

LA DIMENSIÓN SOCIAL DE LA TURISTIFICACIÓN. PERSPECTIVA DE LA POBLACIÓN AFECTADA¹

Fátima Santos-Izquierdo. Investigadora IATUR – Universidad de Málaga.

Yolanda Romero-Padilla. Investigadora IATUR; Facultad de Comercio y Turismo de la Universidad Complutense de Madrid.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN. II. UNA PAUSA PRODUCIDA POR EL COVID-19. II. CRECIMIENTO TURÍSTICO POST-COVID. 1. *Efectos en el paisaje comercial*. 2. *Efectos en la vivienda y el tejido social*. III. RESURGIMIENTO DEL CONFLICTO. IV. CONCLUSIONES. V. BIBLIOGRAFÍA.

Resumen

En este capítulo se revisan las etapas de desarrollo turístico recientes (antes, durante y después del COVID-19) en la ciudad de Málaga, poniendo el foco en los efectos sobre el paisaje comercial y las tensiones sobre la vivienda y el tejido social. El análisis revela un conflicto entre dos concepciones de la ciudad, que definen de manera opuesta su uso, valor y propósito. Por un lado, se concibe Málaga como un producto mercantil, donde los espacios y tiempos están subordinados a la lógica del mercado (paradigma antropocéntrico y económicamente crecientista). Por otro, se propone un modelo centrado en el valor social de la ciudad, priorizando el bienestar de los residentes y la vida comunitaria (paradigma de justicia ecosocial). El conflicto entre estas dos visiones refleja una tensión no solo urbana, sino también política y cultural. El reto para Málaga en los próximos años será equilibrar estas perspectivas. La planificación urbana deberá integrar medidas que regulen el turismo y limiten sus impactos negativos, al tiempo que promuevan la justicia social y económica.

Palabras clave: Vivienda turística, turistificación, reacción social, gestión de conflictos, Málaga.

Abstract

This chapter reviews recent stages of tourism development (before, during, and after COVID-19) in the city of Malaga, focusing on the effects on the commercial landscape and the tensions on housing and the social fabric. The analysis reveals a conflict between two conceptions of the city, which define its use, value, and purpose in opposite ways. On the one hand, Malaga is conceived as a commercial product, where spaces and times are subordinated to market logic (anthropocentric and economically growth-oriented paradigm). On the other hand, a model centred on the social value of the city is proposed, prioritising the well-being of residents and community life (eco-social justice paradigm).

¹ Este trabajo es resultado de una investigación más amplia que forma parte de los proyectos:

(1) Turismo urbano en tiempos de cambio. Estrategias de adaptación y resiliencia en los modelos de planificación y gestión del destino (ADAPTATUR_Ciudad). Ref. PID2020-114186RB-C22 financiado por MCIN-AEI/ 10.13039/501100011033.

(2) Emergencias Crónicas y Transformación Ecosocial en Espacios Turistificados. (PID2022-137648OB-C22) del Ministerio de Ciencia e Innovación (Plan Nacional de I+D+i).



The conflict between these two visions reflects not only urban tension, but also political and cultural tension. The challenge for Malaga in the coming years will be to balance these perspectives. Urban planning must integrate measures that regulate tourism and limit its negative impacts, while promoting social and economic justice.

Keywords: Tourist accommodation, touristification, social reaction, conflict management, Malaga.

I. Introducción

El conocimiento situado permite contextualizar este trabajo en un marco de investigación más amplio. La investigación asume un contexto en el que la transición ecosocial justa es motor de un cambio de paradigma. Esta transición asume el paso de un foco antropocéntrico y crecentista, centrado en el ser humano y el crecimiento económico ilimitado, hacia un horizonte ecocéntrico donde las estrategias de decrecimiento pueden ser contempladas.

El paradigma antropocéntrico asume un funcionamiento de tres escalas en las que el sistema ecológico queda supeditado al sistema social (cultural) y éste, a su vez, queda dependiente del sistema económico (producción). En el nuevo paradigma ecocéntrico estos niveles se invierten. El sistema económico queda supeditado al sistema social (cultural) que, además, valora la reproducción. El sistema social queda englobado dentro del sistema ecológico, como límite para el desarrollo de la vida humana y no humana.

Con estas premisas conceptuales, aquí se contraponen los términos turismo y vivienda, como paso previo para entender el proceso de turistificación y sus efectos. Para ello, se observan primero algunas características relevantes de sus definiciones. En particular, ambos términos chocan en el carácter de no habitual vs habitualidad (producción vs reproducción en términos de Fraser)².

