

# INFLUENCIA DE LOS MODELOS DE CIUDAD EN EL ACCESO A LA VIVIENDA

---

RAFAEL ARREDONDO QUIJADA  
*Universidad de Málaga*

<https://orcid.org/0000-0002-4301-3376>

MARÍA DE LAS OLAS PALMA GARCÍA  
*Universidad de Málaga*

<https://orcid.org/0000-0003-1271-5604>

AYLIN ALBA MANDAK ARJONA  
*Universidad de Málaga*

<https://orcid.org/0009-0000-0638-228X>

**Palabras clave:** Acceso, Vivienda, Modelos, Trabajo Social, Gentrificación

## 1. INTRODUCCIÓN:

Las Naciones Unidas calculan que 2.800 millones de personas sufren algún tipo de insuficiencia de vivienda y más de 1.000 millones habitan viviendas inadecuadas. Circunstancia por la que los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), en su objetivo 11, meta 11.1, establece que: “De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales” (Naciones Unidas, 2024).

En el caso de España, el problema de acceso a la vivienda se ha situado en el mes de diciembre de 2024, por parte del Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS), como el principal en importancia de los que existen actualmente con un 22,3%, seguido del paro (18,7%) y los problemas de índole económico (17,6%). Estas tres cuestiones, todas ellas de manera directa o

indirecta relacionadas con el acceso a la vivienda, ha sido indicada por 6 de cada 10 personas entrevistadas.

Existe una literatura importante que sitúa en la falta de un parque de vivienda pública suficiente, dirigido principalmente a los sectores de población con mayores dificultades, una de las claves al problema de acceso, endémico en el conjunto del territorio español. Sin olvidar otra serie de variables en la actualidad, como: las zonas con un alto número de pisos turísticos o la utilización de la vivienda como elemento de inversión económica. Todo ello con una gran influencia respecto a los modelos de ciudad que se vienen desarrollando, donde efectos como la gentrificación, lo que Clark (2010) llama mercantilización del espacio, y más recientemente la denominada turistificación, vienen a sumarse a las situaciones ya indicadas.

Desde estos modelos la vivienda en **España se ha convertido en un “parque sobredimensionado, infrautilizado y sobrevalorado, pero en el que no toda la población tiene cabida”** (Rodríguez, 2010: 125).

## 2. OBJETIVO:

La presente comunicación quiere favorecer el debate a fin de reflexionar como modelos de desarrollo neoliberales implementados por determinadas ciudades, como en el caso de la ciudad de Málaga, no vienen sino a convertirse en un coctel que reúnen todo un conjunto de situaciones problemas, afectando de manera directa a la vulnerabilidad residencial de sus ciudadanos, no situando como prioritario el derecho de la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada.

## 3. METODOLOGÍA:

Considerando un marco temporal (2014-2024), sobre indicadores como: empleo, renta, tipo de vivienda construida (libre o de protección), desahucios y vivienda turística, correspondientes a

la comunidad autónoma de Andalucía y de manera especial a la provincia de Málaga, variables relacionadas e influyentes en el acceso a la vivienda. Todos ellos obtenidos de fuentes oficiales, se pretende estructurar una radiografía social de la ciudadanía ubicada en este territorio y sus posibilidades para disponer de un recurso habitacional.

#### 4. RESULTADOS:

Considerando la evolución trimestral de tres indicadores clave del mercado laboral —tasa de actividad, tasa de empleo y tasa de paro— en la provincia de Málaga entre el primer trimestre de 2014 y el cuarto trimestre de 2024. Los datos, procedentes de la Encuesta de Población Activa (EPA) del INE, permiten analizar con detalle las tendencias estructurales, las fluctuaciones estacionales y los efectos de los acontecimientos socioeconómicos recientes.

Durante la última década, la **tasa de empleo** ha seguido una evolución claramente ascendente, pasando del 37,3 % en 2014 T1 a un máximo histórico del 51,4 % en 2024 T2. Este aumento de más de 14 puntos porcentuales refleja un proceso sostenido de inserción laboral, especialmente tras la recuperación económica posterior a la crisis del COVID-19. No obstante, se encuentra por debajo de la media nacional en comparación con las demás provincias de España.

