



Ayuntamiento
de Gijón/Xixón

Gobernanza Turística

Viviendas de Uso Turístico

visita **gijón**




BIOSPHERE



INTRODUCCIÓN

00

Antecedentes

An aerial photograph of a coastal city, likely Valparaíso, Chile. The foreground shows a rocky cliffside with a path leading down to the sea. The middle ground is filled with dense urban development, including numerous multi-story buildings and a prominent church spire. The background features a range of mountains, some with snow-capped peaks, under a clear sky.

La VUT plantea un conjunto de retos urgentes de política pública para las corporaciones locales. Resulta imprescindible encontrar los medios para conciliar la explotación de viviendas con fines turísticos por parte de particulares con un modelo urbano sostenible, que garantice los estándares de convivencia entre los residentes permanentes y quienes visitan nuestras ciudades

Antecedentes

El fenómeno de la VUT enfrenta a la acción política municipal con la necesidad de hacer compatible una oferta de alojamiento turístico heterogénea y en crecimiento, con la protección de los derechos e intereses de los vecinos. También, con el cumplimiento del principio rector recogido por el artículo 47 de la CE, que obliga a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias para el acceso a una vivienda digna.

Diagnóstico de situación



ESTUDIO

Diagnóstico realizado 2022-2023 por la Universidad de Oviedo y Cluster TIC



DATOS

Ausencia de una fotografía clara del impacto de las VUT en el municipio



BENCHMARKING

Necesidad de una comparativa con otros municipios



LOCALIZAR



CATALOGAR



MEDIR

VUT. Globalización, digitalización e impactos sobre las ciudades

01

1.1 Turistificación urbana

- El **turismo** destaca como factor clave de **transformación urbana** impulsando la reorientación económica de las ciudades.
- Esta **transición** refleja el cambio en la fisonomía y fisiología urbanas, marcando la transición hacia la sociedad **post-industrial**.
- La "turistificación" provoca un cambio en la **dinámica socio-territorial** como la conversión de viviendas residenciales en alojamientos turísticos y la imposición de regulaciones administrativas para adaptarse a estas transformaciones.

1.2 Plataformas digitales de intermediación

- El alquiler de viviendas para uso turístico (VUT) no es nuevo en España, especialmente en destinos turísticos litorales. Aunque la VUT ha sido común en áreas inicialmente turísticas, su consolidación como opción en ciudades es reciente.
- La VUT ha ingresado a las áreas urbanas impulsada por cambios en la comercialización turística, desplazando funciones urbanas complejas y afectando usos residenciales y comerciales locales.
- Este fenómeno, observable en la concentración de VUT en ciertos distritos y barrios, está transformando la dinámica urbana, presionando a menudo a los usos locales en favor de aquellos orientados a visitantes, resultando en su reemplazo de manera casi inevitable.

1.3 VUT y sobre-turismo urbano

CAPACIDAD DE CARGA

El flujo de visitantes puede poner en riesgo la capacidad de acogida de las ciudades y saturar el territorio urbano.

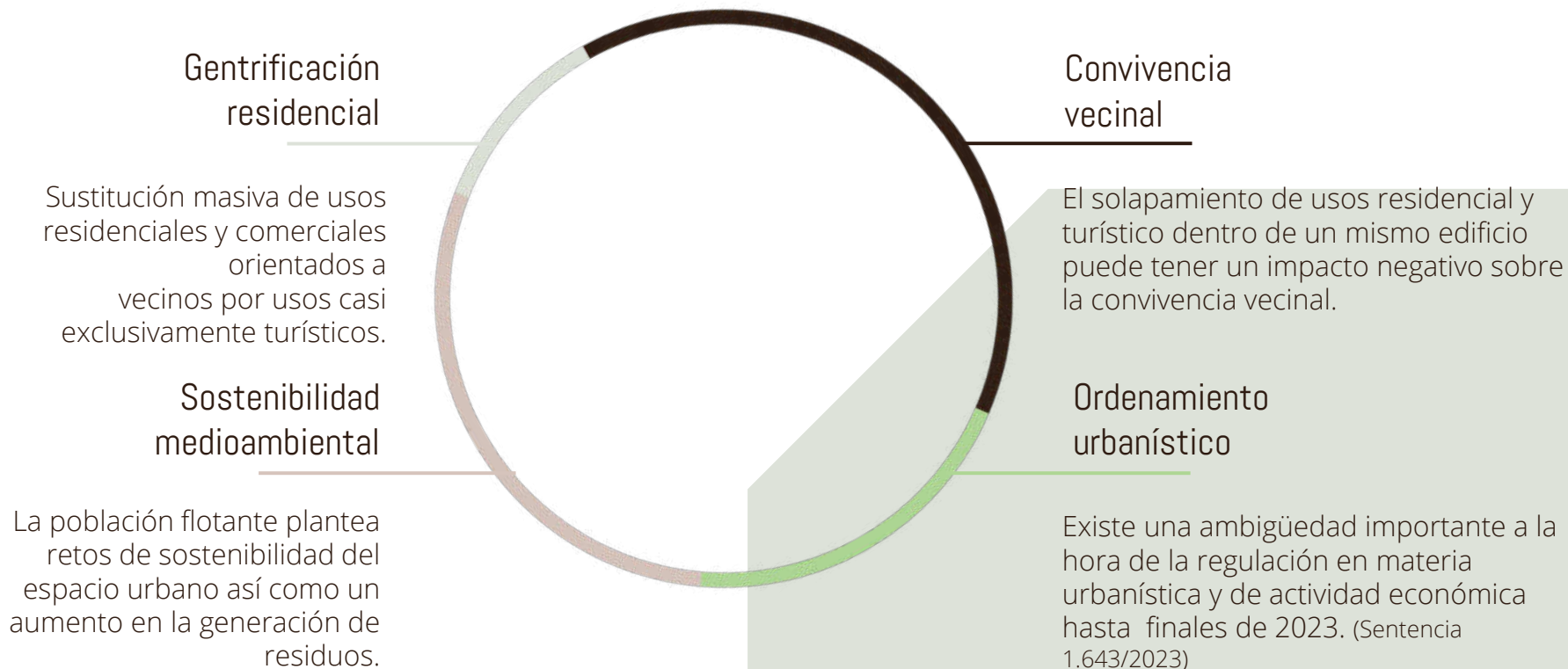
COMUNIDAD LOCAL

Los residentes pueden observar que el incremento de turistas deteriora la ciudad como espacio de vida, rechazando la actividad turística en los destinos.

TURISTAS

Los visitantes perciben la angustia socio-territorial del sobre-turismo y pueden valorar negativamente su experiencia conllevando una pérdida de atractivo del destino.

1.4 Impacto socio-territorial de la VUT



Benchmarking de ciudades

02

2.0 Metodología



01

Comparativa de 5 municipios de localización costera, tamaño de población de > 100.000 habitantes y grado de urbanización alto, situados en el norte de España y con una oferta turística y similar

02

Describe y mide el impacto objetivo de la VUT en el municipio de Gijón Vs Vigo, A Coruña, Santander y San Sebastián.