Según la Organización Mundial del Turismo, en su glosario de términos, el turismo se define como *“un fenómeno social, cultural y económico que supone el desplazamiento de personas a países o lugares fuera de su entorno habitual por motivos personales, profesionales o de negocios”*.

Según la RAE, vivienda en su primera afección es un *“lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas”*. Habitar se vincula con *“vivir, morar”*. Morar consiste en *“habitar o residir habitualmente un lugar”*. La definición que se puede observar en el artículo 3, apartado a), de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (BOE núm. 124, de 25/05/2023) establece la vivienda como un *“edificio o parte de un edificio de carácter privativo y con destino a residencia y habitación de las personas que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legamente, pudiendo disponer de acceso a espacios y servicios comunes del edificio en el que se ubica, todo ello de conformidad con la legislación aplicable y con la ordenación urbanística y territorial”*.

² FRASER, N., *Capitalismo canibal*, Siglo veintiuno editores, Madrid, 2023.



Por tanto, mientras Turismo implica actividades fuera del carácter habitual de la vida cotidiana de las personas que residen un lugar, la vivienda está destinada a acoger las actividades de personas que habitan habitualmente dicho lugar. Esta diferencia es una de las fuentes de conflictos. Aquí es relevante observar qué paradigma prevalece.

Por ejemplo, en la Constitución Española se establece en el artículo 47 que *“todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”*. En este caso, se establece claramente que la vivienda es un derecho, que debe impedirse la especulación y que en caso de generarse plusvalías la comunidad debe participar de estas. En otras palabras, está aplicando una visión social justa, al supeditar lo económico y productivo al sistema social.

Sin embargo, el fenómeno de acelerado crecimiento de las viviendas de uso turístico ha llevado a comunidades autónomas como la de Andalucía a establecer regulaciones sectoriales desvinculadas de las necesidades territoriales de las ciudades. Así el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos (BOJA núm 28 de 11/02/2016), establece como objetivo *“la ordenación de las viviendas de uso turístico como un servicio de alojamiento turístico, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.a) del artículo 28 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre (LAN\2011\576), del Turismo de Andalucía”*.

Esta ordenación de la actividad de las viviendas con uso turístico se realiza sin haber establecido previamente un debate sobre su afectación al derecho social fundamental de la vivienda y, más ampliamente, al derecho a la ciudad en términos de Lefebvre³. Se antepone, por tanto, el interés económico frente al social, propio del paradigma crecientista.

Crecimiento turístico reciente: overtourism y turismofobia en la etapa pre-COVID

En 2014, año en que empieza a despegar el crecimiento exponencial de las viviendas de uso turístico en Málaga, la ciudad vive un momento de euforia. Málaga es atractiva para el turismo, pero también se postula como un buen lugar para vivir. En la prensa, se habla de “Málaga como una nueva Barcelona”⁴.

Los resultados de entrevistas realizadas durante 2014 y 2015 a profesionales de clase creativa residentes en Málaga y la Costa del Sol⁵ situaban la calidad de vida, el ritmo relajado, el ambiente alegre, la facilidad de relaciones o el trato de la gente (agradable, abierta, tolerante...) entre los factores atractivos para vivir en este lugar. Especialmente,

³ LEFEBVRE, H., *El derecho a la ciudad*, Capitán Swing Libros, Madrid, 2017 [1968].

⁴ ASTORGA, J. V., «En Suecia ya ven Málaga como una nueva Barcelona», Diario Sur, 22 de junio de 2014.

⁵ ROMERO PADILLA, Y., *Metamorfosis de una invención. Turismo y clase creativa: el caso de la Costa del Sol en el mediterráneo español*, Tesis doctoral dirigida por Enrique Navarro y defendida en la Universidad de Málaga, 2016.



destacaban el equilibrio entre las posibilidades de desarrollo de la vida profesional orientada al mercado global con la vida hedonista orientada al disfrute del placer y de la calidad de vida. La mayor parte de estos factores de atracción se han ido desarrollando por su condición de destino turístico -que ha permitido la conectividad global-, pero siempre manteniendo un equilibrio con la vida residencial. Un equilibrio que parece haberse roto en los últimos años con el auge de conflictos por el crecimiento turístico.

España, tradicionalmente, se ha desarrollado bajo el paradigma crecentista comentado al inicio del capítulo. En los destinos turísticos, este paradigma conforma las ideas de crecimiento y la concepción del turismo como motor económico. Ha ido impregnando los planes, las normas y leyes en un nivel intermedio, hasta materializarse en proyectos e intervenciones concretas en el territorio. A esta forma de desarrollo se le ha llamado máquina de crecimiento urbano-turística⁶: es el modelo de desarrollo de ciudades como Málaga que se ha basado fundamentalmente en crecer a partir de proyectos de obra nueva, proyectos de renovación urbana, la explotación de eventos y la explotación del patrimonio. En consecuencia, las afectaciones ambientales, sobre el medio físico, los efectos sociales y las consecuencias económicas han sido motivo de conflictos que han dado lugar al surgimiento de movimientos sociales en contra de este desarrollo⁷.

