



Edita: **Fundación CIEDES**

Redacción: **Carmen Ocaña**

Diseño y Maquetación: **BG Diseño & DISEÑante**

**Fundación CIEDES**, Plaza de la Alcazaba nº1, 29012 - Málaga

Tlf.: +34 952 602 777 Fax: +34 952 223 092 [www.ciedes.es](http://www.ciedes.es) [www.planestrategicodemalaga.es](http://www.planestrategicodemalaga.es)

[fundacion@ciedes.es](mailto:fundacion@ciedes.es)

04

C U A D E R N O S  
II Plan Estratégico de Málaga

Población y Crecimiento Urbano:  
MÁLAGA, A COMIENZOS DEL S.XXI



# Índice

I. PRÓLOGO .....	07
II. PRESENTACIÓN .....	09
1. PRIMERA PARTE. LA POBLACIÓN. ESTADO Y PERSPECTIVAS .....	12
1.1. Introducción .....	13
1.2. Trayectoria demográfica .....	14
1.3. Estado de la población .....	25
1.3.1. La estructura de edad y sexo .....	25
1.3.2. Las tasas vitales: natalidad y mortalidad .....	29
1.3.3. Intensificación del crecimiento: la inmigración extranjera .....	33
1.3.4. Población vinculada .....	36
1.4. Perspectivas de crecimiento demográfico del área urbana de Málaga .....	41
1.4.1. Proyección demográfica de Andalucía (1998-2050) .....	41
1.4.2. Resultados para el conjunto del Área Urbana de Málaga .....	43
1.4.3. Revisión de los resultados .....	47
1.4.4. Estimación del crecimiento de la población vinculada .....	52
1.5. Perspectivas de crecimiento de los hogares .....	55
1.5.1. La población por tipología de hogares (2001-2016) .....	57
1.5.2. Proyección del número y tamaño de los hogares .....	63
1.6. Síntesis - diagnóstico de la población urbana .....	69
2. SEGUNDA PARTE. ESTRUCTURA SOCIAL Y MERCADO DE LA VIVIENDA .....	73
2.1. Introducción .....	74
2.2. El parque de las viviendas .....	79
2.2.1. Clasificación del parque .....	80
2.2.2. Régimen de tenencia .....	84
2.2.3. Edad del parque de viviendas .....	90
2.2.4. Tamaño de la vivienda .....	94
2.2.5. Estructura por edad y dimensión .....	99
2.2.6. Caracteres y dotaciones de los edificios .....	112
2.3. El mercado de la vivienda .....	118
2.3.1. El mercado de la nueva construcción .....	119
2.3.2. El precio de la vivienda usada .....	126
2.4. Estructura social .....	140
2.4.1. Perfil socioeconómico .....	140
2.4.2. Estratificación económica de la población .....	152
2.4.3. Capacidad económica o de endeudamiento .....	162
2.5. Resumen - diagnóstico de las relaciones sociedad - vivienda .....	166
2.5.1. Los datos .....	166
2.5.2. Efectos en el mapa social de la ciudad .....	171



Prólogo  
Presentación

UGT-Málaga viene participando activamente en la génesis y desarrollo del II Plan Estratégico de Málaga porque nos sentimos implicados en la necesidad de proyectar a tiempo una adecuada evolución demográfica para configurar la urbe del siglo XXI, conectada al mundo, integradora, motor industrial y faro turístico, liderando el desarrollo sostenible en la sociedad del conocimiento capaz de corregir la ausencia de planificación y los efectos negativos detectados en la actividad urbanística de la ciudad en la segunda mitad del siglo XX.

La Fundación CIEDES presenta este Cuaderno sobre Población y Crecimiento Urbano que ofrece una realista y dinámica foto sobre la situación y perspectivas de nuestra población así como de la estructura social y el mercado de la vivienda. Desde UGT-Málaga, agradeciendo la posibilidad de prologar esta edición, aprovechamos para felicitarnos a todos los malagueños –instituciones públicas, privadas y ciudadanos en general- por haber sido capaces de unir nuestro decidido empeño por construir prósperamente el futuro.

Málaga cuenta ya con 547.000 residentes y 633.000 habitantes más, vinculados a ella por razones de estudio, trabajo y vivienda secundaria, con incorporación apreciable de inmigrantes extranjeros, delimitando un “área urbana” (la ciudad y los municipios limítrofes) con importantes perspectivas de crecimiento a corto plazo, previéndose un aumento del 30% del número de hogares para el año 2016.

La publicación que prologamos aborda, las –a nuestro juicio- trascendentales relaciones sociedad-vivienda con cifras (y nunca mejor dicho) que “cantan” por sí solas: Málaga dispone de un parque de 217.000 viviendas (1 por cada 2.2 habitantes), de las que una gran parte -120.000- están asociadas a la expansión de los años 60 y 70 de la pasada centuria, configurando un mercado inmobiliario en alza (una oferta anual de 5000 viviendas nuevas) con una relativa actividad de transacciones en el mercado de vivienda usada.

El dinamismo económico de Málaga no tiene paralelo reflejo en las (bajas) rentas medias, ni en la actividad y nivel de ocupación (débiles). Hemos de tener presente, con los datos de la Encuesta de Población Activa del 4º trimestre 2005, que Málaga lidera en estos momentos el aumento del paro en Andalucía, cuenta con 72.500 desocupados (tasa de 11.15%), de los que más del 13% tienen una edad inferior a 25 años y con el agravante de que el paro femenino dobla al masculino y el empleo temporal supone el 45% del existente. 2/3 de la población malagueña tiene salarios inferiores a 18.000 euros. Es decir, menos del 10% de habitantes se sitúan por encima de los 35.000 euros de ingresos o, dicho claramente, tenemos una muy elevada proporción de ciudadanos que, por su capacidad económica, quedan fuera del mercado de las viviendas de nueva construcción de promoción libre y son, inevitablemente, conducidos al mercado de la vivienda usada en

ausencia de un adecuada oferta de alquiler y de viviendas sociales. Tales antecedentes se dejan notar en el mapa social de la ciudad: provocan procesos de declive y envejecimiento (áreas centrales) y de desplazamiento de la población joven al área metropolitana (Teatinos, extensión de Parque Litoral, en el Sector Litoral Oeste). Las áreas de status social más alto (litoral Este y parte del centro histórico) se caracterizan por su continuidad.

Mención especial merece en el trabajo el “fenómeno” inmigrante (económico en su mayoría). Hoy la clase media se orienta a las nuevas zonas de crecimiento mientras la población extranjera “repuebla” los espacios centrales de la ciudad y demanda viviendas en alquiler por su escasa capacidad económica.

Nuestra estructura social se caracteriza por un vertiginoso aumento del número de hogares. Junto al crecimiento de hogares monoparentales y parejas de hecho, el ordenamiento jurídico ha venido a reconocer lo que ya era una realidad en nuestras calles, la existencia de parejas homosexuales, ciudadanos dispuestos a contribuir en la construcción de una ciudad plural al igual que los numerosos inmigrantes afincados aquí, respecto a los que nuestras políticas fracasarán si no somos capaces de gestionar adecuadamente su presencia, en vivienda, sanidad, educación, en definitiva participando plenamente en la vida social y en la ciudadanía.

Málaga renueva importantes infraestructuras viarias y ferroviarias, como la estación para la ansiada llegada del AVE y acomete en estos días las obras del metro, una aspiración que, en breve tiempo, debe convertirse en útil instrumento para aglutinar y dar cohesión a una metrópoli de crecimiento disperso que aspira –y merece- un sólido desarrollo económico, sostenido en lo medioambiental y cultural, que, de una vez, rompa la frontera del puerto y la abra al mar.

Estamos obligados a aunar todas las voluntades para superar exitosamente los retos de Málaga: renovarse para sus ciudadanos y visitantes con equilibrio entre todos los barrios, adoptar políticas de vivienda que la hagan asequible a todos los ciudadanos sin exclusión, presididas por principios igualitarios, integradores, tolerantes que propicien el progreso, la convivencia y eliminen radicalmente cualquier tipo de gueto o barriadas marginales.

J. Manuel Ferrer Guerrero.  
Secretario General UGT Málaga.



Importantes procesos de expansión, de remodelaciones interiores o el propio auge de la construcción reflejan la intensidad de la dinámica física de Málaga, en los comienzos del siglo XXI. Morfológicamente la ciudad es sensible a sus efectos. Actuaciones especiales ligadas a grandes proyectos como la ordenación del Puerto o la remodelación de los amplios espacios de RENFE (en este caso ligada a uno de los eventos más ilusionantes para la ciudad y la costa, la conexión a la red de alta velocidad) serán origen de cambios significativos en la imagen de la ciudad, a los que ya se adelantan otras muchas actuaciones de menor impacto, que configuran una sutil y profusa dinámica de remodelación interior. Sin embargo, de este dinamismo actual, lo que más llama la atención de los observadores es el rápido cambio de paisaje que el avance de la edificación va generando en sectores de reciente urbanización. Por el litoral Oeste, se va esbozando un nuevo escenario sobre una fachada marítima hasta hace poco baldía o con dispersos usos industriales. Por el interior, la expansión de la urbanización sobre el pago de Teatinos, parece definitivamente soldar a la ciudad compacta, la ciudad universitaria, las zonas industriales y el núcleo de Puerto de la Torre, que crecía exento. Más pausadamente, pero con similar efecto, las edificaciones remontan la montaña por el litoral oriental saltando ocasionalmente el borde natural de la ronda de circunvalación que se pensó infranqueable. De modo que en pocos años el plano urbano adquiere una forma masiva, desdibujando la estructura tentacular que adquirió con el acelerado crecimiento de la segunda mitad del siglo XX.

El dinamismo actual invita a comparar con los procesos de los años 60 y 70 del siglo pasado, que igualmente fueron de un gran crecimiento físico. Se acompañó entonces de un extraordinario ascenso demográfico. Málaga tiene en la memoria el crecimiento de la población de estas décadas, en el que se sumaron los efectos del éxodo rural, entonces todavía fuerte, y la atracción de profesionales y directivos de todas las partes del país que ejerció la ciudad, como capital de uno de los espacios pioneros del turismo español. En ningún otro momento se conjugaron con similar intensidad crecimiento de población y extensión urbana. Aquellos aportes y el urbanismo de la época, dibujaron trazos muy permanentes en la estructura urbana y social de Málaga.

A diferencia de aquella fase, la reciente expansión física de la ciudad no se acompaña de un crecimiento poblacional tan llamativo. No extraña por ello que la transformación demográfica haya sido objeto de menor atención en algunos documentos recientes de planificación física. Sin embargo, bajo esta aparente estabilidad hay multitud de procesos, poblacionales unos -como los cambios en los modelos demográficos, la evolución en los modelos de familias y su articulación en hogares o la composición social del crecimiento a causa de la inmigración extranjera- y territoriales otros -como la dispersión y profusión de la urbanización- que incitan a interrogarse sobre las relaciones entre dinámica demográfica y urbana. Muchos elementos pueden incidir en desdibujar las que en otros momentos fueron pautas claras y por ello más fácilmente inteligibles en la implicación del

crecimiento poblacional sobre la expansión urbana.

En primer lugar, la presión sobre el crecimiento urbano está interferida por las formas de consumo. Hoy, la población consume más espacio y más viviendas. Son muchos los motivos. Se debe bien al menor tamaño del hogar, especialmente a los abundantes hogares unipersonales, bien al disfrute relativamente generalizado de segundas residencias, o a la mera acumulación de viviendas como patrimonio. Que la vivienda se haya convertido en el periodo reciente en un refugio de inversión, más rentable que los habituales productos financieros, viene siendo un estímulo a la promoción inmobiliaria, un tanto ajeno al crecimiento demográfico.

Por otra parte, las nuevas formas del crecimiento urbano (el avance hacia la estructura que metafóricamente se ha denominado la ciudad dispersa, la ciudad difusa, o yendo más allá aún, la ciudad sin límites) constituyen un factor de incertidumbre en estas relaciones: la dinámica natural o la atracción del núcleo urbano, por vigorosa que sea, no basta para predecir el alcance de su potencial crecimiento poblacional. Rompe, este proceso, la independencia de la dinámica de los municipios para englobarla en la de un espacio común, la del conjunto de los asentamientos que envuelven la ciudad o forman un espacio metropolitano. En este modelo, la diferenciación cada vez más acentuada entre espacio de residencia y de trabajo, adquiere carta de naturaleza, y en esta estructura espacial la función residencial de la ciudad se prolonga hacia los espacios

del entorno acelerando sus procesos de urbanización.

No se desprende de ello la crisis de los núcleos centrales. Todo lo contrario. La ampliación de las áreas urbanizadas incrementa el valor de su centralidad como tan fidedignamente se refleja en el precio del suelo. Arquitectura y urbanismo se suman en la mayoría de las ciudades para dar forma a espacios que incorporen este sello de centralidad. Tal revalorización se extiende a su apreciación como espacio de residencia. Tanto es así que la alta cotización de la vivienda hace competitiva la función residencial en zonas donde, poco años atrás, había sido vencida por la terciarización. Testimonio de ello son las costosas remodelaciones de antiguos inmuebles de viviendas, y la recuperación para este uso de otros que fueron comerciales o de servicios.

Por estos fenómenos, se ha introducido el término "gentrificación" para identificar el proceso de revitalización residencial de puntos céntricos por nuevos grupos sociales de clases medias altas. Circunstancia que en no pocas ciudades coincide con el deterioro de otras áreas de la ciudad central, donde la antigüedad, la deficiencia y la obsolescencia de su infraestructura, poco acorde a los estándares de vida del momento, mantienen una espiral de degradación física y social. La evitación de estos espacios ("blow-out effect", usando una expresión de David Harvey), que apoyó los crecimientos suburbanos en muchas ciudades americanas en décadas anteriores (Gans, 1967; Berger, 1960)<sup>1</sup>, puede hoy invocarse al observar como evolucionan

1. OCAÑA C.: Microanálisis sociodemográfico de espacios urbanos. "Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles," nº 40

nuestras ciudades en fases más recientes.

Se intuye en estos procesos que no sólo está en cambio la dinámica del crecimiento de las ciudades, sino también la composición social del mismo. Son por tanto muchos los temas sobre los que interrogarse, y el análisis meramente demográfico sólo es una parte de la cuestión.

Málaga, en los comienzos del siglo XXI, parece un escenario de grandes oportunidades. Desde la ilusión y el empeño, el II Plan Estratégico intenta proponer cauces a su crecimiento económico, también al cultural y medioambiental, con un concepto amplio acerca del desarrollo, la calidad de vida y la sostenibilidad urbana. Conocer y dar a conocer la ciudad es parte de sus propósitos. Con la voluntad de colaborar en ese objetivo, acepté la invitación a publicar este trabajo, que fue en origen un documento de análisis sobre la población de la ciudad y sus perspectivas de crecimiento, realizado para la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura, en relación con la revisión del PGOU de la ciudad, y que su propio desarrollo lo fue derivando a una reflexión complementaria sobre cómo la urbanización (la vivienda en concreto) lo orienta y condiciona.



# 1. Primera Parte. La Población. Estado y Perspectivas.

## 1.1. INTRODUCCIÓN

Aunque los procesos de expansión urbana están presentando dinámicas de mayor fuerza que las que experimentan en la nueva coyuntura demográfica las poblaciones de la mayoría de las ciudades, éstas siguen siendo un referente importante en el proceso del crecimiento y remodelación urbana.

La distribución de la población, su estructura social y movilidad residencial son aspectos de interés en orden a interpretar la transformación de los espacios urbanos. Suele admitirse que la presión de la población como demandante de viviendas es la conexión más visible entre el crecimiento demográfico y físico de la ciudad. En función de esta conexión, la prospección demográfica cobra sentido en la práctica de la planificación física.

En el momento presente, al abordar el análisis de la población con la perspectiva de fondo de sus relaciones con la evolución urbana, hay determinados procesos de la dinámica social y espacial que adquieren una trascendencia considerable a la hora de interpretar tales relaciones. Cabría destacar la importancia de dos, uno de orden social, otro relativo a la estructura territorial.

- En lo social, la modificación de la estructura de los hogares, por cuanto tiende a amplificar, por su mayor consumo de viviendas, la presión del crecimiento demográfico sobre el crecimiento urbano.

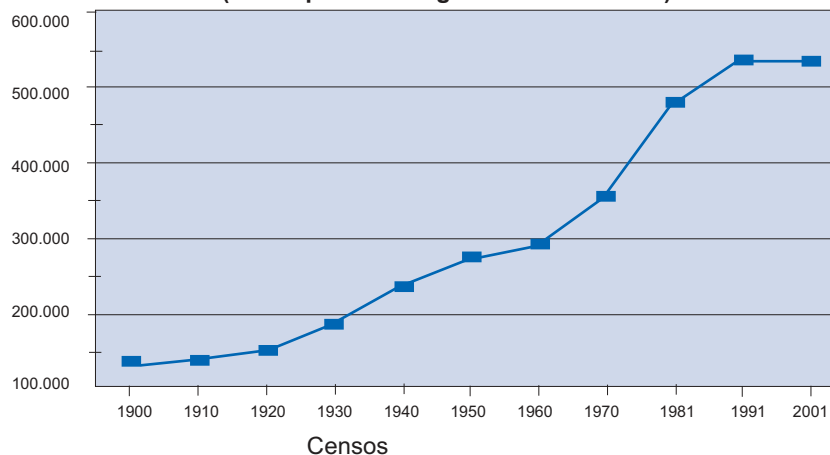
-En lo espacial, la estructura extensa de la función residencial de las ciudades, que al desbordar a la corona urbana la movilidad residencial, provoca que sólo en este marco más extenso, de la ciudad y su corona, cobra sentido valorar el potencial de crecimiento. Su concreción espacial, dentro de esta estructura residencial extensa y discontinua, puede ir muy guiada por los propios procesos urbanos, por lo que el crecimiento demográfico a esta escala espacial semeja ser más un efecto que una causa de los procesos de expansión física de la urbanización.

El diagnóstico demográfico que se presenta en las páginas que siguen atiende a los dos procesos aludidos. Parte de una observación de la trayectoria demográfica de la ciudad y del estado actual de la población. A continuación, valora, extendiendo la perspectiva al conjunto de la corona urbana, las expectativas de crecimiento demográfico. Finalmente se analizan los crecimientos en términos de hogares, a fin de acercar los resultados de la prospección demográfica al tema de la demanda de viviendas, clave en el crecimiento urbano, y factor fundamental en la efectiva localización del crecimiento poblacional.

## 1.2. TRAYECTORIA DEMOGRÁFICA

En una somera ojeada al pasado, de los acontecimientos demográficos más sobresalientes de la ciudad, sin duda, el crecimiento experimentado entre 1960 y 1981 resulta un hito especial. Los 200.000 habitantes de derecho que incorporó este periodo, inexcusablemente debido a los grandes aportes inmigratorios, mostraban a la ciudad como un foco receptor del crecimiento por atracción, que generaba el desarrollo de la actividad turística en el litoral.

**Evolución de la Población en el s.XX**  
(Municipio de Málaga sin Torremolinos)



**Cuadro 1**

**Evolución de la población de Málaga en el siglo XX (censos)**

AÑOS	Población de derecho
1.900	134.849
1.910	132.292
1.920	151.071
1.930	181.001
1.940	236.067
1.950	274.847
1.960	296.432
1.970	361.282
1.981	502.232
1.991 *	522.108
2.001*	524.414

Fuente: Censos de Población. INE. \*Segregado el municipio de Torremolinos

La ciudad de los ochenta del siglo pasado mostraba tanto en su estructura física, como en la demográfica y social, el impacto del modelo precedente de crecimiento explosivo. Es el umbral a partir del cual se produce una transformación importante de la trayectoria demográfica, que se caracteriza por un ritmo más contenido. Se insinúa en los ochenta, con una desaceleración del ritmo de aumento, y aparece claramente en los noventa, con una cierta estabilización del volumen de habitantes.

La discrepancia entre censos y padrones en el último cuarto del siglo XX ha podido confundir sobre la naturaleza del proceso. A la luz de las cifras oficiales, que actualmente corresponde al padrón<sup>2</sup>, se muestra como una crisis real, con pérdida elevada de efectivos. Pero está demostrado que la gravedad de esta crisis es ficticia, parte de una sobrevaloración de la población del padrón que proviene de 1986 y se mantiene hasta el padrón de 1998. La comparación del censo de 1981 y la población oficial de 2001 confirma que, aunque haya sido de menor intensidad, la evolución del último cuarto del siglo veinte ha reportado un crecimiento de más de 50.000 habitantes.

**Cuadro 2**

Evolución reciente: Observación sobre datos de Censos y Padrón			
AÑOS	Datos Censales (p.d.)		Padrón de habitantes
	Total Municipio	Excluido Torremolinos	
1970	361.282	353.968	-
1975	-		410.631
1981	502.232	480.716	-
1986	-		546.076
1991	522.108		-
1996	-		549.135
1998	-		528.079
1999	-		530.553
2000	-		531.565
2001	524.414		534.207
2002	-		535.686
2003	-		547.105

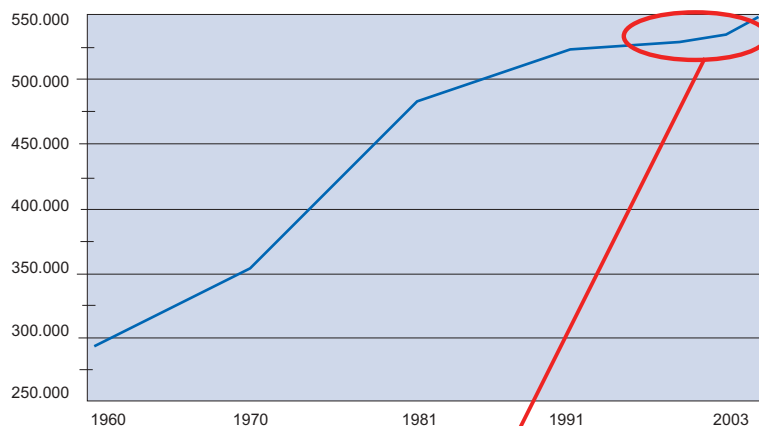
Fuente: Censo de Población de 2001. INE. E.P.

<sup>2</sup> El INE dice a propósito de las cifras censales: "... tienen una consideración puramente estadística, es decir, no son cifras oficiales de población. Las cifras oficiales son las que se derivan del procedimiento de gestión de los padrones municipales, y que se publican anualmente, con referencia a 1 de enero, mediante Real Decreto a propuesta de la Presidencia del INE y con el informe vinculante del Consejo de Empadronamiento".

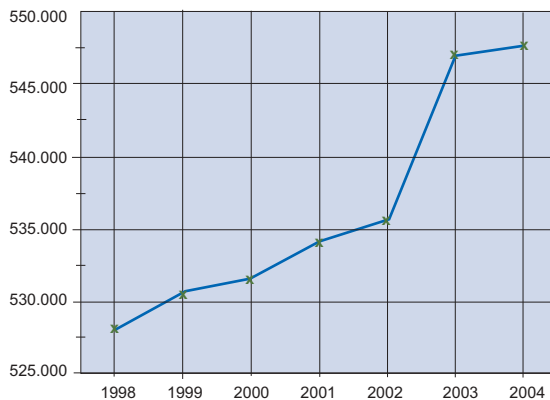
Desde los ochenta se abre por tanto una fase nueva, más estable, en la evolución demográfica de la ciudad que alcanza a nuestros días. Esta fase de mayor estancamiento pudiera estar en vías de transición a un crecimiento de cierta intensidad, del que hay signos en los primeros años del nuevo siglo.

En efecto, la observación más atenta del momento presente y de los procesos en curso, invita a pensar lo anteriormente apuntado: que esta fase de mayor estabilidad demográfica pudiera estar en vías de transición a un crecimiento de mayor intensidad. Tales indicios aparecen asociados a procesos sociales de gran transcendencia (cambios en las estructuras de los hogares, aumento de inmigrantes extranjeros...) y con un periodo de pujanza del sector inmobiliario, de dimensiones bastante extraordinarias que, combinadamente, apuntan cambios importantes en la estructura física y social de la ciudad.

### Evolución de la Población 1960 - 2003 (sin Torremolinos)

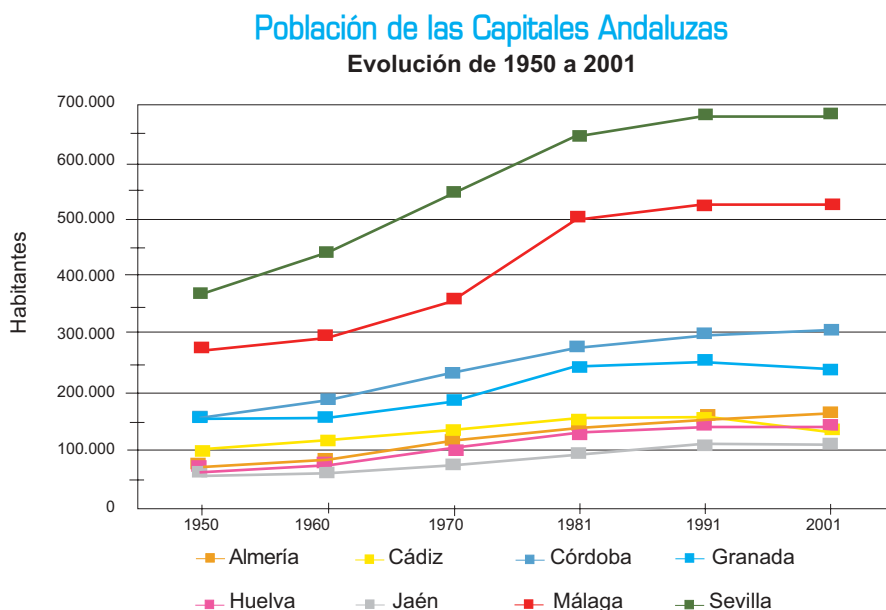


### Evolución Reciente de la Población Padrón de habitantes: 1998-2004





La recuperación de la tendencia al crecimiento manifestada en el último quinquenio es una circunstancia de máximo interés en la prospección demográfica, sobre la que volveremos en su momento. Pero, en la retrospectiva de la trayectoria demográfica destaca la atenuación del crecimiento que se advierte en los últimos veinte años.



Tal hecho no se debe argumentar en términos de crisis urbana. Responde a una tendencia generalizada, adelantada en el tiempo en las grandes ciudades que se ha hecho sensible en las de volumen medio, y que en el espacio próximo se reconoce en todas las capitales andaluzas.

Es un fenómeno que debe ser observado bajo dos prismas:

- A. -Uno estrictamente demográfico, que relaciona el cambio con el debilitamiento del crecimiento por vía natural y la atenuación de las migraciones interiores.
- B. -Otro, referente a las relaciones población y territorio, concretamente al carácter extenso de la estructura residencial urbana, desbordando los márgenes de los términos municipales en que las ciudades se ubican. En tal estructura, es frecuente que las ciudades, en un proceso de irradiación, alimenten los crecimientos demográficos de las localidades de sus entornos, en detrimento del suyo propio.

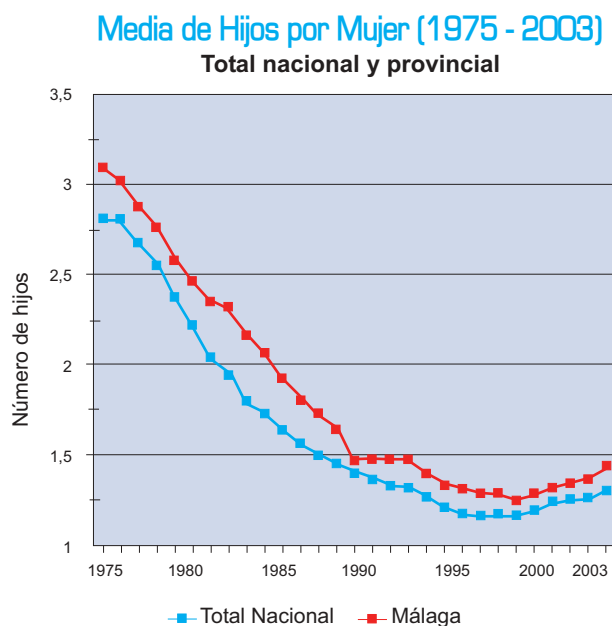
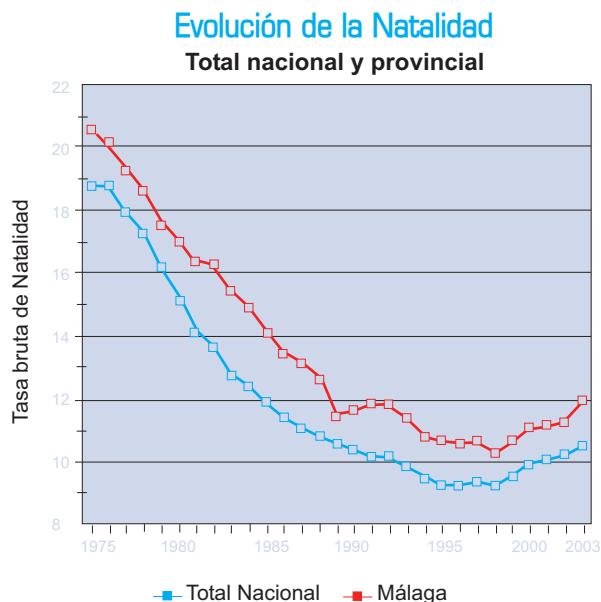
## A. Cambio en el modelo demográfico

La reducción del crecimiento natural, junto al envejecimiento, es la consecuencia de mayor impacto social del moderno modelo de dinámica demográfica en el que coinciden un cambio profundo en las pautas de fecundidad y un progresivo aumento de la esperanza de vida, que lleva al envejecimiento al aumentar el número de longevos.

La caída de la fecundidad situó a España en el nivel más bajo mundial, con una recuperación más tardía que la advertida en países que le precedieron en esta fase de la transición demográfica.

Recuperación que tan sólo recientemente se va haciendo apreciable, y en la que se dejan sentir los nacimientos ligados a los inmigrantes extranjeros, con pautas más altas de fecundidad.

El proceso tiende a dar uniformidad al conjunto de los territorios, de modo que la provincia de Málaga que partía de una fecundidad superior a la media española, se ha ido acercando en el proceso de descenso a la media nacional. La igualación se hace menos clara en la tasa bruta de natalidad, debido a la incidencia en la misma de la estructura demográfica. No obstante, la curva de su evolución desde el último cuarto del siglo XX revela la misma tendencia a escala provincial que nacional.



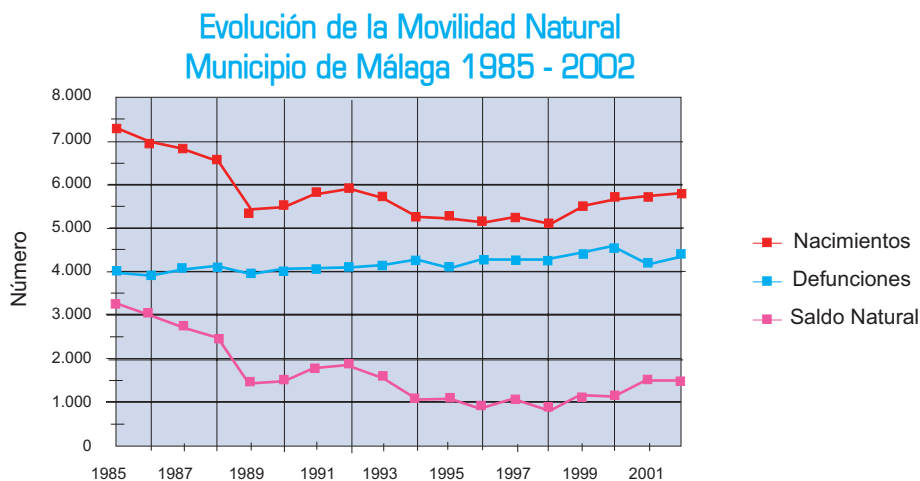
Por otra parte, el nuevo modelo demográfico implica igualmente una mejora de las tasas de mortalidad específicas, cuya consecuencia es una progresiva mejora de la esperanza de vida.

La evolución de la esperanza de vida ha alcanzado límites en España que las estimaciones de años atrás considerarían improbables. Desigual en su valor para cada uno de los géneros, la esperanza de vida en el nacimiento se sitúa en 2002, para el conjunto de España, en 75,7 años los varones y 83,1 las mujeres. Las diferencias negativas que Andalucía y Málaga han presentado respecto a la media española (más sensible en las mujeres) se han mantenido en el tiempo, aunque el aumento ha sido similar, siendo la esperanza en la provincia de 74,63 años los varones y 81,89 años las mujeres. Ambas levemente mejores que la media andaluza.

El incremento de la esperanza de vida, signo de modernidad social, tiene como corolario que aumente el contingente de personas de más edad, con el consecuente envejecimiento y su repercusión en la tasa bruta de la mortalidad. Hecho sensible en términos de crecimiento por el recorte simultáneo de la fecundidad.

Uno de los pilares del estancamiento demográfico es por tanto la atenuación de los incrementos por vía natural de las propias poblaciones. Cabría añadir que el menor excedente de crecimiento en el medio rural, con el que alimentar el éxodo rural tradicional, es otro factor que en esta etapa se suma para incidir en la disminución de los crecimientos urbanos. Pero lo cierto es que la globalización ha introducido en el sistema los aportes de migraciones económicas de orígenes remotos, nutridas en modelos demográficos poco evolucionados, que han venido a suplir los ya debilitados aportes del medio rural.

En el caso del municipio de Málaga, el volumen de los nacimientos ha seguido desde los años ochenta una línea de descenso -a pesar de partir de una estructura de población joven-, consecuente con el proceso de disminución de la tasa de fecundidad. Por el contrario, el volumen de las defunciones ha mantenido una tendencia de leve incremento -a pesar de la mejora de las tasas de mortalidad específica- debido al aumento de las personas mayores que provoca la mayor esperanza de vida.



En consecuencia desde los años ochenta se va produciendo una disminución en el crecimiento por vía natural. El saldo vegetativo se ha reducido desde un valor anual de más de 3.000 personas a mitad de los ochenta, a la cifra de mil o menos, en la segunda mitad de los noventa. Pero la reciente tendencia de recuperación de la fecundidad, que aunque incipiente también se advierte a escala local, impulsa una cierta recuperación del crecimiento natural, que ya empieza a percibirse en los últimos años.

## **B. Irradiación del crecimiento a la corona del municipio**

El segundo elemento a considerar es el cambio del patrón residencial urbano, y su posible incidencia en el debilitamiento del crecimiento demográfico de la ciudad.

Con la referencia de fondo de la evolución reciente de la población española, hay que concluir que Málaga capital, en el centro de la Costa del Sol, forma parte de un espacio en expansión demográfica, que por la atenuación general en los ritmos de crecimiento, mantiene una ratio muy favorable en relación con el incremento efectivo de la población del país, de la comunidad autónoma andaluza, o de la provincia.

Este cometario, sobre un hecho muy conocido, es una llamada de atención sobre un factor importante de estabilidad demográfica: el dinamismo y la tracción que ejerce este sector litoral. Consideración de la que no se deduce, sin embargo, el similar comportamiento demográfico de todos sus núcleos. Si la escala subregional es adecuada para evaluar las tendencias en términos de oportunidad de reproducción social - regiones dinámicas, áreas de atracción etc.- la ubicación de la población dentro de ellas se asocia a factores internos diversos de su estructura funcional y del medio geográfico, que diversifican la “oportunidad” de los lugares en la absorción del crecimiento.