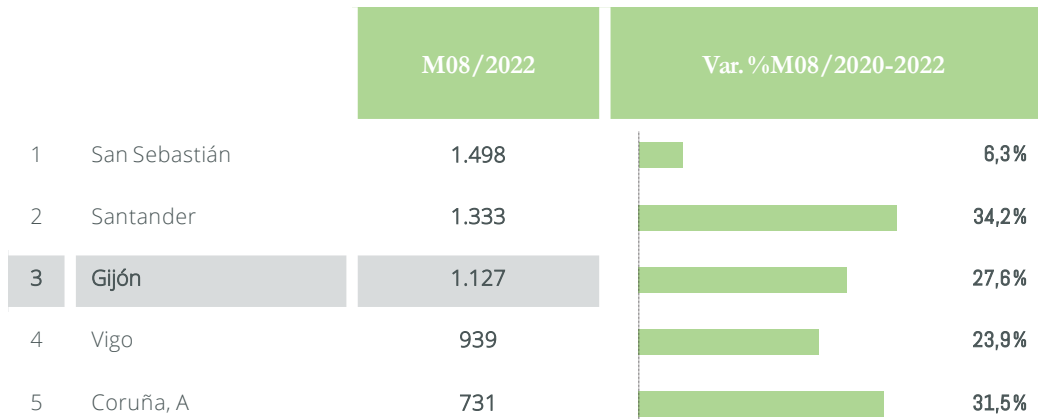
03

Serie comparativa de datos disponibles de VUT de la EEM-VUT, registro oficial de cada CCAA de cada municipio

04

Análisis del indicador de saturación de tensionamiento residencial número de VUT por cada 100 viviendas

2.1. Benchmarking

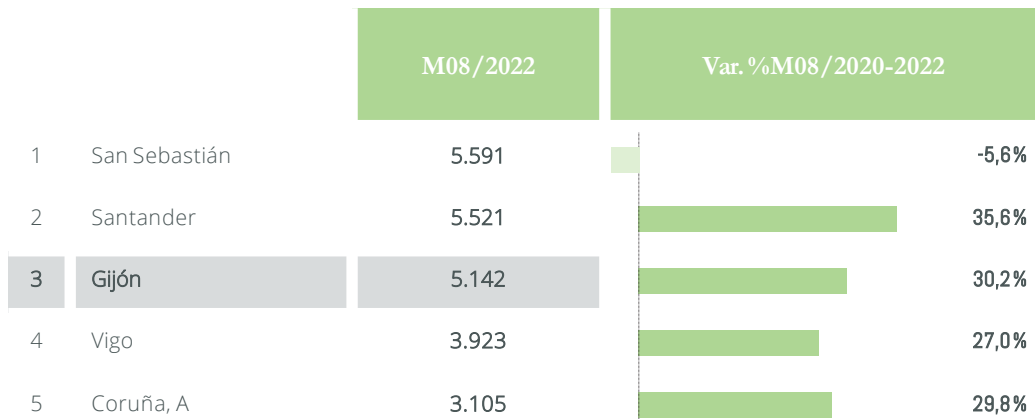


VUT totales registradas

M08/2020 - M08/2022

Datos oficiales INE - EEM-VUT

2.2. Benchmarking



Plazas VUT totales

M08/2020 - M08/2022

Datos oficiales INE - EEM-VUT

2.3. Benchmarking



		M08/2022
1	Gijón	4,6
2	Coruña, A	4,3
3	Vigo	4,2
4	Santander	4,1
5	San Sebastián	3,7

Plazas por cada VUT

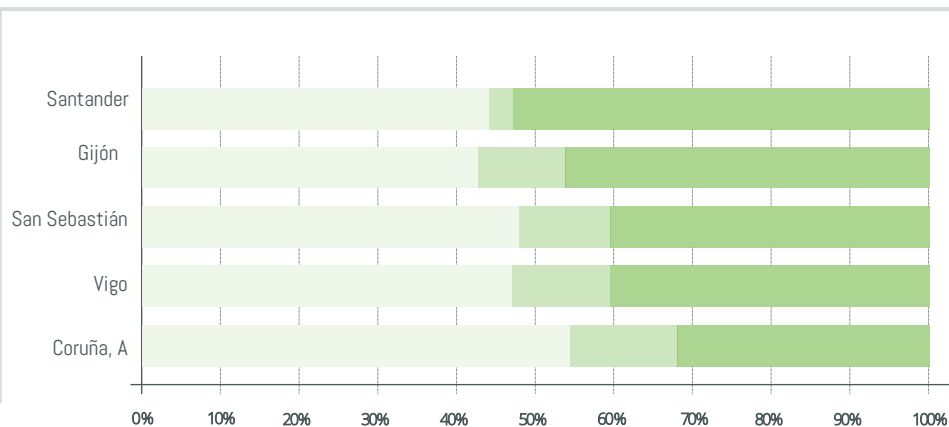
M08/2020 - M08/2022

Datos oficiales INE - EEM-VUT

2.4. Benchmarking (Plazas totales de alojamiento)



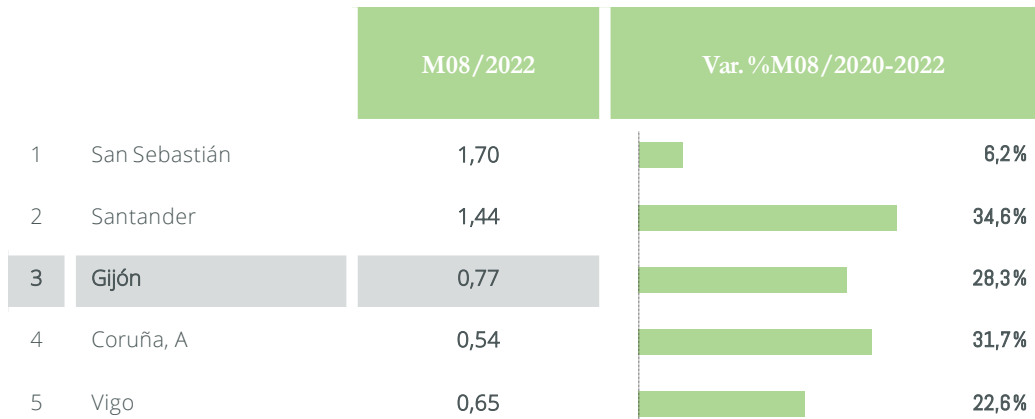
		Hoteles	Extrahoteleros	VUT	Total	%VUT
1	Santander	4.601	330	5.521	10.452	52,8
2	Gijón	4.723	1.248	5.142	11.113	46,3
3	San Sebastián	6.969	1.681	5.925	14.575	40,7
4	Vigo	4.510	1.198	3.923	9.631	40,7
5	Coruña, A	5.238	1.325	3.105	9.668	32,1



