

INFORME SOBRE LA RELACIÓN ENTRE LAS VIVIENDAS DE USOS TURÍSTICOS Y SUS EFECTOS EN EL MERCADO DE VIVIENDAS DE ALQUILER EN EL DESTINO MÁLAGA¹

Pablo Armario Pérez. Investigador de IATUR.

Mario Blanco Vílchez. Investigador de IATUR.

Fátima Santos Izquierdo. Investigadora de IATUR.

Enrique Navarro Jurado. Director de la Sede Málaga-IATUR.
Catedrático de Análisis Geográfico Regional de la Universidad de Málaga.

SUMARIO: I. TURISMO, VIVIENDA Y VIVIENDA TURÍSTICA II. DEBATE ENTRE EL DERECHO AL TURISMO Y EL DERECHO A LA CIUDAD: LA VIVIENDA COMO DERECHO III. CAPACIDAD DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS DE INTERVENIR EN LA VIVIENDA IV. METODOLOGÍA IV. ÁREA DE ESTUDIO VI. RESULTADOS VII. OTROS FACTORES DE LA TURISTIFICACIÓN VIII. CONCLUSIONES IX. REFERENCIAS.

I. Turismo, vivienda y vivienda turística

Desde finales de la década de 1950 del siglo pasado, con la implosión del turismo en la Costa del Sol, el modelo económico español en general y el malagueño en particular han estado fuertemente ligado al crecimiento turístico e inmobiliario².

Durante las décadas siguientes, el modelo de turismo litoral de carácter masivo y estacional fue dejando paso a otros turismos, expandiendo la actividad por otros espacios, destinos rurales y urbanos con una amplia diversidad de tipologías turísticas y atractivos (cultural, deportivo, gastronómico, de salud, de congresos...)³. Así, a finales del siglo pasado resurge de nuevo el interés por un turismo urbano, que tiene a los Centros Históricos de las ciudades y la cultura como atractivo principal. Así los centros de las ciudades dejaron de ser espacios degradados y se revitalizaron al objeto de políticas de regeneración y rehabilitación urbana que ayudaron al *giro recreativo* de dichos espacios. La conversión de algunas zonas de la ciudad en lugares de consumo ocioso y turístico con capacidad para establecer nuevos centros de inversión regionales e internacionales⁴. Como con-

¹ El presente estudio ha sido elaborado bajo la responsabilidad de los autores. El IATUR y la UMA no se hace responsable de dicho estudio, que no reflejan una posición oficial.

² NAVARRO-JURADO, E., ROMERO-PADILLA, Y., ROMERO-MARTÍNEZ, J. M., SERRANO-MUÑOZ, E., HABEGGER, S., y MORA-ESTEBAN, R., «Growth machines and social movements in mature tourist destinations Costa del Sol-Málaga», *Journal of Sustainable Tourism*, núm. 27(12), 2019, págs. 1786–1803 y RUBIO DÍAZ, A., «Málaga. De Ciudad a Metrópolis», Asociación Provincial de Constructores y Promotores, 2003.

³ DE LA CALLE VAQUERO, M., «Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate», *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles*, núm. 83, 2019, págs. 1–40 y DIAZ, I., y SEQUERA, J. Introducción al número especial «Turistificación y transformación urbana. Debates sobre la especialización turística y sus consecuencias socioespaciales», *Cuadernos Geográficos*, núm. 60(1), 2020, págs. 6–21.

⁴ BRITTON, S., «Tourism, Capital, and Place: Towards a Critical Geography of Tourism», *Environment and Planning D: Society and Space*, núm. 9(4), 1991, págs. 451-478 y SOJA, E.W., *Postmetrópolis. Estudios críticos sobre ciudades y regiones*, Traficante, 2008.



secuencia, las ciudades y sus centros históricos, que antaño eran zonas residenciales y comerciales, empiezan procesos de turistificación y consecuentemente de gentrificación⁵.

Esta dinámica no es ajena al Centro Histórico de Málaga. Desde los 90 del siglo pasado, el Centro Histórico ha sido objeto de intervenciones de rehabilitación que tuvieron su impulso definitivo con los instrumentos de financiación europeos (Urban I). Junto con la implantación del I Plan Estratégico de Málaga, se cristalizó una estrategia de valorización histórico-cultural del Centro, con la Málaga de Picasso⁶. El uso de la cultura como eje de desarrollo económico continuó en las siguientes décadas, como ejemplo: los casi 20 museos que se concentran en el ámbito del Centro Histórico⁷. Esto ha generado el cambio en los usos y usuarios del centro, con la proliferación de negocios orientados al ocio y al turismo⁸.

En los procesos de turistificación y gentrificación es importante señalar el papel de la vivienda, porque es, junto al comercio, los que sufren una mayor y rápida transformación. La vivienda en propiedad en España parte de un imaginario colectivo que se forjó en el desarrollismo de la dictadura franquista (finales de la década 1950) y cuyo resultado es tener a la vivienda como un bien de inversión, no solo como morada residencial. Durante la inmersión de la sociedad española en las sociedades de consumo, la vivienda en propiedad adquirió un valor social particular que indudablemente posibilitó el crecimiento de este mercado⁹. Esto es un aspecto que nos diferencia radicalmente de otros países de la Unión Europea, y que convierte esta clase de *subjetividad propietaria* en elemento estructural del mercado de la vivienda. Igualmente, hay que destacar cómo el mercado del alquiler malagueño ha sido tradicionalmente obstruido por especuladores individuales que han encarecido el precio del alquiler, transfiriendo los costes de los créditos hipotecarios a los inquilinos, quienes los terminan asumiendo¹⁰.

El acceso a la vivienda en los destinos turísticos se ha instalado en el debate ciudadano y político con una vehemencia pocas veces vista. Tradicionalmente, el alquiler de vivienda ha tenido una fuerte heterogeneidad geográfica, con fuertes variaciones territoriales. Pero desde hace unos años, esas variaciones se han convertido en incrementos exponenciales en las grandes áreas urbanas, donde se concentra la población y la actividad turística. Es interesante conocer cómo los núcleos turísticos del arco mediterráneo español, que presentan una fuerte actividad turística, son los que más están sufriendo estas subidas del precio de la vivienda de alquiler –es el caso de la ciudad de Valencia o en Estepona con

⁵ JOVER, J., y DÍAZ-PARRA, I., «Gentrification, transnational gentrification and touristification in Seville, Spain», *Urban Studies*, núm. 57(15), 2020, págs. 3044-3059 y ZUKIN S., «Socio-spatial prototypes of a new organisation of consumption: the role of real cultural capital», *Sociology*, núm. 24 (1).

⁶ CASTRO-NOBLEJAS, H., SORTINO-BARRIONUEVO, J.F., & REYES-CORREDERA, S., «Proceso de gentrificación de un espacio degradado convertido en escaparate cultural. El caso del Centro Histórico de Málaga», *Revista de Estudios Andaluces*, núm. 43, 2022, págs. 8-31.

⁷ ROMERO-PADILLA, Y., CEREZO-MEDINA, A., NAVARRO-JURADO, E., ROMERO-MARTÍNEZ, J.M., y GUEVARA PLAZA, A., «Conflicts in the tourist city from the perspective of local social movements», *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, núm. 83, 2019.

⁸ SANTOS-IZQUIERDO, F., BLANCO-VÍLCHEZ, M., ROMERO-PADILLA, Y., y NAVARRO-JURADO, E., «Tourism and Urban Policy: rehabilitation, touristification, and transformation of the commercial fabric of Malaga's Historic Centre», *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, núm. 99, 2023.

⁹ *Vid. op. cit.* RUBIO DÍAZ, A., «Málaga...»

¹⁰ *Ídem.*



un 50% –, sobre todo en los distritos céntricos de las grandes ciudades –entre el 35% y el 40% en el área urbana de Barcelona¹¹.

La vivienda no sólo es un derecho constitucional en España sino un objetivo fundamental para mantener el metabolismo de los territorios y su actividad económica, además en España se ha favorecido tradicionalmente la inversión en vivienda por lo que muchos ahorros familiares han derivado a la compra de una o varias viviendas. Las áreas litorales y las ciudades en España son los espacios turísticos más importantes y a su vez, los que tienen un mayor crecimiento de la población, lo que demanda más y más viviendas. En muchas ocasiones, este crecimiento demográfico se produce por parte de la población extranjera en la forma de capital creativo y/o nómadas digitales, atraído por destinos con buena renta de situación y con un diferencial de renta destacado, es decir, el no residente oficial tiene mayor capacidad adquisitiva que el residente, favoreciendo incrementos de precio que el mercado capitaliza por su carácter marginalista. De hecho, las adquisiciones de vivienda por parte de la población extranjera, tanto residente como no residente, alcanzaron su máximo histórico en 2022 –134.000 viviendas, siendo las ciudades turísticas donde mayores compras se registran por parte de extranjeros no residentes¹².

A esta nueva realidad de la demanda se une otra: según el INE¹³ el número de préstamos hipotecarios sobre viviendas inscritos en los registros de propiedad en el primer trimestre de 2024, alcanzan un total de 100.113 hipotecas, que comparado al total de viviendas transmitidas en el mismo periodo (248.920), se puede afirmar que un 59,8% de las compraventas se produjeron al contado. La realidad es que 6 de cada 10 operaciones de compra son de carácter inversor, mayorista y pagado al contado, de los cuales un alto porcentaje son de no residentes que compran una vivienda bien para el disfrute de una segunda residencia en una zona turística o como inversión, para alquilar como vivienda para turistas, e incluso ambos usos, unos meses se resido y otros se alquila.

En línea con lo anterior y como elemento relacionado con el turismo, se enmarca el fenómeno que se aborda en este estudio: la vivienda de uso turístico (VUT). Esta disruptiva actividad económica ha crecido fuertemente en los últimos años, sobre todo tras la pandemia. El crecimiento ha sido tal que el lobby turístico Exceltur ha alertado sobre la situación, identificando un aumento de casi 60.000 plazas (25,2 %) en los 25 principales destinos turísticos españoles durante el primer trimestre de 2024¹⁴.

En España se estima que unas 340.000 viviendas se destinan a este uso, cerca de un 10% del tamaño del mercado del alquiler. En el caso de Andalucía, destaca como la región con más alquiler vacacional en plataformas online de toda Europa¹⁵. Este fuerte crecimiento está generando tensión social en las ciudades, concentrándose sobre todo en sus centros históricos, extendiendo como “mancha de aceite” primero a los barrios periféricos de dicho

¹¹ BANCO DE ESPAÑA, El mercado de la vivienda en España, 2024.

¹² *Ídem*.

¹³ INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE), Estadística de Hipoteca (H), 2024.

¹⁴ EXCELTUR, Balance empresarial del IT de 2024 y expectativas para el IIT de 2024, *Perspectivas turísticas*, núm. 88.

¹⁵ Durante el tercer cuatrimestre de 2023, coincidiendo con la temporada alta. Eurostat: ‘Online booking platforms are growing in Q3 2023’



centro y seguidamente alcanzan los barrios periféricos de la ciudad o zonas que estén bien comunicadas al mismo, los cuales no acostumbraban a recibir tantos turistas. Esta tensión viene determinada por los impactos negativos que genera. Entre ellos, destaca la gentrificación, el desplazamiento de la población residente de estos centros por la subida del precio del alquiler residencial y de la vivienda en propiedad. Los ingresos obtenidos de la explotación de la vivienda son más elevados en el alquiler vacacional que en el tradicional, además tiene otros impactos positivos para los propietarios, evitando impagos y ocupaciones fuera del contrato. Sin embargo, los propietarios de viviendas de uso turístico han dejado de ser mayoritariamente pequeños propietarios que buscan una renta complementaria, en muchas ocasiones, son grandes y medianos propietarios particulares o de fondos de inversión.

Por otro lado, también se producen conflictos derivados de la convivencia entre residentes y turistas allí donde se concentra la vivienda turística: problemas de ruido, sensación de inseguridad, mayor suciedad en edificios y viales públicos o la degradación del espacio público por mal comportamiento de algunos turistas. A esto hay que añadir la alteración del paisaje comercial, que bascula hacia una demanda flotante con otras necesidades, lo que supone el inicio de una gentrificación comercial en muchos centros históricos¹⁶.

No todo son impactos negativos: el alquiler vacacional puede ayudar a fomentar el comercio de barrio, pudiendo aportar riqueza a los establecimientos de proximidad y contribuyendo a la revalorización y regeneración de espacios urbanos¹⁷. Además, puede suponer un ingreso adicional al residente y la oportunidad del turista de un alojamiento más económico.

El reto está en una gestión que disminuya los conflictos que genera las VUT en los centros de las ciudades y su periferia, que permita potenciar los efectos positivos y minimizar los impactos negativos de un crecimiento exponencial de estas viviendas, y una de las principales herramientas disponibles es la limitación y zonificación de las VUT.

II. Debate entre el derecho al turismo y el derecho a la ciudad: la vivienda como derecho

En la actual sociedad hay un deseo constante de viajar -potenciada tras la pandemia-, una oferta turística muy accesible por las tecnologías, unos alojamientos más económicos y la mayor hipermovilidad global que ha existido en la historia. En este contexto, el modelo de crecimiento turístico de las ciudades repercute más allá de lo económico, y genera múltiples conflictos que afecta al modo de vida de los residentes y la convivencia con el turismo. Se genera por tanto un debate si el turismo es un derecho, quizás derivado de derecho al descanso y al tiempo de ocio. El derecho al turismo es amplificado por el mercado y por las instituciones hasta que la magnitud del turismo entra en conflicto con el derecho a la ciudad y al descanso de los ciudadanos.

¹⁶ YRIGOY, I., «Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain », *Urban Studies*, Vol. 56(13), 2019, págs. 2709–2726.

¹⁷ GUTTENTAG, D., «Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector», *Current Issues in Tourism*, núm. 18(12), 2015, págs. 1192–1217.



El derecho a la ciudad se formuló en 1968 por el sociólogo y filósofo Henri Lefebvre para reivindicar que las personas sean dueñas de las ciudades que habitan. La cuestión es que las fuerzas de mercado y la dependencia de un modelo crecentista son tan intensas que ese supuesto derecho al turismo se impone, mercantilizando y privatizando espacios, apropiándose de viviendas, plazas, comercios o calles para un uso turístico que, en muchas ocasiones, es parapeto de otros objetivos mercantilistas¹⁸.

