,83% del total. A continuación, se sitúan Dos Hermanas, con 15,66% (12.162), y Alcalá de Guadaíra, con 8,03% (6.239). Como se puede comprobar en las tablas del anexo ya mencionadas, y en el mapa de situación de la Ilustración 16, estas son áreas muy cercanas a la capital y con buenas conexiones, permitiendo que funcionen como cualquier otro barrio de Sevilla.

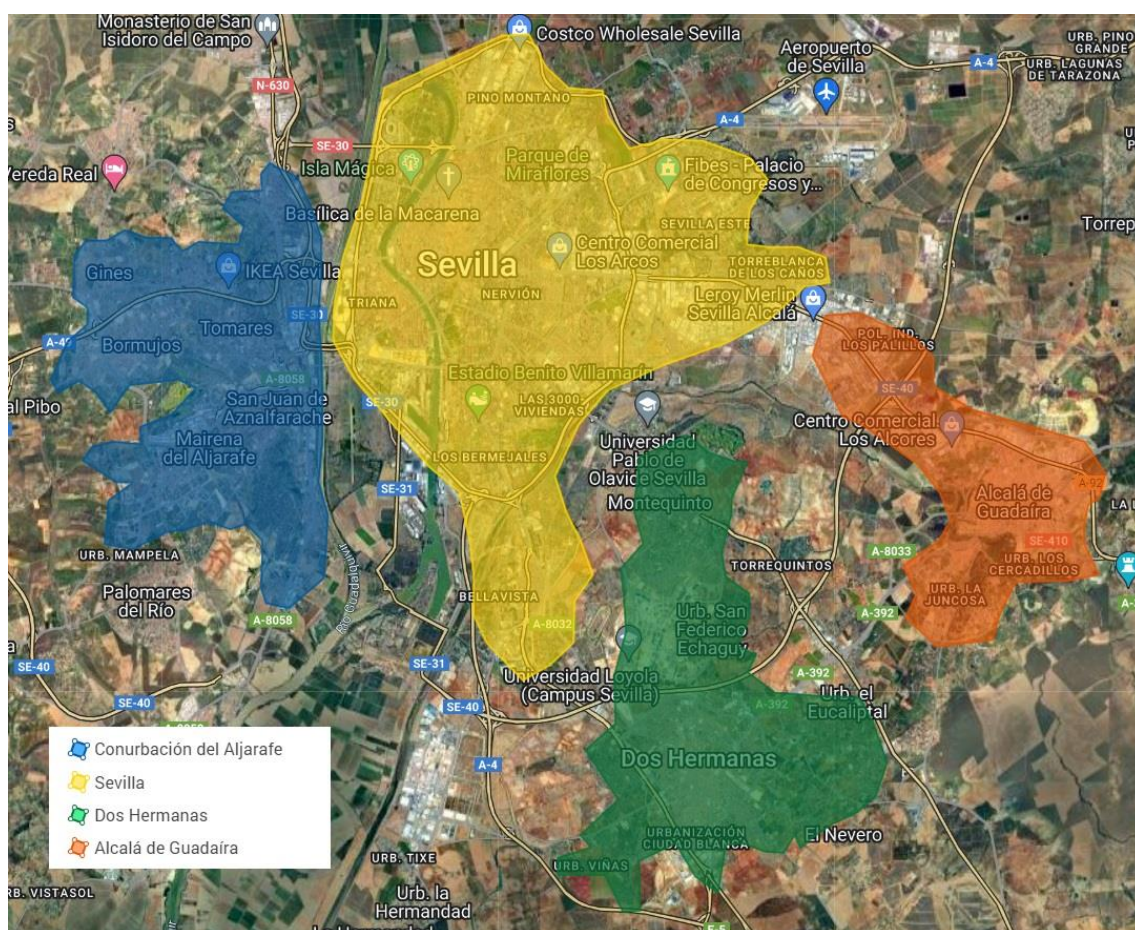


Ilustración 16. Mapa de situación de los núcleos urbanos de Alcalá de Guadaíra, Dos Hermanas, la conurbación del Aljarafe y Sevilla. Elaboración propia a través de Google MyMaps

¿Cómo se reflejan estos desplazamientos en la población de estos importantes núcleos receptores? A diferencia de Sevilla, todos ellos han experimentado un crecimiento considerable en el número de habitantes (ver Ilustración 17). Alcalá de Guadaíra, por ejemplo, ha visto un aumento de 19.341 personas entre los años 2000 y 2023. En Dos Hermanas, el incremento ha sido aún mayor, con 41.657 nuevos residentes. Finalmente, la conurbación del Aljarafe, que abarca ocho municipios diferentes, ha registrado el mayor crecimiento demográfico, sumando 48.659 personas adicionales en el mismo período. Estos datos subrayan la tendencia de aumento poblacional en los municipios periféricos, frente al decrecimiento en Sevilla capital.

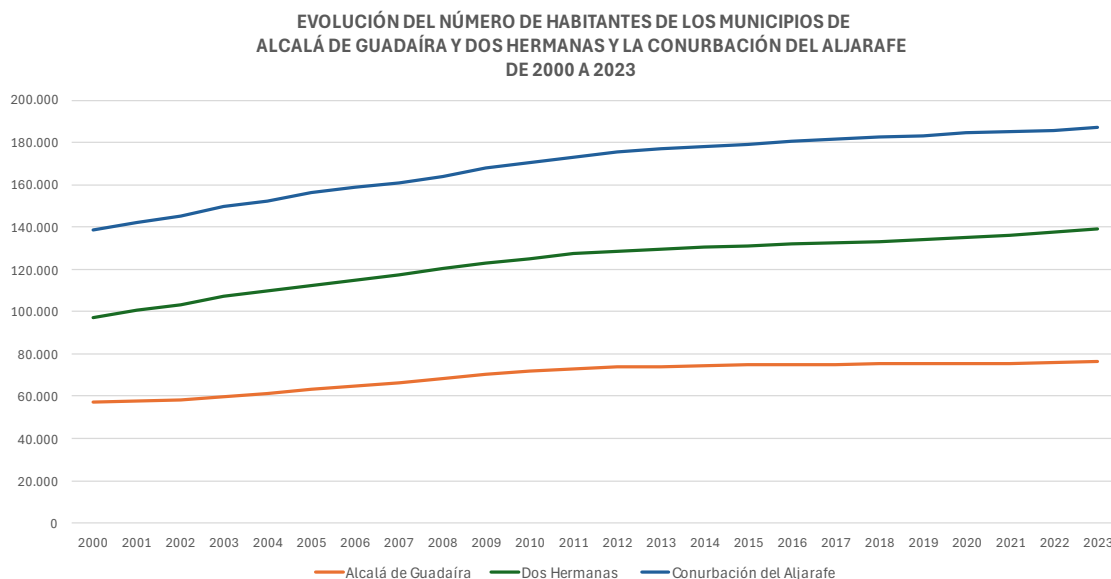


Ilustración 17. Evolución del número de habitantes de los municipios de Alcalá de Guadaíra y Dos Hermanas y la conurbación del Aljarafe de 2000 a 2023. Elaboración propia. Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Uno de los principales factores que impulsan estos flujos de población son los precios de compraventa y alquiler de viviendas. Como se muestra en la tabla de la Tabla 3, los precios tanto de venta como de alquiler por metro cuadrado en Sevilla superan con creces los de Alcalá de Guadaíra, Dos Hermanas y los municipios del Aljarafe.