Datos oficiales INE - EEM-VUT



2.5. Benchmarking

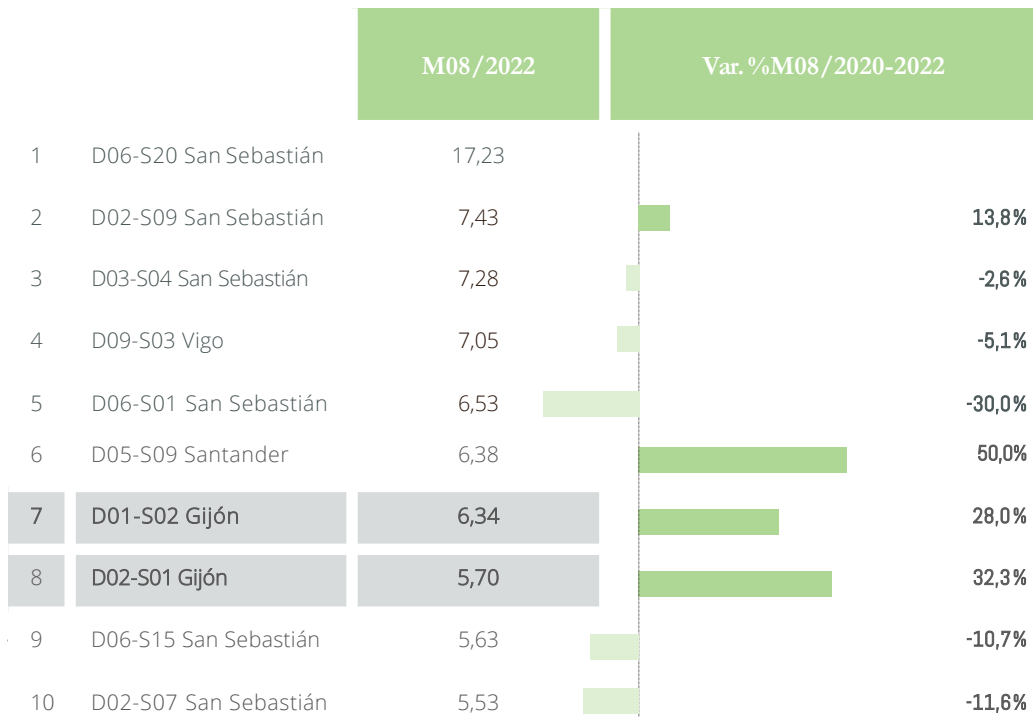


Número de VUT por cada 100 viviendas del total del municipio (Tensión Residencial)

M08/2020 - M08/2022

Datos oficiales INE - EEM-VUT y censo de viviendas INE

2.6. Benchmarking



Número de VUT por cada 100 viviendas TOP 10 sección censal (Tensión Residencial)

M08/2020 M08/2022

Datos oficiales INE - EEM-VUT

Oferta comercial VUT Gijón/Xixón

03

Impacto objetivo de la VUT comercializada

BARRIOS

Conocer al detalle los datos concretos de VUT comercializadas en cada barrio agregado mediante sección censal.

DESCRPTORES

Estadísticos desagregados por:

- Total VUT comercializadas
- Plazas totales VUT comercializadas
- Plazas por VUT comercializada
- Total Plazas alojamiento turístico

INDICADORES

De tensionamiento desagregados por:

- Densidad Espacial VUT
- Presión residencial VUT
- Intensidad Poblacional VUT
- Concentración turística total por intensidad poblacional

3.0 Metodología



01

Uso de el motor de raspado electrónico [o web scrapping] HARMARI Soft. que permite la monitorización en tiempo real de los alojamientos turísticos que se publicitan bajo las distintas modalidades de VUT en los portales de comercialización (AirBnB, Booking, Homeaway...)

02

REAT-PA (Registro oficial Principado) para obtener la oferta de alojamiento convencional y plazas.

03





Datos de superficie de la Cartografía Digitalizada por secciones censales, el último Censo de Población y Viviendas [Fuente INE 2021].

04

Cifras de la Estadística del Padrón Municipal (2022) y registro secciones censales agrupadas por barrios.



3.1. VUT comercializada

	M08/2022	M08/2023	Dif. (n)	Var. %M08/2022-2023	
Número de VUT	1.791	2.055	264		14,7%
Plazas en VUT	6.951	8.257	1.306		18,8%
Plazas por VUT	3,9	4,0	0,1		0%
Plazas T. alojamiento turístico	12.062	13.480	1.418		11,8%

Totales de alojamiento y VUT

Datos HARMARI M08/2022
M08/2023 y REAT-PA

3.2. VUT comercializada



		M08/2023		Var. M08/2022-2023	
1	Centro- El Carmen	630		72	12,9%
2	La Arena	320		53	19,9%
3	El Llano	213		33	18,3%
4	Cimavilla	142		13	10,1%
5	El Natahoyo-Moreda	113		13	13,0%
6	Ceares	107		23	27,4%
7	Laviada	105		8	8,2%
8	La Calzada	70		19	37,3%
9	El Coto	42		3	7,7%
10	Pumarín	30		-9	-23,1%

Top 10 VUT comercializada por
barrios y variación

Datos HARMARI M08/2022
M08/2023

3.3. VUT comercializada



		M08/2023		Var. M08/2022-2023	
1	Centro- El Carmen	2.425		325	15,5%
2	La Arena	1313		283	27,5%
3	El Llano	839		145	20,9%
4	Cimavilla	495		88	21,8%
5	El Natahoyo-Moreda	473		89	23,2%
6	Laviada	427		48	12,7%
7	Ceaes	391		86	28,2%
8	La Calzada	256		56	28,0%
9	El Coto	166		6	3,8%
10	Bibio-El Parque	114		-39	-28,7%

Top 10 plazas totales VUT
comercializada por barrios y
variación

Datos HARMARI M08/2022
M08/2023

3.4. VUT comercializada



M08/2023

1	Nuevo Gijón	5,2
2	El Polígono	4,4
3	Contrueces	4,2
4	El Natahoyo-Moreda	4,2
5	La Arena	4,1
6	Laviada	4,1
7	El Coto	4,0
8	El Llano	3,9
9	Bibio-El Parque	3,9
10	Centro-El Carmen	3,8

Top 10 plazas totales por cada
VUT comercializada por barrios

Datos HARMARI M08/2023

3.5. Concentración turística total comercializada



		M08/2023	% VUT
1	Centro- El Carmen	4377	55,4%
2	La Arena	1587	82,7%
3	El Llano	1007	83,3%
4	Cimavilla	782	63,3%
5	Natahoyo-Moreda	622	76,0%
6	Ceaes	579	67,5%
7	Laviada	532	80,3%
8	El Bibio-El parque	456	25,0%
9	La Calzada	411	62,3%
10	El Polígono	338	20,7%

Top 10 plazas totales alojamiento turístico comercializada por barrios y % de VUT de esas plazas

Datos HARMARI M08/2023

Tensionamiento comercial VUT Gijón/Xixón

03.A

3.A.1. Tensionamiento de la VUT comercializada



Ayuntamiento
de Gijón/Nixón

	M08/2023
1 La Arena	9,74
2 Centro-El Carmen	6,37
3 Cimavilla	5,67
4 Laviada	3,13
5 El Llano	2,21
6 El Coto	1,37
7 El Natahoyo-Moreda	0,83
8 Ceares	0,75
9 Bibio-El Parque	0,69
10 Pumarín	0,61