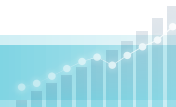
En el caso particular de la vivienda turística, la transformación del uso de los inmuebles de residencial para los ciudadanos a turístico provoca una menor oferta de viviendas, se encarece el precio de la vivienda y el suelo y, consecuentemente, la sustitución del tejido social local de menor poder adquisitivo, por una población itinerante. El resultado es que el tejido social vecinal se empieza a quebrar y los barrios se transforman en espacios donde la convivencia entre los locales se va perdiendo a favor del consumo turístico. Es entonces cuando se pone en peligro la identidad del barrio, se reducen las interacciones entre los vecinos al invadir el espacio comunitario u otros equipamientos públicos. En estas circunstancias, muta este tejido social y consecuentemente muta el tejido económico del barrio. El caso de la sustitución de un comercio tradicional por otro tipo de establecimientos más orientados a los turistas.

Por tanto, la función social de la vivienda implica tomar medidas que garanticen poder vivir, disfrutando no solo de un mejor acceso a ella, sino de su entorno social. Sin embargo, la complejidad aparece cuando se establece el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada (el artículo 47 de la Constitución Española) y la protección del entorno urbano (artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana 7/2015 de 30 de octubre), que debe compatibilizarse con la garantía del mercado y la libre competencia; y sólo puede prohibirse la actividad como último recurso, según el criterio fijado por la Comisión Europea.

En esta línea, se ha conseguido avanzar en los últimos años, donde es importante señalar dos sentencias recientes del Tribunal Supremo (Sentencias TS 1671/2023 y 1643/2023). En ellas se establece *“la prevalencia del derecho de propiedad en el ejercicio de cualquier actividad en un inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal, sobre el derecho de la comunidad de propietarios a establecer algún tipo de limitación o prohibición a su ejercicio”*. Sin embargo, para ejercer dicha limitación, es necesario el voto favorable de tres quintas partes del total de los propietarios. Además, la limitación no tiene efectos retroactivos, por lo que no afecta a aquellas viviendas turísticas que estuvieran funcionando con anterioridad.

Pese a esto último, estas sentencias confirman que el alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad económica y no es equiparable al uso residencial de la vivienda, ya que su explotación tiene una contraprestación económica, un lucro.

¹⁸ HERNÁNDEZ-RAMÍREZ, J., «La voracidad del turismo y el derecho a la ciudad», *Revista Andaluza de Antropología*, núm. 15, 2018, págs. 22-46.



III. Capacidad de las administraciones públicas de intervenir en la vivienda

El Gobierno del Estado a través de la LPH (Ley de propiedad Horizontal) contempla una posible limitación aplicable a las VUT, concretamente en su art. 7.2: *“Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes. Si el infractor persistiere en su conducta el presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresa mente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario”*.

Esta ley también permite a la comunidad de propietarios prohibir la existencia de una vivienda de uso turístico, a través un acuerdo previo plasmado en los estatutos de la comunidad de propietarios. El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad requiere el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios. Además, este acuerdo no podrá tener efectos retroactivos.

En línea con el Reglamento mandado por la Unión Europea (Reglamento 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración), el Gobierno se plantea la posibilidad de establecer un Registro Único Estatal de viviendas de uso turístico, con el que se pretende aportar una mayor transparencia y la persecución del fraude.

Recientemente, se aprobó la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda con la intención de reducir la tensión en el mercado del alquiler, ayudar a colectivos vulnerables en el acceso a la vivienda, así como crear una nueva oferta de vivienda a precios asequibles. En esta ley se contempla también que las comunidades autónomas y municipios puedan contener o reducir el precio del alquiler, a través de la declaración de *“zonas de mercado residencial tensionado”*. Actualmente, únicamente Cataluña ha comenzado a establecer estas limitaciones en los precios del alquiler.

En cuanto al alquiler turístico los ayuntamientos *“podrán establecer límites en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona, siempre por causa de interés general”*. Ese *“interés general”* dependerá de *“criterios claros, inequívocos y objetivos”* según lo establecido por el Tribunal Supremo en su última jurisprudencia (STS 1550/2020, de 19 de noviembre), teniendo en cuenta *“los principios de proporcionalidad, objetividad, necesidad y seguridad jurídica”*. Se establece, por tanto, que los instrumentos para que un ayuntamiento pueda limitar la vivienda turística son la planificación urbanística o las ordenanzas municipales. En las nuevas normativas autonómicas ya se integra este principio, como es el caso del nuevo Decreto de Vivienda Turística de Andalucía.



En concreto, los Ayuntamientos intervienen en la actividad de las VUT a través de acciones urbanísticas, siendo la más común la Zonificación. Los Ayuntamientos tienen la posibilidad de establecer zonas diferenciadas dentro del municipio para proceder a limitar nuevas VUT, siempre que se justifique porque exista cierto grado de saturación. Por ejemplo, no se permite una nueva alta de vivienda en las zonas delimitadas en Cádiz y en San Sebastián, porque han identificado varias zonas saturadas en sus Planes Urbanísticos y han comenzado a implantar medidas que restringen el desarrollo y expansión de este tipo de alojamiento. Sevilla plantea una zonificación a escala de barrio, considerando una zona tensionada si el número de viviendas de uso turístico supera el 10% del total de viviendas familiares. Este criterio puede pecar de ser demasiado generalista, ya que la sensación de saturación puede ser diferente según las características socioeconómicas y nivel de desarrollo turístico de cada barrio. Granada, pendiente aún de aclarar en detalle su propuesta, habla de ir más allá y no descarta llegar a considerar zonificar por “calles y edificios”, mientras que ya se comienza a tomar una postura aún más extrema, la de no renovar las licencias de viviendas turísticas y dejarlas *de facto* fuera del ordenamiento. Es el caso de Barcelona, que no aplicará una de las condiciones propuestas por la Generalitat para los pisos turísticos en zonas con problemas de acceso a la vivienda: la de compatibilizar esta actividad con la residencial en el planeamiento urbanístico local. El Ayuntamiento de Barcelona, al no incluir la actividad turística en su planeamiento de forma premeditada, no renovará las licencias y eso implica no sacarlas al mercado de alquiler turístico las más de 10.000 viviendas turísticas de la ciudad. Esto altera la realidad normativa, pero no la realidad práctica de las viviendas turísticas.

Estas intervenciones son consideradas unas medidas duras y de carácter restrictivo. Es importante destacar que existen otro tipo de medidas más blandas que pueden aplicarse por los ayuntamientos. Algunos ejemplos son: el uso de un buzón online para que los vecinos denuncien pisos turísticos ilegales, como el creado recientemente por la Junta de Andalucía, crear un servicio de mediación de conflictos de convivencia, desarrollar jornadas y actos públicos de información y sensibilización, la elaboración de un manual de buenas prácticas para turistas y propietarios o la creación de una web como medio de difusión y ayuda a la transparencia.

En conclusión, **los factores que influyen en el precio del alquiler residencial son múltiples, complejos y cambiantes**. Estos factores responden a atributos propios de la vivienda en sí (tamaño, número de habitaciones, altura...), y a atributos propios del lugar y el momento que se considere, junto a las presiones e intereses a que estén sometidos el suelo, el inmueble, el área y a la relación que establecen usuarios y propietarios; es decir, los usuarios buscan una solución a un problema de primer orden, dónde vivir y los propietarios, de forma lícita, maximizar sus rentas.

La ciudad se caracteriza por su complejidad y por el cambio constante, los mismos espacios de una ciudad en apenas hace unas décadas eran industriales han pasado a convertirse en zonas residenciales y de ocio. Ahora los centros urbanos de las ciudades históricas se han convertido en espacios de valor para el turismo, cuando los vuelos baratos y la economía de plataformas han despegado, **la clave no es el cambio, sino la velocidad y la disrupción social que está creando en la sociedad local**. Las VUT constituyen un factor más en esta compleja relación de variables que determinan el precio del alquiler. Y lo hace,



además, manifestando muy bien el carácter marginalista del mercado de la vivienda y del alquiler: el uso turístico influye sobre el precio del resto de usos residenciales, empujando los precios al alza. Su influencia se agudiza en ciudades con una especialización turística como es el caso de Málaga. Hay numerosos trabajos académicos que analizan los efectos de la concentración de VUT en las ciudades¹⁹, pero pocos analizan la relación entre el incremento de precio de la vivienda de alquiler y la vivienda turística²⁰. Los estudios científicos precedentes cuantifican esta relación principalmente con técnicas de regresión en modelos de datos que simplifican el mercado del alquiler, son especialmente abundantes en el campo de la econometría. Esta investigación plantea un análisis mixto que incluye metodologías cuantitativas y cualitativas.

IV. Metodología

Este trabajo utiliza un enfoque mixto, cuantitativo y cualitativo, para abordar la relación entre el crecimiento de VUT y sus efectos en el mercado de viviendas de alquiler en los destinos urbanos en general, y en Málaga en particular.

El enfoque cualitativo analiza el impacto de las VUT y la turistificación de la ciudad de Málaga y como impacta en la población local censada y el comercio del Centro Histórico. Para esta investigación se han usado los testimonios de residentes por medio de entrevistas semi-estructuradas, realizadas desde noviembre de 2023 y febrero de 2024; a ello se unen variables demográficas y socioeconómicas.

Las estadísticas del Censo de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística (INE 2001 y 2021) nos pueden ofrecer claridad acerca de lo ocurrido durante los últimos 20 años. Junto con datos procedentes de otras fuentes estadísticas oficiales (INE y MINECO, principalmente) se analizarán datos de vivienda y población censada a través de un enfoque longitudinal incluye el análisis de las tendencias del municipio de Málaga, así como un distrito y sección censal representativos del centro de esta ciudad.

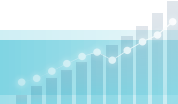
Para el análisis del comercio se ha utilizado las investigaciones realizadas en 2020-2021²¹ con trabajos precedentes elaborados por el Observatorio de Medio Ambiente Urbano de Málaga²². El estudio utiliza una base de datos cartográfica que reúne la composición del tejido comercial en planta baja del Centro Histórico de Málaga y sus barrios periféricos al norte y al sur en dos años (2019, 2021 y 2024), antes y después de la declaración de la

¹⁹ GURRAN, N., y PHIBBS, P., «When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb?», *Journal of the American Planning Association*, núm. 83(1), 2017, págs. 80–92 y AMORE, A., DE BERNARDI, C., & ARVANITIS, P., «The impacts of Airbnb in Athens, Lisbon and Milan: a rent gap theory perspective», *Current Issues in Tourism*, núm. 25(20), 2020, págs. 3329–3342.

²⁰ HORN, K., y MERANTE, M., «Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston», *Journal of Housing Economics*, núm. 38 (24), 2017, págs. 14-24, BARRON, K., KUNG, E., PROSERPIO, D., «The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb», *Marketing Science*, núm. 40(1) 2020, págs. 23-47 y TODD, J., MUSAH, A., y CHESHIRE, J., «Assessing the impacts of Airbnb listings on London house prices», *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, núm. 49(1), 2022, págs. 206-222.

²¹ *Vid. op. cit.* SANTOS-IZQUIERDO, F., BLANCO-VÍLCHEZ, M., ROMERO-PADILLA, Y., y NAVARRO-JURADO, E., «Tourism and Urban...»

²² OBSERVATORIO DE MEDIO AMBIENTE URBANO DE MÁLAGA (OMAU), Análisis de los usos en planta baja en el ámbito del PEPRI Centro, Ayuntamiento de Málaga, Málaga, 2019.



pandemia por COVID. Los datos de 2019 constituyen un trabajo para el que realizaron un levantamiento cartográfico sobre los usos comerciales del Centro Histórico. En 2021 se asumió la actualización de esta base de datos con un trabajo de campo exhaustivo a pie de calle. Este trabajo de campo se complementa con consultas a dos servicios de cartografía web y una herramienta empresarial online para completar lagunas de información: Google Street View, Bings Maps StreetSide y Perfil de Empresas de Google. Para asegurar la precisión de esta tarea, se tomaron fotografías de los locales para su correcta identificación y comparación con esos servicios web. La suma total de registros actualizados asciende a 5.810 locales en planta baja, tanto locales comerciales como no comerciales.

El objetivo del enfoque cuantitativo es obtener una medida de la influencia de las VUT en la subida del precio de la vivienda de alquiler y si la concentración espacial influye en dicho precio. Se han realizado dos tipos de análisis, el primero es un modelo de regresión lineal con un panel de datos desde 2016 a 2023 a escala de secciones censales en cuatro capitales de provincia española (Málaga, Sevilla, Jaén y Teruel); el segundo, es un análisis de correlación espacial que tiene como resultados clústeres donde se concentran precios altos y porcentaje de VUT elevados, con los mismos registros de 2016 a 2023, a escala de secciones censales, solo para el destino Málaga, objeto fundamental de este informe. Las variables consideradas en este enfoque cuantitativo son el precio del alquiler residencial -en €/m²- y el porcentaje de VUTs sobre viviendas residenciales. Las herramientas utilizadas son los paquetes estadísticos de IBM SPSS y eViews, el entorno de trabajo de RStudio y los sistemas de información geográfica QGIS y GeoDa.

Para el primer análisis, se seleccionan cuatro destinos para el modelo de regresión lineal. Málaga y Sevilla son dos ciudades con una cantidad de VUT muy elevada y un rápido crecimiento, se perciben síntomas de alta turistificación en sus centros urbanos y con un problema constatado de acceso a un alquiler asequible para sus residentes. Jaén y Teruel son escogidas por tener una situación completamente opuesta, dos ciudades en las que las VUT tienen presencia escasa, sin síntomas de turistificación y con unos precios de alquiler que se sitúan entre los más bajos de las capitales de provincia española (abajo se explican las fases de este método).

Para el segundo análisis, situado solo en el destino Málaga, añadimos la dimensión espacial utilizando la Índice Global y la Índice Local de Moran. Estos índices tienen en cuenta cómo se comporta la variable de precio del alquiler en una sección censal con respecto a la variable de porcentaje de VUT de esa misma sección censal y de todas las secciones censales con las que colinda (esto es, comparte un lado o un vértice). Ambos índices se calculan de esta forma, pero la I Global reporta un único resultado para todas las secciones censales analizadas (promediado) y la I Local reporta un resultado para cada sección censal individualmente. Ambas, la I Global y la I Local, se calculan para los años 2016, 2019 y 2023.