	PRECIO MEDIO DE VENTA POR M2	DIFERENCIA RESPECTO AL PRECIO MEDIO DE VENTA POR M2 DE SEVILLA	PRECIO MEDIO DE ALQUILER POR M2	DIFERENCIA RESPECTO AL PRECIO MEDIO DE ALQUILER POR M2 DE SEVILLA
<b>SEVILLA</b>	2.348,00 €		11,70 €	
<b>ALCALÁ DE GUADAIRA</b>	1.311,00 €	- 1.037,00 €	7,70 €	- 4,00 €
<b>DOS HERMANAS</b>	1.488,00 €	- 860,00 €	8,70 €	- 3,00 €
<b>BORMUJOS</b>	1.722,00 €	- 626,00 €	8,40 €	- 3,30 €
<b>CAMAS</b>	1.476,00 €	- 872,00 €	8,90 €	- 2,80 €
<b>CASTILLEJA DE LA CUESTA</b>	1.380,00 €	- 968,00 €	7,90 €	- 3,80 €
<b>GELVES</b>	1.613,00 €	- 735,00 €	7,10 €	- 4,60 €
<b>GINES</b>	1.437,00 €	- 911,00 €	6,10 €	- 5,60 €
<b>MAIRENA DEL ALJARAFE</b>	1.962,00 €	- 386,00 €	9,00 €	- 2,70 €
<b>SAN JUAN DE AZNALFARACHE</b>	1.184,00 €	- 1.164,00 €	9,20 €	- 2,50 €
<b>TOMARES</b>	1.866,00 €	- 482,00 €	8,70 €	- 3,00 €

Tabla 3. Precio medio por m tanto de venta como de alquiler en las ciudades de Sevilla, Alcalá de Guadaíra y los municipios de la conurbación del Aljarafe en julio de 2024. Elaboración propia. Fuente: Idealista

Respecto al tamaño de las viviendas en Sevilla, más del 50% cuenta con una superficie útil entre los 46 y 75 metros cuadrados, como se mencionó en el apartado 2.1. Para un apartamento tipo de 60 m<sup>2</sup> ubicado en la capital, con un precio medio de 2.348€/m<sup>2</sup>, el coste total sería de 140.880€. En comparación, una vivienda de las mismas características tendría un precio de 78.660€ en Alcalá de Guadaíra, 89.280€ en Dos Hermanas, y 94.800€ en el Aljarafe, donde el precio medio de venta entre los 8 municipios que lo conforman es de 1.580€/m<sup>2</sup>. Así, adquirir una vivienda en la periferia de Sevilla supondría un ahorro significativo, que oscilaría entre 46.000€ y 62.000€, dependiendo de la ubicación elegida.

Además de las diferencias significativas en los precios de las viviendas, otro factor determinante en el desplazamiento de la población hacia los municipios de la periferia de Sevilla es la ausencia de la presión turística que se experimenta en la capital. Estos pueblos, como Alcalá de Guadaíra, Dos Hermanas y las localidades del Aljarafe, no enfrentan la saturación de turistas que ha llevado a la revalorización del mercado inmobiliario en Sevilla, lo que facilita la accesibilidad a la vivienda. La falta de turistas en estas áreas no solo contribuye a mantener los precios de las viviendas más bajos, sino que también preserva un entorno más tranquilo y residencial, lo que resulta atractivo para quienes buscan estabilidad y calidad de vida sin los inconvenientes asociados al turismo masivo.

El desplazamiento de población y la gentrificación en Sevilla reflejan un proceso en el que diversos factores han llevado a muchos residentes a trasladarse a municipios periféricos. En estas áreas, menos influenciadas por la actividad turística, las viviendas tienden a ser más asequibles y el entorno más residencial, lo cual puede resultar atractivo para aquellos que buscan un cambio en su calidad de vida. A su vez, el movimiento hacia la periferia también puede generar un aumento en la demanda de estas zonas, lo que podría afectar los precios y la disponibilidad de viviendas en el futuro. Este proceso involucra tanto factores económicos como sociales, destacando la importancia de gestionar adecuadamente estos cambios urbanos y el impacto que provoca la proliferación de los pisos turísticos en los principales barrios de Sevilla.

## **2.6. MOVIMIENTOS REACCIONARIOS DE LOS RESIDENTES DE SEVILLA ANTE LA TURISTIFICACIÓN Y LA PROLIFERACIÓN DE LOS PISOS TURÍSTICOS.**

En Sevilla, la creciente turistificación ha provocado una fuerte reacción entre los residentes y las asociaciones vecinales, que han alzado la voz en contra de las políticas que, según ellos, están deteriorando la calidad de vida en la ciudad. Este fenómeno, que algunos han denominado "turismofobia", refleja el descontento local con el impacto negativo del turismo masivo y la falta de regulación efectiva para proteger los intereses de los habitantes.

Una de las organizaciones más destacadas en este movimiento es la plataforma ciudadana "Sevilla Se Muere". Desde su creación en septiembre de 2023, esta asociación ha sido un catalizador importante para expresar el malestar de los vecinos con la turistificación desmedida. En sus manifestaciones, han evidenciado cómo el modelo turístico actual, lejos de ser beneficioso para todos, está llevando a un incremento en los precios de alquiler, la obstrucción de espacios públicos por el exceso de veladores, y la pérdida de los comercios tradicionales en favor de cadenas internacionales. Las recientes protestas de "Sevilla Se Muere", que han movilizado a cientos de vecinos, han exigido una moratoria en las licencias para viviendas turísticas y una regulación más estricta para mitigar estos problemas (El Diario Sevilla, 2024).

Las alegaciones presentadas por esta asociación en respuesta a la propuesta del Ayuntamiento de Sevilla para limitar las viviendas turísticas reflejan la profunda preocupación por el impacto de estas viviendas en la comunidad local. La asociación apoya en cierta manera la iniciativa municipal, subrayando que la competencia del Ayuntamiento en este ámbito está claramente respaldada por la legislación urbanística vigente, sin necesidad de nuevas habilitaciones legislativas.

En sus alegaciones, la asociación recuerda que ya en 2022, antes de la aprobación del Decreto 31/2024, el Ayuntamiento de Sevilla había adoptado medidas para regular este tipo de alojamiento mediante la modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). Esta medida, que restringe las VUT a las plantas bajas y primeras de los edificios, fue ratificada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (TSJA), lo que confirma la capacidad del gobierno local para intervenir en este ámbito.

Además, la asociación sugiere que la limitación no debería circunscribirse únicamente a las viviendas de uso turístico, sino extenderse también a otros tipos de alojamientos turísticos como apartamentos y hoteles, que también contribuyen a la disminución de la vivienda residencial disponible. Esta propuesta busca evitar que la normativa favorezca a los operadores turísticos establecidos y asegurar que se proteja el derecho a la vivienda de los residentes.

Finalmente, "Sevilla Se Muere" argumenta que es esencial que la normativa contemple la limitación temporal del uso turístico de las viviendas, aplicando esta restricción tanto a las VUT existentes como a las nuevas. Esto, según la asociación, es necesario para evitar la especulación inmobiliaria y garantizar que las viviendas vuelvan al mercado residencial, cumpliendo así con el objetivo de mejorar el acceso a la vivienda en los barrios más afectados de la ciudad.

Otro movimiento vecinal que destacar es la puesta en marcha del perfil de Instagram "Sevilla Resiste", que centra su atención en la transformación que la turistificación está causando en los barrios más icónicos de la ciudad, como Triana y las diferentes zonas del centro histórico (El Español, 2024). "Sevilla Resiste" ha documentado cómo estos barrios han perdido parte de su identidad y patrimonio cultural debido al turismo masivo. Además, han sido visibles

pancartas en los balcones de estos barrios con lemas como "Un piso turístico +, una familia en el barrio -" y "La ciudad para quien la habita" entre otros (ver Ilustración 18), acciones que reflejan la resistencia local a la turistificación descontrolada (Forné, 2024). El impacto del turismo no solo se ha manifestado en la transformación física de los espacios, con la sustitución de comercios tradicionales por cadenas internacionales, sino también en la erosión del carácter comunitario de los barrios.



Ilustración 18. Pancartas contra la turistificación en balcones de viviendas en el centro de Sevilla.  
Fuente: La Vanguardia

Este descontento no se limita a las redes sociales y plataformas vecinales; también ha captado la atención de la prensa internacional. Medios de Alemania, Reino Unido, Francia e Italia han cubierto las protestas en Andalucía, poniendo de relieve cómo la turistificación está afectando la vida diaria de los residentes (Diario de Sevilla, 2024). La prensa ha destacado el desbalance entre los beneficios económicos del turismo y los elevados costos de vivienda, y ha subrayado la necesidad urgente de encontrar un equilibrio que permita tanto el desarrollo turístico como la preservación de la calidad de vida para los habitantes locales.

Frente a este creciente malestar, la Asociación de Profesionales de Viviendas y Apartamentos Turísticos de Andalucía (AVVA Pro) ha surgido como una contraparte que defiende el sector turístico (ABC, 2024). Este grupo argumenta que las restricciones impuestas por el Ayuntamiento no solucionan los problemas de fondo y que se debe realizar un análisis detallado de cada barrio para establecer límites adecuados de pernoctaciones. Aunque AVVA Pro subraya el impacto económico positivo de las viviendas turísticas, también enfatiza la importancia de encontrar una solución que permita una coexistencia armoniosa entre turistas y residentes.

