
CRECIMIENTO Y DESARROLLO SOSTENIBLE:

*“Aportaciones para la
Ciudad de Málaga”*





Crecimiento y desarrollo sostenible: Aportaciones para la Ciudad de Málaga

Coordinadores:

Ángela M^a Callejón Gil y José Ramón Sánchez Serrano

**Cátedra de Economía y Finanzas Sostenibles
Universidad de Málaga**

© 2023 Cátedra de Economía y Finanzas Sostenibles
Universidad de Málaga, Campus El Ejido, 29071-Málaga
Teléfono: 952 131 234
<https://catedraecofin.com>
ISBN: 978-84-1335-256-5
D.L: MA 601-2023
Printed in Spain

ÍNDICE

Prólogo	005
José M. Domínguez Martínez	
Presentación	008
Pablo Franco Cejas y Manuel Ángel Fernández Gámez	
Introducción	010
Ángela María Callejón Gil y José Ramón Sánchez Serrano	
Málaga, en busca de la sostenibilidad	014
Francisco de la Torre Prados	
El compromiso de Trops con la sostenibilidad	024
Enrique Colilles y Agustín del Castillo	
Estándares para el reporte de sostenibilidad: CSRD, SEC, ISSB y TCFD. ¿En qué se parecen... y en qué difieren?	037
Alberto Andreu Pinillos	
La sostenibilidad de la ciudades en el acceso al alquiler	048
M ^a del Carmen Blanco-Arana, Ana José Cisneros Ruiz y Clara Ruiz Castañer	
Desarrollo sostenible de la construcción de edificios residenciales en núcleo urbano	054
Antonio Martín	
Málaga, ciudad dinámica y renovada	059
Antonio Montiel González	
La Fundación Cudeca	063
Áurea Peralta González	
Economía circular	066
M ^a Belén Salas Compás	
Málaga: una sanidad potencialmente sostenible	085
César Ramírez Plaza	
Sostenibilidad y fiscalidad	088
Fernando Marcos Gómez	

Aportaciones de la ciudad de Málaga al desarrollo sostenible	094
Gemma del Corral Parra	
Sostenibilidad y Propósito en Ilunion Hotels	104
Ana López de San Román	
La Sostenibilidad concretada: De la utopía global y el realismo local	109
José Luis Fernández Fernández	
Ciudades sostenibles: donde el espacio y el tiempo convergen	118
José M ^a López Jiménez	
La sostenibilidad en la arquitectura de la ciudad	128
José Seguí	
El compromiso de Andalucía con la sostenibilidad	131
Elías Bendodo Benasayag	
Sostenibilidad, la energía del turismo	138
Luis Callejón Suñé	
La sostenibilidad de las marinas deportivas en la Costa del Sol	142
Manuel Jiménez Márquez	
Pensemos en la empresa que queremos ser y por qué	150
María Mata Fuentes	
Sostenibilidad Turística, una exigencia y realidad a nuestro alcance	155
Miguel Sánchez Hernández	
Las Cofradías de Málaga son ciudad y hacen ciudad	159
Pablo Atencia Robledo	
Sostenibilidad con “Sabor a Málaga”	168
Rafael Becerra Vicario, Ana M ^a León Gómez y Lucía Valcarce Ruiz	
Mayoral: 80 años haciendo amigos	179
Sara García Rojas y Luis Delgado Casals	
Implementación de las normas de sostenibilidad	186
Pablo Franco Cejas, Ángel L. Fernández Miguélez, Macarena Torroba Díaz y Sergio M. Fernández Miguélez	
La importancia de la sostenibilidad económica y su relevancia en relación a la nueva regulación de la Ley Concursal	196
Ana Elena Hidalgo Díaz	