El resultado de la I Global son dos parámetros:

- un valor de I Global que oscila entre -1 y 1, donde -1 significa una relación inversa perfecta entre porcentaje de VUTs y precio del alquiler y 1 significa lo contrario: una relación directa perfecta.



- un *p-value* y un valor Z que determinan la validez estadística del resultado de la I Global: cuando el *p-value* es 0.10 o inferior y el valor Z es superior a ± 1.65 se da por válida la I Global.

La I Local, al reportar el mismo resultado, pero para para cada sección censal individual, nos permite ubicar clústeres de secciones censales en cuatro escenarios de significancia estadística alta: alto precio de alquiler-alto porcentaje de VUTs, el contrario (relación bajo-bajo), y situaciones anómalas (alto-bajo y bajo-alto) que se consideran *outliers*.

Los resultados de la I Local se proyectan en mapas para una mejor comprensión de los mismos, donde los valores en rojo representan el escenario alto-alto, y valores en azul el escenario bajo-bajo.

A continuación, se exponen las distintas fases del método para la modelo de regresión lineal.

Fase 1: Obtención de los datos

Se creó un conjunto de datos con 8 años de registros de las ciudades. El punto de partida es la captura de los datos, utilizando cinco fuentes:

- Registro de Turismo de Andalucía,
- Registro de Turismo de Aragón,
- Brainsre, actor especializado en datos inmobiliarios,
- Portal web de la inmobiliaria Idealista,
- la Sede Electrónica del Catastro.

Para construir el panel se han utilizado las tres primeras, conformando una serie temporal desde 2016 hasta 2023, desagregada en trimestres y territorializada en secciones censales. Cada sección tiene una pareja de datos, precio de alquiler (€/m²) y concentración de VUT (%VUT), por cada trimestre de cada año de la serie.

Los precios €/m² se obtienen a través de la compra de datos a una empresa especializada en el estudio del mercado inmobiliario de España, Brainsre. Para la cuantificación de las viviendas turísticas, el Registro de Turismo de Andalucía y el Registro de Turismo de Aragón ofrecen públicamente los datos, incluida la dirección postal y las coordenadas geográficas de cada vivienda, lo que permite la georreferenciación mediante el software Qgis. Debido a que las secciones censales pueden variar su delimitación territorial a lo largo de los años, se decide homogeneizar toda la información usando la capa de secciones censales del año 2022 que proporciona el INE. Utilizando la cartografía disponible en la Sede Electrónica del Catastro, accedemos al recuento de viviendas de cada sección censal, calculando la proporción de VUTs sobre el total de viviendas residenciales de esta forma. Es importante señalar que Catastro dispone de dos tipos de fuente que reflejan variables idénticas, pero con metodologías diferentes: INSPIRE y los datos propios de Catastro. INSPIRE sigue una metodología que normaliza la información espacial en



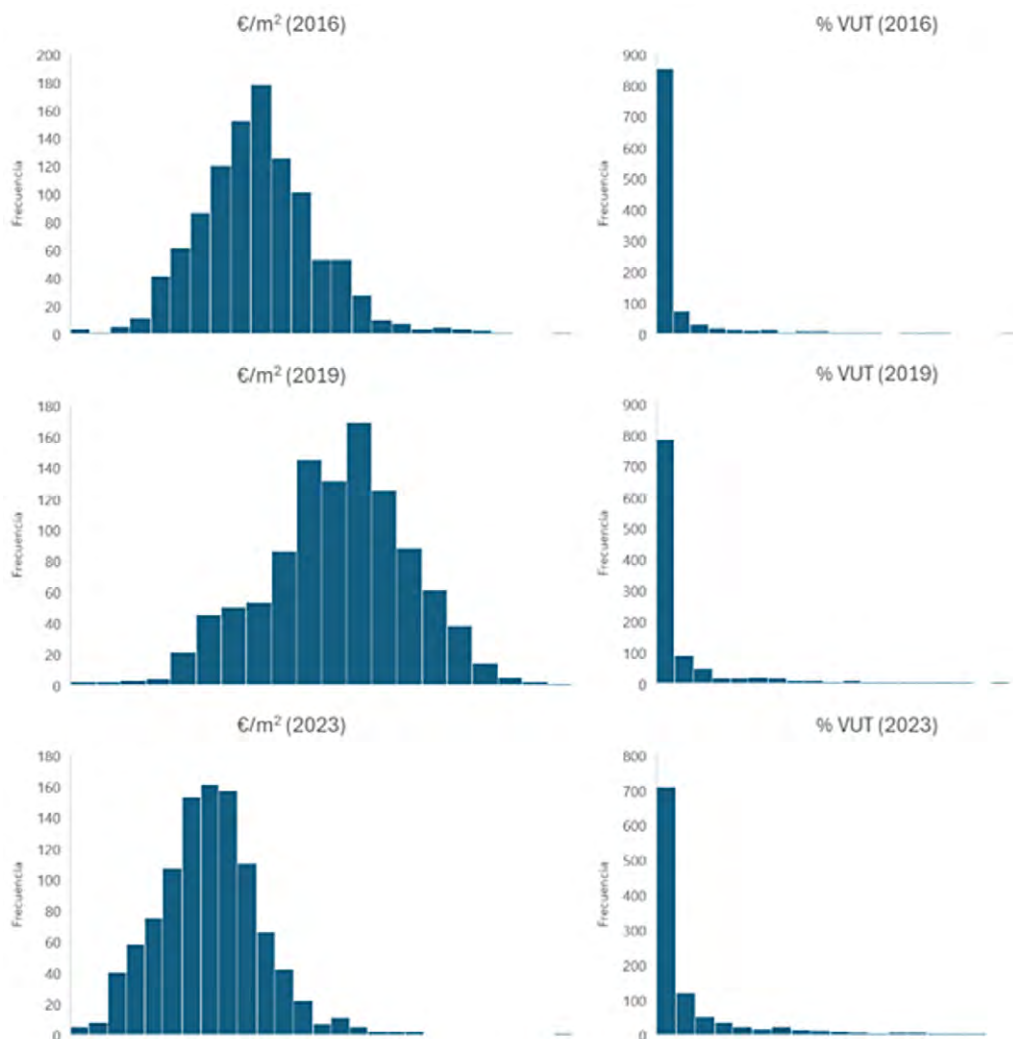
el marco europeo, y en ocasiones provoca una infravaloración del número de viviendas presentes en cada edificación. Los datos propios de Catastro vienen recogidos en varios ficheros alfanuméricos y vectoriales. Estos datos, tras un tratamiento de unión, constituyen la fuente cartográfica más actualizada y precisa sobre la vivienda en España, y es la que se ha utilizado para este trabajo.

Por último, se utiliza el portal web de Idealista como dato de contraste para verificar los resultados del análisis cuantitativo, obteniendo los valores promedios del alquiler para las cuatro ciudades objeto de estudio en 2023.

Fase 2: Creación del modelo

Para realizar un análisis de regresión, es recomendable verificar si existe correlación entre las variables: para ello, se necesita observar su distribución. Mientras que el precio sigue una distribución prácticamente gaussiana, con cierta asimetría, la concentración de VUTs muestra una fuerte asimetría hacia la derecha.

Gráfico 1: Distribución de las variables precio de alquiler y % de VUT en 2016, 2019 y 2023.



Fuente: elaboración propia.



Esto resta validez a medidas de correlación clásicas y más utilizadas como Pearson, que asumen una distribución simétrica en las variables, por lo que se opta por una medida de correlación no paramétrica: la Tau de Kendall. Se utiliza para medir la fuerza de la relación entre el precio del alquiler y la concentración de VUTs. Es adecuada cuando una o ambas las variables siguen una distribución anormal. Se expresa en el rango -1 y 1, donde -1 indica una relación inversa perfecta y el 1 una relación positiva perfecta.

Los resultados de la Tau de Kendall se resumen en la tabla 1. El resultado global sugiere que existe una relación positiva entre el precio del alquiler y la concentración de las VUT de intensidad media (0.47) que se confirma cuando se observan los resultados de las dos ciudades con intensidad turística alta, Málaga y Sevilla. El resultado se invierte cuando se observa el resultado aislado de Teruel y Jaén, donde la fuerza es mucho más débil (0.18, 0.20). En todos los casos la significancia estadística alcanza el 99%.

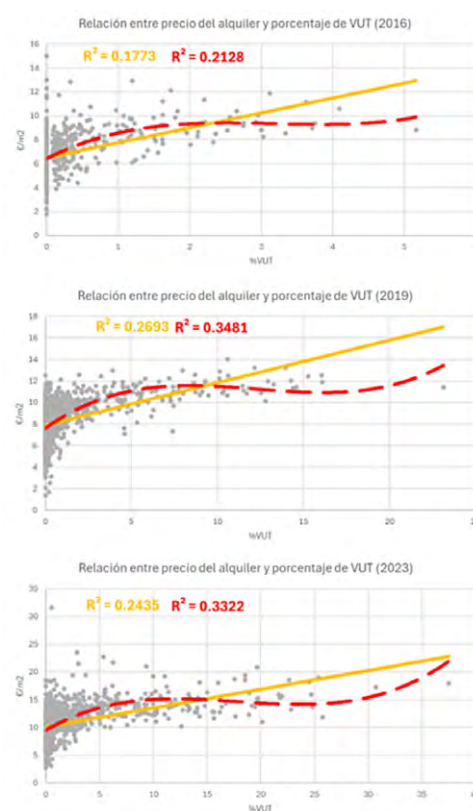
Tabla 1: Resultado de la Tau de Kendall sobre las variables de las cuatro ciudades.

Ciudad	Tau de Kendall	Significancia (<i>p</i> value)
Málaga	0.43	0.001
Sevilla	0.51	0.001
Jaén	0.2	0.001
Teruel	0.18	0.001
Global	0.47	0.001

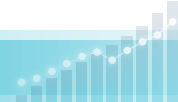
Fase 3: Modelo de datos y de regresión lineal

Confirmada la relación, se diseña el modelo de datos y de análisis adecuado. Los registros se agruparon en un panel de datos estático (cada observación es individual) con un total de 32.383 registros únicos. Las gráficas de dispersión ayudan a visualizar el tipo de regresión a usar: comparamos un modelo de regresión polinómica en rojo y otro lineal en amarillo (**gráfico 2**). El modelo polinómico puede tener un mejor ajuste que el modelo lineal, es decir, explicaría mejor la relación entre ambas variables, pero requiere complicar el modelo y especialmente limitar su capacidad de interpolación y extrapolación, incrementando además el riesgo de sobreajuste. El modelo lineal, aunque tenga peor ajuste, especialmente cuando los porcentajes de VUT son altos, es preciso en los primeros incrementos de VUT, cuando su porcentaje va de 0 a 10%, permitiendo realizar interpolaciones y extrapolaciones. Así, asumimos el modelo lineal considerando este compromiso: limitando toda interpolación al intervalo 0-10%.

Gráfico 2: Gráfico de dispersión y ajuste lineal (amarillo) y polinómico (rojo) de las variables precio de alquiler y porcentaje de VUT para 2016, 2019 y 2021.



Fuente: elaboración propia.



Fase 4: Evaluación para crear el modelo de regresión: simple y ampliado

Un modelo de regresión lineal puede abordarse de múltiples formas. La más directa, que denominamos simple, toma las variables y ajusta una recta para describir la relación, dando un resultado único, una única función para todas las ciudades y años. En este caso, el precio del alquiler (€/m²) y el porcentaje de VUTs (% VUT) son las variables de respuesta y explicativa, respectivamente.

Cuando se adopta este enfoque, los resultados muestran un ajuste estadístico bueno (*p* value bajo) pero con un R cuadrado bajo (0,26) y un error estándar de 2,08: esto significa que el modelo explica un 26% de los cambios del precio del alquiler a partir del porcentaje de VUT. Esto puede mejorarse con un modelo que denominamos ampliado. La diferencia conceptual entre ambos es que el modelo simple asume que no hay diferencias ni en el tiempo ni entre las entidades de las observaciones, las ciudades; el modelo ampliado sí las reconoce, aunque no las observe de forma directa. Para determinar si el modelo ampliado mejora al simple usamos el test de Wald, que reporta que un modelo ampliado mejora al simple, especialmente cuando se consideran ciudad y año de forma conjunta.

Tabla 2: Resultados del test de Wald para los modelos ampliados: uno con la variable ciudad, y otro con la variable ciudad junto con el año.

Wald Test:
Equation: WALDTEST_CIUDADES

Test Statistic	Value	df	Probability
F-statistic	2405.787	(3, 32378)	0.0000
Chi-Square	7217.360	3	0.0000

Null Hypothesis: C(2)=C(3)=C(4)=0

Wald Test:
Equation: WALDTEST_CIUDADES_AÑOS

Test Statistic	Value	df	Probability
F-statistic	59698.26	(11, 32371)	0.0000
Chi-Square	656680.9	11	0.0000

Null Hypothesis: C(2)=C(3)=C(4)=C(5)=C(6)=C(7)=C(8)=C(9)=C(10)=C(11)=C(12)=0

Fuente: elaboración propia.

Fase 5: Determinar el tipo de modelo ampliado: efectos fijos y efectos aleatorios

Para verificar qué tipo de modelo ampliado es más adecuado realizamos la prueba de Hausmann. De esta forma, comparamos un modelo de efectos fijos con otro de efectos aleatorios: el primero tiene en cuenta las diferencias entre ciudades y años, entendidas como variables no observadas, y considera una correlación entre ellas y las variables observadas. En otras palabras, tiene en cuenta lo que no observamos y que influye al modelo, y asume que existe una correlación entre lo no observado y nuestras variables, precio y concentración de VUT. La alternativa, los efectos aleatorios, asumen que estas diferencias no están correlacionadas con ninguna de las variables observadas. Un resultado estadísticamente significativo de esta prueba (un *p* value de al menos 0.05, indicado como *Probability* en la tabla 3) valida el uso del modelo de efectos fijos sobre efectos aleatorios.



Tabla 3: Resultado del test de Hausman.

Correlated Random Effects – Hausman Test
Equation: Hausman_Ciudades_Años
Test cross-section random effects

Test Summary	Chi-Sq. Statistic	Chi-Sq. d.f.	Prob.
Cross-section random	18.703913	1	0.0000

Fuente: elaboración propia.

