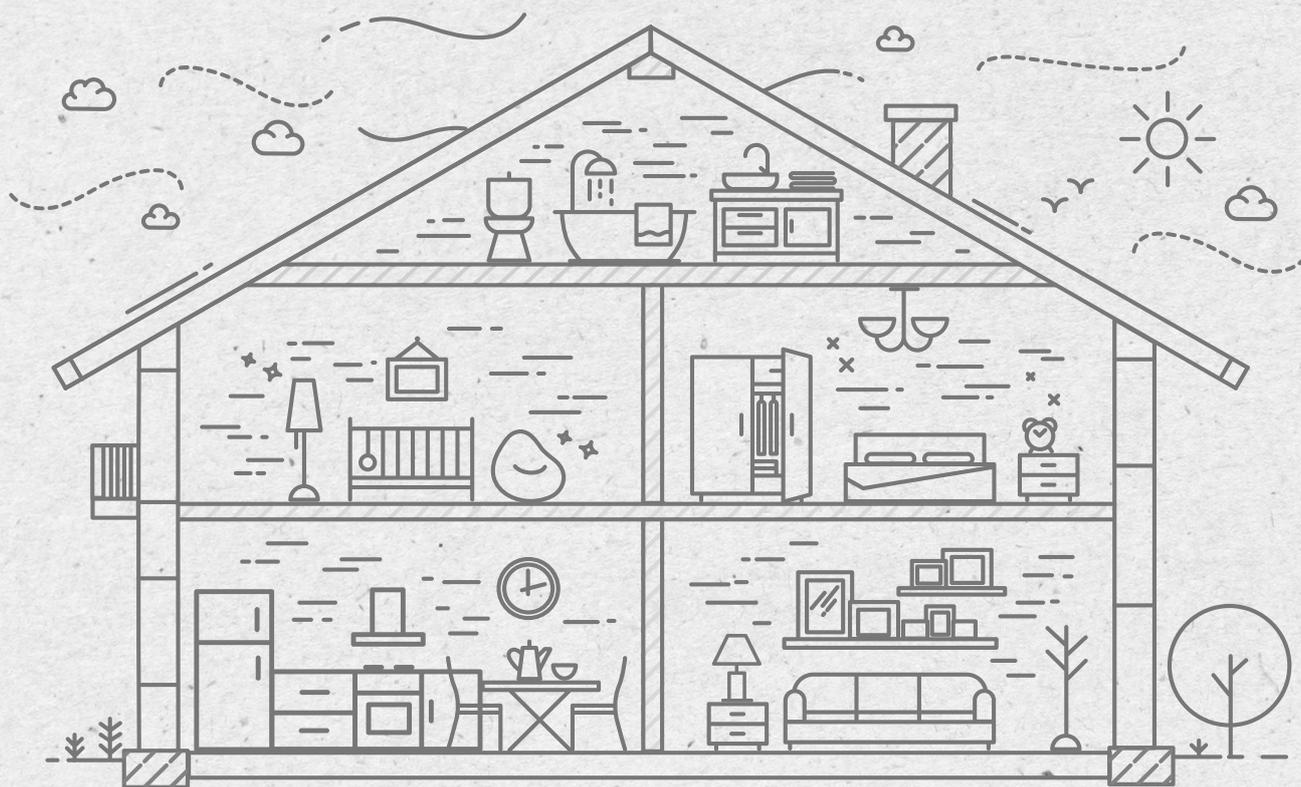


# INFORME

# ARTÍCULO 47 (CE)

Derecho a la vivienda. Málaga

Número 1 - 2024



**Comisión de Servicios Sociales**

Colegio Profesional de Trabajo Social de Málaga

**Profesorado del Área de Trabajo Social y Servicios Sociales**

Universidad de Málaga

# INFORME

# ARTÍCULO 47 (CE)

Derecho a la vivienda. Málaga

**Número 1 - 2024**

## **Edita**

Colegio Profesional de Trabajo Social de Málaga  
C/ Muro de Puerta Nueva, 9 - 1ºC. 29005 - Málaga Correo-e:  
colegio.oficial@trabajosocialmalaga.org  
www.trabajosocialmalaga.org

## **Autores/as**

Comisión de Servicios Sociales  
Colegio Profesional de Trabajo Social de Málaga  
Profesorado del Área de Trabajo Social y Servicios Sociales  
Universidad de Málaga

Agosto 2024

ISBN 978-84-09-63896-3

# PRESENTACIÓN

La vivienda como bien de primera necesidad, viene siendo objeto de debate, principalmente en lo que al acceso se refiere, ya que su disponibilidad o dificultad en el acceso, genera toda una serie de problemáticas sociales o por el contrario facilita procesos de inclusión y bienestar, de ahí que el Trabajo Social haya tenido históricamente una presencia activa cara a abordar colectivos y problemáticas que sitúan a la vivienda como recurso ó instrumento para la intervención.

El sistema económico actual hace del consumo la pieza clave para su supervivencia, en la que el bienestar trasciende elementos personales y se encuentra centrado en la obtención de beneficios económicos (Navarro, Torres y Garzón, 2011). Esta máxima viene marcando el comportamiento y las decisiones que, de manera directa o indirecta, se han venido tomando en los diferentes ámbitos que afectan al bienestar de las personas, entre ellos el acceso a la vivienda.



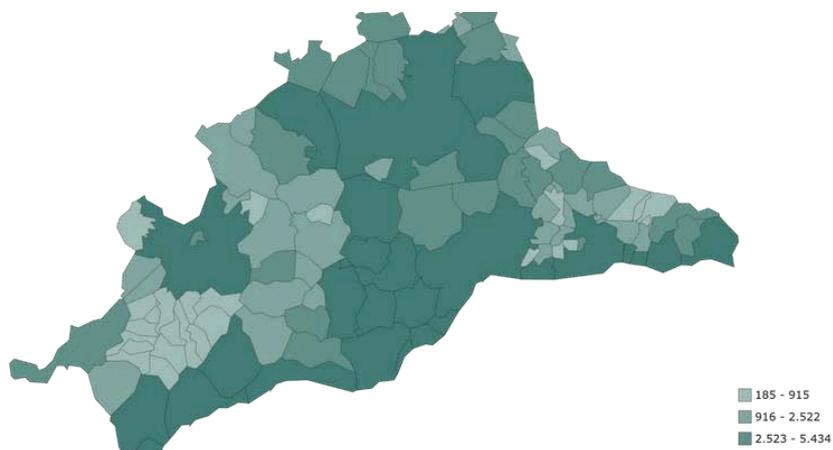
Desde la Comisión de Servicios Sociales del Colegio Profesional de Trabajo Social de Málaga, junto al Área de Trabajo Social y Servicios Sociales de la Universidad de Málaga, se presenta este primer número de un proyecto que se marca como objetivo la publicación de informes semestrales desde la consideración de una serie de variables que afectan al acceso a la vivienda, a fin de aportar análisis que vengán a facilitar propuestas de cambio a la vez que servir como medio de anticipación ante posibles situaciones problemáticas. En una provincia como Málaga, con grandes déficits en lo que a la disponibilidad de vivienda pública se refiere, y que en los últimos años ha emprendido un modelo de ciudad que genera desde procesos de gentrificación al mantenimiento de zonas desfavorecidas o la imposibilidad de la emancipación de la juventud, elementos todos ellos que infieren en el incremento de la desigualdad.