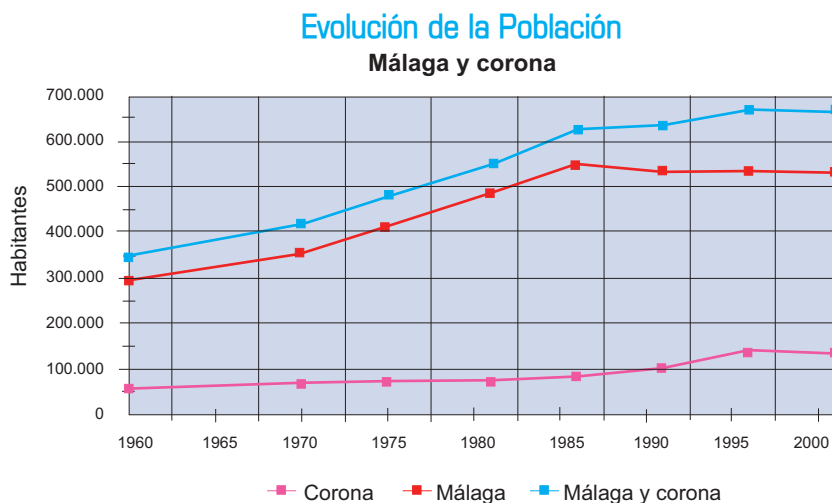
Cuando se pretende evaluar el dinamismo demográfico, el marco del municipio puede ser por ello inadecuado para dimensionar los procesos, habida cuenta del entramado funcional de la ciudad con su entorno próximo, el desbordamiento hacia el mismo de actividades y sobre todo de residentes. Son múltiples las circunstancias (ampliación de la movilidad trabajo-residencia; diferenciación del espacio de ocio, de residencia o de trabajo, en el espacio de vida de los individuos, y como no, la extensión de la urbanización misma) por las que la función residencial urbana va adquiriendo este patrón de una estructura extensa y discontinua que cabalga sobre términos municipales colindantes.

Dentro de esta estructura, los movimientos de residentes entre municipios se asemejan menos a las migraciones que a la movilidad residencial intraurbana. Una similitud que se basa en que el desplazamiento no implica, como en la emigración propiamente dicha, una ruptura efectiva de los individuos desplazados respecto al marco de la ciudad en lo que se refiere a su entorno laboral o al conjunto de su espacio de vida y de relación social.

La generalidad de este patrón residencial urbano ha generalizado también el hábito de considerar las transformaciones de las poblaciones urbanas con una perspectiva más extensa que la del propio municipio que las acoge. A estos efectos se maneja estadísticamente el concepto de “corona” para identificar el conjunto de términos que se sitúan en el límite de la ciudad, como espacio de proximidad, desprovisto de ninguna otra connotación de relación funcional.

La corona de Málaga, en este sentido físico, la forman de oeste a este: Torremolinos, Alhaurín de la Torre, Cártama, Almogía, Casabermeja, Colmenar, Comares, El Borge, Totalán y Rincón de la Victoria. Municipios de características físicas y funcionales claramente diferenciadas, algunos de ellos (Colmenar, Comares y el Borge) poco integrados en los procesos urbanos de la aglomeración, no están considerados en el modelo territorial de Andalucía como piezas del Área Urbana de Málaga, en la que se incluye, sin embargo, Alhaurín el Grande que no es colindante. En los comentarios que siguen, adoptaremos los municipios abarcados en la denominada Área Urbana de Málaga<sup>3</sup> del modelo territorial de Andalucía, es decir, Torremolinos, Alhaurín de la Torre y Alhaurín el Grande, Cártama, Almogía, Casabermeja, Totalán y Rincón de la Victoria.

La orientación de estos apuntes es constatar dos hechos: la relación complementaria en el crecimiento de la ciudad y la corona, y la dispersión de residentes urbanos hacia el espacio metropolitano.



Observando agregadamente las poblaciones, a lo largo de la segunda mitad del siglo XX se advierte que, a pesar del cambio de modelo demográfico antes referido, el conjunto ha mantenido también desde los ochenta una línea en ascenso, sólo levemente suavizado respecto a la trayectoria precedente. Se puede notar, igualmente, la simultaneidad entre la inflexión en la curva de crecimiento de la ciudad, con el despegue

3. Los municipios de la corona no considerados, Colmenar, El Borge y Comares tienen, además, escasa incidencia en el agregado por su pequeña población.

del crecimiento de los municipios de la corona.

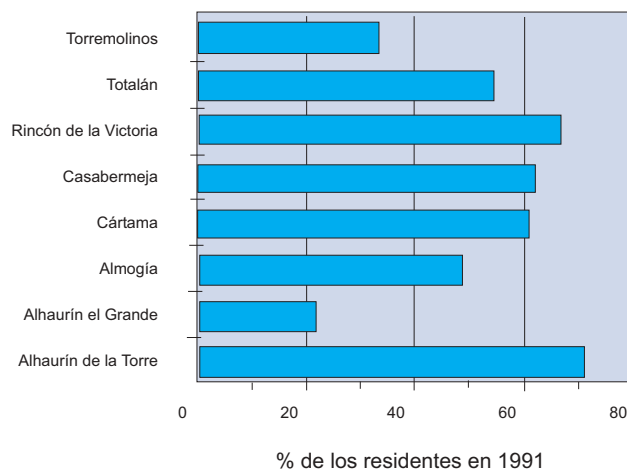
El segundo punto de atención es acerca de la irradiación de la población urbana hacia el espacio metropolitano.

Un acercamiento a la información relativa al lugar de residencia, diez años antes, de los habitantes censados en 2001 no deja lugar a dudas sobre la afirmación vertida.

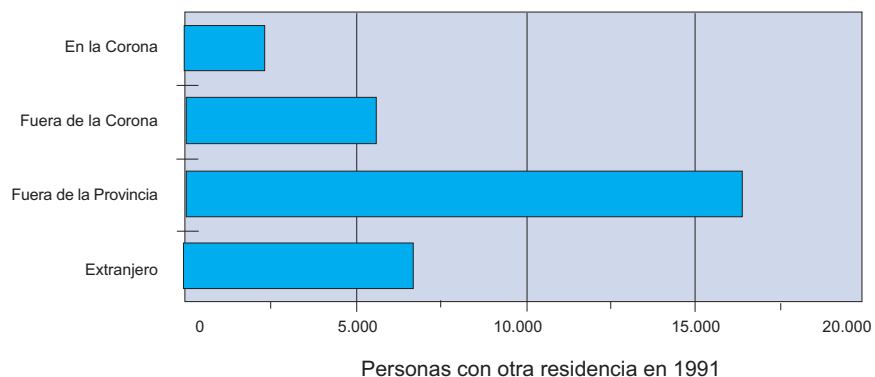
Por lo que respecta a los municipios de la corona urbana, todos ellos han afincado población antes residente en la ciudad. En los dos municipios más dinámicos demográficamente de la corona -Alhaurín de la Torre y Rincón de la Victoria- de sus actuales habitantes que no residían en el municipio en 1991, un 65 ó 70% residían entonces en la ciudad de Málaga. Incluso en el caso de Torremolinos, al que se le reconoce una capacidad de atracción propia, la proporción alcanza a un tercio del total.

La misma información relativa a Málaga muestra que la relación no es simétrica. La anterior residencia de la población censada en Málaga en 2001 muestra su efectiva capacidad de atracción. Entre los dos últimos censos, más de 30.000 habitantes se han incorporado a la ciudad, teniendo como residencia en 1991 otro lugar diferente, mayoritariamente de fuera de la provincia o del extranjero. Pero su atracción sobre la corona urbana no parece muy fuerte: tan sólo se han censado 2.239 habitantes cuya residencia en 1991 estuviera

### Residentes por municipios en 2001 con residencia en Málaga en 1991



### Población censada en Málaga en 2001 con otra residencia en 1991



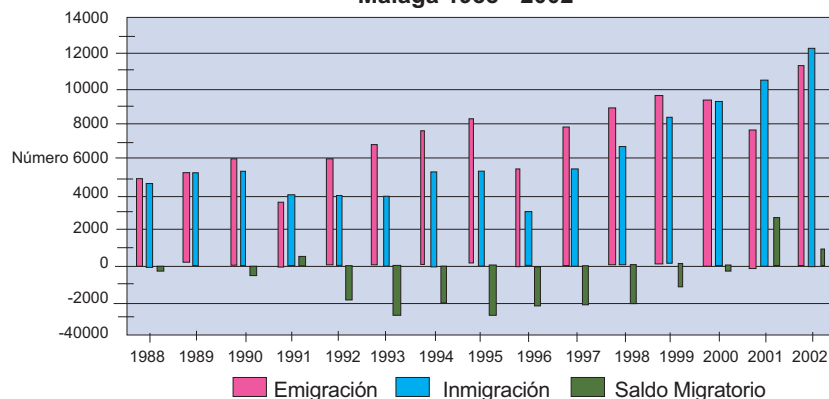
### Cuadro 3

Población censada en 2001, según su situación de residencia en 1991									
Municipio de residencia en 2001	Población en 2001	No habían nacido en 1991	Residían en el mismo municipio en 1991	Resto: Área de residencia en 1991					TOTAL
				En Málaga o Corona			Fuera del Área Urbana		
				Málaga	Corona	Suma	España	Extranjero	
Corona	132.371	16.841	81.083	17.841	1.023	18.864	9.945	6.128	34.447
Alhaurín Torre	23.132	3.205	12.433	5.302	330	5.632	1.382	480	7.494
Alhaurín el G.	17.732	2.485	13.622	339	147	486	455	684	1.625
Cártama	14.139	1.809	10.613	1.043	68	1.111	439	167	1.717
Almogía	4.185	465	3.319	193	10	203	71	127	401
Casabermeja	2.935	293	2.334	191	34	225	48	35	308
Totalán	622	68	488	36	20	56	7	3	66
Rincón de la V.	25.210	3.483	12.678	6.088	180	6.268	2.223	558	9.049
Torremolinos	44.416	5.033	25.596	4.649	234	4.883	4.830	4.074	13.787
Málaga	521.714	57.467	433.400	-	2.239	2.239	21.965	6.643	30.847
Suma	654.085	74.308	514.483	17.841	3.262	21.103	31.420	12.771	65.294

Fuente: Censo de Población de 2001. INE.

## Movilidad Migratoria

Málaga 1988 - 2002



Esta disimetría es causante del saldo negativo que en la década de los noventa ha presentado reiteradas veces el municipio en la Estadística de Variaciones Residenciales. Observadas éstas en términos de movilidad migratoria (técnicamente así se consideran los desplazamientos de residencia, si implican cambio de municipio), el municipio de Málaga presenta, a lo largo de los noventa, un saldo negativo (pérdidas por emigración) fundamentalmente por los desplazamientos residenciales a los municipios de la corona. Y aunque no se corresponde con auténticos movimientos migratorios, por las razones antes aludidas, la realidad es que se traduce en un menor crecimiento local y en un perfil migratorio complejo.

Por tanto, el hecho a retener es que la ciudad está nutriendo los crecimientos demográficos más importantes de algunos de los municipios de la corona y que ella a su vez es foco de atracción de poblaciones más lejanas, es decir, de inmigrantes con origen fuera del espacio metropolitano.

Esta circunstancia es una especie de normalización, en la medida que es una situación compartida con una gran mayoría de ciudades de talla muy diferente, particularmente de las mayores. Sin embargo, es relativamente nueva para esta ciudad, que absorbió sobre sí misma parte muy importante de la inmigración por motivos de trabajo, generada por el entorno de la Costa del Sol, al menos hasta los años ochenta, en que los núcleos turísticos refuerzan sus funciones urbanas y residenciales.

La difusión del crecimiento demográfico a la corona urbana amplía el punto de atención de la perspectiva estrictamente demográfica (Málaga no se enfrenta a una crisis de crecimiento, como veremos también al analizar el estado de la población) a la perspectiva territorial, en el sentido de valorar los elementos diferenciales (lógicamente relacionados con el mercado de la vivienda, la estructura física del espacio o la calidad ambiental) que están en el trasfondo de esta traslación del crecimiento.



### **1.3. ESTADO DE LA POBLACIÓN**

La trayectoria reciente de menor celeridad en el crecimiento demográfico está acompañada de cambios apreciables en el estado de la población. De ellos son de mayor interés aquellos que pueden incidir más claramente en sus perspectivas de crecimiento, como es el caso de las estructuras de edad y sexo y de las tasas vitales (fecundidad o mortalidad).

Este cambio en el modelo demográfico, particularmente en lo que concierne a la esperanza de vida o a la disminución de la fecundidad, viene siendo en las últimas décadas objeto de mucha atención por la forma en que afecta las expectativas de crecimiento, en todas las escalas territoriales. Más recientemente, la importancia de la inmigración extranjera, aunque desigual en su incidencia espacial, ha introducido un factor que puede llegar a tener similar trascendencia.

#### **1.3.1. La estructura de edad y sexo**

El envejecimiento es el punto de atención más importante en la evolución de las estructuras demográficas españolas por su grave incidencia en aspectos sensibles del sistema productivo, demanda de servicios, prestaciones sociales etc. El municipio de Málaga no escapa a este proceso genérico de envejecimiento, de modo que la estructura de edad y sexo se ha modificado notablemente en la última década, y aún sería más sorprendente la comparación de remontarla a veinte años atrás.

Comparando el censo de 2001 con el de 1991, cabe destacar de sus diferencias dos apuntes básicos:

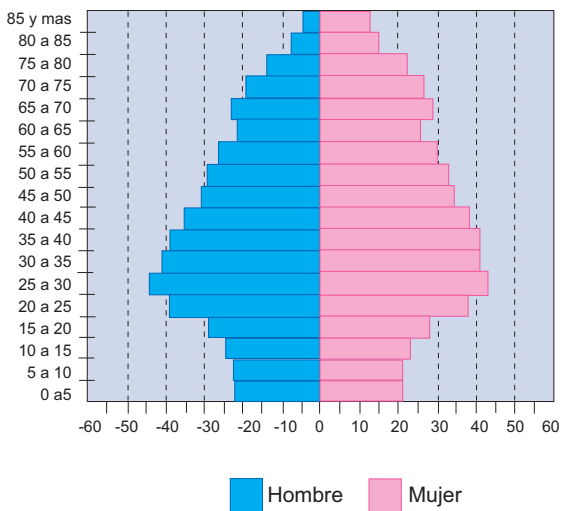
- El apreciable incremento de la proporción de ancianos: los mayores de 65 años formaban el 10,75% de la población en 1991, y asciende al 14% en 2001.
- La muy importante reducción de los menores: la población de menos de 15 años se ha reducido de un 22,4% en 1991 a menos del 16% en 2001.

En relación con la evolución general de la población española, no hay nada de anómalo en la transformación de la estructura de edad de la capital malagueña, a no ser, en términos positivos, la mayor contención de su envejecimiento.

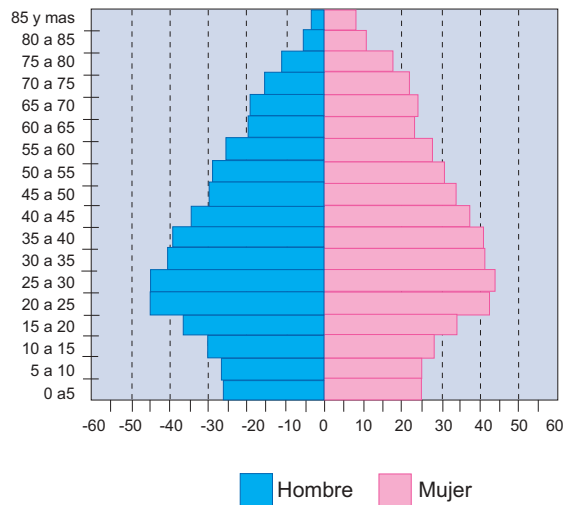
Con la perspectiva de la transformación de los últimos veinte años es fácil advertir los factores diferenciales de la población malagueña que han favorecido el estado actual de menor envejecimiento: en primer lugar, la joven estructura de la población en el punto de partida, pues la ciudad de los ochenta del s. XX, reflejaba en su juventud la trayectoria previa de fuentes de atracción inmigratoria; por otra parte, el retraso en la reducción de las tasas de fecundidad (general en Andalucía), que ha ralentizado también el proceso.

La comparación con la estructura de la población española es bastante útil para dimensionar adecuadamente la situación del municipio. Pero siendo aquella la suma de estructuras geográficas tan diferentes, es más adecuado restringir la comparación a aquellas que son más similares, como es el caso de las capitales de provincia.

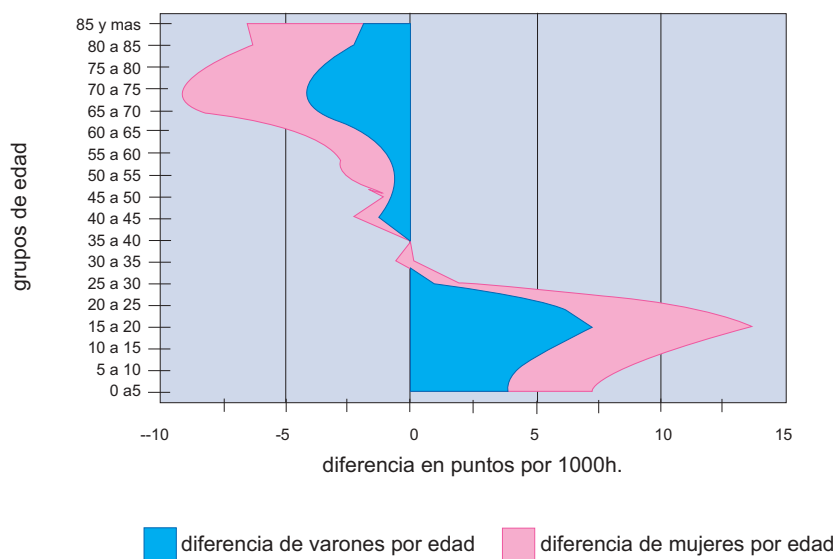
### Capitales españolas (2001)



### Málaga capital (2001)



## Comparación Pirámides Málaga y capitales españolas



Respecto a la media de la población de las capitales españolas, la estructura demográfica del municipio de Málaga se advierte muy positiva, tanto en la sex ratio, como en aspectos muy sensibles de la manifestación del envejecimiento: una reducción de los jóvenes, mucho menos acusada, y un peso de los ancianos mucho más leve.

No entraremos en la pormenorización de tales diferencias que se advierten visualmente en los gráficos adjuntos. Cabe añadir además, que las ventajas serían mucho más visibles de haber seleccionado el estrato de capitales de más de 500.000 habitantes, pues en este agregado que incluye las dos grandes ciudades españolas es donde los problemas alcanzan niveles más acusados.

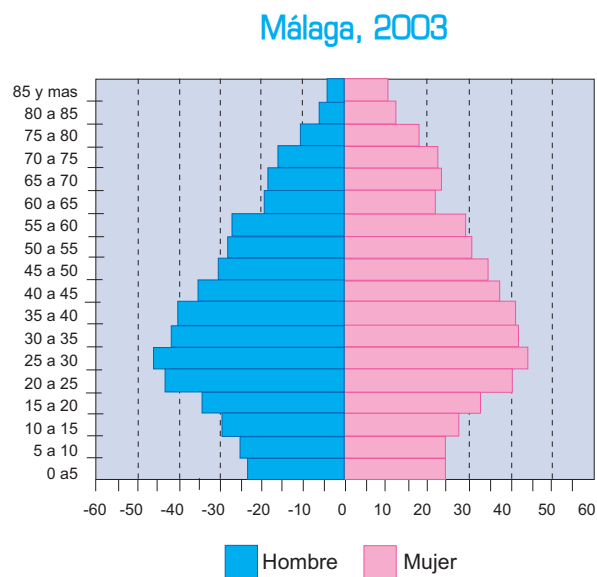
Dejando aparte el aspecto comparativo, merece una valoración los efectivos reales y su estructura. Tomemos de referencia (Cuadro 4) el padrón de 2003.

Resumiendo los datos de la pirámide de 2003, el municipio cuenta con 84.892 menores de 15 años, y 78.043 de más de 65, y dentro de ellos es importante el peso de los mayores ancianos: asciende a 18.058 los empadronados de más de 80 años (casi 34.000 los que exceden los 70 años). Tales efectivos reflejan la estructura antes comentada.

## Cuadro 4

Habitantes por edad y sexo según el Padrón de 2003		
edad	Hombres	Mujeres
0-4	12.751	13.408
5-9	13.892	13.460
10-14	16.159	15.222
15-19	18.783	17.889
20-24	23.509	22.494
25-29	25.219	24.125
30-34	22.754	22.844
35-39	22.048	22.749
40-44	19.399	20.586
45-49	16.868	19.014
50-54	15.412	16.808
55-59	14.810	15.988
60-64	10.793	12.078
65-69	10.234	12.902
70-74	8.780	12.307
75-79	5.935	9.827
80-84	3.310	6.685
85 y más	2.327	5.736
total	262.983	284.122

Fuente: Padrón de Habitantes.



Cabe añadir algunas observaciones adicionales y positivas en las perspectivas demográficas. Entre los menores de 15 años, se percibe el efecto de la caída de la fecundidad en la reducción del grupo de 5 a 9 años, respecto al estrato de 10 a 14 años, el más numeroso de este colectivo de menores. Sin embargo, no prosigue la disminución hacia el escalón de 0 a 4 años, lo que parece reflejar la paralización del ritmo de descenso de los nacimientos (realmente, el incremento de los mismos a partir de 2000).

Resulta también positivo y de destacar que el grupo de edad más extenso se sitúe en el intervalo de edades de 20 a 29 años, algo más joven que el de la pirámide española. La brusca caída de los nacimientos desde 1975 a nivel español hace que la generación más numerosa sea la nacida entre 1972 y 1976, y sean

menguantes las siguientes, en tanto que en Málaga el descenso en el volumen de nacimientos se inicia después de 1977. Este estrato de 20 a 29 años se aproxima a las 100.000 personas. Habida cuenta del retraso de la edad media de la maternidad y especialmente el de la tasa de fecundidad máxima, desplazada a los 30 años o más (en 2000 era a los 31 años en España o a los 30 en Andalucía) cabe esperar una recuperación de los nacimientos simplemente por la llegada a esa edad de máxima fecundidad de este estrato más extenso.

El índice de masculinidad se sitúa en 92,67, pero este desequilibrio entre sexos en realidad no es pernicioso, pues no afecta a las edades de procreación. De hecho la sex ratio por debajo de los 65 años es bastante equilibrada. El índice de masculinidad es en torno a 98 varones por 100 mujeres, tanto en las edades jóvenes como maduras (en los menores exceden los varones a las mujeres, como es normal por la ratio desigual de los nacimientos). Es la mayor longevidad de las mujeres la que provoca el desajuste, por ello se concreta en las poblaciones mayores. Por encima de los 65 años el índice de masculinidad queda reducido a 64 varones por 100 mujeres.

En resumen hablamos de una estructura, comparativamente al menos, no muy envejecida que puede permitir unos años de crecimiento aunque se avance en la línea de envejecimiento, proceso éste cuya involución exigiría un cambio brusco del modelo demográfico o una irrupción masiva de inmigrantes.

### **1.3.2. Las tasas vitales: natalidad y mortalidad**

Se ha destacado la reducción del crecimiento por vía vegetativa, que ha sido uno de los signos más sobresalientes de la evolución demográfica desde los años ochenta. Establecido este hecho, conviene, sin embargo, precisar dos aspectos de la movilidad natural:

- La recuperación, aunque sea incipiente, de las tasas de natalidad.
- La mejora de las tasas de mortalidad a las diferentes edades.

Las tasas brutas de natalidad y mortalidad o el volumen absoluto de nacimientos y defunciones son muy adecuadas para medir el saldo efectivo del crecimiento por vía natural. En el Cuadro 5 se recoge la serie correspondiente a 1980-2002, junto a los valores de 1977, fecha a partir de la cual se inicia la inflexión en la curva del crecimiento natural.

Sobre esta serie se observa que la crisis en el volumen de nacimientos, que se inicia en Málaga después de 1977, se ha mantenido como en la media española hasta mediados de los noventa, y que la recuperación que entonces se inicia ha sido muy tenue hasta fechas muy recientes. El incremento en los

## Cuadro 5

Evolución de la Movilidad Natural			
Años	Nacimientos	Defunciones	Saldo Natural
1977	9.782	3.561	6.221
1980	8.850	3.604	5.246
1981	8.651	3.682	4.969
1982	8.489	3.712	4.777
1983	7.942	3.774	4.168
1984	7.738	3.683	4.055
1985	7.264	3.996	3.268
1986	6.941	3.916	3.025
1987	6.776	4.025	2.751
1988	6.536	4.063	2.473
1989	5.317	3.907	1.410
1990	5.491	4.016	1.475
1991	5.800	4.053	1.747
1992	5.879	4.042	1.837
1993	5.694	4.097	1.597
1994	5.244	4.221	1.023
1995	5.226	4.123	1.103
1996	5.143	4.278	865
1997	5.229	4.206	1.023
1998	5.104	4.253	851
1999	5.495	4.348	1.147
2000	5.659	4.539	1.120
2001	5.688	4.186	1.502
2002	5.789	4.340	1.449
2003	6.308	4.650	1.658

Fuente: Movimiento Natural de la Población. INE.

inicios de siglo es por el contrario muy significativo. La situación actual parece una recuperación, por tanto, respecto al umbral más bajo de la natalidad que se sitúa en los años centrales de los noventa.

El aumento de los nacimientos está asociado a la recuperación de la fecundidad. Frente a ese punto crítico de mitad de los noventa que redujo el número de hijos por mujer a 1,12, es alentador que esta tasa de descendencia final en el año 2003 se aproxime a 1,4 (Cuadro 6). Parece responder a un repunte efectivo de la fecundidad, cuyo horizonte de crecimiento es aventurado establecer, pues la única referencia sería la comparación con otras poblaciones (países europeos) que se adelantaron en el modelo y, lógicamente, existen pocas certezas sobre tales similitudes.

**Cuadro 6**

Descendencia Final <sup>4</sup> 1996 y 2001	
Año	Hijos por mujer
1996	1,12
2001	1,28
2003	1,38

Fuente: Movimiento natural de la población.  
INE. E.P.

Señalemos también que el incremento de la tasa de fecundidad se ha producido, como en el resto de España, con cierto desplazamiento en cuanto a las edades de la maternidad, de modo que la máxima intensidad se ha desplazado al grupo de edad de 30 a 34 años.

**Cuadro 7**

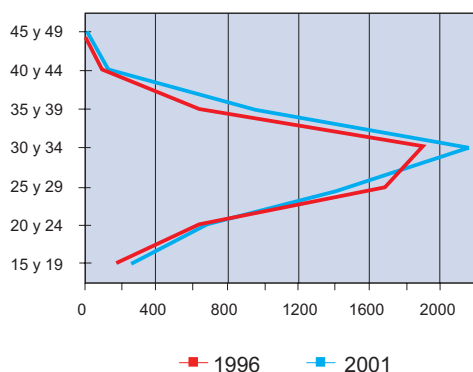
Municipio de Málaga Tasas de fecundidad específicas en 1996, 2001 y 2003							
	Grupos de Edad						
	15 y 19	20 y 24	25 y 29	30 y 34	35 y 39	40 y 44	45 y 49
1996	7,96	25,29	72,19	83,78	30,08	5,44	0,12
2001	13,95	29,37	64,86	98,61	43,52	6,04	0,06
2003	13,86	34,80	65,82	103,74	50,46	7,72	0,06

Fuente: Movimiento natural de la población. INE. E.P.

4. Número medio de hijos que tendría una mujer si a lo largo de su vida fecunda tuviera la fecundidad por edad que se ha observado en dicho período.

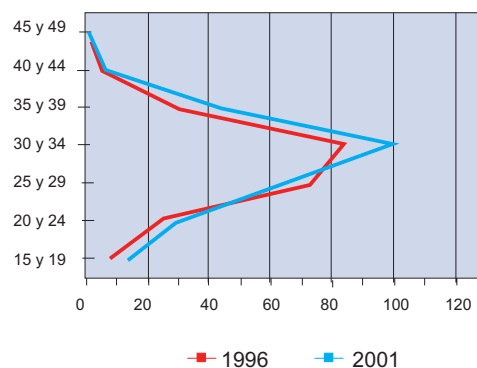
## Nacimientos por edad de la madre

### Málaga capital



## Tasas de fecundidad por edad

### Málaga capital



En el mismo periodo, la mortalidad se ha desenvuelto con menores cambios. Se ha ido produciendo un ascenso moderado del número de defunciones, pero las tasas brutas de mortalidad, en torno al 8 por mil, se han diferenciado poco a lo largo de estos años.

Bajo esa estabilidad de la tasa bruta se encubre una mejora sustantiva en las tasas de mortalidad específica (Cuadro 8), aunque no se reflejen en la tasa bruta debido al peso progresivo de los grupos de mayor edad.

Respecto a los cambios de la mortalidad específica, cabe señalar dos aspectos muy significativos:

- La reducción de la mortalidad infantil: se ha rebajado entre 1996 y 2001 de 7,97 a 4,75 por mil, recortando su diferencia con la media española, que en 2001 se valora en 3,5, con la que en un horizonte próximo se unificará.

- La reducción de las tasas entre los grupos de edades más avanzadas. De modo que ello incide en un incremento de la esperanza de vida en las edades superiores a los 65 años.



## Cuadro 8

Tasas de mortalidad por edades en 1996 y 2002						
	habitantes (Padrón)		Defunciones		Tasas de mortalidad	
	1996 <sup>5</sup>	2003	1996	2002	1996	2002
0 a 9	61.113	53.511	51	44	0,83	0,82
10 a 19	88.125	68.053	26	24	0,30	0,35
20 a 29	96.869	95.347	80	51	0,83	0,53
30 a 39	85.028	90.395	161	98	1,89	1,08
40 a 49	69.025	75.867	166	174	2,40	2,29
50 a 59	54.906	63.018	309	303	5,63	4,81
60 a 69	48.209	46.007	663	629	13,75	13,67
70 a 79	31.523	36.849	1238	1243	39,27	33,73
80 y más	14.338	18.058	1584	1772	110,48	98,13
total	549.136	547.105	4278	4340	7,79	7,93

Fuente: Movimiento natural de la población. INE. E.P.

### 1.3.3. Intensificación del crecimiento: la inmigración extranjera

Una cuestión de interés especial en el estado de la población y en sus perspectivas de evolución en el medio plazo es la intensificación reciente de su crecimiento. La población empadronada ha pasado de 528.074 habitantes en 1998, a 547.105 en 2001. La cuestión es que el incremento poblacional constatado en el quinquenio 1998-2003 excede el de los aportes derivados de la movilidad natural, a pesar de la mejora percibida en este periodo, y ha de deberse a un saldo inmigratorio mucho más elevado que el reflejado estadísticamente.

La incertidumbre de las fuentes estadísticas adquiere una importancia extraordinaria al valorar el alcance de la movilidad migratoria.

La dinámica de crecimiento de la población se basa en dos componentes: el crecimiento vegetativo y el saldo migratorio. Sobre la dinámica natural, se cuenta con la estadística de los Movimientos Naturales de la Población obtenidos a partir de los registros civiles. Para la movilidad migratoria, la fuente más idónea es la Estadística de Variaciones Residenciales derivada de las altas y bajas padronales de los individuos en los respectivos municipios.

5. El padrón de 1996 adolece de una apreciable inflación, por lo que las tasas específicas de 1996 serían en realidad más elevadas. La evolución es, por tanto, más positiva que la reflejada en el cuadro.

## Cuadro 9

Tasas de mortalidad por edades en 1996 y 2002		
	Saldo entre altas y bajas residenciales	Saldo entre nacimientos y defunciones
1991	448	1.747
1992	-1978	1.837
1993	-2853	1.597
1994	-2235	1.023
1995	-2832	1.103
1996	-2317	865
1997	-2288	1.023
1998	-2124	851
1999	-1297	1.147
2000	-142	1.120
2001	2661	1.502
2002	838	1.449
2003	2.973	1.658

Fuente: Estadística de variaciones residenciales en Andalucía. Movimiento natural de la población. INE. E.P.

En el Cuadro 9 se juxtaponen los resultados de la movilidad natural y migratoria de acuerdo a las dos fuentes comentadas. Si bien se advierte la favorable evolución que se inicia con el nuevo siglo, no está de acuerdo con el crecimiento real registrado en el padrón. El saldo migratorio del quinquenio 1998-2003 de la Estadística de Variaciones Residenciales sumado al crecimiento natural de esos años, no justifica el crecimiento reflejado en el padrón.

Considerando que los valores de nacimientos y defunciones son por la naturaleza de este registro datos muy fiables, y que también deben serlo las cifras oficiales de población obtenidas del padrón oficial, la debilidad parece recaer en los resultados de la Estadística de Variaciones Residenciales. Haremos por ello una valoración indirecta del saldo migratorio obviando esta fuente.

El saldo entre nacimientos y defunciones -lo que se denomina crecimiento natural- añadido para un periodo dado a la población de partida debe constituir la población final, en ausencia de modificación por vía migratoria. Por ello es muy útil la valoración conjunta para un periodo de observación, de la variación del número de habitantes y el incremento natural producido en el mismo periodo, para estimar las pérdidas o

## Cuadro 10

Saldo migratorio reciente, estimado con referencia a la Población Oficial				
Padrón	Población oficial	Crecimiento real	Crecimiento vegetativo	Saldo Migratorio estimado
1998	528.079	19.026	6.069	12.957
2003	547.105			

Fuente: E.P.

aportes al crecimiento debido a las migraciones. Bajo esta estimación, en el último quinquenio el saldo inmigratorio habría duplicado el crecimiento habido por vía natural.

Este procedimiento hace descansar la fiabilidad de la estimación del saldo migratorio en la fiabilidad de los datos de la movilidad natural (que, como se ha dicho, se estima alta), y por otra, en la exactitud del registro padronal al medir el volumen efectivo de habitantes en el periodo. La incertidumbre se desplaza, por tanto, a la fiabilidad de la población oficial.

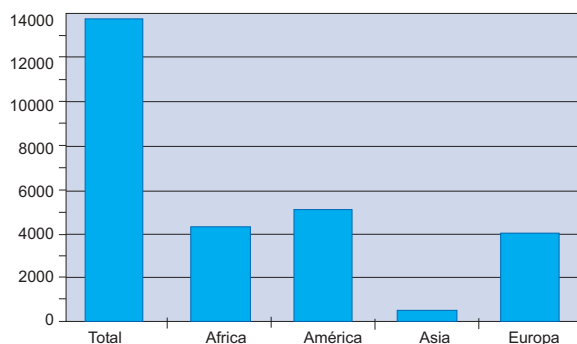
Según el cálculo anterior, la población oficial en 2003, cifrada en 547.105 habitantes, implica un saldo migratorio reciente, no sólo positivo, sino de apreciable volumen: del orden de 12.957 personas en el periodo de 1998 a 2003. Cifra un tanto llamativa respecto a los datos registrados como cifras oficiales de altas y bajas residenciales, a la que, sin embargo, hay que conceder un margen de confianza debido a su coincidencia con el crecimiento progresivo de inmigrantes extranjeros.

