

## GENTRIFICACIÓN, TURISTIFICACIÓN Y HOGARES. EL CASO CENTRO HISTÓRICO Y EL SOHO MALAGUEÑOS (ESPAÑA)

Judith Salinas González

Universidad del Magdalena - Colombia

[jsalinasgon@unimagdalena.edu.co](mailto:jsalinasgon@unimagdalena.edu.co)

Recibido 06/06/23. Aceptado 25/08/23

<b>Resumen</b>	<p>El municipio de Málaga está experimentando procesos de gentrificación y turistificación que pueden rastrearse especialmente en su núcleo central (Centro histórico y SOHO). Dichos procesos afectan no sólo al volumen de población residente en estos barrios, sino también al número y tipo de hogar que esta población conforma. A partir de información obtenida del Padrón Municipal de Habitantes, mostramos cómo el número de residentes ha venido experimentando un descenso sistemático, en una dinámica opuesta a la del conjunto del municipio. En contraste, el número de hogares ha aumentado en nuestro periodo de estudio, aunque, paralelamente, se ha reducido el número de los más grandes e incrementado el de los más pequeños, especialmente los unipersonales y los compuestos por dos personas.</p> <p><b>Palabras clave:</b> <i>Málaga, Padrón Municipal de Habitantes, hogares</i></p>
----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Resumo</b>	<p>O município de Málaga está passando por processos de gentrificação e turistificação que podem ser rastreados especialmente em seu núcleo central (Centro histórico e SOHO). Tais processos afetam não apenas o volume da população residente nesses bairros, mas também o número e o tipo de domicílio que essa população compõe. A partir de informações obtidas do Registro Municipal de Habitantes, mostramos como o número de residentes tem experimentado uma diminuição sistemática, em uma dinâmica oposta à do conjunto do município. Em contraste, o número de domicílios aumentou em nosso período de estudo, embora, paralelamente, o número dos maiores ↪</p>
---------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>tenha diminuído e o dos menores tenha aumentado, especialmente os unipessoais e os compostos por duas pessoas.</p> <p><b>Palavras-chave:</b> <i>Málaga, Registro Municipal de Habitantes, domicílios</i></p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Abstract</b>	<p>The municipality of Málaga is undergoing processes of gentrification and touristicification, particularly traceable in its central nucleus (Historical Center and SOHO). These processes affect not only the volume of the resident population in these neighborhoods but also the number and type of households that this population comprises. Using data obtained from the Municipal Register of Inhabitants, we demonstrate how the number of residents has been experiencing a systematic decline, in a dynamic contrary to that of the municipality as a whole. In contrast, the number of households has increased during our study period, albeit simultaneously, there has been a reduction in the number of larger households and an increase in smaller ones, especially single-person and two-person households.</p> <p><b>Keywords:</b> <i>Malaga, Municipal Register of Inhabitants, households</i></p>
-----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 1. Introducción

La ciudad de Málaga (España) ha venido experimentando un proceso de gentrificación en sus barrios centrales que ha corrido paralelo a otro de turistificación; una realidad que, sin duda, ha afectado a sus residentes, resultando incluso en situaciones de turismofobia (Almeida et al., 2019, 2021). De manera general, estos procesos de gentrificación han sido ampliamente estudiados -una revisión del concepto de gentrificación reciente y muy completa puede obtenerse en Rodríguez-Barcón et al. (2021)-. Sin embargo, no son tan numerosas las investigaciones que se centran exclusivamente en cómo han incidido en los hogares preexistentes; Atkinson (2001) nos aporta una valiosa síntesis de la literatura existente hasta finales de la década pasada a escala internacional, y Cocola-Gant (2016) nos ofrece una visión de lo escrito aplicado a España. Pero no contamos con investigaciones aplicadas al caso concreto malagueño, pese a que se trata a de una de las ciudades españolas en las que con más presión se han registrado gentrificación y turistificación.

La contribución que presentamos pretende rellenar parcialmente este hueco. Nuestro objetivo es mostrar las variaciones de la población y de los hogares que conforman en una serie de barrios del municipio de Málaga que han sido muy afectados por procesos de turistificación y gentrificación: el Centro Histórico -también denominado almendra central- y el SOHO. Como elemento de comparación, emplearemos allí donde sea conveniente

información correspondiente a otro conjunto de barrios, colindantes con el Centro Histórico, y que junto al SOHO están incluidos en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) Centro. Denominados en conjunto como “arrabales”, dichos barrios son La Goleta, San Felipe Neri, Capuchinos, El Ejido, Lagunillas, La Victoria, y Cristo de la Epidemia (Figura 1). En cuanto a las fechas seleccionadas, son tres: 2006, primer año para el que contamos con información desagregada a escala de barrio; 2013, año en el que el denominado tourist housing en la almendra central comenzó a ganar intensidad, finalizando un año después, en 2014, el Plan SOHO Málaga. Y 2021, último año disponible con información en el momento de escribir estas líneas.

**Figura 1.** Localización de la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia sobre imagen de Google Earth.

## 2. Las fuentes de información

A la hora de acometer una investigación sobre hogares en el contexto español, una de las fuentes fundamentales que pueden ser empleadas es la Encuesta Continua de Hogares. Contiene información desde 2013, con una temporalidad anual, y a partir de ella pueden abordarse aspectos tales como estructura, composición por nacionalidad,

tipología, relación con la vivienda en la que residen, etc. En ella se han basado investigaciones como las de Vidal et al., 2017 o López et al., 2020, pero el hecho de que su escala de desagregación máxima sea la Comunidad Autónoma la invalida para una investigación como la que presentamos, debiendo acudir, en consecuencia, a fuentes alternativas.

