

# INFORME DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE RONDA



**Título:**

Informe de viviendas de uso turístico en el término municipal de Ronda

**Recopilación de datos:**

28 de junio de 2024

**Fecha de publicación:**

3 de julio de 2024

**Elaborado por:**

Calles de Ronda

**Fotografía de cubierta:**

Stijn Nieuwendijk

**Política de uso:**

Este informe puede ser reproducido en su totalidad con el debido crédito a las fuentes originales

## Sumario

Introducción.....	4
Contexto.....	4
Fuente de los datos.....	5
Limitaciones del estudio.....	5
Oferta de establecimientos turísticos por tipología.....	6
Evolución anual de viviendas de uso turístico.....	9
Mapa de viviendas de uso turístico.....	12
Principales calles con viviendas de uso turístico.....	14
Propietarios con múltiples viviendas de uso turístico.....	15
Conclusiones.....	16
Información de contacto.....	16

## Introducción

El presente informe tiene como objetivo proporcionar una visión detallada y basada en datos sobre la situación actual de la oferta de alojamientos turísticos en el término municipal de Ronda, centrándose especialmente en la evolución de viviendas de uso turístico. La intención es aportar una radiografía relevante que contribuya al debate, ayude a buscar las causas de la transformación reciente en los barrios, y sea de utilidad en la toma de decisiones por parte de la administración municipal.

La ciudad de Ronda es uno de los principales destinos turísticos de Andalucía, y su economía depende en gran medida de este, siendo la actividad económica en otros sectores bastante escasa o inexistente. Durante los últimos años se ha notado un aumento sustancial de inmuebles residenciales destinados a alojamientos turísticos, igual que está sucediendo en otras poblaciones turísticas. Con este informe se busca proporcionar cifras concretas y datos precisos que ilustren esta tendencia, subrayen la importancia de una regulación que busque el equilibrio de estas viviendas con fines turísticos con el impacto de los vecinos de convivir con ellas, y recalquen la reconfiguración urbana que puede conllevar a largo plazo.

## Contexto

Este informe se redacta en el contexto de los siguientes hechos recientes en diferentes ámbitos:

El Ayuntamiento de Ronda ha abierto con fecha 25 de junio de 2024 una consulta pública previa en el “Procedimiento de elaboración de instrumento regulatorio adecuado de las viviendas de uso turístico en el término municipal de Ronda” con el fin de recabar aportaciones de la ciudadanía y organizaciones potencialmente afectadas por la futura norma.

Más de 15.000 personas se manifestaron en Málaga el 29 de junio de 2024 convocadas por el Sindicato de Inquilinas e Inquilinos bajo el lema “Málaga para vivir, no para sobrevivir” para denunciar la situación que se está viviendo con los problemas de acceso a la vivienda y la proliferación de pisos turísticos.

La ministra de Vivienda y Agenda Urbana, anunció el 25 de junio de 2024 que el Gobierno está estudiando una reforma de la Ley de Propiedad Horizontal para vetar los apartamentos turísticos en las comunidades de propietarios, al considerar que esas viviendas ejercen una actividad económica.

El Ayuntamiento de Granada dejará de conceder licencias para pisos turísticos a partir de julio hasta que se apruebe de manera definitiva una nueva normativa que busca garantizar la convivencia en la ciudad.

## **Fuente de los datos**

Se ha recurrido al Buscador de Establecimientos y Servicios Turísticos de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía para obtener los listados de viviendas de uso turístico, apartamentos turísticos, viviendas turísticas de alojamiento rural, casas rurales y establecimientos hoteleros, y a la Hoja Registral de cada establecimiento para obtener su titular. Estos datos fueron recopilados con fecha 28 de junio de 2024 para el municipio de Ronda. No se han usado las plataformas Airbnb o Booking para obtener los datos, pero sí que se han utilizado para comparar y verificar la consistencia de los resultados.