En paralelo, la **tasa de paro** ha mostrado una notable reducción, descendiendo desde un 36,5 % en 2014 T1 hasta un 12,1 % en 2024 T3. Este valor representa el mínimo del período observado. No obstante, el desempleo, aunque a la baja, continúa siendo **elevado en términos comparativos: el 12-13 % de paro en Málaga en 2024 sigue entre 3 y 4 puntos porcentuales por encima de la media nacional y duplica la tasa de la UE-27**. Además, sigue situándose entre las tasas más altas a nivel nacional en comparación con otras provincias de España.

La **tasa de actividad** se ha mantenido relativamente estable, aunque con una leve tendencia descendente: del 58,8 % en

2014 T1 al 56,3 % en 2024 T4. Esta evolución apunta a una **actividad ligeramente descendente** en el largo plazo, posiblemente vinculada al **envejecimiento demográfico** y al **encarecimiento de la vivienda**. Asimismo, en términos nacionales también se sitúa en una posición de inferioridad con respecto a otras provincias.

Se aprecia, además, una marcada **estacionalidad en la tasa de empleo**, que alcanza sus valores máximos en los terceros trimestres de cada año, coincidiendo con la temporada alta turística. Este patrón confirma la fuerte dependencia del empleo respecto al sector servicios y evidencia la fragilidad de una parte del empleo generado en la provincia.

En definitiva, aunque Málaga ha experimentado una reducción de su tasa de desempleo en los últimos años, continúa registrando niveles relativamente altos de paro y una tasa de empleo moderadamente baja con respecto al resto de provincias de España. Esta situación revela ciertas dificultades estructurales en su mercado laboral. Además, la tasa de actividad muestra que no toda la población en edad de trabajar está integrada en el sistema productivo, fenómeno que podría estar vinculado a factores como la estacionalidad asociada al turismo, la precariedad laboral o los desajustes entre la formación disponible y las demandas del mercado de trabajo.

A continuación, se analiza la renta media por hogar y por comunidades autónomas, así en el año 2024, las tres con mayor renta neta media en España han sido la Comunidad de Madrid, con 44.889 euros; el País Vasco, con 44.698 euros; y Navarra, con 43.524 euros. Estas cifras reflejan una consolidación de estos territorios en las posiciones más altas del ranking nacional, tanto por su dinamismo económico como por sus niveles salariales y de empleo.

En contraste, las tres comunidades con menor renta por hogar en ese mismo año han sido Extremadura (29.341 €), Castilla-La Mancha (31.001 €) y Andalucía (31.015 €). Esto evidencia una persistencia en las desigualdades territoriales, ya que varias de estas comunidades también se encontraban en las posiciones más bajas en años anteriores.

Al comparar estos datos con los del año 2014, se observa que las comunidades con mayor renta en ese entonces eran Melilla (35.741 €), el País Vasco (34.240 €) y Navarra (33.047 €). Por otro lado, las comunidades con menores ingresos en 2014 eran Extremadura (19.364 €), Murcia (21.269€) y Andalucía (21.332 €)

En cuanto a la evolución específica de Andalucía, su renta neta media por hogar ha pasado de 21.332 euros en 2014 a 31.015 euros en 2024, lo que representa un incremento del 45,5% en una década. Este crecimiento ha sido progresivo, con algunos años de leve retroceso, como en 2015, 2019 y 2021. Sin embargo, el ritmo de crecimiento andaluz no ha sido suficiente para mejorar su posición relativa respecto al resto de comunidades, ya que en 2024 sigue figurando entre las tres regiones con menor renta por hogar al igual que en 2014.

En lo que concierne a la tasa de riesgo de pobreza en el año 2024, las comunidades autónomas con las **tasas más altas** fueron **Melilla** con un 41,4%, **Ceuta** con un 34,6% y **Andalucía** con un 29,2%. Estas cifras reflejan que, a pesar de las mejoras económicas generales en otras comunidades, estos territorios continúan enfrentando altos niveles de vulnerabilidad económica y desigualdad de ingresos.