La más importante de ellas son los Censos de Población y Viviendas, y la mayor parte de las investigaciones de corte geográfico en España los han empleado como fuente principal (Domingo y Bayona, 2010; López y Pujadas, 2018; Miret, 2016), siendo las más comunes las escalas nacional y municipal; otras investigaciones toman como unidad de referencia espacial unidades funcionales mayores, como regiones urbanas (López, Pujadas y Rubiales, 2019), o unidades espaciales inframunicipales – agrupaciones de secciones censales- (Pujadas 2019).

Además del Censo, también es posible obtener información sobre hogares recurriendo a la información del Padrón Municipal de Habitantes aportada por los propios Ayuntamientos. Si bien es cierto que la amplitud temática de la fuente padronal es escasa, a cambio, permite abordar el estudio de los hogares en fechas diferentes a las censales y, lo que es más importante, permite indagar acerca de la distribución intramunicipal de los mismos. En relación con esto último hemos de indicar que en el caso del municipio de Málaga la estadística padronal está disponible a escala de barrio, no sólo de sección censal. El empleo del primero presenta toda una serie de ventajas con respecto a la segunda (cfr. Ocaña, 2005), por lo que, y pese a las críticas que también pueden formularse con respecto a su utilización (Tapia, 2015), estimamos que, al contar con información a esta escala, pareciera que es mejor opción emplear una unidad espacial con cierto sentido sociológico que otra emanada de un interés, y con una finalidad, administrativa. Por último, indicaremos que para complementar la imagen que nos ofrece esta fuente, hemos acudido a los datos derivados del último Censo de Población y Viviendas, de 2021.

### **3. Sobre los procesos de gentrificación y turistificación en el centro de Málaga.**

La gentrificación está presente en la mayor parte de las ciudades turísticas españolas, y aunque no puede identificarse al turismo como su única causa, lo cierto es que esta actividad habría contribuido a ella de manera decisiva. Proliferación de apartamentos turísticos, aumento de los precios de alquiler o compra de vivienda, desaparición del comercio tradicional, o expulsión o desplazamiento de la población preexistente serían algunas de las consecuencias de este proceso. Efectivamente, tal y

como ha puesto de manifiesto, entre otros, Zemla (2020), en aquellas ciudades en las que el turismo es intenso se registra un descenso de la población en el centro histórico; junto a este hecho, también se ha detectado una progresiva desaparición del comercio tradicional -sustituido por comercio banal, presencia de franquicias, etc.-, un incremento del precio de la vivienda, y un aumento de la oferta de alojamiento alojada en plataformas colaborativas. En este sentido, debe tenerse en cuenta que la llegada de un turismo masivo implica necesidades crecientes de acomodación, que pueden resolverse bien con la construcción de hoteles y similares, bien con la conversión de parte del parque de viviendas existente en alojamientos turísticos. En las áreas centrales de las ciudades es más común la segunda opción que la primera, puesto que las viviendas turísticas no son sino viviendas ya existentes, que han reconvertido su uso, mientras que los hoteles necesitan ajustarse a regulaciones estrictas, incluso en el caso de que aprovechen edificios preexistentes. No debe extrañar, por tanto, el aumento del precio de acceso a la vivienda, derivado de un descenso del stock disponible dedicado a funciones puramente residenciales.

Durante los años ochenta y noventa del siglo pasado el centro de Málaga se encontraba en situación de deterioro social y edilicio; una circunstancia que trató de revertirse a través de un conjunto de medidas articuladas en el denominado Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Málaga, más conocido como PEPRI Centro, que fue aprobado a todos los efectos en febrero de 1990 (Seguí, 2011). Con su aplicación se pretendía su revitalización en el marco de la creación de normativas que le conferían un estatus jurídico de protección; un paso definitivo en esta dirección fue la declaración del Centro Histórico como Conjunto Histórico del centro de Málaga en 2012 (ampliado levemente hacia el litoral este), siendo inscrito en el catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz. Volviendo al PEPRI, sus objetivos eran, entre otros, la liberalización de usos y su reequipamiento, así como también la puesta en práctica de políticas de reactivación y la creación en los barrios colindantes con la almendra central de un parque inmobiliario dirigido a población de clase media y baja (Vázquez, 2022).

En este contexto el centro ha ido recuperando paulatinamente protagonismo en el conjunto de la ciudad, especializándose en funciones difícilmente asumibles por otros barrios, como pueden ser la de centro de ocio, de oferta cultural y de eventos, y punto de atracción turística (Ayuntamiento, 2014). En este sentido, y si bien es cierto que la provincia malagueña es conocida por un turismo básicamente de sol y playa, también lo es el que el rico patrimonio localizado en el área central del

municipio capitalino, unido a una potente oferta museística (cuyo hito de inicio puede situarse en 2003, con la apertura del Museo Picasso Málaga), han derivado en un desarrollo más que notable de un turismo cultural urbano en la capital. No debe extrañar, por tanto, que en la actualidad se registre una importante concentración de equipamientos no sólo religiosos (heredados), sino también culturales en el centro histórico. Además, el peso de los usos comerciales y de restauración es muy elevado en el centro (23% y 18%, respectivamente, en franco contraste con los arrabales, donde tan sólo suponen el 6% y el 2% del total de usos); no es que no exista actividad comercial en el centro, lo que ocurre es que está orientada al visitante, no al residente, y lo mismo ocurre con los equipamientos culturales y educativos, de los que se registra un déficit en la almendra central.