Para los datos de población, se ha utilizado la Población del Padrón Continuo por Unidad Poblacional del INE.

Desde la web de Turismo de Ronda S.A. no se facilitan datos de pernoctaciones, antiguamente existía un observatorio que con la nueva web ha desaparecido.

La página web de Turismo y Planificación Costa del Sol de la Diputación Provincial cuenta con un apartado de Inteligencia Turística del cuál se aportarán datos a este informe.

## **Limitaciones del estudio**

Es importante señalar que el estudio tiene ciertas limitaciones que deben tenerse en cuenta al interpretar los resultados: los datos proporcionados por el Buscador de Establecimientos y Servicios Turísticos de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte incluyen los alojamientos que actualmente cuentan con una licencia, no así aquellos alojamientos que hayan solicitado en el pasado el cese definitivo de la actividad y cancelado su inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, ni tampoco se tienen en cuenta aquellos alojamientos abiertos que hayan realizado la declaración responsable y en este momento estén pendientes de la resolución de su inscripción. Este es el caso de algunos pisos anunciados en las plataformas con un código CTC porque aún no disponen del código VUT que se les proporcionará con la resolución de inscripción. Y obviamente tampoco se incluyen aquellos alojamientos que estén operando sin contar con licencia.

## Oferta de establecimientos turísticos por tipología

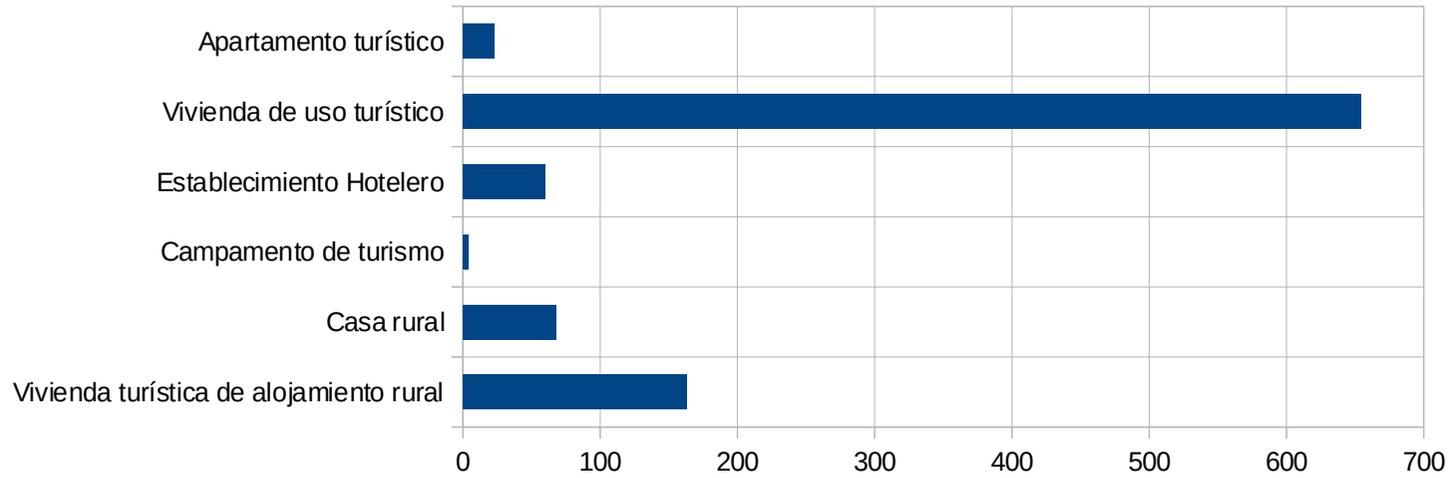
La oferta de alojamientos turísticos en el municipio de Ronda se desglosa en:

- Apartamentos turísticos (AT): Edificios que han sido diseñados específicamente para fines turísticos que tienen una placa identificativa, recepción y han de cumplir ciertos estándares de calidad.
- Viviendas de uso turístico (VUT): Propiedades particulares que se alquilan a turistas para estancias cortas.
- Establecimientos hoteleros: Hoteles, hostales y pensiones.
- Campamento de turismo: Campings y áreas de pernocta de autocaravanas.
- Casas rurales (CR): Alojamientos rurales considerados como actividad empresarial y que no se les puede dar uso residencial.
- Viviendas turísticas de alojamiento rural (VTAR): Propiedades particulares situadas en el medio rural para su utilización temporal con fines turísticos.