En resumen, la reacción de los habitantes de Sevilla ante la turistificación masiva ha sido fuerte y multifacética. Las asociaciones vecinales y movimientos en redes sociales han jugado un papel crucial en visibilizar los efectos negativos

del turismo y exigir una regulación más efectiva, mientras que el debate continúa siendo un tema de interés tanto a nivel local como internacional.

### CAPÍTULO 3 DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

La discusión de resultados del análisis del mercado inmobiliario, la turistificación y la proliferación de pisos turísticos en Sevilla revela un panorama caracterizado por complejas dinámicas socioeconómicas y urbanas. Estas dinámicas están fuertemente influenciadas por la interrelación entre el crecimiento turístico, el aumento de los precios inmobiliarios y las respuestas de los residentes locales ante el fenómeno de la turistificación.

En el ámbito del mercado inmobiliario, los datos recopilados muestran un crecimiento sostenido en los precios de venta y alquiler de viviendas en Sevilla durante los últimos años. En julio de 2024, el precio medio por metro cuadrado alcanzó los 2.348€, un nivel que se acerca peligrosamente a los máximos registrados durante la burbuja inmobiliaria de 2007. Este aumento ha sido especialmente significativo en barrios céntricos y turísticos como el Centro y Triana, donde la demanda impulsada por el atractivo cultural y turístico ha elevado los precios de forma notable. Este fenómeno es una clara indicación de cómo la presión turística y la inversión en bienes raíces han contribuido a encarecer el acceso a la vivienda en las zonas más codiciadas de la ciudad.

El mercado del alquiler ha seguido una tendencia similar, alcanzando su máximo histórico en junio de 2024 con un precio de 11,7€/m<sup>2</sup>. Este incremento está vinculado a varios factores, entre los que destacan la falta de acceso a la compra de viviendas debido a la estricta política hipotecaria y la escasez de recursos económicos entre los ciudadanos. Estos factores han llevado a un aumento de la demanda de alquileres, especialmente en un contexto donde las opciones de compra se vuelven cada vez más inaccesibles para la población local. Además, la polarización geográfica de los precios en Sevilla es notable, con las zonas céntricas presentando los valores más altos, mientras que, en áreas periféricas como Torreblanca o Cerro Amate, los precios son considerablemente más bajos. Este escenario destaca la limitada oferta de viviendas asequibles en las áreas de mayor demanda, exacerbando las desigualdades socioeconómicas en la ciudad.

El informe "Acceso a la Vivienda: Objetivo Andalucía" subraya la necesidad de desarrollar más de 15.000 nuevas viviendas asequibles en Sevilla en los próximos 20 años, una inversión estimada en 409 millones de euros. Esta necesidad es aún más crítica considerando que la tasa de esfuerzo en Sevilla, que representa el porcentaje de ingresos familiares destinados al alquiler, ha alcanzado el 52%, superando tanto la media regional como la nacional. Este dato

refleja una situación preocupante en términos de accesibilidad a la vivienda, donde una proporción significativa de los ingresos de los hogares se destina al pago del alquiler, limitando la capacidad de ahorro y la estabilidad económica de las familias sevillanas.

El análisis de las cifras del turismo en Sevilla complementa este panorama al mostrar un crecimiento sostenido en la actividad turística, consolidando a la ciudad como un destino de referencia tanto a nivel nacional como internacional. Con casi 3 millones de visitantes anuales, Sevilla ha logrado atraer a un número significativo de turistas internacionales, quienes tienden a permanecer más tiempo en la ciudad debido a la mayor distancia que deben recorrer para llegar. Esta tendencia, que fue interrumpida temporalmente por la pandemia de COVID-19, ha mostrado una rápida recuperación, lo que indica la resiliencia del sector turístico sevillano.

Este crecimiento del turismo también se refleja en el aumento de las pernoctaciones, especialmente entre los turistas internacionales, lo que subraya la importancia de este segmento para la economía local. Sin embargo, a pesar del incremento en el grado de ocupación hotelera, este aún no ha superado el récord del 69,16% alcanzado en 2019, lo que sugiere que el mercado aún no ha alcanzado su pleno potencial tras la crisis sanitaria.

La proliferación de las viviendas de uso turístico (VUT) ha tenido un impacto significativo en el mercado inmobiliario de Sevilla. En 2023, el número de Viviendas de Uso Turístico registradas superó las 8.000, con una concentración notable en el centro histórico de la ciudad. Este fenómeno, conocido como "El efecto Airbnb", ha llevado a un aumento de los precios de la vivienda en estas zonas y ha reducido la disponibilidad de propiedades para uso residencial, exacerbando la problemática de acceso a la vivienda para los residentes locales. Además, se observa que el mercado de alquiler turístico está dominado por "superanfitriones" o empresas que gestionan numerosas propiedades, lo que subraya la creciente profesionalización y comercialización de este sector en Sevilla.

En cuanto a la normativa vigente, Sevilla ha enfrentado desafíos significativos en la regulación de los pisos turísticos. A pesar de los esfuerzos realizados mediante diversos decretos y ordenanzas, la aplicación efectiva de estas normativas ha sido limitada, lo que ha permitido un crecimiento descontrolado de los pisos turísticos. El Decreto 194/2010, el Decreto 28/2016 y el Decreto 31/2024 han intentado establecer un marco regulatorio para gestionar este fenómeno, pero la falta de una normativa concreta y la resistencia de las plataformas de alquiler han dificultado el control efectivo de este mercado. Además, la introducción de propuestas locales, como la modificación del PGOU o la propuesta de cortar el suministro de agua a los alojamientos ilegales, no han logrado frenar el crecimiento de los pisos turísticos, lo que ha tenido un impacto negativo tanto en la convivencia vecinal como en el mercado inmobiliario de la ciudad.

El impacto de los pisos turísticos en Sevilla también se ha manifestado en el desplazamiento de la población y la gentrificación de los barrios céntricos. Entre 2014 y 2022, Sevilla registró 155.538 bajas en el padrón municipal, con un 50% de estos movimientos dirigidos hacia municipios cercanos como los del Aljarafe, Dos Hermanas y Alcalá de Guadaíra. Estos desplazamientos se explican en gran medida por las diferencias en los precios de las viviendas, donde adquirir un apartamento de 60 m<sup>2</sup> en Sevilla capital tiene un coste promedio de 140.880€, mientras que en los municipios periféricos los precios oscilan entre 78.660€ y 94.800€. Este ahorro significativo, junto con la menor presión turística en estas áreas, hace que sean destinos atractivos para aquellos residentes que buscan una mayor asequibilidad y calidad de vida.

El fenómeno de la gentrificación en Sevilla refleja un proceso de transformación urbana donde el crecimiento del turismo y la proliferación de pisos turísticos han expulsado a los residentes locales de los barrios céntricos, alterando el tejido social y económico de estas áreas. Este proceso es similar al observado en otras ciudades turísticas como Barcelona y Nueva York, donde la turistificación ha llevado a un aumento en los costes de vida y ha incrementado las desigualdades sociales.

Finalmente, la discusión de los movimientos reaccionarios de los residentes de Sevilla frente a la turistificación y la proliferación de pisos turísticos muestra un creciente malestar entre la población local. Plataformas como "Sevilla Se Muere" y "Sevilla Resiste" han jugado un papel crucial en visibilizar los efectos negativos del turismo masivo, exigiendo una regulación más efectiva para proteger los intereses de los habitantes locales. Las protestas y las acciones legales impulsadas por estas plataformas subrayan la necesidad de encontrar un equilibrio entre el desarrollo turístico y la calidad de vida de los residentes, un desafío que sigue siendo un tema de debate tanto a nivel local como internacional.

En resumen, los resultados obtenidos en este análisis subrayan la necesidad urgente de implementar políticas públicas que equilibren el crecimiento económico derivado del turismo con la preservación del acceso a la vivienda y la calidad de vida de los residentes locales en Sevilla. El crecimiento sostenido del mercado inmobiliario, la expansión del turismo y la proliferación de pisos turísticos presentan desafíos significativos para la ciudad, que requieren una gestión adecuada para asegurar un desarrollo urbano sostenible y equitativo.