Entre las variables a considerar se encuentran: la población, la tasa de paro, el ingreso mínimo vital (IMV), las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada, los lanzamientos con cumplimiento positivo, las viviendas turísticas, la vivienda protegida y libre, así como las visadas y la renta. Para finalizar con una batería de datos del Registro Municipal de Demandante de Vivienda Protegida, que permite conocer el perfil de las personas solicitantes tanto a nivel de la provincia como de la ciudad de Málaga.

# Variables

## Población

La provincia de Málaga acogía en 2023 a un total de 1.751.600 personas empadronadas.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

Desde el año 2000 hasta hoy, la provincia de Málaga ha aumentado su población casi un 37% (36,96%).

En el mismo período la población del conjunto de España lo hizo en un 17,22% y Andalucía un 15,8%.

A nivel provincial son Almería (45,48%) y Málaga las que lideran el crecimiento. El resto tienen aumentos menores (Granada 14,98% ó Sevilla 12,81%) o incluso bajan su población (Jaén -3,94%).

La ciudad de Málaga ha aumentado su población un 10,31%.

En 2023 la mayoría de la población (86,85%), vive en 17 municipios de la provincia mayores de 20.000 habitantes, es decir, el 16,5% de la provincia.

<b>%</b>	<b>Municipios</b>	<b>Población</b>
33,48	29067 Málaga	586.384
8,92	29069 Marbella	156.295
5,23	29070 Mijas	91.691
4,89	29054 Fuengirola	85.598
4,87	29094 Vélez-Málaga	85.377
4,39	29051 Estepona	76.975
4,33	29025 Benalmádena	75.801
4,02	29901 Torremolinos	70.434
2,93	29082 Rincón de la Victoria	51.300
2,49	29007 Alhaurín de la Torre	43.674
2,35	29015 Antequera	41.178
1,90	29084 Ronda	33.329
1,62	29038 Cártama	28.412
1,53	29008 Alhaurín el Grande	26.879
1,43	29042 Coín	25.023
1,25	29075 Nerja	21.913
1,20	29091 Torrox	20.932
<b>86,85</b>		

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

<b>%</b>	<b>Municipios</b>	<b>Población</b>
1,02	29068 Manilva	17.857
0,77	29012 Álora	13.512
0,56	29080 Pizarra	9.886
0,53	29023 Benahavís	9.244
0,48	29032 Campillos	8.435
0,46	29041 Casares	8.111
0,46	29017 Archidona	8.050
0,39	29005 Algarrobo	6.773
0,31	29001 Alameda	5.434
0,31	29072 Mollina	5.413
0,31	29097 Villanueva del Trabuco	5.360
<b>5,60</b>		

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

Un total de 11 municipios tienen una población que se sitúa desde los 5.000 habitantes, hasta los 20.000, representando el 5,6%.

El conjunto de municipios que tienen entre 1.000 y 5.000 habitantes son 46 representando el 6,71% de la población. Y 29 municipios tienen menos de 1.000 habitantes empadronados, con una representación sobre el total que sólo llega al 0,84%.

## Municipios de 1.000 a 5.000 habitantes

%	Municipios	Población
0,26	29076 Ojén	4.480
0,23	29095 Villanueva de Algaidas	4.113
0,23	29020 Arriate	4.068
0,23	29011 Almogía	3.967
0,22	29039 Casabermeja	3.910
0,22	29045 Cómputa	3.875
0,21	29089 Teba	3.678
0,21	29049 Cuevas de San Marcos	3.647
0,20	29043 Colmenar	3.494
0,20	29088 Sierra de Yeguas	3.418
0,19	29096 Villanueva del Rosario	3.348
0,19	29059 Humilladero	3.331
0,19	29053 Frigiliana	3.322
0,19	29902 Villanueva de la Concepción	3.302
0,19	29079 Periana	3.290
0,18	29027 Benamocarra	3.079
0,17	29046 Cortes de la Frontera	3.014
0,17	29073 Monda	2.937
0,17	29055 Fuente de Piedra	2.891
0,16	29100 Yunquera	2.823
0,16	29083 Riogordo	2.795
0,15	29002 Alcaucín	2.554
0,14	29018 Ardales	2.522
0,14	29040 Casarabonela	2.522
0,14	29093 Valle de Abdalajís	2.441
0,13	29090 Tolox	2.347
0,13	29058 Guaro	2.307
0,12	29013 Alozaina	2.065
0,12	29099 Viñuela	2.059
0,11	29010 Almargen	1.924
0,11	29009 Almáchar	1.848
0,10	29031 Burgo, El	1.780
0,10	29033 Canillas de Aceituno	1.767
0,09	29086 Sayalonga	1.647
0,09	29061 Istán	1.621
0,09	29035 Cañete la Real	1.598
0,09	29048 Cuevas del Becerro	1.592
0,09	29056 Gaucín	1.591
0,09	29026 Benamargosa	1.557
0,08	29028 Benaoján	1.437
0,08	29098 Villanueva de Tapia	1.405
0,08	29044 Comares	1.339
0,08	29047 Cuevas Bajas	1.337
0,07	29019 Arenas	1.264
0,07	29071 Moclinejo	1.220
0,06	29003 Alfarnate	1.059
6,71		

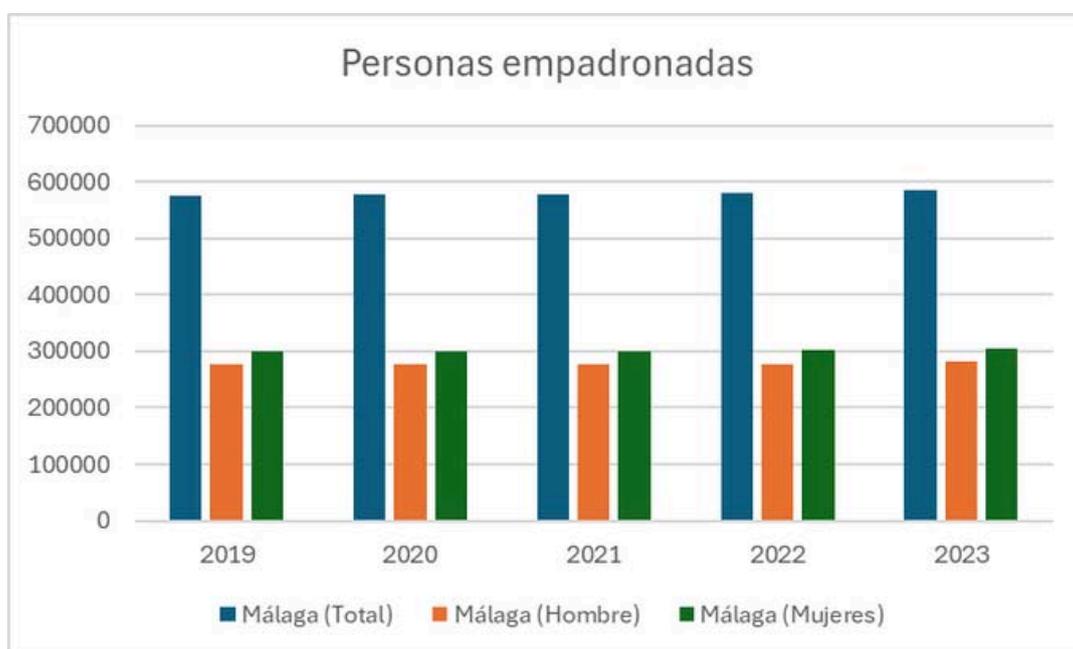
Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