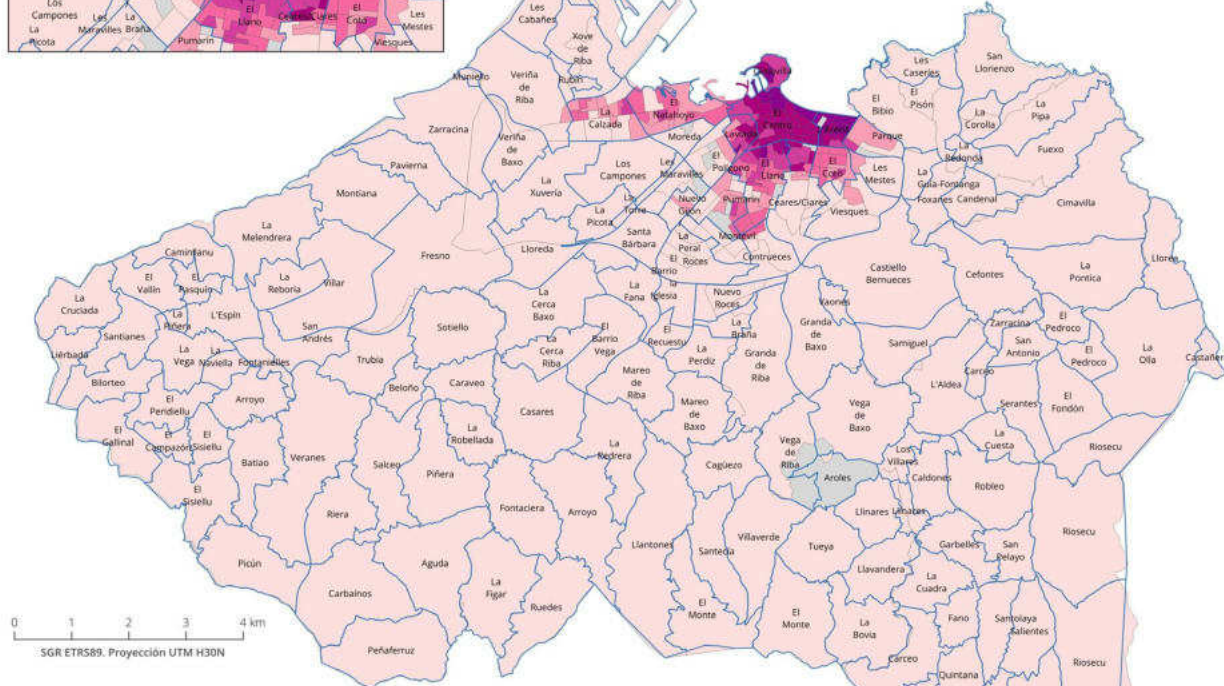
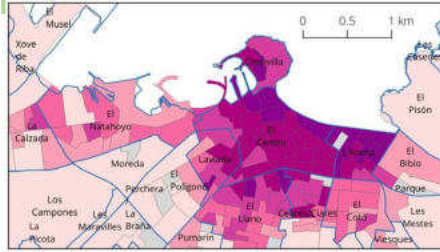
Indicador de tensionamiento por densidad espacial de la VUT comercializada

Datos HARMARI M08/2023



Tensionamiento por densidad espacial de la VUT comercializada

VUT: Viviendas de uso turístico y viviendas vacacionales. Límites de las secciones censales (2022) y datos de población (2022) obtenidos del INE. Datos de sobre las VUT obtenidos de la aplicación Harmani (agosto de 2023). Límites de los barrios proporcionados por el Ayuntamiento de Gijón.



3.A.2. Tensionamiento de la VUT comercializada



Ayuntamiento
de Gijón/Nixón

		M08/2023
1	Cimavilla	8,04
2	Centro-El Carmen	3,16
3	La arena	3,05
4	Bibio-El Parque	1,80
5	Laviada	1,34
6	El Natahoyo-Moreda	1,29
7	Ceaes	1,22
8	El Llano	1,04
9	El Coto	0,95
10	Santa Barbara	0,80

Indicador de tensionamiento por presión residencial de la VUT comercializada

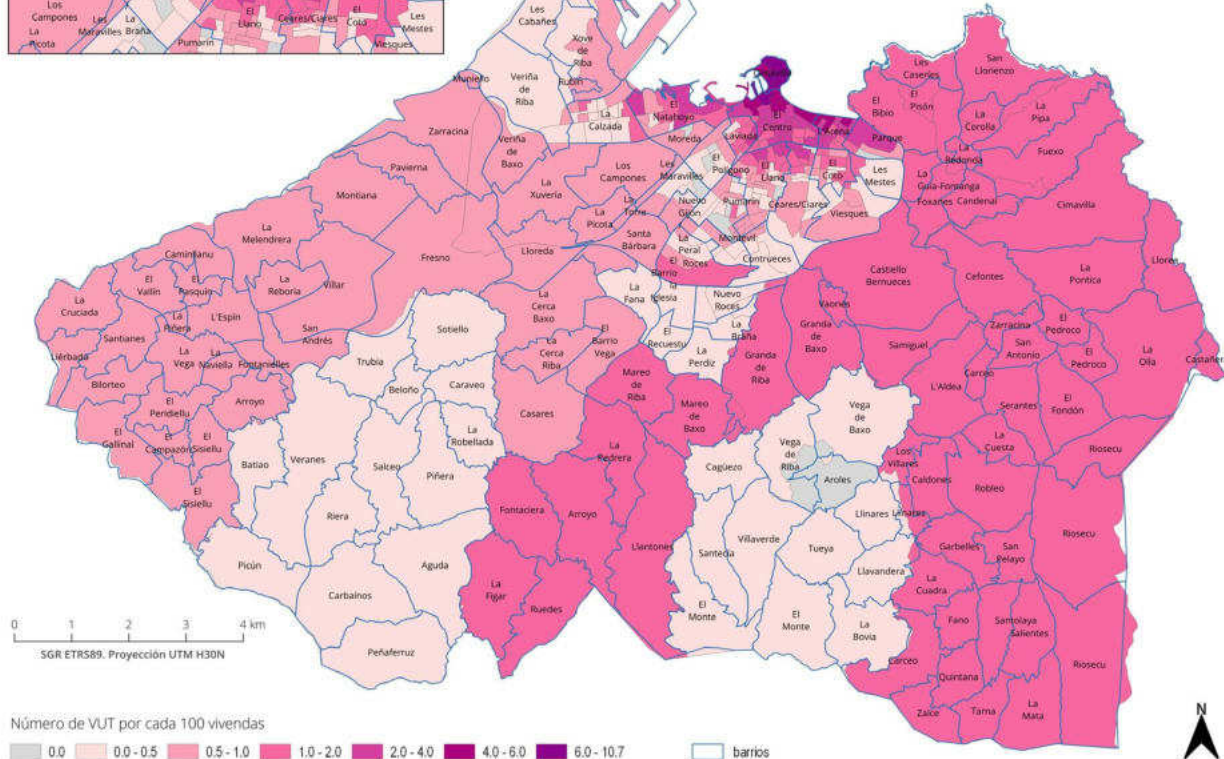
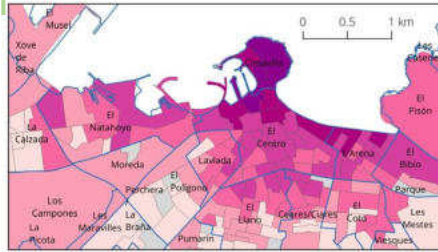
Datos Harmari M08/2023 y censo de viviendas INE

visita **gijón**



Tensionamiento por presión residencial de la VUT comercializada

VUT: Viviendas de uso turístico y viviendas vacacionales. Límites de las secciones censales (2022) y datos de población (2022) y de vivienda (2021) obtenidos del INE. Datos de sobre las VUT obtenidos de la aplicación Harmari (agosto de 2023). Límites de los barrios proporcionados por el Ayuntamiento de Gijón.