Por el contrario, las comunidades con **las tasas más bajas en 2024** fueron el **País Vasco**, con un 9,4%, seguido de las Islas Baleares con un 11,3% y **Cataluña** con un 12,9%. Estos datos confirman la persistencia de un patrón histórico en el que los territorios del norte y noreste suelen presentar mejores indicadores sociales y económicos que las del sur y las ciudades autónomas.

Si se comparan estas cifras con las de 2014, observamos que hace una década **las tasas de pobreza más altas** también correspondían a **Ceuta** (44,3%), **Murcia** (37,2%) y **Andalucía** (33,3%). Por otro lado, **las más bajas en 2014** fueron el **País Vasco** (10,2%), **Navarra** (11,9%) y **Galicia** (15,4%). Esto demuestra que, si bien ha habido fluctuaciones, se mantiene en gran medida la estructura territorial

de la pobreza en España, con zonas que enfrentan retos estructurales persistentes.

En consonancia, la evolución de la tasa de riesgo de pobreza en **Andalucía** entre 2014 y 2024 muestra una ligera mejora general, aunque con altibajos notables. En 2014, la tasa se situaba en **33,3%**, y en 2024 ha descendido hasta el **29,2%**, lo que implica una reducción de **4,1 puntos porcentuales** en una década.

Durante este período, Andalucía experimentó un empeoramiento en los años 2016 y 2017, alcanzando un pico del **35,4%** en 2016. Posteriormente, comenzó un proceso de recuperación, con caídas importantes en 2020 (28,5%) y 2022 (29,1%). Sin embargo, en 2023 se registró un repunte hasta el 30,5%, antes de volver a descender ligeramente en 2024.

Esta evolución evidencia que, aunque se han producido mejoras parciales, **la pobreza sigue siendo un problema estructural en la región**, afectando a cerca de un tercio de la población. Además, su posición relativa no ha mejorado significativamente, ya que en 2024 sigue estando entre las tres comunidades con mayores tasas de riesgo de pobreza, como ya ocurría en 2014.

En cuanto a las ejecuciones hipotecarias, se procede a analizar aquellas iniciadas e inscritas en los registros de la propiedad sobre fincas rústicas y urbanas por comunidad autónoma, según publica trimestralmente el INE.

En 2024, las tres comunidades con mayor número de ejecuciones hipotecarias fueron **Cataluña (3.953)**, **Andalucía (3.917)** y **Comunidad Valenciana (3.377)**.

En comparación, en 2014, las tres comunidades con más ejecuciones hipotecarias fueron las mismas, pero con cifras mucho más elevadas: **Andalucía (29.917)**, **Cataluña (20.764)** y **Comunidad Valenciana (18.006)**.

En concreto, la evolución de Andalucía entre 2014 y 2024 muestra una reducción significativa en las ejecuciones hipotecarias, pasando de 29.917 en 2014 a 3.917 en 2024, lo que supo-

ne una caída de más del 85% en una década. Esta disminución refleja una mejora considerable en la situación económica y financiera de los hogares andaluces y una estabilización del mercado inmobiliario tras la crisis económica.

No obstante, a pesar de esta importante mejora, Andalucía sigue estando en 2024 entre las tres comunidades con mayor número de ejecuciones hipotecarias y con una gran diferencia con respecto a otras comunidades autónomas (Ceuta apenas tiene **10** ejecuciones, Melilla **12**, Navarra **91**, La Rioja **228** y el País Vasco **295**), lo que indica que, aunque la situación ha mejorado mucho, aún enfrenta retos significativos en términos de estabilidad hipotecaria.