## Municipios de 1.000 a 5.000 habitantes

%	Municipios	Población
0,06	29074 Montejaque	970
0,05	29030 Borge, El	925
0,05	29062 Iznate	915
0,05	29006 Algatocín	829
0,05	29034 Canillas de Albaida	801
0,04	29060 Igualeja	774
0,04	29092 Totalán	767
0,04	29036 Carratraca	750
0,03	29087 Sedella	611
0,03	29050 Cútar	592
0,03	29903 Montecorto	588
0,03	29064 Jubrique	561
0,03	29066 Macharaviaya	523
0,03	29024 Benalauría	460
0,03	29029 Benarrabá	454
0,03	29904 Serrato	447
0,02	29057 Genalguacil	410
0,02	29063 Jimera de Líbar	400
0,02	29016 Árchez	391
0,02	29004 Alfaratejo	380
0,02	29014 Alpendeire	281
0,02	29052 Faraján	280
0,02	29077 Parauta	280
0,02	29081 Pujerra	279
0,01	29065 Júzcar	243
0,01	29037 Cartajima	232
0,01	29022 Benadalid	230
0,01	29085 Salares	187
0,01	29021 Atajate	185
<b>0,84</b>		

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

Respecto a las personas empadronadas en la ciudad de Málaga, la cifra alcanza a las 586.384, con un incremento en los últimos cinco años del 2,04%. Las mujeres representan el 52,03% y los hombres el 47,96%, siendo ellas las que han supuesto un mayor incremento: un 2,17% sobre el 1,91% de los hombres.



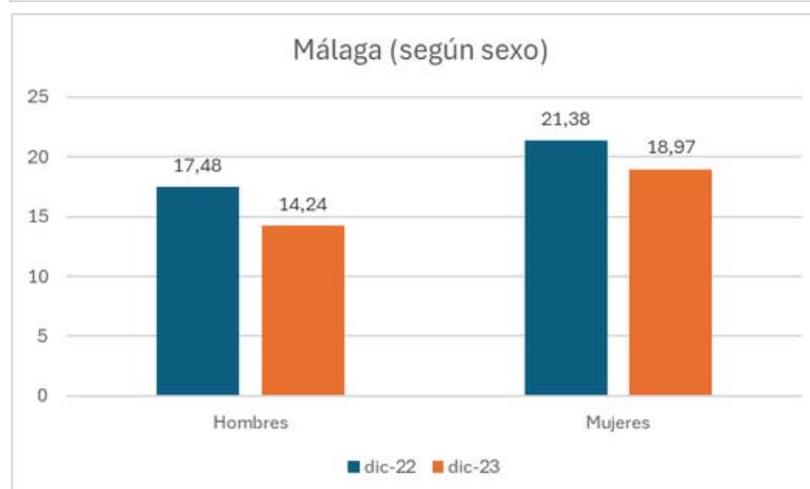
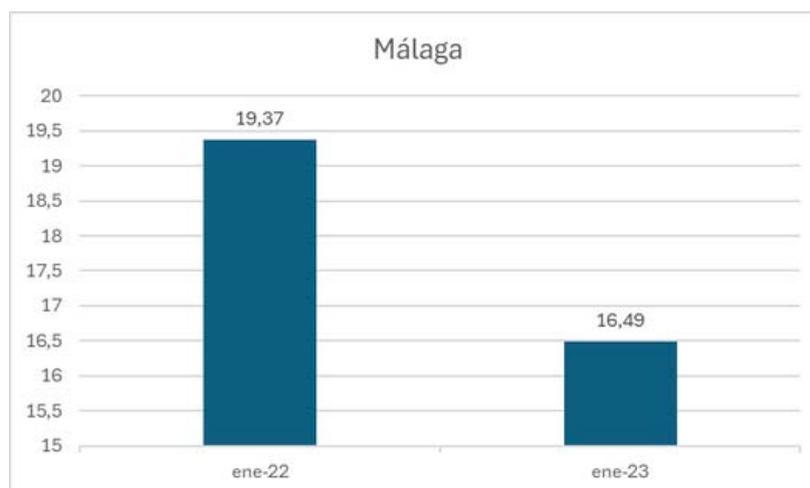
Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

Desde el año 2000 hasta hoy, acercándonos al primer cuarto de siglo:

- han aumentado los municipios de más de 20.000 habitantes, de 13 a 17 (un 30%), y el peso de la población residente se incrementó en más de un 7%.
- los dos municipios mayores de 20.000 habitantes del interior, Antequera y Ronda, se han estancado en estos años en su población (+1,43% y -2,30%).
- el crecimiento se concentra en los municipios costeros y del Área Metropolitana de Málaga, con varios municipios que han duplicado su población en estos años: Benalmádena (137,14%), Rincón de la Victoria (122,77%), Mijas (118,77%), Cártama (115,43%), Alhaurín de la Torre (101,73%).
- los municipios que han aumentado en mayor número su población son Benahavis y Manilva, un 344,% y un 209% respectivamente.

# Variables

## Tasa de paro



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

Durante el año 2023 la tasa de paro se ha visto disminuida en la provincia de Málaga en un 14,86%.

Aunque manteniéndose la desigualdad respecto al sexo, ya que la de los hombres disminuyó en un 18,53%, superando en más de cuatro puntos la media, mientras que la de las mujeres bajó en un 11,27% tres puntos menos que la media y siete puntos de diferencia respecto a los hombres.

A fecha de junio 2024, en Málaga existían 119.875 personas en situación de paro (SEPE). Donde el 58,89% tenía 45 años de edad en adelante, representando el mayor porcentaje del total, y con un incremento sobre diciembre de 2023 de más de dos puntos (2,23). Con un porcentaje muy parecido (58%) en lo que a Málaga ciudad se refiere.

Respecto a los menores de 25 años, estos representaban un 6,75% del total a nivel provincial, y un 6,98% en Málaga ciudad. Siendo en este caso muy leve el mayor porcentaje de hombres que de mujeres, tanto en la provincia como en la ciudad.