3.A.3. Tensionamiento de la VUT comercializada



		M08/2023
1	Cimavilla	19,35
2	La Arena	8,43
3	Centro-El Carmen	8,19
4	Bibio-El Parque	3,76
5	Laviada	3,14
6	El Natahoyo-Moreda	2,97
7	Ceaes	2,57
8	El Llano	2,24
9	El Coto	2,13
10	Roces	1,27

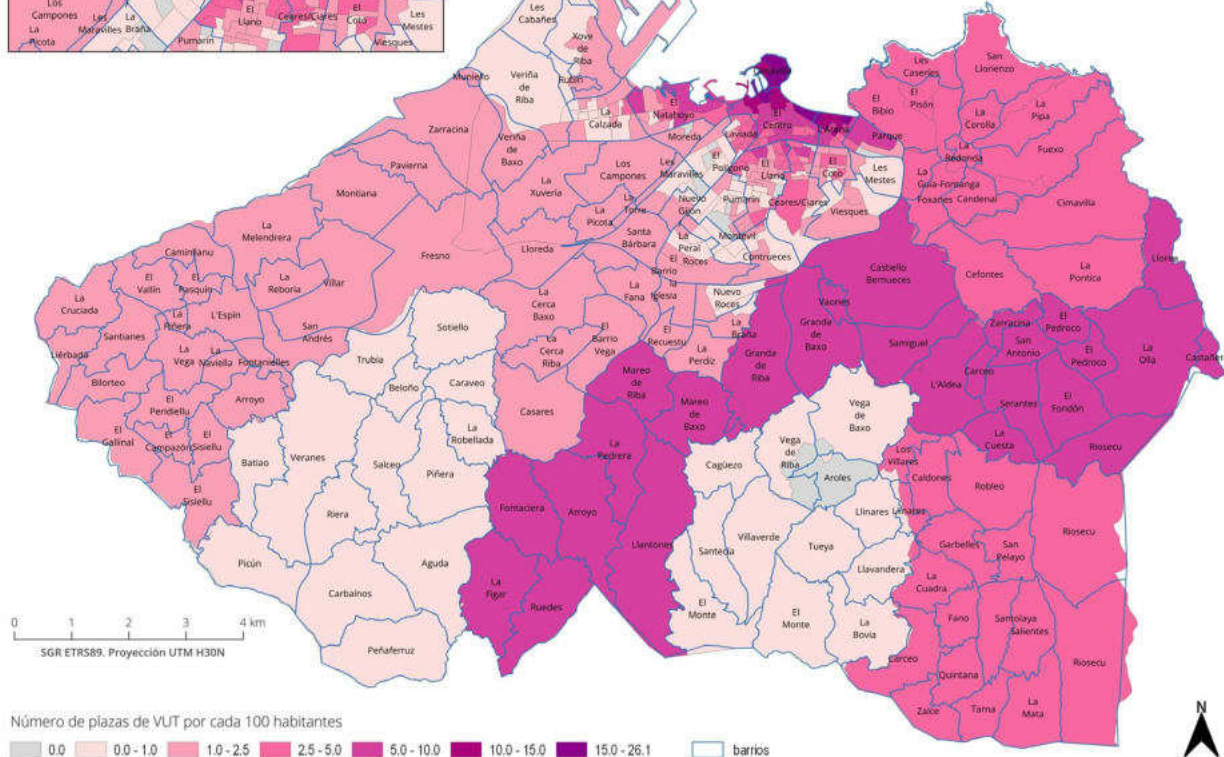
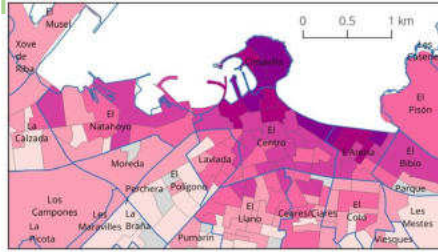
Indicador de tensionamiento por intensidad poblacional de la VUT comercializada

Datos Harmari M08/2023 y datos padrón Ayto 2022



Tensionamiento por intensidad poblacional de la VUT comercializada

VUT: Viviendas de uso turístico y viviendas vacacionales. Límites de las secciones censales (2022) y datos de población (2022) y de vivienda (2021) obtenidos del INE. Datos de sobre las VUT obtenidos de la aplicación Harmari (agosto de 2023). Límites de los barrios proporcionados por el Ayuntamiento de Gijón.



Número de plazas de VUT por cada 100 habitantes





3.A.4. Tensionamiento concentración turística total comercializada

		M08/2023
1	Cimavilla	30,55
2	Centro-El Carmen	14,67
3	Bibio-El Parque	11,21
4	La Arena	10,03
5	Laviada	3,87
6	Ceares	3,64
7	El Natahoyo-Moreda	3,59
8	El Polígono	3,53
9	Montevil	2,64
10	El Llano	2,61

Indicador de tensionamiento concentración turística comercializada **total** por intensidad poblacional

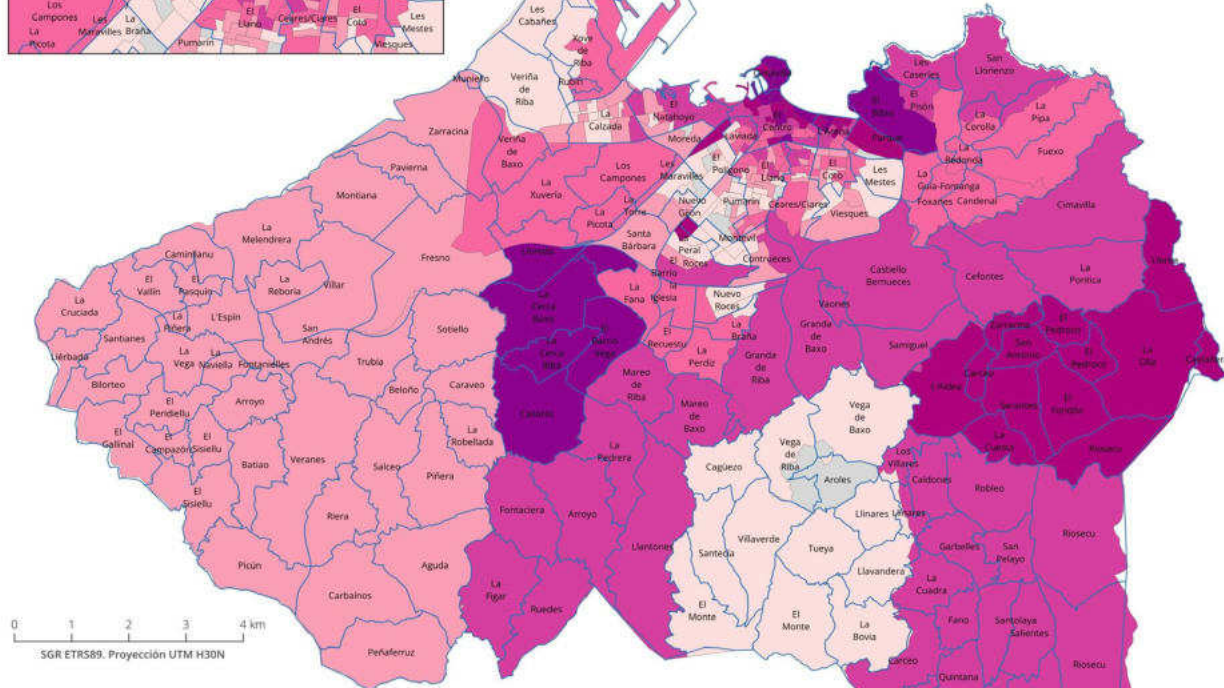
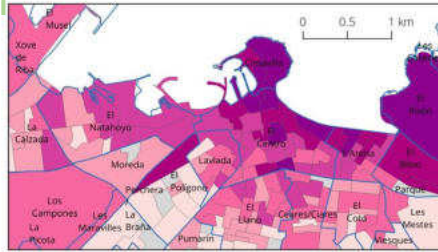
Datos Harmari M08/2023, REAT-PA y datos padrón Ayto 2022



Tensionamiento por concentración turística con cómputo de la VUT comercializada

VUT: Viviendas de uso turístico y viviendas vacacionales. Límites de las secciones censales (2022) y datos de población (2022) y de vivienda (2021) obtenidos del INE. Datos de sobre las VUT obtenidos de la aplicación Harmari (agosto de 2023). Límites de los barrios proporcionados por el Ayuntamiento de Gijón.