LA SOSTENIBILIDAD DE LAS CIUDADES EN EL ACCESO AL ALQUILER

M^a del Carmen Blanco-Arana, Ana José Cisneros Ruiz
y Clara Ruiz Castañer

Universidad de Málaga

1. INTRODUCCIÓN

Uno de los aspectos más relevantes de la sostenibilidad es, sin duda, el acceso a la vivienda. En este capítulo se realiza para la provincia de Málaga y agregando por municipios, un sencillo ejercicio de correlación entre rentas familiares y alquileres, de manera que la primera variable podría ser una explicación de la segunda; sin embargo el coeficiente de determinación que se encuentra deja sin explicar una parte significativa, lo que lleva a dos interpretaciones: Una que los alquileres no se corresponden necesariamente con las rentas familiares, lo que da lugar a que ante un aumento del alquiler, la renta familiar dedicada a otros consumos se reduzca. Y otra, que hay un campo amplio para la actuación pública en una política de vivienda, con las herramientas disponibles en cuanto a promoción de vivienda de alquiler social y otros instrumentos de apoyo a las rentas familiares. La inclusión de la vivienda en el cumplimiento de la Agenda 2030 muestra el alcance de este sector, al incidir transversalmente en diferentes objetivos, identificando aquellos que pueden tomarse en consideración en nuestro entorno, en el Objetivo 1. “Fin de la pobreza” varias metas indican la importancia de proteger a personas vulnerables y con escasos recursos, el acceso a una vivienda

digna favorece sin duda la igualdad de oportunidades y estabilidad laboral y social. En la misma línea de protección de las personas puede relacionarse con el Objetivo 3. “Salud y bienestar” al contribuir, una ubicación y una vivienda con servicios adecuados, al confort por ejemplo frente al ruido, el calor y el frío, y con ello al bienestar físico y mental. También la localización de la vivienda se relaciona con el Objetivo 4, “Educación de calidad”, tanto por la comunicación con centros escolares y espacios deportivos, como por evitar espacios violentos e inseguros. Respecto al Objetivo 5 “Igualdad de género”, se relaciona de nuevo con espacios seguros, y hay sin duda una lectura interesante en favorecer el acceso a la vivienda a familias monoparentales, generalmente formadas por una madre y sus hijos, entre otras situaciones, aunque el problema puede verse más como una cuestión de empleo y renta.

Particularmente importante es el Objetivo 7. “Energía asequible y no contaminante”, que plantea la influencia energética de la vivienda, tanto en menor impacto en huella de carbono, cómo en el ahorro de consumos energéticos. Este es un objetivo principal de la Unión Europea y la regulación española de la certificación energética en 2021 pone de relieve, dentro del tema que tratamos, las expectativas que pueden tener los arrendatarios, así como el mayor valor de mercado que incorporan las viviendas que son energéticamente eficientes. El Objetivo 10, con su referencia a la “Reducción de las desigualdades” entronca con el acceso a la vivienda como cuestión básica de la calidad de vida de las personas.

El Objetivo 11 “Ciudades y comunidades sostenibles” muestra como la planificación urbana, la disponibilidad de suelo y la colaboración pública y privada han de tener una orientación a proporcionar vivienda asequible de manera que la evolución del precio o alquiler de la misma, guarde una proporción con la de las rentas familiares. Un proceso de urbanización inclusiva es condición indispensable para la sostenibilidad de una ciudad.

Los Objetivos 12. “Producción y consumo responsable” y 13 “Acción por el clima” obligan a definir la sostenibilidad de una ciudad con relación a la vivienda, en la medición de la huella de carbono que implica el proceso de construcción en todos sus aspectos, incluido el transporte de materiales, movimiento de tierras, eficiencia medioambiental de los

materiales y protección contra los elementos en las edificaciones. La información cualificada a propietarios e inquilinos sobre eficiencia energética se incluye en este objetivo puesto que favorece el consumo responsable.

Por último, el Objetivo 16 sobre “Paz justicia e instituciones sólidas” puede relacionarse con el urbanismo y la vivienda garantizando transparencia en las decisiones públicas y un sistema sencillo y eficaz de participación efectiva y permanente en la ordenación urbana, de manera que se conjuguen intereses empresariales con la consecución del objetivo de acceso a la vivienda.

