



Calle Nuestra Señora de las Candelas junto a la Térmica dividiendo las edificaciones construidas a finales de los 50 y primeros 60 de las torres de Metrovacesa al fondo junto al mar. Fuente: PMC 2025

La Málaga dual: vulnerabilidad urbana, desigualdad territorial y fractura socioespacial en la ciudad contemporánea. Esquemas de trabajo.

Pedro Marín Cots, a partir del catálogo de barrios vulnerables 2021 de las grandes ciudades españolas del grupo de investigación giau+s de la Universidad Politécnica de Madrid

Abril 2026

Indice

1. Introducción
2. Marco metodológico del Catálogo
3. Magnitud de la vulnerabilidad en Málaga
4. Geografía urbana de la desigualdad
5. Vulnerabilidad social y residencial
6. El contraste con el relato institucional
7. Málaga como caso de dualización urbana
8. Consideraciones sobre interés general y política urbana
9. Conclusiones

Sinopsis

La nueva edición del catálogo que realiza la Universidad Politécnica de Madrid es singularmente importante en el caso de Málaga porque muestra con datos empíricos las hipótesis que desde hace años venimos manteniendo de ciudad dual. Sorprende el alto porcentaje de la población en rentas bajas, el 69,9%, y la pequeña parte de la población en rentas medias, el 24,6%, lo que impide a una gran parte de la población adquirir una vivienda que esta fuera de sus posibilidades económicas. Igualmente, también llama la atención el gran número de barrios vulnerables en las varias variables estudiadas por nivel de estudios, renta, paro o vivienda.

Abstract

The new edition of the Catalogue produced by the Polytechnic University of Madrid is particularly significant in the case of Málaga because it provides empirical evidence for the hypothesis we have long maintained: that of a dual city. What is striking is the extraordinarily high proportion of the population in the lower-income brackets, amounting to 69.9%, alongside the relatively small share of the population in the middle-income brackets, at just 24.6%. This socioeconomic structure places home ownership beyond the economic reach of a large segment of the population. Equally noteworthy is the large number of vulnerable neighbourhoods identified across the various indicators examined, including educational attainment, income, unemployment, and housing conditions.

1. Introducción

En las dos últimas décadas, Málaga se ha consolidado en el imaginario urbano español como un caso paradigmático de revitalización económica, dinamismo cultural y proyección internacional. La expansión del ecosistema tecnológico vinculado a Málaga TechPark, la multiplicación de equipamientos culturales, la intensificación del turismo urbano, la captación de inversión extranjera y la **difusión de un relato institucional centrado en la innovación¹, la sostenibilidad y la excelencia urbana** han contribuido a configurar una imagen de ciudad exitosa, abierta, cosmopolita y particularmente competitiva en el contexto del sur de Europa.

Este relato ha sido reforzado por múltiples documentos estratégicos, planes de ciudad y discursos públicos que sitúan conceptos como **calidad de vida, bienestar ciudadano, movilidad sostenible, renaturalización urbana, resiliencia, innovación social, ciudad inteligente o cohesión territorial** en el centro de la narrativa institucional. En este marco discursivo, Málaga aparece frecuentemente presentada como laboratorio urbano avanzado, como referencia de transformación metropolitana y como ejemplo de convergencia entre crecimiento económico, modernización urbana y mejora de las condiciones de vida de la población.

Sin embargo, la evaluación rigurosa de la estructura social y territorial de la ciudad obliga a introducir matices sustanciales —cuando no a revisar críticamente de raíz— esa imagen de éxito homogéneo.

Los datos aportados por el **Catálogo de Barrios Vulnerables 2021**, elaborado por el Grupo de Investigación en Arquitectura, Urbanismo y Sostenibilidad de la Universidad Politécnica de Madrid, constituyen en este sentido una evidencia empírica de primer orden. Su conclusión principal posee un alcance

¹ El reciente informe de la Fundación Cotec, precisamente presentado en Málaga el 20 de abril de 2026, no es tampoco muy positivo para la ciudad, ya que a nivel de innovación la coloca en un puesto intermedio en el panorama español, lo cual ciertamente no es real. El problema de este informe, entre otros, es que las 16 variables propuestas para crear un único índice sintético pesan los mismo a nivel estadístico y por tanto no están ponderadas, por lo que la concentración de personas trabajando en cuestiones innovadoras vinculadas a la tecnología que situaría a Málaga en los ocho primeros lugares, no es tenido en cuenta. De poco sirve que una ciudad tenga una buena universidad, si la mayor parte de los licenciados se tienen que ir a otra ciudad como Málaga para poder trabajar. El estudio de Cotec contrasta con el elaborado por la Junta de Andalucía sobre la repercusión económica de Málaga TechPark en la ciudad, que considera que el 34,9% del PIB municipal y el 31,6% del empleo depende del parque tecnológico, lo cual es realmente una evidente exageración. Parece más ponderado el estudio que coordinó Juan Miguel Albertos de la Universidad de Valencia para el OMAU en 2022 a partir de los microdatos de la EPA.

Fundación Cotec: <https://innovacionlocal.cotec.es>

Repercusión TechPark: <https://www.pta.es/noticias/el-impacto-economico-de-malaga-techpark-representa-el-23-del-pib-andaluz-y-casi-el-35-de-la-malaga-capital/>

Universidad de Valencia: <https://ieus.city/wp-content/uploads/2025/12/Agenda-Urbana-Indicadores-2022.pdf>

extraordinario: **330.714 residentes de Málaga —el 57,21 % de la población municipal— viven en Barrios Vulnerables**, convirtiendo a Málaga en **la única gran ciudad española en la que más de la mitad de su población reside en ámbitos urbanos catalogados como vulnerables**

Nos encontramos, por tanto, ante una paradoja urbana de notable profundidad analítica: **una ciudad ampliamente reconocida como ejemplo de éxito exterior presenta simultáneamente una estructura socioespacial interna marcada por niveles muy elevados de vulnerabilidad, desigualdad territorial y fragilidad residencial.**

Esta contradicción no puede ser interpretada como una simple disfunción coyuntural ni como una anomalía estadística. Antes bien, remite a procesos estructurales vinculados a la configuración histórica del espacio urbano malagueño, a la persistencia de desigualdades territoriales acumuladas, a la especialización económica en sectores de productividad limitada y elevada estacionalidad, y a una creciente orientación de la ciudad hacia dinámicas de valorización inmobiliaria y captura de rentas urbanas.

Desde esta perspectiva, la cuestión central deja de ser si Málaga ha experimentado un intenso proceso de transformación —hecho indiscutible— para desplazarse hacia una pregunta más exigente desde el punto de vista urbanístico y político: **¿qué sectores sociales y qué territorios urbanos han resultado efectivamente beneficiados por dicha transformación, y cuáles han permanecido en posiciones estructurales de vulnerabilidad o incluso han visto agravada su situación relativa?**

El urbanismo contemporáneo ha subrayado reiteradamente que la prosperidad agregada de una ciudad no constituye por sí sola un indicador suficiente de bienestar colectivo. El verdadero sentido político del espacio urbano reside en su capacidad para materializar un **derecho efectivo a la ciudad**, entendido no solo como acceso físico al espacio, sino como acceso equitativo a sus oportunidades, servicios, centralidades, infraestructuras y bienes comunes urbanos. Del mismo modo, llevamos años estudiando cómo la urbanización contemporánea puede convertirse en mecanismo privilegiado de acumulación de capital, generando simultáneamente nuevas formas de exclusión, desplazamiento y segmentación socioespacial.

En el caso malagueño, el contraste entre la ciudad representada y la ciudad vivida exige precisamente este tipo de lectura.

El objetivo del presente trabajo consiste, por ello, en analizar la información contenida en el Catálogo de Barrios Vulnerables de 2021 como base empírica para una interpretación estructural de la desigualdad urbana en Málaga. Se parte de la hipótesis de que la ciudad presenta **una creciente dualización socioespacial**, caracterizada por la coexistencia de espacios altamente valorizados —económica, simbólica y urbanísticamente— con amplias áreas sometidas a procesos persistentes de precariedad social y residencial.

Dicho de otro modo, **junto a la Málaga escaparate coexiste otra Málaga, extensa, estructural y estadísticamente mayoritaria, definida por condiciones de vulnerabilidad que cuestionan profundamente la imagen de éxito urbano generalizado.**

No es ni mucho menos la primera vez que se habla de la ciudad dual, ya que desde hace más de una década se comenzaron a vislumbrar los efectos no deseados de determinadas políticas urbanas, sin que, desafortunadamente, se hayan tenido en cuenta las propuestas contenidas en la pionera Agenda Urbana de 2015, en la idea de mantener el consenso necesario para modernizar la ciudad de manera equilibrada, impulsando el interés general y la participación ciudadana como elementos básicos de la democracia local.

2. Marco metodológico y magnitud estructural de la vulnerabilidad urbana en Málaga

El análisis de la vulnerabilidad urbana presenta una dificultad metodológica de partida: evitar aproximaciones reduccionistas que identifiquen la exclusión territorial exclusivamente con fenómenos de pobreza monetaria o con ámbitos urbanos excepcionalmente degradados. La experiencia comparada en estudios urbanos ha mostrado que la vulnerabilidad constituye un fenómeno multidimensional, acumulativo y espacialmente desigual, en el que interactúan variables económicas, educativas, laborales, residenciales y relacionales, configurando procesos complejos de fragilización social y territorial.

Desde esta perspectiva, el **Catálogo de Barrios Vulnerables 2021**, ofrece una herramienta analítica particularmente valiosa por varias razones.

En primer lugar, porque adopta una **escala de observación fina y detallada**, basada en secciones censales y en la posterior delimitación de Áreas Estadísticas Vulnerables y Barrios Vulnerables, lo que permite identificar con precisión patrones territoriales de desigualdad que quedarían ocultos en aproximaciones municipales agregadas. En segundo término, porque incorpora una metodología de carácter multidimensional que combina variables de renta, nivel educativo, desempleo y condiciones residenciales, superando lecturas unidimensionales de la exclusión urbana. Finalmente, porque permite la comparación temporal con los catálogos precedentes (2001 y 2011), facilitando la identificación de persistencias, regresiones o transformaciones en la geografía de la vulnerabilidad.