Fase 6. Modelo ampliado con efectos fijos: ciudad y año

En la práctica, el modelo ampliado de efectos fijos es el mismo que el modelo simple inicial, pero incluyendo nuevas variables que identifican cada una de las ciudades y cada uno de los años del panel de datos: todas menos la constante, que es el valor de referencia base, en este caso la ciudad de Málaga en el año 2016. Estas toman un valor binario entre 0 y 1, y se incluyen como variables explicativas en el cálculo de la regresión. Todos los coeficientes resultantes estarán en relación con esta constante, que se identifica cuando todos los valores para año y ciudad son 0. Para interpolar o extrapolar cualquier escenario en otra ciudad y año, simplemente hay que sumar sus coeficientes y añadir cualquier incremento de concentración de VUT multiplicado por su coeficiente.

Algunos de los parámetros básicos para evaluar la regresión han mejorado respecto al modelo simple: el R cuadrado ajustado indica que casi un 54% de las variaciones en el precio del alquiler pueden explicarse con la concentración de VUTs y las diferencias entre ciudad y año. El error estándar también se ha reducido a 1,64, lo que mejora la confianza de cualquier ejercicio de interpolación y extrapolación.

Tabla 4: Resultado del modelo de regresión ampliado con efectos fijos para ciudad y año.

ANOVA^a

Modelo		Suma de cuadrados	gl	Media cuadrática	F	Sig.
1	Regresión	102937,558	11	9357,960	3445,785	<,001 ^b
	Residuo	87912,198	32371	2,716		
	Total	190849,756	32382			

^a Variable dependiente: €/m².

^b Predictores: (Constante), %VUT, Sevilla, Jaén, Teruel, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023.

Resumen del modelo^b

Modelo	R	R cuadrado	R cuadrado ajustado	Error estándar de la estimación	Durbin-Watson
1	,734 ^a	,539	,539	1,647959408517355	1,398

^a Predictores: (Constante), %VUT, Sevilla, Jaén, Teruel, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023.

^b Variable dependiente: €/m².

Coeficientes^b

Modelo		Coeficientes no estandarizados		Coeficientes Beta	t	Sig.
		B	Desv. Error			
1	(Constante)	7,261	,032		230,421	<,001
	%VUT	,329	,003	,374	95,474	<,001
	Sevilla	-,587	,019	-,121	-30,095	<,001
	Teruel	-3,408	,066	-,199	-51,825	<,001
	Jaén	-3,207	,035	-,363	-90,639	<,001
	2017	,416	,039	,057	10,677	<,001
	2018	,939	,039	,129	24,055	<,001
	2019	1,270	,039	,175	32,526	<,001
	2020	1,327	,039	,184	33,967	<,001
	2021	1,286	,039	,179	32,985	<,001
	2022	2,232	,039	,308	56,800	<,001
	2023	3,280	,040	,452	82,883	<,001

^a Variable dependiente: €/m².

Fuente: elaboración propia.

Por otro lado, la problemática de heterocedasticidad de los residuos no se ha resuelto incorporando nuevas variables. El test de Durbin-Watson pierde eficacia en estos modelos ampliados: es necesario utilizar una alternativa como el test de Breusch-Godfrey. Esta prueba confirma que existe un patrón de correlación entre los residuos que puede generar estimaciones por encima o por debajo de la realidad.

Este resultado es un compromiso necesario, al ajustar una regresión lineal en favor de una mayor interpretabilidad a pesar de que la distribución de los datos no es estrictamente lineal, y es por ello que, como ya se indicó, limitamos cualquier interpolación al rango 0-10% de VUT. Los *p values*, tanto del análisis ANOVA como de cada uno de los coeficientes de la regresión (indicados en la columna *Sig.* de la tabla 4) reportan una significancia estadística alta que confirma un resultado influenciado por las variables.

IV. Área de estudio

Concretamente, en el año 2023 se contabilizaron en Málaga 10.403 viviendas turísticas (54.728 plazas) y en Sevilla 8.370 viviendas (40.975 plazas). Estos datos contrastan con Jaén y Teruel, cuyo número reducido de viviendas turísticas no supera las 200.

La oferta de viviendas de uso turístico no es homogénea en los territorios seleccionados. Málaga y Sevilla son dos ciudades con una cantidad de VUTs elevada (en 2023 hay 10.403 viviendas y 54.728 plazas, y 8.370 viviendas y 40.975 plazas, respectivamente), y en cambio en Jaén y Teruel la presencia es marginal (267 viviendas y 1.219 plazas)²³. Existen diferentes factores que explican la expansión y desarrollo de este tipo de oferta alojativa en estas ciudades, como es el número de viviendas censadas susceptibles de convertirse en alquiler turístico, ser atractivo a un gran volumen de turistas, la madurez del destino y una buena accesibilidad en el transporte. En cuanto a Jaén y Teruel, son ciudades medias con menor accesibilidad, un mercado turístico más reducido y aunque el

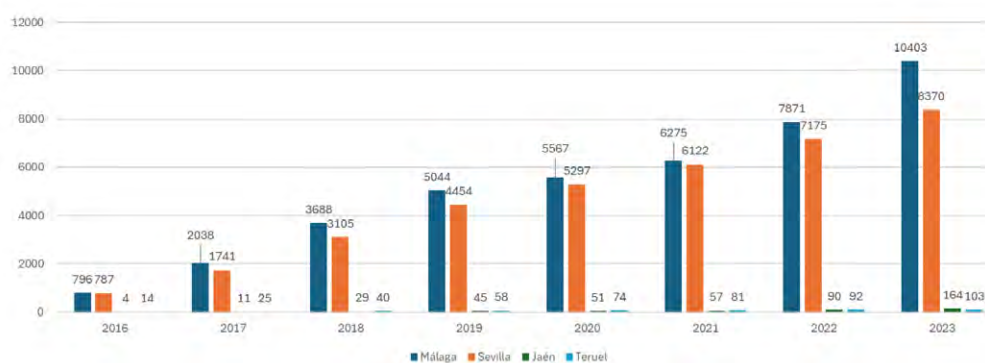
²³ No hay datos oficiales de las plazas del Teruel, esta investigación lo estima teniendo en cuenta el número de viviendas y la proporción viviendas/plazas del resto de municipios analizados.



sector servicios cobre un peso importante, otras actividades como la agricultura y ganadería son también grandes generadoras de riqueza en el contexto territorial. Otro factor a tener en cuenta es la demografía, si bien el municipio de Teruel es bastante estable y no pierde población, no ocurre lo mismo en su área de influencia en la provincia, con rasgos de envejecimiento acelerado.

El fenómeno de la vivienda de uso turístico se ha expandido y ha crecido a un ritmo vertiginoso en los últimos años. En el gráfico (3) se puede observar que ha existido una tendencia creciente en el número de las VUT, desde 2016 a 2023²⁴ en todos los destinos, en Málaga (1200%), en Sevilla (964%), Jaén (4000%) y Teruel (636%). Los altos porcentajes de Jaén y Teruel se deben a que en 2016, la oferta de viviendas turísticas era casi inexistente comparada con Málaga y Sevilla, las cuales superaban las 700 viviendas en esa fecha.

Gráfico 3: Evolución número de viviendas turísticas.



Fuente: Elaboración propia con datos del Registro de Turismo de Andalucía y Aragón.

Las tasas de variación interanual reafirman esta tendencia creciente. También se puede observar como en los primeros años (2017, 2018 y 2019) es donde más se crece, frenando un poco durante la pandemia, pero sin dejar de crecer.

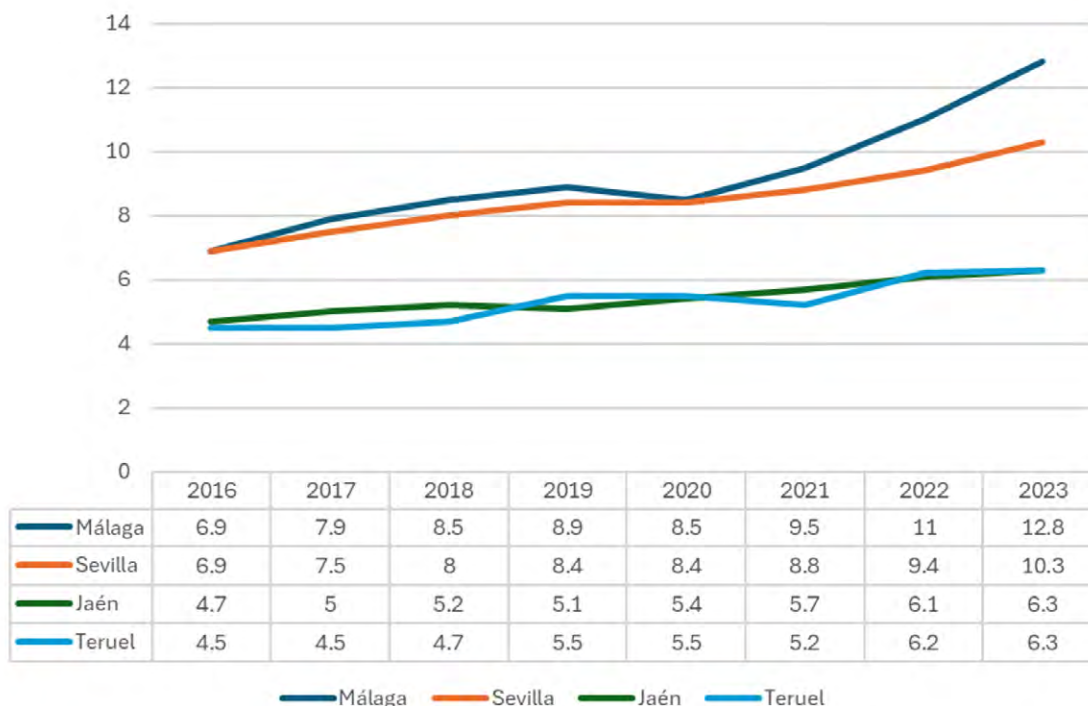
Tabla 5: Tasas de variación interanual N° de VUT (2016-2023).

Destino	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	TV 2016/23
Málaga	156,0	80,9	36,7	10,4	12,7	25,4	32,2	1.207
Sevilla	121,2	78,4	43,5	18,9	15,6	17,2	16,7	964
Jaén	175,0	163,6	55,2	13,3	11,8	57,9	82,2	4.000
Teruel	78,6	60,0	45,0	27,6	9,5	13,4	11,9	636

Fuente: elaboración propia con datos del Registro de Turismo de Andalucía y Aragón.

Paralelamente el alquiler residencial también se ha disparado, incrementándose en el mismo periodo anterior (2016 - 2023) un 85% en Málaga, un 48% en Sevilla, un 32% en Jaén y un 39% en Teruel.

²⁴ La fuente muestra datos a nivel cuatrimestral, se opta por el último cuatrimestre por qué se estima como la situación más regular.

**Gráfico 4. Evolución del precio €/m² (2016 - 2023).**

Fuente: elaboración propia con datos de Brainsre.

Tabla 6. Número de viviendas de uso turístico y precio medio del alquiler residencial.

Municipio	Promedio €/m ²	Nº VUTs	Plazas
Málaga	12,8	10.403	54.728
Sevilla	10,3	8.370	40.975
Jaén	6,3	164	831
Teruel	6,4	103	388

Fuente: elaboración propia con datos de Brainsre y el Registro de Turismo de Andalucía y Aragón.

Los municipios con mayor número de viviendas de uso turístico coinciden con las que poseen los mayores precios de alquiler²⁵ (Málaga y Sevilla). Cabe destacar que Málaga con 12,8€/m² tiene un precio el doble de elevado que Teruel y Jaén (6,3€/m²).

Si se analiza las diferencias de precios de la vivienda de alquiler. En los Centros Históricos de las ciudades y su periferia más cercana, con mayor número de viviendas turísticas, se observa unos precios más elevados en el alquiler, superando los 16€/m² en Málaga y los 12€/m² en Sevilla. En el caso de Málaga, calle Carretería y Álamos (18,2€/m²) y la calle Victoria (14,4 €/m²) son ejemplo de espacios situados el límite de la periferia del Centro, donde la situación del alquiler se encuentra muy tensionada. En Sevilla, Triana con más de 1.200 viviendas turísticas supera también los 12 €/m². En Jaén y Teruel no se aprecia una diferencia tan destacada entre centro y su periferia, pero si es en el centro donde los alquileres son ligeramente más altos, rondando los 7€/m² frente a 6€/m² en el resto de zonas.

²⁵ El precio medio del alquiler se ha calculado a partir del promedio de las secciones censales asociadas a cada uno de los municipios.



Se aprecia como las estaciones de tren y metro, influyen en el número de viviendas turísticas, es el caso de Nervión y Santa Justa en Sevilla; y Málaga Oeste y la Carretera Cádiz en Málaga. En Málaga estas zonas superan los 12€/m² y alcanza más de 2.000 viviendas, mientras que en Sevilla, se superan los 10€/m² y alcanzan valores superiores a las 500 viviendas. En el caso de Málaga las zonas de playa influyen en la localización de la vivienda de uso turístico; La zona Este tiene más presencia con 1.897 viviendas y un precio también elevado de 14,8€/m².

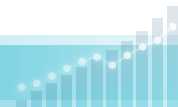
Por último, cabe mencionar la existencia de secciones censales con un alto porcentaje de viviendas de uso turístico sobre el total de viviendas censadas. En el caso de Málaga existe una sección censal en la zona de La Merced con unos valores que rozan el 40% de viviendas de uso turístico sobre el total. Con valores comprendidos en un intervalo entre el 30% y 40% se encuentran 5 secciones localizadas en la almendra histórica, Carretería, San Julián y Lagunillas. Las siguientes 10 secciones censales con mayores valores se sitúan en un rango comprendido entre un 15% y 20%, todas ellas en la zona centro, Carretería-Álamos, la Victoria y Málaga Este.

En el caso de Sevilla, tres secciones censales situadas en el casco antiguo superan el 30%, siendo esta misma donde se encuentran los mayores porcentajes. Después le sigue Triana, donde algunas secciones censales poseen valores comprendidos entre un 10% y 15%.

Tabla 7: Promedio de precio de alquiler y recuento de VUTs en 2023, en diferentes zonas de Málaga y Sevilla.