Cartografía de tensionamiento 3A4



0 1 2 3 4 km
SGR ETRS89. Proyección UTM H30N

Número de plazas de alojamiento por cada 100 habitantes

0.0 0.0-1.0 1.0-2.5 2.5-5.0 5.0-10 10.0-25.0 25.0-59.0

barrios



Oferta registrada VUT Gijón/Xixón

04

Impacto objetivo de la VUT registrada

BARRIOS

Conocer al detalle los datos concretos de VUT comercializadas en cada barrio agregado mediante sección censal.

DESCRPTORES

Estadísticos desagregados por:

- Total VUT comercializadas
- Plazas totales VUT comercializadas
- Plazas por VUT comercializada
- Total Plazas alojamiento turístico

INDICADORES

De tensionamiento desagregados por:

- Densidad Espacial VUT
- Presión residencial VUT
- Intensidad Poblacional VUT
- Concentración turística total por intensidad poblacional

4.0. Metodología



01

REAT-PA (Registro oficial Principado) para obtener la oferta de alojamiento convencional y VUT así como de plazas .

02

Censo de población y viviendas del INE (2021)





03

Datos de superficie por secciones censales y cifras de la Estadística del Padrón Municipal (2022).

04

El ámbito geográfico de las 198 secciones agrupadas por barrios.

4.1. VUT Registrada

	M08/2022	M08/2023	Dif. (n)	Var. %M08/2022-2023	
Número de VUT	1.197	1.425	228		19,0%
Plazas en VUT	5.788	6.901	1.113		19,2%
Plazas por VUT	4,8	4,8	0,0		0%
Plazas T. alojamiento turístico	10.899	12.124	1.225		11,2%

Plazas totales de alojamiento y VUT

Datos registro de REAT-PA
M08-2022 –M08/2023

4.2. VUT registrada



		M08/2023		Var. M08/2022-2023	
1	Centro- El Carmen	455		76	20,1%
2	La Arena	236		28	13,5%
3	Cimavilla	124		19	18,1%
4	El Llano	123		24	24,2%
5	Laviada	79		19	31,7%
6	El Natahoyo-Moreda	75		3	4,2%
7	Ceaes	67		12	21,8%
8	La Calzada	41		9	28,1%
9	El Coto	30		8	36,4%
10	Bibio-El Parque	28		3	12,0%

Top 10 VUT registrada por barrios

Datos REAT-PA M08/2022
M08/2023

4.3. VUT registradas



		M08/2023		Var. M08/2022-2023
1	Centro- El Carmen	2138		377 21,4%
2	La Arena	1150		145 14,4%
3	El Llano	596		113 23,4%
4	Cimavilla	487		75 18,2%
5	Laviada	426		95 28,7%
6	El Natahoyo-Moreda	355		13 3,8%
7	Ceaes	310		60 24,0%
8	La Calzada	205		45 28,1%
9	El Coto	136		36 36,0%
10	Bibio- El Parque	133		18 15,7%

Top 10 plazas totales VUT
registradas por barrios

Datos REAT-PA M08/2022
M08/2023

4.4. VUT registrada



Ayuntamiento
de Gijón/Nixón

M08/2023

1	Nuevo Rocés	7,0
2	Las Mestas	6,1
3	Laviada	5,4
4	El Polígono	5,3
5	Pumarín	5,2
6	La Calzada	5,0
7	Nuevo Gijón	5,0
8	Contrueces	4,9
9	La Arena	4,9
10	El Llano	4,8

Top 10 plazas totales por cada VUT
registrada por barrios

Datos REAT-PA M08/2023

visita **gijón**

4.5. Concentración turística total registrada



		M08/2023	% VUT
1	Centro- El Carmen	4.090	52,3%
2	La Arena	1.424	80,8%
3	Cimavilla	774	62,9%
4	El Llano	764	78,0%
5	Laviada	531	80,2%
6	El Natahoyo-Moreda	504	70,4%
7	Ceaes	498	62,2%
8	El Bibio-El Parque	475	28,0%
9	La Calzada	360	56,9%
10	El Polígono	332	19,3%

Top 10 plazas totales alojamiento turístico registrada por barrios y % de VUT de esas plazas

Datos REAT-PA M08/2023

Tensionamiento VUT registrada Gijón/Xixón

04.a

4.a.1. Tensionamiento VUT registrada



		M08/2023
1	La Arena	7,18
2	Cimavilla	4,95
3	Centro-El Carmen	4,60
4	Laviada	2,36
5	El Llano	1,23
6	El Coto	0,98
7	Bibio-El Parque	0,60
8	El Natahoyo-Moreda	0,54
9	Ceaes	0,47
10	La Calzada	0,34

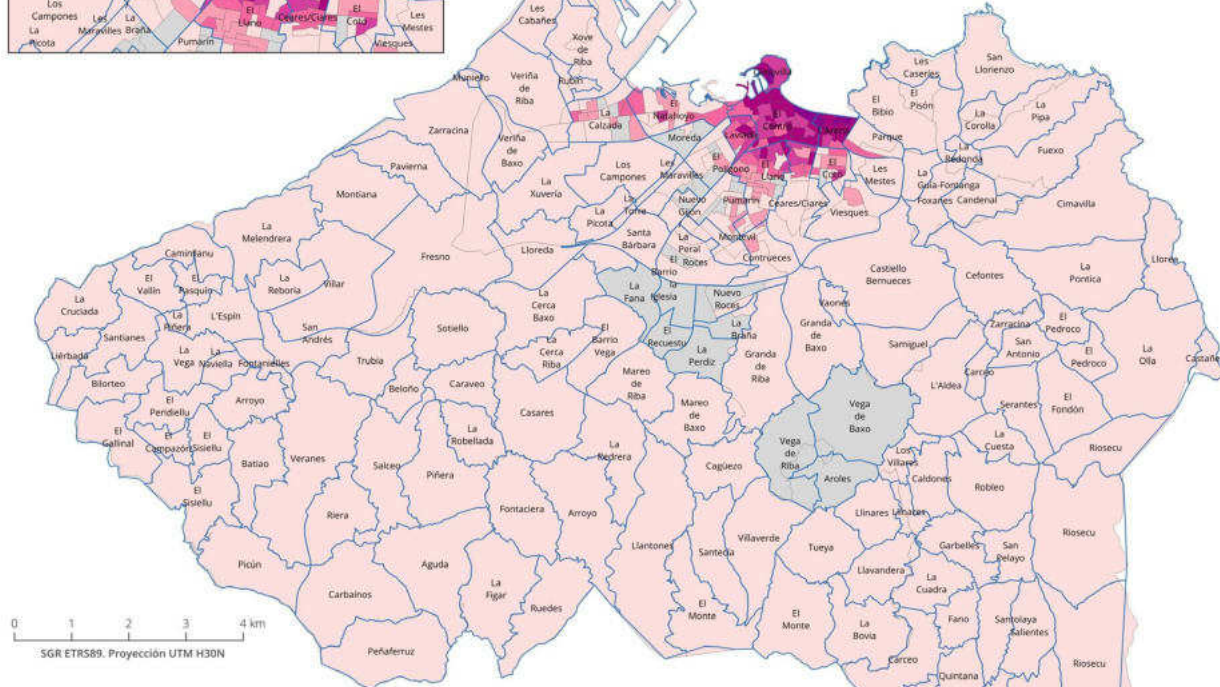
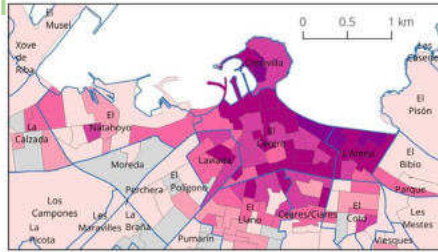
Indicador de tensionamiento por densidad espacial de la VUT registrada