Para el caso de Málaga, la información de base ya ofrece indicios significativos de desequilibrio estructural. La ciudad cuenta, en 2021, con **578.063 habitantes**, distribuidos en **436 secciones censales**, de las cuales **236 —más de la mitad, concretamente el 54,1 %— son clasificadas como vulnerables**. Esta cifra, por sí sola, constituye un primer dato de enorme relevancia: la vulnerabilidad no aparece como fenómeno periférico o residual, sino como componente central de la estructura urbana municipal.

Pero el dato verdaderamente decisivo es el ya señalado: **330.714 personas — el 57,21 % de la población— residen en Barrios Vulnerables**

La magnitud de esta cifra obliga a detenerse en su significado. No estamos ante una acumulación puntual de bolsas de exclusión intensa, ni ante la permanencia de algunos enclaves tradicionalmente desfavorecidos. Lo que revelan los datos es **la existencia de una vulnerabilidad urbana extensiva**, territorialmente difundida y demográficamente mayoritaria. Dicho en términos urbanísticos: **la fragilidad social deja de ser una anomalía localizada para convertirse en una condición estructural que afecta a una parte sustancial de la ciudad.**

Este hecho sitúa a Málaga en una posición singular dentro del sistema urbano español. Según el propio Catálogo, es **la única de las trece grandes ciudades analizadas en la que más de la mitad de la población vive en barrios vulnerables**. La excepcionalidad estadística de este dato es difícilmente realmente visible de la situación social de la ciudad.

Desde una perspectiva comparada, la constatación resulta especialmente significativa porque Málaga aparece simultáneamente asociada —en el discurso institucional y en la percepción externa— a indicadores de dinamismo económico, atracción inversora, capacidad turística y proyección internacional. La coexistencia entre fuerte valorización simbólica y elevada vulnerabilidad estructural constituye, precisamente, uno de los rasgos más característicos de los procesos contemporáneos de dualidad urbana.

La evolución histórica refuerza esta interpretación. En **2001**, la población residente en barrios vulnerables representaba el **46,08%** del total municipal. En **2011**, esa proporción descendió al **36,03%**. Sin embargo, en **2021** se eleva de manera importantes hasta el **57,21%**, superando ampliamente tanto el registro inicial como el intermedio.

La secuencia temporal muestra tres fenómenos de gran interés:

a) Persistencia histórica de la vulnerabilidad, que nunca desaparece como rasgo estructural de la ciudad.

b) Reparición e intensificación reciente, particularmente visible tras la crisis financiera, la reconfiguración del mercado laboral, la crisis sanitaria del COVID y la creciente presión inmobiliaria.

c) Extensión territorial del fenómeno, que incorpora nuevos ámbitos urbanos y amplía los perímetros de vulnerabilidad ya existentes.

En otras palabras: **Málaga no sólo mantiene espacios históricamente vulnerables; amplía el radio social y territorial de la vulnerabilidad.**

El propio Catálogo identifica **38 Barrios Vulnerables** en 2021, frente a **27 en 2011**, lo que supone un incremento muy notable tanto en número de ámbitos afectados como en población implicada

La vulnerabilidad, además, presenta una estructura predominantemente social:

- **26 barrios** muestran vulnerabilidad social,
- **10 barrios** combinan vulnerabilidad social y residencial,
- sólo **2** presentan exclusivamente vulnerabilidad residencial

Este reparto resulta particularmente revelador: el problema urbano de Málaga no se reduce a déficits físicos del parque edificado, sino que expresa **una vulnerabilidad profundamente vinculada a las condiciones socioeconómicas de la población**, es decir, a la precariedad estructural de amplios sectores sociales.

En consecuencia, el Catálogo obliga a desplazar la mirada desde la estética urbana o desde la competitividad exterior hacia una cuestión mucho más sustantiva: **la calidad social efectiva del proceso urbano.**



Carranque. Fuente: PMC 2004

Porque una ciudad puede multiplicar equipamientos emblemáticos, atraer capital internacional, incrementar su visibilidad global y consolidar un potente posicionamiento de marca; pero si, simultáneamente, **más de la mitad de su población reside en ámbitos definidos por indicadores estructurales de vulnerabilidad**, la interpretación del éxito urbano debe necesariamente ser revisada.

3. Estructura de rentas, desigualdad social y polarización económica

La dimensión económica constituye uno de los vectores fundamentales para comprender la vulnerabilidad urbana en Málaga. Aunque la desigualdad socioespacial nunca puede explicarse exclusivamente a partir de variables monetarias, la distribución de la renta sigue siendo un indicador decisivo para interpretar la capacidad diferencial de los hogares para acceder a vivienda adecuada, sostener trayectorias educativas estables, afrontar contingencias económicas, mantener niveles aceptables de bienestar cotidiano y participar en condiciones de relativa igualdad en la vida urbana.

Desde esta perspectiva, los datos del **Catálogo de Barrios Vulnerables 2021** ofrecen una imagen particularmente significativa de la estructura social malagueña.

La **renta media por unidad de consumo** en el municipio se sitúa en **18.027 euros**, claramente por debajo de la media nacional, fijada en **21.350 euros**. Esta diferencia, próxima al **15,6 %**, no constituye una mera desviación estadística: refleja una menor capacidad económica media de los hogares residentes respecto del conjunto del país y sitúa a la ciudad en una posición relativamente desfavorable dentro de la jerarquía urbana española.

Ahora bien, el verdadero alcance analítico del informe no reside tanto en la renta media agregada —indicador que siempre oculta fuertes desigualdades internas— como en la **distribución territorial y social de dicha renta**.

El Catálogo muestra que **312 secciones censales**, equivalentes al **71,6 %** del total, pertenecen a la categoría de **clase baja (50 % más pobre)**, concentrando en ellas **403.885 habitantes**, es decir, **el 69,9 % de la población municipal se encuentra entre el decil D1 y D5 (rentas bajas), el 24% entre el decil D6 y D9 (rentas medias), y solo el 5,2% en el decil D10 (el 10% más rico)**.

En contraste:

- sólo **99 secciones censales** (22,7 %) se integran en estratos de renta media;
- únicamente **23 secciones** (5,3 %) corresponden al **10 % superior de rentas**, agrupando a apenas **30.148 residentes**, el **5,2 % de la población**

La lectura de estos datos exige precisión conceptual. No significan simplemente que Málaga tenga sectores sociales modestos —circunstancia común a numerosas ciudades mediterráneas—, sino algo más profundo: **la estructura urbana aparece fuertemente sesgada hacia los estratos inferiores de renta**, mientras la presencia de clases medias consolidadas resulta relativamente reducida y la población situada en posiciones de renta alta constituye un segmento muy minoritario en términos demográficos, aunque extraordinariamente visible y espacialmente concentrado.

3.1. Debilitamiento estructural de la clase media urbana

La tradición europea del urbanismo social se apoyó históricamente en la existencia de amplias clases medias capaces de estabilizar barrios, sostener consumo local, participar en dinámicas asociativas y amortiguar procesos extremos de polarización social.

Sin embargo, la información del Catálogo sugiere que en Málaga ese estrato intermedio aparece cuantitativamente limitado y sometido a fuertes tensiones económicas.

Ello tiene consecuencias directas:

- mayor vulnerabilidad frente a incrementos del coste residencial;
- menor capacidad de ahorro;
- mayor exposición al endeudamiento;
- debilitamiento de trayectorias de ascenso social;
- riesgo de desclasamiento progresivo.

En términos territoriales, este proceso favorece una creciente segmentación espacial entre áreas de fuerte valorización y extensas periferias sometidas a condiciones de estabilidad precaria.

Grupos de renta por porcentajes de población

Grupo de renta	Decil	Málaga	Madrid	Barcelona	Valencia	Sevilla	Zaragoza	Palma	Bilbao	Alicante
Rentas Bajas	D1–D5	69,9	36,1	19,7	45,2	52,8	42,1	41,9	34,5	60,4
Rentas Medias	D6–D9	24,6	35,2	61,1	45,7	37,1	49,3	49,5	48,2	36,9
Rentas Altas	D10	5,2	28,8	19,2	9,2	9,0	8,0	8,6	17,4	2,5

Fuente: Catálogo de Barrios Vulnerables 2021. Las grandes ciudades españolas

Comparativamente con otras ciudades, Málaga es la población que mayor porcentaje de población tiene rentas bajas, el 69,9%, un nivel mucho mayor que Madrid (36,1%), Barcelona (19,7%) o Palma de Mallorca (41,9%). Las rentas medias son la columna vertebral de la sociedad en Barcelona (61,1%), Palma (49,5%), Valencia (45,7%) o incluso Madrid (35,2%), siendo en Málaga el nivel más bajo de las ciudades estudiadas (24,6%).

Teniendo Málaga en los últimos años los niveles más altos de precios de la vivienda, en venta y alquiler, junto a Madrid, Barcelona, Palma y San Sebastián, podemos observar el enorme GAP o brecha entre la valoración inmobiliaria y la renta disponible.

3.2. Concentración de la desigualdad y fragmentación socioespacial

El informe subraya una **fuerte concentración en los deciles inferiores de renta**, especialmente en el primer decil (D1), que supera por sí solo el 20 % de las secciones censales

Este dato apunta a una estructura distributiva particularmente desequilibrada.

Desde la sociología urbana, esta configuración no genera únicamente pobreza relativa; produce también **fragmentación espacial de oportunidades**, ya que la renta condiciona decisivamente:

- acceso a vivienda de calidad
- localización residencial
- movilidad cotidiana
- acceso a equipamientos
- capital cultural disponible
- expectativas educativas intergeneracionales
- capacidad de adaptación frente a crisis económicas

En otras palabras, **la desigualdad económica tiende a traducirse en desigualdad territorial acumulativa**.

La ciudad deja entonces de funcionar como espacio de integración para convertirse progresivamente en una geografía de posiciones desiguales.