Málaga	Promedio de €/m²	Nº VUTs
Carretera de Cádiz	12,3	755
Carretería y Álamos	18,3	951
Centro	16,7	991
Churrana	10,9	191
Ciudad Jardín	12,9	895
La Merced	18,0	960
Málaga Este	14,8	1897
Málaga Norte	12,3	975
Málaga Oeste	12,9	1512
Ronda Intermedia-Campanillas	11,7	309
Victoria	14,4	967
Sevilla	Promedio de €/m²	Nº VUTs
Bellavista & La Palmera	10,0	61
Casco Antiguo	12,8	5569
Cerro-Amate	9,4	55
Este, Alcosa & Torreblanca	8,5	68
Los Remedios	11,4	179
Macarena	9,8	293
Nervión	11,8	528
Norte	8,9	36
San Pablo & Santa Justa	10,4	204
Sur	10,7	143
Triana	12,0	1234

Fuente: elaboración propia con datos de Brainsre y el Registro de Turismo de Andalucía.



VI. Resultados

Los resultados de la regresión lineal, en las cuatro ciudades y en los ocho años de análisis, es que hay una relación entre las viviendas turísticas y su crecimiento con la subida del precio de la vivienda en alquiler. El 54% de las variaciones en el precio del alquiler pueden explicarse por la concentración de viviendas de uso turístico, promediando este **incremento del precio en 3,29 €/m² por cada 10% de incremento de las VUT sobre el total de vivienda** (la unidad de análisis es la sección censal). Sin embargo, otro 46% de las variaciones en el precio del alquiler se debe a otros factores²⁶.

Existen diferencias en el precio base del alquiler en todas las ciudades, siendo el metro cuadrado unos casi 6€ más baratos en Teruel y Jaén que en Málaga, y en Sevilla 4€ más baratos en Teruel y Jaén. Los coeficientes también muestran el pequeño freno que supuso la pandemia al precio del alquiler de la vivienda entre 2020 y 2021, cuando hubo una contracción de demanda de turistas y el efecto fue que muchas de las viviendas turísticas pasaron al alquiler residencial de larga temporada, saliendo del mercado turístico en otros muchos casos. Tan pronto se quitaron las restricciones para viajar en 2022, los incrementos tuvieron un efecto rebote, especialmente en 2022, cuando el coeficiente pasa del 1,28 de 2021 al 2,23 (un 74% más alto).

La siguiente tabla sintetiza una interpolación de los precios por m² para cada ciudad y cada año, en dos escenarios de VUT: un rango de entre 0-5 % y otro de entre 0-10%.

Tabla 8: Interpolación de los incrementos del precio del alquiler para las cuatro ciudades entre 2016 y 2023, en dos escenarios de VUT: 0-5% y 0-10%.

Año	2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023	
	0-5	0-10	0-5	0-10	0-5	0-10	0-5	0-10	0-5	0-10	0-5	0-10	0-5	0-10	0-5	0-10
Málaga	8.91	10.55	9.32	10.97	9.85	11.49	10.18	11.82	10.23	11.88	10.19	11.84	11.14	12.79	12.19	13.83
Sevilla	8.32	9.97	8.74	10.38	9.26	10.91	9.59	11.24	9.65	11.29	9.61	11.25	10.55	12.20	11.60	13.25
Jaén	5.70	7.35	6.12	7.76	6.64	8.29	6.97	8.62	7.03	8.67	6.99	8.63	7.93	9.58	8.98	10.63
Teruel	5.50	7.15	5.92	7.56	6.44	8.09	6.77	8.42	6.83	8.47	6.79	8.43	7.73	9.38	8.78	10.43

Fuente: elaboración propia.

La diferencia del precio en la vivienda de alquiler en 2023 entre el escenario de la no existencia de viviendas turísticas y el escenario de tener un 10% de VUTs en el municipio es de un 31% de incremento del precio en Málaga; en Sevilla un 33%, un 44% en Jaén y un 46% en Teruel²⁷. A efectos ilustrativos, en el barrio de la Merced, en el centro de Málaga, donde la presión de VUTs alcanza máximos en la ciudad, el precio del alquiler ha pasado de los 8,8€/m² en 2016, con un 5% de VUTs, a los 18€/m² con casi un 40% de VUTs en 2024. Como contraste, en el sector norte de la ciudad, en la confluencia de los barrios de Ciudad Jardín y Parque del Sur, la presencia de VUTs es casi inexistente (0 en 2016; 0,6% en 2023), habiendo mantenido los precios casi invariables (del 10,4€/m² en 2016 a los 11,4 €/m² en 2023). Este impacto de las VUTs es aún más significativo cuando se

²⁶ Este porcentaje deriva del parámetro de R cuadrado ajustado del modelo de regresión lineal ampliado con efectos fijos aplicados. Ampliar un modelo de regresión con variables nuevas suele incrementar el valor de R cuadrado: R cuadrado ajustado corrige este efecto.

²⁷ El dato para Jaén y Teruel es extrapolación estadística, puesto que ni Jaén ni Teruel registran ninguna sección censal con más de un 2% de VUTs.



considera que el número de VUTs no deja de crecer, especialmente en destinos urbanos: la variación acumulada entre 2016 y 2018 para Málaga y Sevilla fue del 38% y el 34%, respectivamente.

A modo de caso práctico (tabla 9), se muestra el precio estimado del alquiler de un piso tipo de 70m², en el año 2023.

- a la izquierda, se presentan los valores reales obtenidos de los datos del Idealista 2023 y el porcentaje de VUT respecto al total de viviendas en el municipio según el Registro de Turismo de Andalucía y el Registro de Turismo de Aragón.
- a la derecha, se presentan los importes calculados a partir de la regresión en tres supuestos: 0%, 0-5% y 0-10% de crecimiento de VUT,
- los colores indican el porcentaje de la renta media que suponen estos importes: el rojo supera el 60%, el amarillo lo sitúa entre el 40 y el 60%. El dato de renta neta media por persona corresponde al año 2021²⁸.

La situación en 2023 es preocupante para los destinos urbanos de alta intensidad turística, como Málaga y Sevilla, donde el precio del alquiler de un piso tipo de 70 m² se incrementan entre un 16% (0-5% de VUT) y un 33% (0-10% VUT) por tener VUT. Este hecho puede hacer incrementar las protestas sociales dado que en todos los escenarios se supera el 60% de la renta neta media por persona.

Tabla 9: precio estimado del alquiler para un piso tipo de 70m², utilizando los valores de la regresión y los valores más actualizados desde Idealista y los Registros de Turismo.

Año	2023				
	Idealista y registros		Regresión		
Fuente	€/mes reales promedio	% VUTs reales promedio	0	0-5	0-10
Málaga	881.41	3.2	737.86	853.12	968.37
Sevilla	756.58	2	696.80	812.06	927.32
Jaén	482.41	0.3	513.37	628.63	743.89
Teruel	494.66	0.3	499.33	614.58	729.84

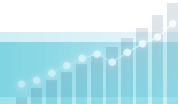
■ Importe mensual de alquiler 70 m² > 60% de renta neta media por persona (2021)

■ Importe mensual de alquiler 70 m² = 40-60% de renta neta media por persona (2021)

Fuente: elaboración propia a partir de los resultados de la regresión y los datos del portal Idealista y del Registro de Turismo de Andalucía y Aragón.

Como dimensión del problema, solo en Málaga, entre 2021 y 2023 se han sumado al registro 4.836 VUTs, con incrementos interanuales del 13%, 25% y 32%, respectivamente (tabla 5). En otras palabras, en esos tres años, se han inscrito más VUTs que en todos los anteriores juntos, siendo 2023 el año con más inscripciones (2.532 VUT) lo que supone 2 veces más que en 2019; casi 5 veces más que en 2020; 3,6 veces más que en 2021 y 1,6 veces más que en 2022, situando la cifra total en 10.403 VUTs para finales de 2023. En Sevilla, la dinámica es similar, pero menos acentuada tras la pandemia: la variación anual

²⁸ Atlas de distribución de renta de los hogares: renta neta media por persona en 2021. Elaborado por el INE: enlace.



desde 2020 no supera el 17% y no se ha vuelto a superar el máximo de inscripciones de 2019 (1.349); aun así, las cifras no son bajas: desde 2020 se han inscrito 3.073 VUT al registro, llevando el total a 8.370. Por su parte, Jaén y Teruel pasan de tener 4 y 14 VUTs, respectivamente en 2016, a tener 164 y 103 en 2023, sumando de media Jaén 23 VUTs al año y Teruel 13. El mayor incremento anual lo registra Jaén en el año 2023, cuando suma 74 nuevas VUTs respecto al anterior, muy lejos de los incrementos en el orden de cientos y miles de Sevilla y Málaga.

Estos resultados asumen una media de la ciudad, pero existen secciones censales y barrios donde la relación de variables diferirá de la media, pero existen muchas zonas en las que las viviendas turísticas son el componente explicativo más importante de la subida de precio de la vivienda de alquiler.

Establecida la relación entre las viviendas turísticas y las viviendas de alquiler, se presenta la correlación espacial. Tanto la *I* Global como el valor *Z* crecen en cada uno de los años (tabla 10), mientras que el *p value* se mantiene estable y bajo: esto confirma que existe un patrón que define el comportamiento de los precios del alquiler y está condicionado por la presencia de las VUT. En 2024 podemos afirmar que existe una correlación espacial significativa entre el precio del alquiler y la concentración de VUTs en Málaga, con un de 0,40 sobre 1, respaldado por un *p value* y un valor *Z* que no dejan duda sobre esta relación (0.000 y 17,6).

Tabla 10: resultados de la *I* Global de Moran, con el *p value* y el valor *Z*, para la ciudad de Málaga en 2016, 2019 y 2023.

Año	<i>I</i> Global de Moran	Pseudo <i>p-value</i>	Valor <i>Z</i>
2016	0.28	0.00001	13.06
2019	0.36	0.00001	16.33
2023	0.4	0.00001	17.6

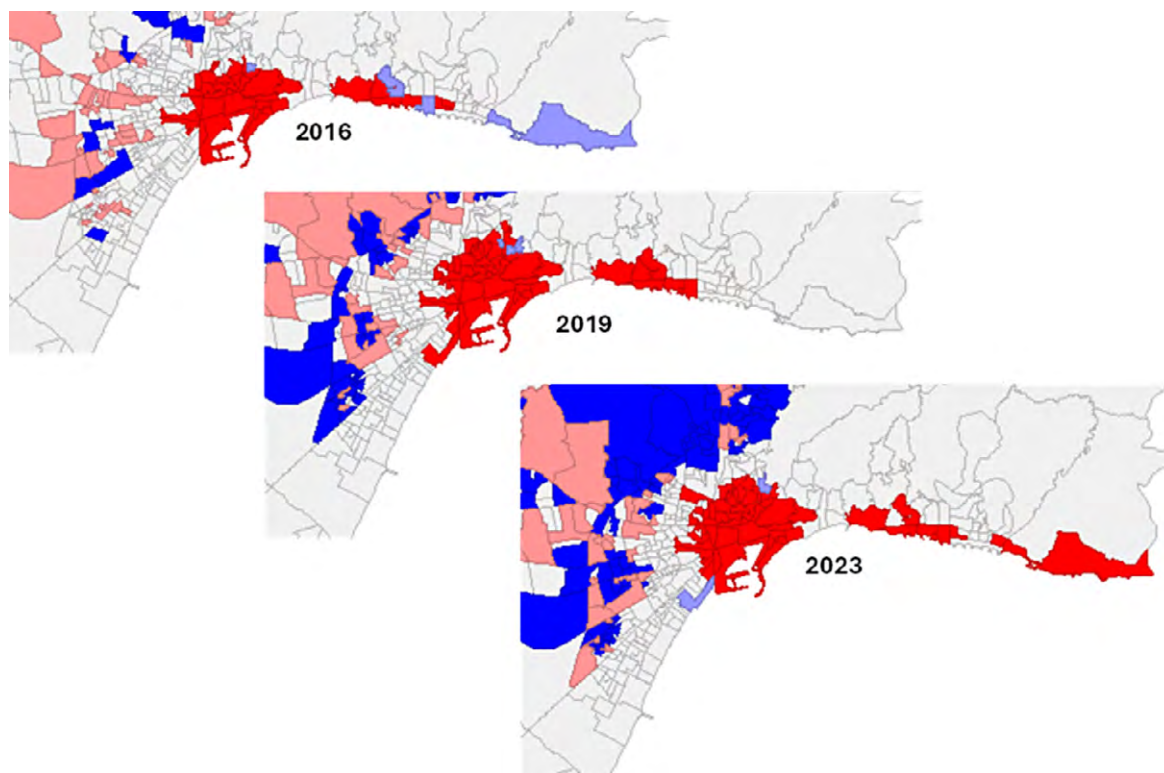
Fuente: elaboración propia.

Al revisar los mapas donde se proyecta *I* Local, esta relación positiva entre precios de alquiler altos y concentración de VUTs alta se muestra en color rojo intenso, y ha ido extendiéndose desde las secciones censales del corazón del centro de la ciudad y del sector este, expandiéndose como una mancha de aceite entre 2016 y 2023. Estas zonas rojas representan el núcleo del clúster, donde la relación de precio alto y concentración de VUTs es especialmente alta, pero los efectos se dejan notar también en las secciones vecinas a estos núcleos. El color azul intenso representa la situación opuesta: bajos precios de alquiler y bajo recuento de VUTs.

En resumen, los tonos rojos se concentran en torno a zonas céntricas y de litoral, especialmente al este de Málaga, mientras que los tonos azules se reparten por la periferia norte y noroeste, además de algunos sectores del oeste. Estas zonas representan los núcleos de los clústers, por lo que el efecto también se observa en las secciones periféricas a las mismas.



Imagen 1: puntos calientes de concentración alta de VUTs y alquileres caros (rojo intenso) y puntos fríos de concentración de alquiler barato con baja o nula concentración de VUTs en Málaga (2016 - 2019 - 2023).



Fuente: elaboración propia. En el Anexo I se adjunta una imagen completa para cada año, con leyenda.

VII. Otros factores de la turistificación

La turistificación del centro de Málaga desplaza a los residentes locales de dos formas, mediante cambios en (1) la vivienda y (2) el tejido comercial. Debido a que el turismo es el principal agente de este cambio se ha propuesto el concepto de “gentrificación turística” para denominar al proceso donde se desplaza directa o indirectamente a los residentes y los negocios, y se produce una sustitución simbólica de usuarios y usos²⁹. Por un lado, esta sustitución residencial no siempre se produce por residentes de mayor poder adquisitivo, sino también por los turistas y ahí las VUT son un elemento clave; por otro, en el tejido comercial se produce una proliferación de franquicias y grandes marcas comerciales en las principales calles del Centro Histórico y su periferia inmediata, junto con otros negocios relacionados con la actividad turística: souvenirs, comida, ropa y accesorios³⁰.