Es obvia la distancia entre la ambición de estos Objetivos de Desarrollo sostenible (ODS) con relación a la sostenibilidad de la ciudad y el urbanismo para la inclusión del acceso a la vivienda, y nuestro ejercicio, limitado a relacionar rentas familiares y alquileres, que sin más pretensión que ofrecer un dato de interés en esta compleja cuestión, puede encuadrarse en el Objetivo 11 y la sostenibilidad de las ciudades, uno de cuyos aspectos es que rentas familiares y alquileres guarden una proporción que permita el acceso a la vivienda.

2. ANÁLISIS DE DATOS

La relación entre los precios de alquiler de vivienda y la renta familiar disponible, o por habitante, para un territorio determinado, es un tema habitual de investigación en el mercado inmobiliario. En una breve revisión de la literatura, Duca y Muellbauer (2021) consideran diversas cuestiones a tener en cuenta en la formación de los precios de vivienda y rentas de alquiler, en varios ámbitos de análisis. Uno de ellos se refiere a que la teoría de los mercados eficientes con expectativas racionales donde se equilibran oferta y demanda no es aplicable al mercado de vivienda, donde es frecuente que haya una autocorrelación positiva en los precios, extrapolándose una tendencia actual de precios al futuro. Sería de aplicación más adecuada modelos que incorporaran expectativas proclives al momento. En segundo lugar, la relación simple entre renta de alquiler y precio de la vivienda habría que considerarla no perfectamente asimétrica en el sentido de que las rentas de alquiler no siguen proporcionalmen-

te las variaciones en el precio de la vivienda. Este supuesto que sirve para calcular el valor de una vivienda como el valor presente descontado del flujo de alquileres futuros, implica la permanencia en el tiempo de la relación entre alquiler y precio de vivienda; de ahí la importancia de utilizar medias de periodos largos, que reflejen esta relación y sean proyectables.

La tabla 1 permite analizar para la provincia de Málaga, agregando por municipios, la relación lineal existente entre el precio de alquiler medio de los inmuebles, y las variables de interés: renta media neta por persona, renta media neta por hogar, renta media bruta por persona y renta media bruta por hogar. Estas variables se miden para el conjunto de los municipios de la provincia de Málaga en términos de sección censal, habiendo constatado que los valores obtenidos sobre base municipal no distan mucho de los presentados en el cuadro.

Tabla 1. Matriz de correlaciones entre las variables de interés para la provincia de Málaga.

	Precio alquiler medio
Renta media neta por persona	0.27***
Renta media neta por hogar	0.31***
Renta media bruta por persona	0.35***
Renta media bruta por hogar	0.36***

Nota 1: *** $p < 0,001$.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos proporcionados por Euroval-Instai, dentro del convenio de colaboración con la Universidad de Málaga, y el INE.

Se constata una relación positiva y significativa entre el precio de alquiler medio y las diferentes medidas de renta. Sin embargo, el coeficiente de determinación que se encuentra deja sin explicar una parte significativa, así una parte de la relación no se corresponden necesariamente con las rentas familiares. Por lo tanto, podemos concluir que en la provincia de Málaga los oferentes de inmuebles en alquiler modulan sólo parcialmente sus precios en función de la renta disponible de las personas que viven en esa zona, y que la propia oferta de inmuebles va ligada al precio que se demanda por su alquiler. Dicho con otras palabras, los arrendadores expresan mayor preferencia por aquellas zonas en que los inmuebles se

pueden alquilar a mayores precios, pese a que en esas zonas el precio de los inmuebles sea también mayor, y las rentas familiares no sean proporcionales a los precios.

Por último, en la figura 6 se representa la relación entre el precio unitario y la renta disponible por habitante para las secciones censales analizadas, y donde se puede visualizar con detalle el grado de relación entre ambas variables.