3.3. La paradoja malagueña: valorización externa y fragilidad interna

Aquí aparece una de las contradicciones más profundas del caso malagueño. En paralelo a esta estructura de rentas relativamente débil, la ciudad experimenta:

- intensa presión inmobiliaria
- encarecimiento sostenido del acceso a la vivienda
- expansión del alquiler turístico
- crecimiento de la inversión extranjera residencial
- valorización acelerada de áreas centrales y litorales
- reorientación creciente de parte del parque residencial hacia usos de mayor rentabilidad

La coexistencia entre **rentas medias relativamente bajas y costes urbanos crecientemente elevados** produce un desajuste estructural de enorme importancia: **una parte muy amplia de la población debe desenvolverse en un entorno urbano cuyo coste de acceso y permanencia crece por encima de su capacidad económica real**. En el libro **La Complejidad de la Vivienda**, cifre en un 60% el porcentaje de población que no tenía acceso económico a la actual oferta de vivienda libre.

Esta tensión constituye uno de los principales mecanismos contemporáneos de expulsión silenciosa:

- desplazamiento hacia periferias más asequibles del ámbito metropolitano
- sobreesfuerzo hipotecario o arrendaticio
- reducción del consumo básico
- dependencia familiar prolongada
- retraso en emancipación
- vulnerabilidad sobrevenida de hogares antes estables

3.4. Una lectura urbanística: del valor de uso al valor de cambio

Desde una perspectiva crítica, puede afirmarse que la estructura económica descrita revela una creciente subordinación de la lógica urbana al **valor de cambio** frente al **valor de uso** del espacio.

La vivienda deja progresivamente de operar prioritariamente como soporte residencial y bien de primera necesidad para convertirse crecientemente en activo económico, vehículo de inversión, reserva de valor o mecanismo de captura de rentas.

El espacio urbano se redefine así no sólo como lugar de vida, sino como mercancía territorialmente diferenciada. Y en ese proceso, la ciudad tiende a organizarse según la capacidad adquisitiva diferencial de sus habitantes y usuarios, reforzando segmentaciones espaciales preexistentes.

En el caso de Málaga, el Catálogo muestra que esta dinámica no se produce sobre una base social robusta, sino sobre **una estructura económica comparativamente frágil**, lo que multiplica sus efectos excluyentes.

4. Vulnerabilidad social y laboral: paro, estudios y fragilidad estructural

La vulnerabilidad urbana en Málaga no se explica únicamente por la renta. El **Catálogo de Barrios Vulnerables 2021** muestra que la desigualdad económica se combina con indicadores de desempleo, nivel educativo y fragilidad social, configurando una vulnerabilidad de carácter estructural.

El informe identifica **36 barrios con vulnerabilidad social**, que agrupan **314.971 habitantes**. De ellos:

- **5 barrios** presentan vulnerabilidad laboral
- **8 barrios** vulnerabilidad relacional
- **23 barrios** combinan vulnerabilidad laboral y relacional al mismo tiempo

Este último dato es especialmente importante. No se trata sólo de barrios con rentas bajas o tasas de paro elevadas de forma aislada, sino de ámbitos donde varios factores de vulnerabilidad se acumulan simultáneamente. La combinación de desempleo, baja renta y menor nivel educativo tiende a producir situaciones de reproducción social de la desigualdad, dificultando la movilidad ascendente y consolidando diferencias territoriales entre barrios.

El indicador de paro confirma esta lectura. En 2021, Málaga presenta un **IPAR del 25,04 %**, superior al valor estatal del **17,02 %** y también por encima de Andalucía y de la provincia en algunos registros comparativos del Catálogo. Esta situación resulta especialmente significativa porque el desempleo no sólo expresa falta de empleo, sino también precariedad de ingresos, debilitamiento de expectativas vitales y mayor dependencia de redes familiares o ayudas públicas.

Además, el Catálogo señala que entre 2011 y 2021 se produce un **aumento de secciones censales vulnerables por paro**, con reaparición de ámbitos afectados en distritos como **Ciudad Jardín, Palma-Palmilla y Bailén-Miraflores**, y mantenimiento o incremento en el este del municipio, especialmente en **El Palo**.

Desde una perspectiva urbanística, este dato es relevante porque muestra que la vulnerabilidad laboral no está confinada a un único enclave marginal, sino que se distribuye por distintos sectores de la ciudad. Afecta a barrios obreros consolidados, promociones de posguerra, periferias de los años sesenta y setenta, áreas de parcelación periférica y tejidos populares sometidos a presiones urbanas diferenciadas.

La dimensión educativa refuerza esa misma interpretación. Aunque el indicador de estudios ha mejorado históricamente respecto a décadas anteriores, Málaga continúa presentando valores superiores a la media estatal en población sin estudios primarios completos o analfabeta, con un **IEST del 4,58 %** en 2021 frente al **3,81 % estatal**. La cuestión no es sólo cuantitativa: el nivel educativo condiciona el acceso al mercado de trabajo, la estabilidad laboral, la capacidad de adaptación tecnológica y la posibilidad de aprovechar las oportunidades derivadas de la economía urbana contemporánea.

Aquí aparece una contradicción especialmente relevante respecto al discurso institucional de Málaga como ciudad tecnológica e innovadora. El relato público insiste en la ciudad del conocimiento, la economía digital y la atracción de talento. Sin embargo, el Catálogo muestra que una parte muy amplia de la población reside en barrios donde persisten déficits educativos, laborales y de renta. La pregunta urbanística y política es evidente: **¿hasta qué punto la nueva economía urbana integra realmente a la población residente y hasta qué punto funciona como una capa de valorización externa superpuesta sobre una estructura social vulnerable?**

La vulnerabilidad laboral, en este sentido, no puede separarse del modelo económico local. Una ciudad intensamente orientada al turismo, la hostelería, los servicios personales, el comercio y determinados segmentos de baja productividad tiende a generar empleo, pero no necesariamente empleo estable, cualificado y suficiente para sostener condiciones de vida dignas en un mercado residencial tensionado.

Por eso, el problema no es únicamente el paro, sino la relación entre:

- empleo precario
- rentas bajas
- encarecimiento de la vivienda
- baja capacidad de ahorro
- dependencia del alquiler
- fragilidad residencial
- desigual acceso a oportunidades urbanas

Esta combinación define una forma contemporánea de vulnerabilidad que no siempre adopta la imagen clásica de la marginalidad extrema. Muchas veces se manifiesta como vulnerabilidad ordinaria: hogares que trabajan, pero no consolidan seguridad; barrios que no están abandonados, pero sí infradotados; familias que no están excluidas del sistema urbano, pero se encuentran permanentemente al borde de la expulsión económica.

En este punto, el Catálogo permite formular una conclusión de gran importancia: **la vulnerabilidad social en Málaga no es residual, sino mayoritaria en términos territoriales y muy extensa en términos demográficos**. La ciudad no puede ser interpretada sólo desde sus centralidades más exitosas, sino desde la amplitud de sus espacios socialmente frágiles.

Esta constatación obliga a revisar críticamente cualquier estrategia urbana que identifique transformación con atracción de inversión, incremento turístico o producción de imagen exterior. Desde el punto de vista del interés general, una política urbana sólo puede considerarse plenamente exitosa si mejora de forma efectiva las condiciones de vida de los barrios donde se concentra la vulnerabilidad social. En caso contrario, el resultado puede ser una ciudad con mayor proyección exterior, pero con menor cohesión interna.

5. Vulnerabilidad residencial, parque edificado y desigualdad habitacional

La dimensión residencial constituye uno de los componentes centrales de la vulnerabilidad urbana contemporánea, no sólo por las condiciones físicas del parque edificatorio, sino por su estrecha relación con la calidad de vida, la estabilidad familiar, la salud pública, la eficiencia energética, la movilidad cotidiana y la capacidad efectiva de permanencia de la población en la ciudad. La vivienda no opera únicamente como bien material; constituye, en términos urbanísticos y sociales, una de las principales infraestructuras de integración o exclusión.

Hay que reiterar que en el caso de Málaga, el **Catálogo de Barrios Vulnerables 2021** muestra que la vulnerabilidad residencial no aparece como un fenómeno marginal ni reducido a determinados enclaves excepcionalmente degradados, sino como un componente relevante de la estructura urbana general, estrechamente imbricado con la vulnerabilidad social.

El informe identifica **12 Barrios Vulnerables con vulnerabilidad residencial**, que agrupan **120.275 habitantes**, y señala además que **10 barrios combinan simultáneamente vulnerabilidad social y residencial**, lo que implica la superposición de déficits económicos, laborales, educativos y habitacionales sobre un mismo territorio urbano

Esta acumulación de factores produce una vulnerabilidad intensiva de carácter estructural: allí donde coinciden precariedad económica y fragilidad residencial, las posibilidades de mejora individual o familiar se reducen considerablemente, al quedar condicionadas simultáneamente por el mercado laboral, la renta

disponible, la calidad del entorno urbano y las condiciones materiales de la vivienda.

5.1. Calidad edificatoria y distribución desigual del parque residencial

Uno de los aspectos más reveladores del Catálogo es la estrecha correlación detectada entre **niveles de renta y calidad de la edificación residencial**. El informe señala expresamente que la distribución espacial de la calidad edificatoria resulta “bastante similar a la de rentas”, mostrando una elevada correspondencia entre vulnerabilidad económica y peor calidad del parque habitacional

Más del **62 % de la población** reside en secciones censales integradas en los **cinco peores deciles de calidad edificatoria**, lo que constituye un dato extraordinariamente significativo desde la perspectiva de la justicia urbana. Esto significa que una parte muy amplia de la población habita en entornos residenciales comparativamente peor dotados o de inferior calidad constructiva, mientras los tejidos urbanos de mayor calidad se concentran territorialmente en ámbitos muy concretos:

- zonas centrales revalorizadas, Avenida Andalucía y ámbitos de la ciudad histórica
- El eje del litoral este desde la Malagueta, Monte Sancha, el valle del Limonar hasta Pedregalejo y las urbanizaciones de cornisa por debajo de la autovía y Pinares de San Antón
- En los últimos años, promociones de lujo aisladas en el extremo del litoral oeste

Se consolida así una geografía habitacional fuertemente segmentada y segregada, en la que la calidad residencial se distribuye de manera muy desigual.