## CAPÍTULO 4 CONCLUSIONES

Este análisis de la situación actual de la ciudad de Sevilla respecto a la turistificación y proliferación de las viviendas de uso turístico revela una realidad compleja. A lo largo del trabajo, se ha demostrado cómo la expansión de este tipo de alojamiento ha reconfigurado el mercado inmobiliario, alterando no solo la dinámica económica, sino también el tejido social de la ciudad. Esta transformación no es un caso aislado, sino que forma parte de un proceso global en el que las ciudades más turísticas enfrentan desafíos similares en términos de accesibilidad a la vivienda, gentrificación y preservación de su identidad cultural.

Uno de los aspectos más destacados es el impacto de las VUT en los precios de compraventa y alquiler de viviendas. Este incremento del coste inmobiliario es uno de los principales causantes del desplazamiento forzado de muchos residentes hacia zonas periféricas en busca de opciones más asequibles. Este proceso, que ha puesto en bandeja muchas viviendas del centro de Sevilla y otros barrios turísticos a especuladores inmobiliarios, ha intensificado la gentrificación de estas áreas, donde el turismo masivo y la alta rentabilidad de los alquileres temporales han apartado a los locales y modificado significativamente la estructura socioeconómica de la ciudad. Es así como el centro de Sevilla, y el de la mayoría de capitales del mundo, se han convertido en "parques de atracciones" para turistas, encontrándose en todos ellos las mismas cadenas y franquicias, que sustituyen a los comercios tradicionales y acaban con cualquier ápice de identidad cultural.

Además, se pone de manifiesto las tensiones existentes entre el desarrollo económico impulsado por el turismo y la necesidad de preservar la calidad de vida de los residentes. Aunque el turismo ha traído consigo beneficios innegables, como la creación de empleo y la mejora de infraestructuras, también ha generado desafíos significativos. En Sevilla, estos desafíos se han manifestado en una creciente presión sobre los recursos urbanos, la saturación de los espacios públicos y un aumento en los costes de vida, especialmente en las zonas más turísticas, que ahogan a los residentes y tienen que elegir entre huir o adaptarse a este nuevo entorno sacrificando su calidad de vida.

La respuesta de los habitantes de Sevilla ante estos cambios está siendo contundente. Movimientos ciudadanos como "Sevilla Se Muere" y "Sevilla Resiste" han emergido como voces críticas, denunciando los efectos negativos de la turistificación y exigiendo una regulación más estricta y efectiva de las VUT. Estas plataformas han puesto de relieve la necesidad de encontrar un equilibrio entre el desarrollo turístico y la preservación del carácter residencial y cultural de la ciudad, la necesidad de conseguir un turismo sostenible. Las protestas y manifestaciones organizadas por estos grupos reflejan un sentimiento generalizado de descontento entre la población local, que ve cómo su ciudad

está cambiando de manera irreversible dejándolos en un segundo plano, pasando de ser los protagonistas a ser meros actores de reparto dentro de las idílicas vacaciones de los millones de turistas que visitan la capital andaluza.

Es evidente que la situación en Sevilla exige un enfoque regulatorio más firme y sostenible. Las normativas actuales han buscado atenuar algunos de los efectos adversos, pero no han logrado controlar de manera efectiva la expansión desmedida de las VUT. Para abordar este desafío, resulta imprescindible que las autoridades locales y regionales adopten medidas más contundentes, como llevar a cabo la restricción total de emisiones de nuevas licencias en las zonas más afectadas por la turistificación, y considerar la implementación de impuestos específicos para este tipo de alojamientos y para los turistas que visitan la ciudad, con el fin de financiar programas de vivienda asequible y mejorar y mantener las infraestructuras urbanas.

Del mismo modo, es crucial fomentar un diálogo inclusivo y continuo que reúna a todos los actores implicados en la dinámica turística de Sevilla: desde los residentes, quienes viven diariamente los efectos del turismo masivo, hasta los empresarios del sector turístico, cuyas actividades son fundamentales para la economía local, y las autoridades públicas, responsables de regular y gestionar este fenómeno. Este diálogo debe centrarse en encontrar un equilibrio que permita compatibilizar el desarrollo turístico con la preservación del tejido social y cultural de la capital.

Es importante que este proceso participativo se enfoque en entender las preocupaciones y necesidades de cada grupo, promoviendo soluciones que no solo beneficien al sector turístico, sino que también protejan el derecho a la vivienda y la calidad de vida de los residentes. Al involucrar a todos los interesados, se puede desarrollar un modelo de turismo más respetuoso y sostenible, que garantice que la ciudad siga siendo un lugar habitable para todos, tanto para sus habitantes como para los visitantes, y respete la identidad única de Sevilla y proteja su patrimonio cultural, factores diferenciadores que otorgan a la ciudad su atractivo turístico y que se están diluyendo poco a poco debido a la turistificación y gentrificación de sus barrios. Este enfoque inclusivo es la clave para asegurar que el turismo se convierta en una fuerza positiva que impulse el desarrollo económico sin comprometer el bienestar de los residentes ni la esencia de la ciudad.

Para finalizar, este estudio no solo invita a la reflexión, sino que también insta a la acción. El futuro de Sevilla depende de la capacidad de sus autoridades y de su población para encontrar un equilibrio entre el desarrollo turístico y la preservación de su identidad y calidad de vida. Este desafío es complejo y multifacético, pero con un enfoque adecuado, es posible asegurar que el turismo en Sevilla sea sostenible y que la ciudad siga siendo un lugar habitable y vibrante tanto para sus residentes como para los visitantes que la eligen como destino. La clave para lograr este equilibrio reside en un marco regulatorio sólido, en políticas urbanas inclusivas y en un diálogo constante entre todas las partes interesadas. Solo a través de una gestión cuidadosa y proactiva se podrá

asegurar que el turismo en Sevilla sea sostenible y que la ciudad siga siendo un lugar habitable para todos.

## CAPÍTULO 5 BIBLIOGRAFÍA Y OTRAS REFERENCIAS CITADAS

- 20 minutos. (15 de marzo de 2023). *¿Qué provocó la crisis financiera de 2008?* Obtenido de 20 minutos: <https://www.20minutos.es/noticia/5109941/0/que-provoco-la-crisis-financiera-2008/>
- ABC. (27 de julio de 2024). *Los profesionales de las viviendas turísticas abanderan un movimiento contra la turismofobia en Sevilla*. Obtenido de ABC: [https://www.eldiario.es/sevilla/sevilla-revienta-costuras-vecinos-advierten-ciudad-muere-paso-turistificacion\\_1\\_11277424.html](https://www.eldiario.es/sevilla/sevilla-revienta-costuras-vecinos-advierten-ciudad-muere-paso-turistificacion_1_11277424.html)
- Andalucía Económica. (16 de agosto de 2024). *Sevilla necesitará más de 15.000 nuevas viviendas asequibles y una inversión de 409 millones en los próximos 20 años para completar la demanda*. Obtenido de Andalucía Económica: <https://andaluciaeconomica.com/sevilla-necesitara-mas-de-15-000-nuevas-viviendas-asequibles-y-una-inversion-de-409-millones-en-los-proximos-20-anos-para-completar-la-demanda/>
- Ayuntamiento de Sevilla. (2014). *Capítulo XI. Estadísticas de actividad económica*. Obtenido de Anuario Estadístico de la Ciudad de Sevilla 2014: <https://www.sevilla.org/servicios/servicio-de-estadistica/datos-estadisticos/anuarios/historico/2014>
- Ayuntamiento de Sevilla. (2015). *Capítulo XI. Estadísticas de actividad económica*. Obtenido de Anuario Estadístico de la Ciudad de Sevilla 2015: <https://www.sevilla.org/servicios/servicio-de-estadistica/datos-estadisticos/anuarios/2015>
- Ayuntamiento de Sevilla. (2016). *Capítulo XI. Estadísticas de actividad económica*. Obtenido de Anuario Estadístico de la Ciudad de Sevilla 2016: <https://www.sevilla.org/servicios/servicio-de-estadistica/datos-estadisticos/anuarios/2016>
- Ayuntamiento de Sevilla. (2017). *Capítulo XI. Estadísticas de Actividad Económica*. Obtenido de Anuario Estadístico de la Ciudad de Sevilla 2017: <https://www.sevilla.org/servicios/servicio-de-estadistica/datos-estadisticos/anuarios/2017>
- Ayuntamiento de Sevilla. (2018). *Capítulo XI. Estadísticas de actividad económica y renta*. Obtenido de Anuario Estadístico de la Ciudad de Sevilla 2018: <https://www.sevilla.org/servicios/servicio-de-estadistica/datos-estadisticos/anuarios/2018>
- Ayuntamiento de Sevilla. (2019). *Capítulo XI. Estadísticas de actividad económica y renta*. Obtenido de Anuario Estadístico de la Ciudad de Sevilla 2019: <https://www.sevilla.org/servicios/servicio-de-estadistica/datos-estadisticos/anuarios/anuario-estadistico-de-la-ciudad->

de-sevilla-2019/indice/capitulo-xi-estadisticas-de-actividad-economica-y-renta

Ayuntamiento de Sevilla. (2020). *Capítulo XI. Estadísticas de actividad económica y renta*. Obtenido de Anuario Estadístico de la Ciudad de Sevilla 2020: <https://www.sevilla.org/servicios/servicio-de-estadistica/datos-estadisticos/anuarios/anuario-estadistico-de-la-ciudad-de-sevilla-2020/indice/capitulo-xi-estadisticas-de-actividad-economica-y-renta>