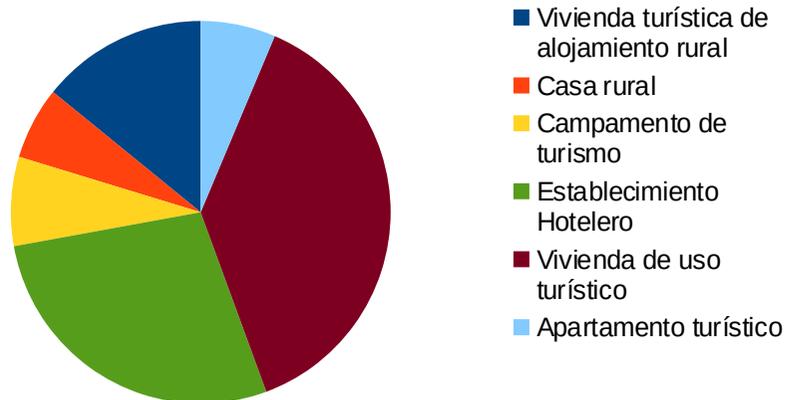
A continuación se muestra el número de establecimientos y de plazas de cada tipo de alojamiento turístico:

<b>Tipo</b>	<b>Nº de establecimientos</b>	<b>Nº de plazas</b>
Apartamento turístico	23	564
Vivienda de uso turístico	654	3364
Establecimiento Hotelero	60	2458
Campamento de turismo	4	667
Casa rural	68	543
Vivienda turística de alojamiento rural	163	1255
<b>TOTAL</b>	<b>972</b>	<b>8851</b>

Nº de establecimientos por tipología en Ronda



Nº de plazas por tipología en Ronda



Analizando los establecimientos turísticos inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía, se observan los siguientes aspectos:

- Las 654 viviendas de uso turístico son el tipo de establecimiento que predomina, estas suponen el 91% de alojamientos urbanos existentes y el 58% del total de plazas de tipo urbano.
- Los 23 apartamentos turísticos son edificios completos en su gran mayoría ubicados en el centro de la ciudad y en el casco histórico, reformados para ofrecer esta actividad, y que están teniendo un crecimiento sostenido: con 5 inscripciones durante 2022, 3 inscripciones en 2023 y una en lo que va de 2024.
- De los 60 establecimientos hoteleros, 16 son rurales. De los hoteles que existen en la ciudad, son hoteles ya consolidados. En los últimos 10 años han abierto solo 7 establecimientos hoteleros en la ciudad (una pensión, dos hoteles de 1 estrella y cuatro hoteles de 4 estrellas).
- Las casas rurales y viviendas turísticas de uso rural se han incluido para ofrecer una perspectiva ampliada, si bien este tipo de establecimientos se rigen por una legislación separada. Cabe destacar que han tenido un crecimiento moderado, con 15 inscripciones de casas rurales y 57 inscripciones de viviendas turísticas de uso rural en el último lustro.

Hecho este primer análisis, los siguientes apartados del informe se centrarán en analizar en mayor detalle las viviendas de uso turístico.

## Evolución anual de viviendas de uso turístico

Dado que el Registro de Turismo de Andalucía incluye la fecha de inicio de actividad de cada vivienda de uso turístico, en la siguiente tabla se hace un desglose por años para analizar su evolución en el tiempo para la ciudad de Ronda.