Una mención especial merece el caso del Ensanche Heredia. Este barrio estaba experimentando un proceso de envejecimiento y descenso de la población, y en el que era posible encontrar áreas degradadas, dedicadas al tráfico de estupefacientes y actividades sexuales (Vázquez, 2021); además la apertura en 2007 en Teatinos -en el extremo occidental del municipio- de la Ciudad de la Justicia supuso la pérdida de la principal actividad reglada de este barrio -y, por un efecto de arrastre, de una gran parte de las actividades conexas-, por lo que quedó pendiente la dotación con nuevos usos de unos inmuebles ahora vacíos; en 2011 se inicia el denominado Plan SOHO Málaga, finalizado en 2014, y cuyos objetivos incluían el posicionamiento del barrio como una zona de oferta cultural. De esta manera se convertiría en una especie de Distrito de las Artes capaz de atraer a un turismo cultural y de experiencia (Ayuntamiento, 2012), así como también los artistas que radicarían en el barrio su residencia (en un proceso como el indicado por Ley (2003), referido a estudios de caso canadienses en los que identifica una corriente inmigratoria de artistas dirigida a determinados barrios, población que acaba convirtiéndose en agentes de la gentrificación). Los resultados del Plan no habrían sido exactamente los deseados: ha tenido lugar un vaciamiento de residentes, sustituidos por una población de turistas espectadores, en un entorno urbano que no sería sino una galería abierta de arte urbano que, desde su propia nueva denominación, se reniega de la identidad local previa en beneficio de una marca internacional ligada a escenarios culturales (Vázquez, 2021).

La cuestión es que, como anteriormente habíamos indicado, en el centro histórico se ha registrado una pérdida sistemática de población, debido al traslado de la original a otras zonas de la ciudad. La trama urbana de la almendra central -y del SOHO, en menor medida- presenta

inconvenientes para ser habitada: hay dificultades de acceso motorizado a las viviendas -calles estrechas, con gran número de ellas peatonalizadas-, y la carencia de aparcamientos para los residentes, hechos a los que hay que unir las molestias causadas por determinadas actividades -turísticas-, inadecuadas para un entorno residencial y excesivas en su desarrollo. Es necesario señalar que una porción significativa de los fondos FEDER que recibió el municipio se ha dedicado efectivamente a la rehabilitación de viviendas; pero los resultados de estas actuaciones han supuesto un incremento de la vivienda turística, en detrimento del parque habitacional de larga temporada, echándose de menos el aspecto residencial de estas operaciones (Vázquez, 2022). En este sentido, una porción significativa de los remanentes de población se corresponde con residentes que aún mantienen la propiedad de viviendas familiares habitadas desde tiempo atrás, y que no han sido desplazadas por actividades más lucrativas (Ayuntamiento, 2014).

Por todos es conocido el que el incremento del número de viviendas dedicadas a alquiler vacacional ha impactado de manera notable en la disponibilidad de vivienda en las áreas turísticas de las ciudades, especialmente en los centros históricos. En el caso de Málaga, a finales de la década pasada el 73,5% de la oferta total municipal de este tipo de alquiler se localizaba en el centro histórico (Sánchez et al., 2019), situación comparable a la correspondiente a ciudades como Madrid o Barcelona. Las cifras aportadas por estos autores indican que cuatro de cada cinco viviendas existentes en 2017 en el distrito centro estaban dedicadas a alquiler vacacional, lo que da cuenta de su impacto sobre la disponibilidad de vivienda para otros fines habitacionales -alquiler de larga temporada, o la propia residencia habitual por compra del inmueble-. En este sentido, la población que reside en alquiler en zonas afectadas por la presencia masiva de vivienda turística vacacional ve cómo sus posibilidades de renovación del alquiler -no digamos de acceso- disminuyen drásticamente, desde el momento en que para el propietario es mucho menos rentable dedicarlas a esta actividad. Compensaciones por resoluciones anticipadas de los contratos o no renovación de estos, junto al incremento de las molestias causadas por los turistas en aquellos edificios con elevada presencia de viviendas turísticas son alguno de los mecanismos por los que los arrendatarios son expulsados, incluso en ocasiones por métodos violentos (Cócola-Gant, 2016).

En este contexto, no debe extrañar el hecho de que el precio de los alquileres haya aumentado de manera significativa: a modo de ejemplo, en el SOHO se incrementaron hasta en un 45%, lo que estaría en la base del fracaso de la llegada de artistas jóvenes al barrio -uno de los objetivos

principales del Plan finalizado en 2014-; el alquiler mensual medio de larga temporada ha escalado a los 750 / 1.000 euros en 2021, al tiempo que, en esa misma fecha, el m<sup>2</sup> de las viviendas en venta se situaba en 3.105 euros, el segundo más caro del distrito centro (Vargas, 2021). Estos aumentos han venido de la mano de un incremento del número de viviendas turísticas y hoteles en el barrio, hasta el punto de que en 2018 el 17,4% de sus viviendas aparecían en Aribnb (Sánchez y Ordaz, 2018). De cualquier forma, esta situación no es exclusiva del SOHO malagueño; Abril-Sellarés et al. (2015) apuntan lo mismo en el barrio de La Barceloneta, en la ciudad de Barcelona.

Todo lo anterior son dos ejemplos de una realidad caracterizada por el hecho de que la posibilidad por parte de los propietarios de obtener rentas sustancialmente superiores con el alquiler turístico en relación con el de larga temporada trae consigo que, una vez finalizados los contratos de alquiler, los residentes no pueden hacer frente a los nuevos precios, por lo que son expulsados del área. Así, las viviendas vacías u ocupadas por población de rentas media y bajas, pasan a engrosar la nómina de los pisos vacacionales de alquiler, con lo que la oferta residencial en estas zonas disminuye y, en consecuencia, se encarece.