Desde una perspectiva urbanística, ello tiene importantes implicaciones: **la desigualdad no afecta únicamente a la renta, sino también al acceso diferencial a calidad espacial urbana**, entendida como habitabilidad, confort, eficiencia, espacio disponible, calidad ambiental, mantenimiento del tejido edificado y acceso a dotaciones adecuadas.

5.2. La huella persistente del desarrollismo urbano

Otro de los hallazgos más relevantes del Catálogo es la composición temporal del parque residencial. El informe señala que **281.490 habitantes residen en secciones censales donde predomina la edificación construida entre 1961 y 1980**, mientras **270.247** lo hacen en ámbitos de predominio edificatorio entre **1981 y 2007**. Esta concentración masiva del parque residencial en tejidos desarrollistas y postdesarrollistas tiene una enorme trascendencia sociológica. Buena parte de la Málaga residencial contemporánea responde todavía a lógicas urbanísticas vinculadas a:

- crecimiento extensivo

- producción masiva de vivienda
- baja complejidad funcional de muchos tejidos
- déficits históricos de equipamientos
- urbanización periférica acelerada
- separación funcional entre residencia, empleo y centralidad urbana.

En muchos casos, además, estos barrios nacieron como respuesta cuantitativa al déficit de vivienda, pero no siempre como proyectos integrales de ciudad dotados de suficiente complejidad urbana, calidad espacial o mecanismos de cohesión social sostenida.

El resultado es la persistencia de una **geografía heredada de desigualdad urbana**, donde el origen histórico del tejido sigue condicionando fuertemente las oportunidades presentes.

5.3. La vivienda como nuevo factor de exclusión

A esta vulnerabilidad heredada se suma hoy una presión contemporánea de enorme magnitud, el encarecimiento estructural del acceso a la vivienda.



La Luz. Fuente. PMC 2004

La combinación entre:

- incremento del valor inmobiliario
- expansión del alquiler turístico
- reorientación inversora del parque residencial

- presión de demanda externa
- escasez de vivienda asequible
- endurecimiento de acceso hipotecario
- aumento de costes energéticos y mantenimiento

convierte la vivienda en un factor creciente de exclusión social. Lo relevante es que esta presión no afecta por igual a toda la ciudad, impacta especialmente sobre aquellos sectores cuya renta ya era estructuralmente débil, intensificando la vulnerabilidad existente.

De este modo, la vivienda deja de ser únicamente un soporte físico de residencia para convertirse en **mecanismo de selección social y territorial**, determinando quién puede permanecer en determinados barrios, quién debe desplazarse hacia áreas periféricas más asequibles y quién queda atrapado en situaciones de sobre-esfuerzo económico permanente.



Los Asperones. Fuente: PMC 2009

5.4. Una contradicción central del modelo urbano

Aquí aparece otra paradoja malagueña de gran profundidad. Mientras el discurso urbano oficial subraya entre otros, conceptos ya retóricos como:

- ciudad habitable
- bienestar ciudadano
- sostenibilidad urbana
- confort climático
- renaturalización
- cohesión social

los datos muestran una realidad material mucho más compleja: **una gran parte de la población habita en tejidos urbanos social y residencialmente vulnerables, sometidos además a crecientes presiones de mercado.**

Barrios Vulnerables

Nº	Código BV	Denominación BV	Población	Nº SSCC	IEST 21	IREN 21	IPAR 21	IVIV 21	Tipo vulnerabilidad	Clasificación	Grupo	Forma de crecimiento
1	29067001(M)	Cruz de Humilladero	14.631	15	8,17%	31,67%	29,50%	5,41	EST REN PAR VIV	SOC+RES	VM	Promoción 1960-1975
2	29067003	Huelin	7.283	7	7,11%	29,63%	27,54%	5,33	EST PAR	SOC	VM	Parcelación periférica
3	29067004	Jardín de la Abadía	5.326	5	6,36%	28,28%	26,39%	5,50	VIV	RES	VL	Media mixta
4	29067005	Santa Julia-4 de diciembre	6.355	5	6,50%	42,52%	40,46%	4,62	REN PAR	SOC	VM	Promoción pública 1940-1960
5	29067006	Carranque	6.975	7	6,97%	30,22%	30,93%	4,94	EST PAR	SOC	VM	Promoción pública 1940-1960
6	29067008	San Rafael	8.359	7	6,93%	28,73%	28,32%	5,22	EST PAR	SOC	VM	Promoción 1960-1975
7	29067010(M)	Portada Alta	5.370	4	8,59%	35,62%	33,93%	4,63	EST REN PAR	SOC	VM	Promoción 1960-1975
8	29067011	Haza Onda-Girón	12.139	11	5,64%	27,23%	30,67%	5,54	PAR VIV	SOC+RES	VM	Promoción pública 1940-1960
9	29067012	Recio-San Carlos Condote	4.185	3	7,05%	28,47%	27,40%	5,23	EST PAR	SOC	VM	Periferia mixta
10	29067013	Dos Hermanas-Nuevo San Andrés	7.912	7	10,22%	38,86%	38,31%	5,92	EST REN PAR VIV	SOC+RES	VS	Promoción 1960-1975
11	29067014(M)	Vista Franca-Ardira	10.890	10	6,71%	27,03%	28,97%	5,69	EST PAR VIV	SOC+RES	VS	Periferia mixta
12	29067015(M)	La Luz-Nuevo San Andrés	11.304	10	8,42%	30,56%	31,04%	5,81	EST REN PAR VIV	SOC+RES	VS	Promoción 1960-1975
13	29067016(M)	La Paz-Los Girasoles	9.103	8	7,46%	24,54%	26,75%	5,46	EST VIV	SOC+RES	VM	Promoción privada 1975-1990
14	29067017	Trinidad Este-Perchel Norte	11.819	10	5,93%	38,21%	31,03%	4,54	REN PAR	SOC	VM	Media mixta
15	29067018(M)	Trinidad Oeste	12.353	10	5,30%	32,27%	26,96%	4,52	REN PAR	SOC	VM	Parcelación periférica
16	29067019(M)	Suárez	12.132	9	6,33%	31,63%	28,44%	4,68	REN PAR	SOC	VM	Periferia mixta
17	29067020	Victoria Eugenia-Bresca	11.721	10	7,07%	33,54%	30,96%	4,76	EST REN PAR	SOC	VM	Periferia mixta
18	29067022	La Rosaleda-Martiricos	4.532	5	7,45%	41,91%	37,65%	5,26	EST REN PAR	SOC	VM	Promoción 1960-1975
19	29067023	La Palma-La Palmilla	15.739	12	11,19%	56,74%	52,08%	6,43	EST REN PAR VIV	SOC+RES	VC	Promoción 1960-1975
20	29067025	La Goleta-San Felipe Neri-La Merced	6.750	5	5,71%	35,26%	32,87%	4,84	REN PAR	SOC	VM	Casco histórico
21	29067026(M)	El Ejido-Lagunillas-La Victoria	14.127	11	4,88%	32,96%	30,63%	4,87	REN PAR	SOC	VM	Media mixta
22	29067027	El Molinilla-Segalerva-Capuchinos-San Miguel	9.651	7	6,81%	33,86%	30,20%	4,93	EST REN PAR	SOC	VM	Casco histórico
23	29067028	Ciudad Jardín Sur-Los Naranjos-Las Flores-Pinares	5.791	5	6,16%	40,72%	37,70%	5,71	REN PAR VIV	SOC+RES	VS	Periferia mixta
24	29067029	Ciudad Jardín Centro-Herrera Oria-Sagrada Familia	9.291	9	6,26%	29,84%	28,95%	5,15	PAR	SOC	VM	Periferia mixta
25	29067030(M)	Los Cipreses-Mangas Verdes-Monte Dorado-Cortijo Bajo	7.562	6	8,76%	28,14%	28,65%	5,17	EST PAR	SOC	VM	Parcelación periférica
26	29067031(M)	Ciudad Jardín Norte-Los Viveros-Alegría de la Huerta	6.771	6	6,29%	24,10%	29,00%	5,22	PAR	SOC	VM	Promoción pública 1940-1960
27	29067032	El Palo	7.861	6	7,51%	36,00%	32,41%	5,55	EST REN PAR VIV	SOC+RES	VM	Parcelación periférica
28	29067033	La Noria	9.162	6	6,42%	27,92%	28,28%	5,39	PAR VIV	SOC+RES	VM	Pueblo anexionado
29	29067009	Tiro de Pichón	6.300	5	8,43%	25,05%	25,83%	4,98	EST	SOC	VM	Periferia mixta
30	2906701	Parque Ayala-El Bulto	5.245	4	6,50%	21,51%	30,25%	4,95	PAR	SOC	VM	Media mixta
31	2906702(M)	Las Chapas-Nueva Málaga	8.390	8	7,27%	28,58%	26,05%	4,61	EST	SOC	VM	Promoción 1960-1975
32	2906703(M)	Puerto de la Torre	13.893	8	7,06%	22,65%	23,77%	4,77	EST	SOC	VM	Parcelación periférica
33	290670001	Santa Paula-Puerta Blanca-Carretera de Cádiz	10.417	9	4,80%	18,81%	24,76%	5,37	VIV	RES	VL	Promoción 1960-1975
34	290670002	El Palo Norte-Pelusilla	6.099	4	6,93%	28,56%	25,77%	5,24	EST	SOC	VM	Periferia mixta
35	290670003	Florisol-San Alberto-Granja Suárez	9.941	6	6,73%	37,15%	32,64%	4,67	EST REN PAR	SOC	VM	Periferia mixta
36	290670004	Soliva Este	4.083	2	1,81%	32,31%	24,56%	3,83	REN	SOC	VM	Promoción social 2000
37	290670005	Campanillas-Roquedo	5.976	3	6,74%	21,43%	23,94%	4,56	EST	SOC	VM	Periferia mixta
38	290670006	Santa Rosalía-Maqueda-La Fábrica	5.276	2	7,50%	21,84%	24,80%	4,73	EST	SOC	VM	Periferia mixta

Leyenda: Población según el censo de 2021. / N.º SSCC: Número de secciones censales pertenecientes al Área Estadística Vulnerable (AEV). / IEST 21 / IREN 21 / IPAR 21 / IVIV 21: Valores de los indicadores de Estudios, Renta, paro y vivienda, respectivamente, correspondientes a los Barrios Vulnerables delimitados. / Resaltados en rojo los valores que superan el Valor de Referencia para cada Indicador de Vulnerabilidad. / Tipo de vulnerabilidad: EST: Estudios, REN: Renta; PAR: Paro; VIV: Vivienda. / Dimensiones de la vulnerabilidad: SOC: Social; RES: Residencial. / Clasificación por grado de vulnerabilidad: VL: Leve, VM: Media, VS: Severa y VC: Crítica. / Forma de crecimiento: Tipologías del tejido urbano según origen histórico y tipo de promoción.