Las respuestas que se han producido al crecimiento turístico en la ciudad de Málaga, especialmente en su zona de mayor concentración, que es el centro histórico, han sido diversas. Por una parte, los conflictos se manifestaron en relación con el uso del espacio público, la saturación en las calles centrales y el crecimiento del espacio cedido a las terrazas de bares, restaurantes y cafeterías⁸. La vecindad reclamaba espacios amigables para la infancia, donde poder pasar el tiempo libre y donde los niños y niñas pudieran disfrutar de espacios de juego⁹. Por otra parte, el conflicto empezó a invadir un espacio más íntimo, a través del ruido. Se empezaron a producir denuncias de entidades como la Asociación de vecinos del Centro Antiguo Málaga, que visibilizaron los problemas de ocupación de las calles y extensión del ruido en los medios locales y en redes sociales, y, posteriormente, pasarían a denunciar al Ayuntamiento de Málaga ante los tribunales¹⁰. Ya en 2017, comenzaron algunos medios de prensa a hablar de brotes de turismofobia en Málaga¹¹. Los problemas de turistificación de la ciudad de Málaga, saltaron a los medios nacionales en 2018¹².

⁶ 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*, vol. 27, núm. 12, 2019, págs. 1786-1803.

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.

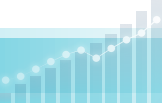
⁸ MARTÍNEZ, P., «El auge turístico obliga a Málaga a pensar un modelo para evitar la saturación», *Diario Sur*, 28 de abril de 2015 y FERRARY, M., «El Centro de Málaga acumula 409 terrazas de bares, casi el 40% de las autorizadas», *La Opinión de Málaga*, 19 de octubre de 2015.

⁹ LA OPINIÓN DE MÁLAGA, «Vecinos del entorno de Camas piden “un espacio para el tiempo libre”», *La Opinión de Málaga*, 13 de julio de 2014 y MALDONADO, E., «Los niños recuperan la calle», *Málaga Hoy*, 3 de julio de 2016.

¹⁰ SÁNCHEZ, S., «Los vecinos de Centro anuncian una ‘batería de denuncias’ contra el Ayuntamiento por el ruido», *Málaga Hoy*, 26 de marzo de 2019.

¹¹ RUIZ FÁJULA, D., «La turismofobia brota en Málaga», *El Mundo*, 12 de agosto de 2017 y RECIO, J., «Málaga, a un paso de la turismofobia», *Diario Sur*, 29 de abril de 2018.

¹² LA SEXTA, «¿Hay una burbuja del alquiler en Málaga?», Programa Liarla Pardo, 22 de abril de 2018.



II. Una pausa producida por el COVID-19

La llegada de la pandemia evidenció la fragilidad del modelo de desarrollo turístico dominante, dependiente de la hipermovilidad y las aglomeraciones humanas. El turismo cayó en todos los destinos por las restricciones a la movilidad y las restricciones de actividades no esenciales.

Según el Balance Turístico de la Costa del Sol para 2020, las llegadas de pasajeros a la provincia de Málaga por el Aeropuerto, AVE y Cruceros descendieron respecto al año anterior en un -74,1%, -61,1% y -89,3%, respectivamente. El número de empresas disminuyó en un -13,4% y el de empleos turísticos según afiliaciones a la Seguridad Social, un -14,7%.

Los datos de la Encuesta de Ocupación Hotelera (INE) para la ciudad de Málaga muestran que en 2020 descendió en un -28,12% el número de establecimientos hoteleros abiertos, el grado de ocupación hotelera descendió un -51,56%, el personal empleado en este tipo de establecimientos disminuyó un -32,67% y la cifra total de visitantes y turistas de 2020 representó el 31,3% de la del año anterior.

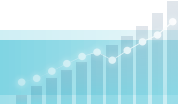
El escenario propició momentos de autocrítica al modelo turístico de masas hegemónico. En el mundo académico, varios autores consideraron la pandemia como una oportunidad para la transformación de la industria turística y su contexto. Desde instituciones como la ONU y la Unión Europea, surgieron reflexiones que insertaron la estrategia de recuperación en una más amplia de emergencia climática. Sin embargo, desde organismos como Exceltur se identificaron discursos y propuestas desde enfoques cortoplacistas y economistas que ahondaban en el “business as usual” anterior a la pandemia.