Es éste un colectivo en crecimiento, formado por nacionalidades diversas, pero en general de países de fuera de la UE, que se ajusta mayoritariamente al perfil general que se viene identificando como inmigración económica. Málaga, que parte de una tasa de extranjería muy moderada, está siendo un punto más de destino de esta inmigración, como tantas ciudades mediterráneas. La importancia creciente de los extranjeros en la ciudad queda claramente reflejada en el padrón, como se puede apreciar gráficamente. La diferencia en el número de extranjeros empadronados entre 1998 y 2003 supone un aumento de más de 13.000 personas, lo cual implica un ritmo medio anual de 3.250 empadronamientos. La población de procedencia africana y americana son los aportes principales en el incremento.

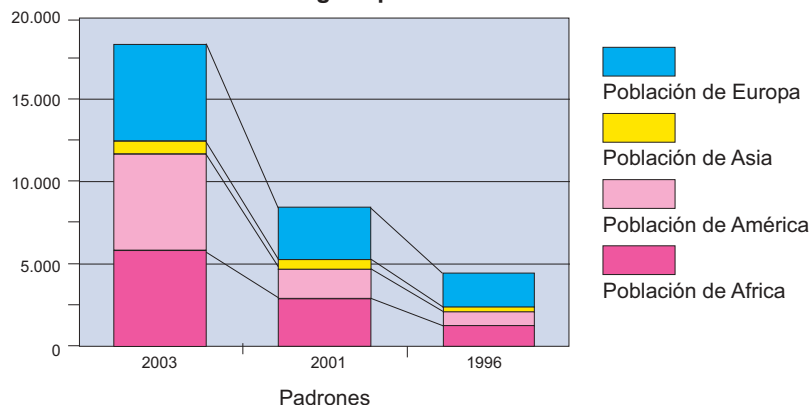
Con la natural cautela en la valoración del fenómeno (por ejemplo, sobre si constituyen nuevos aportes netos o afloramiento estadístico de población asentada) y con la incertidumbre también acerca del alcance que puede tener tras el proceso de regulación, la realidad es que se trata de una población creciente, según

se aprecia en la escena urbana. Esta presencia parece ratificar el crecimiento que el padrón registra, y que puede entenderse como el inicio de un proceso de mayor intensidad en el crecimiento demográfico.

### Crecimiento de la Población Extranjera Diferencia entre 1998 y 2003



### Población extranjera empadronada Málaga capital



#### 1.3.4. Población vinculada

Terminamos el examen del estado de la población ampliando la perspectiva del colectivo que constituye la población urbana, con una mención al conjunto de la población vinculada. Con este término se hace referencia a la población censada y a la no residente habitual, pero con una relación funcional con el municipio.

A muchos efectos de la planificación física y de los servicios, es la carga total de población la que adquiere mayor significado. Sin embargo ha sido siempre de difícil cuantificación la población adicional sin residencia habitual. El concepto censal "población de hecho", que aunaba los residentes presentes en el momento censal con los transeúntes en ese momento en el municipio, no alcanzaba tampoco a medir este colectivo. Este concepto ha quedado eliminado desde el censo de 1991.

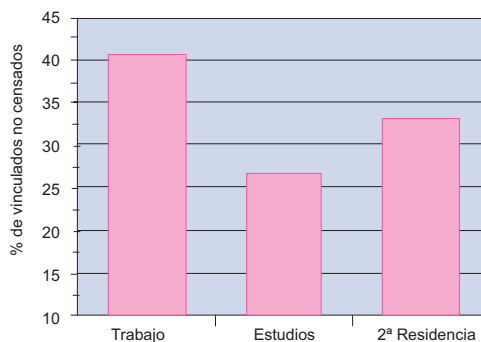
El interés de conocer el conjunto de población que de alguna manera gravita sobre las localidades se ha reflejado en el censo de 2001 a través de la contabilización de la denominada “Población Vinculada”, que se define como el conjunto de personas censables (es decir, con residencia en España) que tienen algún tipo de vinculación habitual con el municipio en cuestión, ya sea porque habitualmente residen en él o, no siendo éste el caso, porque trabajan o estudian allí, o porque suelen pasar en él ciertos períodos de tiempo (veraneos, puentes, fines de semana...)

**Cuadro 11**

Población Vinculada (CENSO DE 2001)		
Residentes	Habitantes	Tasa (por 100 residentes)
Sólo reside	319575	-
Reside y trabaja	156102	-
Reside y estudia	43987	-
Reside y 2ª Residencia	4750	-
Total residente	524414	-
NO HABITUALES		
Por trabajo	34448	6,57
Por estudios	22769	4,34
Por 2ª Residencia	28134	5,36
Total Vinculada n. r.	85351	16,25
TOTAL	609.765	

Fuente: Censo de Población de 2001. INE. E.P.

**Vinculados no censados en Málaga**  
**% Por motivos de la vinculación**



El recuento de esta población vinculada no residente habitual (en lo sucesivo vinculada n.r.) añade a la población residente en Málaga un 16,25% más de población.

Las razones de la vinculación es un aspecto registrado en el censo de interés para la comprensión de las relaciones de la población no residente con el municipio. Se diferencian razones de trabajo, motivo de estudio o estancias en segunda residencia. La distribución de la población vinculada en el municipio, según estos motivos, se recoge en el Cuadro 11.

No existe una explicación en el censo de cómo se ha contabilizado la población vinculada n.r. Un análisis de los datos nacionales induciría a una valoración más elevada. Por ejemplo, los ocupados españoles de 16 años y más, que se censan en España trabajando en Málaga, ascienden a 190.550. Los ocupados residentes en Málaga que trabajan en Málaga son 152.820. La diferencia entre ambos, 46.532 ocupados, pareciera ser la cifra real de vinculaciones por motivos de trabajo, sin embargo la cifra es, como se muestra en el cuadro anterior, 34.448. Podría también apuntarse la fecha del censo, como un factor incidente en la minusvaloración del fenómeno, pues marzo no es una fecha de máxima actividad.

Igualmente, las personas que se relacionan con una segunda residencia en el municipio de Málaga son en España 39.641. La cifra es acorde con el total de viviendas secundarias censadas en el municipio (16.661 viviendas en esta condición). Si a la población española con segunda residencia en Málaga se le restan 4.750 residentes malagueños con segunda residencia en el propio municipio, pareciera que la población vinculada n.r. en función de la segunda residencia ascendería a algo más de 34.000 personas. La cifra censada es 28.134.

A pesar de la salvedad anterior, que sólo es un comentario sobre la posible estimación a la baja de la población vinculada n.r., cabe valorar como un avance importante de la información censal ese concepto de población vinculada por permitir un mayor acercamiento al conocimiento de carga demográfica efectiva del municipio.

En realidad es un acercamiento muy acertado, algo menos fiable si se trata de localidades turísticas. No abarca lógicamente a la población flotante con presencia sólo puntual generada por la propia actividad, y asociada a establecimientos turísticos. Pero además no incluye como residente temporal a la población con segunda residencia en estas localidades cuya residencia habitual es en el extranjero, pues el límite del censo es la población que se censa en el conjunto del territorio español. Este déficit es tanto más notorio cuanto mayor es la presencia de turismo residencial extranjero. Málaga, como municipio turístico, participa normalmente de este déficit en la valoración del fenómeno. Pero cabe destacar que le afecta en una proporción menor que a los municipios que tienen en el turismo su funcionalidad básica.

La tasa de vinculación debida a la segunda residencia es muy inferior en Málaga capital que en municipios de su proximidad como Rincón de la Victoria o Torremolinos y Benalmádena. Aunque a semejanza de ellos una parte importante de su población vinculada n.r. se debe a la segunda residencia (28.234 personas, es decir, un tercio de la vinculada), la proporción sobre el total de población es mucho menor que en los municipios turísticos. Incluso puede avanzarse la hipótesis de que parte de esta segunda residencia tenga una finalidad diferente a la de ocio, habida cuenta del peso de las otras razones de vinculación<sup>6</sup>.

El hecho a retener es que, con la limitación que la fuente puede incluir, se refleja la presencia en la ciudad de una población adicional de 85.351 habitantes en calidad de vinculada no residente habitual.

El concepto de población vinculada n.r. escapa a la valoración del padrón que tiene como objeto la población que oficialmente reside de manera habitual. Si se incorpora la cifra de población vinculada n.r. que ha mostrado el censo de 2001, a la de población oficial del 2001, el conjunto de la población vinculada en esta fecha ascendería a 619.558 personas. Considerando el mismo volumen de población vinculada no residente en el año 2003, y sumada a la población oficial, según el padrón de esta fecha, la carga del municipio ascendería en este otro momento a 632.456 habitantes.

La proyección demográfica es esencialmente un ejercicio de predicción sobre el horizonte hacia el que discurre una población cualquiera a la luz de las estructuras observadas y la tendencia de su dinámica natural y migratoria.

La prospección se basa, por tanto, en estimar cómo evolucionará la población de partida de acuerdo a la evolución previsible de la esperanza de vida, la fecundidad y naturalmente las movilidades migratorias. La lógica de la prospección es observar el comportamiento de estos componentes en un agregado poblacional

## Cuadro 12

Málaga: Población total con las diferentes valoraciones de la población residente			
Población vinculada según el censo de 2001	Población empadronada		Suma
85.351	Padrón de 2001	534.207	619.558
	Padrón de 2003	547.105	632.456

Fuente: Censos y Padrones. E.P.

6. No es infrecuente, por ejemplo, en ciudades universitarias, que las familias adquieran en ellas segunda residencias para alojar en un momento dado a sus hijos estudiantes.

de límites bien definidos y volumen suficiente para estimar sus tendencias.

Ciudades como Málaga cubren claramente esta segunda condición. Sin embargo, la autonomía que se supone característica de la población de cada municipio (motivo por el cual la escala municipal ha sido tradicionalmente muy aceptada en los análisis demográficos) cada vez es menos cierta en los entornos de las ciudades, debido a la fluidez de la movilidad residencial entre la ciudad y los municipios contiguos.

La consideración aislada del municipio central respecto a la evolución de los municipios de su entorno implica observar, como movilidad migratoria, los movimientos residenciales entre espacios próximos y conectados funcionalmente, aunque divididos por límites administrativos. La observación conjunta de la ciudad con su corona evita este desenfoque y, sobre todo, permite valorar el volumen completo del crecimiento, del que efectivamente la ciudad es el motor, dado su peso poblacional y funcional sobre el conjunto.

Estas consideraciones nos hacen orientar la prospección demográfica al conjunto de Málaga y su área urbana, entendida ésta como el agregado de Torremolinos, Alhaurín de la Torre y Alhaurín el Grande, Cártama, Almogía, Casabermeja, Totalán y Rincón de la Victoria. La población del área urbana ascendía oficialmente en 2001, según el padrón, a 663.396 habitantes, de los cuales 534.207 corresponden a Málaga y 129.189 a la corona. Por los criterios de proximidad física y fluidez de movilidad entre los municipios, en este agregado se cuenta también Torremolinos (46.313 habitantes en esta fecha, según el padrón), con una dinámica menos dependiente del impulso de la ciudad que el resto de la corona, pero tampoco indemne a su influencia.

La proyección conjunta del área urbana permite obviar la incertidumbre de los cambios asociados a la movilidad interna de carácter esencialmente residencial, pero lógicamente deja planteadas las restantes incógnitas que se manejan al proyectar los crecimientos.



## **1.4. PERSPECTIVAS DE CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO DEL ÁREA URBANA DE MÁLAGA**

En el momento actual este ejercicio resulta especialmente incierto, menos por la dinámica natural de la población (aunque quizás se esté en el comienzo de una nueva fase de esta dinámica demográfica) y más por el tema de las migraciones. Incluye siempre una mayor complejidad de estimación, especialmente en la actualidad, pues el peso de la inmigración económica en gran parte ilegal la convierte en una variable independiente de difícil previsión estadística.

Por otra parte, es un ejercicio absolutamente necesario a efectos de planeamiento físico y social. En el caso de Andalucía, el IEA ha respondido a esta demanda social efectuando la proyección de la población general de Andalucía y de distintas demarcaciones de carácter subregional para el horizonte de 2016 y 2051, con base en la población de 1998.

Es éste un trabajo de gran fiabilidad, cuyos resultados analizaremos en primer lugar, y posteriormente valoraremos con la perspectiva de las transformaciones más recientes de la población local.

### **1.4.1. Proyección demográfica de Andalucía (1998 - 2050)<sup>7</sup>**

Tomando como base la estructura de la población de 1998, el IEA ha elaborado la proyección demográfica a distintas escalas territoriales; define el escenario de la proyección como el periodo de 2003 a 2016, aunque la continúa hasta 2050, un horizonte más lejano, respecto al cual la proyección es un ejercicio sobre la situación a la que se llegaría de mantenerse estables las distintas hipótesis planteadas.

La estimación de la población en el periodo que cubre la proyección es el resultado de la predicción individualizada de fecundidad, mortalidad- esperanza de vida y movilidad migratoria. La predicción de cada uno de estos componentes se realiza en función de unas determinadas hipótesis, basadas en la trayectoria precedente y en las expectativas que sugieren el conjunto de factores que los condicionan. La validez de la proyección se basa, por tanto, en las hipótesis adoptadas que dibujan escenarios alternativos.

El conjunto de las hipótesis barajadas se puede resumir en los siguientes términos:

#### **a) Hipótesis relativas a la mortalidad**

El análisis de la mortalidad y la esperanza de vida lleva a la hipótesis de que los cambios serán tendentes a la mejora de las tasas, particularmente, tal como se viene experimentando, en

7. Proyección de la población de Andalucía 1998-2051. Avance de resultados. IEA, 2000.

la mortalidad de los mayores. Por lo tanto, la esperanza de vida no sólo al nacer, sino en las edades avanzadas, puede todavía mejorar, en función de esta mejoría de las tasas específicas de mortalidad de los mayores en la que todavía se puede avanzar.

La proyección contempla dos hipótesis:

- hipótesis 1, “la más favorable”, es la de mantener los altos índices de mejora de esperanza de vida, especialmente en los mayores de 65 años, en todo el periodo de proyección.

En consecuencia la esperanza de vida a los 65 años en 2016 se habría incrementado en 3, 2 años.

- hipótesis 2, denominada de “agotamiento de la mejora”, supone una restricción, respecto a la anterior, basada en la sospecha de que se vislumbre ya el techo (caso de que no aparezcan nuevos elementos) en el margen de mejora de la mortalidad de mayores. Implica no obstante una mejora final en la esperanza de vida al nacer, especialmente favorable para los varones (3,8 frente a 3,3 de las mujeres).

Ambas hipótesis se justifican en el diferencial negativo actual respecto a la media española y la tendencia a la convergencia.

#### **b) Hipótesis relativas a la fecundidad**

Respecto a la fecundidad se plantean varios escenarios que responden a la especulación o valoración de que la situación vivida recientemente, con un retraso tan acentuado en la maternidad y descenso de la descendencia final, sea un problema en cierta medida coyuntural o que sea estructural.

En el presupuesto primero, que la situación de retraso en la maternidad esté siendo una respuesta coyuntural (en parte) a las dificultades de incorporación de esta generación al mercado de trabajo, cabe plantear una mejora a medida que la generación menguante haga el relevo. Bajo este presupuesto se plantean dos hipótesis:

-Hipótesis 1: rejuvenecimiento intenso de la edad de maternidad (28,7 años) y recuperación de la descendencia final hasta 1,9.

-Hipótesis 2: rejuvenecimiento moderado de la edad de maternidad (29,9 años) y recuperación de la descendencia final hasta 1,7.

Otro presupuesto es considerar que la situación alcanzada en edad media de maternidad y en cuanto a descendencia final es estructural, lo cual induce a una valoración negativa de su transformación a medida que incidan factores sociales (ampliación de la actividad femenina, ciclos formativos de mayor duración,...); en ese presupuesto se basa la hipótesis tercera, que no se considera probable.

-Hipótesis 3: mantenimiento del retraso de edad a la maternidad (31,56) y el descenso de la descendencia final.

### **c) Hipótesis relativas a la movilidad migratoria**

El momento de elaboración de la proyección hace que la misma esboce respecto a la migración un escenario muy conservador, menos acorde a cómo la realidad se ha manifestado en el Estado y en la Comunidad con el crecimiento de las inmigraciones extranjeras.

El análisis de la movilidad mostraba una gran regularidad en el calendario de las migraciones, por lo que la proyección establece la distribución por edades constante (pero diferente según los lugares, los grupos migratorios, sean interiores, exteriores a la UE, etc.) en todo el periodo de proyección, de modo que los posibles escenarios los plantean afectando a la intensidad y no el calendario.

La intensidad de las migraciones se valora en dos hipótesis. En ambas las migraciones interiores se tratan de igual manera: estabilizadas en los niveles migratorios actuales con el resto de España, aumento en el corto plazo de las migraciones de proximidad y una tendencia a la amortiguación. La variante entre las dos hipótesis se establece en función del comportamiento de la inmigración exterior.

-Hipótesis 1, "principal": mantiene constante la inmigración observada. Bien entendido que se refiere a la situación del momento de elaboración de la proyección, y toma como referente para la inmigración extranjera los permisos de trabajo concedidos.

-Hipótesis 2, "variante alta": duplica en el periodo de proyección el saldo de las migraciones exteriores contemplado en la hipótesis 1.

#### **1.4.2. Resultados para el conjunto del Área Urbana de Málaga**

La combinación de estas hipótesis genera escenarios diferentes con resultados también distintos en la estimación de los efectivos y estructura de la futura población. No todas las combinaciones resultan igualmente probables o razonables. De las combinaciones posibles, el IEA ha seleccionado la denominada como de "crecimiento medio" para aplicarla a los diferentes ámbitos subregionales contemplados en la planificación de la administración. Entre ellos, el modelo territorial de Andalucía<sup>8</sup>. La combinación de hipótesis que se conjugan en la proyección de "crecimiento medio", aplicado a los ámbitos subregionales, es la siguiente:

8. IEA: Proyección de la población de Andalucía por ámbitos subregionales (1998-2016).

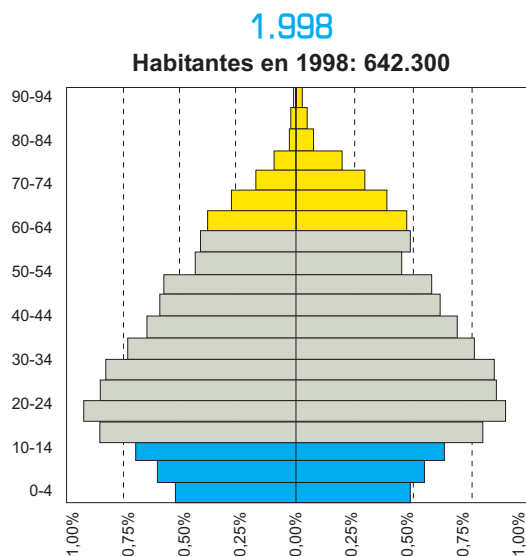
a) respecto a la mortalidad, la hipótesis más favorable.

b) respecto a la fecundidad, la hipótesis 2 (rejuvenecimiento moderado de la maternidad y elevación de la descendencia final a 1,7 ).

c) respecto a la movilidad migratoria, la hipótesis principal (se mantiene constante la inmigración extranjera).

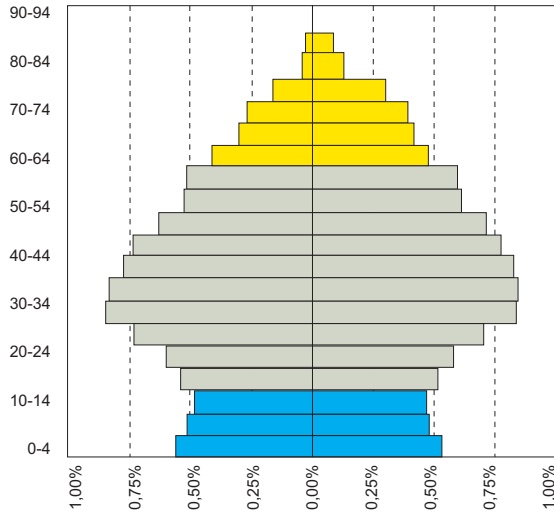
De este trabajo recogemos los principales resultados de la proyección para el ámbito territorial que corresponde a Málaga y su área urbana.

En los gráficos adjuntos se reproduce la curva de crecimiento, y las pirámides con los efectivos por edad y sexo que se derivan de esta proyección, desde la estructura de partida correspondiente a 1998, a la de 2016, horizonte final contemplado, incluyendo también la intermedia de 2010.



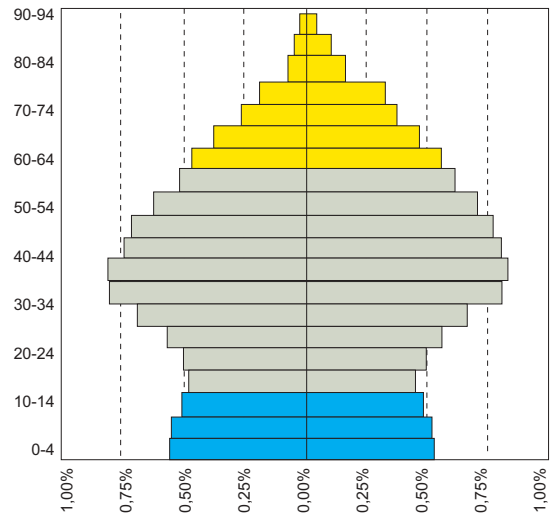
2.010

Habitantes en 2010: 644.200

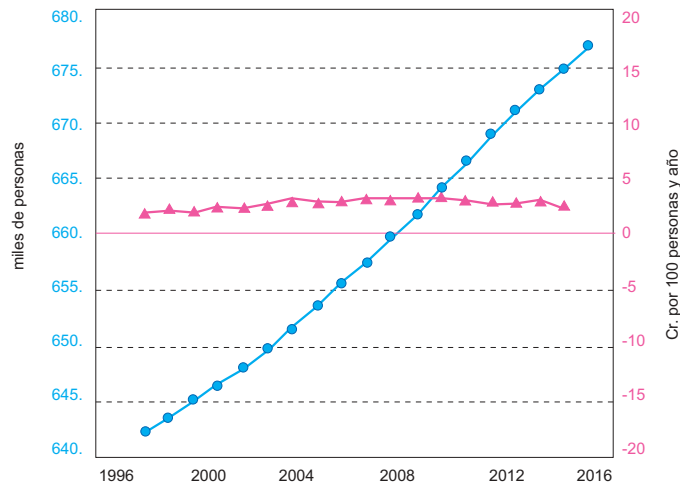


2.016

Habitantes en 2016: 676.800



### Evolución del crecimiento en el periodo de proyección



Sobre dichos gráficos se percibe un crecimiento estable y moderado, en el que cabe destacar el sostenimiento del mismo a lo largo del periodo de proyección, que lleva a estimar la población en 676.880 habitantes en 2016, desde los 642.300 de partida. E igualmente la estabilidad del ritmo de crecimiento, a razón de un 3 por mil anual, con un cierto incremento hacia el año 2009-2010 (3,6 por mil).

Junto al crecimiento se hacen sensibles los cambios estructurales asociados. Tales cambios (visualmente ya se advierten en los gráficos de las pirámides) se pueden valorar más sintéticamente comparando por grandes grupos de edades y por sexo, el volumen y la proporción de los efectivos en el punto de partida y en la población proyectada (Cuadro 13).

La proyección muestra que efectivamente se acentúa la tendencia al envejecimiento. Una circunstancia que es inevitable dentro del modelo observado de progresiva mejora de la esperanza de vida.

La estimación de la mejora de la fecundidad tiene también sus efectos. Se refleja positivamente en el incremento del peso de los niños, perceptible ya en la pirámide de 2010, y sigue actuando positivamente sobre el conjunto de los menores de 15 años en el horizonte de 2016.

No obstante, el incremento del peso de la población mayor es aún más destacado. Por grandes grupos de edad, los mayores de 65 años se acercarán al 18% del total de la población. En valores absolutos se hace aún más significativo el peso de los más mayores: la población de más de 70 años, cifrada en el punto de partida en 53.700 personas, ascenderá a 85.600 en el 2016, como corresponde a la hipótesis de la continuidad en la mejora de la esperanza de vida.

El mayor envejecimiento no incide en un agravamiento sustantivo en la tasa de masculinidad, como se ha venido manifestando en la trayectoria precedente. Ciertamente que el peso de las ancianas será superior a la de los ancianos. Pero el desequilibrio tiende a moderarse (en los mayores de 70 años, en que el desequilibrio es mayor, se pasa de 176 mujeres por 100 varones, en el punto de partida, a 154 al final del periodo). Se debe a la tendencia prevista de progresiva igualación en la esperanza de vida entre los dos géneros.

### Cuadro 13

Resultados de la proyección de la población de Málaga y su área urbana (IEA)						
Estructura por Grupos de Edad		1998	2001	2006	2011	2016
0 a 14 años	Habitantes	112.862	104.795	99.872	102.268	107.106
	%	17,57	16,21	15,24	15,34	15,83
de 15 a 65	Habitantes	448.344	454.665	459.925	457.131	449.071
	%	69,80	70,33	70,17	68,58	66,36
de 65 y más	Habitantes	81.101	86.994	95.611	107.141	120.589
	%	12,63	13,46	14,59	16,07	17,82
total		642.307	646.454	655.408	666.540	676.766
Estructura por Sexos		1998	2001	2006	2011	2016
Hombres	Habitantes	309.741	311.451	315.294	320.232	324.925
	%	48,22	48,18	48,11	48,04	48,01
Mujeres	Habitantes	332.566	335.003	340.114	346.308	351.841
	%	51,78	51,82	51,89	51,96	51,99
total		642.307	646.454	655.408	666.540	676.766

Fuente:IEA

#### 1.4.3. Revisión de los resultados

Hemos partido de la aplicación de la proyección andaluza del IEA, con referencia de base a la población de 1998, por entender que se trata de un ejercicio muy riguroso. La revisión de los resultados obtenidos para el área de Málaga se justifica, sin embargo, por la necesidad de verificar las hipótesis adoptadas en la proyección, a la luz del comportamiento de la población en el plazo ya transcurrido. De hecho, el IEA está en curso de revisión de estas proyecciones, si bien sus resultados sólo son de momento generales (región y provincias) y además no están publicados.

Según la evolución demográfica más reciente, la conformidad con las hipótesis que sustentan la proyección es mayor para las relativas a la dinámica natural que para las relativas a la movilidad migratoria.

Las primeras, referidas a la fecundidad y a la mortalidad, resultan muy razonables en el contexto de los cambios que se han producido desde el planteamiento de la proyección. Se ha experimentado una efectiva recuperación de la fecundidad y una mejora en la tasa de mortalidad específica de los mayores. El horizonte de rejuvenecimiento de la edad media de la maternidad y de aumento de la descendencia final

hasta 1,7 no parece una hipótesis imposible, aunque sí optimista. La realidad es que las cifras más recientes apoyan la hipótesis de que se avanza en ese sentido.

El nuevo fenómeno inmigratorio rompe sin embargo con el modelo de movilidad que orientó la proyección. La previsión de la movilidad migratoria es, por ese motivo, muy inferior a la que se está reconociendo en el periodo transcurrido desde el planteamiento de la proyección.

Volviendo al tema de la inmigración extranjera, hay que reconocer que por lo reciente y acelerado de su incremento, era difícil de prever observando el escenario de la movilidad migratoria en los años noventa. En consecuencia, el fenómeno no está suficientemente valorado en ninguna de las hipótesis.

La realidad es que existe una gran inseguridad estadística en torno a ella. Las condiciones en que este fenómeno se está desarrollando hacen difícil una valoración segura de sus aportes. Las cifras censales están dando un registro por debajo del real con relación a estos colectivos. El mayor interés que a efectos prácticos tiene para el inmigrante su registro en el padrón confiere a esta fuente un valor mayor para evaluar el fenómeno. Pero hay experiencia suficiente para estimar que, por la movilidad de los inmigrantes (migraciones secundarias) es muy factible que los padrones tiendan a una sobre estimación de los efectivos. Todo ello es resultado de la falta de normalización legal de la residencia de parte importante de los inmigrantes extranjeros.

Después de remarcar la inseguridad en torno a las cifras, es inexcusable admitir que la aportación extranjera se ha incrementado muy por encima de la estimación considerada optimista en la proyección, que la cifraba en 10.000 personas para Andalucía (valor elevado en relación con la referencia, que eran los permisos de trabajo; la mitad aproximadamente de aquélla).

La Estadística de Variaciones Residenciales de 2002 cifró en 53.159 las altas de extranjeros -provenientes del extranjero- en la Comunidad ese año. Cinco veces más elevada que la hipótesis denominada "alta" en la proyección, y diez veces mayor que la aplicada en la proyección de los ámbitos subregionales.

Repitiendo para el ámbito del área urbana el cálculo del saldo migratorio como diferencia entre el crecimiento real de los registros del padrón y los aportes por vía natural, no deja lugar a dudas sobre cómo ha aumentado el saldo inmigratorio con posterioridad a 1998. De un saldo anual medio de 2.616 personas en el periodo 1991-1998, se ha pasado a una media de 8.214 en el periodo 1998-2003 (Cuadro 14). La inmigración extranjera es la clave de esta transformación, como ya se apuntó a propósito del municipio de Málaga y ahora comentaremos para el conjunto del área urbana.

Si atendemos a la Estadística de Variaciones Residenciales, el número de las altas debidas a personas de nacionalidad no española, provenientes del extranjero, fue muy modesto en el quinquenio precedente a 1998, con una media anual de unas 330 personas, las cuales se registraron al 50% entre la ciudad y la



## Cuadro 14

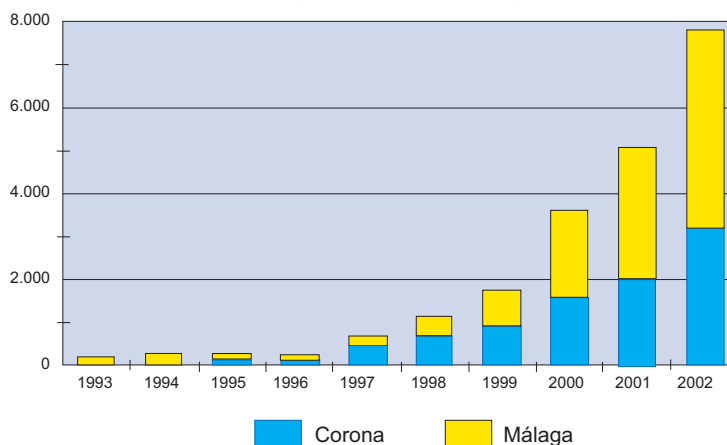
Resultados de la proyección de la población de Málaga y su área urbana (IEA)			
		1991 - 1998	1998 - 2003
Crecimiento real entre los dos padrones		31.309	50.266
Crecimiento Natural en el periodo		12.998	9.126
Saldo migratorio	total del periodo	18.311	41.070
	medio anual	2.616	8.214

Fuente:E.P.

corona (dentro de la corona, esencialmente en Torremolinos). El incremento posterior desborda cualquier previsión efectuada a partir de la etapa precedente.

En la representación gráfica se capta bien la naturaleza del cambio, que el Cuadro 15 permite cuantificar: recoge la cuantía de las altas de extranjeros en los años 1993-2002 en cada municipio de la corona. Destaca en estas cifras, cómo en años sucesivos las altas han aumentado de media un 50% respecto al año precedente, rozando un saldo de casi 8.000 personas en el año 2002. En cuanto a las zonas de asentamiento, el municipio de Málaga absorbe casi el 60% de estas altas residenciales, seguido de Torremolinos. Pero en términos de tasas también es muy significativa la recepción de estos inmigrantes por parte de municipios de menor población, como Alhaurín o Cártama.

### Extranjeros, inmigrantes del extranjero (altas residenciales)



## Cuadro 15

Número de inmigrantes extranjeros con origen en el extranjero (Estadística de Variaciones Residenciales)										
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Alhaurín de la Torre	0	0	0	0	22	82	111	161	216	336
Alhaurín el Grande	0	0	0	0	2	1	0	0	100	0
Almogía	1	3	0	0	3	18	19	13	21	21
Cártama	0	0	0	1	2	7	17	38	67	149
Casabermeja	0	0	0	0	4	2	6	8	15	19
Rincón de la Victoria	15	14	14	18	72	74	92	182	70	455
Totalán	0	0	0	0	0	0	1	0	0	4
Torremolinos	39	47	122	89	372	486	680	1.178	1.560	2.239
Total Corona	55	64	136	108	477	670	926	1.580	2.049	3.223
Málaga	138	189	117	141	229	481	835	2.025	3.007	4.579
Total	193	253	253	249	706	1.151	1.761	3.605	5.056	7.802

Fuente: Estadística de variaciones residenciales en Andalucía. IEA

Para confirmar el peso efectivo de la población de origen extranjero, en el crecimiento, recurriremos finalmente a la observación del volumen de empadronados extranjeros, que ha pasado en el Área Urbana de Málaga de unos 12.000 a 36.000 habitantes en el quinquenio 1998-2003 (Cuadro 16). El peso en este cambio de la población africana y americana no deja lugar a dudas sobre el modelo migratorio que está en la base. Como anteriormente ya se constató a propósito de la ciudad, es evidente que el Área Urbana de Málaga en su conjunto empieza a manifestarse como zona de atracción de la inmigración económica.

Todas las observaciones precedentes confluyen en llevar la atención hacia el hecho de que existe un fenómeno demográfico nuevo: el incremento de la población inmigrante extranjera, que la proyección no pudo estimar por lo reciente de su intensificación.

Debido a ello, a las cifras proyectadas deberían sumársele los incrementos que se están produciendo y se pueden producir por esta acentuación de la inmigración extranjera. El problema radica en la dificultad de emitir una hipótesis razonablemente segura acerca de cómo evolucionarán.

El gran inconveniente de evaluar la inmigración extranjera es que no existe una población de referencia para su estimación. Si ésta se basa únicamente en las corrientes observadas en la actualidad, lo reciente del proceso y lo irregular del mismo obligan a una permanente revisión.

Cuadro 16

Población empadronada con nacionalidad extranjera. Padrón en 1998 y 2003										
	Total población extranjera		Nacionalidad por Continente							
			África		América		Asia		Europa	
	2003	1998	2003	1998	2003	1998	2003	1998	2003	1998
Alhaurín de la T.	1.395	335	59	20	273	43	25	10	1.036	261
Alhaurín el Grande	1.843	754	73	119	151	74	8	46	1.606	498
Almogía	237	133	7	0	13	4	0	0	217	129
Cártama	483	50	25	5	85	6	7	0	366	39
Casabermeja	76	19	10	2	17	2	1	0	48	15
Málaga	18.379	4.668	5.732	1.327	5.958	869	814	467	5.861	1.992
Rincón de la V.	1.661	495	134	45	564	77	14	11	948	362
Totalán	13	6	0	1	1	0	0	0	12	5
Torremolinos	12.106	5.534	2.095	918	2.414	509	884	563	6.698	3.533
TOTAL	36.193	11.994	8.135	2.437	9.476	1.584	1.753	1.097	16.792	6.834
Base 100 en 1998	301,76%		333,81%		598,80%		159,80%		245,71%	

Fuente: Padrones de habitantes. IEA

Por los datos comentados, especialmente por el ritmo creciente de los extranjeros empadronados, se podría justificar la hipótesis de que su volumen seguirá ascendiendo. Pero la hipótesis de que mantenga la continuidad del ritmo actual en el periodo de proyección debe ser contrarrestada por dos consideraciones:

- Una, la posibilidad de que parte de la progresión más reciente sea expresión de que la práctica de empadronamiento se ha generalizado entre los inmigrantes (incluidos los "sin papeles"), lo cual incidiría en un aumento brusco del colectivo extranjero al aflorar estadísticamente inmigrantes ya establecidos. La coyuntura actual es especialmente propicia a este fenómeno.