Resultado de todo ello es que se ha llegado incluso a indicar (Barrera et al., 2019) que el centro de Málaga ya no sería más un barrio habitable, desde el momento en que, en virtud del proceso de turistificación que ha experimentado, ha dejado de ser un barrio residencial para convertirse en un espacio de uso único, orientado principalmente a la explotación turística; un “polígono industrial turístico”, en palabras de Vázquez (2022). Podemos estar más o menos de acuerdo con esta afirmación, pero lo cierto es que las dificultades para residir en él no van sino en aumento, como sistemáticamente denuncian las asociaciones de vecinos afectadas.

#### **4. La evolución de los hogares en el Centro Histórico y el SOHO malagueños.**

En la tabla 1 mostramos la evolución del número de empadronados en la almendra central, el SOHO, los arrabales y el conjunto del municipio, junto a las Tasas de Crecimiento Anual Acumulado correspondientes a los tres años considerados en nuestro estudio.

En él, se puede apreciar cómo en las tres áreas, la dinámica ha sido negativa, con descensos sistemáticos de población en todos los periodos, en contraste con lo ocurrido a escala municipal. Además, tanto en la almendra central como en los arrabales las pérdidas de población, a tenor

de los valores de las TCAA, han sido superiores en el segundo periodo con respecto al primero. Y es probable que este empeoramiento de la dinámica esté relacionado con la consolidación del denominado “tourist housing”, que habría restado unidades residenciales al alquiler residencial, agravando, los problemas de acceso a la vivienda en estas áreas.

**Tabla 1.** Evolución de la población en los hitos temporales considerados.

	2006	2013	2021
Arrabales	22.312	22.102	21.679
TCAA	-	-0,001	-0,002
Centro	5.646	5.057	4.344
TCAA	-	-0,016	-0,019
SOHO	2.826	2.591	2.521
TCAA	-	-0,012	-0,003
Total municipio	573.909	575.127	579.984
TCAA	-	0,0003	0,001

Fuente: Padrones Municipales de Habitantes. Elaboración propia.

En la tabla 2 mostramos el número de hogares existente en los tres años objeto de estudio, así como también sus Tasas de Crecimiento Anual Acumulado (TCAA). En él puede apreciarse cómo la evolución numérica ha sido positiva en todas las áreas y en todos los periodos, esto es, se ha registrado un incremento sistemático del número de hogares, en franco contraste con lo que acabamos de indicar en relación con los volúmenes de población (cfr. tabla 1). Este aumento del número de hogares, y de descenso paralelo de la población, no es exclusivo de esta porción del municipio malagueño; a escala municipal, el aumento del número de hogares no es sino el reflejo local de una tendencia registrada en el conjunto de Málaga (Batista et al., 2023), de España (Miret, 2016) y de Europa (Eurostat, 2022), todo ello enmarcado en lo que se ha venido a denominar Segunda Transición Demográfica (Lesthaeghe, 2020; Zaidi y Morgan, 2017). A escala intraurbana este mismo fenómeno se ha detectado también en ciudades como Madrid, donde la mayor parte de los barrios vieron cómo aumentó ligeramente en ellos el número de hogares en el periodo 2011/2017, pese a la pérdida de población total (Ardura et al., 2020)

**Tabla 2.** Evolución del número de hogares 2006/2021 y tasas de crecimiento anual acumulado.

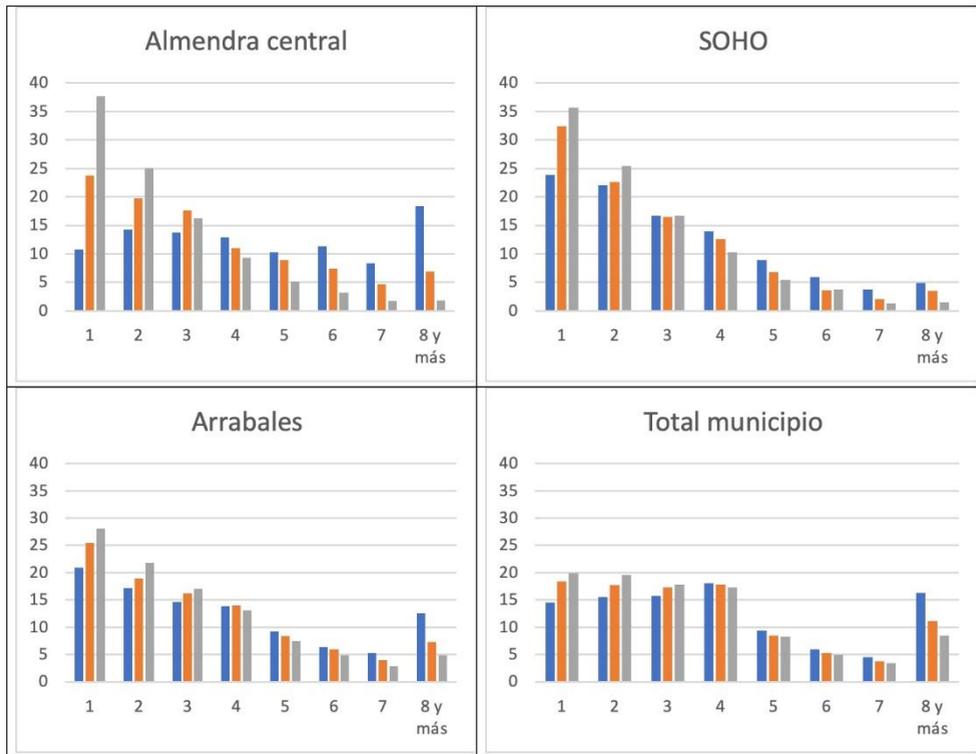
	2006	2013	2021
Almendra central	1.108	1.437	1.735
TCAA	-	0,038	0,024
SOHO	839	920	999
TCAA	-	0,013	0,010
Arrabales	5.355	6.431	6.952
TCAA	-	0,027	0,010
Total municipal	118.774	141.729	156.775
TCAA	-	0,026	0,013

Fuente: Padrones Municipales de Habitantes. Elaboración propia.