III. Crecimiento turístico post-COVID

El crecimiento turístico post-COVID ha impulsado una profunda transformación en la ciudad de Málaga, intensificando las tensiones que ya existían. Si bien la industria turística sufrió un golpe significativo durante la pandemia, su recuperación ha evidenciado la consolidación de un modelo centrado en el turismo, con efectos notables en el paisaje comercial, la vivienda y el tejido social. En este apartado se abordan las dinámicas derivadas de este fenómeno, explorando cómo la expansión de las actividades turísticas ha transformado tanto el espacio como las relaciones sociales en la ciudad. A través de un análisis fundamentado en estudios académicos, prensa y relatos de residentes, se examinan las implicaciones de este crecimiento y los desafíos que plantea para el desarrollo urbano.

1. Efectos en el paisaje comercial

El crecimiento del turismo en Málaga, especialmente tras la pandemia de COVID-19, ha provocado una transformación notable en el paisaje comercial de la ciudad. Durante la crisis sanitaria, antes de la recuperación de la industria turística, un análisis comparativo de los usos de locales en planta baja entre 2019 y 2021 reveló cambios significativos en



las actividades comerciales, particularmente en el Centro Histórico¹³. Este estudio, centrado en la zona delimitada por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI), abarcó áreas como la Almendra Histórica y barrios colindantes como el Soho y Arrabales, utilizando datos de un informe elaborado por el Observatorio de Medio Ambiente Urbano de Málaga¹⁴.

Durante el periodo 2019-2021, a pesar de las restricciones globales de movilidad, los negocios orientados al turismo no solo resistieron, sino que experimentaron un notable crecimiento, en parte porque seguían con la inercia previa a la pandemia, como es el caso de la oferta de alojamiento tradicional (hoteles, apartamentos turísticos, etc.). Negocios de comida para llevar, productos gourmet e inmobiliarias especializadas en alquiler vacacional proliferaron, mientras que los alojamientos turísticos, como hoteles, hostales y apartamentos turísticos, prácticamente duplicaron su presencia, ya que resultan de promociones cuya construcción se había iniciado antes del inicio de la pandemia. Asimismo, los establecimientos de restauración (bares, restaurantes, discotecas) también aumentaron, incluso en calles declaradas en 2020 Zonas Acústicamente Saturadas (ZAS), donde se impusieron restricciones en la apertura de estos negocios.

La expansión de establecimientos turísticos no se limitó a las zonas tradicionales, extendiéndose hacia barrios colindantes en paralelo con la ejecución de proyectos de renovación urbana, varios financiados con fondos de la Unión Europea. Calle Carretería, en particular, experimentó una transformación significativa tras la ejecución de un proyecto contenido en el EDUSI Perchel-Lagunillas, consolidándose como un eje turístico clave¹⁵.

Según datos del Observatorio Turístico Málaga Costa del Sol¹⁶, la capacidad de alojamiento en Málaga aumentó significativamente, pasando de 49.422 plazas turísticas en 2019 a 79.321 en 2023. De éstas, el 70,9% correspondían a Viviendas de Uso Turístico (VUT), lo que pone de manifiesto la creciente dependencia del modelo turístico local de este tipo de alojamientos.

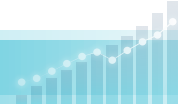
Sin embargo, el crecimiento ha generado retos significativos, especialmente en la capacidad de equilibrar las demandas del turismo con las necesidades de los residentes locales. Estos desafíos se manifiestan de manera evidente en el ámbito de la vivienda y el tejido social.

¹³ 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 Málaga's Historic Centre», *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles* núm. 99, 2023 y ARMARIO PÉREZ, P., BLANCO VÍLCHEZ, M., SANTOS IZQUIERDO, F. y NAVARRO JURADO, E., Informe sobre la relación entre las viviendas de usos turísticos y sus efectos en el mercado de viviendas de alquiler en el destino Málaga, Instituto Andaluz de Investigación e Innovación en Turismo (IATUR), Universidad de Málaga, 2024. Presentado en la Universidad de Málaga el 4 de diciembre de 2024 (en esta misma obra).

¹⁴ OBSERVATORIO DE MEDIO AMBIENTE URBANO (OMAU), *Análisis de los usos en planta baja en el ámbito del PEPRI Centro*, Ayuntamiento de Málaga, Málaga, 2019.

¹⁵ MARTÍN CAMPOS, A., «Carretería Street, complejo turístico: así ha cambiado la calle en una década», *Diario Sur*, 4 de octubre de 2024.