Ayuntamiento de Sevilla. (2021). *Capítulo XI. Estadísticas de actividad económica y renta*. Obtenido de Anuario Estadístico de la Ciudad de Sevilla 2021: <https://www.sevilla.org/servicios/servicio-de-estadistica/datos-estadisticos/anuarios/anuario-estadistico-de-la-ciudad-de-sevilla-2021/indice/capitulo-xi-estadisticas-de-actividad-economica-y-renta>

Ayuntamiento de Sevilla. (2022). *Capítulo XI. Estadísticas de actividad económica y renta*. Obtenido de Anuario Estadístico de la Ciudad de Sevilla 2022: <https://www.sevilla.org/servicios/servicio-de-estadistica/datos-estadisticos/anuarios/anuario-estadistico-de-la-ciudad-de-sevilla-2022/indice/capitulo-xi-estadisticas-de-actividad-economica-y-renta>

Diario de Sevilla. (3 de julio de 2024). *Los medios extranjeros hablan de turismofobia en Andalucía por las manifestaciones contra el turismo masivo y el derecho a la vivienda*. Obtenido de Diario de Sevilla: [https://www.diariodesevilla.es/andalucia/medios-extranjeros-hablan-turismofobia-andalucia\\_0\\_2001263904.html](https://www.diariodesevilla.es/andalucia/medios-extranjeros-hablan-turismofobia-andalucia_0_2001263904.html)

El Diario Sevilla. (11 de abril de 2024). *Sevilla "revienta por sus costuras": vecinos advierte que la ciudad "se muere" al paso de la turistificación*. Obtenido de El Diario Sevilla: [https://www.eldiario.es/sevilla/sevilla-revienta-costuras-vecinos-advierten-ciudad-muere-paso-turistificacion\\_1\\_11277424.html](https://www.eldiario.es/sevilla/sevilla-revienta-costuras-vecinos-advierten-ciudad-muere-paso-turistificacion_1_11277424.html)

El Español. (6 de julio de 2024). *La vivienda en el Centro de Sevilla alcanza su precio más alto de la historia bajo la presión de los pisos turísticos*. Obtenido de El Español: [https://www.elespanol.com/sevilla/20240706/vivienda-centro-sevilla-alcanza-precio-alto-historia-presion-pisos-turisticos/868163315\\_0.html](https://www.elespanol.com/sevilla/20240706/vivienda-centro-sevilla-alcanza-precio-alto-historia-presion-pisos-turisticos/868163315_0.html)

El Español. (29 de mayo de 2024). *Sevilla Resista: "Triana pierde su identidad por el turismo"*. Obtenido de El Español: [https://www.elespanol.com/sevilla/20240529/sevilla-resiste-triana-pierde-identidad-turismo/858664544\\_0.html](https://www.elespanol.com/sevilla/20240529/sevilla-resiste-triana-pierde-identidad-turismo/858664544_0.html)

Forné, M. (12 de agosto de 2024). *Los sevillanos protestan contra el turismo masivo con el lema 'Balcones que resisten': 'Aquí antes se seseaba'*. Obtenido de La Vanguardia:

- <https://www.lavanguardia.com/cribeo/20240812/9866480/sevillanos-protestan-turismo-masivo-lema-balcones-resisten-seseaba-pmv.html>
- Gant, A. C. (julio de 2016). Alojamiento turístico y desplazamiento de población. *Congreso Internacional Contested\_Cities*. Madrid: Contested\_Cities.
- Godino, P. (18 de mayo de 2024). *La mitad de los pisos turísticos de Sevilla que se anuncian en plataformas 'online' no tienen licencia de la Junta*. Obtenido de El Correo de Andalucía: <https://www.elcorreoweb.es/sevilla/2024/05/18/mitad-pisos-turisticos-sevilla-anuncian-102450991.html>
- Grimaldi, A. (1 de junio de 2023). *Alojar en Airbnb, nueva forma de llegar a fin de mes en Andalucía*. Obtenido de Diario de Sevilla: [https://www.diariodesevilla.es/economia/Andalucia-Alojar-Airbnb-nueva-llegar-fin-de-mes\\_0\\_1798020526.html](https://www.diariodesevilla.es/economia/Andalucia-Alojar-Airbnb-nueva-llegar-fin-de-mes_0_1798020526.html)
- Herrera, L. M. (diciembre de 2001). Elitización: Propuesta en español para el término 'gentrificación'. *Revista bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, VI(332).
- Hosteltur. (30 de abril de 2023). *Perfil del turista español que reserva viviendas turísticas*. Obtenido de Hosteltur: [https://www.hosteltur.com/157128\\_perfil-del-turista-espanol-que-reserva-viviendas-turisticas.html](https://www.hosteltur.com/157128_perfil-del-turista-espanol-que-reserva-viviendas-turisticas.html)
- Hosteltur. (26 de 12 de 2023). *Top10 de ciudades más visitadas: Madrid lidera, entran Valencia y Sevilla*. Obtenido de Hosteltur: [https://www.hosteltur.com/160853\\_top10-de-ciudades-mas-visitadas-madrid-lidera-entran-valencia-y-sevilla.html](https://www.hosteltur.com/160853_top10-de-ciudades-mas-visitadas-madrid-lidera-entran-valencia-y-sevilla.html)
- Hosteltur. (22 de enero de 2024). *Guerra entre hoteleros y alquiler vacaciones. ¿Qué dice Airbnb?* Obtenido de Hosteltur: [https://www.hosteltur.com/161299\\_guerra-entre-hoteleros-y-alquiler-vacacional-que-dice-airbnb.html](https://www.hosteltur.com/161299_guerra-entre-hoteleros-y-alquiler-vacacional-que-dice-airbnb.html)
- Idealista. (abril de 2024). *Evolución del precio de la vivienda en alquiler en Sevilla*. Obtenido de Idealista: <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/andalucia/sevilla-provincia/sevilla/>
- Idealista. (abril de 2024). *Evolución del precio de la vivienda en venta en Sevilla*. Obtenido de Idealista: <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/andalucia/sevilla-provincia/sevilla/>
- INE - Instituto Nacional de Estadística. (2023). *Sevilla: Población por municipios y sexo (2895)*. Obtenido de INE: <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=2895>
- Inside Airbnb. (agosto de 2024). *Sevilla*. Obtenido de Inside Airbnb: <https://insideairbnb.com/sevilla/>