		SEXO Y EDAD								
		HOMBRES			MUJERES			TOTAL		
		<25	25 - 44	>=45	<25	25 - 44	>=45	<25	25 - 44	>=45
PROVINCIA	119.875	4.321	15.537	27.032	3.776	25.645	43.564	8.097	41.182	70.596
% sobre el total		3,60	12,96	22,55	3,15	21,39	36,34	6,75	34,35	58,89
MÁLAGA	47.979	1.750	6.652	10.640	1.599	10.151	17.187	3.349	16.803	27.827
% sobre el total		3,65	13,86	22,18	3,33	21,16	35,82	6,98	35,02	58,00

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

# Variables

## Ingreso Mínimo Vital (IMV)

Desde la implantación del Ingreso Mínimo Vital (IMV) en 2020, hasta junio de 2024, en Málaga se han concedido 27.702 prestaciones, que representan el 13,99% del total de Andalucía. Donde el 73% han sido a mujeres y un 27% a hombres, por lo que tres de cada cuatro han sido al sexo femenino.

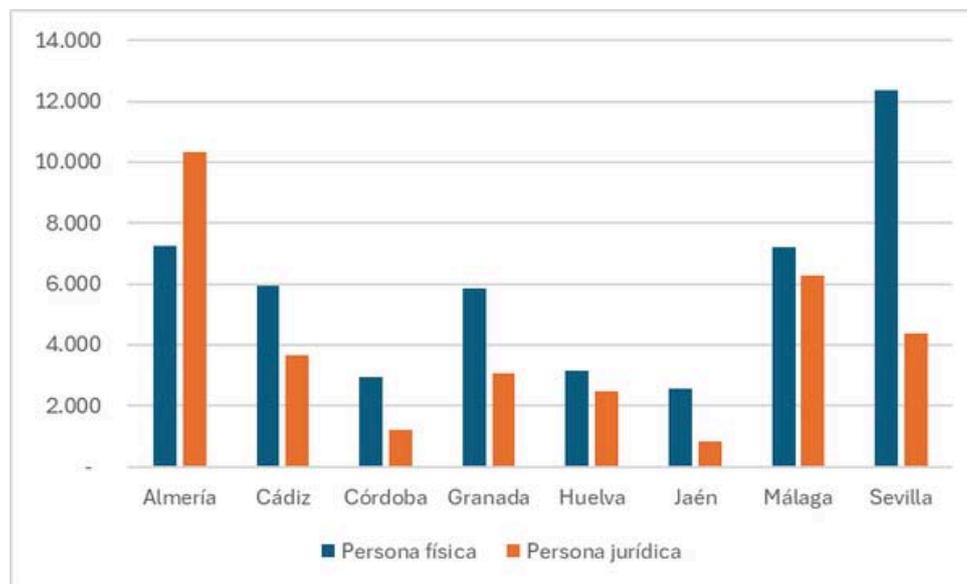
Viéndose beneficiados más de treinta mil menores y con una cuantía media que se sitúa en los 513,51 euros, importe por encima de la media andaluza en un 12%.

PROVINCIAS	Número de prestaciones	% sobre el total	Sexo del titular		Número de beneficiarios	Tipo de beneficiarios		Cuantía media mensual por hogar
			Mujeres	Hombres		Adultos	Menores	
Almería	15.388	7,77	9.382	6.006	51.533	28.833	22.700	487,68 €
Cádiz	33.685	17,01	24.754	8.931	101.343	63.596	37.747	468,19 €
Córdoba	20.301	10,25	14.933	5.368	63.454	37.810	25.644	392,73 €
Granada	21.887	11,05	15.277	6.610	66.243	39.685	26.558	527,92 €
Huelva	10.751	5,43	8.110	2.641	32.304	19.137	13.167	420,54 €
Jaén	17.143	8,66	12.305	4.838	56.097	32.794	23.303	398,20 €
Málaga	27.702	13,99	20.167	7.535	79.970	48.109	31.861	513,51 €
Sevilla	51.166	25,84	39.532	11.634	161.509	96.854	64.655	415,29 €
Total	198.023	100,00	144.460	53.563	612.453	366.818	245.635	452,60 €

Fuente: Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones

# Variables

## Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

Desde el año 2014, y hasta 2023 último dato disponible anual, que el INE viene midiendo las viviendas que han iniciado una ejecución hipotecaria, información facilitada por los registradores de la propiedad, en Málaga se han producido 13.471, lo que ha representado el 16,95% del total andaluz situándose como la tercera provincia después de Almería y Sevilla.

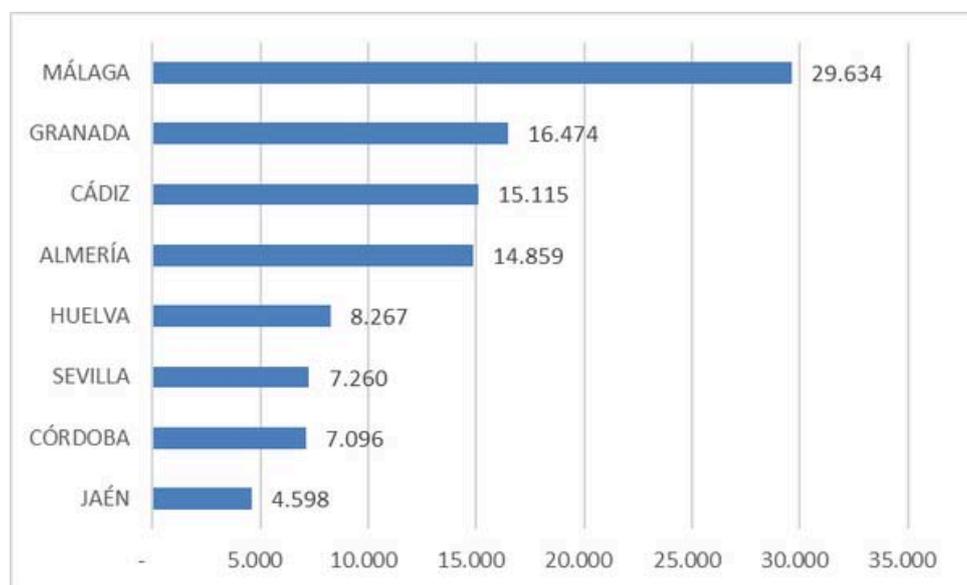
Las viviendas cuya titularidad ha sido una persona física ha representado el 53,47% por un 46,53% las de titularidad de persona jurídica a nivel de Málaga.

# Variables

## Lanzamientos con cumplimiento positivo

El Consejo General del Poder Judicial, define como “Lanzamientos con cumplimiento positivo”: *Aquellos lanzamientos en los que el Servicio Común ha podido practicar el lanzamiento acordado por el juzgado.*

Así, desde el año 2008, que se empezaron a contabilizar, en Andalucía se han generado 103.303, representando la provincia de Málaga el 28,69%, con cerca de treinta mil, situándose como la primera provincia andaluza. A casi trece puntos de la siguiente que sería Granada.