- Otra, relativa a la política sobre inmigración, que no apoya la hipótesis de una ampliación progresiva a lo largo del escenario de la proyección. La voluntad de controlar o regular la inmigración extranjera parece que tendrá como consecuencia, en el plazo medio, una reducción de su volumen y también una regularidad de las entradas.

Bajo este último presupuesto es razonable suponer que el ritmo de incremento que ha presentado en los años recientes tenderá a amortiguarse. Operativamente adoptamos la hipótesis de que en el periodo que resta desde 2003 a 2016 el volumen de incorporaciones se vaya amortiguando, de modo que la

media anual se limite a la mitad de las incorporaciones constatadas entre 1998 y 2003.

Concretando esta hipótesis en datos, tendríamos:

-El incremento anual medio de extranjeros empadronados en el quinquenio 1998-2003 (24.199 personas de diferencia) permite estimar estos aportes en una media de 4.840 personas/año en el quinquenio.

-La estimación anual de los aportes de inmigración extranjera en 2.420 personas/año en el periodo de 2003 a 2016.

-En consecuencia, un aumento total debido a inmigración extranjera en el trayecto 1998-2016 de algo más de 50.000 personas.

Entendemos que este contingente escapa, por los motivos que se vienen apuntando, a la valoración de la proyección demográfica realizada por el IEA para el Área Urbana de Málaga con base en la población de 1998. Por ello parece adecuado rectificar los resultados de esta proyección sumándole el incremento debido a la inmigración extranjera<sup>9</sup>. Esta rectificación que supone, como se ha dicho, la incorporación de unas 50.000 personas a lo largo del periodo nos haría estimar en **725.000 los habitantes del Área Urbana de Málaga en el horizonte de 2016.**

#### 1.4.4. Estimación del crecimiento de la población vinculada

Puede tener cierto interés, a pesar de la debilidad de los fundamentos, estimar el crecimiento de la población vinculada y no residente.

Sus fundamentos escapan a la prospección estrictamente demográfica, por ser esencialmente de índole socioeconómica, y no sólo con referencia a la situación local, sino también a ámbitos externos,

9. La estimación es moderada y se ajusta esencialmente a la tendencia de Málaga. Esta estimación puede resultar corta para el municipio de Torremolinos, que ha presentado un ritmo más vivo que el resto. Pero la dinámica de este municipio escapa a la tendencia más extendida del área urbana. Ha parecido prudente no aumentar la estimación media, por el ritmo de este municipio, cuya dinámica tiene cierta independencia dentro del área urbana.

Torremolinos			
		1991 - 1998	1998 - 2003
Crecimiento intercensal		9692	13.4147
Crecimiento Natural		781	96
Saldo migratorio	total	8911	12.618
	medio anual	1273	2524

regionales y nacionales. A pesar de ello, se puede hacer una valoración de su posible peso futuro, a la luz de su actual significado en el área de Málaga y su corona.

La única referencia al respecto, y a ella nos remitimos, es la valoración de la misma establecida en el censo, sobre la que ya se hizo mención a propósito del municipio de la capital, y que cifra en 133.000 los habitantes censados en España y vinculados con el conjunto de términos del Área Urbana de Málaga.

Observando las razones de vinculación de los no residentes, se aprecian algunas diferencias entre el municipio capital y los de la corona. La más significativa se refiere a la mayor importancia, en los municipios de la corona, de la vinculación en función de las viviendas secundarias (aspecto en que coinciden los municipios turísticos y también los rurales). Al contrario de ellos, la ciudad por sus funciones más complejas genera vinculaciones por razones de trabajo y estudios, que rebajan el significado relativo de las basadas en la segunda residencia. Por tanto, es gracias al peso de la vinculación por residencia secundaria por lo que la tasa de vinculación es más alta en el conjunto del Área Urbana de Málaga (tasa de 20 por cien residentes) que la anteriormente observada para el municipio capital (16,27).

No existe un criterio firme para proyectar el crecimiento de esta población, pero parece más razonable realizarlo con relación a la posible evolución de las funciones que dan origen a la vinculación, que con relación a la evolución de la población española que potencialmente pudiera vincularse.

### Cuadro 17

Población Residente y Población Vinculada (Censo de 2001)				
		Málaga	Corona	Suma
RESIDENTE	Sólo reside	319.575	102.290	421.865
	Reside y trabaja	156.102	23.314	179.416
	Reside y estudia	43.987	4.437	48.424
	Reside y 2ª Residencia	4.750	3.063	7.813
	Total residente	524.414	133.104	657.518
VINCULADA N.R.	Por trabajo	34.448	12.906	47.354
	Por estudios	22.769	581	23.350
	Por 2ª Residencia	28.134	34.161	62.295
	Total Vinculada	85.351	47.648	132.999
TOTAL RESIDENTE Y VINCULADA		609.765	180.752	790.517

Fuente: Censo de población de 2001. INE. E.P.

El peso de las funciones urbanas, la atracción por motivo de trabajo y estudio, puede razonablemente estimarse que en el plazo medio de la proyección se mantengan, al menos, constantes, o en leve aumento. En función de esta hipótesis, cabría considerar la misma tasa de vinculación actual por estas dos motivaciones para la población de 2016. Es decir, la vinculación por motivo de trabajo se mantendría en una tasa de 7,2 por cien residentes, y la de estudio en una tasa de 3,55 personas por cien residentes.

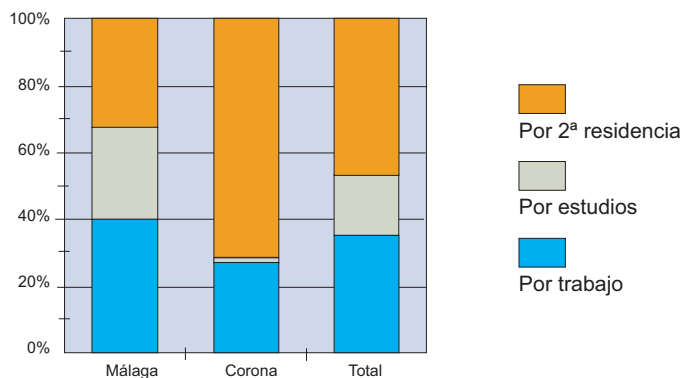
La vinculación por segunda residencia parece más independiente de las funciones urbanas y más relacionada con la actividad inmobiliaria y las inversiones de la población exterior. A la luz de las inversiones en viviendas del resto de la población española en la costa malagueña, todo invita a pensar que la tasa de vinculación por segunda residencia subirá con el tiempo.

La cuantía es difícil de establecer. Dado que en el conjunto del Área Urbana de Málaga, el peso de la ciudad es mayoritario, y que en ella se equilibra el peso de las tres razones de vinculación, debe limitarse la estimación de este incremento, aunque el mercado inmobiliario es desconcertante. Por otra parte, no se incluye en el cómputo a los residentes en el extranjero. No es por ello desmesurado introducir un incremento de al menos dos puntos en esta tasa (de las casi 10 personas por cien residentes a 12).

Se reflejaría en una tasa de 23 personas por cien residentes en el horizonte de 2016.

Las tasas de vinculación hacen referencia lógicamente a la población residente habitual. Para estimar los efectivos, deben por tanto ser aplicadas a la población residente en el año 2016. De acuerdo a lo anterior, la población vinculada y no residente en el área urbana ascendería de las 133.000 personas actuales a 166.750, si la referencia es la población de 725.000 habitantes en 2016, que se recuerda es la cifra estimada incorporando aportes adicionales de inmigración extranjera. O unas 156.125 personas, si la referencia se establece con la cifra de población de 676.800 que corresponde a la proyección efectuada por el IEA sobre la base de la población.

### Razones de vinculación de la población no residente habitual



Siendo la inmigración extranjera una variable poco correlacionada con el dinamismo de los otros fenómenos, parece más prudente la segunda valoración. Aceptándola como la opción más razonable, estimaríamos así el volumen de población vinculada en 2016 en torno a 160.000 personas. De este contingente de personas vinculadas al área urbana sin residencia habitual en ella, más del 55% lo estaría en relación a la segunda residencia. Un hecho importante a considerar a la hora de referenciar los crecimientos con la demanda en el mercado de la vivienda.

## Cuadro 18

Estimación de la población vinculada no residente en 2016		
	Proyección 1998 -2016	Estimación ampliada por aporte de inmigrantes
Población residente	670.800	725.000
Tasa de vinculación no residente	23 por cien residentes	
Estimación de vinculados n.r.	156.125	166.750

Fuente: E.P.

### 1.5. PERSPECTIVAS DE CRECIMIENTO DE LOS HOGARES

El estudio de los hogares y de la familia es de un interés especial en muchos aspectos de la planificación social y particularmente en el tema de la estimación de la demanda de la vivienda. Su análisis y sobre todo su dinámica de transformación no han sido un tema demasiado tenido en cuenta, debido a la dificultad que interpone la carencia de fuentes estadísticas idóneas para este objetivo. En Andalucía, el IEA ha intentado, como en el caso de las proyecciones demográficas, dar respuesta a esta demanda social con un interesante trabajo de análisis y proyección de los hogares hasta el horizonte de 2016.<sup>10</sup>

La proyección efectuada se refiere al conjunto de la población andaluza. Parte de un arduo trabajo de ajuste de información de diferentes fuentes (censos y EPA) a fin de clasificar a los individuos, según los distintos tipos de convivencia, que resultan de la doble clasificación según tipo de hogar y posición en él. La clasificación se ajusta al diagrama adjunto en la siguiente página.

A partir de la clasificación de los individuos con sus características demográficas de acuerdo a este diagrama, se establece la propensión de pertenecer a distintas formas de convivencia por grupos de edad y sexo. La hipótesis de la proyección se basa en los cambios esperados en esta propensión, de acuerdo a un conjunto de hipótesis sobre las tendencias sociológicas observadas (edad de emancipación, nupcialidad, disolución de matrimonios, etc.) a nivel general y por grupos de población.

10. IEA: Hogares y familias en Andalucía. Evolución y proyección hasta 2016. IEA, 2001.

Tipología de Hogares		Posición en el hogar		
		Pivote (1)	Hijo	Otros (2)
Hogares Familiares	Pareja con hijos			
	Pareja sin hijos			
	Padre/madre con hijos			
Hogares No Familiares	Unipersonales			
	Pluripersonales			

Nota: Pivote es, en los hogares familiares, cada uno de los miembros de la pareja (dos en los hogares familiares con la pareja completa, uno en los hogares familiares de padre o madre con hijos). "Otros" se refiere a la relación en la que no existen lazos de consanguinidad de primer grado (padres e hijos). Pueden ser otros familiares o personas sin relación de parentesco.

Establecida esta hipótesis se calcula la probabilidad futura que cada grupo de edad y sexo tiene de vivir en una forma determinada de convivencia y hogar.

Finalmente esta probabilidad se aplica a la pirámide de edad y sexo de la población correspondiente del horizonte al que se refiere la proyección de la hipótesis. En este caso, la propensión estimada en la proyección se aplicó en Andalucía a la pirámide de edad resultante de la proyección demográfica de 2016.

Dada la estructura del modelo, es factible el ejercicio de calcular la proyección de los hogares de un área menor, como es el caso de Málaga y su corona, como una extrapolación de las propensiones advertidas a escala general de Andalucía, a la particular estructura de edad y sexo de los mismos periodos de este ámbito menor.

La extrapolación es siempre un procedimiento discutible. Pero en este caso, el tema tiene un interés extraordinario, pues los cambios en el volumen y la estructura de los hogares puede introducir modificaciones sustanciales en la estimación de la demanda de vivienda, respecto a la que cabría esperar de basar la estimación únicamente en el incremento demográfico.

Es debido a este interés por lo que vale la pena abordar el ejercicio, sin intención de establecer una proyección exacta; meramente como una referencia de indudable significado para un tema de tanta importancia.



El ejercicio debe basarse nuevamente en el conjunto del Área Urbana de Málaga del Modelo Territorial de Andalucía, por los mismos motivos antes apuntados (la dinámica residencial urbana de las grandes ciudades no puede observarse en marco municipal) y especialmente para ajustarlo a la población proyectada.

### **1.5.1. La población por tipología de hogares 2001-2016**

La clasificación de los individuos de acuerdo a su edad y sexo entre las diferentes formas de convivencia y hogares, para las fechas de 2001 y 2016, es la base para estimar la evolución del número de hogares de la zona de atención: Málaga y su corona.

El proceso seguido, de acuerdo al modelo, se inicia con la clasificación de los individuos por hogar y posición en él. En dos fases:

a) Primero se ha aplicado a la población de 2001 la misma probabilidad de pertenecer a las distintas formas de convivencia por grupos de edad y sexo, que la observada en el conjunto de la población andaluza en esa misma fecha.

b) El procedimiento se repite, con relación a la pirámide de población del Área Urbana de Málaga, es decir, a la pirámide de población resultante de la proyección para el año 2016. En este caso se aplican las propensiones de Andalucía en la misma fecha.

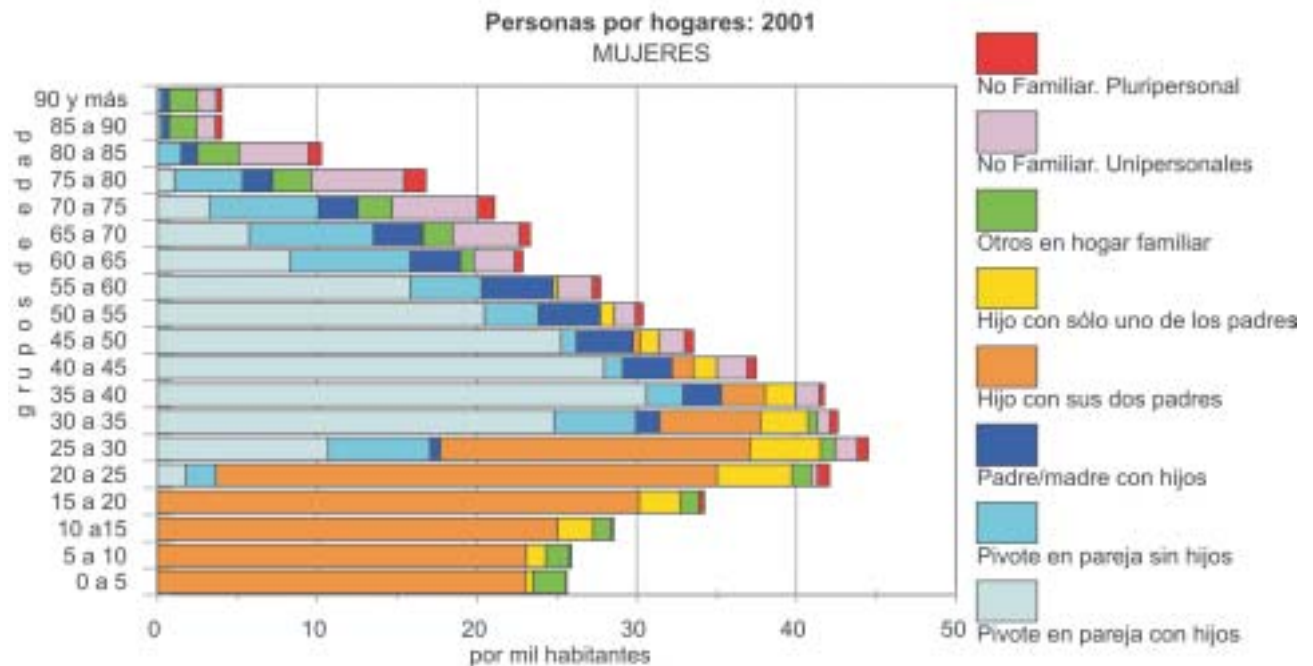
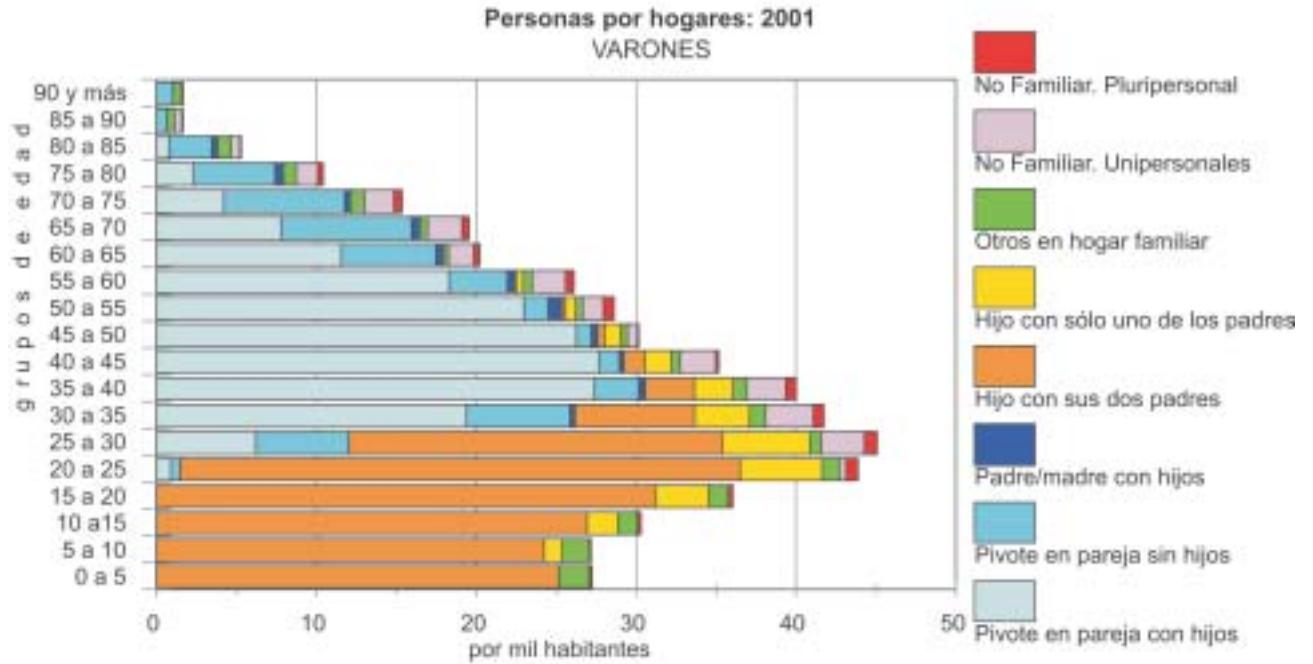
El resultado de ambos ejercicios se recoge en los gráficos de estructura de los grupos de edad y sexo por el tipo de hogar y posición en el mismo que se adjuntan, referidos a 2001 y a 2016.

Al proceder a la extrapolación de la propensión media, de la población andaluza de 2016 a la local, se ha adoptado la pirámide derivada de la proyección del IEA (1998-2016) para el Área Urbana de Málaga, en la misma fecha, sin adicionarle el incremento de población que puede reportar el aumento de la inmigración extranjera sobre los totales proyectados.

Se justifica esta opción en el hecho de que la proyección de los hogares basa sus hipótesis en la observación de unas tendencias en las que este fenómeno aún no estaba suficientemente representado, y no es aconsejable extrapolar las tendencias observadas en la población autóctona a estas otras poblaciones que en el momento presente tienen pautas diferentes a la media de la población en sus estructuras familiares en función de factores diversos, origen, modelo migratorio, tiempo de afincamiento, etc. Por lo tanto, el cómputo está referido a la población de 676.800 habitantes, que es la estimada por la proyección de 1998 a 2016.

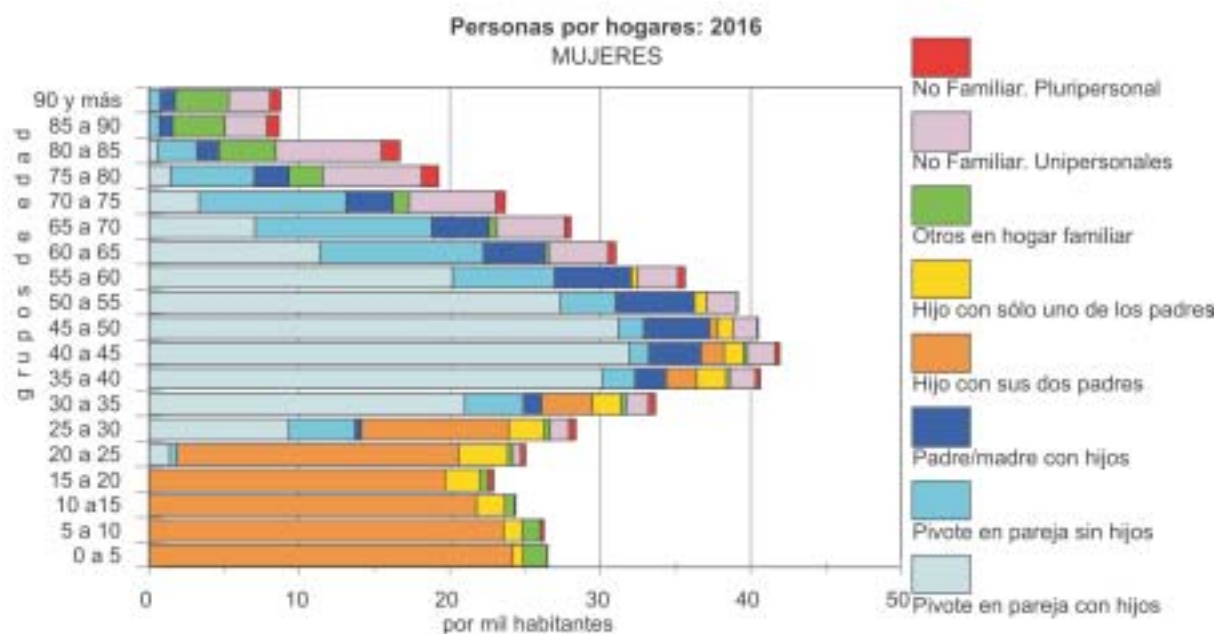
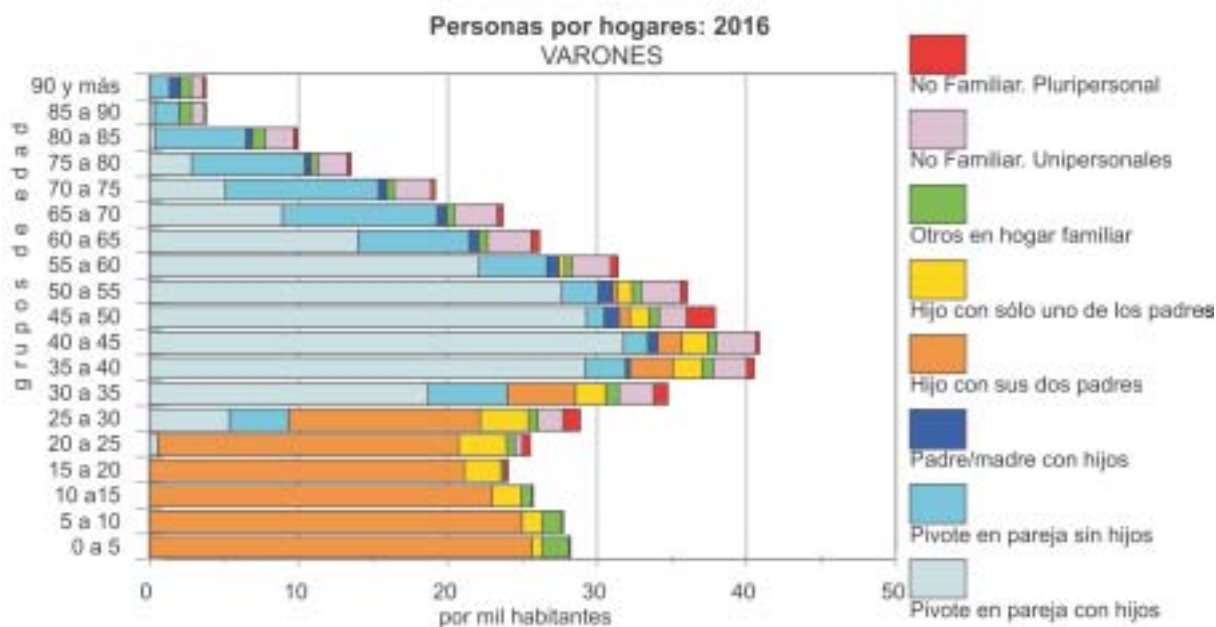
Una observación detallada de los gráficos-pirámide, con la clasificación de la población por

Estructura de los grupos de edad sexo por el tipo hogar y posición en el mismo



Nota: La relación de convivencia en hogares no familiares es "otros."

## Estructura de los grupos de edad sexo por el tipo hogar y posición en el mismo: 2016



Nota: La relación de convivencia en hogares no familiares es "otros."

edad y sexo, según hogar y posición en él, nos muestra aspectos socialmente muy relevantes de los cambios sociales recientes y de las perspectivas que se desprenden de las propias hipótesis de la proyección.

Las hipótesis que subyacen al proyectar propensiones de los grupos de población (diferenciados en edad y sexo), al situarse en una u otra posición dentro de los hogares, están basadas en situación de partida y algunas previsiones de lo que pueden ser los cambios más apreciables en los diferentes grupos de edad y sexo.

En tanto al grupo central de edad se le considera más estable en sus tendencias, cabe destacar que la proyección contempla ciertos cambios en el comportamiento familiar de los jóvenes (el tema clave gira en torno a la edad de emancipación del hogar de los padres), así como también entre los estratos de población de más edad, relacionados especialmente con la acentuación de la tendencia de los ancianos a permanecer en hogares familiares autónomos.

Resumiendo, las principales hipótesis serían:

a) respecto a los jóvenes:

La proyección baraja la hipótesis de que se generalice el retraso de la emancipación hasta la edad de 25 años, debido a la duración de los ciclos formativos pero, en contrapartida, presupone que se producirá un descenso en el retraso que se viene experimentando, afectando a edades mayores. En consecuencia, aumentará la probabilidad de vivir en un hogar familiar como pivotes en pareja, especialmente sin hijos, en las edades de 25 a 30 años, o en hogares no familiares.

b) respecto a los mayores:

La otra hipótesis importante de la proyección es la mayor propensión de la anciana a vivir autónomamente en hogares familiares. En realidad se funda en la mayor longevidad y la progresiva aproximación al respecto entre los sexos. Al retrasarse la disolución del hogar por causa de la edad de los cabezas de familia, se genera igualmente el incremento de las parejas sin hijos (ya emancipados).

Estas hipótesis afectan a cambios importantes en el conjunto de la estructura de los hogares y las posiciones de convivencia dentro de los mismos, como se refleja en los gráficos y se recoge numéricamente en los Cuadros 19 y 20.

**Cuadro 19**

Distribución de la población total en 2001 por tipo y posición en el hogar				
Tipología de hogares		Pivote	Hijo	Otros
Hogares familiares	Pareja con hijos	231.093	258.024	25.085
	Padre/madre con hijos	24.330		
	Pareja sin hijos	71.177		
Hogares no familiares	Unipersonales			38.216
	Pluripersonales			9.586
Total		326.603	258.024	72.889

Fuente: E.P.

**Cuadro 20**

Distribución de la población total en 2016 por tipo y posición en el hogar				
Tipología de hogares		Pivote	Hijo	Otros
Hogares familiares	Pareja con hijos	265.515	205.352	23.405
	Padre/madre con hijos	30.888		
	Pareja sin hijos	89.874		
Hogares no familiares	Unipersonales			51.664
	Pluripersonales			9.818
Total		386.276	205.352	84.857

Fuente: E.P.

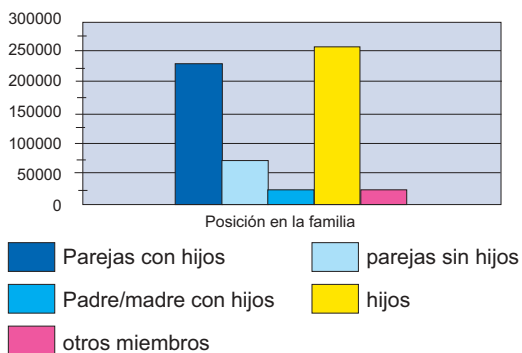
Un cambio notable, asociado a ellas, es la reducción de los efectivos que en el hogar familiar no tienen lazos de consanguinidad en primer grado. En los hogares familiares se va reduciendo la presencia de familiares de segundo grado (abuelos, primos, etc.) y de otras personas.

Esto se advierte en la reducción del volumen de la categoría "otros" que se hace presente en todas las edades, pero especialmente en las edades más avanzadas. Se dará cada vez menos la convivencia de tres generaciones en el hogar, si los mayores viven aisladamente.

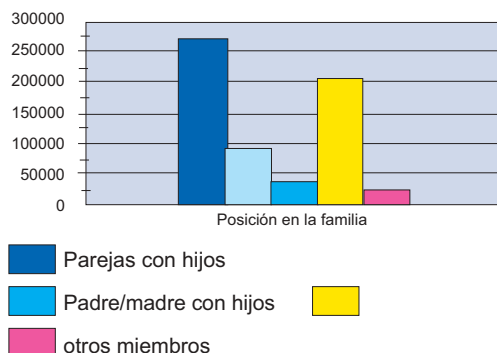
La vida autónoma de las personas mayores es igualmente un motivo añadido para el incremento de

los hogares unipersonales. En términos proporcionales éstos constituyen uno de los tipos de hogares con tendencia de crecimiento más alto en el periodo de proyección. Si se observan los gráficos-pirámides se constata que se mantiene en el tiempo la propensión mayor entre las personas mayores a constituir este tipo de hogares y, especialmente, entre las mujeres. Este fenómeno refleja dos hechos muy conocidos: la mayor longevidad de las mujeres y especialmente el número mayor de viudas que de viudos.

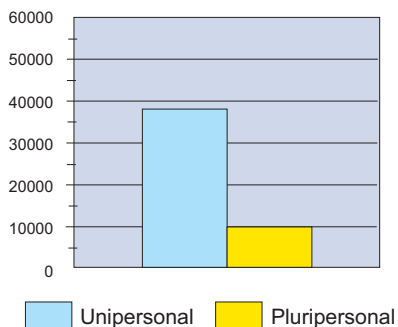
**Población en Hogares Familiares**  
**Población de 2001**



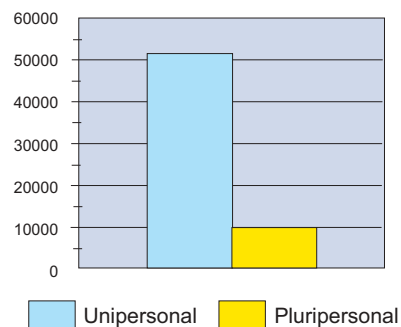
**Población en Hogares Familiares**  
**Proyección 2016**



**Población en Hogares No Familiares**  
**Proyección de 2001**



**Población en Hogares No Familiares**  
**Proyección de 2001**



De la multiplicidad de consideraciones puntuales que sugiere el análisis de la distribución de la población, según edad y sexo por tipo de hogares o formas de convivencia, solamente vamos a esbozar algunas observaciones de carácter más general:

- el crecimiento global del volumen de pivotes, y por las razones apuntadas, el crecimiento proporcionalmente más fuerte de los pivotes en hogares de parejas sin hijos.
- la reducción del volumen de hijos dentro de los hogares familiares que se reduce en valores absolutos (y más aún en relativos), y que descansa en parte en que se frene el retraso de la emancipación, lo que reduce su proporción en los estratos de edad de 30 años y más.
- la reducción progresiva en los hogares familiares de otros miembros diferentes a padres e hijos. Muy significativo respecto a la reducción de los mayores que conviven en los hogares de generaciones más jóvenes.
- el incremento importante de los hogares unipersonales, en el que inciden todas las edades, advirtiéndose un rejuvenecimiento por la incorporación a este modelo de hogar de población joven, pero manteniéndose como el componente más abundante la población femenina mayor.

### **1.5.2. Proyección del número y tamaño de los hogares**

A partir de los datos precedentes (Cuadros 19 y 20), relativos a la clasificación de los individuos dentro de los hogares, se puede establecer los hogares de cada uno de los tipos. El cómputo (siguiendo los pasos de la proyección en Andalucía) es como sigue:

- El número de hogares de parejas con hijos o de parejas sin hijos, equivale a la mitad de los individuos pivotes en parejas con hijos y sin hijos.
- El número de hogares cuyo pivote es un padre o madre sólo, con hijos, equivale al de individuos pivotes en esta situación.
- En el caso de los hogares no familiares, en los unipersonales cada individuo en esta situación genera un hogar.
- En el caso de los hogares no familiares y pluripersonales se calcula por relación al tamaño medio de estos hogares (es decir, el cociente entre los individuos en esta situación y el tamaño medio de estas unidades), que igual que en la proyección de Andalucía se ha estimado en 2,4 miembros.

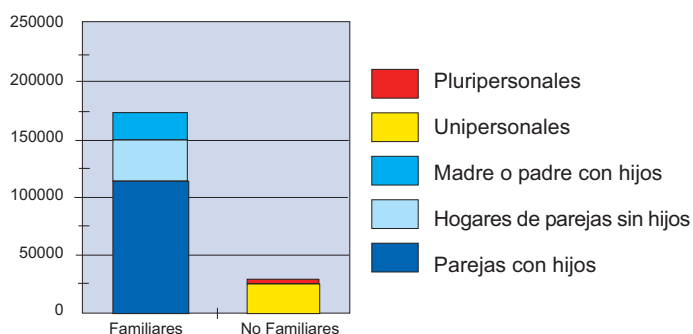
El recuento de los hogares de cada tipo, resultado de este cómputo, se recoge en el cuadro 21. También se han presentado gráficamente para apreciar las diferencias entre el momento de partida y el final de la proyección.

**Cuadro 21**

Hogares: Málaga y Corona			
Tipo		Número en 2001	Número en 2016
Hogares Familiares	Pareja con hijos	115.546	132.758
	Hogares de parejas sin hijos	35.589	44.937
	Madre o padre con hijos	24.333	30.888
	Suma	175.468	208.582
Hogares No Familiares	Unipersonales	38.218	51.664
	Pluripersonales	3.994	4.195
	Suma	42.212	55.859
Total		217.680	264.441

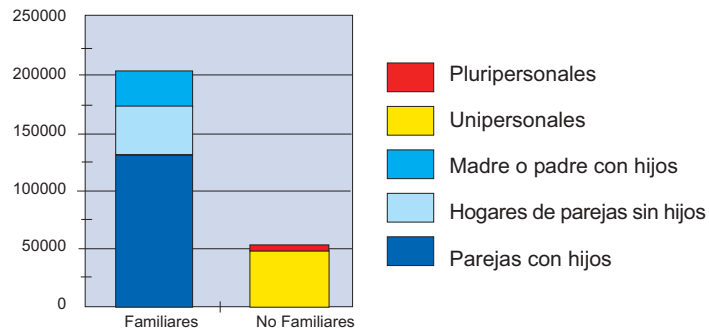
Fuente: E.P.