- Jover-Báez, J., & Berraquero-Díaz, L. (2020). ¿Habitantes o visitantes? El impacto del alquiler vacacional en el mercado de vivienda en Sevilla. *Ciudad y territorio*, LII(206), 823-840.
- Junta de Andalucía. (29 de enero de 2024). *Decreto núm. 194/2010 de Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, de 20 de abril. Establecimientos de apartamentos turísticos*. Obtenido de Boletín Oficial de la Junta de Andalucía: [https://ws040.juntadeandalucia.es/sedeboja/web/textos-consolidados/resumen-ficha?p\\_auth=JC8kQyQE&p\\_p\\_id=resumenrecursolegal\\_WAR\\_sedeboja\\_textoconsolidadoportlet&p\\_p\\_lifecycle=1&p\\_p\\_state=normal&p\\_p\\_mode=view&p\\_p\\_col\\_id=column-1&p\\_p\\_col\\_count=1&\\_resumenrecu](https://ws040.juntadeandalucia.es/sedeboja/web/textos-consolidados/resumen-ficha?p_auth=JC8kQyQE&p_p_id=resumenrecursolegal_WAR_sedeboja_textoconsolidadoportlet&p_p_lifecycle=1&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-1&p_p_col_count=1&_resumenrecu)
- Junta de Andalucía. (25 de junio de 2024). *Decreto núm. 28/2016 de Consejería de Turismo y Deporte, de 2 de febrero. Regula las viviendas de uso turístico*. Obtenido de Boletín Oficial de la Junta de Andalucía: [https://ws040.juntadeandalucia.es/sedeboja/web/textos-consolidados/resumen-ficha?p\\_auth=JC8kQyQE&p\\_p\\_id=resumenrecursolegal\\_WAR\\_sedeboja\\_textoconsolidadoportlet&p\\_p\\_lifecycle=1&p\\_p\\_state=normal&p\\_p\\_mode=view&p\\_p\\_col\\_id=column-1&p\\_p\\_col\\_count=1&\\_resumenrecu](https://ws040.juntadeandalucia.es/sedeboja/web/textos-consolidados/resumen-ficha?p_auth=JC8kQyQE&p_p_id=resumenrecursolegal_WAR_sedeboja_textoconsolidadoportlet&p_p_lifecycle=1&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-1&p_p_col_count=1&_resumenrecu)
- Junta de Andalucía. (29 de enero de 2024). *Decreto núm. 31/2024 de Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, de 29 de enero. Modifica diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía*. Obtenido de Boletín Oficial de la Junta de Andalucía: [https://ws040.juntadeandalucia.es/sedeboja/web/textos-consolidados/resumen-ficha?p\\_auth=JC8kQyQE&p\\_p\\_id=resumenrecursolegal\\_WAR\\_sedeboja\\_textoconsolidadoportlet&p\\_p\\_lifecycle=1&p\\_p\\_state=normal&p\\_p\\_mode=view&p\\_p\\_col\\_id=column-1&p\\_p\\_col\\_count=1&\\_resumenrecu](https://ws040.juntadeandalucia.es/sedeboja/web/textos-consolidados/resumen-ficha?p_auth=JC8kQyQE&p_p_id=resumenrecursolegal_WAR_sedeboja_textoconsolidadoportlet&p_p_lifecycle=1&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-1&p_p_col_count=1&_resumenrecu)
- López, D. (15 de septiembre de 2023). *Evolución de la vivienda, de la pandemia a hoy: precios casi en máximos e hipotecas el doble de caras*. Obtenido de CincoDías: <https://cincodias.elpais.com/economia/2023-09-15/evolucion-de-la-vivienda-de-la-pandemia-a-hoy-precios-casi-en-maximos-e-hipotecas-el-doble-de-caras.html#>
- Marcuse, P. (1985). Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. *Urban Law Annual; Journal of Urban and Contemporary Law*, 195-240.
- Mínguez, C., Blanco-Romero, A., & Fernández-Tabales, A. (2022). Ciudades para vivir vs. Ciudades para visitar. El turismo como factor de segregación urbana. En J. Trillo Santamaría, L. López, & R. Lois González, *Geografía social. Permanencias, cambios y escenarios futuros* (págs. 167-178). Santiago de Compostela: Universidad de Santiago de Compostela.

- Navarro Jurado, E., Guevara Plaza, A., Cerezo Medina, A., Perea Medina, M. J., Romero Padilla, Y., Galacho Jiménez, F. B., . . . Trella Vida, L. (marzo de 2020). *Análisis de las Viviendas con Fines Turísticos en Andalucía*. Obtenido de Junta de Andalucía: [https://www.juntadeandalucia.es/export/drupaljda/VFT\\_JuntaAndalucia\\_marzo\\_2020.pdf](https://www.juntadeandalucia.es/export/drupaljda/VFT_JuntaAndalucia_marzo_2020.pdf)
- Ocaña, B. (24 de abril de 2024). *Anfitriones de Airbnb que facturan más de un millón de euros por viviendas en Sevilla y otras ciudades*. Obtenido de Diario de Sevilla: [https://www.diariodesevilla.es/sevilla/anfitriones-Airbnb-facturan-millon-euros-viviendas-Sevilla\\_0\\_1896411852.html](https://www.diariodesevilla.es/sevilla/anfitriones-Airbnb-facturan-millon-euros-viviendas-Sevilla_0_1896411852.html)
- Parra, I. D. (2014). *¿Gentrificación o barbarie? Disciplinamiento y transformación social del barrio de La Alameda de Sevilla*. Sevilla: Atrapasueños.
- Parra, I. D. (2023). *Vender una ciudad. Gentrificación y turistificación en los centros históricos*. Sevilla: Universidad de Sevilla.
- Rocha, R. (13 de agosto de 2024). *Las diez medidas del alcalde en la 'guerra' contra las viviendas turísticas ilegales en Sevilla*. Obtenido de Diario de Sevilla: [https://www.diariodesevilla.es/sevilla/diez-medidas-alcalde-guerra-viviendas\\_0\\_2002219948.html](https://www.diariodesevilla.es/sevilla/diez-medidas-alcalde-guerra-viviendas_0_2002219948.html)
- Rocha, R. (14 de agosto de 2024). *Los juristas cuestionan la legalidad de cortar el agua a los pisos turísticos ilegales como propone el alcalde de Sevilla*. Obtenido de Diario de Sevilla: [https://www.diariodesevilla.es/sevilla/juristas-cuestionan-legalidad-cortar-agua\\_0\\_2002222816.html](https://www.diariodesevilla.es/sevilla/juristas-cuestionan-legalidad-cortar-agua_0_2002222816.html)
- Ruiz Romera, A., García Martín, M., Villar Lama, A., & Fernández Tabales, A. (marzo de 2023). De ferretería a gastrobar: análisis de la turistificación comercial en centros históricos. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 69(2), 1-25. Obtenido de <https://dag.revista.uab.cat/article/view/v69-n2-ruiz-et-al>
- Ruiz, J. (23 de abril de 2024). *Los datos que explican cómo el 'fenómeno Airbnb' de alquiler vacacional está calentando las rentas en España*. Obtenido de Cadena Ser: <https://cadenaser.com/nacional/2024/04/23/los-datos-que-explican-como-el-fenomeno-airbnb-de-alquiler-vacacional-esta-calentando-las-rentas-en-espana-cadena-ser/>
- Salvador, R. (3 de septiembre de 2023). *Airbnb: ¿villano o chivo expiatorio?* Obtenido de La Vanguardia: <https://www.lavanguardia.com/economia/20230903/9200712/airbnb-vivienda-turistica-precio-ciudades.html>
- Sánchez Comendador, M. A., Hernández Ramírez, J., & Santos Pavón, L. (2021). Players, interests and public policies in relation to tourist rental housing in Spain (2010-2019). Complexity and multiple conflicts. *Journal of Tourism Analysis: Revista de Análisis Turístico*, 28. Obtenido de <https://doi.org/doi.org/10.53596/jta.v28i1.373>

- Schwenk, K. (25 de julio de 2024). *La prueba definitiva de que prohibir los Airbnb bajaría el precio del alquiler*. Obtenido de Business Insider: <https://www.businessinsider.es/prueba-prohibir-airbnbs-reduce-precio-alquiler-1333294>
- Torreblanca, M. E. (1 de octubre de 2019). *La llegada de Airbnb a un barrio sube los precios del alquiler hasta un 7% y los de compraventa un 19%*. Obtenido de El Diario: [https://www.eldiario.es/economia/llegada-airbnb-precios-alquiler-compraventa\\_1\\_1335901.html](https://www.eldiario.es/economia/llegada-airbnb-precios-alquiler-compraventa_1_1335901.html)
- Vestri, G. (2020). Acceso a la vivienda en la época de la "gentrificación" y de la "turistificación". El distrito Casco Antiguo de Sevilla como caso de estudio; legislaciones administrativas a prueba. *Dereito*, 71-74.