En este epígrafe se examinan los cambios en el mercado de la vivienda en el municipio de Málaga, con un enfoque especial en su distrito y sección censal más céntricos, a modo

²⁹ CÓCOLA-GANT, A., «Tourism and commercial gentrification», RC21 International Conference on *The Ideal City: Between Myth and Reality. Representations, Policies, Contradictions and Challenges for Tomorrow's Urban Life*, 2015.

³⁰ BLÁZQUEZ-SALOM-SALOM, M., BLANCO-ROMERO, A., GUAL CARBONELL, J., & MURRAY, I., «Tourist Gentrification of Retail Shops in Palma (Majorca)», en C. MILANO, J. M., CHEER, y M. NOVELLI (Eds.), *Over-tourism: Excesses, Discontents and Measures in Travel and Tourism*, CABI, pág. 244.

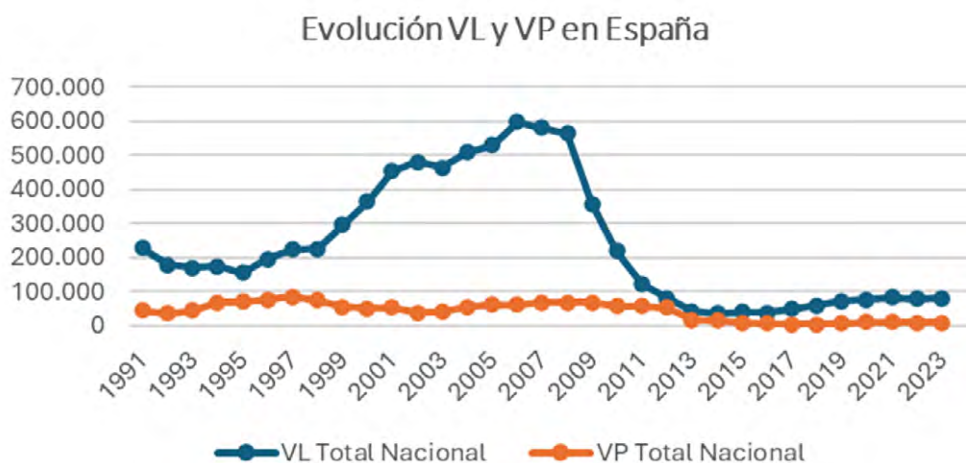


de ejemplo, que representan las áreas más afectadas por los procesos de turistificación y gentrificación. El análisis se centra en las dinámicas de desplazamiento de la población residente y en las transformaciones ocurridas en el tejido comercial de estas zonas, con el objetivo de ofrecer una visión integral de los efectos de estos procesos urbanos en la ciudad.

En la provincia de Málaga, fue a partir del año 1987 cuando la proporción de viviendas libres comenzó a superar a la de viviendas con algún tipo de protección³¹. A partir de este momento, se consolidó la comercialización de viviendas en régimen libre. Posteriormente, las estrategias de recuperación de la crisis económica y social de 1993 y 2008 reforzaron esta tendencia.

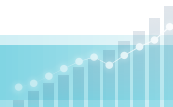
Tras la crisis española de 1993, la vivienda libre comenzó su ascenso hasta alcanzar su colapso con el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008. Si interpretamos la crisis en términos de tendencia negativa en la comercialización de viviendas (ver figura 5), esta llegó antes a la provincia de Málaga, que desde 2003 vio decrecer el número anual de viviendas libres construidas. Este hecho se debe a que las crisis suelen llegar antes a los municipios turísticos por su vinculación con el sector de la promoción y construcción de vivienda libre, aunque se sigue construyendo hasta finalizar las promociones producto de las expectativas positivas anteriores³².

Gráfico 5. Evolución de la Vivienda Libre (VL) y Vivienda Protegida (VP) en España, Andalucía y Málaga (Provincia).

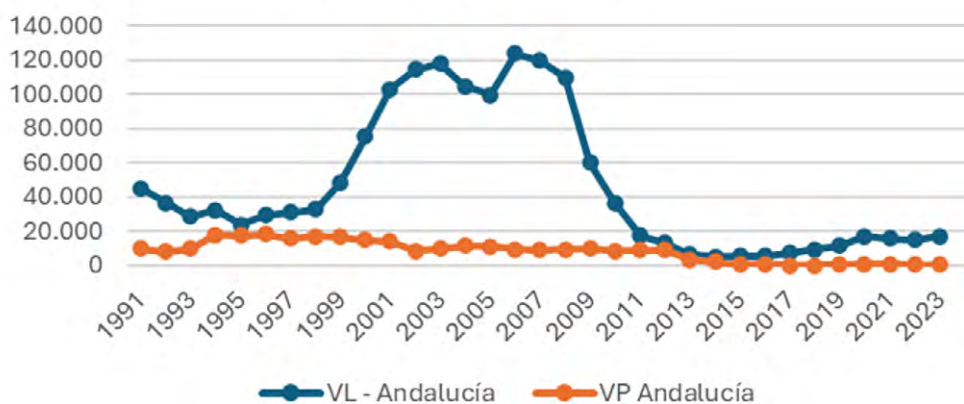


³¹ Vid. op. cit. RUBIO DÍAZ, A., «Málaga...»

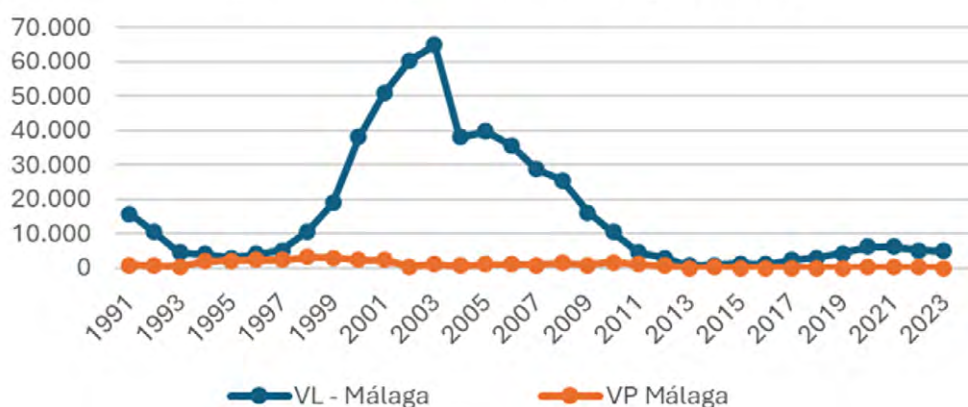
³² Ídem.



Evolución VL y VP en Andalucía

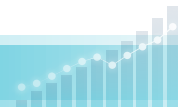


Evolución VL y VP en Málaga (provincia)



Fuente: Elaboración propia en base a MINECO (2024).

En base a los datos del Censo de Población y Viviendas relativos a las viviendas familiares (tabla 11), se observa que el comportamiento del mercado de la vivienda en el centro de Málaga en el periodo 2001-2021 ha sido diferente al del resto del municipio. Mientras que en todo el municipio el número de viviendas familiares creció un 20,6%, en el distrito censal más céntrico este crecimiento fue del 50%, y en su sección censal más representativa alcanzó un 65%. Sin embargo, a pesar del crecimiento generalizado en el número total de viviendas familiares, la proporción de viviendas principales (aquellas ocupadas de manera habitual) en el distrito más céntrico disminuyó del 56,5% al 45,3% del 2001 al 2021, y en su sección censal más representativa, del 54,2% al 37,5%. Los datos muestran un aumento significativo en el número de segundas residencias y viviendas vacías, muchas de las cuales pueden haberse convertido en Viviendas de Uso Turístico (VUT).

**Tabla 11. Tipos de viviendas familiares.**

Escalas	Viviendas familiares		Viviendas principales		Viviendas no principales	
	2001	2021	2001	2021	2001	2021
Málaga Municipio	217.079	261.858	78,6%	83,3%	21,4%	16,6%
Málaga Distrito 1	3.054	4.566	56,5%	45,3%	43,4%	54,7%
Málaga Sección 001	1.440	2.376	54,2%	37,5%	45,8%	62,50%

Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y viviendas 2001 y 2021.

Asimismo, el comportamiento del régimen de tenencia de la vivienda (propiedad/ alquiler) del municipio es diferente al de sus zonas céntricas. En el periodo 2001-2021, mientras que en el municipio las personas que viven en propiedad han aumentado en un 6,9% (tabla 12), en la sección censal más representativa el aumento ha sido del 52,9%. Este incremento se compensa con una pérdida casi equivalente de las que viven en alquiler, las cuales han descendido en un 50,2% (tabla 13). Esto revela la mayor vulnerabilidad de las personas viviendo en alquiler a ser desplazadas por la conversión de viviendas en unidades de alquiler vacacional.

Otra tendencia generalizada es la mayor presencia de población extranjera, aunque vuelve a ser más acusada en la sección censal más céntrica, donde en el periodo 2001-2021 las personas extranjeras han pasado de representar el 4,0% al 17,3% de aquellas viviendo en propiedad y del 13,4% al 24,5% de las que viven en alquiler. Estos cambios sugieren un proceso de sustitución transnacional en estas áreas centrales.

Tabla 12: Población viviendo en propiedad.

Escalas de análisis	2001			2021		
	Nº total	% extranjeros	% españoles	Nº total	% extranjeros	% españoles
Málaga Municipio	434.934	0,9%	99,1%	46.4724	6,0%	93,9%
Málaga Distrito 1	2.441	2,5%	97,5%	2.838	13,3%	86,7%
Málaga Sección 001	726	3,9%	96,0%	1110	17,3%	82,4%

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2001, 2011 y 2021.

Tabla 13: Población viviendo en alquiler.

Escalas de análisis	2001			2021		
	Nº total	% extranjeros	% españoles	Nº total	% extranjeros	% españoles
Málaga Municipio	58.078	9,8%	90,2%	75.366	20,5%	79,5%
Málaga Distrito 1	1.327	13,11%	86,9%	909	27,7%	72,3%
Málaga Sección 001	838	13,4%	86,6%	417	24,5%	75,5%

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2001, 2011 y 2021.



Con el objetivo de profundizar en el análisis de estos procesos transnacionales en Málaga, para este estudio la población se ha dividido según su país de nacimiento³³. Así, se han identificado tres grupos: 1) población española; 2) población nacida en países con un Índice de Desarrollo Humano (IDH) inferior al puesto 50 (IDH<50 en adelante) y la nacida en países con un IDH superior al puesto 50 (IDH>50 en adelante). Las características de la población en Málaga, como en otros destinos turísticos, obliga a diferenciar dos grupos de IDH, el primero representan a extranjeros que vienen a trabajar, generalmente en empleos de baja cualificación y remuneración; el segundo grupo, superior al puesto 50 del IDH, suelen ser trabajadores cualificados o bien personas no activas que se asientan en el municipio por motivos de ocio y recreación; en ambos grupos, el diferencial de renta es una de las motivaciones principales, en los ID inferior al puesto 50, porque aquí están mejor remunerados los empleos que en sus países de origen; en el segundo grupo, porque España y Málaga es más barato que sus países de origen, esta una de las claves del capital creativo y los nómadas digitales que se asientan en Málaga.

En el municipio de Málaga, la población censada ha aumentado en un 1,65% durante el periodo 2011-2021. Sin embargo, ha descendido un 6,3% en el distrito y un 14,6% en la sección censal de estudio. En cuanto a los grupos de población, el mayor crecimiento se ha experimentado en personas nacidas en países con un IDH<50. Por su parte, tanto la población española, como la nacida en países con un IDH>50 ha decrecido en ambos casos. No obstante, la variación proporcional de las distintas poblaciones difiere en función de la escala de estudio (gráfico 6):

- La proporción de población española es mayor en el conjunto de la ciudad que en las zonas céntricas, pero ha disminuido en el distrito y especialmente en la sección censal estudiada, pasando del 77% en 2011 al 72% en 2021.
- La proporción de personas nacidas en países con IDH<50 es más alta en las zonas céntricas que en el resto de la ciudad, aunque ha disminuido en el distrito censal, reduciéndose del 12,4% al 12,1%.
- La proporción de personas nacidas en países con IDH>50 es también superior en las zonas céntricas. Aunque esta proporción ha disminuido levemente en la ciudad de Málaga, ha aumentado en las áreas más céntricas, pasando de 6,8% a 7,5% en el distrito y de 8,0% a 9,1% en la sección censal más representativa.

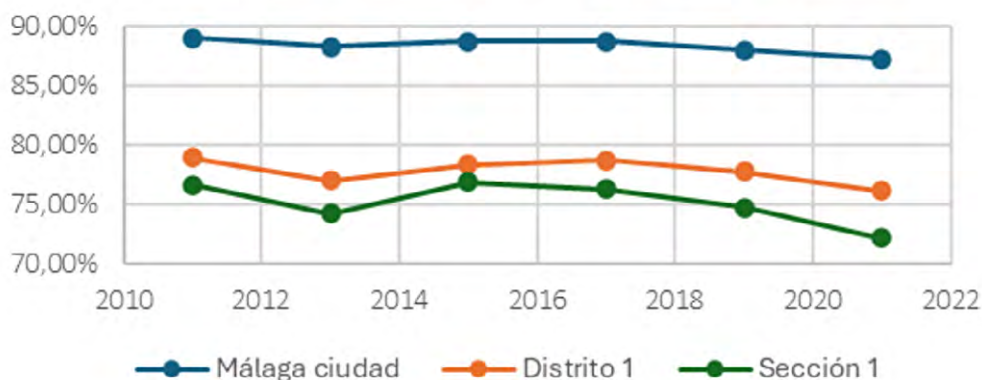
Estos datos sugieren un proceso de gentrificación transnacional más pronunciado en las áreas céntricas de Málaga, que puede estar añadiendo presión sobre el mercado local de la vivienda y generando un desplazamiento de los residentes con menores ingresos.

³³ *Vid. op. cit.* JOVER, J., y DÍAZ-PARRA, I., «Gentrification, transnational gentrification...»