¹⁶ OBSERVATORIO TURÍSTICO 2023 MÁLAGA COSTA DEL SOL, *Turismo y Planificación Costa del Sol*, 2023.



2. Efectos en la vivienda y el tejido social

El auge turístico post-COVID ha intensificado en Málaga una serie de dinámicas que afectan tanto a la vivienda como al tejido social, especialmente en zonas céntricas de la ciudad. A continuación, se presenta un análisis sustentado en datos obtenidos entre diciembre de 2023 y abril de 2024, como parte del trabajo de campo realizado en el contexto de la tesis doctoral de Fátima Santos-Izquierdo (Universidad de Málaga), donde se recogen relatos de residentes y personas desplazadas del Centro de Málaga.

La conversión de viviendas de alquiler residencial o de larga temporada en Viviendas de Uso Turístico (VUT) fue el efecto más destacado por las personas entrevistadas. Este fenómeno ha incrementado significativamente los precios del alquiler, provocando el desplazamiento de numerosos inquilinos¹⁷. Así, varios residentes relataron cómo ellos mismos o personas de su entorno cercano fueron obligados a abandonar sus hogares debido a la transformación de sus viviendas en este tipo de alojamientos. Este proceso evidencia una intensificación en la concepción de la vivienda como bien de inversión, en detrimento de su función social.

El impacto económico de esta dinámica queda reflejado en datos recientes: Málaga se posiciona como la segunda ciudad española con mayor incremento acumulado en los precios del alquiler entre 2015 y 2022¹⁸. Este fenómeno afecta de manera desproporcionada a los jóvenes y a las personas con ingresos bajos, dificultando su emancipación y la posibilidad de desarrollar una vida autónoma¹⁹. Ante esta situación, algunos residentes han optado por adquirir vivienda en propiedad como estrategia para evitar el constante riesgo de desplazamiento. Sin embargo, esta alternativa no es viable para todos y contribuye a la estigmatización del alquiler y de las personas arrendatarias²⁰.

El incremento de precios y la expansión de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) han transformado profundamente el uso del espacio público y la vida cotidiana, especialmente en el Centro Histórico de Málaga. Las actividades asociadas a los ocupantes de estas viviendas, en particular las relacionadas con el ocio nocturno, generan molestias constantes para los vecinos. Entre los problemas más destacados se encuentran los ruidos y altercados nocturnos, así como la creciente privatización de espacios públicos como plazas y parques, espacios tradicionalmente utilizados para la socialización vecinal y como áreas de recreo para niños. Estas dinámicas no solo dificultan el descanso de los vecinos, sino que también alteran su vida cotidiana y generan una creciente sensación de inseguridad, afectando especialmente a personas mayores, mujeres y familias con niños. Además, estos problemas están comenzando a extenderse a barrios periféricos, impulsados por la proliferación de las VUT²¹.

¹⁷ EL PAÍS, «Málaga frente a Teruel: los pisos turísticos aumentan hasta un 33% los precios del alquiler de larga temporada», *El País*, 2 de enero de 2025.

¹⁸ BANCO DE ESPAÑA, *El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad*, 2024.

¹⁹ RECIO, A., «La misión imposible de los jóvenes para independizarse en Málaga», *Málaga Hoy*, 22 de mayo de 2022.

²⁰ SINDICATO DE INQUILINAS E INQUILINOS DE MÁLAGA, *El derecho a la vivienda en Málaga: un derecho fundamental a la intemperie*, 2018.

²¹ JARILLO, S., «Más de 120 pisos turísticos en las torres de Martiricos: “Es desesperante: hasta practican sexo en las zonas comunes”», *Ser Málaga*, 29 de agosto de 2024.



Por su parte, en el ámbito comercial se percibe cómo los negocios tradicionales han sido reemplazados por establecimientos orientados a turistas, consolidando una oferta de ocio vinculada al consumo y dirigida a una población flotante. Una residente expresó cómo esta transformación ha cambiado su arraigo al barrio: *“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”*.

De esta forma, la mercantilización del Centro Histórico de Málaga no solo expulsa físicamente a los residentes, sino que también los desplaza simbólicamente al transformar los espacios que consideraban suyos en escenarios para el consumo turístico. Este proceso genera un sentimiento de alienación, en el sentido que describe Lefebvre²², al desconectar a los residentes de su entorno, subordinado ahora a las lógicas del mercado. Así, el centro deja de ser un espacio comunitario y cotidiano para convertirse en un producto destinado al turismo, profundizando la desvinculación de los habitantes con su ciudad.