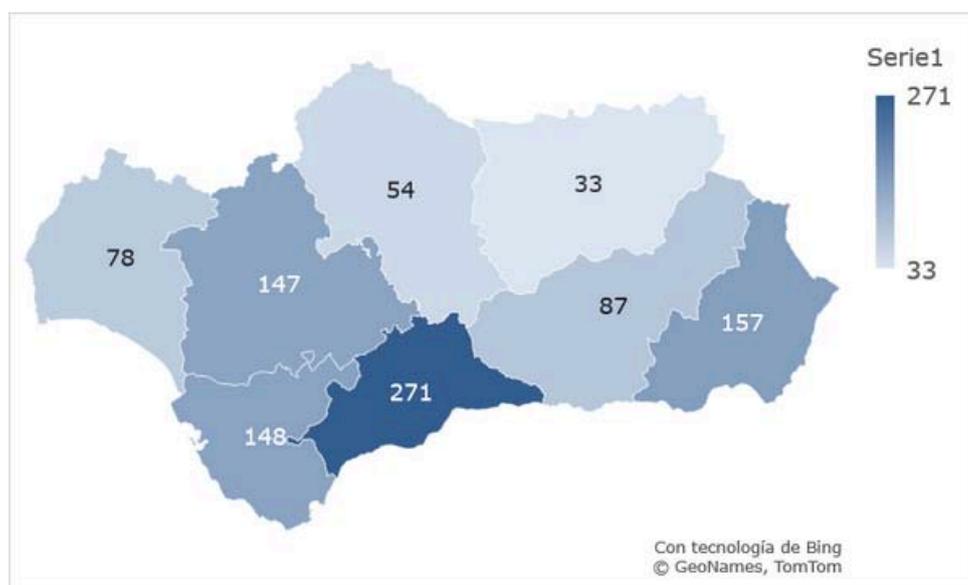
Fuente: Consejo General del Poder Judicial

# Variables

## Lanzamientos con cumplimiento positivo

El último dato publicado por el Consejo General del Poder Judicial se corresponde con el primer trimestre de 2024.

En este caso se han producido a nivel andaluz 972 lanzamientos con cumplimiento positivo. Donde es Málaga la que sigue encabezando esta variable al representar el 28% del total, seguida de la provincia de Almería con el 16%.



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

En este primer trimestre el 71% de los lanzamientos han estado relacionados con los arrendamientos urbanos, y el 29% por impago de hipotecas en Andalucía.

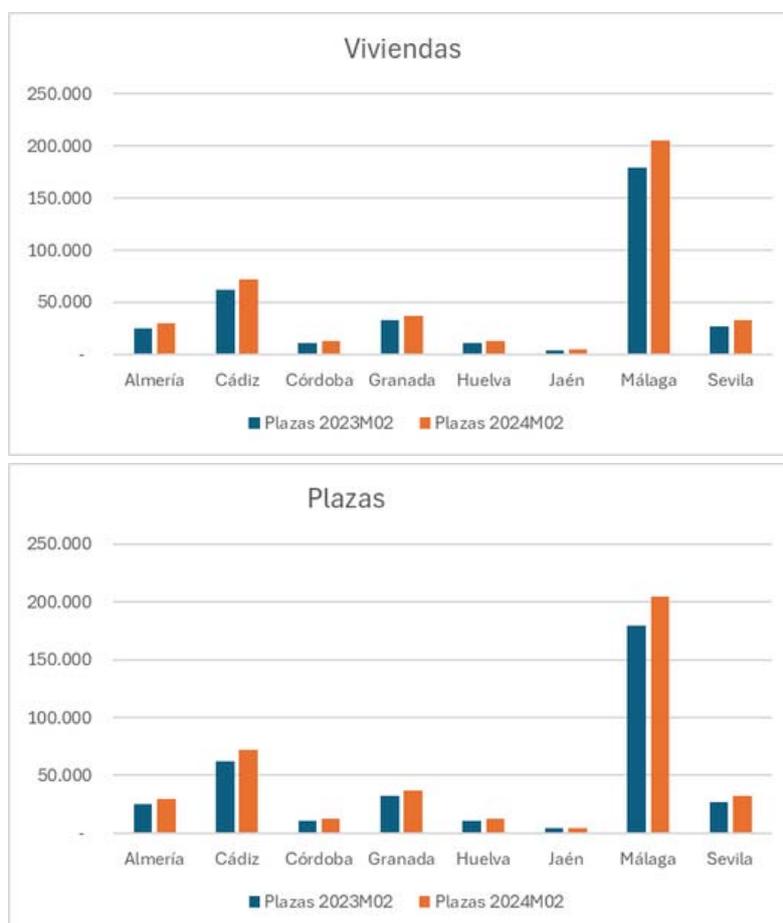
En Málaga estos porcentajes se sitúan en un 84% por arrendamiento y el 16% por hipoteca, una diferencia de trece puntos con el conjunto de la comunidad.

# Variables

## Viviendas turísticas

En lo que refiere a las viviendas turísticas, según datos del INE (2024M2), en la provincia de Málaga, existían un total de 41.038, con una capacidad en cuanto a plazas que supera las doscientas mil (205.047). Representando el 50% del total de Andalucía tanto en viviendas como en plazas.

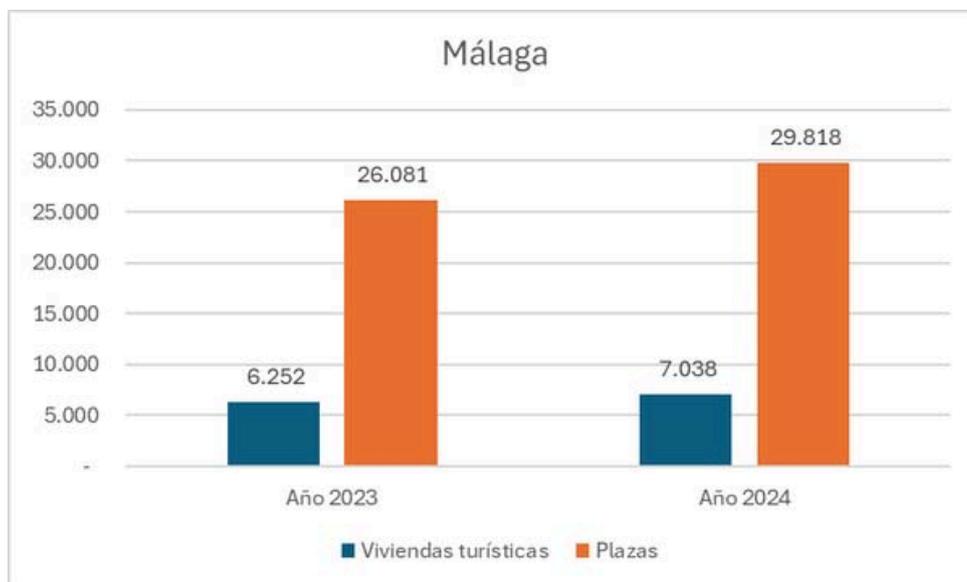
Estas cifras en comparación con las de un año anterior, suponen un incremento del 16,06% en lo que a viviendas se refiere y del 14,14% en cuanto a las plazas.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

Respecto a la ciudad de Málaga y siguiendo con los datos publicados por el INE, las cifras también marcan índices y registros bastante elevados. Así en el mismo período (2024M2) existían 7.038 viviendas sobre las 6.252 del año 2023, un 11,17% más.