Leyenda | Código BV: identificación del Barrio Vulnerable. (M): modificación del perímetro, (U): unión de barrios preexistentes, (1, 2...): división de barrio preexistente.

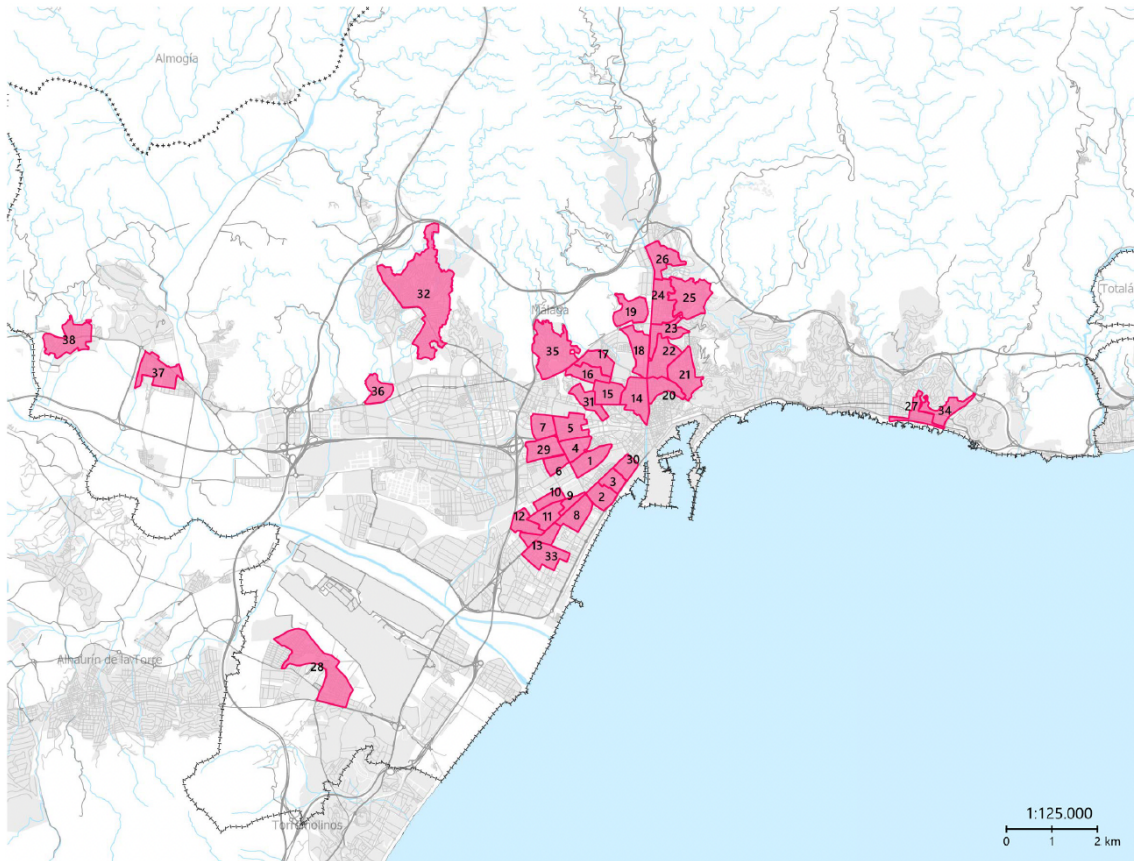
Fuente: Catálogo de Barrios Vulnerables 2021. Las grandes ciudades españolas, página 240, Málaga.

Desde la teoría urbana, esta situación puede interpretarse como una progresiva subordinación de la función social de la vivienda a su función económica. La vivienda deja de concebirse prioritariamente como **derecho urbano básico** para pasar a operar crecientemente como:

- activo patrimonial
- objeto de inversión
- mecanismo de rentabilización
- soporte de captura de plusvalías urbanas

Y cuando esto sucede sobre una base social tan frágil como la que describe el Catálogo, la consecuencia es una intensificación de la desigualdad habitacional, amplios procesos de gentrificación, y una fuerte segregación residencial urbana.

En este sentido, la vulnerabilidad residencial en Málaga no constituye únicamente un problema sectorial de vivienda: **es una manifestación espacial de un modelo urbano crecientemente dualizado**, en el que las oportunidades residenciales se distribuyen de forma profundamente desigual.



Barrios vulnerables, numerados de acuerdo al cuadro anterior. Fuente: Catálogo de Barrios Vulnerables 2021. Las grandes ciudades españolas, página 241, Málaga

6. Geografía urbana de la desigualdad: cartografía de la fractura socioespacial

Uno de los principales valores analíticos del **Catálogo de Barrios Vulnerables 2021** radica en que permite superar aproximaciones abstractas o puramente estadísticas a la desigualdad urbana para mostrar su **inscripción territorial concreta**. La vulnerabilidad no aparece como una categoría social deslocalizada, sino como una realidad espacialmente estructurada, con una geografía precisa, una lógica de distribución reconocible y una clara relación con la evolución histórica del crecimiento urbano de Málaga.

La desigualdad, en consecuencia, no se distribuye aleatoriamente por la ciudad: **se territorializa**, se sedimenta históricamente en determinados tejidos urbanos y termina conformando una verdadera cartografía de la fractura socioespacial.

En el caso de Málaga, el Catálogo identifica **38 Barrios Vulnerables**, que agrupan **330.714 habitantes**, esto es, más de la mitad de la población municipal. La dimensión territorial de esta situación resulta extraordinaria, en la que hay que insistir, la vulnerabilidad no constituye una periferia reducida dentro de una ciudad mayoritariamente integrada, afecta a una parte muy extensa del espacio urbano y alcanza a barrios de muy distinta genealogía urbana.



Palma-Palmilla. Fuente: PMC 2015

6.1. Palma-Palmilla: expresión extrema de vulnerabilidad estructural

El caso más significativo es **La Palma-La Palmilla**, que el Catálogo clasifica como **ámbito de vulnerabilidad crítica**, el máximo nivel contemplado por la metodología empleada

Este barrio supera simultáneamente los umbrales de referencia en:

- nivel educativo
- renta
- desempleo
- calidad residencial

Su población alcanza **15.739 habitantes**, con indicadores especialmente elevados:

- IEST: **11,19 %**
- IREN: **56,74 %**
- IPAR: **52,08 %**
- IVIV: **6,43**

La combinación de estos factores convierte a Palma-Palmilla en el principal espacio de concentración de vulnerabilidad intensiva de la ciudad. Desde el punto de vista urbanístico, lo relevante es que no se trata de un fenómeno reciente ni coyuntural. Su persistencia evidencia los límites históricos de las políticas públicas de regeneración urbana cuando éstas no logran alterar de manera sustantiva los mecanismos de reproducción social de la desigualdad.

En términos de teoría urbana, Palma-Palmilla representa la expresión más visible de la **persistencia espacial de la exclusión**, es decir, de la capacidad de determinados territorios para concentrar y reproducir desventajas acumuladas durante generaciones.

6.2. El gran arco vulnerable: Carretera de Cádiz, Cruz de Humilladero y barrios del suroeste

La segunda gran pieza territorial de la vulnerabilidad malagueña aparece en el amplio corredor urbano conformado entre **Carretera de Cádiz**, y **Cruz de Humilladero**. Aquí se localiza una concentración particularmente intensa de Barrios Vulnerables:

- Cruz de Humilladero
- Carranque
- San Rafael
- Portada Alta
- Haza Onda-Girón
- Dos Hermanas–Nuevo San Andrés
- La Luz–Nuevo San Andrés
- La Paz–Los Girasoles
- Santa Julia–4 de diciembre
- Parque Ayala–El Bulto
- Santa Paula–Puerta Blanca, entre otros

Nos encontramos ante tejidos vinculados, en gran medida, al crecimiento residencial masivo de las décadas de 1950 a 1975, muchas veces bajo fórmulas de promoción pública o privada intensiva, orientadas a absorber demanda de vivienda obrera en un contexto de fuerte expansión urbana.

Durante décadas, estos barrios constituyeron la base social del crecimiento urbano malagueño. Hoy, el Catálogo muestra cómo buena parte de ellos concentran:

- renta baja
- desempleo elevado
- déficits educativos
- vulnerabilidad residencial

- envejecimiento parcial del parque habitacional

Urbanísticamente, esto revela una paradoja histórica: **los barrios que hicieron posible la expansión moderna de Málaga aparecen hoy entre los principales receptores de vulnerabilidad acumulada.**



Barriada de Sixto. Fuente: PMC 2024

6.3. Vulnerabilidad en los arrabales del Centro Histórico: Trinidad, Capuchinos, Goleta y Lagunillas

Particular interés presenta la persistencia de vulnerabilidad en áreas próximas al centro histórico:

- Trinidad Este–Perchel Norte
- Trinidad Oeste
- La Goleta–San Felipe Neri–La Merced
- El Ejido–Lagunillas–La Victoria
- El Molinillo–Segalerva–Capuchinos–San Miguel

Aquí aparece una dinámica urbana particularmente compleja. Se trata de tejidos relativamente centrales, con gran valor posicional dentro de la ciudad consolidada, que conviven con:

- menor renta relativa
- fragilidad social
- envejecimiento residencial
- presión de transformación inmobiliaria

Esta combinación puede activar procesos simultáneos de:

- vulnerabilidad persistente
- sustitución social progresiva,
- turistificación creciente
- presión especulativa
- desplazamiento residencial de los vecinos originales

En estos ámbitos, la desigualdad urbana no adopta necesariamente la forma clásica de periferia desfavorecida, sino la de **centralidades frágiles sometidas a fuerte tensión de mercado**.