En este contexto general, si agrupamos los hogares según tamaño, es posible comprobar cómo el incremento en su número no ha sido extrapolable a todos ellos; efectivamente, son los más pequeños, especialmente los unipersonales, los que más han aumentado, al tiempo que los más grandes han visto disminuir sus volúmenes. En los gráficos 1 a 4 mostramos la evolución porcentual de los hogares según su número de integrantes. Nótese que con el fin de mejorar la comparabilidad entre las diferentes áreas hemos mantenido constante el recorrido del eje de ordenadas, con un máximo del 40%.

En dicha serie se puede observar cómo las características básicas de la dinámica son comunes a los cuatro espacios considerados: aumento de los hogares más pequeños (hasta tres componentes, incremento menor conforme más integrantes tiene el hogar), especialmente los unipersonales y, a partir de los conformados por cinco integrantes, disminución de su número, un descenso especialmente significativo en los mayores, de 8 componentes o más. Muy probablemente estos sean hogares colectivos cuyo número se habría visto reducido en nuestro periodo de estudio; pero tampoco podemos descartar el que su descenso se deba a una depuración de la base de datos, en el sentido indicado por Cocola-Gant (2018) para el caso barcelonés, en el que tras una depuración de los registros se observó un descenso de los mayores, con 9 componentes o más.

**Gráficos 1 a 4.** Evolución del porcentaje de hogares según tamaño (2006/2021).



Fuente: Padrones municipales de habitantes. Elaboración propia.

De cualquier manera, es en el centro donde se ha registrado un incremento más marcado de los hogares unipersonales y de los compuestos por dos personas, evolución también presente, aunque menos marcada, en el SOHO. En estos barrios estas dos categorías suponen algo más del 60% del total de hogares existentes en 2021, frente a un comparativamente exiguo 49% en los arrabales, y uno aún más reducido 39% en el conjunto del municipio. Abundando en la cuestión, el aumento en términos absolutos entre 2006 y 2021 de estos pequeños hogares (de hasta dos integrantes) ha sido superior al correspondiente al total, tanto en el centro (810 los pequeños, 627 el total) como en el SOHO (225 y 160, respectivamente). Una dinámica que no es compartida ni por los barrios del arrabal (1.431, 1.597), ni por el total municipal (26.367, 38.001).

Así las cosas, podemos afirmar que tanto en el Centro como en el SOHO el incremento de los hogares ha tenido como protagonistas

absolutos a los más pequeños, especialmente los unipersonales, en detrimento de los mayores. En consecuencia, en estos barrios se ha registrado un proceso de sustitución de tipos de hogar. Este hallazgo apunta a que efectivamente la gentrificación por lo general da lugar a un aumento del número de hogares, aunque estos son de menor tamaño, lo que es compatible con un descenso del volumen de población residente en el área (Cocola-Gant, 2018). Efectivamente, se ha indicado (Ogden y Hall, 2004), que el incremento de los hogares unipersonales es una característica típica de las áreas gentrificadas, lo que situaría al centro malagueño y al SOHO como un ejemplo más de esta dinámica.

Así las cosas, creemos que es de interés indagar sobre la composición de estos hogares unipersonales en los dos barrios objeto de estudio. En las tablas 3 y 4 ofrecemos la evolución del número de hogares unipersonales, discriminados según tramo de edad y nacionalidad (española, extranjera), en la almendra central (tabla 3) y el SOHO (tabla 4). De su análisis, además del incremento global independientemente de su origen, puede deducirse, en primer lugar, que el aumento de los españoles ha venido, por un lado, de la mano del envejecimiento de la población que los conforma, lo que no es sino la consecuencia de la evolución natural de la población residente en el área; efectivamente, el 40% del aumento de los hogares unipersonales se debe a la población de 65 años o más en el centro, el 50% en el SOHO: un hecho en la misma línea que lo apuntado por Natera et al. (2022) para el conjunto del municipio. Por otro, el incremento debe también achacarse a los empadronados de entre 35 y 54 años (con una notable igualdad entre sexos), que han supuesto el 30% del aumento en el primero de los barrios, pero tan sólo el 15% en el segundo. En el SOHO el grupo de edad que más aporta al aumento de los unipersonales es el correspondiente a los 55 a 64 años, (tabla 4) lo que probablemente se derive del mencionado proceso natural de envejecimiento de los residentes.

Por último, puede llamar la atención el aumento de los hogares de menos de 35 años -que en el centro se han más que doblado en nuestro periodo de estudio-, en un contexto de elevados precios de acceso a la vivienda. En este sentido, Hochstenbach y Boterman (2017) indican que, en el caso de Amsterdam, jóvenes que abandonan su hogar y cuentan con un respaldo financiero por parte de sus padres entran a vivir en barrios gentrificadas de la ciudad. A partir de la fuente padronal no podemos afirmar a ciencia cierta si en Málaga esto es así, pero, en nuestra opinión, tampoco puede descartarse que este factor opere también en la ciudad andaluza.

**Tabla 3.** Almendra central. Evolución del número de hogares unipersonales, según tramo de edad y nacionalidad (2006/2021).

		18 a 34	35 a 54	55 a 64	65 a 74	75 o +	Total
2006	Españoles	30	36	9	8	19	102
	Extranjeros	4	8	0	3	0	15
2013	Españoles	57	98	35	33	56	279
	Extranjeros	24	33	3	2	1	63
2021	Españoles	72	160	93	68	131	524
	Extranjeros	45	59	10	10	5	129

Fuente: Padrón municipal de habitantes. Elaboración propia.