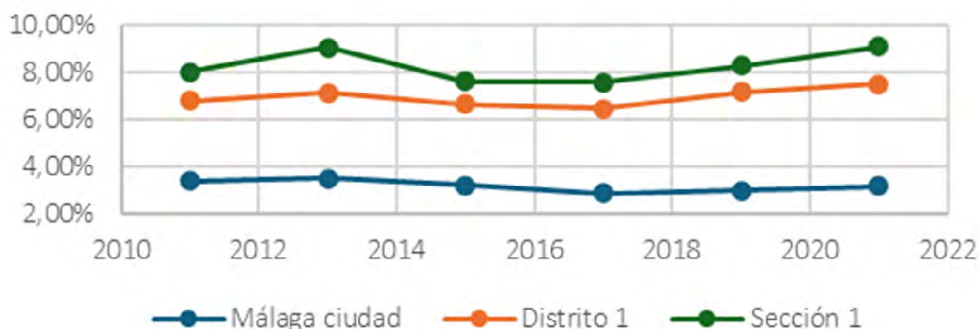


Gráfico 6. Evolución de la proporción de personas nacidas en: 1) España, 2) Países con IDH<50 y 3) Países con IDH>50 en distintas escalas administrativas de Málaga Capital.

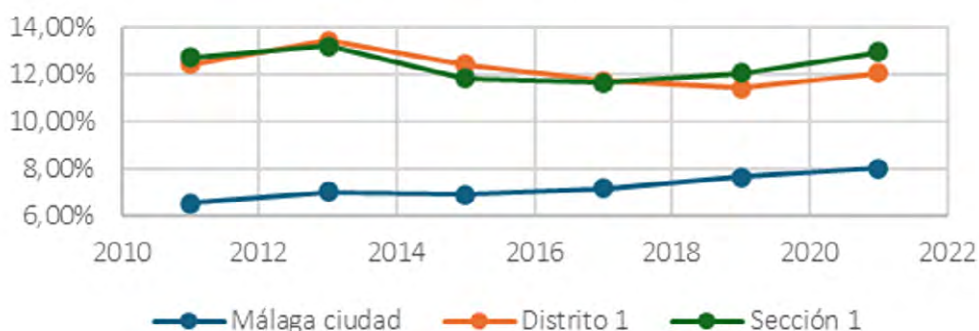
Evolución de la proporción de población española



Evolución de la proporción de población nacida en países con ID>50



Evolución de la proporción de población nacida en países con ID<50



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del padrón continuo (INE, 2021)



En 2021, en la ciudad de Málaga vivía en alquiler el 13,1% de la población. Este dato difiere del de grandes ciudades como Madrid o Barcelona, donde el porcentaje de esta población representa casi un tercio del total en Barcelona (31,4%) y un cuarto en Madrid (25%). Llegados a este punto se hace preciso recordar que no todo el mundo desea acceder a la vivienda a través de la propiedad, pese al esfuerzo por parte de los gobiernos y el mercado en atribuirle un valor social superior al del alquiler³⁴. No obstante, los precios del alquiler y la inexistencia de un parque público de vivienda en este régimen convierten la compra en la opción más consecuente:

“Ya era ansiedad todo el rato [el alquiler]. Yo no me lo planteaba, comprarme una casa, yo pensaba que iba a vivir toda mi vida de alquiler, porque tenía esta mentalidad, no pensaba... Y luego cuando yo les contaba [a su familia] que de un momento a otro me iba a tener que buscar otro alojamiento y que los precios estaban subiendo, pues me dijeron: ‘Si quieres, te ayudamos, y das este paso entre tus ahorros y los nuestros...’ Para comprarte una casa, y así pude hacerlo”

(Residente del Centro de Málaga)

En este sentido, las personas que no disponen de los recursos económicos ni las redes de apoyo necesarias para hacer frente a la compra de una vivienda se enfrentan a situaciones de creciente vulnerabilidad. Esto se traduce en una pérdida de autonomía personal de la que se beneficia, entre otros, el nuevo mercado del coliving: nuevos modelos residenciales comunitarios que juegan con la ilusión de la eterna adolescencia mientras especulan con la vivienda³⁵. De esta manera, se individualiza la responsabilidad estatal de garantizar un derecho de carácter fundamental, como es el derecho a la vivienda:

“La vivienda es un derecho, yo eso lo tengo súper claro, mucho más que el derecho a tener tú una vivienda en propiedad y que la alquiles. Tú no puedes pedir un dinero desorbitado por una vivienda y unos requisitos... O sea, ¡hay gente que le están pidiendo ya un año de adelanto! Eso me estaba diciendo una chica nueva en mi trabajo, que tiene trabajo y le estaba siendo muy difícil mudarse a Málaga. Ella está viviendo en Coín y mudarse a Málaga le está costando muchísimo”.

(Persona desplazada del Centro Histórico)

La subordinación del derecho a la vivienda al derecho a la propiedad se hace evidente con la creciente desprotección que está experimentando la parte arrendataria, a quienes las Agencias Inmobiliarias imponen honorarios abusivos que deberían pagar los arrendadores³⁶. La primacía del derecho a la propiedad se va consolidando en el imaginario social malagueño, dado que parece ser una de las principales vías de generación de ingresos

³⁴ Vid. op. cit. RUBIO DÍAZ, A., «Málaga...»

³⁵ NOGUERAS, A., «Celdas de pladur por dos mil euros: ‘coliving’ y otras formas de especulación para vivir como un eterno adolescente», *Eldiario.es*, 8 de mayo de 2024.

³⁶ SINDICATO DE INQUILINAS E INQUILINOS DE MÁLAGA, *El derecho a la vivienda en Málaga: un derecho fundamental a la intemperie*, 2018.



que permite el actual modelo económico, que ve a la vivienda como un bien de mercado y una inversión a futuro:

“Por un lado, están los vecinos que quieren vender porque es una oportunidad de ganar dinero; por otro lado, la otra gente que viene a comprar para hacer su negocio. Pero ¡cómo le dices a la gente que no gane dinero! Yo no le puedo decir a la gente... No, está bien se están buscando la vida, a otros niveles, pero no dejan de buscarse la vida”

(Residente del Centro de Málaga)

No obstante, además del desplazamiento residencial por motivos económicos, los residentes del Centro Histórico de Málaga están experimentando la desposesión simbólica y material de sus espacios y lugares de referencia:

“Yo bajaba con mis niños ahí a la plaza de la Merced, con las bicicletas, con los patines, con unos quiosquillos que había allí muy familiares, y ahora los niños no pueden jugar a la pelota porque como pasan los de las banderas con los grupos de turistas, van a la casa del Picasso y se hacen una foto con un tío que hay sentado en un banco... Y por eso los niños de Málaga no pueden jugar la pelota en una plaza ¿Para qué haces plazas entonces?”

(Residente del Centro de Málaga)

Como se ha mencionado anteriormente, la apuesta turística de la ciudad de Málaga se orientó al desarrollo del turismo urbano y cultural en su Centro Histórico. Para ello, se desplegaron una serie de políticas de regeneración y rehabilitación urbana cuyos objetivos iniciales fueron mejorar la calidad de vida de los residentes del centro de Málaga y combatir el proceso de despoblación que estaba teniendo lugar en la zona³⁷. No obstante, los resultados de estas políticas derivaron en la conversión del Centro Histórico de Málaga en un lugar atractivo para la industria turística:

“Antes íbamos a bares y sitios donde escuchábamos música, había alguien que tocaba... No como ahora, que tienes que pedir quinientos mil permisos para tocar música... Antes, cuando llegaban las 2 de la mañana, todo el mundo se iba para su casa. Ahora, están los After que a las 7 de la mañana siguen abiertos en Calle Comedia, en Calle Méndez-Núñez... ¡A las 7 de la mañana!”

(Residente del Centro de Málaga)

Respecto al tejido comercial. Un tipo de intervención urbana que ha tenido gran repercusión en el comercio y el uso del espacio han sido las peatonalizaciones³⁸. Como generadores de entornos agradables para caminar y hacer compras, suelen atraer a residentes y visitantes que, a su vez, demandan más ambientes para el desarrollo de actividades de ocio.

³⁷ Vid. op. cit. SANTOS-IZQUIERDO, F., BLANCO-VÍLCHEZ, M., ROMERO-PADILLA, Y., y NAVARRO-JURADO, E., «Tourism and Urban...»

³⁸ Ídem.



Así, proliferan los establecimientos hosteleros, cuya concentración contribuye a una mayor afluencia de usuarios y, por ende, rentabilidad³⁹.

La imagen 2 muestra el paisaje comercial del centro de Málaga en el año 2024. Se puede observar un tejido comercial fuertemente orientado al ocio, especialmente en su cuadrante noreste. Entre los negocios orientados al ocio destaca la restauración (bares, restaurantes, cafeterías, discotecas y pubs) que supone el 44% de los establecimientos del Centro Histórico. Por su parte, los comercios con orientación doméstica (papelerías, ultramarinos, tiendas de decoración y menaje, de electrónica, hardware, productos especializados, entre otros) parecen encontrarse en el cuadrante suroeste, aunque no concentrados, se disputan el espacio con los establecimientos orientados al ocio y el alojamiento turístico, que se distribuyen por toda la ciudad. En este sentido, es importante destacar el aumento del alojamiento turístico, especialmente en la modalidad de los apartamentos turísticos, que, en tan solo dos años (2019-2021) llegaron a duplicarse en la zona de estudio⁴⁰.

Finalmente, aunque hemos asociado la naturaleza de las tipologías comerciales con determinadas prácticas (domésticas/ocio) la transformación del comercio del Centro Histórico de Málaga también ha consistido en la reorientación del público objetivo: de uno residente hacia uno itinerante, que no es necesario fidelizar, dado que el dispositivo turístico garantiza un flujo constante de usuarios, generalmente visitantes y turistas. En definitiva, se vislumbra otro factor que no hace referencia tan solo a la tipología de negocio, sino al público en el que dichos negocios se enfocan:

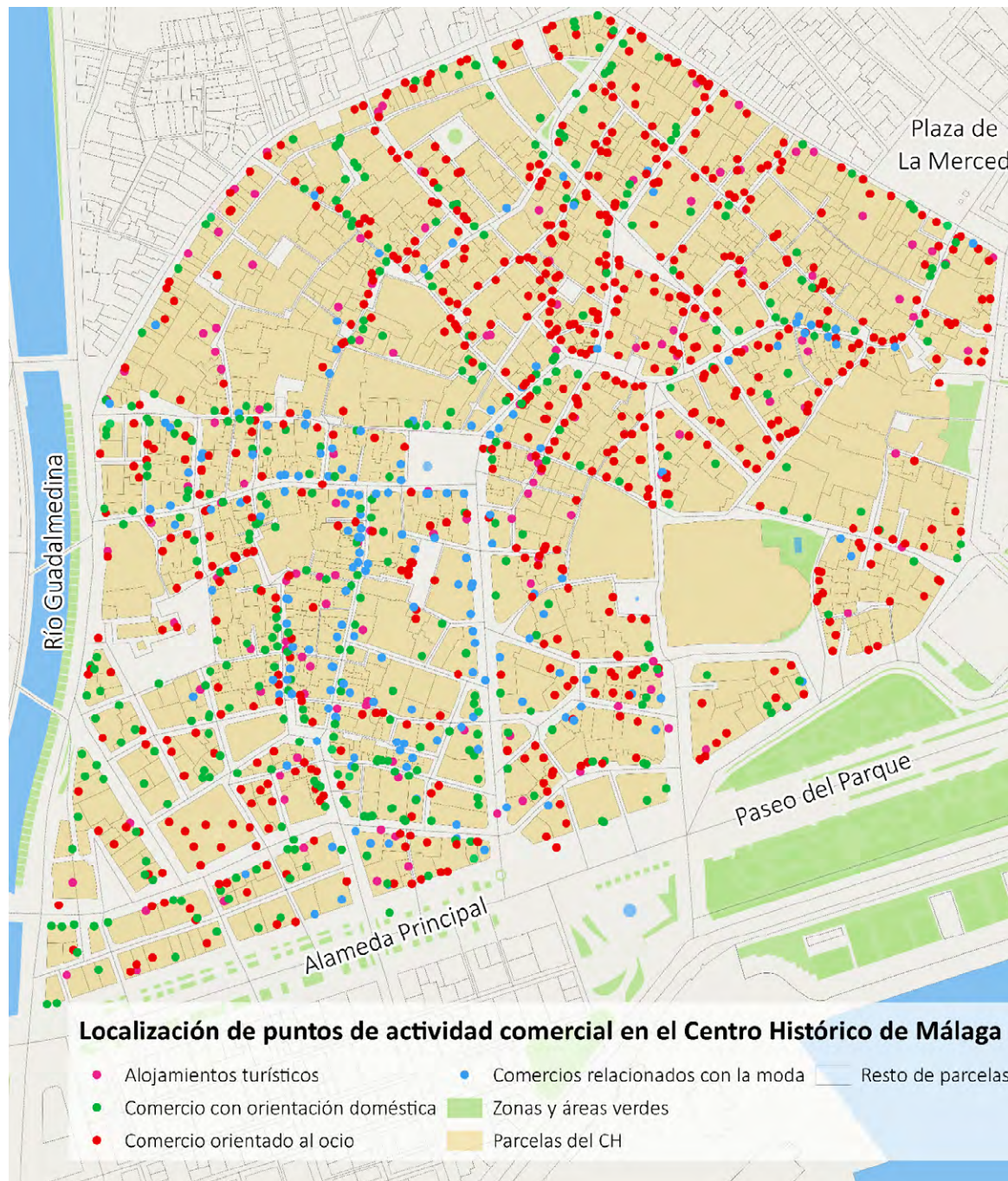
“Primero, se han perdido los comercios de referencia, pero también se han perdido los bares de referencia. Tú antes quedabas con la gente en un bar, y la gente que te atendía eran tus colegas. Tú ibas allí a un sitio y es que además no necesitabas ni quedar con nadie, porque por allí aparecía la gente, ¿sabes? Todo eso se ha perdido”

(Residente del Centro de Málaga)

³⁹ YOSHIMURA, Y., KUMAKOSHI, Y., FAN, Y., MILARDO, S., KOIZUMI, H., SANTI, P., MURILLO ARIAS, J., ZHENG, S., y RATTI, C. (2021). «Street pedestrianization in urban districts: Economic impacts in Spanish cities», *Cities*, núm. 103, 2021.

⁴⁰ *Vid. op. cit.* SANTOS-IZQUIERDO, F., BLANCO-VÍLCHEZ, M., ROMERO-PADILLA, Y., y NAVARRO-JURADO, E., «Tourism and Urban...»

Imagen 2. Paisaje comercial del Centro Histórico de Málaga. Año 2024.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Google Nearby Places y Open Street Maps (OSM).