La Goleta. Fuente: PMC 2022

6.4. Ciudad Jardín, El Palo y la expansión periférica de la vulnerabilidad

Especialmente significativo es que la vulnerabilidad se proyecte también sobre tejidos históricamente menos asociados al imaginario clásico de exclusión intensa.

El Catálogo identifica ámbitos vulnerables en:

- Ciudad Jardín Sur,
- Herrera Oria–Sagrada Familia,

- Los Cipreses–Mangas Verdes–Monte Dorado,
- Ciudad Jardín Norte,
- El Palo playa
- El Palo desde el centro del barrio hacia Las Cuevas
- Puerto de la Torre,
- Campanillas–Roquedo,
- Santa Rosalía–Maqueda

Este dato es fundamental: **la vulnerabilidad se expande territorialmente más allá de los enclaves históricamente estigmatizados**. Lo que emerge es una geografía mucho más extensa de fragilidad urbana, que alcanza periferias mixtas, antiguos pueblos anexionados y ámbitos residenciales heterogéneos. La desigualdad deja así de tener un mapa compacto para convertirse en **una constelación territorial amplia y estructural**.



Soliva en la periferia de la ciudad. Fuente: PMC: 2013

6.5. La ciudad dual: centralidades valorizadas frente a periferias vulnerables

En contraste con esta amplia cartografía vulnerable, Málaga presenta espacios fuertemente valorizados:

- litoral este de alta renta
- desarrollos residenciales selectivos
- centralidades turísticas revalorizadas
- enclaves de nueva economía

- áreas premium de vivienda

Se consolida así una estructura urbana dual, **por un lado**, espacios altamente integrados en dinámicas de valorización económica, cultural e inmobiliaria, **por otro**, amplias áreas sometidas a condiciones persistentes de vulnerabilidad social y residencial.

Desde la sociología urbana, esta configuración responde a procesos de **polarización socioespacial**, donde la ciudad deja progresivamente de operar como espacio integrador para convertirse en un mosaico de posiciones urbanas profundamente desiguales.

En Málaga, esta fractura resulta especialmente significativa porque se produce bajo una potente narrativa institucional de éxito colectivo.

Y ahí aparece una de las preguntas centrales de este trabajo: **¿puede hablarse de éxito urbano general cuando la estructura territorial de la ciudad muestra niveles tan extensos de vulnerabilidad?**

7. El contraste entre la ciudad narrada y la ciudad real: discurso institucional y evidencia empírica

Pocas ciudades españolas han construido en las últimas dos décadas un relato público de transformación tan intenso, coherente y eficaz como el desarrollado en Málaga. Desde distintos niveles institucionales —municipal, autonómico y, en cierta medida, estatal— se ha consolidado una narrativa urbana basada en la idea de una ciudad que habría logrado reinventarse exitosamente mediante la combinación de modernización económica, dinamismo cultural, internacionalización, innovación tecnológica y mejora sostenida de la calidad urbana.

Ese relato no carece de fundamentos reales. La expansión del ecosistema tecnológico vinculado a Málaga TechPark, la capacidad de atracción de sedes empresariales, la notable proyección turística internacional, la diversificación parcial de la oferta cultural, la mejora de determinados espacios públicos y la consolidación de una imagen exterior fuertemente positiva constituyen transformaciones objetivas que han alterado de manera profunda la posición relativa de Málaga dentro del sistema urbano español y mediterráneo.

Negar esta transformación sería absolutamente incorrecto. Sin embargo, **reconocer la existencia de una transformación intensa no equivale automáticamente a concluir que dicha transformación haya producido una mejora estructuralmente equilibrada en el conjunto de la ciudad.** Precisamente ahí reside la principal aportación crítica del **Catálogo de Barrios Vulnerables 2021**: mostrar que, bajo una imagen exterior de notable éxito, persiste —e incluso se amplía— una realidad urbana marcada por profundas desigualdades internas.

La magnitud del contraste es difícilmente soslayable.

Mientras el discurso institucional enfatiza de forma insistente sustantivos y adjetivos como innovación, sostenibilidad, bienestar ciudadano, cohesión urbana, movilidad inteligente, smart city, renaturalización, excelencia cultural, o calidad de vida, la evidencia empírica muestra simultáneamente:

- **57,21 % de población residente en Barrios Vulnerables,**
- **236 secciones censales vulnerables sobre 436,**
- **69,9 % de población integrada en la mitad inferior de la distribución de renta,**
- **38 barrios vulnerables,**
- un barrio catalogado de **vulnerabilidad crítica,**
- amplia extensión territorial de vulnerabilidad social y residencial

La distancia entre ambos planos —el relato y la estructura social real— constituye una cuestión central de interpretación urbanística.



Aledaños del Museo Picasso. Fuente: PMC 2017

7.1. La ciudad escaparate y la ciudad cotidiana

Desde la teoría urbana contemporánea puede afirmarse que Málaga presenta rasgos característicos de una **dualización entre ciudad escaparate y ciudad cotidiana.**

La **ciudad escaparate** es aquella que concentra:

- inversiones emblemáticas

- centralidades revalorizadas
- proyectos de fuerte componente simbólico
- espacios de alta visibilidad internacional
- operaciones urbanas orientadas a posicionamiento competitivo
- consumo cultural de prestigio
- turismo intensivo
- captación de capital móvil

Se trata de la ciudad proyectada exteriormente. Frente a ella, la **ciudad cotidiana** es la ciudad efectivamente habitada por la mayoría social: aquella en la que se desarrollan las trayectorias residenciales ordinarias, donde se concentran las necesidades de vivienda asequible, empleo estable, transporte accesible, equipamientos de proximidad y servicios públicos redistributivos.

El Catálogo obliga a recordar una evidencia fundamental: **la ciudad cotidiana malagueña presenta niveles de vulnerabilidad extraordinariamente elevados**. La política urbana actualmente desarrollada corre el riesgo de concentrar una parte sustancial de su energía estratégica en la producción de imagen, mientras la estructura material de la vida urbana cotidiana permanece sometida a desequilibrios persistentes.

7.2. El lenguaje del urbanismo contemporáneo: consenso retórico y ambigüedad operativa

Otro elemento particularmente relevante es la creciente centralidad de determinados conceptos en el discurso urbano institucional, que como hemos señalado se vuelven retóricas y banales a fuerza de ser repetidas, pero sin plasmación real en la ciudad. Su eficacia analítica depende de su traducción efectiva en resultados materiales verificables.

Cuando la realidad territorial muestra que más de la mitad de la población reside en barrios vulnerables, surge inevitablemente una cuestión crítica: **¿hasta qué punto ese lenguaje programático expresa transformaciones estructurales reales y hasta qué punto funciona también como marco legitimador de políticas urbanas selectivamente orientadas?**

Dicho de otra manera, parece existir una **desconexión creciente entre semántica institucional y estructura social efectiva**. No se trata necesariamente de falsedad discursiva, sino de **asimetría entre relato y distribución real de beneficios urbanos**.

7.3. Valorización selectiva y producción desigual de ciudad

Los datos permiten plantear una hipótesis interpretativa de notable alcance: parte significativa de la transformación reciente de Málaga parece haber operado bajo una lógica de **valorización urbana selectiva**.

Esto significa que determinadas áreas, funciones urbanas y sectores económicos han recibido una intensidad inversora, simbólica y política muy

superior a la destinada a la regeneración profunda de los tejidos urbanos vulnerables.

Se produce así una producción diferencial de ciudad, **ciertos espacios** concentran:

- inversión
- mejora paisajística
- atractivo internacional
- valorización inmobiliaria
- centralidad simbólica

otros espacios mantienen:

- fragilidad estructural
- menor capacidad de captación de recursos
- persistencia de déficits acumulados
- menor protagonismo en las políticas urbanas

Desde este punto de vista, la ciudad no se transforma homogéneamente, **se transforma selectivamente.**



Parte del Litoral Este. Fuente: PMC 2023

7.4. Una cuestión de interés general urbano

Desde la tradición jurídica del urbanismo español —y particularmente desde la concepción del **interés general** desarrollada por la doctrina administrativista— el planeamiento y la acción pública encuentran su legitimidad última en la ordenación equitativa del territorio y en la mejora efectiva de las condiciones colectivas de vida. Aquí emerge la cuestión de fondo: **si una ciudad incrementa extraordinariamente su capacidad de atracción exterior mientras mantiene o amplía amplias bolsas de vulnerabilidad interna, la pregunta no es sólo económica, sino profundamente política y urbanística: quién produce ciudad, para quién se produce y quién captura prioritariamente sus beneficios.**

No basta con que la ciudad prospere, resulta necesario analizar **cómo se distribuyen territorialmente y socialmente los frutos de esa prosperidad, o dicho de otra manera como se distribuyen las plusvalías generadas.**

8. Málaga como caso de dualidad urbana y mercantilización extrema del espacio

El análisis conjunto de la información aportada por el **Catálogo de Barrios Vulnerables 2021**, de la evolución reciente del mercado residencial, de la transformación funcional de amplias áreas urbanas y del propio discurso estratégico de ciudad permite formular una hipótesis interpretativa de notable alcance: la trayectoria reciente de Málaga puede leerse como un proceso de **dualidad socioespacial creciente**, estrechamente vinculado a dinámicas de **mercantilización intensiva del espacio urbano.**

Esta afirmación exige precisión conceptual. No se trata de sostener que Málaga constituya una excepción absoluta ni de negar los procesos positivos de modernización urbana que efectivamente han tenido lugar. Tampoco implica identificar toda valorización económica del espacio con un fenómeno necesariamente negativo. La ciudad, como construcción histórica, siempre ha sido también un espacio de intercambio económico, acumulación patrimonial y producción de valor.

La cuestión reside en **qué lógica urbana tiende a volverse dominante.** Y los datos sugieren que, de manera creciente, el espacio urbano malagueño se encuentra atravesado por una lógica de valorización donde el **valor de cambio** del suelo, de la vivienda, de la localización urbana y del paisaje urbano adquiere un protagonismo cada vez mayor frente a su **valor de uso social**, es decir, frente a su función como soporte de vida cotidiana, cohesión urbana y bienestar colectivo.