**ANEXO**

Tabla 4. Distribución de las bajas de habitantes de Sevilla por cambio de residencia a otros pueblos de la misma provincia de 2014 a 2022. Elaboración propia. Fuente: Ayuntamiento de Sevilla

MUNICIPIOS	DISTANCIA DESDE SEVILLA (KM)	AÑOS										%	% ACUMULADO
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total		
SAN JUAN DE AZNALFARACHE	7,70	335	280	307	272	363	356	370	353	322	2.958	3,81%	3,81%
TOMARES	8,20	338	336	340	330	258	258	258	259	286	2.663	3,43%	7,24%
GELVES	9,80	135	134	159	104	175	149	160	107	135	1.258	1,62%	8,86%
MAIRENA DEL ALJARAFE	10,00	715	679	549	542	550	500	596	538	586	5.255	6,77%	15,62%
ALGABA (LA)	10,90	184	166	155	186	169	201	202	244	199	1.706	2,20%	17,82%
CAMAS	10,90	397	425	326	341	393	340	374	371	690	3.657	4,71%	22,53%
CASTILLEJA DE LA CUESTA	12,10	197	218	149	179	187	169	211	141	156	1.607	2,07%	24,60%
BORMUJOS	13,30	296	260	283	245	241	274	237	268	196	2.300	2,96%	27,56%
SANTIPONCE	13,90	74	76	75	76	89	68	82	80	86	706	0,91%	28,47%
DOS HERMANAS	14,00	1.261	1.212	1.150	1.247	1.205	1.374	1.396	1.701	1.616	12.162	15,66%	44,12%
RINCONADA (LA)	14,20	403	391	361	332	423	481	400	457	601	3.849	4,96%	49,08%
CASTILLEJA DE GUZMAN	14,60	34	29	16	18	34	35	47	45	49	307	0,40%	49,47%
PALOMARES DEL RIO	15,30	73	85	53	87	103	98	76	84	86	745	0,96%	50,43%
GINES	15,50	146	133	112	157	108	111	138	118	117	1.140	1,47%	51,90%
VALENCINA DE LA CONCEPCION	16,40	95	90	46	88	57	70	126	102	89	763	0,98%	52,88%
CORIA DEL RIO	16,50	212	181	181	170	188	169	176	137	136	1.550	2,00%	54,88%
ALCALA DE GUADAIRA	16,60	744	712	648	623	665	691	654	729	773	6.239	8,03%	62,91%
ALCALA DEL RIO	18,00	118	138	141	141	171	113	124	168	142	1.256	1,62%	64,53%
PUEBLA DEL RIO (LA)	18,90	36	37	15	43	26	23	50	39	36	305	0,39%	64,92%
ESPARTINAS	19,20	254	241	297	220	189	194	290	253	221	2.159	2,78%	67,70%
SALTERAS	19,70	73	67	42	32	61	37	59	57	55	483	0,62%	68,32%
VILLANUEVA DEL ARISCAL	20,60	65	59	76	77	79	61	58	43	62	580	0,75%	69,07%
UMBRETE	21,00	53	81	68	63	85	76	112	114	72	724	0,93%	70,00%
BOLLULLOS DE LA MITACION	22,30	140	124	131	127	128	124	144	102	140	1.160	1,49%	71,49%
BRENES	23,10	82	64	43	57	66	67	72	87	62	600	0,77%	72,27%
MAIRENA DEL ALCOR	24,00	222	262	187	203	173	137	195	176	167	1.722	2,22%	74,48%
ALMENSILLA	24,60	28	42	40	71	61	42	60	68	52	464	0,60%	75,08%
ALBAIDA DEL ALJARAFE	24,90	14	9	13	14	9	13	21	20	18	131	0,17%	75,25%
BURGUILLOS	25,60	111	89	85	89	83	97	138	100	137	929	1,20%	76,45%
BENACAZON	26,30	35	32	39	26	39	18	42	32	40	303	0,39%	76,84%
GUILLENA	26,70	130	105	127	113	138	142	194	221	227	1.397	1,80%	78,63%
SANLUCAR LA MAYOR	28,10	74	111	92	105	88	116	130	116	113	945	1,22%	79,85%
OLIVARES	29,50	39	44	57	52	58	70	64	41	53	478	0,62%	80,47%
VISO DEL ALCOR (EL)	30,10	64	50	41	45	48	65	61	48	73	495	0,64%	81,10%
UTRERA	30,90	190	166	171	134	167	178	168	208	170	1.552	2,00%	83,10%
VILLAVERDE DEL RIO	31,60	26	28	16	15	32	20	28	19	30	214	0,28%	83,38%
GERENA	31,90	64	66	89	74	80	75	95	81	78	702	0,90%	84,28%
PALACIOS Y VILLAFRANCA (LOS)	32,20	50	81	54	70	70	43	48	66	62	544	0,70%	84,98%
HUEVAR DEL ALJARAFE	32,50	21	42	36	39	43	13	43	55	33	325	0,42%	85,40%
AZNALCAZAR	33,20	28	27	45	37	34	33	37	42	54	337	0,43%	85,83%
CANTILLANA	34,00	40	41	37	41	46	39	37	72	48	401	0,52%	86,35%
CARMONA	34,20	207	217	224	245	255	288	398	305	336	2.475	3,19%	89,54%
CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS	38,00	60	61	40	48	79	69	147	91	87	682	0,88%	90,41%
CARRION DE LOS CESPEDES	38,50	14	23	30	25	25	20	24	29	20	210	0,27%	90,68%
PILAS	38,90	59	51	27	47	51	52	43	49	62	441	0,57%	91,25%
CASTILLEJA DEL CAMPO	40,10	4	1	3	3	1	4	10	6	14	46	0,06%	91,31%
MOLARES (LOS)	40,20	8	5	14	3	3	7	12	5	11	68	0,09%	91,40%

Tabla 5. Continuación de la Tabla 4 "Distribución de las bajas de habitantes de Sevilla por cambio de residencia a otros pueblos de la misma provincia de 2014 a 2022. Elaboración propia. Fuente: Ayuntamiento de Sevilla"