IV. Resurgimiento del conflicto

El crecimiento turístico post-COVID ha intensificado las problemáticas asociadas con la habitabilidad y el acceso a la vivienda en Málaga, especialmente en su Centro Histórico, como se analizó en apartados previos. Este fenómeno, caracterizado por la conversión de viviendas residenciales en Viviendas de Uso Turístico (VUT) y la consecuente presión sobre los precios del alquiler²³ no solo ha desplazado físicamente a numerosos residentes, sino que también ha generado un sentimiento de alienación al redefinir los barrios como espacios de consumo orientados al turismo²⁴. En este contexto, las respuestas ciudadanas han emergido como una resistencia colectiva frente a las dinámicas de turistificación y mercantilización de la ciudad.

Movimientos como *Málaga para Vivir* han liderado manifestaciones masivas en junio y noviembre de 2024, que congregaron a miles de personas de diferentes perfiles sociales y geográficos²⁵. Estas movilizaciones no se limitan a denunciar el impacto de las VUT, sino que abordan una problemática más amplia: la pérdida del tejido social, de las relaciones vecinales y de los espacios de convivencia que han sido desplazados por una lógica que prioriza el valor de cambio sobre el valor de uso de la ciudad. Este enfoque se refleja en el *Manifiesto por la Vecindad*²⁶, promovido por el movimiento vecinal, que reclama una ciudad que anteponga los derechos sociales al mercado inmobiliario y turístico. Este planteamiento se alinea con la perspectiva de Lefebvre (1974)²⁷, que subraya la importancia de los procesos de apropiación comunitaria del espacio como base para una ciudad habitable y viva.

²² LEFEBVRE, H., *La producción del espacio*, Madrid, Capitán Swing Libros, [1974].

²³ *Vid. op. cit.* ARMARIO PÉREZ, P., BLANCO VÍLCHEZ, M., SANTOS IZQUIERDO, F. y NAVARRO JURADO, E., Informe sobre la relación...

²⁴ *Vid. op. cit.* LEFEBVRE, H., *La producción del espacio*...

²⁵ TRIGUERO, N. «Miles de malagueños vuelven a la calle para exigir soluciones a la crisis de la vivienda», *Diario Sur*, 9 de noviembre de 2024.

²⁶ DIARIO SUR. Texto completo del *Manifiesto por la vecindad*, *Diario Sur*, 29 de junio de 2024.

²⁷ *Vid. op. cit.* LEFEBVRE, H., *La producción del espacio*...



Durante el trabajo de campo realizado entre diciembre de 2023 y abril de 2024, se identificaron múltiples esfuerzos por parte de los residentes para mantener los lazos sociales y comunitarios frente a las dinámicas de turistificación. En algunos casos, estos esfuerzos se materializan mediante acuerdos informales entre inquilinos y propietarios que prioriza la continuidad de la vida barrial frente a la rentabilidad económica. Sin embargo, aunque valiosos, estos intentos suelen ser insuficientes para contrarrestar las dinámicas de desplazamiento provocadas por el crecimiento turístico y la presión inmobiliaria.

Los movimientos sociales también han alertado sobre cómo la problemática de la vivienda ha trascendido el Centro Histórico, alcanzando barrios periféricos como Palma-Palmilla, habitados tradicionalmente por clases trabajadoras y poblaciones vulnerables con altos niveles de exclusión social²⁸. En estas áreas, el aumento de los precios del alquiler ha intensificado la vulnerabilidad de los residentes, especialmente de mujeres y migrantes, quienes, además, enfrentan prácticas abusivas en los contratos de arrendamiento y mayores dificultades para acceder a viviendas asequibles.

La expansión del problema de la vivienda desde el centro hacia barrios periféricos no solo ha exacerbado las desigualdades sociales y económicas, sino que también puede explicar la creciente participación en las manifestaciones. La conexión entre los problemas del Centro Histórico y los barrios periféricos otorga un carácter transversal a la lucha por una ciudad habitable, que une a residentes de diferentes zonas y condiciones socioeconómicas en la defensa de sus derechos. En este sentido, el resurgimiento del conflicto en Málaga representa no solo una resistencia a la turistificación, sino también una reafirmación del derecho colectivo a la ciudad²⁹.

Ante la presión ciudadana, el Ayuntamiento de Málaga ha comenzado a implementar medidas para abordar los problemas derivados de la especialización turística. Una de las más destacadas es un plan de zonificación de las viviendas turísticas que prohíbe la apertura de nuevas VUT en ciertos barrios³⁰. Esta medida representa un avance importante al reconocer el impacto de las VUT en el acceso a la vivienda, pero ha sido objeto de críticas por varias razones³¹, entre ellas: diversos colectivos señalan que estas medidas llegan demasiado tarde, después de años de crecimiento descontrolado del alquiler turístico; solo se prohíben las VUT en determinados barrios, lo que ha generado preocupaciones sobre su expansión hacia zonas vulnerables de clase obrera; y la exigencia de accesos independientes para las VUT podría transformar aún más el paisaje comercial, acentuando la mercantilización de los barrios.