Y sobre las plazas existente en 2024 estas son 29.818 por las 26.081 que existían en el año 2023, lo que supone un incremento del 14,33%.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

# Variables

## Vivienda visada

Tomando la información que facilita el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, en los últimos cuatro años (2020-2023), se han visado en Málaga provincia un total de 24.913 viviendas, de las que el 98,42% corresponde a vivienda libre y un 1,58% a vivienda de protección.

De estas viviendas, casi una cuarta parte, el 21,55%, ha correspondido a la ciudad de Málaga. Donde en el mismo período han sido visadas 5.369, un 98,73% bajo la consideración de libres por un 1,27% de protección, 68 en los últimos 4 años.

Málaga provincia			
	Libres	VPO	Total
Año 2020	4.917	122	5.039
Año 2021	5.802	18	5.820
Año 2022	6.890	185	7.075
Año 2023	6.911	68	6.979
<b>Total</b>	<b>24.520</b>	<b>393</b>	<b>24.913</b>
<b>% sobre el total</b>	<b>98,42</b>	<b>1,58</b>	
Málaga ciudad			
	Libres	VPO	Total
Año 2020	1.373	0	1.373
Año 2021	1.683	0	1.683
Año 2022	1.355	0	1.355
Año 2023	890	68	958
<b>Total</b>	<b>5.301</b>	<b>68</b>	<b>5.369</b>
<b>% sobre el total</b>	<b>98,73</b>	<b>1,27</b>	

Fuente: Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga

# Variables

## Renta

En cuanto a la renta neta media por hogar, es el municipio de Alhaurín de la Torre el que se sitúa con el mayor importe, según lo publicado por el INE (2023), situándose la ciudad de Málaga en tercer lugar. Cerrando el listado provincial la localidad de Salares con un 45% menos.

	Los diez municipios con mayor renta		Los diez municipios con menor renta
36.562	Alhaurín de la Torre	18.678	Sayalonga
34.365	Rincón de la Victoria	18.663	Algatocín
31.612	Málaga	18.476	Canillas de Aceituno
29.943	Marbella	18.316	El Borge
29.002	Antequera	17.749	Cútar
28.353	Ronda	17.715	Sedella
27.851	Estepona	17.689	Arenas
27.647	Benalmádena	17.438	Jubrique
27.610	Torremolinos	17.337	Genalguacil
27.436	Vélez-Málaga	16.465	Salares

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

# Variables

## Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida

Tal y como se especifica por parte del Ayuntamiento de Málaga a través del Instituto Municipal de la Vivienda, el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida:

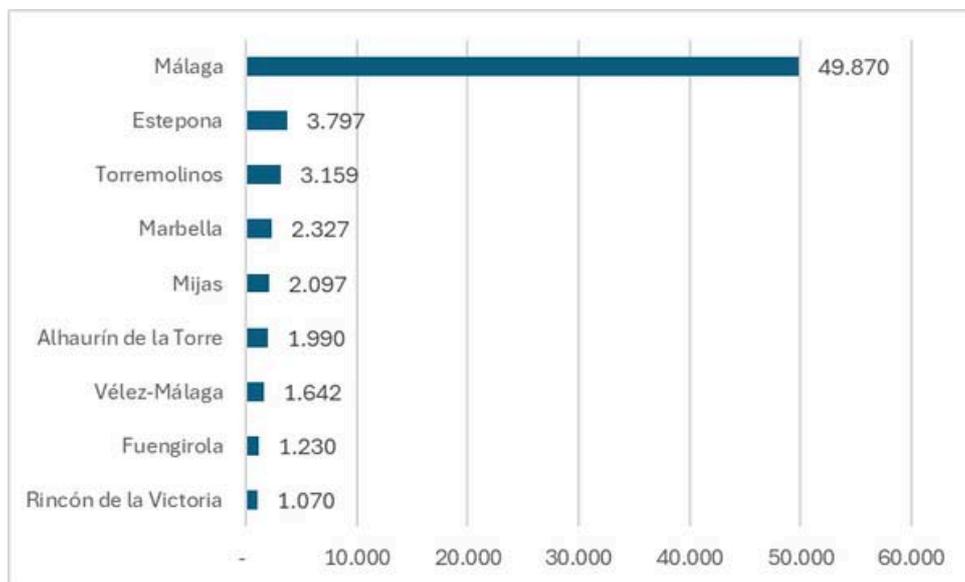
*“Es el instrumento básico de acceso a una vivienda protegida, ya sea en compra, alquiler o alquiler con opción a compra, tanto de promoción pública como privada.”*

Por tanto conocer y poder analizar la información en el existente permite radiografiar cuáles son las necesidades de vivienda protegida no sólo en la ciudad de Málaga sino en el conjunto de la provincia a través de los diferentes registros municipales.

Desde su creación y hasta mayo de 2024 (último dato disponible), se han producido 73.319 solicitudes, acumulándose el 90% de ellas en tan sólo ocho municipios habiendo superado las 1.000, concretamente en:

Rincón de la Victoria, Fuengirola, Vélez-Málaga, Alhaurín de la Torre, Mijas, Marbella, Torremolinos, Estepona y Málaga.

Es Málaga ciudad con 49.870 solicitudes la que acumula el 68% del total.



Desde el análisis en lo ocurrido durante el año 2023 en lo que respecta a las solicitudes, se observa que en la provincia estas se han incrementado en un 8,77%, con más de cinco mil quinientas (5.595), en cambio sólo se han cancelado porque se ha producido una adjudicación de vivienda 96 solicitudes.

Málaga provincia	Dic. 2022	Dic. 2023	% incremento	Incremento valores absolutos
Solicitudes	63.766	69.361	8,77	5.595
Activas	8.622	8.647	0,29	25
Canceladas por adjudicación	1.407	1.503	6,82	96

En lo que respecta a los cinco primeros meses del año 2024, las solicitudes se incrementan en un 5,7% y las canceladas por adjudicación un 4,5%.

En lo que respecta a Málaga ciudad los datos son muy parecidos debido al peso que supone lo que es la propia ciudad, tal y como se refleja en la siguiente tabla.