**Tabla 4.** SOHO. Evolución del número de hogares unipersonales, según tramo de edad y nacionalidad (2006/2021).

		18 a 34	35 a 54	55 a 64	65 a 74	75 o +	Total
2006	Españoles	24	55	21	24	50	174
	Extranjeros	9	9	4	0	1	23
2013	Españoles	38	90	29	32	76	265
	Extranjeros	5	15	5	0	3	28
2021	Españoles	33	74	56	63	76	302
	Extranjeros	16	20	8	4	2	50

Fuente: Padrón municipal de habitantes. Elaboración propia.

La situación correspondiente a los hogares unipersonales extranjeros es diferente. Partimos de la base de que en nuestro periodo de estudio su número se ha incrementado; pero si bien el aumento puede considerarse como notable en el centro (114 nuevos hogares, un aumento del 760%), éste es anecdótico en el SOHO: tan sólo 27 (un 117%). Esta disparidad es muestra, por un lado, de las dificultades que la población extranjera encuentra para residir en solitario en este último barrio, -recuérdese lo indicado anteriormente sobre los resultados finales del Plan del SOHO-; por otro, de que probablemente este “barrio de las artes” ejerce un atractivo menor sobre los extranjeros en comparación con el centro. En este sentido, y pese a la importancia que la población extranjera tiene en el municipio de Málaga en particular, en la provincia malagueña en general, efectivamente, ninguna de nuestras zonas de estudio puede considerarse

como áreas con gran incidencia de la población extranjera (Natera et al., 2021).

Haciendo referencia ahora únicamente a la almendra central, el aumento de extranjeros por tramos de edad es muy diferente al correspondiente a los españoles; efectivamente, la población de entre 35 y 54 años es la que ha aportado dos quintas partes, al que hay que añadir un nada despreciable 36% del grupo de edad inmediatamente inferior (18 a 34 años). En contraste, la población mayor de 54 años ha aportado porcentajes -y cifras absolutas- simbólicas a este aumento de hogares unipersonales extranjeros en el centro, lo que está en claro contraste con los españoles. Un contraste causado con toda probabilidad por la ausencia entre los extranjeros de ese proceso de envejecimiento natural al que hicimos referencia en los párrafos anteriores y que habría afectado a los españoles, residentes en el barrio de manera previa a todo el proceso de gentrificación y turistificación experimentado por el centro.

Por su parte, en los hogares compuestos por dos miembros la situación también es variable según el grupo de edad y la nacionalidad a los que hagamos referencia. En la tabla 5 ofrecemos la distribución por grupos de edad y nacionalidad (española/extranjera) de los integrantes de hogares de dos personas correspondiente al centro, en la tabla 6, la del SOHO.

Una vez más, tanto la población española como la extranjera encuadrada en este tipo de hogar han aumentado, en ambos barrios; pero, de nuevo, los extranjeros han supuesto un aporte muy reducido en el SOHO, de mayor envergadura en la almendra central. En ella, y haciendo referencia a los españoles, los adultos de entre 35 a 54 años han sido los que más han aumentado su número, seguido por los adultos maduros (siguiente tramo de edad), suponiendo entre ambos grupos más del 50% del aumento total. El proceso de envejecimiento también es observable en los notables incrementos de la población más envejecida, que se ha más que doblado, en números absolutos. De la información recogida en la tabla 5 también se deduce un aumento considerable y creciente del número de hogares formados por un adulto y un menor -probablemente, hogares monoparentales-; efectivamente, de mantenerse en el periodo 2006/2013 (5 en el primer año, 6 en el segundo), su presencia se multiplicó por cuatro en 2021. Unos hogares que están encabezados, según se deduce de la información padronal, básicamente por mujeres (tan sólo 4 hogares lo estaban por varones); una situación (incremento de hogares probablemente monoparentales encabezados fundamentalmente por mujeres) extrapolable al SOHO, aunque con una intensidad menor (tabla 6).

**Tabla 5.** Almendra central. Distribución por edad y origen de los integrantes de hogares de dos miembros (2006/2021).

		Menos de 18	18 a 34	35 a 54	55 a 64	65 a 74	75 o +	Total
2006	Españoles	5	60	85	26	40	60	276
	Extranjeros	1	19	17	2	0	1	40
2013	Españoles	6	41	152	64	52	94	409
	Extranjeros	7	13	53	6	7	2	88
2021	Españoles	24	90	216	111	104	129	674
	Extranjeros	4	65	85	19	14	7	194

Fuente: Padrones Municipales de Habitantes. Elaboración propia.

**Tabla 6.** SOHO. Distribución por edad y origen de los integrantes de hogares de dos miembros (2006/2021).

		Menos de 18	18 a 34	35 a 54	55 a 64	65 a 74	75 o +	Total
2006	Españoles	9	37	67	39	42	107	301
	Extranjeros	3	18	11	5	0	0	37
2013	Españoles	13	36	91	48	62	101	351
	Extranjeros	1	25	31	6	1	1	65
2021	Españoles	14	35	100	80	85	123	437
	Extranjeros	2	21	28	10	6	4	71

Fuente: Padrones Municipales de Habitantes. Elaboración propia.

Para terminar, es importante señalar que los hogares compuestos por dos personas residentes en el SOHO son muy escasos; algo más numerosos son los ubicados en la almendra central, entre los que, en un contexto de virtual inexistencia de hogares monoparentales, se reproduce la misma situación que observábamos en los unipersonales: el grueso del incremento de población se corresponde con los adultos jóvenes y los que tienen hasta 54 años, aportando entre ambos grupos tres quintas partes del aumento de la población foránea en el barrio, con aportaciones más simbólicas cuando mayor es la franja de edad considerada.