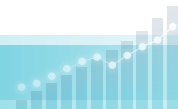
El deber para las instituciones radica en hacer habitables las ciudades, equilibrando las demandas del turismo con las necesidades de los residentes. Esto requiere políticas urba-

²⁸ MONTAÑEZ, A.I., «[Los ingresos de una vivienda turística en Málaga superan en un 400% al alquiler convencional](#)», *La Opinión de Málaga*, 24 de octubre de 2024.

²⁹ *Vid. op. cit.* LEFEBVRE, H., *El derecho a la ciudad...*

³⁰ AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, [El Ayuntamiento prohíbe la implantación de nuevas viviendas turísticas en un total de 43 barrios de la ciudad](#), 23 de octubre de 2024.

³¹ MONTAÑEZ, A. I., «[La zonificación de las viviendas turísticas no convence a los vecinos de los barrios saturados: "Tendremos los mismos conflictos"](#)», *La Opinión de Málaga*, 25 de octubre de 2024.



nas que no solo limiten el impacto de las viviendas turísticas, sino que garanticen que Málaga sea una ciudad “para vivir, no para sobrevivir”³².

V. Conclusiones

El análisis del crecimiento turístico en Málaga tras la crisis de la COVID-19 revela un conflicto entre dos concepciones de la ciudad, que definen de manera opuesta su uso, valor y propósito. Por un lado, la visión predominante concibe Málaga como un producto mercantil, donde los espacios y tiempos están subordinados a la lógica del mercado (paradigma crecentista). Por otro, los movimientos sociales proponen un modelo centrado en el valor social de la ciudad, priorizando el bienestar de los residentes y la vida comunitaria (paradigma de justicia ecosocial).

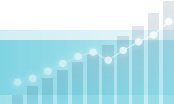
La visión de Málaga como mercancía se basa en la lógica de producción del espacio urbano. Henri Lefebvre³³ distingue entre espacios dominados y espacios apropiados; los primeros son aquellos cuyos destinos y morfología urbana se imponen desde fuera, arrebatándolos a sus habitantes. En este contexto, el derecho a la propiedad se ha reinterpretado como una oportunidad para la especulación, provocando la conversión masiva de viviendas en alojamientos turísticos y desplazando a numerosos residentes. Los barrios, lejos de ser núcleos de convivencia y comunidad, se han reconfigurado como espacios de negocio destinados a usuarios temporales. Esta visión otorga a Málaga un valor eminentemente económico, definido por su capacidad para atraer flujos de capital, a menudo a expensas de su tejido social y la habitabilidad de sus espacios.

En contraposición, colectivos ciudadanos como *Málaga para Vivir* defienden una concepción social de la ciudad, donde el espacio y el tiempo están orientados a la vida cotidiana y al fortalecimiento de las relaciones sociales y humanas. Según Lefebvre, los espacios apropiados son demarcados y caracterizados por sus ciudadanos a través de sus desplazamientos, acciones y discursos. Esta perspectiva considera la vivienda como un derecho constitucional, en lugar de un bien de inversión, y los barrios como unidades esenciales para la existencia de la ciudad. Sin estos espacios de convivencia y arraigo, Málaga deja de ser una ciudad y se convierte en un simple espacio urbano mercantil. En este modelo, el valor de Málaga es social, fundamentado en el acceso a derechos básicos como la vivienda y la preservación de los lazos vecinales y comunitarios.

El conflicto entre estas dos visiones refleja una tensión no solo urbana, sino también política y cultural. El reto para Málaga en los próximos años será hacer más habitables las ciudades, equilibrando estas perspectivas. La planificación urbana deberá integrar medidas que regulen el turismo y limiten sus impactos negativos, al tiempo que promuevan la justicia social y económica.

³² CARMONA POSTIGO, J. A., «[Málaga para vivir, no para sobrevivir](#)», *Mundo Obrero*, 7 de octubre de 2024.

³³ *Vid. op. cit.* LEFEBVRE, H., *La producción del espacio...*



VI. Bibliografía

ARMARIO PÉREZ, P., BLANCO VÍLCHEZ, M., SANTOS IZQUIERDO, F. y NAVARRO JURADO, E., Informe sobre la relación entre las viviendas de usos turísticos y sus efectos en el mercado de viviendas de alquiler en el destino Málaga, Instituto Andaluz de Investigación e Innovación en Turismo (IATUR), Universidad de Málaga, 2024. Presentado en la Universidad de Málaga el 4 de diciembre de 2024.