Esta distinción —clásica en la teoría urbana contemporánea— resulta particularmente útil para interpretar el caso malagueño.

8.1. Del espacio urbano como bien común al espacio urbano como activo económico

Históricamente, el urbanismo europeo contemporáneo —al menos en su formulación normativa— se apoyó en una concepción del espacio urbano ligada a:

- función social de la propiedad
- derecho efectivo a la vivienda
- equilibrio territorial
- dotación suficiente de equipamientos
- redistribución de plusvalías urbanas
- subordinación del aprovechamiento privado al interés general
- integración social del crecimiento urbano

En este marco, la ciudad se concebía prioritariamente como **estructura colectiva de convivencia**. Sin embargo, en las últimas décadas se ha intensificado en muchas ciudades occidentales un desplazamiento conceptual y material: la ciudad comienza a operar crecientemente como **activo económico complejo**, susceptible de generar rentas mediante:

- valorización inmobiliaria
- turismo intensivo
- captación de capital global
- branding urbano
- especialización cultural
- comercialización del paisaje
- monetización del patrimonio urbano
- producción de enclaves premium de consumo y residencia.

En esta lógica, la ciudad ya no sólo se habita, **se rentabiliza**. Y determinados fragmentos urbanos adquieren un valor diferencial extraordinario como soporte de acumulación económica.

8.2. Singularidades del caso malagueño

En Málaga este proceso presenta rasgos especialmente intensos.

La ciudad ha experimentado simultáneamente:

- aceleración del valor residencial
- fuerte presión sobre alquiler de larga duración
- expansión descontrolada del alojamiento turístico
- intensificación de inversión extranjera inmobiliaria
- creciente segmentación del mercado residencial
- valorización extraordinaria de áreas centrales y litorales
- consolidación de una economía urbana fuertemente vinculada a consumo experiencial, turismo y servicios avanzados
- uso creciente de la imagen urbana como recurso económico estratégico

Estas dinámicas han incrementado capacidad económica agregada, visibilidad internacional y atractivo inversor. Pero, paralelamente, el Catálogo muestra que **la base social residente permanece marcada por niveles muy elevados de vulnerabilidad**. Aquí aparece la contradicción estructural, **la ciudad genera valor, pero la distribución social y territorial de ese valor aparece fuertemente desequilibrada**.

8.3. Dualidad urbana: dos ciudades superpuestas

El resultado es la progresiva consolidación de una estructura dual. No en sentido absoluto —como si existieran dos ciudades completamente separadas—, sino como coexistencia de **dos lógicas urbanas superpuestas**.

Primera lógica: la ciudad valorizada, caracterizada por:

- centralidades revalorizadas
- alta intensidad inversora
- prestigio simbólico
- atracción internacional
- fuerte captura de rentas urbanas
- elevado dinamismo inmobiliario
- apropiación diferencial del espacio de mayor calidad urbana

Segunda lógica: la ciudad vulnerable, caracterizada por:

- renta baja
- mayor exposición al desempleo
- fragilidad residencial
- menor capacidad de movilidad social
- dependencia intensa de servicios públicos redistributivos
- menor acceso efectivo a las oportunidades producidas por la nueva economía urbana
- presión creciente por encarecimiento generalizado de costes urbanos

Ambas ciudades coexisten físicamente en el mismo municipio, pero participan de forma muy desigual en la producción y apropiación de beneficios urbanos. Desde esta perspectiva, la dualidad no significa sólo desigualdad; significa **desigual acceso al derecho efectivo a la ciudad**.

8.4. Alienación urbana y pérdida de centralidad del habitante residente

Aquí adquiere relevancia la noción de **alienación urbana en el sentido del *entfremdung* de Hegel y Marx**, y en el sentido próximo a la reflexión de los clásicos sobre la producción social del espacio.

Cuando la lógica dominante de transformación urbana responde prioritariamente a criterios de rentabilidad, posicionamiento competitivo y valorización patrimonial, existe el riesgo de que el residente ordinario deje progresivamente de ocupar el centro efectivo de la política urbana.

La ciudad continúa siendo formalmente suya, pero materialmente puede comenzar a sentirse **menos accesible, menos habitable o menos apropiable**.

La alienación urbana se expresa entonces en formas sutiles:

- imposibilidad de emancipación residencial
- desplazamiento silencioso hacia periferias más asequibles
- pérdida de comercio cotidiano de proximidad
- transformación funcional de barrios centrales
- reducción del espacio urbano vivido frente al espacio urbano consumido
- percepción creciente de que la ciudad se reorganiza conforme a intereses ajenos a la mayoría residente

No es una expulsión siempre física; puede ser también **desposesión simbólica y funcional del derecho cotidiano a la ciudad**.

8.5. Málaga como laboratorio urbano de contradicción contemporánea

En este sentido, Málaga constituye un caso especialmente interesante para la teoría urbana española contemporánea. Porque condensa de manera particularmente visible tensiones hoy presentes en muchas ciudades:

- éxito exterior y fragilidad interior
- crecimiento económico y desigualdad persistente
- valorización inmobiliaria y dificultad de acceso residencial
- marketing urbano y vulnerabilidad territorial
- modernización selectiva y persistencia de fracturas históricas
- ciudad competitiva y cohesión social insuficiente.

El **Catálogo de Barrios Vulnerables 2021** aporta aquí una constatación decisiva, la dualidad urbana en Málaga no constituye una hipótesis ideológica, sino una realidad empíricamente observable. Y esa evidencia obliga a replantear la pregunta fundamental de toda política urbana democrática: **¿qué ciudad se está produciendo y para quién?**

9. Consideraciones finales: interés general, cohesión territorial y límites del modelo urbano

El análisis desarrollado a partir del **Catálogo de Barrios Vulnerables 2021** permite extraer una conclusión de notable alcance interpretativo: la trayectoria reciente de Málaga no puede comprenderse adecuadamente desde categorías unívocas de éxito urbano, modernización lineal o prosperidad homogéneamente distribuida. Tales lecturas, aun apoyadas en transformaciones reales y objetivamente constatables, resultan insuficientes para captar la complejidad social y territorial de la ciudad contemporánea.

Málaga ha experimentado, sin duda, un profundo proceso de transformación funcional, económica y simbólica. Ha incrementado su capacidad de atracción

internacional, ha mejorado su posicionamiento competitivo, ha diversificado parcialmente su base productiva, ha fortalecido determinados sectores intensivos en innovación y ha consolidado una imagen exterior notablemente positiva. Desde la lógica del *city branding*, de la competitividad urbana y de la economía metropolitana, constituye un caso ampliamente reconocido de reposicionamiento exitoso.

Pero el éxito urbano no puede medirse exclusivamente por indicadores de atracción exterior, inversión captada, número de visitantes, creación de marca o valorización inmobiliaria.

Desde una perspectiva urbanística y jurídica más exigente, la cuestión central es otra: **la capacidad real del proceso urbano para producir integración social, cohesión territorial y mejora efectiva de las condiciones materiales de vida del conjunto de la población.**

Y es precisamente aquí donde la evidencia empírica introducida por el Catálogo obliga a matizar severamente el relato dominante. Que **330.714 personas —el 57,21 % de la población municipal— residen en Barrios Vulnerables** no constituye un dato accesorio ni coyuntural: representa un indicador estructural de gran profundidad sobre el funcionamiento real del sistema urbano malagueño

Desde la teoría del urbanismo público, ello obliga a recuperar una cuestión clásica que, en el actual contexto de creciente mercantilización del espacio, adquiere renovada centralidad: **la noción de interés general urbano.**

9.1. El interés general como criterio de legitimidad urbanística

La tradición jurídica española ha situado históricamente el urbanismo bajo el principio de subordinación del uso del suelo al interés general. No se trata de una formulación retórica, sino de uno de los fundamentos legitimadores esenciales de la intervención pública sobre la propiedad y la ordenación territorial.

La razón de ser del planeamiento, de la disciplina urbanística, de la redistribución de aprovechamientos, de la reserva dotacional y de la función social de la propiedad reside precisamente en esa finalidad: **garantizar que la construcción material de la ciudad responda a fines colectivos y no exclusivamente a lógicas particulares de apropiación económica del espacio.**

En esta línea, la doctrina administrativista española ha subrayado reiteradamente que la legitimidad urbanística deriva de su orientación al interés general, entendido como articulación de equidad territorial, cohesión social, racionalidad espacial y garantía de derechos urbanos efectivos. La ciudad, en esta concepción, no es mera suma de operaciones económicas localizadas, es **estructura colectiva de convivencia.**

9.2. La cohesión territorial como condición material de ciudadanía urbana

El Catálogo pone de manifiesto que Málaga presenta hoy un problema de cohesión territorial de gran envergadura. Cuando la vulnerabilidad afecta a más de la mitad de la población; cuando la distribución de renta muestra fuerte concentración en los estratos inferiores; cuando persisten amplias áreas urbanas de fragilidad social y residencial; cuando la vivienda opera crecientemente como factor de exclusión; cuando la capacidad de acceso diferencial a oportunidades urbanas se intensifica, la cohesión deja de ser un objetivo programático y pasa a convertirse en **necesidad estructural de primer orden**.

Porque la desigualdad urbana no sólo genera injusticia distributiva: erosiona la propia condición de ciudadanía compartida. La ciudad deja progresivamente de vivirse como espacio común y tiende a fragmentarse en universos urbanos paralelos.

Esta fragmentación compromete uno de los principios esenciales de la ciudad democrática: **la posibilidad de compartir un horizonte común de pertenencia urbana**.

9.3. Los límites del paradigma competitivo

Nada de lo anterior implica negar la importancia de la competitividad económica, de la innovación o de la atracción de inversión. Una ciudad que renuncia a dinamismo económico compromete también su capacidad redistributiva.

La cuestión no es crecimiento o no crecimiento. La cuestión es **qué tipo de crecimiento, qué distribución territorial de beneficios y qué grado de captura colectiva de las plusvalías urbanas generadas**.

Si la valorización urbana produce simultáneamente los efectos negativos que he señalado profusamente, entonces la ciudad corre el riesgo de convertir parte de su éxito económico en un mecanismo indirecto de exclusión. La prosperidad agregada puede coexistir —como muestra Málaga— con una elevada vulnerabilidad estructural.