En cuanto a la comparación entre viviendas libres terminadas y viviendas protegidas, según los planes estatales y autonómicos publicados por el ministerio. En 2014, se terminaron un total de 5.309 viviendas libres en Andalucía, cifra que prácticamente se cuadruplica en 2024, llegando a 18.985 viviendas. Esta evolución positiva refleja un dinamismo constructivo considerable, especialmente en las provincias de Málaga y Sevilla, que concentran los mayores volúmenes de obra nueva. Málaga, por ejemplo, pasa de 963 viviendas libres terminadas en 2014 a 6.429 en 2024, mientras Sevilla aumenta de 1.323 a 5.028 en el mismo periodo. El resto de las provincias también muestra incrementos, aunque de menor magnitud, con algunas oscilaciones puntuales. Este comportamiento pone de manifiesto un mercado de vivienda libre activo y con una oferta creciente en la última década.

Por otro lado, el análisis de las calificaciones definitivas de vivienda protegida presenta un escenario muy diferente. En Andalucía, la cifra total de viviendas protegidas calificadas se sitúa en 2.055 unidades en 2014, pero a partir de ese año se observa una caída drástica y persistente, con años en los que prácticamente no se registran viviendas protegidas calificadas, como ocurre en 2017 y 2018. Aunque se detectan algunos repuntes posteriores, la cifra máxima en 2024 apenas alcanza las 1.574 viviendas protegidas, muy inferior a las viviendas libres terminadas.

Si nos fijamos en provincias concretas, la diferencia entre vivienda libre y protegida se hace aún más palpable. En Málaga, la provincia con mayor producción de vivienda libre, se terminaron 6.429 viviendas libres en 2024, lo que equivale a aproximadamente un tercio del total regional. Sin embargo, Málaga solo calificó 129 viviendas protegidas en ese año, lo que pone en evidencia una disparidad muy alta entre ambos tipos de vivienda. Además, a lo largo de la década, Málaga presenta años completos sin registro de viviendas protegidas calificadas, lo que sugiere una falta de continuidad y compromiso en la ejecución de programas de vivienda protegida.

Esta comparación pone de manifiesto una problemática estructural: el mercado de vivienda en Andalucía está dominado por la oferta libre, accesible principalmente para los sectores con mayor capacidad económica, mientras que la vivienda protegida — clave para facilitar el acceso a una vivienda asequible— es escasa, irregular y claramente insuficiente frente a la demanda social. La falta de un impulso sostenido y equilibrado en la vivienda protegida puede derivar en dificultades para grupos vulnerables y en un aumento de las desigualdades residenciales.

Por último, se aborda la vivienda turística en Andalucía, que muestra un panorama claramente dominador. La comunidad autónoma cuenta con un total de **149.488 establecimientos** de este tipo, que ofrecen **787.024 plazas turísticas** distribuidas en las ocho provincias andaluzas. Este fenómeno no es homogéneo, y revela profundas diferencias territoriales que invitan a la reflexión, especialmente en cuanto al equilibrio entre turismo y derecho a la vivienda.

Destaca de forma abrumadora la provincia de **Málaga**, que lidera el ranking andaluz con **86.025 establecimientos y 456.585 plazas**, lo que representa **más del 58% del total de plazas turísticas de toda Andalucía**. Esta cifra multiplica por ocho la oferta de la segunda provincia más turística, **Cádiz**, que cuenta con 21.030 establecimientos y 114.201 plazas.

La concentración extrema en Málaga es particularmente significativa. Este fenómeno no solo refleja la gran atracción turística de la Costa del Sol y la capital malagueña, sino que también

plantea **graves retos urbanos y sociales**. La conversión masiva de viviendas en alojamientos turísticos afecta directamente al acceso a la vivienda para la población local, genera procesos de gentrificación y desdibujar la identidad vecinal de barrios enteros. El desequilibrio entre uso turístico y uso residencial es, en este sentido, un desafío que exige respuestas coordinadas entre administraciones públicas, agentes del sector y ciudadanía.