**Número y Tipo de Hogares**  
Población de 2001





## Número y Tipo de Hogares Proyección 2016



Relacionando el volumen de personas encuadrado en cada tipo de hogar (Cuadros 19 y 20) y el número de hogares (Cuadro 21), se advierte una de las consecuencias de mayor interés: la progresiva reducción del número de miembros de los hogares (Cuadro 22), que se traduce en una cuantía mayor de hogares para un mismo volumen de población.

### Cuadro 22

Número de hogares y tamaño medio del hogar, 2001 y 2016 Málaga y corona		
	2001	2016
Tamaño medio del hogar familiar	3,47	2,95
Tamaño medio del hogar no familiar	1,13	1,10
Tamaño medio de todos los hogares	3,02	2,55
Número de hogares totales	217.680	264.441

Fuente: E.P.

Los resultados son muy significativos. En orden a la planificación urbana, la conclusión más destacada sobre la base de estos resultados es que la reducción de la talla media del hogar induce a una ampliación del número de hogares y, por lo tanto, a una ampliación de la demanda de viviendas muy superior a la que se pudiera estimar por el crecimiento demográfico.

- La reducción del tamaño medio del hogar es fruto de dos incidencias:

- La talla media más reducida del hogar familiar, que de media cae por debajo de los 3 miembros.

- Aumento del número y proporción de hogares de 1 y 2 personas (hogares no familiares, y familiares de pareja sin hijos)

- En consecuencia, el incremento del número de hogares (un hogar equivale a una vivienda) acentúa la presión del crecimiento demográfico sobre el crecimiento urbano.

Aún sin considerar el crecimiento del volumen de la población, la disminución de la talla del hogar supone un crecimiento del orden del 20%. Por tanto, incluso dentro de una proyección de crecimiento poblacional muy moderado, cabe estimar que se produzca un aumento de 46.761 hogares, más de un 20% respecto a los existentes en 2001.

Respecto a esta proyección, dos observaciones:

1) Como se ha dicho, los resultados son fruto de una extrapolación por lo que debe considerarse como una aproximación al tema. Dentro de esa consideración, la proyección está efectuada sobre unas hipótesis razonablemente conservadoras. Es decir, no está basada en la previsión de grandes cambios sobre la situación observada. Lo cual permite calificarla de una valoración prudente.

2) Por otra parte, cualquier valoración de la demanda de viviendas debe tener una estimación alternativa que dé cabida al crecimiento que se puede derivar de una inmigración no considerada en la proyección de los hogares, e igualmente contemple la ocupación de viviendas por parte de la población no residente, pero vinculada al municipio.

#### **a) Los aportes extranjeros**

Respecto a la población extranjera, consideramos como posible una incorporación de 50.000 personas netas al final del periodo de proyección, que no están incluidas en el cálculo precedente de los hogares que se ha efectuado sobre la proyección 1998-2016 que no contempla este aporte.

Esta población implicaría al final del periodo un volumen de hogares adicionales, cuyo volumen depende de la estimación que se haga del tamaño medio del hogar.

Sin un conocimiento suficiente de este colectivo (heterogéneo, por otra parte), se carece de fundamento para estimar la estructura de sus hogares en el futuro. La realidad actual impulsa a estimar que la talla media del hogar sea algo superior a la estimada para la población de 2016. La apreciación se basa en dos presupuestos:

- unidades familiares más numerosas debido a la mayor fecundidad y al concepto más extenso de familia (otros miembros incorporados).
- mayor número de miembros conviviendo en los hogares calificados de pluripersonales<sup>11</sup>.

Estimando, en función de estos motivos, un miembro más en los hogares de extranjeros (3,5 miembros de media) que en la media de la población proyectada (2,5 miembros de media), la población adicional por inmigración extranjera se reflejaría en un aporte adicional de 14.000 hogares.

#### **b) Hogares y población vinculada no residente habitual**

En este punto, la observación de los volúmenes de población vinculada n.r. tienen como objetivo evaluar su carga demográfica, bajo la perspectiva de la demanda de viviendas. Se trata de un mero ejercicio de reflexión, ya que el volumen de las personas vinculadas no permite deducir el número o la estructura de sus hogares, ni siquiera realmente si implican un consumo efectivo de viviendas.

Pero simplemente como tal ejercicio, cabe hacer algunas consideraciones al respecto:

1º En el caso de las vinculaciones por motivo de la posesión de una 2ª residencia, es una obviedad que debe contemplarse al colectivo vinculado como consumidor de viviendas. De hecho, en el presente ya se constata esta relación: se censan en Málaga y su corona un total de 37.191 viviendas secundarias, de las cuales la población de estos municipios utiliza como tal, 8.783 viviendas. El resto corresponde a población vinculada n.r.

2º No debiera ser desestimado el consumo de viviendas por parte de las personas vinculadas por otras motivaciones, puesto que sólo una minoría de ellas fija su estancia en el área a través de establecimientos hoteleros o colectivos de cualquier otra naturaleza (colegios mayores, residencias, cuarteles, etc.). Desgraciadamente no hay conocimiento de la forma en que realizan su estancia.

11. El censo de 2001 revela que de cada 10 viviendas con más de diez miembros, en las ciudades mayores, dos tercios son de población extranjera.

Como se recuerda, se estableció que la población vinculada en el horizonte de 2016 puede moverse en torno a 160.000 habitantes. De ellos, corresponderían a vinculación por viviendas secundarias en torno a 90.000; las 70.000 personas restantes se vincularían por motivos de estudios y trabajo.

La forma en que se articule su convivencia y los hogares que representen es un tema tan incierto como para la población actualmente vinculada. Ahora bien, con la estructura media de los hogares en 2016, la población vinculada por segunda residencia se reflejaría en un total de 40.000 hogares.

Es poco factible hacer la estimación para el resto de la población vinculada, pero 70.000 personas estructuralmente vinculadas a un territorio, necesariamente han de usar un importante volumen de viviendas. Adoptaremos una valoración, más simbólica que real, en torno a 10.000 viviendas, a fin de introducir este contingente en el cálculo de los hogares o la demanda de viviendas.

Resumiendo las observaciones anteriores, en el escenario del 2016, el número de hogares podría oscilar en los términos que recoge el Cuadro 23.

### Cuadro 23

Cuadro resumen del número de hogares estimados en 2016			
	Sin vinculados no residentes	Perspectiva ampliada	
		Con vinculados no residentes	Total
Estimación básica	264.441		314.441
Estimación central (con 14.000 hogares extranjeros)	278.441	+50.000 hogares	328.441

Fuente: E.P.

De acuerdo al proceso antes desarrollado, tenemos las siguientes estimaciones sobre el volumen de hogares al final del periodo de proyección:

- La **"estimación básica"** es la extrapolación de la estructura de Andalucía en 2016 a la población proyectada para esa fecha (proyección IEA 1998-2016) en el área urbana de Málaga, que da como resultado un total de 264.441 hogares.
- La **estimación "central"** es la que incorpora a la anterior 14.000 hogares como resultado del

incremento de población inmigrante extranjera. Sumados a la proyección básica , eleva a 278.441 los hogares estimados en 2016.

- La “**estimación de perspectiva más amplia**” es la que contempla la inclusión de la población vinculada no residente (evaluada en unas 160.000 personas para el 2016) como ocupante de viviendas. Como aproximación se valora que puede ocupar unas 50.000 viviendas, de las cuales 40.000 corresponderían a residencias secundarias (para una población vinculada por esta razón de 90.000 habitantes).

La carga del total de población vinculada en 2016 se traduciría pues en la existencia de 328.441 hogares: 278.441 de residentes habituales y 50.000 de vinculados no residentes.

## **1.6. SÍNTESIS-DIAGNÓSTICO DE LA POBLACIÓN URBANA**

Resumiremos, a modo de recapitulación, los hechos más relevantes del estado de la población y las perspectivas de crecimiento.

### **1. Una población estable que asciende a 547.000 residentes y un total de 633.000 habitantes vinculados (residentes habituales, o no).**

1º La trayectoria demográfica de Málaga pone de manifiesto que las últimas décadas se han caracterizado por un menor ritmo de crecimiento que no implica crisis demográfica, cuya explicación se sustenta en dos factores: un nuevo modelo demográfico y un nuevo contexto residencial, en el que Málaga irradia parte de su crecimiento poblacional (natural y de atracción) a los municipios de la corona.

2º En el estado de la población, cabe destacar en primer lugar el propio volumen, 547.731 habitantes en 2004, en el que se refleja un crecimiento más alegre de los años más recientes, con incorporación apreciable de inmigrantes extranjeros. En segundo lugar, destacan igualmente unas tasas vitales y estructura por edad, comparativamente favorables, que pueden apoyar en el plazo corto una mejoría del crecimiento por vía natural.

3º Con la perspectiva puesta en la carga demográfica que soporta el municipio, cabe destacar la importante población no residente y vinculada. Las funciones urbanas incrementan la carga demográfica con unas 85.000 personas vinculadas por razones de estudio, trabajo y vivienda secundaria, en proporciones relativamente equilibradas.

Bajo el concepto amplio de población vinculada total, la población del municipio asciende a 619.558 habitantes en 2001 y aproximadamente a 632.456 en 2003.

## **2. Un “área urbana” con una perspectiva de crecimiento importante: 725.000 residentes y casi 900.000 vinculados totales en 2016, entre la ciudad y su corona.**

Debido a la movilidad residencial que existe entre la capital malagueña y los términos municipales de su entorno, la proyección del crecimiento se ha observado en este marco espacial más extenso que abarca la ciudad y los municipios catalogados como el Área Urbana de Málaga (Alhaurín el Grande, Alhaurín de la Torre, Almogía, Cártama, Casabermeja, Rincón de la Victoria, Totalán y Torremolinos).

Los resultados básicos son:

1º Tomando como referente la proyección del IEA para los ámbitos subregionales de Andalucía, 1998-2016, y aumentada su estimación de acuerdo a los aportes inmigratorios observados en el periodo más reciente, se ha cifrado en 725.000 habitantes la población del Área Urbana de Málaga en el año 2016, de mantenerse los recientes aportes inmigratorios.

2º Al incorporar a esa cifra la carga de la población vinculada no residente habitual, la población vinculada total de Málaga y su corona ascendería en el 2016 a 892.700 habitantes.

## **3. Demanda de vivienda en alza en el “área urbana”: crecen casi un 30% los hogares entre 2001 y 2016.**

El crecimiento demográfico no coincide en su incremento con el del número de hogares, que será la referencia de la potencial demanda de viviendas. Ello es debido a la transformación simultánea que se produce en la estructura demográfica y particularmente en la estructura de los hogares.

Respecto a ellos, es fundamental el incremento acentuado de parejas sin hijos, y el genérico de hogares de pocos miembros (menos hijos por hogar, menos familiares que no sean de primer grado, más hogares unipersonales, etc.)

En consecuencia, el descenso de la media de persona por hogar se traduce en un aumento del número de hogares a ritmo mayor que el crecimiento demográfico.

Recogiendo los datos más relevantes:

1º Se ha estimado que la población residente en el conjunto de Málaga y su corona, pasaría de constituir 217.680 hogares en 2001 a 278.441 en 2016.

2º Ampliando la estimación a la totalidad de la población vinculada (residente y no residente

habitual) la posible demanda de viviendas se elevaría de 254.000 en 2001 a 328.441, en 2016.

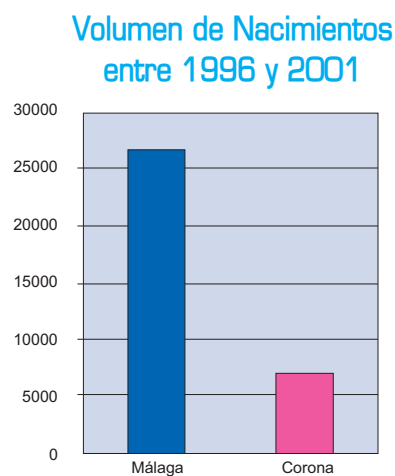
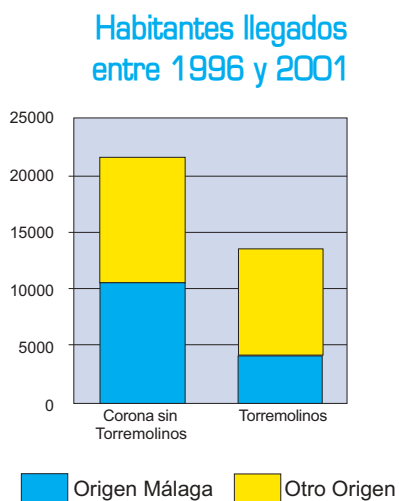
En ambos casos, contemplando la población vinculada o sólo la residente, la proyección a 2016 da como resultado un incremento de los hogares del 29% respecto a la cifra de partida.

Suponiendo un crecimiento lineal, en 2009 se habrían alcanzado los 250.000 hogares en el conjunto de Málaga y su corona, un 15% de crecimiento sobre la base de 2001.

#### 4. Málaga impulsa el crecimiento del aglomerado ciudad y corona.

El diagnóstico de la población se ha efectuado sobre unos presupuestos que no son exclusivamente de índole demográfica. Es fundamental, en concreto, la premisa de una cierta continuidad de la estructura residencial más allá del borde municipal.

Los resultados obtenidos, particularmente en la prospección demográfica, se han orientado por este motivo al conjunto del área urbana. Pareciera necesario, en esta conclusión, una reflexión sobre el significado concreto que ello tiene en el desenvolvimiento demográfico del municipio. Sin embargo sería inapropiado redistribuir el crecimiento entre los núcleos, de acuerdo a cualquier procedimiento estadístico, pues iría en contra del enfoque adoptado. Pero es evidente que subyace la cuestión de en qué medida la ciudad absorberá el crecimiento demográfico que se estima previsible y del cual la ciudad es la causa fundamental.



Es oportuno reforzar la idea de la ciudad como motor del crecimiento del aglomerado, ciudad y corona. Aporta el 75% de los nacimientos y es origen en proporciones variables, nunca inferiores al tercio (caso de Torremolinos) y frecuentemente del 50% y más de las altas residenciales en los municipios de la corona.

En la trayectoria más reciente, Málaga ha irradiado parte de su crecimiento al espacio de la corona, la cuestión es en qué cuantía lo seguirá haciendo. Se ha mantenido que el proceso señalado no refleja una crisis urbana, sino pautas de movilidad residencial más amplias por parte de la población urbana. Pautas que no necesariamente tienen que perdurar y que estarán muy marcadas por la evolución del mercado de la vivienda.

Por lo tanto, la cuestión a indagar se desplaza, como inicialmente se apuntó, al tema de la vivienda. Con él se asocian las tendencias de la movilidad residencial, por lo que no es exagerado plantear que el mercado de la vivienda (con su complejidad y segmentación) es la clave principal en la orientación espacial de los crecimientos en el espacio urbano. Lo que en definitiva significa no insistir en la consideración de la población como una variable independiente en el crecimiento urbano, y orientar más la atención, como factor más decisivo en el mismo, a las relaciones población-vivienda.





## **2. Segunda Parte.**

### **Estructura Social y Mercado de la Vivienda.**

## 2.1. INTRODUCCIÓN

El diagnóstico de la población ha estado enfocado a valorar la estructura demográfica y sus expectativas de crecimiento, con una atención especial sobre los cambios asociados de los hogares, por ser esta estructura la de los individuos que conviven en una vivienda, la que refleja más acertadamente la posible presión del aumento poblacional en el crecimiento urbano.

Las conclusiones obtenidas indican que, en el plazo corto y medio, el crecimiento demográfico y más aún el mayor crecimiento de los hogares puede traducirse en la progresión del crecimiento urbano, a consecuencia del incremento en la demanda de viviendas.

Entre las hipótesis que han guiado este análisis se incluye la consideración del mercado de la vivienda como un eje fundamental en la reconducción espacial de este crecimiento, dentro de un marco territorial que desborda los límites de la ciudad, como corresponde al presente modelo de crecimiento urbano. Ello implica que las perspectivas de crecimiento demográfico del municipio estén condicionadas por las circunstancias locales del mercado de la vivienda.

Un observador cualquiera, a la vista del crecimiento físico de la ciudad y la enorme proliferación de la nueva edificación en el espacio urbano, ha de concluir que el mercado de la vivienda está atravesando una etapa de euforia. Y efectivamente, el ritmo de producción de viviendas se ha visto acentuado intensamente desde comienzos de siglo, y se corresponde con un aumento similar del volumen de transacciones, que refleja un mercado floreciente.

Este áuge es característico de una etapa de expansión urbana, y realmente es comparable al de algunas de las décadas de mayor expansión de la ciudad en el siglo pasado. Tal dinamismo urbano parece apoyar o adelantarse al propio crecimiento demográfico. De hecho, la ciudad cuenta actualmente con casi una vivienda por cada dos habitantes. El ritmo de la construcción hace pensar, por tanto, que la oferta de viviendas no constituirá un factor restrictivo para el crecimiento poblacional.

Hay sin embargo otros aspectos a considerar además de la amplitud del parque de viviendas y su actual incremento. Esencial es también que la oferta de viviendas satisfaga o se adecue a las características de la demanda. De ahí el interés de considerar tanto la estructura social de la población para acercarnos al perfil de la demanda, como el parque de viviendas como expresión de la oferta.

El objetivo perseguido es valorar, teniendo como eje el coste de la vivienda, las relaciones entre ambas partes del mercado como factor del crecimiento urbano. Relaciones que pueden afectar su crecimiento demográfico, e incluso la estructura del mapa social de la ciudad.

Con relación a la oferta, se hará un análisis del parque existente tal como ha quedado reflejado en el censo de viviendas de 2001, un seguimiento de su crecimiento reciente y una aproximación a los precios de las viviendas de nueva construcción y de la vivienda ya usada.

Ya con la referencia del coste de la vivienda, se abordará el análisis social. Para valorar la capacidad económica de la demanda potencial, se retomará nuevamente el análisis sociodemográfico, en este caso con la atención puesta en los caracteres que puedan definir su perfil económico y la capacidad de endeudamiento con la que hacer frente a la adquisición de la vivienda. En este propósito, los caracteres relacionados con la actividad y la ocupación serán el punto de atención principal.

En diversos momentos del análisis, la diversidad del espacio urbano invita a la observación de los fenómenos con algún nivel de desagregación territorial. Por continuidad con distintos documentos del planeamiento de la ciudad, adoptaremos las divisiones territoriales de las unidades de planeamiento, que segrega la ciudad en trece sectores geográficos (ver localización, mapa 1).

Tales sectores son piezas muy diferentes en su extensión y consolidación urbana.

Seis de ellos forman la ciudad más compacta. Tienen como núcleo la pieza del centro histórico, el Sector Centro, de dimensión más reducida que cualquiera de los otros, y una población que ronda los 20.000 habitantes. Los otros cinco, con poblaciones entre los 60.000 y 100.000 habitantes, soportan parte de la ciudad tradicional y acogen esencialmente la gran expansión producida desde mediados del siglo pasado. Estas cinco grandes piezas son:

- el Sector Litoral Este, que recoge la expansión residencial sobre la fachada litoral entre la montaña y la costa, al este de la ciudad histórica.

- el Sector Litoral Oeste, que encierra la extensión suroeste de la ciudad: cerca del centro, la que fue la zona industrial del siglo XIX; más al oeste, la gran expansión que ha prolongado la ciudad desde 1960, entre el ferrocarril y la zona litoral, teniendo como eje la carretera de Cádiz.

- el Sector Pedrizas, que contiene el crecimiento de la ciudad al norte del Centro, entre el río Guadalmedina y Los Montes.

- el Sector Rosaleda, que abarca el desarrollo de la ciudad por el cuadrante noroeste (al oeste del río y al norte del camino de Antequera), con un núcleo histórico o de ensanches de los años veinte, y un extenso aglomerado de barriadas aparecidas y remodeladas a lo largo de la segunda mitad del siglo XX.

- el Sector Prolongación Alameda forma, por último, el núcleo central del lado oeste del río.

De ocupación urbana más reciente (barriadas autárquicas y posteriores), su actual configuración se inicia en los setenta con la urbanización del Polígono Alameda -en parte sobre el barrio histórico del Perchel, en parte sobre terrenos vacantes e industriales-, como zona de nueva centralidad urbana.

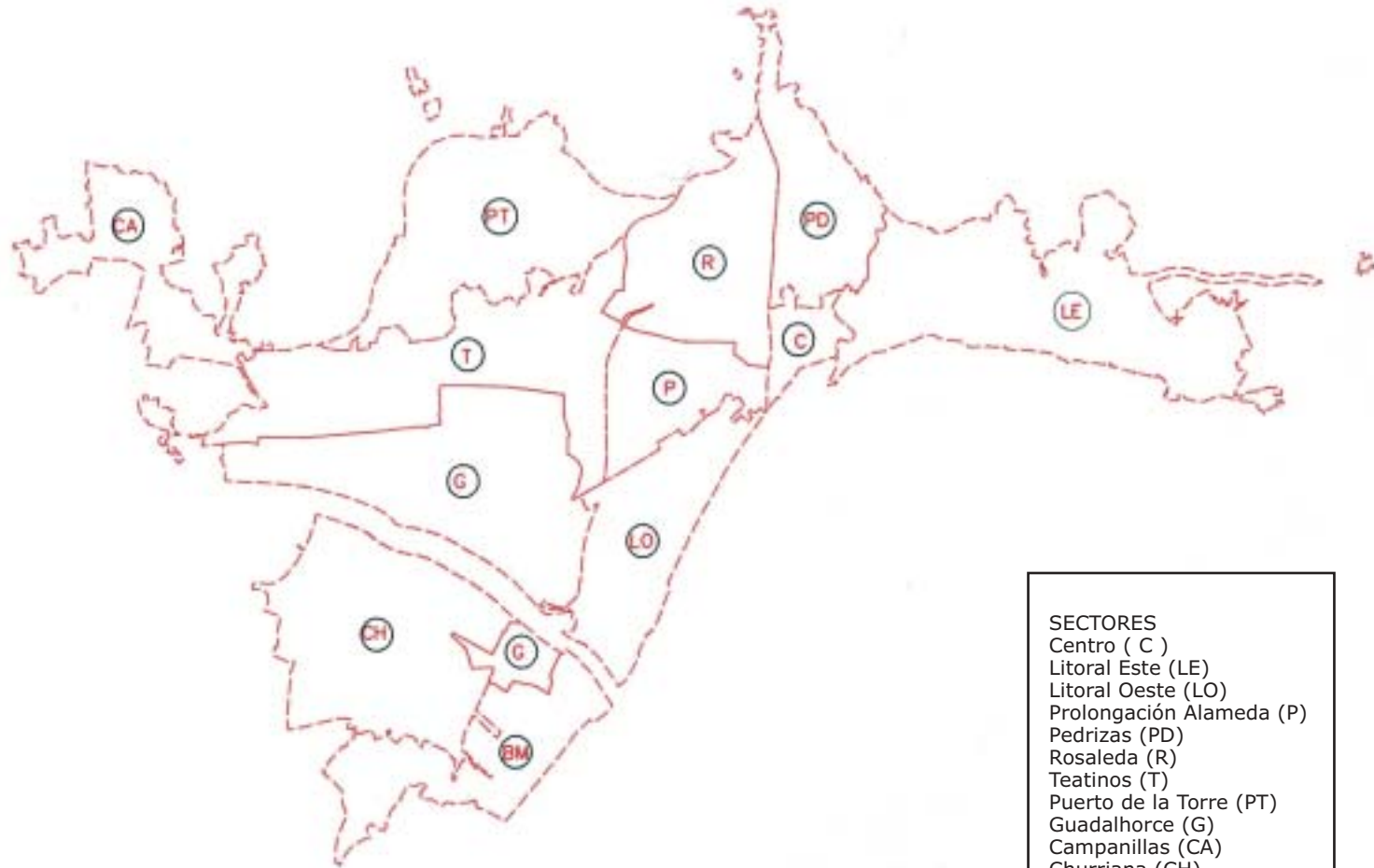
Los restantes sectores son piezas de disposición periférica, de menor consolidación urbana, cuya superficie excede a sus respectivos pesos demográficos: Puerto de la Torre, un núcleo hoy ya muy maduro, pero que ha crecido segregado de la ciudad; Teatinos, la zona actual de expansión urbana en el interior; los sectores de Guadalhorce, Campanillas o Churriana que apoyan su crecimiento en anteriores asentamientos rurales; y el Sector de Bahía de Málaga, de incipiente desarrollo urbano en el extremo oeste del litoral. Contienen poblaciones comparativamente reducidas (en torno a los 10.000 habitantes) que no exceden en ningún caso los 25.000, si bien algunas de ellas, como Teatinos, tienen perspectivas de un rápido e inminente crecimiento.

Ocasionalmente, cuando la observación de los hechos lo requiera, también se aludirá a entidades territoriales más reducidas, en particular se hará uso de esquemáticas representaciones cartográficas por secciones urbanas, que permiten en una simple ojeada captar con más detalle las diferencias intraurbanas. En tales casos se recurrirá al seccionado del año 2001, con el apoyo gráfico de la Cartografía Censal del Instituto de Estadística de Andalucía. Están representadas en el mapa 2, identificadas con el sector geográfico al que corresponden ?

12. En los muy raros casos en que una sección cabalga sobre dos sectores, se han asignado al que abarca mayor superficie de la sección.

## Mapa 1. División de la ciudad en los grandes sectores geográficos de referencia

Fuente: Cartografía Censal de Andalucía (IEA). Censo de 2001. E.P.

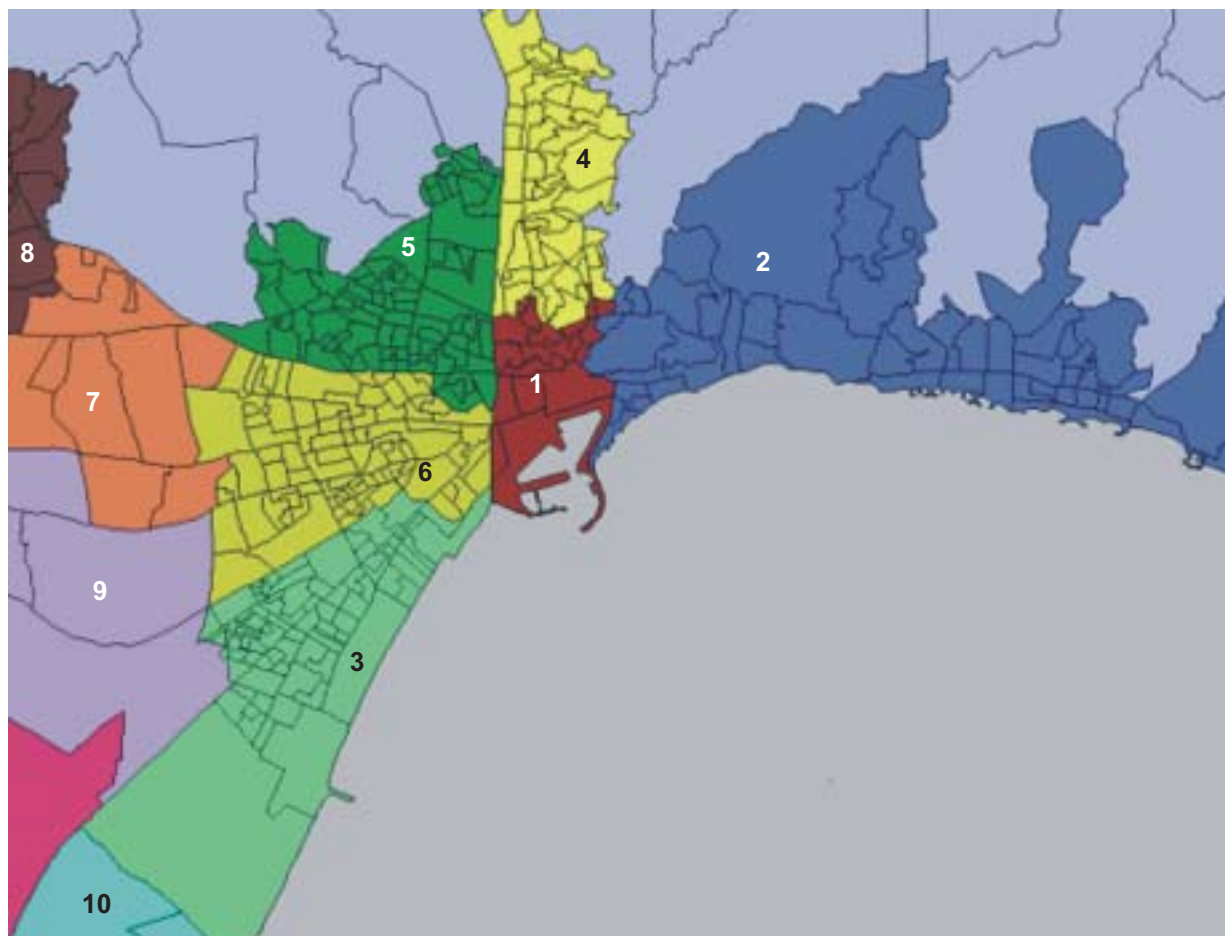


- SECTORES
- Centro ( C )
  - Litoral Este (LE)
  - Litoral Oeste (LO)
  - Prolongación Alameda (P)
  - Pedrizas (PD)
  - Rosaleda (R)
  - Teatinos (T)
  - Puerto de la Torre (PT)
  - Guadalhorce (G)
  - Campanillas (CA)
  - Churriana (CH)
  - Bahía de Málaga (BM)

## Mapa 2. Secciones censales y sectores geográficos del núcleo de la ciudad

Fuente: Cartografía Censal de Andalucía (IEA). Censo de 2001. E.P.

78



- SECTORES
1. Centro
  2. Litoral Este
  3. litoral Oeste
  4. Pedrizas
  5. Rosaleda
  6. Alameda
  7. Teatinos
  8. Puerto de la Torre
  9. Guadalhorce
  10. Bahía de Málaga

## 2.2. EL PARQUE DE LAS VIVIENDAS

Las perspectivas de un elevado crecimiento en el volumen de los hogares confiere un interés especial a la estructura del parque de viviendas, como oferta potencial en el presente y futuro mercado de la vivienda. Habida cuenta que la vida útil de la vivienda excede a la de la familia, la evolución lógica implica la reutilización y la rotación de una misma vivienda entre sucesivos ocupantes. Lo contrario, es decir, que la vivienda quede en vía muerta y fuera de ocupación, implica un defectuoso funcionamiento del mercado.

Observado el parque existente, cabe destacar su amplitud y diversificación. Por lo que se refiere a volumen, el parque censado en 2001 asciende a 217.000 viviendas, una ratio elevada respecto al volumen de hogares, que para esa fecha se establecería en 1,27 vivienda por hogar, excedente que responde a la existencia de vivienda de temporada y, sin duda, también a la existencia de muchas otras sin ocupación o vacías. En el cómputo del parque actual, debe añadirse a la cifra censada el volumen de viviendas construido con posterioridad a 2001 que, dado su ritmo, ha podido elevar la ratio entre vivienda y población a una vivienda por cada 2,2 habitantes.

La heterogeneidad es otro de sus rasgos. Por razones económicas, la producción de viviendas en cada momento tiene sus mecanismos de ajuste con la demanda efectiva del mercado. Volumen, tipologías y precios tienden a satisfacer a sectores concretos de la demanda. El parque heredado, por el contrario, tiene características más dispares al reflejar mecanismos similares, pero con las peculiaridades de su época de construcción. En el caso de la ciudad de Málaga, por ejemplo, es esencial la parte de esta herencia que responde a las características de la vivienda social de las décadas de los sesenta y setenta del siglo pasado, muy diferente a la oferta reciente de vivienda de libre promoción. En consecuencia, en relación con las promociones actuales, el parque existente es más diversificado, y sus caracteres más heterogéneos.

La difusión completa, en 2004, de los resultados del censo de viviendas de 2001 nos proporciona una fuente exhaustiva y relativamente reciente para un análisis estructural de la vivienda en el municipio. La amplitud de la información aportada por el censo permite su análisis bajo perspectivas muy diferentes. No es objetivo de este trabajo hacer una explotación exhaustiva de la información censal, sino destacar los rasgos del parque censado, de mayor significado a los efectos de su interpretación como oferta potencial en el mercado. Sin embargo, por considerar muy alto el valor informativo del censo, respecto al estado y características de la vivienda en el municipio, se añaden pequeños anexos estadísticos y gráficos que amplían e ilustran los temas objeto de atención.

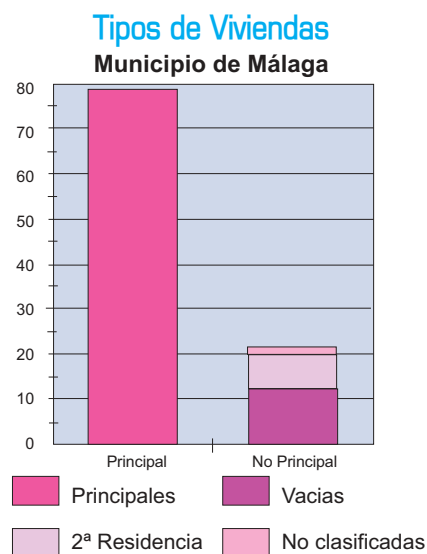
### 2.2.1. Clasificación del parque

La amplitud del parque es el primer rasgo destacado. Como se ha avanzado, se censaron en 2001 217.000 viviendas. La ratio elevada respecto al volumen de hogares (1,27 vivienda por hogar) que

**Cuadro 24**

Número y tipo de viviendas familiares:		
Principales		170.687
No Principales	Vacías	26.432
	Segunda Residencia	16.621
	No clasificadas	3.3339
	Suma	46.392
Total		217.079

Fuente: Censo de viviendas de 2001. INE. E.P.\*



**Cuadro 25**

Clasificación de las viviendas por sectores geográficos					
SECTOR	TOTAL	Principales	Vacías	Secundarias	No consta
Centro ( C )	11.398	7.420	2.902	829	246
Litoral Este (LE)	27.082	20.643	2.967	2.534	939
Litoral Oeste (LO)	42.364	34.951	3.759	3.156	498
Prolongación Alameda (P)	39.067	31.419	4.002	3.139	507
Pedrizas (PD)	24.804	20.305	2.790	1.444	265
Rosaleda (R)	41.365	32.890	5.877	2.005	593
Teatinos (T)	10.684	7.652	1.473	1.369	191
Puerto de la Torre (PT)	5.739	4.961	454	298	26
Guadalhorce (G)	3.816	2.022	1.336	445	13
Campanillas (CA)	4.377	3.740	292	333	12
Churriana (CH)	3.537	2.810	315	370	42
Bahía de Málaga (BM)	2.397	1.606	134	650	7
Total	216.629	170.419	26.300	16.571	3.339

\* Desde el Cuadro 24 hasta el Cuadro 59, la fuente es siempre la misma: Censo de viviendas de 2001. INE. E.P.



se desprende de este volumen total de viviendas refleja que no todas ellas constituyen la residencia habitual de un hogar censado en el municipio, y responde a la existencia tanto de vivienda de temporada, como a la no ocupación de otras.