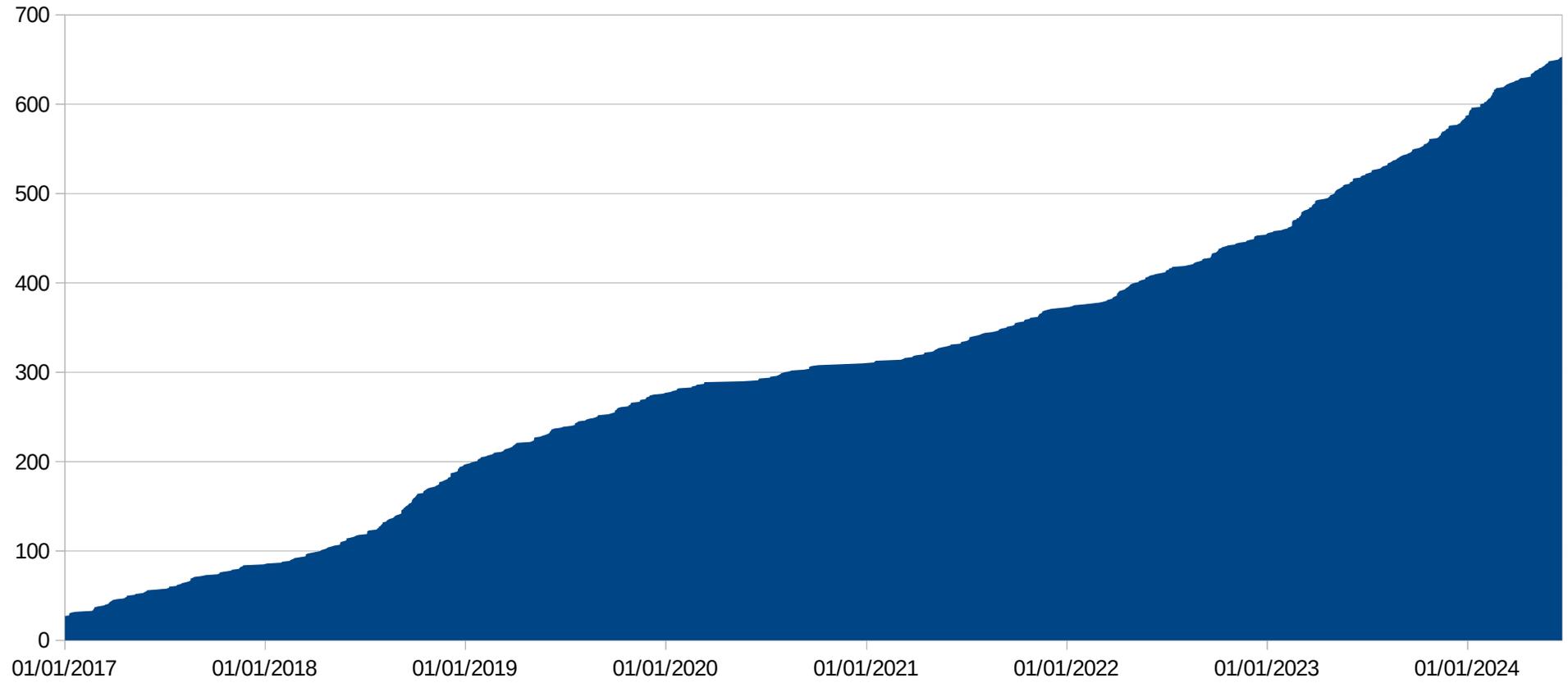
El número de viviendas que son dedicadas al alquiler turístico viene experimentando un crecimiento continuo que parece no tener freno. La cifra más baja de nuevas viviendas incorporadas corresponde a 2020 coincidiendo con la pandemia. El récord anual corresponde a 2023 con 132 viviendas de uso turístico inscritas en un solo año. Para 2024, con los datos del primer semestre, la previsión es que al cierre de año se igualen las cifras de 2023.