## 5. CONCLUSIONES:

A lo largo de esta investigación se ha evidenciado que, si bien Andalucía ha experimentado una mejora significativa en ciertos indicadores sociales y económicos durante la última década (como el descenso de la tasa de paro, el incremento de la renta media por hogar y la reducción de ejecuciones hipotecarias), persisten desigualdades estructurales que limitan el acceso equitativo a una vivienda digna. En este sentido, Andalucía continúa posicionándose entre las comunidades autónomas con mayores tasas de desempleo, pobreza y lanzamientos judiciales, lo que revela la profundidad de las brechas sociales existentes.

Una de las principales conclusiones de este análisis es la notable divergencia entre el crecimiento del parque de vivienda libre y el estancamiento de la vivienda protegida. Mientras que la construcción de vivienda libre se ha incrementado de forma sostenida en todas las provincias andaluzas, las cifras de vivienda protegida han sido claramente insuficientes, irregulares y sin una planificación estructurada. Esta descompensación ha consolidado un modelo de acceso a la vivienda altamente condicionado por el mercado, dejando a los sectores más vulnerables fuera de la ecuación.

A ello se suma el crecimiento exponencial del uso turístico del parque residencial, especialmente en provincias como Málaga, donde más del 58 % de la oferta turística andaluza se concentra. Este fenómeno ha intensificado procesos de gentrificación, expulsión de vecinos, encarecimiento del alquiler y transformación del tejido social de numerosos barrios. La conversión masiva de viviendas en alojamientos turísticos ha reducido el parque

disponible para alquiler residencial, exacerbando la exclusión habitacional en zonas urbanas tensionadas.

Si bien las ejecuciones hipotecarias y los lanzamientos derivados han disminuido de forma significativa en comparación con los niveles de 2014, los datos actuales siguen siendo preocupantes. Andalucía continúa situándose entre las comunidades con mayores cifras de lanzamientos, tanto totales como hipotecarios, lo que indica una vulnerabilidad residencial persistente, asociada a la precariedad laboral y a la falta de mecanismos de protección eficaces.

En definitiva, los datos analizados reflejan un modelo de ciudad que, particularmente en el caso de Málaga, responde a una lógica neoliberal de desarrollo urbano, en la que la vivienda es tratada como un bien de mercado más que como un derecho social. Esta orientación de las políticas urbanas, al priorizar la rentabilidad económica por encima del bienestar de la ciudadanía, contribuye a consolidar dinámicas de exclusión residencial y desigualdad social.

Por todo ello, se hace imprescindible repensar el modelo de ciudad desde una perspectiva de derechos, que coloque el acceso a la vivienda en el centro de las políticas públicas. Esto exige una apuesta decidida por el fortalecimiento del parque de vivienda protegida, una regulación efectiva de los usos turísticos, el fomento de un empleo digno y estable, y una planificación urbana inclusiva. Solo desde un enfoque integral y sostenible será posible garantizar el derecho efectivo a la vivienda y construir ciudades más justas, equitativas y habitables para todas las personas.

#### 6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

Clark, E. (2010). The Order and Simplification of Gentrification – A Political Challenge. In *The Gentrification Reader*, 24-31

- Consejo General del Poder Judicial. (2024). *Datos sobre el efecto de la crisis en los órganos judiciales. Estadística Judicial*. <https://www.poderjudicial.es>
- Instituto Nacional de Estadística (INE). (2014–2024). *Encuesta de Población Activa (EPA)*. <https://www.ine.es>
- Instituto Nacional de Estadística (INE). (2014–2024). *Encuesta de Condiciones de Vida*. <https://www.ine.es>
- Instituto Nacional de Estadística (INE). (2014–2024). *Estadística sobre ejecuciones hipotecarias*. <https://www.ine.es>
- Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. (2014–2024). *Estadística de vivienda protegida y vivienda libre*. <https://www.mitma.gob.es>
- Naciones Unidas. *Objetivos de Desarrollo Sostenible*. <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>
- Junta de Andalucía. (2024). *Buscador de establecimientos y servicios turísticos*. <https://www.andalucia.org>
- Rodríguez A, Raquel. (2010). La Política de vivienda en España en el contexto europeo: deudas y retos. *Revista IN-VI*, 25(69), 125-159. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582010000200004>