MUNICIPIOS	DISTANCIA DESDE SEVILLA (KM)	AÑOS										%	% ACUMULADO
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total		
ISLA MAYOR	42,10	1	11	12	10	14	13	4	10	14	89	0,11%	91,51%
GARROBO (EL)	43,30	2	7	7	4	12	6	21	17	5	81	0,10%	91,62%
AZNALCOLLAR	43,50	1	37	12	12	14	17	20	18	19	150	0,19%	91,81%
VILLANUEVA DEL RIO Y MINAS	43,80	15	25	30	20	24	24	43	46	32	259	0,33%	92,14%
TOCINA	44,60	36	44	30	27	27	39	25	36	32	296	0,38%	92,53%
VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA	45,30	8	15	23	9	14	13	24	8	13	127	0,16%	92,69%
PALMAR DE TROYA (EL)	45,70	0	0	0	0	1	2	0	3	3	9	0,01%	92,70%
ARAHAL (EL)	47,00	49	37	31	46	26	35	19	28	24	295	0,38%	93,08%
CORONIL (EL)	51,00	16	5	13	8	11	20	18	13	2	106	0,14%	93,22%
RONQUILLO (EL)	51,00	8	16	11	17	35	27	45	49	14	222	0,29%	93,50%
ALCOLEA DEL RIO	51,40	11	8	9	5	10	4	6	9	4	66	0,08%	93,59%
PARADAS	52,00	11	9	11	15	14	11	13	16	13	113	0,15%	93,73%
CABEZAS DE SAN JUAN (LAS)	54,40	17	24	12	18	12	19	31	35	22	190	0,24%	93,98%
LORA DEL RIO	57,90	30	26	31	38	31	22	37	40	37	292	0,38%	94,35%
CAMPANA (LA)	58,30	14	26	12	9	20	10	16	11	10	128	0,16%	94,52%
CASTILLO DE LAS GUARDAS (EL)	60,80	24	12	8	15	19	18	46	34	16	192	0,25%	94,77%
MARCHENA	61,40	45	32	27	29	25	26	44	41	24	293	0,38%	95,14%
MONTELLANO	63,50	7	16	6	11	14	14	16	7	20	111	0,14%	95,29%
FUENTES DE ANDALUCIA	64,20	27	20	21	14	16	16	21	18	22	175	0,23%	95,51%
MORON DE LA FRONTERA	64,50	41	36	39	42	50	61	57	48	54	428	0,55%	96,06%
PEDROSO (EL)	66,20	13	8	12	17	14	19	29	32	18	162	0,21%	96,27%
LEBRIJA	66,30	20	32	35	19	39	29	41	35	28	278	0,36%	96,63%
PUEBLA DE CAZALLA (LA)	68,00	9	21	11	13	8	15	16	17	21	131	0,17%	96,80%
LUISIANA (LA)	70,30	2	7	1	4	2	7	12	7	13	55	0,07%	96,87%
CUERVO DE SEVILLA (EL)	70,80	10	1	3	6	1	3	3	1	7	35	0,05%	96,91%
ALMADEN DE LA PLATA	72,50	46	17	11	5	19	8	25	17	22	170	0,22%	97,13%
PEÑAFLORES	74,90	14	12	7	9	13	8	16	9	9	97	0,12%	97,26%
CORRIPE	78,70	3	3	1	1	3	3	7	1	9	31	0,04%	97,30%
LANTEJUELA (LA)	78,80	1	4	1	2	3	6	0	5	5	27	0,03%	97,33%
REAL DE LA JARA (EL)	80,70	4	6	2	5	5	12	20	13	9	76	0,10%	97,43%
CAÑADA ROSAL	81,20	6	7	1	0	0	0	5	4	2	25	0,03%	97,46%
MADROÑO (EL)	81,20	1	1	0	1	1	8	4	2	1	19	0,02%	97,49%
CAZALLA DE LA SIERRA	81,80	26	17	18	21	23	26	72	39	38	280	0,36%	97,85%
CONSTANTINA	86,30	25	23	15	19	21	17	26	18	30	194	0,25%	98,10%
ECIJA	87,10	52	47	27	32	32	34	36	19	33	312	0,40%	98,50%
OSUNA	87,40	26	21	25	15	30	23	27	26	29	222	0,29%	98,78%
PUEBLA DE LOS INFANTES (LA)	87,50	18	10	13	4	16	11	19	11	15	117	0,15%	98,93%
PRUNA	94,00	1	5	1	2	3	2	4	1	2	21	0,03%	98,96%
VILLANUEVA DE SAN JUAN	94,10	0	5	2	0	1	2	3	2	3	18	0,02%	98,98%
ALANIS	97,20	9	6	10	6	7	9	12	12	9	80	0,10%	99,09%
AGUADULCE	99,60	2	1	1	1	5	2	1	4	3	20	0,03%	99,11%
SAN NICOLAS DEL PUERTO	103,00	1	2	11	1	4	6	8	2	8	43	0,06%	99,17%
GILENA	106,00	0	3	0	1	4	4	4	3	6	25	0,03%	99,20%
SAUCEJO (EL)	107,00	9	1	2	3	3	0	12	5	6	41	0,05%	99,25%
GUADALCANAL	108,00	8	4	8	16	19	7	16	13	5	96	0,12%	99,38%
MARTIN DE LA JARA	108,00	1	1	2	1	1	1	1	3	2	13	0,02%	99,39%
CORRALES (LOS)	109,00	0	0	8	4	9	8	10	1	3	43	0,06%	99,45%
PEDRERA	109,00	6	1	3	1	1	6	2	3	6	29	0,04%	99,49%
RUBIO (EL)	109,00	6	4	3	5	2	3	4	2	3	32	0,04%	99,53%
ESTEPA	110,00	17	15	14	5	12	13	21	18	17	132	0,17%	99,70%
MARINALEDA	110,00	2	0	2	2	0	1	3	4	3	17	0,02%	99,72%
NAVAS DE LA CONCEPCION (LAS)	112,00	4	4	8	9	7	8	9	4	8	61	0,08%	99,80%
ALGAMITAS	116,00	19	4	4	2	3	3	2	2	1	40	0,05%	99,85%
LORA DE ESTEPA	117,00	0	0	0	0	0	1	1	2	2	6	0,01%	99,86%
HERRERA	118,00	2	7	1	6	2	2	5	7	9	41	0,05%	99,91%
CASARICHE	123,00	2	1	2	5	4	3	6	3	8	34	0,04%	99,95%
RODA DE ANDALUCIA (LA)	127,00	1	1	1	0	1	0	10	4	0	18	0,02%	99,98%
BADOLATOSA	131,00	0	0	1	2	2	2	0	6	5	18	0,02%	100,00%

## ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Evolución del precio medio de la vivienda por metro cuadrado en la ciudad de Sevilla. Fuente: Idealista .....	7
Ilustración 2. Evolución del precio medio del alquiler por metro cuadrado en la ciudad de Sevilla. Fuente: Idealista .....	8
Ilustración 3. Mapa de la ciudad de Sevilla dividido en barrios. Fuente: Idealista.....	9
Ilustración 4. Distribución del número de viviendas en Sevilla por la superficie útil en m <sup>2</sup> en 2021. Elaboración propia. Fuente: Instituto Nacional de España .....	12
Ilustración 5. Evolución del número de viajeros que visitan la ciudad de Sevilla de 2013 a 2022. Elaboración propia. Fuente: Ayuntamiento de Sevilla	14
Ilustración 6. Evolución del número de pernoctaciones de los viajeros que visitan la ciudad de Sevilla de 2013 a 2022. Elaboración propia. Fuente: Ayuntamiento de Sevilla.....	15
Ilustración 7. Evolución del grado de ocupación en la ciudad de Sevilla de 2013 a 2022. Elaboración propia. Fuente: Ayuntamiento de Sevilla .....	15
Ilustración 8. Evolución de la estancia media (en días) de los viajeros que visitan la ciudad de Sevilla de 2013 a 2022. Elaboración propia. Fuente: Ayuntamiento de Sevilla.....	16
Ilustración 9. Evolución del número de VUT registradas en el Ayuntamiento de Sevilla entre los años 2015 y 2023. Elaboración propia. Fuentes: Ayuntamiento de Sevilla .....	19
Ilustración 10. Evolución del número de hoteles, apartahoteles, hostales, pensiones, albergues, apartamentos turísticos y casas rurales registrados por el Ayuntamiento de Sevilla de 2014 a 2023. Elaboración propia. Fuente: Ayuntamiento de Sevilla.....	20
Ilustración 11. Distribución del número de plazas disponibles en Sevilla por tipo de alojamiento en 2023. Elaboración propia. Fuente: Ayuntamiento de Sevilla.....	21
Ilustración 12. Distribución de las Viviendas de Uso Turístico anunciadas en Airbnb en la ciudad de Sevilla. Fuente: Inside Airbnb .....	22
Ilustración 13. Distribución de las Viviendas de Uso Turístico y habitaciones privadas anunciadas en Airbnb en la ciudad de Sevilla. Fuente: Inside Airbnb .....	23

Ilustración 14. Distribución del número de anfitriones de Airbnb en la ciudad de Sevilla por número de anuncios activos en la actualidad (2024). Elaboración propia. Fuente: Inside Airbnb .....	24
Ilustración 15. Evolución del número de habitantes de la ciudad de Sevilla de 2000 a 2023. Elaboración propia. Fuente: Instituto Nacional de Estadística	32
Ilustración 16. Mapa de situación de los núcleos urbanos de Alcalá de Guadaíra, Dos Hermanas, la conurbación del Aljarafe y Sevilla. Elaboración propia a través de Google MyMaps.....	33
Ilustración 17. Evolución del número de habitantes de los municipios de Alcalá de Guadaíra y Dos Hermanas y la conurbación del Aljarafe de 2000 a 2023. Elaboración propia. Fuente: Instituto Nacional de Estadística.....	34
Ilustración 18. Pancartas contra la turistificación en balcones de viviendas en el centro de Sevilla. Fuente: La Vanguardia.....	37

## TABLAS

Tabla 1. Número de viviendas en venta, precio medio de venta por m<sup>2</sup> y variación respecto al precio medio de venta de la ciudad por m<sup>2</sup> en los diferentes barrios de Sevilla. Elaboración propia. Fuente: Idealista..... 10

Tabla 2. Número de viviendas en alquiler, precio medio de alquiler por m<sup>2</sup> y variación respecto al precio medio de venta de la ciudad por m<sup>2</sup> en los diferentes barrios de Sevilla. Elaboración propia. Fuente: Idealista ..... 11

Tabla 3. Precio medio por m tanto de venta como de alquiler en las ciudades de Sevilla, Alcalá de Guadaíra y los municipios de la conurbación del Aljarafe en julio de 2024. Elaboración propia. Fuente: Idealista..... 34

Tabla 4. Distribución de las bajas de habitantes de Sevilla por cambio de residencia a otros pueblos de la misma provincia de 2014 a 2022. Elaboración propia. Fuente: Ayuntamiento de Sevilla ..... 50

Tabla 5. Continuación de la Tabla 4 "Distribución de las bajas de habitantes de Sevilla por cambio de residencia a otros pueblos de la misma provincia de 2014 a 2022. Elaboración propia. Fuente: Ayuntamiento de Sevilla" ..... 51