En cuanto al tipo de ocupación, las viviendas convencionales son con mucho el primer capítulo, con un total de 170.000. En relación a las viviendas que no son residencia habitual de los hogares censados, las segundas residencias, suman 16.621 viviendas. Proporcionalmente tienen un peso moderado (no llega al 7%), pero no deja de ser un volumen importante que incide como se sabe en la cantidad de población vinculada.

Por lo que se refiere a la distribución territorial del conjunto de las viviendas, se comprueba la correspondencia lógica con el peso demográfico de los sectores. Se debe a que la parte fundamental del parque está dedicada a vivienda familiar convencional. Pero la correspondencia no es perfecta, debido a la distribución más desigual de las viviendas vacías y las de uso temporal.

De la observación del cuadro y gráfico anterior, relativos ambos a la distribución de la vivienda por sectores geográficos, podrían extraerse las siguientes apreciaciones:

1º La menor proporción de vivienda convencional de los sectores Centro (66%) y Guadalhorce (53%):

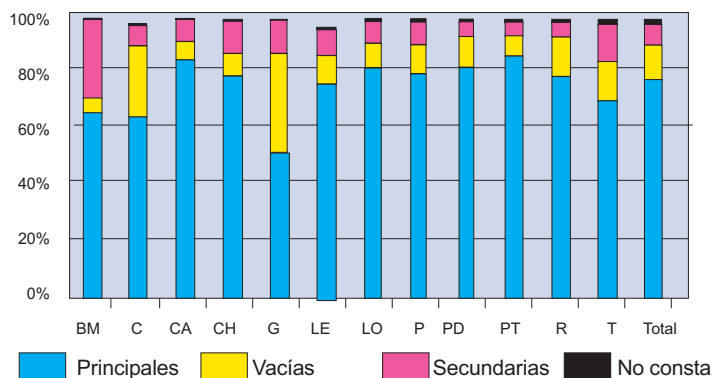
- En el Centro bajo el efecto de las viviendas vacías que alcanzan al 26% de su parque.
- En Guadalhorce, por un volumen alto de viviendas vacías (el 35%) y una proporción destacada también de viviendas secundarias (un 11%).

2º También el Sector de Teatinos excede la media urbana en viviendas no principales, pues un 27% de su parque no corresponde a viviendas convencionales. Se reparte casi en igualdad entre vacías y secundarias. Se justifican las primeras por la abundante edificación reciente, y puede que las segundas estén encubriendo además otros usos (por ejemplo, un alquiler temporal) y la inversión de personas no residentes en el municipio.

3º La vivienda secundaria está presente en proporciones moderadas en toda la ciudad. Sólo puntualmente su peso es significativo respecto al total de viviendas (Bahía de Málaga), si bien exceden a la media algunos sectores periféricos (Guadalhorce, Churriana, Teatinos) y el Litoral Este.

Observando los sectores más consolidados de la ciudad, a pesar de las diferencias apuntadas (de ellas, la más significativa es la que encabeza el Centro), se advierte que es muy similar la estructura del parque en cuanto al peso de vivienda habitual o de otras ocupaciones.

## Tipo de Viviendas



Más importante en volumen, y de significado más discutible, es el conjunto de las viviendas vacías. Se censaron 26.432 en 2001. Una cifra de este volumen, que excede con mucho el margen deseable para que sea fácil la rotación del mercado, generalmente sugiere una valoración negativa. Representa en primer lugar un capital amortizado, sin uso, y en términos de mercado trasluce una deficiencia de funcionamiento.

Diferentes razones pueden explicar la importancia de este contingente tan importante. De ellas, algunas pueden justificar su existencia incluso dentro de un mercado ágil. En primer lugar, la propia rotación exige un cierto volumen de viviendas vacantes. Igualmente, en momentos de mayor volumen de transacciones, se comprende que puedan ser abundantes las viviendas que se encuentran en trámite de ocupación. Pero, en un momento dado, es difícil valorar qué parte responde a viviendas vacantes en espera de una ocupación por parte de sus propietarios más o menos inmediata o futura (herederos, por ejemplo) o qué parte está en espera simplemente de la revalorización del capital invertido.

En el caso de Málaga se observa efectivamente la relación en el momento del censo entre el volumen de la vivienda vacía y la construcción reciente. De todas las censadas como vacías, las construídas en la década anterior al censo representan el 20%. Pero es difícil justificarlas como situadas en trámite de ocupación, cuando la mayor parte contaban ya con más de tres años de edad, lo cual parece confirmar la importancia real de la adquisición de la vivienda nueva como mera inversión, o bien en espera de una ocupación, pero en tiempo no inmediato.

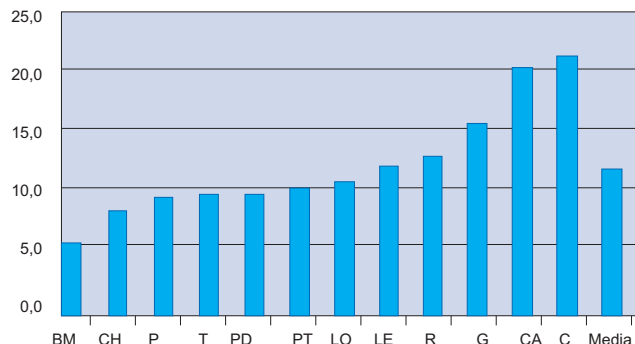
La interpretación de la vivienda vacía de cierta antigüedad como un síntoma de un funcionamiento deficiente del mercado, en general, es bastante aceptada. El hecho es importante porque, como más adelante veremos a propósito de la edad, las viviendas de veinte o más años constituyen la mayor parte del parque.

Las cifras del censo muestran que es destacadísima la proporción de viviendas vacías que corresponden

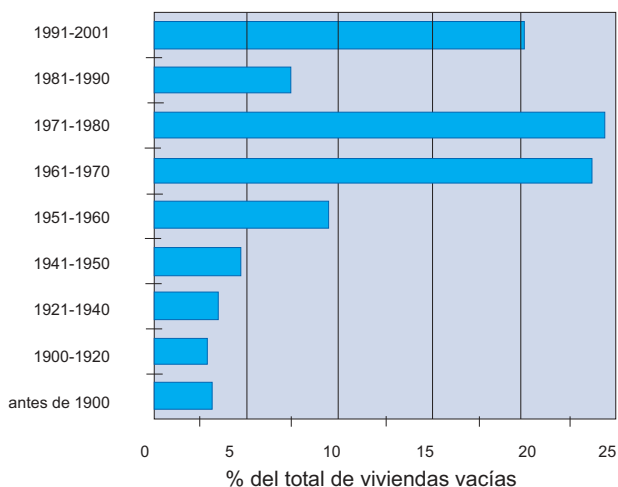
**Cuadro 26**

SECTOR	Viviendas vacías
Bahía de Málaga (BM)	135
Centro (C)	2.902
Campanillas (CA)	1.153
Churriana (CH)	297
Guadalhorce (G)	537
Litoral Este (LE)	2.905
Litoral Oeste (LO)	4.403
Prolongación Alameda (P)	4.502
Pedrizas (PD)	2.628
Puerto de la Torre (PT)	627
Rosaleda (R)	5.672
Teatinos (T)	752
<b>Total</b>	<b>26.512</b>

**Porcentaje de Viviendas vacías**



**Volumen de viviendas vacías por Año de construcción del edificio**



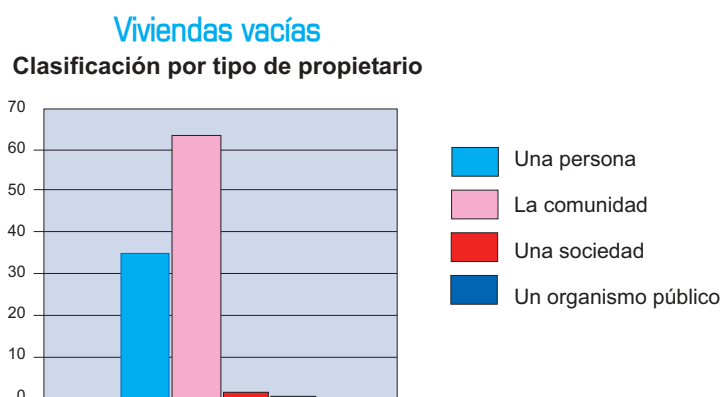
**Cuadro 27**

Viviendas familiares vacías por año de construcción del edificio	
Año de construcción	Viviendas
Antes de 1900	835
1900-1920	760
1921-1940	946
1941-1950	1.236
1951-1960	2.480
1961-1970	6.270
1971-1980	6.433
1981-1990	1.955
1991-2001	5.283
<b>Total</b>	<b>26.432</b>

a edificaciones de 1961 a 1980: el 48% de todas ellas. No extraña por el propio volumen del parque que corresponde a este periodo. Pero es un hecho que deja en evidencia un problema notable en el funcionamiento normal de las cadenas de vacantes. Parece demostrar que las vacantes que se producen en las viviendas antiguas por movilidad residencial de sus ocupantes o por desaparición de hogares se traducen en que quede en vía muerta una importante proporción de viviendas que no entran, o no tienen aceptación, en el mercado.

**Cuadro 28**

Viviendas vacías por estado del edificio	
Estado del edificio	Viviendas
TOTAL	26.432
Ruinoso	560
Malo	903
Deficiente	3.206
Bueno	21.529
No es aplicable	234



### 2.2.2. Régimen de tenencia

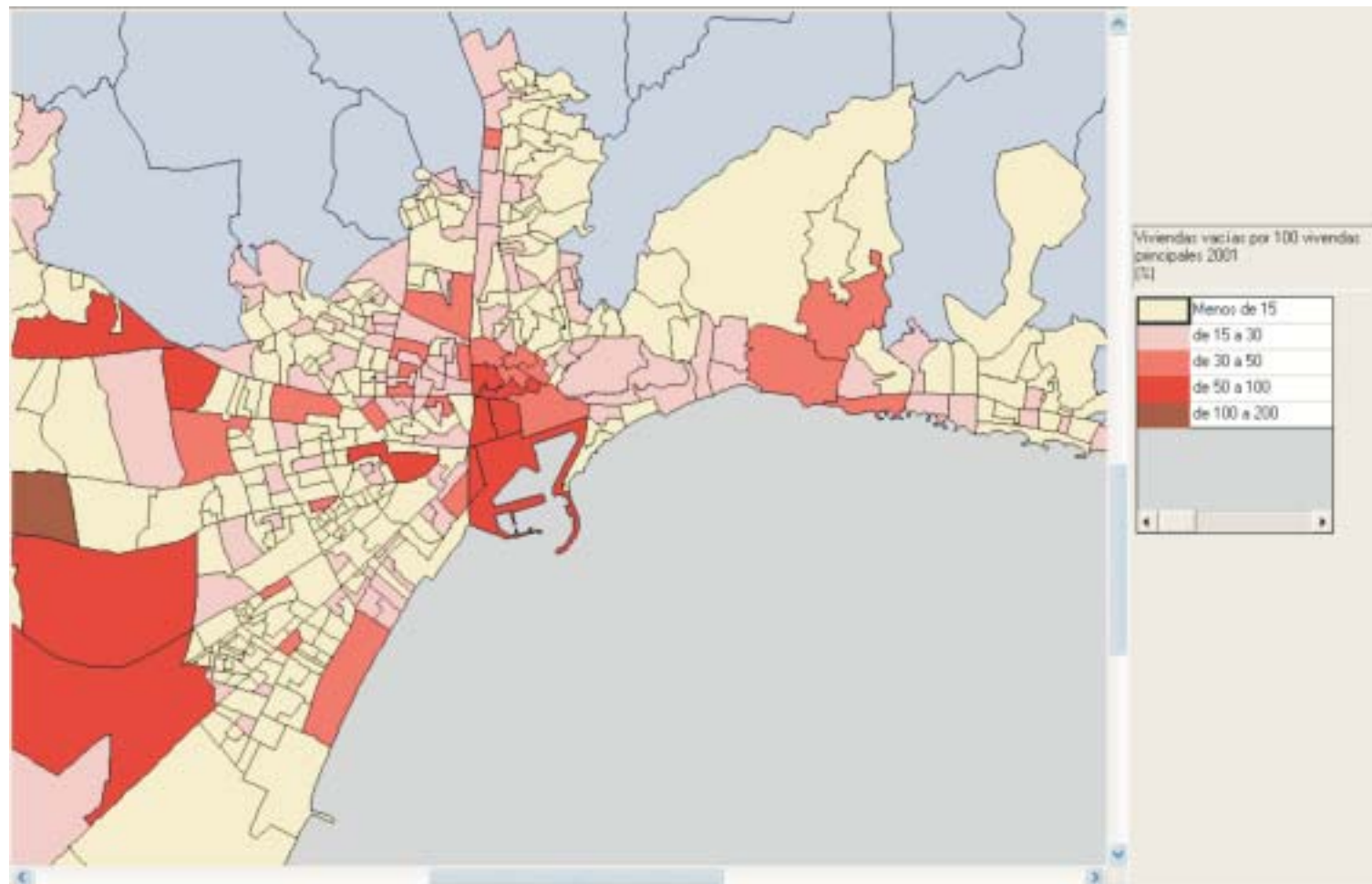
Un aspecto que condiciona el mercado de la vivienda es el régimen de tenencia del parque. Málaga reproduce con todo rigor el modelo del conjunto de España. Destaca la abrumadora mayoría de las viviendas en propiedad (82,4%) y la escasa participación de las restantes formas de tenencia. La evolución descendente de la vivienda en alquiler se ha visto reflejada en el último censo, cayendo a tan sólo el 12% del parque censado.

**Cuadro 29**

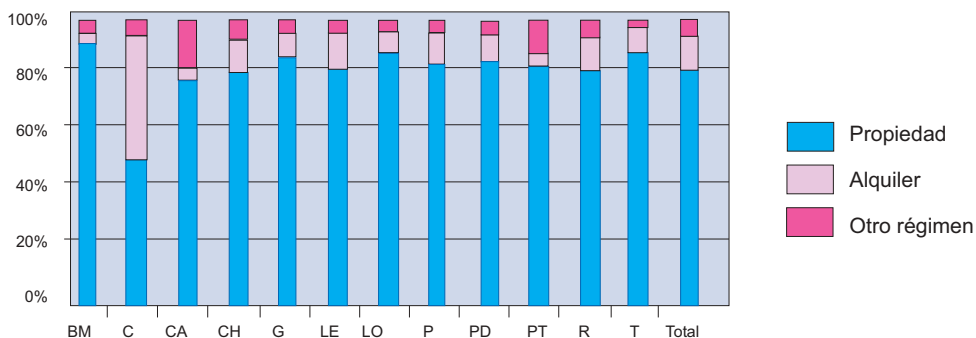
Régimen de las viviendas familiares principales	
TOTAL	170.687
En propiedad	140.363
En alquiler	20.882
Otro régimen de tenencia	9.442

### Mapa 3. Porcentaje de viviendas vacías por secciones urbanas

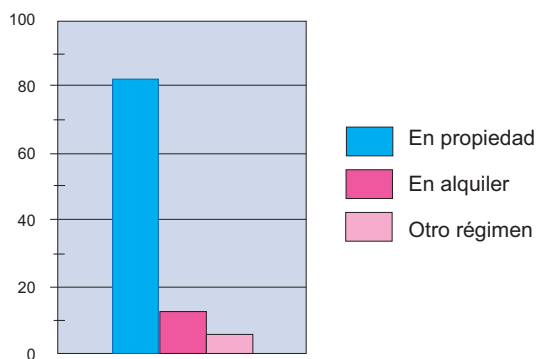
Fuente: Cartografía Censal de Andalucía (IEA). Censo de 2001. E.P.



## Viviendas según Régimen de Tenencia



## Viviendas según Régimen de Tenencia



El rasgo apuntado se repite con apreciable similitud en cada uno de los sectores territoriales, como se puede observar en el gráfico adjunto. De esta uniformidad, se despega únicamente el Sector Centro, con una importante proporción de vivienda en alquiler, casi igualada a las de propiedad. En efecto, éstas se limitan al 50% y la otra mitad la componen principalmente las viviendas en alquiler (44,4% del total) y un pequeño resto en otro régimen, como cesión gratuita (Cuadro 30).

En la peculiaridad del Centro se refleja también que la frecuencia de la vivienda de alquiler guarda una cierta asociación con la antigüedad del parque. Aunque en valores absolutos el volumen más alto de viviendas alquiladas corresponde a las construidas después de 1960 (Cuadro 31), en valores relativos el peso de las viviendas en alquiler se incrementa entre las viviendas más antiguas (véase gráfico). El hecho más sobresaliente es, por tanto, la debilidad del parque en lo referente a la vivienda en alquiler, tenencia tanto más deseable como encarecido el coste de la vivienda. La debilidad de la vivienda en alquiler es cuantitativa y cualitativa:

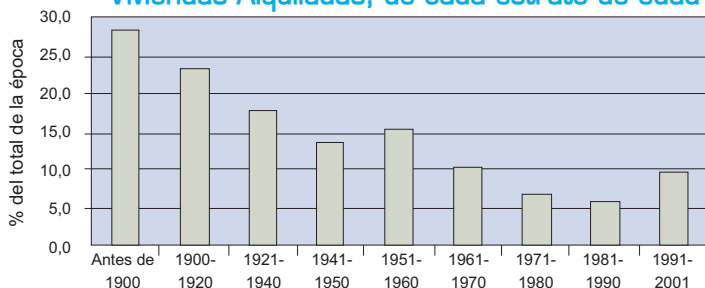
**Cuadro 30**

Viviendas en alquiler		
SECTOR	Número	%
Bahía de Málaga (BM)	74	4,6
Centro (C)	3.292	44,4
Campanillas (CA)	180	4,8
Churriana (CH)	322	11,5
Guadalhorce (G)	188	9,3
Litoral Este (LE)	2.771	13,4
Litoral Oeste (LO)	2.796	8,0
Prolongación Alameda (P)	3.861	12,3
Pedrizas (PD)	2.001	10,1
Puerto de la Torre (PT)	265	5,4
Rosaleda (R)	4.149	12,6
Teatinos (T)	683	8,9
Total	20.583	12,1

**Cuadro 31**

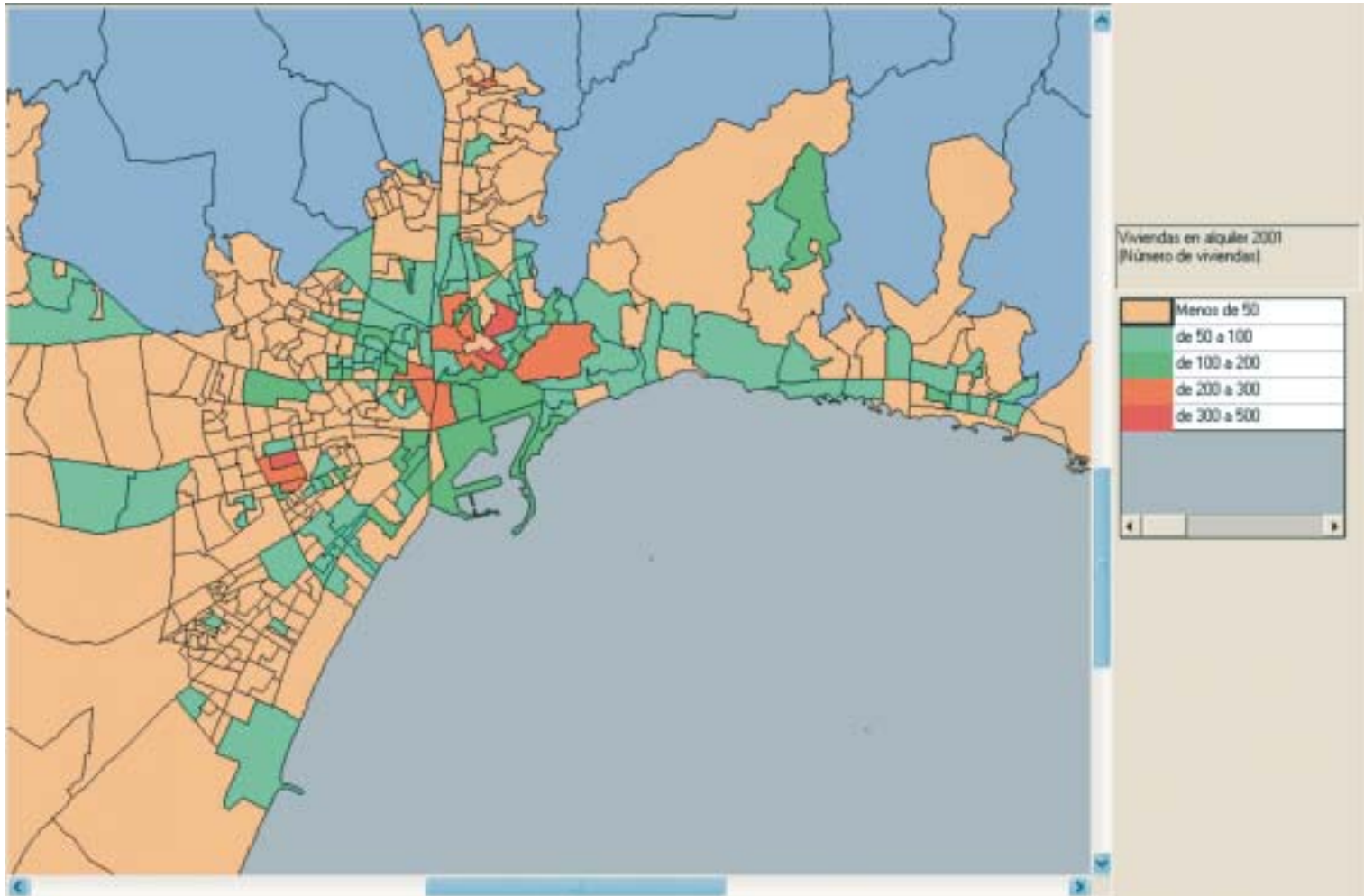
Viviendas en alquiler, por época de construcción	
Periodo	Número
Antes de 1900	1.022
1900-1920	752
1921-1940	838
1941-1950	1.085
1951-1960	2.589
1961-1970	4.972
1971-1980	4.992
1981-1990	1.557
1991-2001	2.909

**Viviendas Alquiladas, de cada estrato de edad**



## Mapa 4. Viviendas en alquiler

Fuente: Cartografía Censal de Andalucía (IEA). Censo de 2001. E.P.

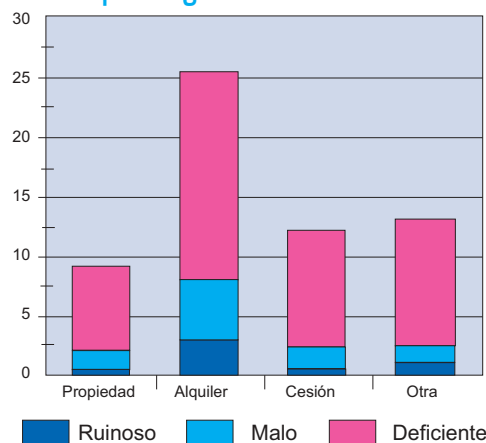




- En cuanto a la cantidad, en régimen de alquiler se cuentan sólo 20.882 viviendas, el 12,2% del total de 170.687 viviendas familiares convencionales.

- En cuanto a la calidad, cabe destacar que las viviendas en alquiler en edificios con un cierto nivel de deterioro ascienden al 26%, en tanto que las ocupadas por propietarios no llegan al 10%.

Viviendas en estado deficiente por régimen de tenencia

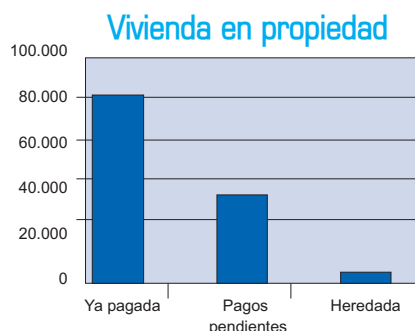


Cuadro 32

Viviendas Principales por Régimen de Tenencia y Estado del Edificio				
	Régimen de tenencia			
	Propiedad	Alquiler	Cedida gratis	Otra forma
Ruinoso	925	687	24	67
Malo	1.991	1.015	66	82
Deficiente	9.762	3.599	357	615
Bueno	127.289	15.415	3.197	4.975
S.d.	395	166	29	24
<b>TOTAL</b>	<b>140.362</b>	<b>20.882</b>	<b>3.673</b>	<b>5.763</b>

Las implicaciones sociales de esta estructura de tenencia son de todos conocidas. En primer lugar, de manera obligada, la primera inversión de la familia tiene que orientarse a la vivienda. Así, 140.363 hogares sobre 170.680 tienen vivienda en propiedad. Es tal la generalidad de los hogares con vivienda propia, 135 que afecta a todo tipo de hogares, con independencia de la edad de la persona de referencia. Lógicamente el peso fundamental corresponde al estrato más voluminoso: el de los hogares que tienen de referencia a una persona entre 40 y 65 años. Pero no obstante, 32.938 viviendas en propiedad se corresponden con hogares de ciclo vital más joven (personas de referencia de menos de 40 años).

La obligada inversión en adquisición de vivienda tiene efectos considerables de orden económico, positivos unos (conforma un patrimonio), negativos otros (endeudamiento, reducción del consumo, etc.) Su incidencia es variable según los hogares. De hecho, aunque una mayoría la tiene en plena propiedad por compra o herencia, otra fracción importante, 43.272 hogares (mayoritariamente si de jóvenes se trata) tiene, pagos aplazados. Tal proporción, la de los propietarios sujetos al pago de una hipoteca, será previsiblemente mucho mayor en el futuro debido a las condiciones actuales del mercado hipotecario que tienden a prolongar el plazo de amortización a prácticamente toda la vida laboral de los individuos.



Sin duda, la propiedad tan generalizada implica una menor rotación de la vivienda, incluso las vacantes naturales, por desaparición de los hogares (22.599 viviendas en propiedad corresponden a hogares con personas de referencia de más de 65 años) se amortiguan ante la mayor permanencia de los longevos residiendo de manera autónoma en sus viviendas.

En segundo lugar, de esta estructura se desprenden las limitadas opciones de residencia en la ciudad de los que no pueden acceder a la propiedad. Se ha incorporado una representación cartográfica con la distribución de la vivienda en alquiler, por secciones urbanas, que muestra la limitación espacial de las áreas con una presencia significativa de estas viviendas. Volveremos a recordar esta distribución para comprender recientes procesos de asentamientos de población inmigrante.

### **2.2.3. Edad del parque de viviendas**

La edad es uno de los caracteres de mayor significado en orden a la valoración de la vivienda, por cuanto mide el periodo que le resta de vida útil.

En relación con la edad, el parque de viviendas de 2001 puede calificarse de maduro, pues es muy alta la proporción de viviendas que se genera con la gran expansión urbana ocurrida entre 1960 y 1980. Si bien en función de la época de construcción, el parque de viviendas acusa un cierto envejecimiento, cabe adelantar que los mismos datos censales califican como bueno el estado del 80% de las viviendas.

Pueden destacarse de la estructura por edad, como rasgos más sobresalientes, los siguientes:

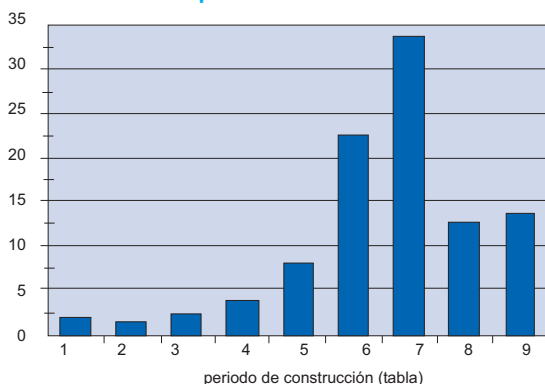
1º La vivienda antigua, de antes de 1940, ya es poco significativa (un 5,3%) y de la importante construcción de los cincuenta, quedan del orden de 17.000 viviendas. La suma de todas ellas se eleva a poco más del 17% de la vivienda censada.

2º Con todas las consecuencias que ello implica, por los modelos constructivos y de urbanización

de la época, la parte fundamental del parque de viviendas está asociado a la gran expansión urbana de los sesenta y setenta del siglo XX. Quedan en la ciudad unas 120.000 viviendas construidas entre 1960 y 1980. Suponen el bloque de edad más voluminoso, que reporta el 56,5% del total existente en 2001.

3º Frente a ese peso resulta moderado el número de viviendas posteriores a 1980: el 25% de las viviendas censadas en la ciudad en 2001. Las viviendas más recientes, las que se construyeron en la década precedente al censo, sólo representan el 12% del total.

Viviendas por año de construcción



Cuadro 33

Viviendas por año de edificación		
Año de construcción		total
1	Antes de 1900	3.598
2	1900-1920	3.228
3	1921-1940	4.670
4	1941-1950	8.074
5	1951-1960	16.926
6	1961-1970	48.993
7	1971-1980	73.516
8	1981-1990	27.255
9	1991-2001	29.853
	No es aplicable	966
	total	217.079

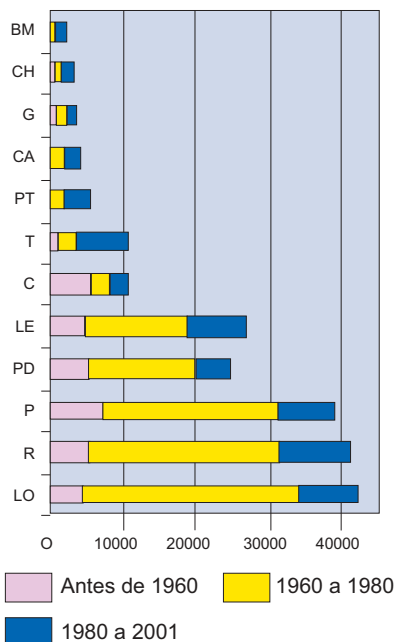
Por la natural evolución de la ciudad, la edad del parque difiere de unos a otros sectores territoriales, al punto que ninguno de ellos reproduce la estructura media de la ciudad.

De estas diferencias, destacamos algunos aspectos:

- En primer lugar, la particularidad del Sector Centro. En términos de envejecimiento, este sector se diferencia del resto de la ciudad no sólo por el peso mayor de las antiguas, sino porque, excepcionalmente, es el único sector donde la vivienda construida después de 1960 es menos de la mitad del parque existente.

- Por otro lado, todos los demás sectores deben a la edificación anterior a 1960 menos del 20% de sus viviendas. Este umbral lo supera únicamente Pedrizas (el 22%) y, entre los restantes, los valores rondan el 10%, con la salvedad de Puerto de la Torre, que tan sólo tiene de antes del 1960, el 3,5%.

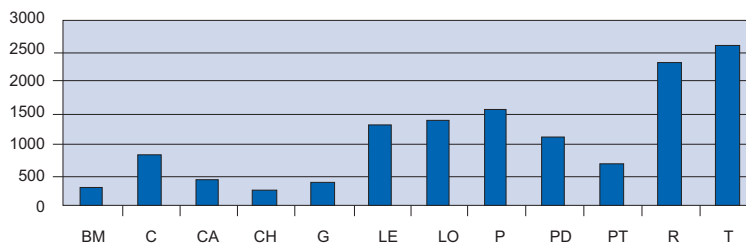
## Clasificación de las viviendas por el periodo de construcción



## Cuadro 34

Época de construcción			
SECTOR	Antes de 1960	1960 a 1980	1980 a 2001
Bahía de Málaga (BM)	232	726	1.439
Centro (C)	5.559	2.842	2.413
Campanillas (CA)	286	2.046	2.024
Churriana (CH)	524	1.133	1.870
Guadalhorce (G)	653	1.971	1.143
Litoral Este (LE)	4.935	14.021	8.089
Litoral Oeste (LO)	4.617	29.884	7.833
Prolongación Alameda (P)	7.256	24.132	7.592
Pedrizas (PD)	5.464	14.522	4.796
Puerto de la Torre (PT)	200	2.356	3.163
Rosaleda (R)	5.462	26.249	9.576
Teatinos (T)	1.126	2.485	7.047
Total	36.312	122.367	56.984

## Viviendas construidas en los años 1995 a 2001



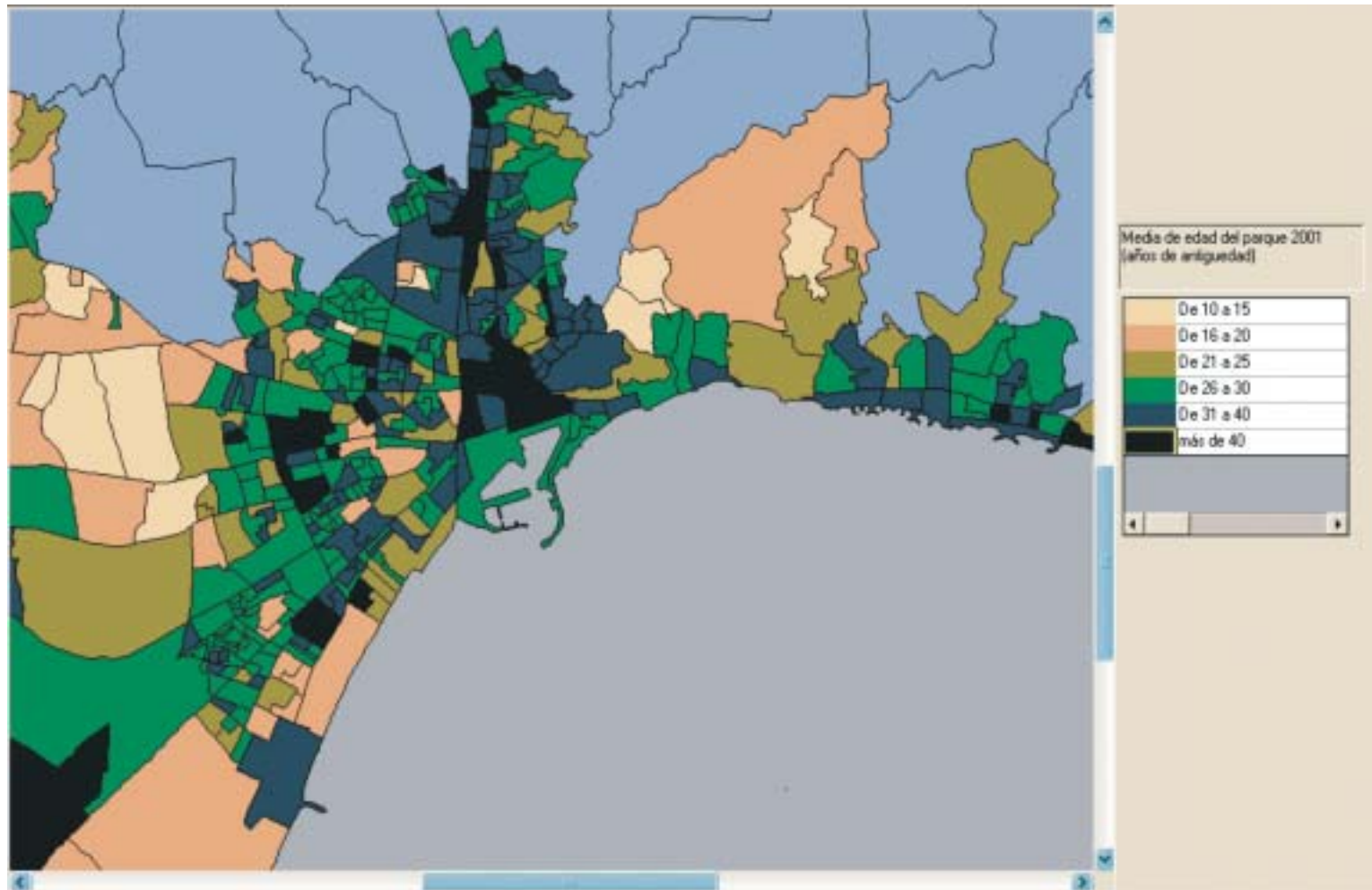
- En relación con el peso fundamental de la edificación heredada del periodo de 1961 a 1981, las diferencias entre los sectores geográficos son muy significativas:

- Sobresale la primacía de este segmento de viviendas en el Sector Litoral Oeste, que hereda de este periodo el 70% de su actual parque. Le siguen, superando la media, Rosaleda y Prolongación de la Alameda.