En resumen, el desplazamiento residencial en el Centro Histórico de Málaga está siendo acompañado por un proceso de gentrificación turística que transforma significativamente el tejido comercial de la zona. Mientras que en la Calle Larios y la zona Oeste se concentran cada vez más negocios franquiciados y marcas de lujo junto con alojamientos turísticos; en la zona Este se observa una proliferación de negocios turísticos, especialmente bares y restaurantes, que están homogenizando la oferta comercial y provocando una pérdida



de diversidad. En ambos casos, se constata un progresivo desplazamiento de negocios tradicionales y otros usos no turísticos, lo que refleja claramente los efectos característicos de la gentrificación turística en el área⁴¹.

VIII. Conclusiones

La localización de las VUT siguió una lógica espacial que capitalizaba la inmediatez de espacios de alto valor turístico, como el centro de las ciudades y sus principales recursos, expandiéndose desde ahí hacia áreas periféricas a los mismos y dando el salto hacia otras zonas aprovechando las infraestructuras locales como el transporte. El efecto es similar al de una mancha de aceite que se amplía poco a poco e influencia nuevas zonas en el proceso. El análisis nos habla de incrementos de hasta un 33% de media en el precio del alquiler de las ciudades turísticas cuando las VUT alcanzan el 10% sobre el total de viviendas. Es importante resaltar que estos cálculos responden a la ciudad tratada de forma global, pero una ciudad se compone de muchas realidades diferentes. El componente espacial y cualitativo del análisis nos habla de estas diferencias en Málaga: cuando las VUT penetran en zonas más vulnerables, como la periferia del centro de Málaga, a la subida del precio del alquiler se suman otros problemas de convivencia que ya existían en el núcleo germinal de las VUT, el centro histórico, junto a un cambio paulatino del paisaje comercial, que empieza a priorizar una demanda flotante más “rentable” económicamente, pero que está generando conflictos sociales en la sociedad malagueña.

Las VUT son una manifestación del crecimiento turístico, que ya ha consagrado al “tiempo de no trabajo” como la materia prima del siglo XXI. La influencia que ejercen las VUT sobre el precio del alquiler es un componente más de un fenómeno que necesita de mecanismos de regulación en el corto plazo para garantizar el acceso a soluciones habitacionales dignas. Pero el problema va más allá: no es la forma, es el paradigma, y este cambio llegará antes, casi con toda probabilidad, como tendencia de una demanda sensibilizada. Mientras tanto, la principal responsabilidad reguladora en Andalucía ha recaído en los ayuntamientos y en sus competencias de ordenación urbanística, a través de ordenanzas y de los Planes Generales de Ordenación Urbana, y como se ha puesto de manifiesto también pueden intervenir el estado y las comunidades autónomas. Que la vivienda es un bien de mercado es una realidad lógica dentro del sistema económico liberal en el que operamos; su consideración exclusiva como bien de mercado, a costa de todo lo demás, es una elección cuestionable que empieza a tener contestación desde la sociedad.

IX. Referencias

AMORE, A., DE BERNARDI, C., & ARVANITIS, P., «The impacts of Airbnb in Athens, Lisbon and Milan: a rent gap theory perspective», *Current Issues in Tourism*, núm. 25(20), 2020.

BANCO DE ESPAÑA, [El mercado de la vivienda en España](#), 2024.

BARRON, K., KUNG, E., PROSERPIO, D., «The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb», *Marketing Science*, núm. 40(1) 2020.

⁴¹ *Ídem*.



BLÁZQUEZ-SALOM-SALOM, M., BLANCO-ROMERO, A., GUAL CARBONELL, J., & MURRAY, I., «Tourist Gentrification of Retail Shops in Palma (Majorca)», en C. MILANO, J. M., CHEER, y M. NOVELLI (Eds.), *Overtourism: Excesses, Discontents and Measures in Travel and Tourism*, CABI.

BRITTON, S., «Tourism, Capital, and Place: Towards a Critical Geography of Tourism», *Environment and Planning D: Society and Space*, núm. 9(4), 1991.

BUGALSKI, Ł. «The undisrupted growth of the airbnb phenomenon between 2014–2020». The touristification of european cities before the covid-19 outbreak, *Sustainability*, núm. 12(23), 2020.

CASTRO-NOBLEJAS, H., SORTINO-BARRIONUEVO, J.F., & REYES-CORREDERA, S., «Proceso de gentrificación de un espacio degradado convertido en escaparate cultural. El caso del Centro Histórico de Málaga», *Revista de Estudios Andaluces*, núm. 43, 2022.

CÓCOLA-GANT, A., «Tourism and commercial gentrification», RC21 International Conference on *The Ideal City: Between Myth and Reality. Representations, Policies, Contradictions and Challenges for Tomorrow's Urban Life*, 2015.

DE LA CALLE VAQUERO, M., «Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate», *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles*, núm. 83, 2019.

DIAZ, I., y SEQUERA, J. Introducción al número especial «Turistificación y transformación urbana. Debates sobre la especialización turística y sus consecuencias socioespaciales», *Cuadernos Geográficos*, núm. 60(1), 2020.

EXCELTUR, Balance empresarial del IT de 2024 y expectativas para el IIT de 2024, *Perspectivas turísticas*, núm. 88.

GURRAN, N., y PHIBBS, P., «When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb? », *Journal of the American Planning Association*, núm. 83(1), 2017.

GUTTENTAG, D., «Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector», *Current Issues in Tourism*, núm. 18(12), 2015.

HERNÁNDEZ-RAMÍREZ, J., «La voracidad del turismo y el derecho a la ciudad», *Revista Andaluza de Antropología*, núm. 15, 2018.

HORN, K., y MERANTE, M., «Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston», *Journal of Housing Economics*, núm. 38 (24), 2017.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE), [Estadística de Hipoteca \(H\)](#), 2024.

JOVER, J., y DÍAZ-PARRA, I., « Gentrification, transnational gentrification and touristification in Seville, Spain », *Urban Studies*, núm. 57(15), 2020.



NAVARRO-JURADO, E., ROMERO-PADILLA, Y., ROMERO-MARTÍNEZ, J. M., SERRANO-MUÑOZ, E., HABEGGER, S., y MORA-ESTEBAN, R., «Growth machines and social movements in mature tourist destinations Costa del Sol-Málaga », *Journal of Sustainable Tourism*, núm. 27(12), 2019.

NOGUERAS, A., «Celdas de pladur por dos mil euros: <coliving> y otras formas de especulación para vivir como un eterno adolescente», *Eldiario.es*, 8 de mayo de 2024.

OBSERVATORIO DE MEDIO AMBIENTE URBANO DE MÁLAGA (OMAU), Análisis de los usos en planta baja en el ámbito del PEPRI Centro, Ayuntamiento de Málaga, Málaga, 2019.

ROMERO-PADILLA, Y., CEREZO-MEDINA, A., NAVARRO-JURADO, E., ROMERO-MARTÍNEZ, J.M., y GUEVARA PLAZA, A., «Conflicts in the tourist city from the perspective of local social movements», *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, núm. 83, 2019.

RUBIO DÍAZ, A., «Málaga. De Ciudad a Metrópolis», Asociación Provincial de Constructores y Promotores, 2003.

SANTOS-IZQUIERDO, F., BLANCO-VÍLCHEZ, M., ROMERO-PADILLA, Y., y NAVARRO-JURADO, E., «Tourism and Urban Policy: rehabilitation, touristification, and transformation of the commercial fabric of Malaga's Historic Centre», *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles* núm. 99, 2023.

SINDICATO DE INQUILINAS E INQUILINOS DE MÁLAGA, El derecho a la vivienda en Málaga: un derecho fundamental a la intemperie, 2018.

SOJA, E.W., *Postmetrópolis. Estudios críticos sobre ciudades y regiones*, Traficante, 2008.

TODD, J., MUSAH, A., y CHESHIRE, J., «Assessing the impacts of Airbnb listings on London house prices», *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, núm. 49(1), 2022.

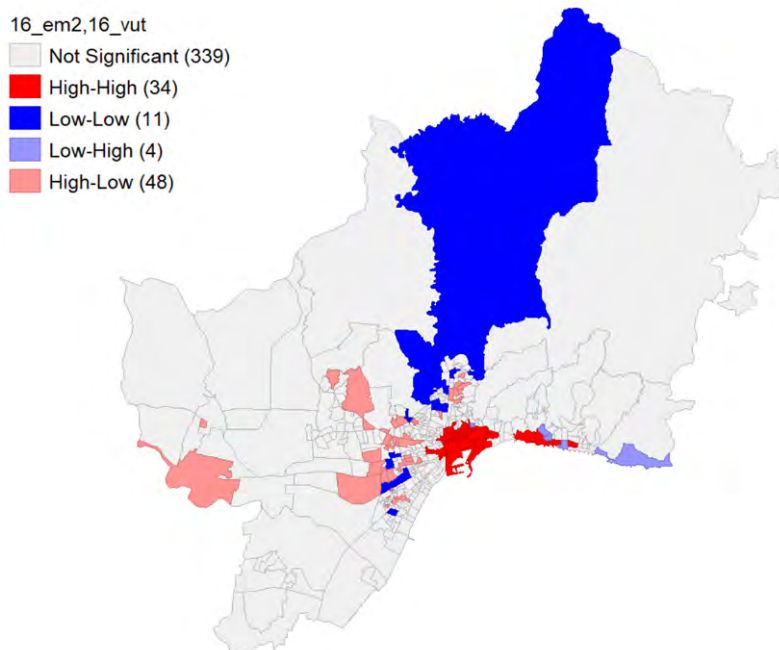
YOSHIMURA, Y., KUMAKOSHI, Y., FAN, Y., MILARDO, S., KOIZUMI, H., SANTI, P., MURILLO ARIAS, J., ZHENG, S., y RATTI, C. (2021). «Street pedestrianization in urban districts: Economic impacts in Spanish cities», *Cities*, núm. 103, 2021.

YRIGOY, I., «Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain », *Urban Studies*, Vol. 56(13), 2019.

ZUKIN S., «Socio-spatial prototypes of a new organisation of consumption: the role of real cultural capital», *Sociology*, núm. 24(1).

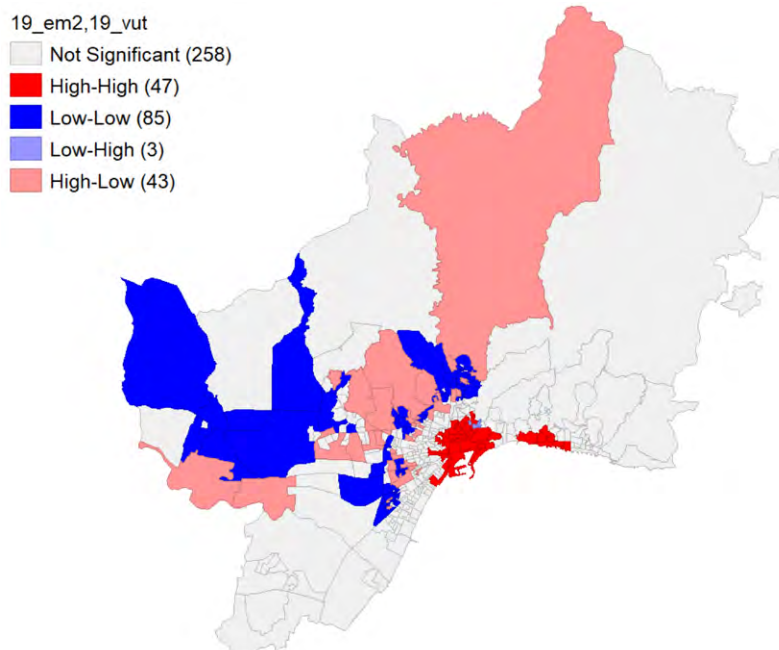
Anexo I

Imagen 3: relación entre las variables precio de alquiler y concentración de VUT en Málaga en 2016. Rojo intenso: precios altos y concentración de VUTs alta. Azul intenso: precios bajos y concentración de VUTs baja.



Fuente: elaboración propia con datos de Briansre y el Registro de Turismo de Andalucía.

Imagen 4: relación entre las variables precio de alquiler y concentración de VUT en Málaga en 2019. Rojo intenso: precios altos y concentración de VUTs alta. Azul intenso: precios bajos y concentración de VUTs baja.



Fuente: elaboración propia con datos de Briansre y el Registro de Turismo de Andalucía.

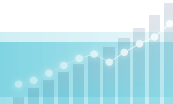
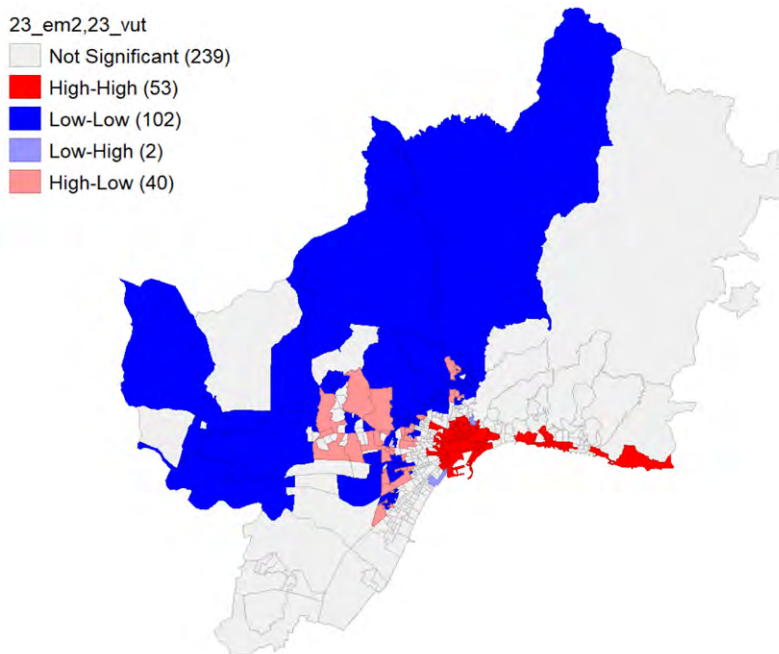


Imagen 5: relación entre las variables precio de alquiler y concentración de VUT en Málaga en 2023. Rojo intenso: precios altos y concentración de VUTs alta. Azul intenso: precios bajos y concentración de VUTs baja.



Fuente: elaboración propia con datos de Briansre y el Registro de Turismo de Andalucía.