De seguir esta progresión al mismo ritmo, haciendo una extrapolación de los datos, se espera que se alcancen las 1000 viviendas de uso turístico para algún momento del año 2027, lo que supone añadir aproximadamente 1800 nuevas plazas para esa fecha a la oferta ya existente.

En la siguiente página se incluye una gráfica de la evolución de viviendas de uso turístico en Ronda con granularidad diaria desde 2017.

<b>Año</b>	<b>Número de viviendas de uso turístico inscritas durante ese año</b>	<b>Número de plazas añadidas durante ese año</b>
2016	27	123
2017	58	295
2018	112	613
2019	80	393
2020	33	164
2021	62	294
2022	83	434
2023	132	705
2024 (primer semestre)	67	343
<b>TOTAL</b>	<b>654</b>	<b>3364</b>

### Evolución de viviendas de uso turístico en Ronda



Se aportan los datos de Comercialización de viviendas turísticas de abril de 2024 publicados para Ronda por Turismo y Planificación Costa del Sol. Estos datos, proporcionados por Lurmetrika, hacen referencia a las viviendas con fines turísticos comercializadas a través de la plataforma Airbnb, sirven para confirmar que el número de establecimientos y plazas en dicha plataforma se aproxima de forma fiel a los del Registro de Turismo de Andalucía para esa misma fecha, y aportan una serie de indicadores interesantes como son el grado de ocupación, el precio medio por plaza, así como la segmentación por cantidad de habitaciones.