- La herencia menor en los sectores más periféricos y Teatinos, como nueva zona de expansión. Por razones obvias tienen en contrapartida una mayor proporción de viviendas recientes. Frente a la media urbana (26,4%), la vivienda posterior a 1980 se alza hasta el 66% en Teatinos o entorno al 55% en Puerto de la Torre y Churriana.

## Mapa 5. Media de edad del parque de viviendas

Fuente: Cartografía Censal de Andalucía (IEA). Censo de 2001. E.P.



## 2.2.4. Tamaño de la vivienda

De las características de las viviendas, la dimensión es una de las más decisivas al definir tipologías. A lo largo del tiempo, las tipologías o los modelos más comunes han variado. El parque actual es una suma de estas herencias.

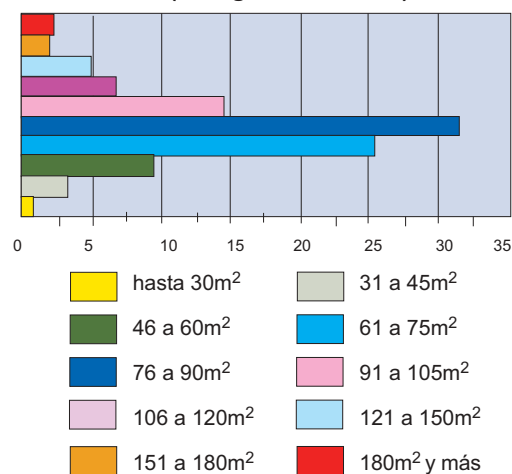
Bajo este carácter, nuevamente hay que destacar la diversidad del parque, pues todos los estratos de dimensión entre los 30-45 m<sup>2</sup> (5.613 viviendas) y los más de 180 m<sup>2</sup> (3.434 viviendas) tienen una presencia abundante.

Dentro de esta diversidad, no todos los tipos tienen una presencia similar, de modo que se pudieran destacar tres rasgos básicos: la generalización de la vivienda de menos de 90 m<sup>2</sup>; la rareza de la vivienda muy reducida (existen viviendas de menos de 30 m<sup>2</sup>, pero sólo 1.169) y, esencialmente, el predominio de las viviendas cuyas dimensiones están comprendidas entre los 60 y 90 m<sup>2</sup>. Por representar el 57% del total del parque, se puede decir que configura el perfil medio en cuanto a dimensión.

**Cuadro 35**

Viviendas por superficie	
Superficie de la vivienda	Número de viviendas
hasta 30 m <sup>2</sup>	1169
31 a 45 m <sup>2</sup>	5613
46 a 60 m <sup>2</sup>	16012
61 a 75 m <sup>2</sup>	43091
76 a 90 m <sup>2</sup>	53439
91 a 105 m <sup>2</sup>	24875
106 a 120 m <sup>2</sup>	11575
121 a 150 m <sup>2</sup>	8305
151 a 180 m <sup>2</sup>	3174
180 m <sup>2</sup> y más	3434

**Superficie de las viviendas**  
(% según dimensión)



Dentro de este estrato de 60 y 90 m<sup>2</sup>, que conforma el perfil más común, son más abundantes las que exceden los 75 metros cuadrados que las que no alcanzan ese umbral. Las primeras ( 53.439 viviendas) representan cerca de un tercio del total del parque, y las mas reducidas el 25% (un total de 43.091 viviendas).

Las diferencias espaciales son muy importantes y significativas a la hora de valorar la categoría del parque de viviendas por áreas geográficas. Para ilustrarlas se presentan dos mapas a escala de sección

**Cuadro 36**

Clasificación de las viviendas por superficie							
	<45m <sup>2</sup>	46 a 60m <sup>2</sup>	61 a 75m <sup>2</sup>	76c a 90m <sup>2</sup>	91 a 120m <sup>2</sup>	121 a 180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> y más
Bahía Málaga	26	82	309	367	363	280	180
Centro	762	1.064	1.475	1.584	1.678	671	186
Campanillas	273	208	369	1.038	1.316	459	77
Churriana	88	283	337	835	877	317	73
Guadalhorce	31	80	345	713	630	183	40
Litoral Este	775	1.170	2.179	4.870	5.822	3.945	1.883
Litoral Oeste	665	3.785	13.140	11.321	5.127	875	38
Prolongación A.	1.350	3.658	8.071	9.677	6.955	1.536	171
Pedrizas	803	2.021	4.907	7.169	3.938	845	167
Puerto de la Torre	84	196	531	1.162	1.646	969	372
Rosaleda	1.747	2.822	9.296	11.502	6.216	1.130	178
Teatinos	130	481	1.879	3.096	1.783	233	51
Total	6.733	15.850	42.838	53.333	36.350	11.443	3.416

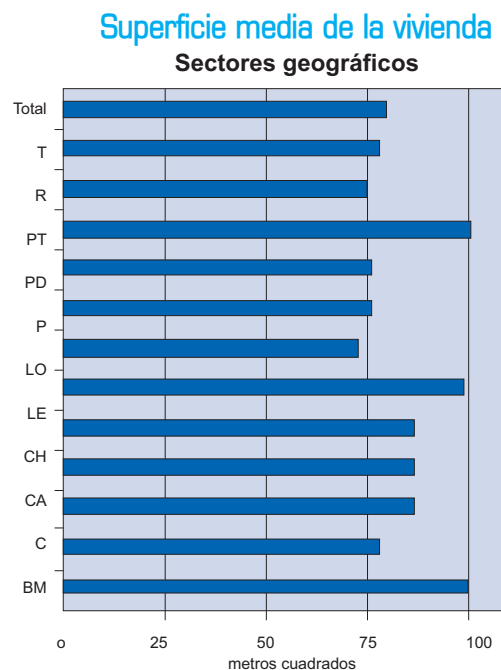
urbana con la superficie media de la vivienda y el número de habitaciones, y en el Cuadro 36 se muestra el número de viviendas en cada estrato de tamaño para los grandes sectores geográficos. Observadas las diferencias por grandes sectores geográficos, la más genérica corresponde a la proporción de las viviendas de mayor dimensión. En concreto, a su mayor abundancia en los sectores periféricos, frente a la relativa exigüidad en la ciudad más consolidada. En este contraste entre los sectores, la excepción la constituye el Litoral Este, con una abundancia inusual de viviendas grandes, que muestra la peculiaridad morfológica de este sector urbano, y la mayor categoría por parte de su parque.

Respecto al componente mayor, en el conjunto de viviendas de menos de 90 metros cuadrados también se advierten, por sectores geográficos, diferencias entre ellos y respecto a la media de la ciudad, que matizan las características de sus respectivos parques. Destacamos tres de ellas: la del Sector Centro, la de los Sectores de Rosaleda y litoral Oeste, y la del nuevo sector de expansión de Teatinos.

a) El Sector Centro presenta una estructura dimensional claramente diferenciada de la media de la ciudad y de los restantes sectores geográficos. Cuenta con un peso alto, un tanto inusual, de la vivienda reducida: el 10% del parque tiene menos de 45 m<sup>2</sup> y el 25% está por debajo de los 60 m<sup>2</sup>. Coexisten estas viviendas más reducidas, con una proporción moderadamente superior a la media de viviendas grandes (abundante en la zona meridional remodelada), de modo que el segmento más común, el de los 60 a 90 m<sup>2</sup>, es menos característico en el Centro que en el resto de la ciudad.

b) En el estrato de dimensión media, los sectores de Litoral Oeste y Rosaleda difieren de la media por el predominio de las más reducidas. Así, las de 61 a 75 m<sup>2</sup> representan el 37% en el Litoral Oeste, y el 28,3% en Rosaleda. Sin duda, trasluce el peso de la vivienda social del tercer cuarto del siglo pasado.

c) Cabe también apreciar, respecto a la media urbana, la mayor homogeneidad del parque de Teatinos. Las viviendas de 76 a 90 m<sup>2</sup>, en general las más abundantes (con las salvedades apuntadas del Sector Centro y Litoral Oeste), en el caso de Teatinos acentúan su predominio dando cierta uniformidad al parque. Representan el 40% de sus viviendas, diez puntos por encima de la media. La homogeneidad de Teatinos es explicable por las condiciones de su desarrollo, como zona reciente de expansión urbana, y dentro ya del un modelo de producción dominado por la promoción libre que recorta su elevado coste mediante nuevas tipologías (viviendas de 1 y 2 dormitorios, por ejemplo) de superficie inferior a los 90 metros.

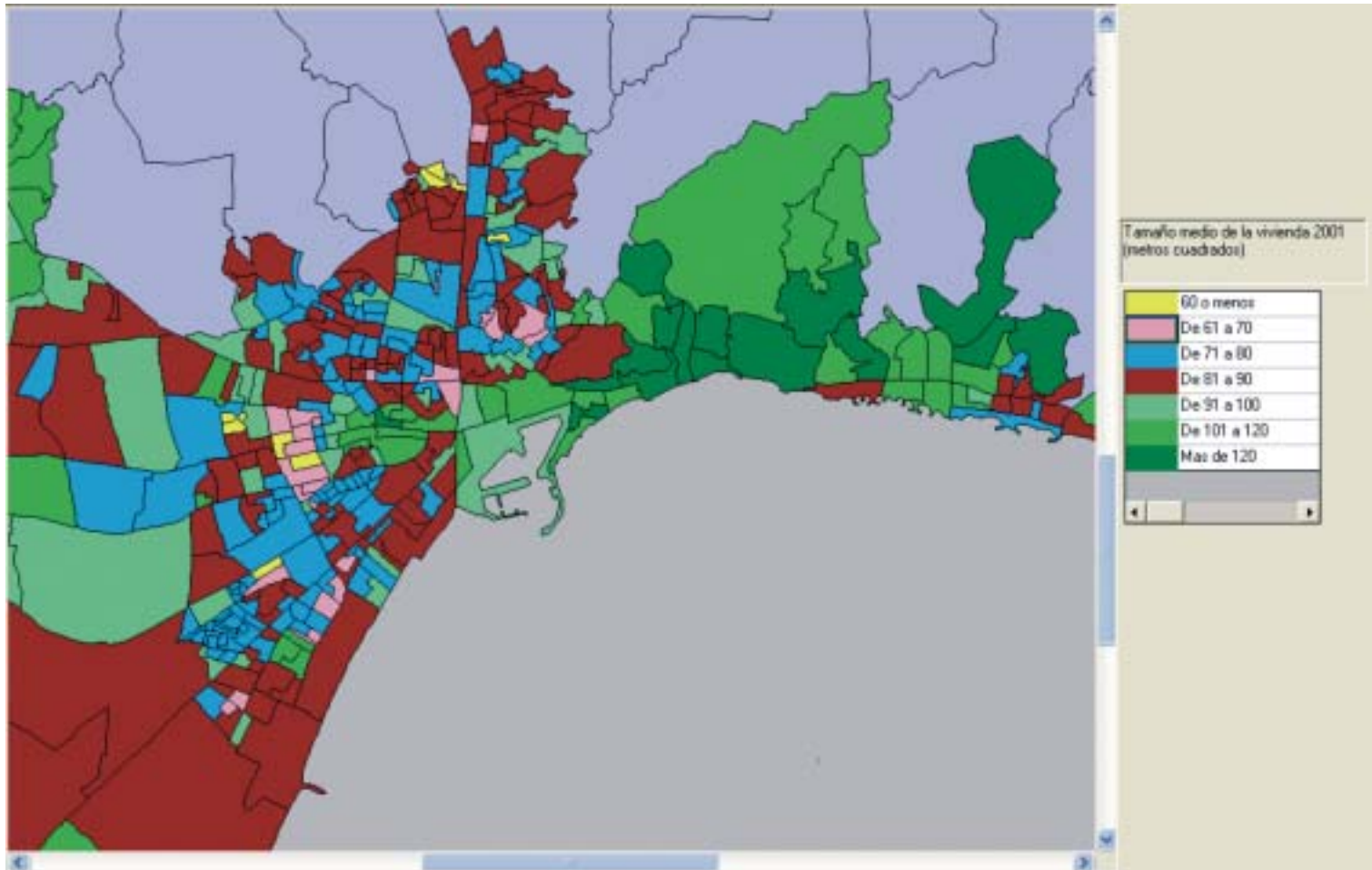


La dimensión media del parque resume los matices antes apuntados (véase gráfico). Los sectores periféricos tienen una dimensión media del orden de los 80-90 metros cuadrados, superior al resto de la ciudad. Se refleja en esta talla media el efecto del volumen mayor de viviendas que exceden los 90 metros. Y destaca la favorable diferencia de los sectores de Puerto de la Torre y el Litoral Este, con tamaño medio de 100 metros, hecho que se asocia, en ambos casos, a la importante proporción de viviendas unifamiliares de amplias dimensiones. Por el contrario, la abundante proporción de viviendas de menos de 70 metros incide en la menor dimensión media del parque, tanto en Rosaleda como particularmente en Litoral Oeste. Esta zona presenta la talla media más baja, por debajo de los 75 metros cuadrados.



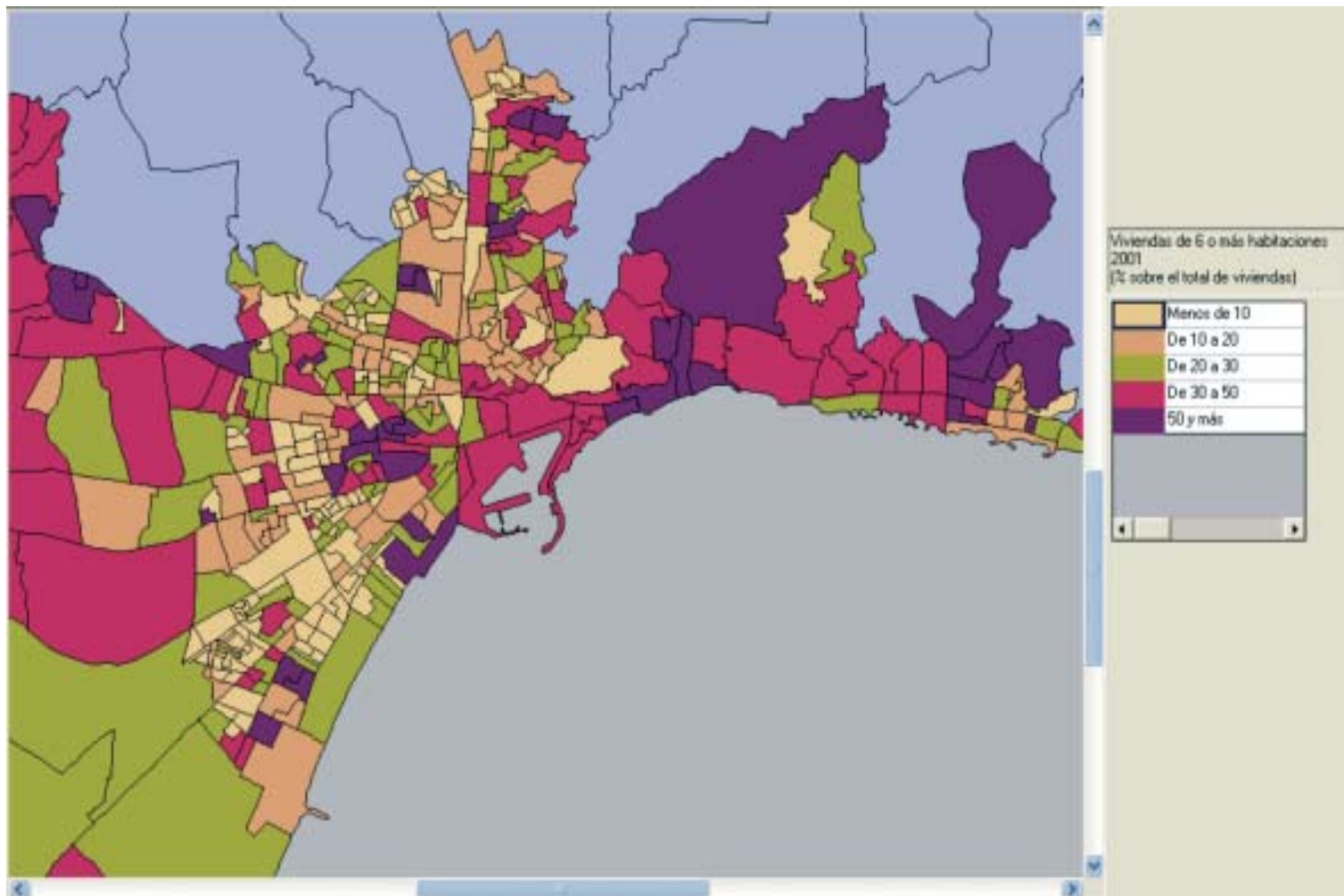
## Mapa 6. Superficie media de la vivienda

Fuente: Cartografía Censal de Andalucía (IEA). Censo de 2001. E.P.



## Mapa 7. Proporción de viviendas con seis o más habitaciones

Fuente: Cartografía Censal de Andalucía (IEA). Censo de 2001. E.P.



Las diferencias que se advierten entre los grandes sectores geográficos se agrandarían de descender a una escala de observación más detallada. Las representaciones cartográficas a nivel de sección urbana permiten en una ojeada captar la mayor agudeza de los contrastes.

En unos casos, los rasgos se acentúan según zonas dentro del sector. Así, los apuntados para el Litoral Este se ven acentuados en su mitad occidental (Pedregalejo). En otros casos, la media del sector es una amalgama de estructuras diferenciadas. Es el caso del Sector de Prolongación Alameda; la media del sector no se refleja claramente en ninguna zona, pues es el promedio de la baja dimensión media de la vivienda en sus zonas más antiguas (especialmente las barriadas autárquicas) y de las de dimensión alta, abundantes en la zona de renovación urbana del Polígono Alameda. En definitiva, tales contrastes señalan la existencia de áreas geográficas dentro del sector con parques de viviendas de categoría muy diferente. Aspecto sobre el que volveremos más adelante.

### 2.2.5. Estructura por edad y dimensión

Parte de las diferencias espaciales apuntadas en lo relativo a la dimensión están relacionadas con las épocas en las que se configuró el actual parque de viviendas de las distintas áreas geográficas.

Las tipologías dominantes por época de construcción son la causa que explica la asociación entre la

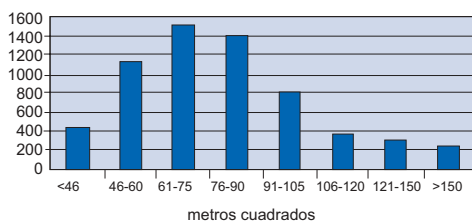
**Cuadro 37**

Número de viviendas existentes en 2001, según superficie útil y periodo de edificación										
Superficie útil de la vivienda	Periodo de construcción									SUMA
	Hasta 1900	1900 a 1920	1921 a 1940	1941 a 1950	1951 a 1960	1961 a 1970	1971 a 1980	1981 a 1990	1991 a 2000	
<46	342	272	282	435	1.415	1.738	1.195	457	601	<b>6.737</b>
46-60	361	336	522	1.131	2.546	5.555	3.014	799	1.707	<b>15.971</b>
61-75	547	400	724	1.519	3.311	13.084	15.878	2.435	5.116	<b>43.014</b>
76-90	601	611	883	1.405	2.928	9.709	22.050	8.859	6.253	<b>53.299</b>
91-105	253	324	441	779	1.414	4.307	9.144	4.687	3.413	<b>24.762</b>
106-120	148	150	255	371	655	1.814	3.925	2.402	1.784	<b>11.504</b>
121-150	108	71	160	295	366	1.135	3.043	1.715	1.353	<b>8.246</b>
>150	118	81	148	227	295	841	2.082	1.575	1.166	<b>6.533</b>
SUMA	2.478	2.245	3.415	6.162	12.930	38.183	60.331	22.929	21.393	<b>170.066</b>

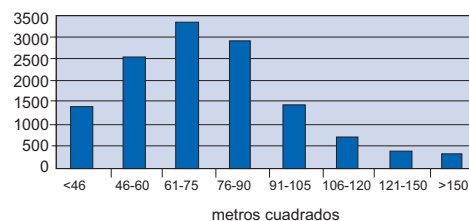
Sin datos. 614 viviendas

dimensión de la vivienda y la edad, particularmente por lo que respecta a determinados segmentos, como son las viviendas sociales o de protección. La vivienda de promoción libre ha gozado en el pasado (las nuevas condiciones del mercado marcan una ruptura al respecto) de una mayor libertad tipológica, y en general ha originado, a lo largo del tiempo, un parque de dimensión media y grande, de modo que la asociación entre edad y dimensión resulta en este tipo de viviendas menos uniforme. En el conjunto de la ciudad, esta asociación se puede advertir claramente, debido a la importante aportación que hace al parque actual la edificación de las décadas de los sesenta y setenta, y la elevada participación en ella de las viviendas de protección, con sus peculiaridades tipológicas. Así, se hace sensible en la importancia relativa de la vivienda de menos de 75 metros en los años 50 a 70 la abundante producción de “viviendas sociales” de esos años (particularmente la abundante producción de viviendas muy reducidas del urbanismo de la autarquía), así como también se reconocen los efectos en la mayor dimensión de la vivienda de tamaño medio, de la extensa producción

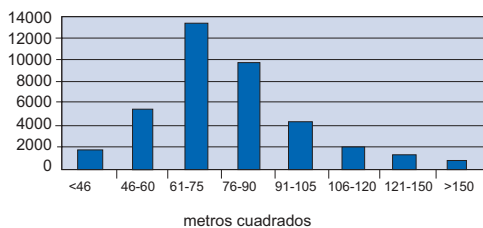
Viviendas de 1941 a 1950



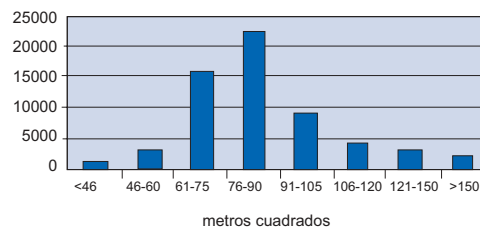
Viviendas de 1951 a 1960



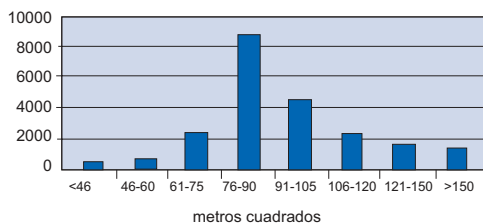
Viviendas de 1961 a 1970



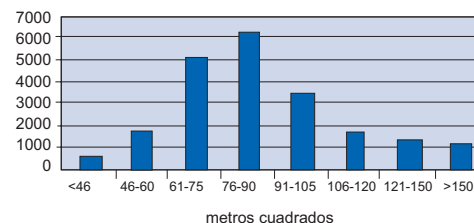
Viviendas de 1971 a 1980



Viviendas de 1981 a 1990



Viviendas de 1991 a 2000



de “viviendas de protección oficial” de los setenta.

La reducción de las promociones protegidas en los ochenta se traduce en ausencia de viviendas de tales tipologías, así como una mayor concentración entorno a las dimensiones de 90 metros, que sólo se han diversificado con la ampliación de la producción de los años más recientes, y la diversificación de tipologías, dando cabida a modelos (estudios, un dormitorio, etc.) antes poco frecuentes.

El interés de observar conjuntamente edad y tamaño está dictado por ser la antigüedad de la vivienda y la dimensión componentes esenciales en la valoración del parque en el mercado de la vivienda usada. Por ese motivo, ha parecido de interés clasificar el parque de viviendas bajo ambos parámetros en los distintos sectores geográficos de referencia. Además, a la vista de la heterogeneidad advertida en el interior de estos sectores (antes se aludió a ello, observando las representaciones cartográficas), se han considerado en cada uno de ellos zonas o subsectores de una mayor homogeneidad al respecto. Los resultados de esta clasificación se presentan en el anexo estadístico adjunto.

### **Anexo. Número de viviendas por edad y época de construcción por sectores geográficos**

Sector Centro.- Presenta un parque muy diversificado en edad y dimensión, pero separado en dos sectores, norte y sur, se advierte que es este segundo el que alberga con más nitidez esta diversificación, y un parque más antiguo. Sin embargo, la zona norte no tiene una definición tan clara por la vivienda antigua, ni una variedad de dimensiones similar, de modo que en este ámbito se iguala el parque antiguo y el de

**Cuadro 38**

<b>Sector Centro</b>									
<b>1. Centro Histórico</b>									
Época de construcción	Hasta 45m <sup>2</sup>	46-60 m <sup>2</sup>	61-75 m <sup>2</sup>	76-90 m <sup>2</sup>	91-105 m <sup>2</sup>	106-120 m <sup>2</sup>	121-150 m <sup>2</sup>	Más de 151m <sup>2</sup>	Suma
Anterior a 1900	59	61	75	106	78	58	51	59	547
de 1900 a 1920	57	56	52	93	70	54	31	31	444
de 1921 a 1940	43	51	32	66	38	32	21	17	300
de 1941 a 1950	28	39	32	72	57	38	45	48	359
de 1951 a 1960	38	62	66	101	97	35	23	40	462
de 1961 a 1970	42	51	86	149	176	121	79	54	758
de 1971 a 1980	8	22	17	41	20	15	12	18	153
de 1981 a 1990	26	26	25	38	22	32	17	23	209
de 1991a 2000	18	31	40	51	34	32	20	13	239
Suma	319	399	425	717	592	417	299	303	3471

**Cuadro 38 (continuación)**

Sector Centro									
2. Norte del Centro Histórico									
Época de construcción	Hasta 45m <sup>2</sup>	46-60 m <sup>2</sup>	61-75 m <sup>2</sup>	76-90 m <sup>2</sup>	91-105 m <sup>2</sup>	106-120 m <sup>2</sup>	121-150 m <sup>2</sup>	Más de 151m <sup>2</sup>	Suma
Anterior a 1900	138	74	98	65	35	12	7	8	437
de 1900 a 1920	50	53	48	47	27	15	8	7	255
de 1921 a 1940	45	52	52	39	16	14	5	4	228
de 1941 a 1950	3	20	29	16	6	5	2	3	85
de 1951 a 1960	46	67	104	118	65	25	9	1	434
de 1961 a 1970	24	94	172	145	67	27	18	8	555
de 1971 a 1980	22	48	73	103	77	57	39	19	438
de 1981 a 1990	17	27	55	114	33	19	11	4	281
de 1991a 2000	68	203	388	152	36	20	9	3	878
Suma	412	638	1018	800	362	194	108	56	3589

**Cuadro 39**

Sector Litoral Este									
1. Litoral Este hasta Jaboneros									
Época de construcción	Hasta 45m <sup>2</sup>	46-60 m <sup>2</sup>	61-75 m <sup>2</sup>	76-90 m <sup>2</sup>	91-105 m <sup>2</sup>	106-120 m <sup>2</sup>	121-150 m <sup>2</sup>	Más de 151m <sup>2</sup>	Suma
Anterior a 1900	11	12	26	33	15	15	12	23	147
de 1900 a 1920	12	7	24	39	18	7	8	13	127
de 1921 a 1940	19	18	20	30	23	27	27	50	214
de 1941 a 1950	16	42	52	67	76	88	68	69	479
de 1951 a 1960	72	71	113	171	143	101	84	103	857
de 1961 a 1970	59	126	262	428	266	200	251	331	1923
de 1971 a 1980	116	155	288	718	680	623	822	794	4196
de 1981 a 1990	39	72	129	625	331	373	470	589	2628
de 1991a 2000	55	65	134	335	369	318	383	428	2087
Suma	399	568	1048	2446	1922	1753	2123	2399	12657
2. Litoral Este desde Jaboneros									
Época de construcción	Hasta 45m <sup>2</sup>	46-60 m <sup>2</sup>	61-75 m <sup>2</sup>	76-90 m <sup>2</sup>	91-105 m <sup>2</sup>	106-120 m <sup>2</sup>	121-150 m <sup>2</sup>	Más de 151m <sup>2</sup>	Suma
Anterior a 1900	6	16	32	42	18	9	5	4	132
de 1900 a 1920	7	7	15	39	32	23	8	10	141
de 1921 a 1940	35	46	62	49	22	14	16	15	259
de 1941 a 1950	67	84	137	121	57	16	22	30	534
de 1951 a 1960	97	124	194	217	119	54	31	35	871
de 1961 a 1970	71	169	326	513	267	116	86	76	1624
de 1971 a 1980	44	82	219	1054	638	336	248	217	2838
de 1981 a 1990	21	31	79	275	169	90	88	166	919
de 1991a 2000	25	43	61	110	94	69	75	164	641
Suma	373	602	1125	2420	1416	727	579	717	7959

después de los setenta, y son menos frecuentes las viviendas de dimensión grande. En esta diferenciación también han incidido promociones de los años noventa, de carácter social, localizadas en la zona norte.

Sector Litoral Este.- En este sector, el parque como se ha dicho se caracteriza por la mayor dimensión media y el predominio de la edificación relativamente reciente. En el subsector de Limonar a Pedregalejo, esta caracterización es muy ajustada pues, aunque el parque es relativamente diversificado, más de un tercio del parque supera los 120 m<sup>2</sup>, y si bien la edificación de la década 1971-1981 es muy voluminosa, la posterior le iguala y mantiene los mismos estándares de dimensión. La caracterización se ajusta menos al sector más oriental. En la zona de El Palo, el parque de mayor antigüedad es más abundante y tienen además menor representación las edificaciones posteriores a los ochenta. También se diferencia en las tallas más frecuentes, de modo que las viviendas más abundantes son las de 61-75 m<sup>2</sup>, seguidas de las de 76 a 90. Se advierte sin embargo que en la edificación más reciente aumenta el parque de más de 120 m<sup>2</sup>.

Sector Litoral Oeste.- El predominio de la edificación de las décadas de 1960 a 1980 y de las tipologías de menos de 90 m<sup>2</sup> son los rasgos que caracterizan el parque del Sector Litoral Oeste. Aunque este extenso sector difiere de unas zonas a otras, coincide en estos rasgos básicos.

En la zona más interior -Jardín de Abadía a Huelin- los dos estilos más abundantes son las viviendas de 61 a 75 m<sup>2</sup> de los sesenta y las de 75-90 m<sup>2</sup> de los setenta. La edificación de estas dos décadas aporta 5.200 de las 7.400 viviendas censadas. Consecuencia de la edificación de los sesenta y otras herencias anteriores, la mitad del parque tiene dimensiones inferiores a los 75 m<sup>2</sup>.

Al oeste de la Ronda Intermedia el parque aún se ciñe más a los caracteres apuntados. La zona norte de la carretera de Cádiz es la que ofrece un parque más uniforme. La vivienda construida con anterioridad a 1960 es poco significativa, como también lo es la posterior a 1990. Por el contrario, sólo a los años setenta corresponden 9.270 de las 13.517 viviendas censadas. Este hecho va emparejado con una gran homogeneidad tipológica: cuenta con más de 5.000 viviendas construidas en los setenta con dimensión entre 66 y 75 m<sup>2</sup>. Las de más de 90 m<sup>2</sup> son poco significativas, y existe una herencia de 1.400 viviendas de más de cuarenta años y dimensiones muy reducidas.

La zona al sur de la carretera de Cádiz es, de estos subsectores, la de un parque de viviendas menos homogéneo. Cuenta con una herencia importante de la época autárquica (Girón, entre otras), y una abundante herencia de los sesenta y setenta, pero añade como elemento diferencial un bloque considerable de edificación posterior (Parque Mediterráneo, Paseo Marítimo, etc.) de promoción libre en gran medida, cuya amplitud actual no queda aún plasmada en el censo de 2001. La estructura por dimensión refleja esta circunstancia, y es destacable la existencia de viviendas recientes de mayor dimensión, que no responden a los rasgos apuntados como característicos de la zona.

Cuadro 40

Sector Litoral Oeste									
1. Litoral Oeste: hasta Ronda Intermedia (Huelin)									
Época de construcción	Hasta 45m <sup>2</sup>	46-60 m <sup>2</sup>	61-75 m <sup>2</sup>	76-90 m <sup>2</sup>	91-105 m <sup>2</sup>	106-120 m <sup>2</sup>	121-150 m <sup>2</sup>	Más de 151m <sup>2</sup>	Suma
Anterior a 1900	36	24	6	12	2	3	3	0	87
de 1900 a 1920	20	15	12	9	2	0	0	1	58
de 1921 a 1940	24	37	34	46	22	7	6	0	176
de 1941 a 1950	13	36	92	105	36	14	9	4	310
de 1951 a 1960	21	76	132	61	15	4	1	1	311
de 1961 a 1970	84	334	1081	853	191	38	23	15	2620
de 1971 a 1980	33	113	572	1357	217	86	63	25	2466
de 1981 a 1990	9	33	112	513	207	57	45	15	990
de 1991a 2000	10	37	92	160	58	27	45	13	441
Suma	250	704	2133	3117	751	236	194	74	7460
2. Litoral Oeste: Sur Carretera de Cádiz									
Época de construcción	Hasta 45m <sup>2</sup>	46-60 m <sup>2</sup>	61-75 m <sup>2</sup>	76-90 m <sup>2</sup>	91-105 m <sup>2</sup>	106-120 m <sup>2</sup>	121-150 m <sup>2</sup>	Más de 151m <sup>2</sup>	Suma
Anterior a 1900	2	47	21	28	29	18	6	1	152
de 1900 a 1920	3	26	13	22	14	7	1	0	86
de 1921 a 1940	0	34	42	44	64	35	15	5	239
de 1941 a 1950	5	164	130	86	31	17	6	5	444
de 1951 a 1960	100	393	654	252	115	47	19	4	1584
de 1961 a 1970	33	724	1684	530	202	113	46	11	3343
de 1971 a 1980	39	375	1198	1312	677	460	215	26	4302
de 1981 a 1990	5	33	221	958	465	176	132	21	2011
de 1991a 2000	17	42	332	666	488	184	53	4	1786
Suma	204	1838	4295	3898	2085	1057	493	77	13947
2. Litoral Oeste: Norte Carretera de Cádiz									
Época de construcción	Hasta 45m <sup>2</sup>	46-60 m <sup>2</sup>	61-75 m <sup>2</sup>	76-90 m <sup>2</sup>	91-105 m <sup>2</sup>	106-120 m <sup>2</sup>	121-150 m <sup>2</sup>	Más de 151m <sup>2</sup>	Suma
Anterior a 1900	2.	10	2	0	0	0	0	0	14
de 1900 a 1920	0	16	0	0	1	0	0	0	17
de 1921 a 1940	3	30	72	14	1	0	1	1	122
de 1941 a 1950	3	25	8	8	2	1	0	1	48
de 1951 a 1960	5	63	17	7	3	0	2	2	99
de 1961 a 1970	62	623	1224	532	96	29	13	0	2579
de 1971 a 1980	125	424	5028	2985	560	107	30	15	9274
de 1981 a 1990	7	36	294	729	164	18	2	3	1253
de 1991a 2000	4	11	55	26	11	2	2	0	111
Suma	211	1238	6700	4301	838	157	50	22	13517



Sector de Prolongación Alameda:- Los rasgos medios de su parque de viviendas son una amalgama de unos perfiles más homogéneos por sectores geográficos, bastante diferenciados.