## 5. Conclusiones

El municipio de Málaga está afectado por procesos de gentrificación y turistificación en su área central, con especial importancia en el Centro Histórico y en el SOHO, que han afectado tanto al volumen de población residente como al número de hogares que conforman. Efectivamente, el número de residentes ha disminuido sistemáticamente en las tres áreas objeto de estudio, en contraste con lo ocurrido a escala municipal, en la que el volumen de población se ha incrementado en nuestro periodo de estudio. Esta situación no es exclusiva del municipio malagueño, sino que puede extrapolarse a otros en los que la turistificación y gentrificación están presentes. Paralelamente a este descenso de habitantes, el número de hogares se ha incrementado; pero al agrupar los hogares según su tamaño, hemos comprobado cómo tan sólo los más pequeños -especialmente los unipersonales y los compuestos por dos personas- han sido los protagonistas del aumento, registrándose disminuciones especialmente marcadas en los hogares más grandes. Este aumento de los hogares pequeños ha sido especialmente intenso en la almendra central y en el SOHO; en ambos espacios los protagonistas han sido los hogares que agrupan la población de elevada edad, como reflejo del envejecimiento de la población que no ha abandonado los barrios. Y en lo tocante a los hogares compuestos por dos personas, podemos encontrar diferencias entre el Centro y el SOHO: efectivamente, a tenor de la importancia de la población extranjera en este tipo de hogar, pareciera que el SOHO tiene menor capacidad de atracción que el centro.

Así pues, a tenor de nuestros hallazgos podríamos afirmar que, efectivamente, los procesos de turistificación y gentrificación presentes en el centro del municipio de Málaga han afectado tanto al volumen de población como al número de hogares existentes en él. Dinámicas contrapuestas -descenso de la primera, aumento de los segundos-, sustitución de hogares de gran y media dimensión por otros muy pequeños, y todo ello en un contexto de aumento del coste de acceso a la vivienda y de disminución del parque habitacional destinado al alquiler de larga duración.

## BIBLIOGRAFÍA

▪ Abril-Sellarés, M., Azpelicueta, M. C., Sánchez- Fernández, M. D. (2015). Turismo sostenible: lugareños frente a turistas. El caso de la ciudad de Barcelona. *Holos*, 3, 331-337.

<https://www2.ifrn.edu.br/ojs/index.php/HOLOS/article/view/2809/1108>

▪ Alemida-García, F., Cortés-Macías, R., & Balbuena-Vázquez, A. (2019).

Tourism-phobia in historic centres: the case of Malaga. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, 83, 2823, 1–32. <http://dx.doi.org/10.21138/bage.2823>

▪ Almeida-García, Fernando, Cortés-Macías, Rafael, y Krzysztof, Parzych (2021). Tourism impacts, tourism-phobia and gentrification in historic centers: the cases of Malaga (Spain) and Gdansk (Poland). *Sustainability*, 13, 408. <https://doi.org/10.3390/su13010408>

▪ Ardura Urquiaga, Álvaro, Lorente-Riverola, Íñigo, y Ruiz Sánchez, Javier (2020). Platform-mediated short-term rentals and gentrification in Madrid. *Urban Studies*, 57(15), 3095-3115. <https://doi.org/10.1177/0042098020918154>

▪ Atkinson, Rowland, Wulff, Maryann, Reynolds, Margaret, y Spinney, Angela (2001). *Gentrification and displacement: the household impacts of neighbourhood change*. AHURI Final Report N° 160. Melbourne. Australian Housing and Urban Research Institute. [https://www.ahuri.edu.au/sites/default/files/migration/documents/AHURI\\_Final\\_Report\\_No160\\_Gentrification\\_and\\_displacement\\_the\\_household\\_impacts\\_of\\_neighbourhood\\_change.pdf](https://www.ahuri.edu.au/sites/default/files/migration/documents/AHURI_Final_Report_No160_Gentrification_and_displacement_the_household_impacts_of_neighbourhood_change.pdf)

▪ Ayuntamiento de Málaga (2012). Síntesis del Plan Director del barrio de las Artes -SOHO Málaga. Recuperado de [http://sohomlg.es/docs/Sintesis%20Soho\\_baja.pdf](http://sohomlg.es/docs/Sintesis%20Soho_baja.pdf)

▪ Ayuntamiento de Málaga (2014). Documento de revisión del PEPRÍ Centro. Avance 2014.

<https://avancepepricentro.malaga.eu/pepricms/export/sites/pepri/.content/documentos/documentos-general/PEPRÍ-CE0NTRO2.pdf>

▪ Barrera-Fernández, Daniel, García Bujalance, Susana, y Scalici, Miriam (2019). Turistification in cities: Reflections on Malaga. *Revista de Turismo Contemporáneo*, 7(1), 93-115. <https://doi.org/10.21680/2357-8211.2019v7n1ID16169>

▪ Batista Zamora, Ana Ester, Larrubia Vargas, Remedios, y Natera Rivas, Juan José (2023). Hogares unipersonales en el municipio de Málaga. Caracterización estructural, nacionalidad y distribución espacial. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 43(1), 11-37. <https://dx.doi.org/10.5209/aguc.85937>

▪ Cocola-Gant, Agustín (2016). Holiday rentals: the new gentrification battlefield. *Sociological Research Online*, 21(3). <https://doi.org/10.5153/sro.407>

▪ Cocola-Gant, Agustín (2018). *Struggling with the leisure class: tourism, gentrification and displacement*. Thesis submitted for the degree of Doctor of Philosophy. School of Geography and Planning. Cardiff University. February 2018. Disponible en <https://orca.cardiff.ac.uk/id/eprint/109288/19/A-Cocola-Gant-PhD-Thesis.pdf>

▪ Eurostat (2022). Household composition statistics. Eurostat, Statistics Explained. Recuperado de [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Household\\_composition\\_statistics#Increasing\\_nu](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Household_composition_statistics#Increasing_nu)