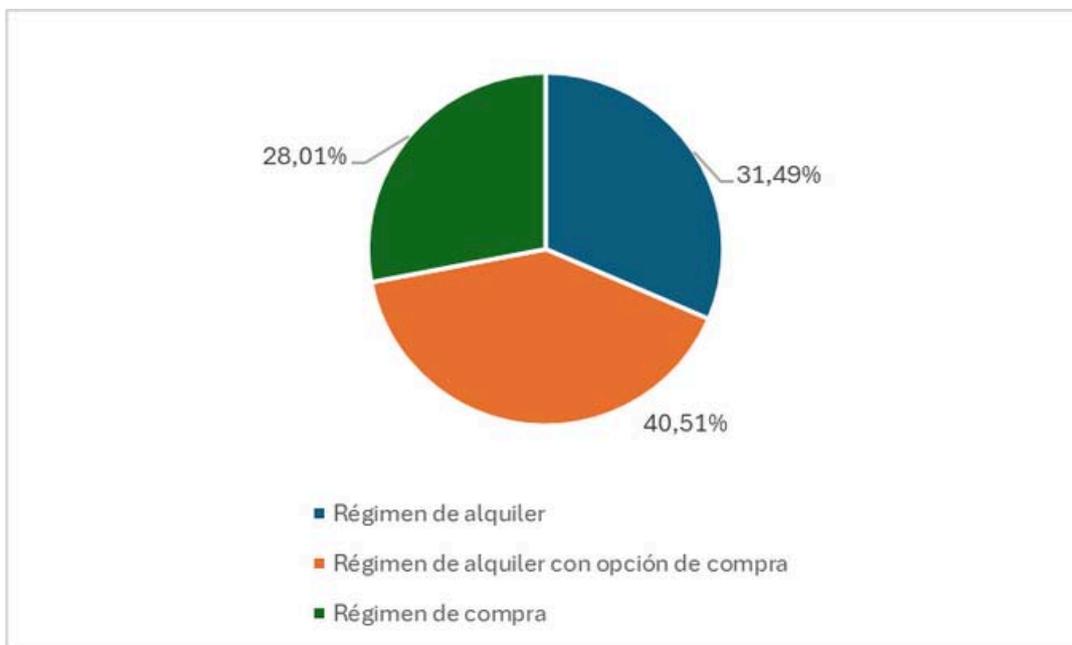
Málaga ciudad	Dic. 2022	Dic. 2023	% incremento	Incremento valores absolutos
Solicitudes	44.149	47.746	8,15	3.597
Activas	5.557	5.125	- 7,77	- 432
Canceladas por adjudicación	1.156	1.251	8,22	95

En este caso las solicitudes se han incrementado en más de tres mil quinientas (3.597), el 64,27% del total provincial, que a su vez ha significado un 8,15% de incremento anual de solicitudes en la ciudad.

Con 95 solicitudes canceladas debido a que se ha producido una adjudicación. Aunque otras 432 han dejado de estar activas bajo el concepto “*Caducadas y otros*”, un parámetro que sería necesario conocer con más detalle.

Y en los primeros cinco meses del año 2024, las solicitudes se incrementan en un 4,45% y las canceladas un 4,88%.

En cuanto al tipo de régimen de acceso a la vivienda que más se solicita...

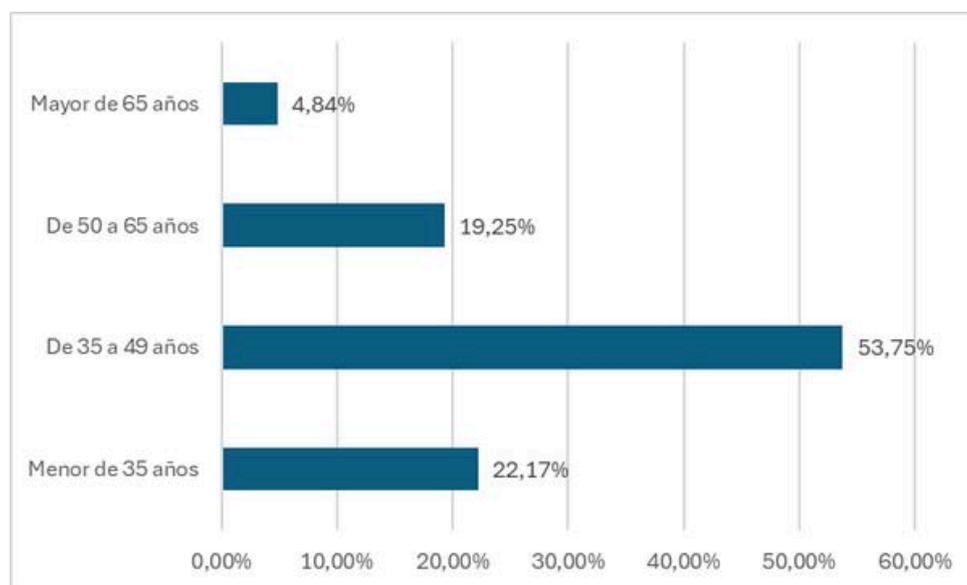


Es el correspondiente al alquiler con opción de compra que alcanza el 40,51%, seguido del régimen de alquiler con un 31,49% y por último la opción de compra con un 28,01%.

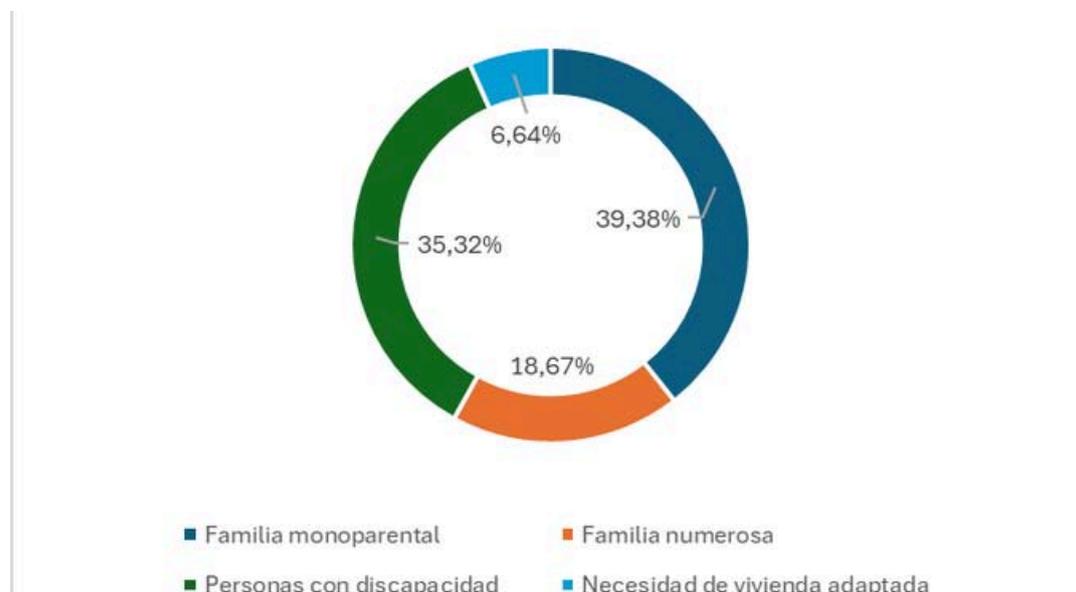
En cuanto al sexo de las personas demandantes es la mujer con un 55,48% el que más predomina por un 44,52% de hombres.

Y en lo que respecta a la edad son personas de entre 35 a 49 años los que representan más de la mitad el 53,75%, seguidos de personas menores de 35 años con un 22,17%, aunque a poca distancia de personas entre 50 a 65 años que suponen el 19,25%

Importante destacar que existe un 4,84% de demandantes mayores de 65 años, con lo que esto significa.