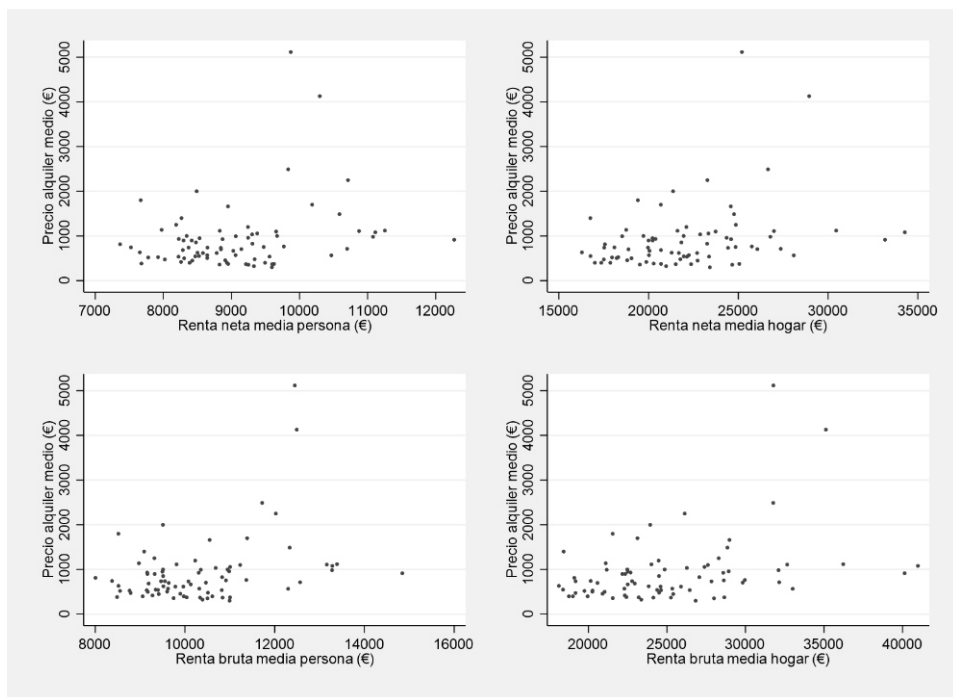


Figura 6. Gráfico de dispersión entre los precios de alquiler medio y la renta. Provincia de Málaga.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos proporcionados por Euroval-Instai, dentro del convenio de colaboración con la Universidad de Málaga y el INE.

3. CONCLUSIONES

En este capítulo se realiza un análisis de correlación entre rentas familiares y alquileres, para la provincia de Málaga, de manera que la primera variable podría ser una explicación de la segunda, expresando que las rentas de alquiler locales; sin embargo el coeficiente de determinación que se encuentra deja sin explicar una parte significativa, lo que lleva a dos interpretaciones: Una que los alquileres no se corresponden necesariamente con las rentas familiares, lo que da lugar a que ante un aumento del alquiler, la renta familiar dedicada a otros consumos se reduzca (Belchí, Guijarro y Ruiz, 2021). Y otra, que hay un campo amplio para la actuación pública en una política de vivienda, con las herramientas disponibles en cuanto a promoción de vivienda de alquiler social y otros instrumentos de apoyo a las rentas familiares.

Por tanto, del análisis de correlación se puede concluir que los oferentes de inmuebles en alquiler modulan sólo parcialmente sus precios en función de la renta disponible de las personas que viven en esa zona, y que la propia oferta de inmuebles va ligada al precio que se demanda por su alquiler. Dicho con otras palabras, los arrendadores expresan mayor preferencia por aquellas zonas en que los inmuebles se pueden alquilar a mayores precios, pese a que en esas zonas el precio de los inmuebles sea también mayor y las rentas familiares no se correspondan con los alquileres. Así, aunque se encuentran relaciones positivas y de cierta significación entre las variables utilizadas, la limitación de la capacidad explicativa del modelo apoya la hipótesis de que el precio en el mercado de alquileres depende, además, de otros factores distintos a los de oferta y demanda, abriendo posibilidades a una política de vivienda que busque la sostenibilidad en el acceso a la vivienda.

BIBLIOGRAFÍA

- Belchí, A. Guijarro, F. y Ruiz, G. (2021): "Relación entre precio de alquiler y renta en el mercado residencial español y política de vivienda", *Revista Internacional de Política Económica*, 3(2), 61-76.
- Duca, J. y Muellbauer, J. (2021). What drives house prices: Lessons from the literature. *Vox*, CEPR Policy Portal, September 2021.