[mber of households composed of adults living alone](#)

▪ Hochstenbach, Cody, y Boterman, Willem (2017). Intergenerational support shaping residential trajectories: young people leaving home in a gentrifying city. *Urban studies*, 54(2). <https://doi.org/10.1177/0042098015613254>

▪ Larrubia Vargas, Remedios, Batista Zamora, Ana Ester, y Natera Rivas, Juan José (2023): Recent developments in immigration patterns. A case study in the province of Málaga (Spain). *Bulletin of Geography. Socio-economic Series*, 61, 93-102. <https://doi.org/10.12775/bgss-2023-0027>

▪ Lesthaeghe, R. (2020): The second demographic transition, 186-2020: sub-replacement fertility and rising cohabitation- a global update. *Genus*, 76, 10. <https://doi.org/10.1186/s41118-020-00077-4>

▪ Ley, David (2003). Artist, aestheticisation and the field of gentrification. *Urban Studies*, 40(12). <https://doi.org/10.1080/0042098032000136192>

▪ López-Gay, Antonio, Cocola-Gant, Agustin, y Antonio Paolo Russo, Antonio (2020). Urban tourism and population change: Gentrification in the age of mobilities, *Population, Space and Place*, 10.1002/psp.2380, 27, 1. <https://doi.org/10.1002/psp.2380>

▪ Miret Garamundi, P. (2016): Cambios en los hogares y en la familia: España en el siglo XXI en el

contexto europeo. *Panorama Social*, 23, 91-107. [https://www.funcas.es/wp-content/uploads/Migracion/Articulos/FUNCAS\\_PS/023art07.pdf](https://www.funcas.es/wp-content/uploads/Migracion/Articulos/FUNCAS_PS/023art07.pdf)

▪ Natera Rivas, Juan José, Batista Zamora, Ana Ester, y Larrubia Vargas, Remedios (2022). Hogares de población anciana en el municipio de Málaga: caracterización, evolución numérica y distribución espacial. *Revista de Estudios Andaluces*, 44, 130-148. <https://dx.doi.org/10.12795/rea.2022.i4.4.07>

▪ Natera Rivas, Juan José, Larrubia-Vargas, Remedios, Navarro-Rodríguez, Susana (2021). Description of the Intramunicipal Habitat with Significant Concentrations of Foreign Population. The Case of the Province of Málaga (Spain). *Bulletin of Geography. Socio-economic Series*, 52(52): 39-58. <http://doi.org/10.2478/bog-2021-0012>

▪ Ogden, Philip E., y Hall, Ray (2004). The second demographic transition, new household form and the urban population of France during the 1990s. *Transactions of the Institute of British Geographers* 29(1), 88-105. Disponible en <https://www.jstor.org/stable/3804432>

▪ Rodríguez-Barcón, Alberto, Calo, Estefanía, y Otero-Enríquez, Raimundo (2021). Una revisión crítica sobre el análisis de la gentrificación turística en España. *ROTUR, Revista de Ocio y Turismo*, 15(1), 1-21. DOI: <https://doi.org/10.17979/rotur.2021.15.1.7090>

- Sánchez, Raúl, y Ordaz, Ana. (2018). ¿Cuántas viviendas de tu barrio están en Airbnb? *El Diario*, 2 de septiembre de 2018. Recuperado de [https://www.eldiario.es/economia/conc-entracion-airbnb-manzana-viviendas-vacacional\\_1\\_1961096.html](https://www.eldiario.es/economia/conc-entracion-airbnb-manzana-viviendas-vacacional_1_1961096.html)
- Sánchez Ollero, José Luis, Urrestarazu Capellán, Ricardo, y García Pozo, Alejandro (2019). El impacto sobre la vivienda del turismo cultural y urbano. *Journal of Tourism and Heritage Research*, 2(4), 257-272. <http://www.jthr.es/index.php/journal/article/view/113>
- Seguí, V. (2011). A propósito del centro y algo más sobre cómo empezó el PEPRI Centro y porqué. En VVAA: *Viva la calle, las actuaciones de revitalización del Centro Histórico de Málaga desde 1994 a 2005*. Ed. Ayuntamiento de Málaga. Disponible en <https://static.omaumalaga.com/omau/subidas/archivos/4/2/8524/a-proposito-del-centro-y-algo-mas-sobre-como-empezo-el-pepri-centro-y-porque.pdf>
- Vargas, Isabel (2021). El Soho de Málaga: de fallido barrio de las artes a nueva atracción turística. *El Español*, 15 de julio de 2021. Recuperado de [https://www.elespanol.com/malaga/vivir/20210715/soho-malaga-fallido-barrio-artes-atraccion-turistica/595191491\\_0.html](https://www.elespanol.com/malaga/vivir/20210715/soho-malaga-fallido-barrio-artes-atraccion-turistica/595191491_0.html)
- Vázquez de la Rosa, Héctor (2021). La transformación del Ensanche Heredia en Soho. Ciudades creativas, gentrificación y promoción cultural en Málaga. *Arte y políticas de identidad*, 25, 143-162. <https://doi.org/10.6018/reapi.506311>
- Vázquez Ríos, Rafael (2022). Los centros históricos: su urbanismo y patrimonio cultural. Un nuevo modelo para el Centro Histórico de Málaga. *Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo*, 13. <https://doi.org/10.5821/siu.10052>
- Zaidi, B., y Morgan, S. P. (2017): The second Demographic Transition Theory: a review and appraisal. *Annual Review of Sociology*, 43. 473-492. <https://doi.org/10.1146/annurev-soc-060116-053442>
- Zemla, Michal (2020). Reasons and consequences of overtourism in contemporary cities. Knowledge gaps and future research. *Sustainability*, 12, 1729. <https://doi.org/10.3390/su12051729>