## Comercialización de Viviendas Turísticas. Ronda

Abril de 2024



Municipios  
 Ronda

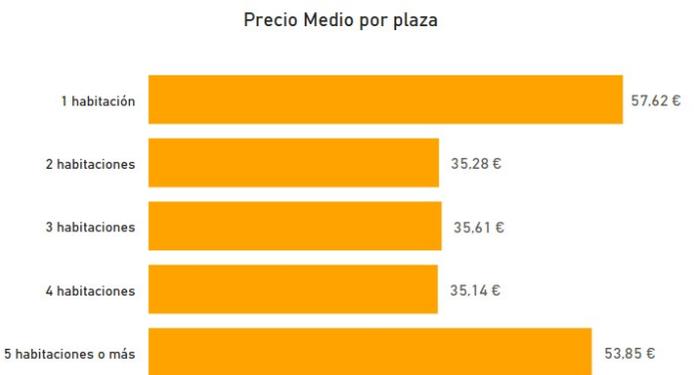
Zona  
 Todas

Año  
 2024

Mes  
 abril



Grado de Ocupación | Ingresos

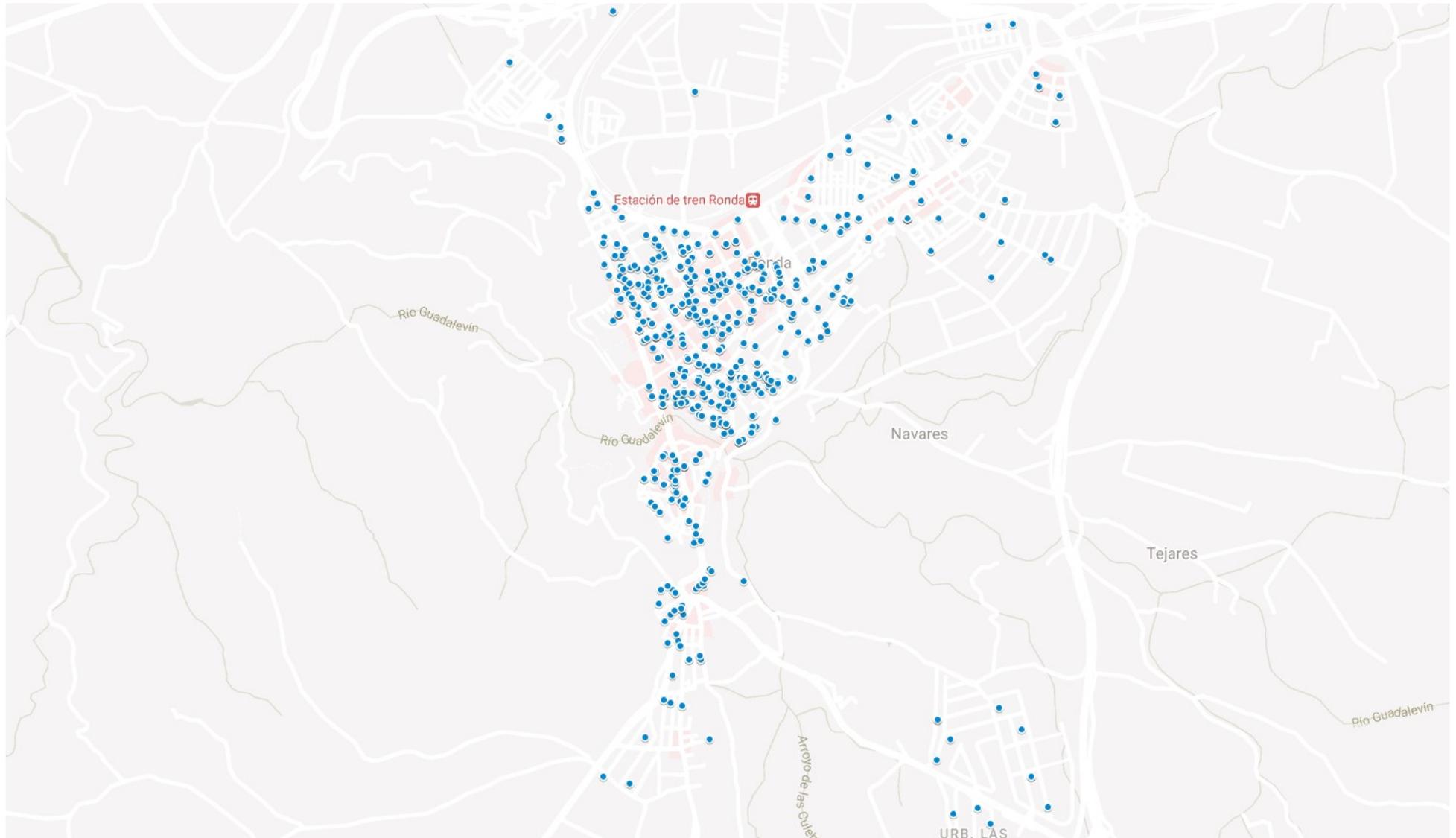


NOTA: Los datos señalados hacen referencia a las Viviendas con Fines Turísticos comercializadas a través de la plataforma Airbnb