Datos REAT-PA M08/2023



Tensionamiento por densidad espacial de la VUT registrada

VUT: Viviendas de uso turístico y viviendas vacacionales. Límites de las secciones censales (2022) y datos de población (2022) obtenidos del INE. Datos registrales de VUT obtenidos del Principado de Asturias (2023). Límites de los barrios proporcionados por el Ayuntamiento de Gijón.



0 1 2 3 4 km
SGR ETRS89. Proyección UTM H30N

Número de VUT por hectárea



4.a.2. Tensionamiento VUT registrada



Ayuntamiento
de Gijón/Nixón

		M08/2023
1	Cimavilla	7,02
2	Centro-El Carmen	2,28
3	La Arena	2,25
4	Bibio-El Parque	1,33
5	El Natahoyo-Moreda	0,81
6	Cearas	0,73
7	El Coto	0,68
8	Las Mestas	0,66
9	El Llano	0,59
10	Viesques	0,50

Indicador de tensionamiento por presión residencial de la VUT registrada

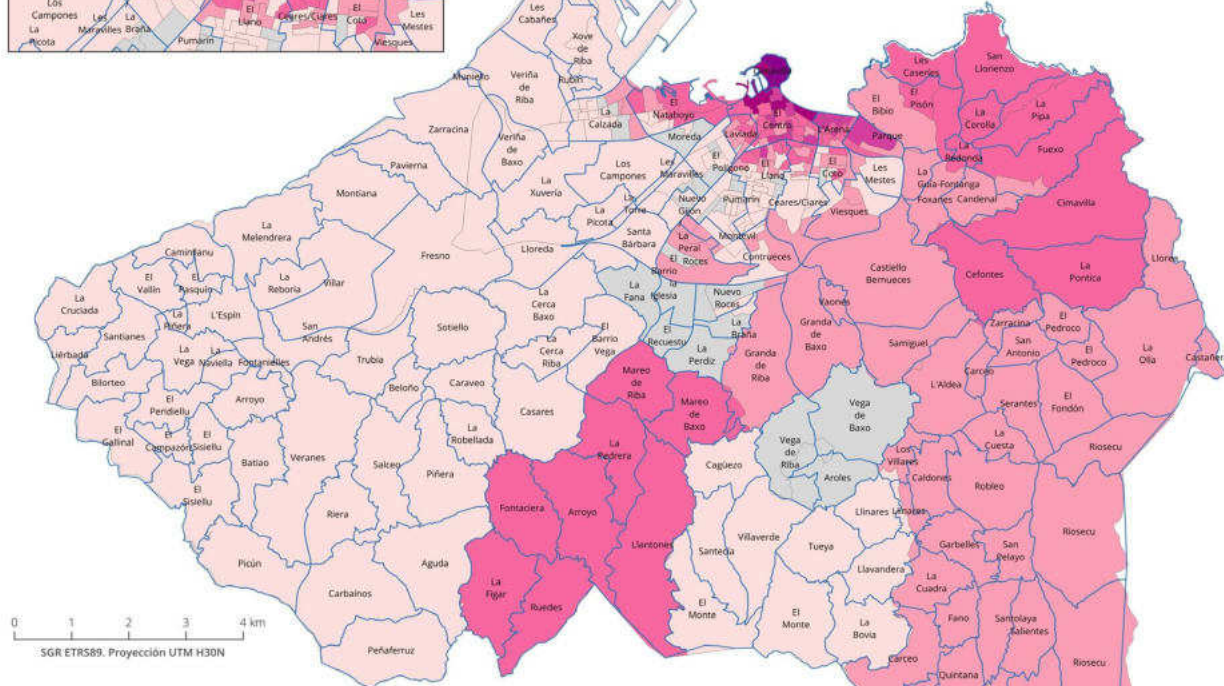
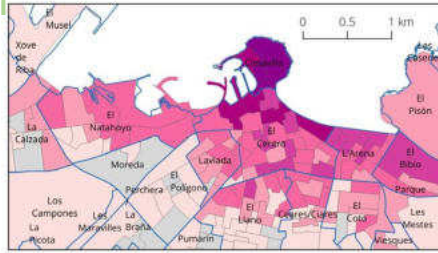
Datos REAT-PA M08/2023 y censo de viviendas INE 2021

visita **gijón**



Tensionamiento por presión residencial de la VUT registrada

VUT: Viviendas de uso turístico y viviendas vacacionales. Límites de las secciones censales (2022) y datos de población (2022) y de vivienda (2021) obtenidos del INE. Datos registrales de VUT obtenidos del Principado de Asturias (2023). Límites de los barrios proporcionados por el Ayuntamiento de Gijón.



Número de VUT por cada 100 viviendas



barrios



4.a.3. Tensionamiento de la VUT registrada



		M08/2023
1	Cimavilla	19,04
2	La Arena	7,38
3	Centro-El Carmen	7,22
4	Bibio-El Parque	3,29
5	Laviada	3,13
6	El Natahoyo-Moreda	2,08
7	Ceaes	1,96
8	Las Mestas	1,83
9	El Coto	1,74
10	El Llano	1,56