Teniendo en cuenta la composición familiar y accesibilidad.



El 39,38% refiere a familias monoparentales, seguida de las familias numerosas con el 18,67%.

En cuanto a la accesibilidad un 35,32% indican ser personas con discapacidad y un 6,64% la necesidad de una vivienda adaptada.

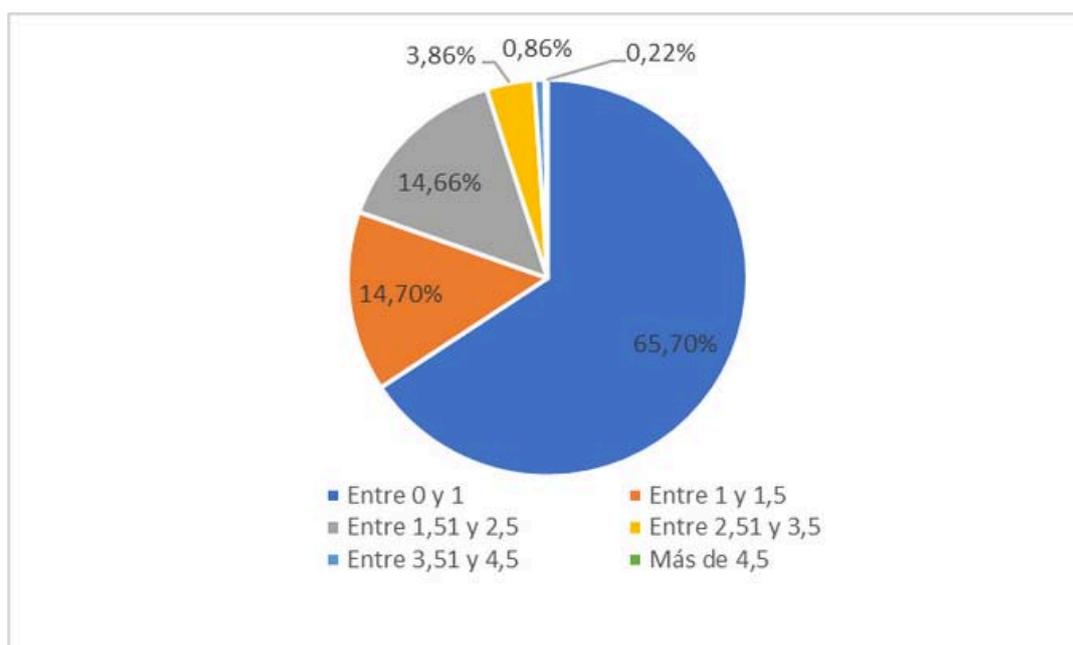
Se finaliza esta variable analizando los datos relativos al *Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)*, que es el índice de referencia en España para calcular el umbral de ingresos. Sirviendo para medir el nivel de renta para determinar la cuantía de determinadas prestaciones o para acceder a determinados beneficios, prestaciones o servicios públicos (Junta de Andalucía).

En la siguiente tabla se recoge cuál es el IPREM establecido para el año 2024.

Año	IPREM Mensual	IPREM Anual(12 pagas)	IPREM Anual(14 pagas)
2024	600,00 €	7.200,00 €	8.400,00 €

Según los datos de demandante a mayo de 2024, el 65,7% indicaba tener ingresos entre 0 y 1 IPREM, seguido por el 14,7% que respondían entre 1 y 1,5 IPREM, entre ambos alcanzan al 80,4% de los demandantes.

Esto implica unos ingresos mensuales que no superan los 900 euros.



Valorando los datos aportados se puede indicar que el perfil de persona demandante es el de:

- ✓ una mujer
- ✓ que prefiere el régimen de alquiler con opción de compra
- ✓ que tiene entre 35 y 50 años
- ✓ donde la unidad familiar es principalmente monoparental
- ✓ y que tiene ingresos mensuales que no superan los 900 euros.



# A nivel de conclusiones

Nos encontramos con una provincia que se ha convertido entre las que han experimentado un mayor aumento de población del conjunto del estado, veinte puntos y veintidós puntos por encima del total de España y Andalucía.

Se ha producido una mayor concentración de población en un menor número de municipios, caracterizándose esta por haberse producido en municipios costeros o de su entorno, así como del área metropolitana. Con una ciudad que habiendo incrementado su población, este incremento ha sido muy por debajo del conjunto de la provincia. Un crecimiento muy alto y en poco tiempo.

Los municipios además cuentan con una población residente no empadronada, residentes temporales y turistas, con lo que la población real es mucho mayor que la ofrecida por las cifras oficiales. Un conjunto de población que consume recursos y servicios.

Estos incrementos de población vienen generando un aumento de la demanda de vivienda, habiéndose disparado la oferta de viviendas libres, cuyo precio no converge con la subida de renta y salario, ya que al contrario cada vez hay mayor divergencia, aumentando por tanto la emergencia en materia de política de vivienda, un hecho que no se ha producido a vista de los datos en cuanto a vivienda de protección o la puesta en marcha de otras medidas, donde las más de setenta y tres mil solicitudes presentadas al registro de vivienda de protección realizadas en la provincia lo testifican.

Todo lo anterior no se puede desligar del modelo de ciudad y provincia que se viene planteando, donde prima el turismo como eje vertebrador en la generación de recursos económicos, pero que no se están trasladando al resto de la ciudadanía, bien de manera directa o indirecta, como se ha podido ver en los datos relativos a renta neta media por hogar, sobre todo en la ciudad de Málaga donde se mantiene la desigualdad entre distritos, y que la Estrategia ERACI pone de evidencia. Más allá de los costes medioambientales y sociales.

Este factor turismo está jugando un papel importante en la dificultad de acceso a la vivienda, tanto en la demanda de vivienda libre, como en la relativa a los alquileres. Circunstancia ésta que está dejando a muchas personas en la exclusión residencial, sin olvidar tan poco al colectivo de personas sin hogar que requiere de modelos de intervención donde el poder disponer de una vivienda se convierte en parte de su proceso de manera prioritaria.

De ahí que los desarrollos de las diferentes localidades requieren de informes de impacto social, que vengán a realizar un diagnóstico desde la toma en consideración de diferentes variables: sanitarias, educativas y/o sociales. Y que al igual de los ya existentes: informe medioambiental e informe de salud, este informe de “impacto social” se convierta en un instrumento de elaboración obligatoria, una labor que puede ser desarrollada por el Colegio Profesional de Trabajo Social.

Se está ante un problema que requiere de medidas a corto plazo y urgentes, ante situaciones de emergencia habitacional, pero también a medio y largo plazo, las cuáles no dejan de pasar por un cambio de paradigma donde la vivienda deje de ser un bien económico para convertirse en un bien social, algo de lo que existe sobrada literatura y normativa que lo ampara, sólo resta su cumplimiento.



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA

**Comisión de Servicios Sociales**

Colegio Profesional de Trabajo Social de Málaga

**Profesorado del Área de Trabajo Social y Servicios Sociales**

Universidad de Málaga