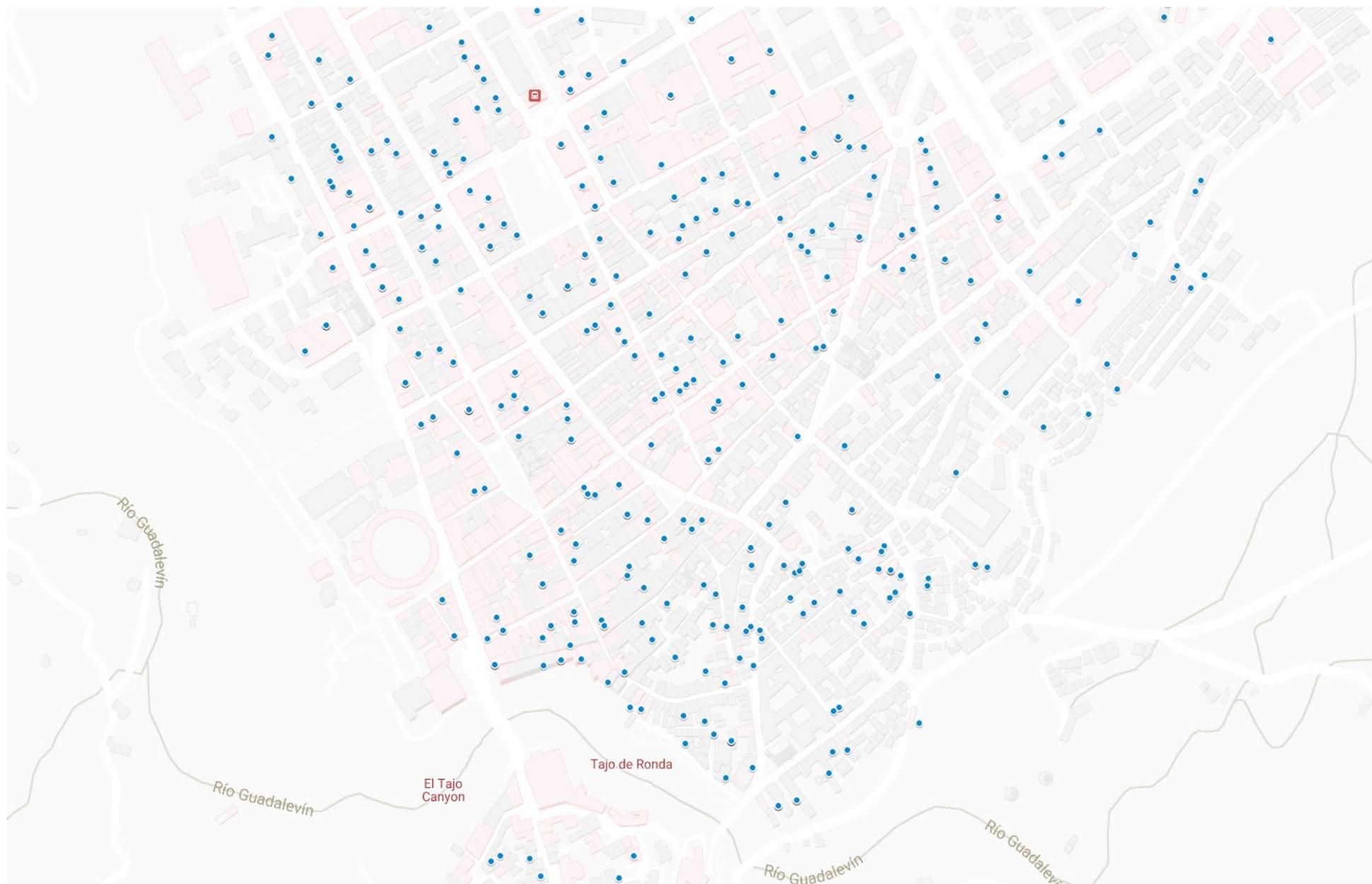
Fuente de Datos: Lurmetrika

## Mapa de viviendas de uso turístico

Vista general de viviendas de uso turístico en la ciudad de Ronda, en estos mapas no se han incluido otro tipo de alojamientos turísticos.



Vista detalle de viviendas de uso turístico en la zona centro de la ciudad de Ronda.



## Principales calles con viviendas de uso turístico

De examinar los domicilios de las viviendas de uso turístico del municipio de Ronda que figuran inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía, tras procesar los nombres de las calles pues existen calles que pueden haber sido escritas de diferentes maneras o con erratas, se extrae el siguiente listado de las calles que cuentan con más viviendas de uso turístico.

El 42% de viviendas de uso turístico se concentra en estas 15 calles.