ASTORGA, J. V., «En Suecia ya ven Málaga como una nueva Barcelona», *Diario Sur*, 22 de junio de 2014.

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, El Ayuntamiento prohíbe la implantación de nuevas viviendas turísticas en un total de 43 barrios de la ciudad, 23 de octubre de 2024.

BANCO DE ESPAÑA, El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad, 2024.

CARMONA POSTIGO, J. A., «Málaga para vivir, no para sobrevivir», *Mundo Obrero*, 7 de octubre de 2024.

DIARIO SUR. Texto completo del Manifiesto por la vecindad, *Diario Sur*, 29 de junio de 2024.

EL PAÍS, «Málaga frente a Teruel: los pisos turísticos aumentan hasta un 33% los precios del alquiler de larga temporada», *El País*, 2 de enero de 2025.

FERRARY, M., «El Centro de Málaga acumula 409 terrazas de bares, casi el 40% de las autorizadas», *La Opinión de Málaga*, 19 de octubre de 2015.

FRASER, N., *Capitalismo caníbal*, Siglo veintiuno editores, Madrid, 2023.

JARILLO, S., «Más de 120 pisos turísticos en las torres de Martiricos: «Es desesperante: hasta practican sexo en las zonas comunes»», *Ser Málaga*, 29 de agosto de 2024.

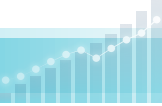
LA OPINIÓN DE MÁLAGA, «Vecinos del entorno de Camas piden “un espacio para el tiempo libre”», *La Opinión de Málaga*, 13 de julio de 2014 y MALDONADO, E., «Los niños recuperan la calle», *Málaga Hoy*, 3 de julio de 2016.

LA SEXTA, «¿Hay una burbuja del alquiler en Málaga?», Programa Liarla Pardo, 22 de abril de 2018.

LEFEBVRE, H., *El derecho a la ciudad*, Capitán Swing Libros, Madrid, 2017 [1968].

LEFEBVRE, H., *La producción del espacio*, Madrid, Capitán Swing Libros, [1974].

MALDONADO, E., «Los niños recuperan la calle», *Málaga Hoy*, 3 de julio de 2016.



MARTÍN CAMPOS, A., «[Carretería Street, complejo turístico: así ha cambiado la calle en una década](#)», *Diario Sur*, 4 de octubre de 2024.

MARTÍNEZ, P., «[El auge turístico obliga a Málaga a pensar un modelo para evitar la saturación](#)», *Diario Sur*, 28 de abril de 2015.

MONTAÑEZ, A. I., «[La zonificación de las viviendas turísticas no convence a los vecinos de los barrios saturados: «Tendremos los mismos conflictos»](#)», *La Opinión de Málaga*, 25 de octubre de 2024.

MONTAÑEZ, A.I., «[Los ingresos de una vivienda turística en Málaga superan en un 400% al alquiler convencional](#)», *La Opinión de Málaga*, 24 de octubre de 2024.

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*, vol. 27, núm. 12, 2019.

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

OBSERVATORIO TURÍSTICO 2023 MÁLAGA COSTA DEL SOL, [Turismo y Planificación Costa del Sol](#), 2023.

RECIO, A., «[La misión imposible de los jóvenes para independizarse en Málaga](#)», *Málaga Hoy*, 22 de mayo de 2022.

RECIO, J., «[Málaga, a un paso de la turismofobia](#)», *Diario Sur*, 29 de abril de 2018.

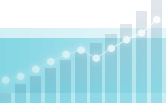
ROMERO PADILLA, Y., [Metamorfosis de una invención. Turismo y clase creativa: el caso de la Costa del Sol en el mediterráneo español](#), Tesis doctoral dirigida por Enrique Navarro y defendida en la Universidad de Málaga, 2016.

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.

RUÍZ FÁJULA, D., «[La turismofobia brota en Málaga](#)», *El Mundo*, 12 de agosto de 2017.

SÁNCHEZ, S., «[Los vecinos de Centro anuncian una 'batería de denuncias' contra el Ayuntamiento por el ruido](#)», *Málaga Hoy*, 26 de marzo de 2019.

SANTOS-IZQUIERDO, F., BLANCO-VÍLCHEZ, M., ROMERO-PADILLA, Y., y NAVARRO-JURADO, E., «Tourism and Urban Policy: rehabilitation, touristification, and transfor-



mation 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.

TRIGUERO, N. «Miles de malagueños vuelven a la calle para exigir soluciones a la crisis de la vivienda», *Diario Sur*, 9 de noviembre de 2024.