Y esa coexistencia constituye uno de los principales desafíos del urbanismo contemporáneo.

9.4. Málaga como advertencia y como oportunidad

Precisamente por la intensidad de su transformación, Málaga constituye hoy un laboratorio privilegiado para la reflexión urbana española. Puede convertirse en ejemplo de:

- articulación entre competitividad y cohesión
- redistribución territorial efectiva
- regeneración profunda de barrios vulnerables
- política pública de vivienda robusta
- captura social de plusvalías urbanas

- ejercer el derecho a vivir en tú barrio como sujeto prioritario de la política urbana
- ejemplo de participación ciudadana

O puede consolidar una trayectoria de creciente dualidad urbana, donde la distancia entre la ciudad visible y la ciudad vivida siga ampliándose. La evidencia aportada por el Catálogo no impone automáticamente una interpretación única, pero sí formula una advertencia clara, **una ciudad cuya estructura social mayoritaria permanece atravesada por la vulnerabilidad difícilmente puede considerar concluida su modernización urbana.**

La transformación física, simbólica o económica de la ciudad no equivale por sí misma a transformación socialmente equilibrada. La verdadera medida del éxito urbano sigue siendo, en último término, la capacidad de la ciudad para garantizar condiciones efectivas de dignidad, estabilidad y derecho pleno a la ciudad para la mayoría de quienes la habitan. **El elemento democrático básico necesita del consenso de políticas urbanas, de la defensa del interés general y de la plena, y no retórica, participación ciudadana.**

Bibliografía

Baño León, José María, coordinador de la publicación (2017): el derecho urbanístico del siglo XXI: libro homenaje a Martín Bassols coma. Editorial Reus.

Cabello Martínez, Gabriel (2011): el principio de objetividad en el urbanismo. Revista de documentación administrativa nº 289

Castell, Manuel (1972): la cuestión urbana. Siglo XXI. Madrid

Castilla del Pino, Carlos (1970): Naturaleza del saber. Taurus. Madrid

Chiot, Clemet Marie (2023): El malestar en la turistificación. Icaria. barcelona

Ciaramelli, Fabio (2020): La ciudad de los excluidos. Editorial Trotta. Madrid

Cortes, José Miguel (2010): La ciudad cautiva, control y vigilancia en el espacio urbano. Akal. Madrid

Cuco i Giner, Josepa (2013): La ciudad pervertida. Anthropos. Barcelona

Debord, Guy (2022): Psicogeografía, arquitectura y urbanismo. Ante. Madrid

Delgado, Manuel (2017): La ciudad mentirosa, fraude y miseria del “modelo Barcelona”. Catarata. Madrid

Deotte, Jean-Luois (20139: La ciudad porosa, Walter Benjamin y la arquitectura. Metales pesados.

Dominguez Moreno, Luis Angel (2014): Identidad y espacio público. Gedisa. Barcelona

Domínguez Pérez, Marta (2023): Barrios vulnerables, repensando el bienestar, los cuidados y la vulnerabilidad desde el territorio. Catarata. Madrid

Duque Calvache, Ricardo (2016): Procesos de gentrificación en cascos antiguos: el Albaicín de Granada. CIS. Madrid.

Ezquiaga, José María (2011). Sueños de la razón: genealogía de los paradigmas para una teoría del planeamiento en el pensamiento de Fernando Terán. Ciudad y territorio estudios territoriales, 43(169-0), 497–506. Recuperado a partir de <https://recyt.fecyt.es/index.php/cytet/article/view/76077>

Florida, Richard (20159: Las ciudades creativas, por qué donde vives puede ser la decisión más importante de tu vida. Paidos. Madrid

Fundación Ciedes; Universidad de Málaga (2024): estudio de vulnerabilidad por barrios

García de Enterría, Eduardo (2016): la lucha contra las inmunidades del poder en el derecho administrativo. Cuadernos Civitas. Madrid. Original de 1962 publicado por el centro de estudios políticos y constitucionales (cepc): <https://www.cepc.gob.es/sites/default/files/2021-12/222271962038159.pdf>

Grupo de investigación en arquitectura, urbanismo y sostenibilidad (giu+s) (20269: catálogo de barrios vulnerables 2021. Hernández-Aja, Agustín; Rodríguez Suárez, Iván; Viedma-Guiard, Andrés; Alvarez del Valle, Lucas; Martínez Solano, Ainara; Martín de la Cuesta, Luis Jorge; García Bellot, Clara; Fernández Ramírez, Cristina (2025). Catálogo de barrios vulnerables 2021. Las grandes ciudades españolas. Grupo de investigación en arquitectura, urbanismo y sostenibilidad (giu+s). Disponible en <https://oa.upm.es/91832/>

Hahn, Gustave (2017): La estética de la calle. Antonio Machado. Madrid

Koolhaas, Rem (2014): Acerca de la ciudad. Gustavo Gili. Barcelona

Harvey, David (1977): Urbanismo y desigualdad social. Siglo XXI. Madrid

Herce, Manuel (2013): El negocio del territorio. Evolución y perspectivas de la ciudad moderna. Alianza editorial. Madrid

Ibañez, Juan (2012): Por una sociología de la vida cotidiana. Siglo XXI. Barcelona^o

Instituto Nacional de Estadística. Censo de población y vivienda 1991-2021

Lefevre, Henry (1971): el derecho a la ciudad. Península. Barcelona.

Madde, David; Marcuse, Peter (2018): En defensa de la vivienda. Capitan Swing. Madrid

Marín Cots, Pedro (2010): Viva la Calle, las actuaciones de revitalización del centro histórico de Málaga desde 1994 a 2010: Estrategias y mecanismo de recuperación en el centro histórico, pág. 131. Ayuntamiento de Málaga. Málaga

Marín Cots, Pedro, Guevara Plaza, Antonio, & Navarro-Jurado, Enrique (2017): Renovación urbana y masificación turística en la ciudad antigua: pérdida de población y conflictos sociales. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 49(193), 453–468. Recuperado a partir de <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76572>

Marin Cots, Pedro (2019): Renovación urbana y turismo en la ciudad antigua; efectos adversos en la morfología urbana, el espacio público y en la población. Ediciones Genal. Málaga

Marin Cots, Pedro (2023): De la ciudad desnuda pero acogedora a la ciudad inquietante y excluyente. Ciudad sostenible nº49. Madrid

Marin Cots, Pedro (2023): La necesaria política estructural de la vivienda. Instituto de Estudios Urbanos y Sociales (IEUS): <https://ieus.city/la-necesaria-politica-estructural-de-la-vivienda/>

Marin Cots, Pedro (2024): La vivienda turística en su contexto global: renovación urbana y oportunidades perdidas. Instituto de Estudios Urbanos y Sociales (IEUS): <https://ieus.city/la-vivienda-turistica-en-su-contexto-global-renovacion-urbana-y-oportunidades-perdidas-2/>

Marin Cots, Pedro (2024): Mercantilización extrema y el derecho a la ciudad: El malestar por la turistificación y la recuperación del equilibrio perdido en las intensidades de los usos turísticos en Málaga. Instituto de Estudios Urbanos y Sociales (IEUS): <https://ieus.city/mercantilizacion-extrema-y-el-derecho-a-la-ciudad/>

Marin Cots, Pedro (2025): La complejidad de la vivienda, propuestas hacia la recuperación del equilibrio perdido: el caso de Málaga. Recolectores Urbanos. Málaga

Mejía Ruiz, Carmen; Popeanga, Eugenia (2021): La ciudad sin atributos, la no ciudad. Iberoamericana. Madrid

Méndez, Ricardo (2019): Ciudades en venta. Universitat de Valencia. Valencia

Ministerio de Vivienda y Agenda urbana. Atlas de distribución de renta de los hogares (INE)

Navarro Jurado, Enrique; Moniche Bermejo, Laura, y otros (2021): Aproximación al turismo en Málaga. Ayuntamiento de Málaga, Universidad de Málaga

Observatorio de Medio Ambiente Urbano (2015). Agenda Urbana de Málaga: <https://www.malaga.eu//la-ciudad/agenda-urbana/>

Observatorio de Medio Ambiente Urbano (2021): Viva la Calle, 25 años, reflexiones y opiniones sobre la renovación del centro histórico de Málaga

Observatorio de Medio Ambiente Urbano (2023): Sistema de indicadores urbanos. <https://ieus.city/agenda-urbana-2015/>

Observatorio Metropolitano de Madrid (2015): El mercado contra la ciudad, globalización, gentrificación y políticas urbanas. Traficante de sueños. Madrid

Moncada-García, N. (2022). Regreso al campo: la naturaleza como solución del habitar contemporáneo. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 54(212), 297–312. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2022.212.2>

Porcel López, Sergio (2019): Desigualdad social y segregación residencial, una relación compleja. Fundación Foessa. Madrid

Cerarols, Rosa y otros (2018): Claude Raffestein, territorio, frontera, poder. Icaria. Barcelona

Rosa, Carlos (2022): Overtourist city, estrategias para recuperar la habitabilidad del centro histórico de Málaga frente a la turistificación. Universidad de Málaga. Málaga

Rosero, Verónica (2017): Demolición: el agujero negro de la modernidad. Diseño. Buenos Aires

Rousseau, Jean-Jacques (2015): El contrato social. Taurus. Barcelona

Sennett, Richard; Sendra, Pablo (2021): Diseñar el desorden. Alianza editorial. Madrid

Smith, Neil (1996): Gentrification and the revanchist city. The new urban frontier. London

Soledad-Suescun y otros (2012): Vulnerabilidad social, posicionamiento y ángulos desde geografías diferentes. Eirene. Granada

Sorkin, Michael (2004): Variaciones de un parque temático. Gustavo Gili. Barcelona

Quero Castanys, Damián. (2022). Aritmética, paradigmas o gramática: el anunciado desconcierto de los urbanistas. Ciudad y territorio estudios territoriales, 54(m), 251–258. <https://doi.org/10.37230/cytet.2022.m22.11>

Torrijos, Pedro (2021): Territorios improbables. Kailas. Madrid

Vargas Llosa, Mario (2012): La civilización del espectáculo. Penguin Random. Barcelona