Vía	Nº de viviendas de uso turístico inscritas
CALLE INFANTES	39
CALLE MOLINO	31
CALLE SEVILLA	30
CARRERA ESPINEL	25
CALLE VIRGEN DE LOS REMEDIOS	23
CALLE SANTA CECILIA	17
CALLE JEREZ	15
CALLE ARMIÑAN	15
AVENIDA ANDALUCÍA	14
CALLE REAL	13
AVENIDA MÁLAGA	12
CALLE NARANJA	12
CALLE LAURIA	10
CALLE COMANDANTE SALVADOR CARRASCO	10
CALLE CANTOS	10

## Propietarios con múltiples viviendas de uso turístico

De examinar los titulares de las viviendas de uso turístico en el municipio de Ronda que figuran inscritas en el Registro de Andalucía, se observa que existen titulares con más de una vivienda registrada a su nombre.

No se está teniendo en cuenta porque no es posible con estos datos, detectar si también tienen más pisos con fines turísticos en otros municipios.

El registro hace mención de titulares, que son las personas a nombre de quien figura la licencia de la explotación turística, pero esta no tiene que coincidir en todos los casos con el propietario del inmueble por ejemplo en el caso de un subarriendo.

Existe un total de 91 propietarios con dos o más viviendas de uso turístico en Ronda cada uno, estos 91 propietarios disponen en conjunto de 205 pisos turísticos. El resto, 449, pertenecen a tenedores con una única VUT a su nombre en el municipio.

Titulares con 5 viviendas de uso turístico	1
Titulares con 4 viviendas de uso turístico	3
Titulares con 3 viviendas de uso turístico	14
Titulares con 2 viviendas de uso turístico	73
Titulares con 1 vivienda de uso turístico	449

Cabe agregar en este punto que 54 de las viviendas de uso turístico (el 8%) están a nombre de 37 sociedades limitadas, mientras que las otras 600 viviendas de uso turístico (un 92%) pertenecen a personas físicas.

## Conclusiones

En este informe se ha identificado y desgranado, a través de un análisis de datos públicos, la tendencia en términos de vivienda de uso turístico que ha experimentado la ciudad de Ronda.

Ronda es un importante destino turístico que enfrenta diferentes desafíos que están relacionados: la escasa presencia de otros sectores económicos, la pérdida y envejecimiento de población, la falta de oportunidades para jóvenes o la gentrificación de sus barrios.

Según datos del INE entre 2016 (una vez segregados Montecorto y Serrato) y 2023, Ronda ha perdido 1052 habitantes. Muchos comercios locales del centro se han visto obligados a cerrar, siendo estos reemplazados por negocios pensados para cubrir las demandas de los turistas. El colegio de Nuestro Padre Jesús situado en el centro se ha cerrado por falta de alumnos.

Por otra parte, sin las viviendas de uso turístico no sería posible absorber la ocupación turística que tiene la ciudad, especialmente en fechas señaladas, y de la que vive por ejemplo el sector de la restauración.

Apostar por aumentar la oferta de edificios de apartamentos turísticos antes que más viviendas de uso turístico, supondría generar mayor inversión y empleos, sin que supongan un problema para las comunidades de propietarios que han de convivir con un piso turístico en su mismo edificio.

Ante esta situación demográfica es fundamental la implicación de las autoridades responsables con este asunto, el fenómeno de los alquileres vacacionales ha proliferado vertiginosamente y ahora requiere que sea atajado para evitar que suponga un problema mayor a largo plazo.

Por ello, se hace un llamamiento a todas las partes interesadas para que utilicen la información presentada en este informe, así como para que hagan aportaciones a la consulta pública previa sobre la normativa de viviendas de uso turístico abierta hace unos días por el Ayuntamiento de Ronda.

Es crucial que se aborden los desafíos que afronta el problema del acceso a la vivienda frente al auge de viviendas que no son destinadas a su fin primordial.

## Información de contacto

Se facilita la siguiente dirección de correo electrónico para consultas adicionales o comentarios:

[callesderonda@outlook.es](mailto:callesderonda@outlook.es)