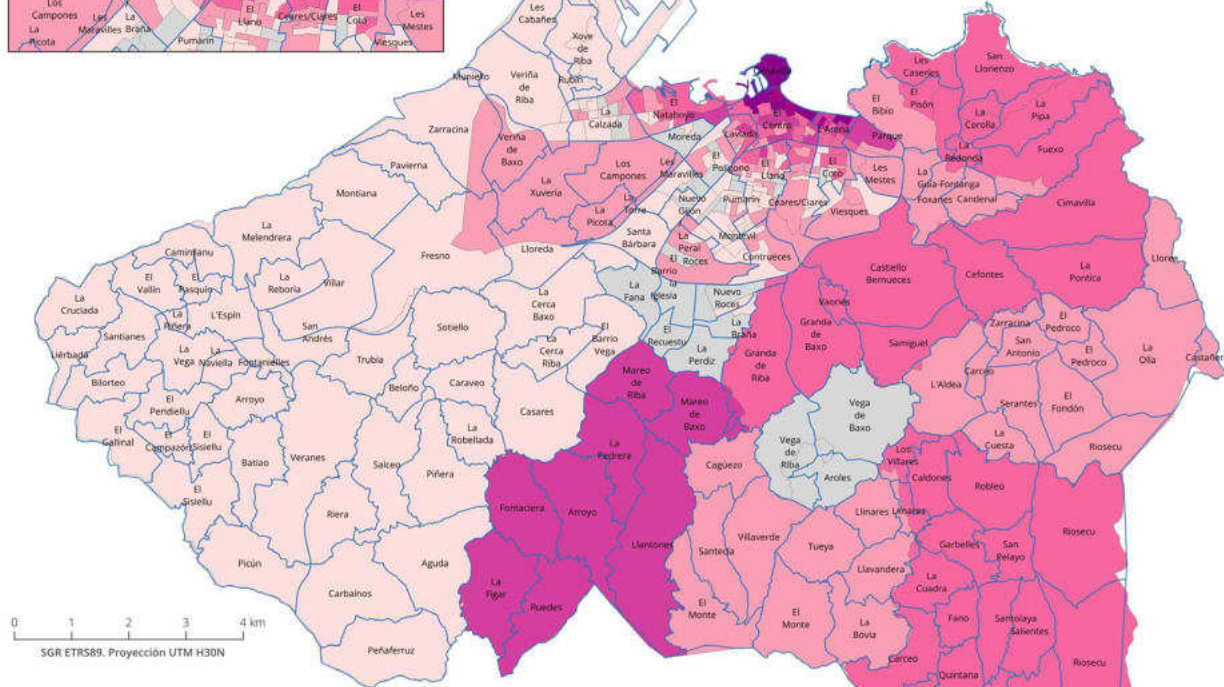
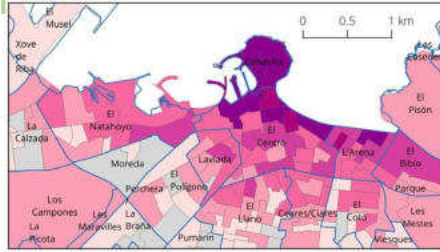
Indicador de tensionamiento por intensidad poblacional de la VUT registrada

Datos REAT-PA M08/2023 y datos padrón
Ayto 2022



Tensionamiento por intensidad poblacional de la VUT registrada

VUT: Viviendas de uso turístico y viviendas vacacionales. Límites de las secciones censales (2022) y datos de población (2022) y de vivienda (2021) obtenidos del INE. Datos registrales de VUT obtenidos del Principado de Asturias (2023). Límites de los barrios proporcionados por el Ayuntamiento de Gijón.



4.a.4. Tensionamiento concentración turística total registrada



		M08/2023
1	Cimavilla	30,26
2	Centro-El Carmen	13,82
3	Bibio-El Parque	11,76
4	La Arena	9,14
5	Laviada	3,91
6	El Polígono	3,50
7	Ceares	3,15
8	El Natahoyo-Moreda	2,95
9	Montevil	2,52
10	Roces	2,49

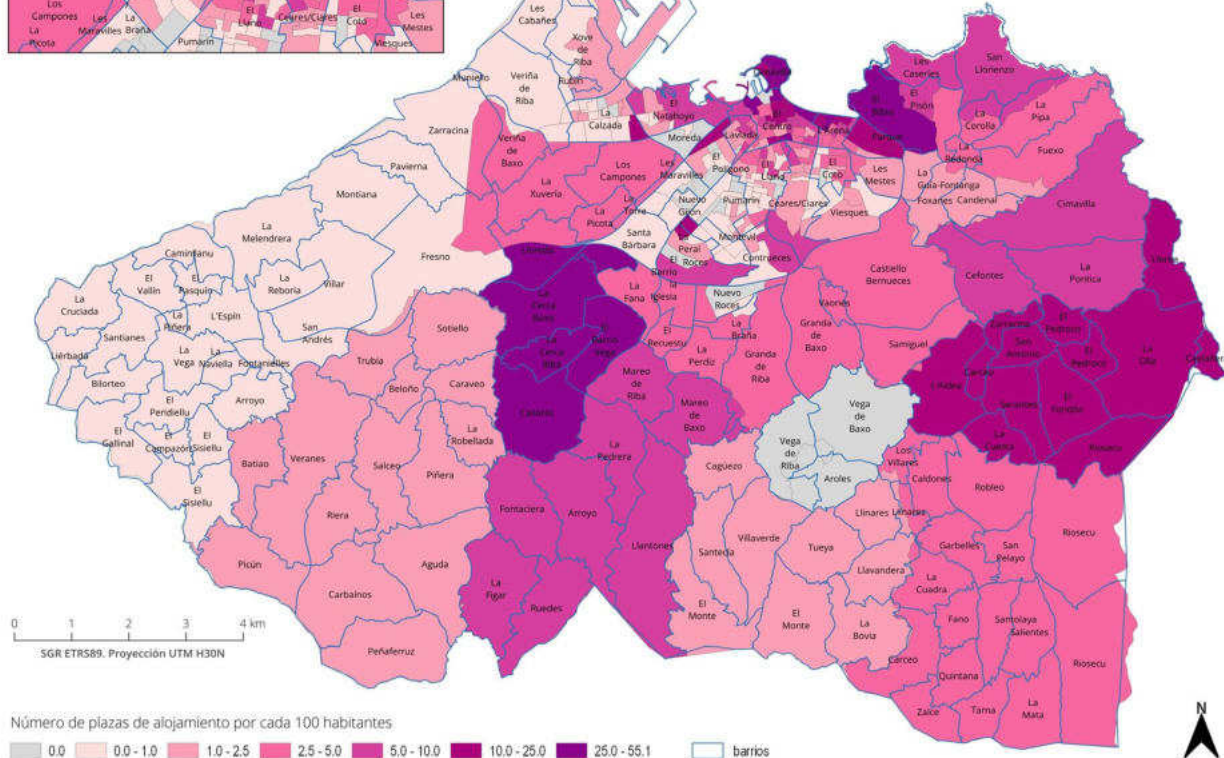
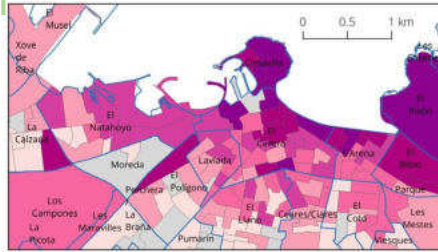
Indicador de tensionamiento concentración turística registrada total por intensidad poblacional

Datos REAT-PA M08/2023 y datos padrón Ayto 2022



Tensionamiento por concentración turística con cómputo de la VUT registrada

VUT: Viviendas de uso turístico y viviendas vacacionales. Límites de las secciones censales (2022) y datos de población (2022) y de vivienda (2021) obtenidos del INE. Datos registrales de VUT obtenidos del Principado de Asturias (2023). Límites de los barrios proporcionados por el Ayuntamiento de Gijón.



0 1 2 3 4 km
SGR ETRS89. Proyección UTM H30N

Número de plazas de alojamiento por cada 100 habitantes

0,0 0,0 - 1,0 1,0 - 2,5 2,5 - 5,0 5,0 - 10,0 10,0 - 25,0 25,0 - 55,1 barrios



Cartografía de tensionamiento 4a4