Determinados rasgos del sector, como el predominio de la edificación de los setenta o la relativa importancia (un 20%) de la posterior a 1980, no se reconocen en espacios amplios del mismo. Carranque, por ejemplo, constituye una compacta área edificada con anterioridad a 1970, y por lo que se refiere a la edificación posterior a los ochenta sólo es realmente notable en el entorno del Polígono Alameda y la zona exterior a la Ronda Intermedia, mientras que apenas es significativa ni en la zona de Carranque, ni en el sector al sur del Polígono Alameda (Paseo de los Tilos-La Unión-Cruz de Humilladero).

Las disparidades entre estos grandes subsectores morfológicamente diferentes afectan no sólo a la distinta etapa de construcción, sino también a las tipologías. En el peso considerable que tiene la vivienda de dimensiones reducidas en el Sector Prolongación, se refleja especialmente la abundancia de estas tipologías tanto en el subsector de Carranque, como en la zona meridional. La de talla media (más de 75 m<sup>2</sup> incluso más de 90) es mucho más frecuente, por el contrario, en la zona exterior, Polígono de Cártama, por ejemplo.

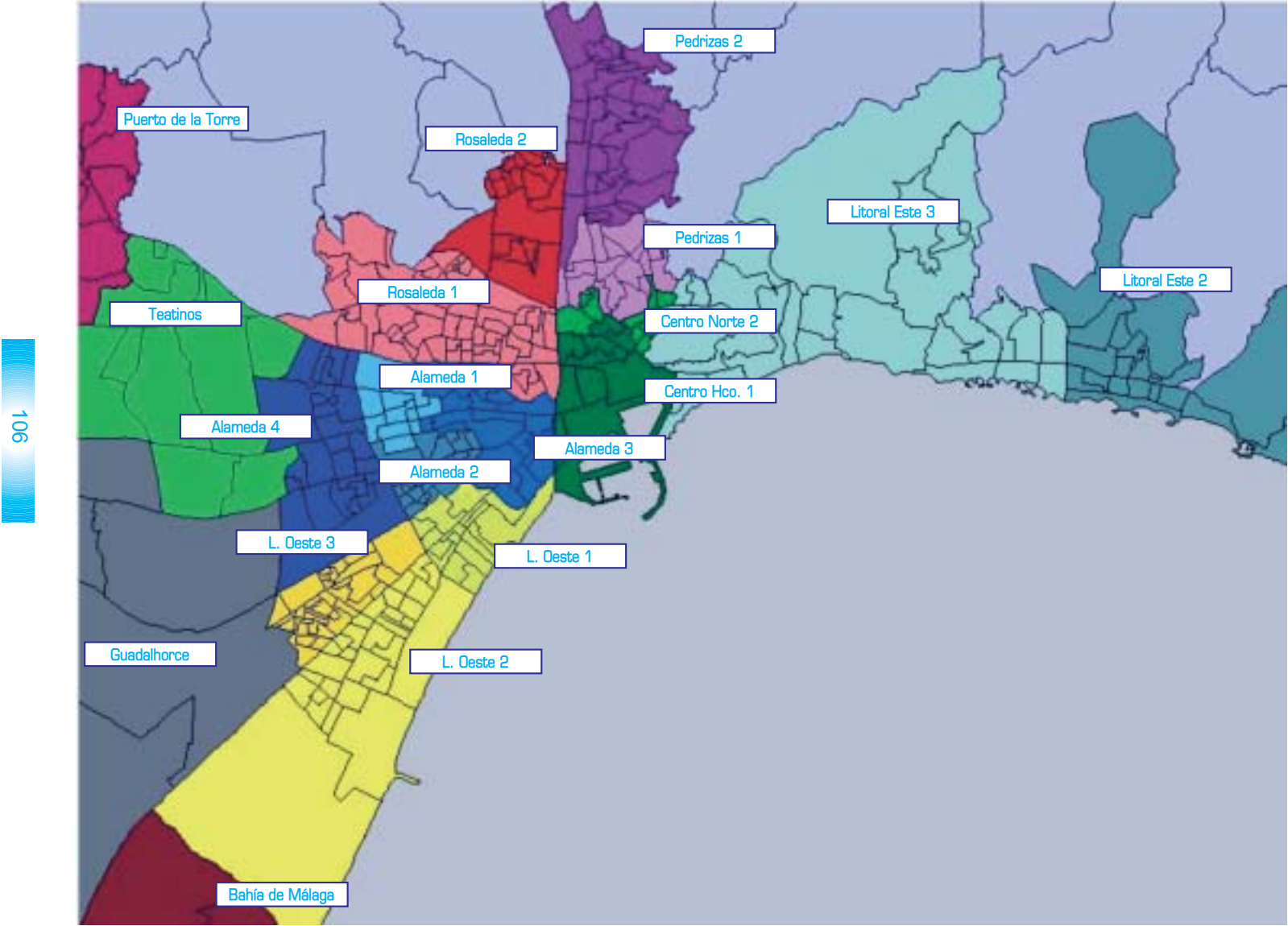
La singularidad de la urbanización del Polígono Alameda destaca respecto al parque anterior de su entorno. Concentra las viviendas mayores y de mayor calidad. De hecho, de las viviendas de 90 m<sup>2</sup> o más de superficie existentes en el Sector Prolongación, más del 60% están concentradas sólo en el entorno del Polígono Alameda.

Sector Pedrizas.- Presenta un parque en el que también es esencial la edificación de los sesenta y setenta, pero con herencias anteriores, y una relativa importancia de la edificación reciente. En cuanto a

## Cuadro 41

Sector Prolongación Alameda									
1. Prolongación de la Alameda: Sector Carranque									
Época de construcción	Hasta 45m <sup>2</sup>	46-60 m <sup>2</sup>	61-75 m <sup>2</sup>	76-90 m <sup>2</sup>	91-105 m <sup>2</sup>	106-120 m <sup>2</sup>	121-150 m <sup>2</sup>	Más de 151m <sup>2</sup>	Suma
Anterior a 1900	2	7	11	14	0	0	1	0	35
de 1900 a 1920	3	0	6	8	2	0	0	0	19
de 1921 a 1940	2	13	7	0	2	0	0	1	25
de 1941 a 1950	4	40	22	12	3	0	1	0	82
de 1951 a 1960	103	528	447	173	71	27	24	12	1385
de 1961 a 1970	270	397	284	175	69	19	8	7	1229
de 1971 a 1980	9	40	115	175	270	38	39	2	688
de 1981 a 1990	0	11	14	37	6	1	0	1	70
de 1991a 2000	16	20	20	34	14	4	3	0	111
Suma	409	1056	926	628	437	89	76	23	3644

Mapa 8. Subsectores geográficos



Cuadro 41 (continuación)

2. Prolongación de la Alameda: Sector Los Tilos-Cruz de Humilladero									
Época de construcción	Hasta 45m <sup>2</sup>	46-60 m <sup>2</sup>	61-75 m <sup>2</sup>	76-90 m <sup>2</sup>	91-105 m <sup>2</sup>	106-120 m <sup>2</sup>	121-150 m <sup>2</sup>	Más de 151m <sup>2</sup>	Suma
Anterior a 1900	4	3	16	5	0	1	0	1	30
de 1900 a 1920	5	20	16	10	5	4	2	0	62
de 1921 a 1940	6	28	26	11	3	1	1	1	77
de 1941 a 1950	1	17	48	40	10	3	0	1	120
de 1951 a 1960	305	290	223	116	35	70	9	3	1051
de 1961 a 1970	64	267	1489	709	300	143	51	16	3039
de 1971 a 1980	56	232	1444	1077	621	204	55	16	3705
de 1981 a 1990	4	31	71	261	151	49	10	5	582
de 1991a 2000	4	6	13	9	8	6	8	4	58
Suma	449	894	3346	2238	1133	481	136	47	8724
3. Prolongación de la Alameda: Sector Polígono - Estación - Hilera									
Época de construcción	Hasta 45m <sup>2</sup>	46-60 m <sup>2</sup>	61-75 m <sup>2</sup>	76-90 m <sup>2</sup>	91-105 m <sup>2</sup>	106-120 m <sup>2</sup>	121-150 m <sup>2</sup>	Más de 151m <sup>2</sup>	Suma
Anterior a 1900	14	34	31	21	15	9	6	8	137
de 1900 a 1920	23	9	11	18	12	4	0	0	78
de 1921 a 1940	7	20	13	28	21	11	2	1	113
de 1941 a 1950	23	53	396	64	83	5	4	2	629
de 1951 a 1960	8	40	49	69	27	17	10	2	222
de 1961 a 1970	19	202	317	330	177	77	43	17	1181
de 1971 a 1980	25	130	450	1074	814	450	524	313	3781
de 1981 a 1990	16	42	145	714	373	184	88	48	1610
de 1991a 2000	15	37	38	82	106	87	50	15	430
Suma	149	567	1450	2409	1628	844	728	406	8180
4. Prolongación de la Alameda: Sector Oeste de la Ronda Intermedia									
Época de construcción	Hasta 45m <sup>2</sup>	46-60 m <sup>2</sup>	61-75 m <sup>2</sup>	76-90 m <sup>2</sup>	91-105 m <sup>2</sup>	106-120 m <sup>2</sup>	121-150 m <sup>2</sup>	Más de 151m <sup>2</sup>	Suma
Anterior a 1900	3	1	11	66	21	0	0	0	108
de 1900 a 1920	2	25	8	49	28	5	1	0	118
de 1921 a 1940	12	22	18	17	13	4	3	2	91
de 1941 a 1950	118	298	87	139	69	28	33	8	780
de 1951 a 1960	20	104	172	121	69	11	12	7	516
de 1961 a 1970	102	439	716	492	109	18	10	10	1896
de 1971 a 1980	67	130	821	2065	990	200	52	31	4356
de 1981 a 1990	3	33	183	774	310	108	63	23	1497
de 1991a 2000	16	84	320	654	266	73	18	15	1446
Suma	343	1136	2336	4377	1875	447	192	96	10802

dimensión, también se refleja la tendencia dominante (predominio de la vivienda de menos de 90 m<sup>2</sup>), pero sin un perfil muy definido. Aunque a efectos de análisis se han diferenciado dos subsectores, la prolongación

del centro hasta el cementerio y la expansión de la ciudad en el entorno de Ciudad Jardín, las diferencias espaciales son más difusas.

La vivienda más antigua tiene cierto peso tanto en la zona norte del Centro como en Ciudad Jardín, y es en general de pequeña dimensión, salvo la de la década de los treinta (apreciable en Ciudad Jardín), que bordea los 90 m<sup>2</sup>. Por lo que se refiere a la edificación posterior, en la zona meridional (Ejido a Olletas) es más nivelado el volumen de viviendas heredado de cada década desde los cincuenta, sin una tipología de tamaño muy definida, aunque las más numerosas, como en toda la ciudad, son las de los sesenta y setenta; en el entorno de Ciudad Jardín, se hacen más presente las abundantes promociones de los años setenta, con extensión a los ochenta. La edificación reciente se concentra, sin embargo, en el sector meridional: censa 1.169 viviendas posteriores a 1991, el 50% es de 60-75 m<sup>2</sup>.

## Cuadro 42

1. Pedrizas: Sector Sur									
Época de construcción	Hasta 45m <sup>2</sup>	46-60 m <sup>2</sup>	61-75 m <sup>2</sup>	76-90 m <sup>2</sup>	91-105 m <sup>2</sup>	106-120 m <sup>2</sup>	121-150 m <sup>2</sup>	Más de 151m <sup>2</sup>	Suma
Anterior a 1900	33	17	19	16	7	3	4	0	98
de 1900 a 1920	37	36	28	17	14	5	4	3	144
de 1921 a 1940	21	42	67	79	24	16	15	6	270
de 1941 a 1950	22	52	112	118	67	34	25	14	443
de 1951 a 1960	38	112	232	309	148	64	24	21	946
de 1961 a 1970	55	240	619	470	263	103	64	46	1860
de 1971 a 1980	53	190	417	644	324	172	122	62	1984
de 1981 a 1990	6	39	100	229	144	74	48	18	657
de 1991a 2000	52	221	501	194	113	35	30	24	1169
Suma	316	948	2094	2075	1104	505	336	193	7571
2. Pedrizas: Sector de Ciudad Jardín									
Época de construcción	Hasta 45m <sup>2</sup>	46-60 m <sup>2</sup>	61-75 m <sup>2</sup>	76-90 m <sup>2</sup>	91-105 m <sup>2</sup>	106-120 m <sup>2</sup>	121-150 m <sup>2</sup>	Más de 151m <sup>2</sup>	Suma
Anterior a 1900	0	8	63	56	3	0	0	0	130
de 1900 a 1920	1	11	67	83	16	3	1	0	182
de 1921 a 1940	7	42	119	192	101	40	24	30	555
de 1941 a 1950	28	38	99	177	73	27	15	11	468
de 1951 a 1960	50	189	224	376	141	59	24	12	1075
de 1961 a 1970	296	619	802	849	390	95	37	15	3103
de 1971 a 1980	83	212	1302	2536	689	125	67	36	5050
de 1981 a 1990	25	50	149	638	335	107	62	65	1431
de 1991a 2000	8	27	218	236	100	49	42	42	722
Suma	498	1196	3043	5143	1848	505	272	211	12716

Sector Rosaleda.- En la estructura del sector de Rosaleda, el Arroyo de los Ángeles establece una división aproximada entre la extensión de la ciudad y el crecimiento aislado del suburbio de la Palma-Palmilla. Al sector meridional corresponde la mayor parte del parque (unas 25.000 viviendas), de las que 2/3 son de las décadas de los sesenta y setenta, pero con algunas herencias anteriores y sobre todo un 24% de edificación posterior. La zona norte, la del suburbio, tiene un parque menor (unas 7.200 viviendas) y una antigüedad más uniforme, siendo clave la edificación de los setenta.

Las diferencias en tipologías también son sensibles, por la mayor diversificación de la zona meridional, aunque es recurrente la importancia de la vivienda de dimensión reducida. En la zona meridional la vivienda de menos de 75 m<sup>2</sup> es cerca del 44% del total y es abundante la de menos de 60 m<sup>2</sup>, de cualquier edad, pero sobre todo de los sesenta. Existen viviendas grandes, aunque no son muy abundantes. Las de más de 100 m<sup>2</sup> son apenas un 10% y con frecuencia es de los setenta. La vivienda reciente reproduce las mismas tipologías.

## Cuadro 43

1. Rosaleda: Sector al Sur del Arroyo de los Ángeles									
Época de construcción	Hasta 45m <sup>2</sup>	46-60 m <sup>2</sup>	61-75 m <sup>2</sup>	76-90 m <sup>2</sup>	91-105 m <sup>2</sup>	106-120 m <sup>2</sup>	121-150 m <sup>2</sup>	Más de 151m <sup>2</sup>	Suma
Anterior a 1900	9	24	54	22	7	2	1	3	122
de 1900 a 1920	14	17	61	51	16	3	0	1	163
de 1921 a 1940	43	42	88	112	54	34	10	10	392
de 1941 a 1950	59	127	192	198	142	70	48	23	858
de 1951 a 1960	125	278	445	375	193	84	47	24	1572
de 1961 a 1970	194	893	2979	2155	1089	446	186	72	8014
de 1971 a 1980	124	430	2677	3097	1077	410	251	105	8171
de 1981 a 1990	69	146	423	1158	597	315	131	76	2916
de 1991a 2000	179	395	877	853	334	167	86	63	2955
Suma	815	2352	7796	8022	3509	1531	760	378	25161
2. Rosaleda: Sector al Norte del Arroyo de los Ángeles									
Época de construcción	Hasta 45m <sup>2</sup>	46-60 m <sup>2</sup>	61-75 m <sup>2</sup>	76-90 m <sup>2</sup>	91-105 m <sup>2</sup>	106-120 m <sup>2</sup>	121-150 m <sup>2</sup>	Más de 151m <sup>2</sup>	Suma
Anterior a 1900	2	5	22	32	4	2	1	0	68
de 1900 a 1920	0	3	5	19	1	0	1	0	29
de 1921 a 1940	2	17	41	78	4	0	0	0	142
de 1941 a 1950	4	23	35	68	13	8	6	0	157
de 1951 a 1960	351	70	85	172	54	15	8	8	763
de 1961 a 1970	267	132	603	520	144	31	23	3	1723
de 1971 a 1980	288	186	571	2142	358	63	53	12	3673
de 1981 a 1990	10	18	64	187	231	171	39	2	722
de 1991a 2000	6	13	67	247	46	11	4	0	394
Suma	930	467	1493	3465	855	301	135	25	7671

En la zona de Palma Palmilla, hay una mayor uniformidad en torno a los tipos de 60 a 90 m<sup>2</sup>, pero es destacable el predominio de las mayores dentro de este estrato, debido a los caracteres del urbanismo asistencial de los setenta. El resultado es que las tipologías son más favorables en este sector que en otras áreas de expansión (carretera de Cádiz, por ejemplo) que no responden a este urbanismo asistencial.

Sectores periféricos: en los siguientes cuadros se recoge la clasificación del parque en edad y dimensión. Se reconocen en estos datos los caracteres antes apuntados para estos sectores: menor antigüedad del parque y presencia más elevada de viviendas grandes, que se debe en gran medida a la importancia mayor en de edificaciones unifamiliares. Tales rasgos definen muy bien el parque de Puerto de la Torre. Campanillas, por el contrario, difiere de esta tónica, y ofrece una importancia mayor de las viviendas más reducidas. Otra observación es relativa a Teatinos. La vivienda censada en el sector, existente en 2001, no es del todo representativa, pues en los cuatro años posteriores se ha duplicado el parque.

**Cuadro 44**

Sector Teatinos									
Época de construcción	Hasta 45m <sup>2</sup>	46-60 m <sup>2</sup>	61-75 m <sup>2</sup>	76-90 m <sup>2</sup>	91-105 m <sup>2</sup>	106-120 m <sup>2</sup>	121-150 m <sup>2</sup>	Más de 151m <sup>2</sup>	Suma
Anterior a 1900	1	4	40	53	8	3	0	0	109
de 1900 a 1920	5	3	13	72	41	3	0	1	138
de 1921 a 1940	2	7	5	17	10	5	4	0	50
de 1941 a 1950	27	44	31	83	28	7	0	3	223
de 1951 a 1960	5	19	64	142	49	13	5	1	298
de 1961 a 1970	12	52	143	181	95	21	13	11	526
de 1971 a 1980	19	51	213	613	323	143	60	35	1455
de 1981 a 1990	16	35	80	407	226	100	51	28	942
de 1991a 2000	44	267	1290	1526	537	169	47	25	3905
Suma	130	481	1879	3094	1316	463	180	104	7646

**Cuadro 45**

Sector Teatinos									
Época de construcción	Hasta 45m <sup>2</sup>	46-60 m <sup>2</sup>	61-75 m <sup>2</sup>	76-90 m <sup>2</sup>	91-105 m <sup>2</sup>	106-120 m <sup>2</sup>	121-150 m <sup>2</sup>	Más de 151m <sup>2</sup>	Suma
Anterior a 1900	0	1	6	4	0	2	2	2	17
de 1900 a 1920	1	1	2	5	0	4	1	2	16
de 1921 a 1940	1	7	8	8	8	5	3	1	42
de 1941 a 1950	0	4	6	11	4	1	2	2	31
de 1951 a 1960	3	12	9	16	5	0	8	3	55
de 1961 a 1970	16	22	55	121	99	58	31	46	448
de 1971 a 1980	29	62	180	381	263	195	185	189	1487
de 1981 a 1990	18	41	108	409	311	235	192	224	1538
de 1991a 2000	15	46	154	201	250	201	249	194	1310
Suma	84	196	529	1157	941	701	673	663	4944

Cuadro 46

Sector Guadalhorce									
Época de construcción	Hasta 45m <sup>2</sup>	46-60 m <sup>2</sup>	61-75 m <sup>2</sup>	76-90 m <sup>2</sup>	91-105 m <sup>2</sup>	106-120 m <sup>2</sup>	121-150 m <sup>2</sup>	Más de 151m <sup>2</sup>	Suma
Anterior a 1900	0	0	1	1	1	1	2	0	6
de 1900 a 1920	0	0	0	0	0	0	0	0	1
de 1921 a 1940	0	0	0	1	0	0	0	1	3
de 1941 a 1950	1	0	0	1	0	1	0	1	5
de 1951 a 1960	5	3	33	72	19	1	3	4	141
de 1961 a 1970	10	30	107	212	88	57	46	24	573
de 1971 a 1980	8	16	49	127	111	51	31	24	417
de 1981 a 1990	4	12	12	58	48	28	23	12	196
de 1991 a 2000	3	19	141	238	125	93	34	15	668
Suma	31	80	344	710	392	233	139	81	2009

Cuadro 47

Sector Campanillas									
Época de construcción	Hasta 45m <sup>2</sup>	46-60 m <sup>2</sup>	61-75 m <sup>2</sup>	76-90 m <sup>2</sup>	91-105 m <sup>2</sup>	106-120 m <sup>2</sup>	121-150 m <sup>2</sup>	Más de 151m <sup>2</sup>	Suma
Anterior a 1900	6	3	9	9	3	7	4	6	47
de 1900 a 1920	8	2	0	1	4	1	0	0	16
de 1921 a 1940	2	2	6	7	4	4	1	0	26
de 1941 a 1950	4	8	3	7	9	3	3	1	38
de 1951 a 1960	9	13	8	24	15	13	8	3	93
de 1961 a 1970	32	42	52	199	146	60	48	32	611
de 1971 a 1980	28	61	113	324	305	111	107	61	1110
de 1981 a 1990	151	42	89	234	221	101	87	50	975
de 1991 a 2000	26	35	89	227	205	101	80	43	806
Suma	266	208	369	1032	912	401	338	196	3722

Cuadro 48

Sector Churrriana									
Época de construcción	Hasta 45m <sup>2</sup>	46-60 m <sup>2</sup>	61-75 m <sup>2</sup>	76-90 m <sup>2</sup>	91-105 m <sup>2</sup>	106-120 m <sup>2</sup>	121-150 m <sup>2</sup>	Más de 151m <sup>2</sup>	Suma
Anterior a 1900	9	7	4	12	5	1	3	3	44
de 1900 a 1920	16	19	11	21	13	7	3	10	100
de 1921 a 1940	4	10	10	32	9	5	6	2	78
de 1941 a 1950	5	13	6	10	8	2	4	1	49
de 1951 a 1960	8	12	13	25	19	11	12	6	106
de 1961 a 1970	19	87	61	102	59	33	38	31	430
de 1971 a 1980	8	41	95	123	69	42	42	22	442
de 1981 a 1990	6	23	52	362	244	109	78	46	920
de 1991 a 2000	11	71	84	148	154	84	46	36	634
Suma	86	283	336	835	580	294	232	157	2803

**Cuadro 49**

Sector Bahía de Málaga									
Época de construcción	Hasta 45m <sup>2</sup>	46-60 m <sup>2</sup>	61-75 m <sup>2</sup>	76-90 m <sup>2</sup>	91-105 m <sup>2</sup>	106-120 m <sup>2</sup>	121-150 m <sup>2</sup>	Más de 151m <sup>2</sup>	Suma
Anterior a 1900	1	1	0	3	2	3	0	0	10
de 1900 a 1920	0	1	5	4	1	2	0	0	13
de 1921 a 1940	0	0	0	1	0	0	0	0	1
de 1941 a 1950	1	1	1	0	0	1	1	0	5
de 1951 a 1960	6	20	26	8	4	3	3	2	70
de 1961 a 1970	4	7	19	36	12	8	15	13	114
de 1971 a 1980	5	11	32	93	55	30	21	56	304
de 1981 a 1990	3	12	25	121	89	48	74	148	519
de 1991 a 2000	5	29	201	102	56	50	66	61	570
Suma	26	82	308	367	218	144	180	280	1605

**2.2.6. Caracteres y dotaciones de los edificios**

Del análisis de las características de las viviendas, en función de los caracteres y dotaciones de los edificios, se desprenden tres conclusiones muy generales. En primer lugar, la propia diversidad formal del parque en relación a los tipos de edificios. La segunda conclusión apunta un rasgo de uniformidad, es relativa a la generalidad de las dotaciones en instalaciones básicas (agua, saneamientos, etc.) y al estado en general bueno del parque. Por el contrario, la tercera conclusión señala la existencia de un déficit en otro tipo de equipamientos (ascensor, garajes) que resta valor a la vivienda, tanto más grave por su frecuente asociación con edificios con elevado número de viviendas y en altura.

**a) Diversidad en la tipología de los edificios de viviendas**

La diversidad de la edificación atañe, entre otros aspectos, a la estructura del edificio, de modo que

**Cuadro 50**

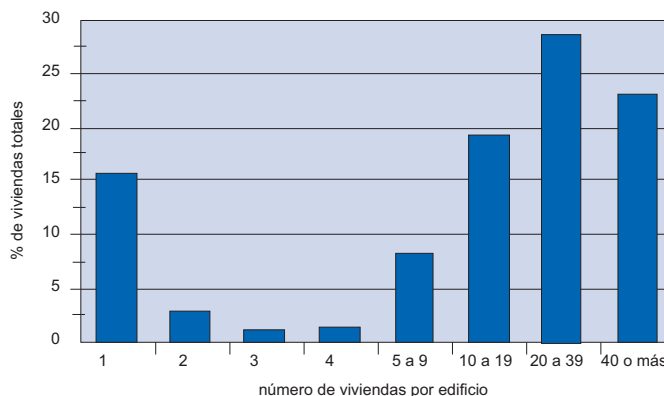
Tipo de edificio	Número de Viviendas		
TOTAL	217.079	170.687	46.392
Edificios de una sola vivienda	32.780	25.797	6.983
Edificios de viviendas plurifamiliares	75.490	58.468	17.022
Edificios de no sólo vivienda familiar	108.809	86.422	22.387



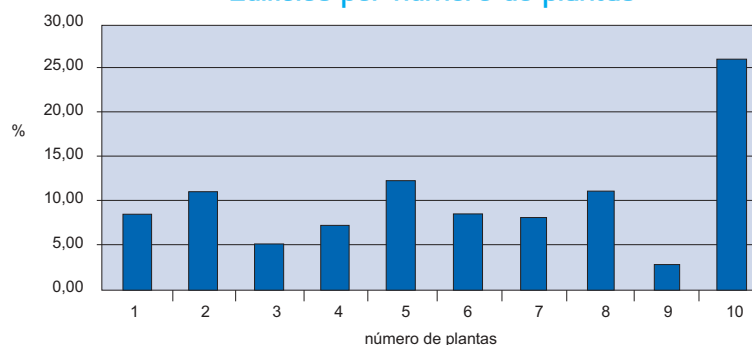
**Cuadro 51**

Viviendas por edificio	Viviendas
1	33.973
2	6.254
3	2.558
4	2.742
5 a 9	18.038
10 a 19	41.698
20 a 39	62.175
40 o más	49.641
<b>Total</b>	<b>217.079</b>

**Nº de Viviendas por edificio**



**Edificios por número de plantas**



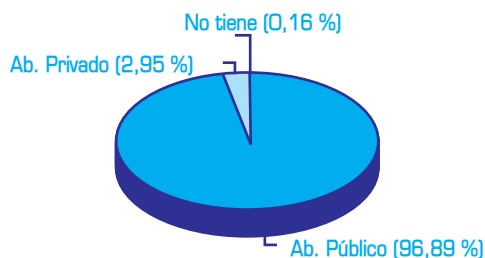
si la vivienda unifamiliar representa el 15%, el resto corresponde a edificios de varias viviendas bien de uso sólo residencial, más frecuentemente de usos mixtos de vivienda y actividad.

Tales edificios, a su vez, tienen márgenes amplios en el número de viviendas que contienen y en el número de plantas. Por la ruptura que representa frente a la estructura tradicional, cabe retener que, en la actualidad, un 25% de las viviendas se acumula en edificios de más de 10 plantas, o que el 50% de la viviendas se encuentran en bloques de 20 ó más viviendas.

**b) Generalidad de dotaciones básicas y buen estado de los edificios**

La generalidad de las dotaciones básicas, dentro de la vivienda censada, deja en un reducto reducido las que en función de ellas pudieran calificarse de infravivienda (338 sin agua; 733 sin saneamiento), pero su propia dispersión también diluye su significado.

**ABASTECIMIENTO DE AGUA**  
(% de viviendas según abastecimiento)



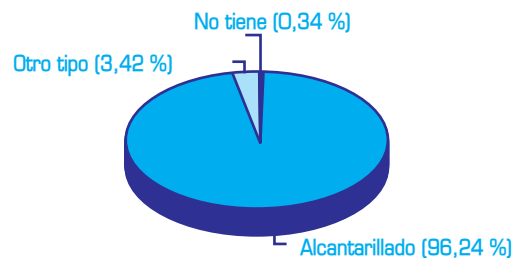
**Cuadro 52**

Agua corriente	Viviendas
Total	217.079
Abastecimiento público	209.390
Abastecimiento privado	6.385
No tiene agua corriente	338
No es aplicable	966

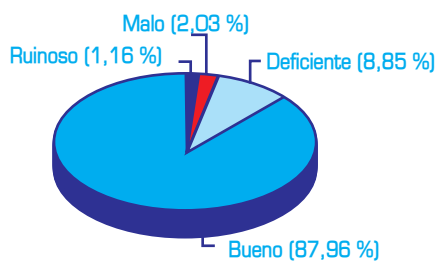
**Cuadro 53**

Evacuación de aguas residuales	Viviendas
Total	217.079
Alcantarillado	207.989
Otro tipo	7.391
No tiene	733
No es aplicable	966

**ABASTECIMIENTO DE AGUAS RESIDUALES**  
(% de viviendas)



**VIVENDAS POR ESTADO DEL EDIFICIO**



**Cuadro 54**

Estado del edificio	Viviendas
Total	217.079
Ruinoso	2.499
Malo	4.390
Deficiente	19.126
Bueno	190.098
No es aplicable	966

**c) Deficiencias en cuanto a la dotación de garajes o ascensor**

La deficiente dotación de dos instalaciones importantes, ascensor y garaje, es por el contrario un problema grave por su extensión dentro de la ciudad. Parece un déficit de considerable importancia del parque existente, el hecho de que la dotación conjunta de ascensor y garaje sólo la disfruten el 6% de las viviendas.

## Cuadro 55

Viviendas según el equipamiento del edificio en ascensor y garaje				
		Con garaje	Sin garaje	Total ascensor
Con ascensor	Viviendas	3.1702	99.889	131.591
	%	14,67	46,22	60,89%
Sin ascensor	Viviendas	12.575	71.947	84.522
	%	5,82	33,29	39,11%
Total garaje	Viviendas	44.277	171.836	216.113
	%	20,49	79,51	100%

Al respecto se pueden retener dos hechos:

- El 52% de las viviendas en edificios de 4, 5 ó 6 plantas carecen de ascensor. Particularmente generalizado es en los edificios de 4 plantas; en ellos sólo un 31% de las viviendas disponen de ascensor.

- Es grave la proporción de viviendas contenidas en grandes bloques sin garajes. Existen 30.199 viviendas en edificios de 10 a 20 viviendas, y el 72% no tiene garaje. Por lo que respecta a inmuebles que albergan a más de 40 viviendas, la situación es aún peor, pues acumulando un total de casi 45.000 viviendas, sólo 4.860 de ellas disfrutan de garaje.

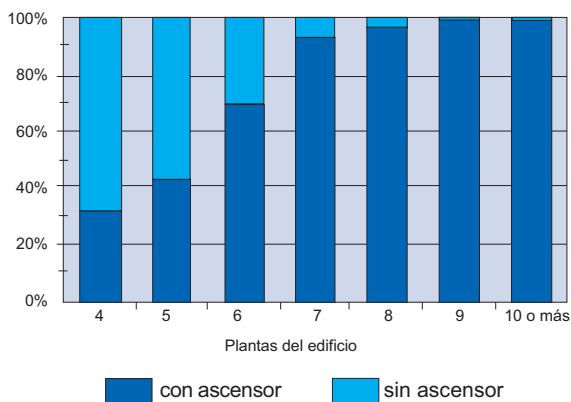
La irracionalidad del hecho es evidente porque, de las 135.000 familias que ocupan viviendas sin garaje, en un 70% disponen de uno o más vehículos. En el anexo gráfico se recogen datos más pormenorizados de los edificios en relación a la disponibilidad de ascensor o garaje, y se ha presentado también cartográficamente la proporción de viviendas de más de 4 plantas que carecen del mismo, a escala de sección urbana, por entender que perfila las diferencias espaciales en la categoría del parque.

## Cuadro 56

Edificios según disponibilidad de ascensor	
	Viviendas
Total	217.079
Con ascensor	131.591
Sin ascensor	84.522
No es aplicable	966



### Viviendas según plantas y ascensor



### Proporción de viviendas por disponibilidad de garaje



### Cuadro 59

Plazas de Garaje		Viviendas	
		Totales	Principales
Número de plazas	1	8.696	7.659
	2	2.122	1.852
	3 a 5	983	785
	6 a 10	3.337	2.618
	11 a 20	9.836	7.595
	21 a 50	14.434	10.402
	Más de 50	4.869	3.789
	suma	44.277	34.700
Viviendas sin garaje		172.802	135.987
Total		217.079	170.687

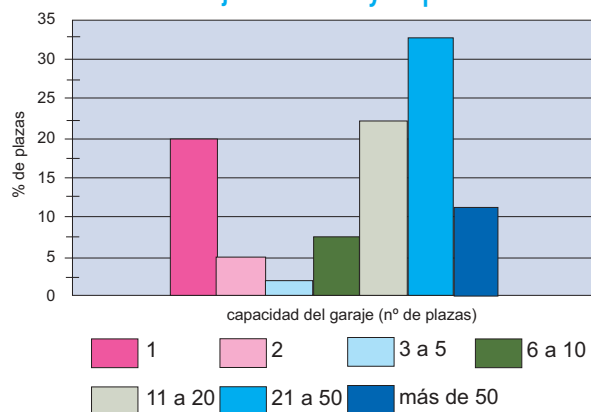
### Cuadro 57

Nº de plantas	Viviendas			
	Total	Con ascensor	Sin ascensor	No aplicable
1	18.747	0	18.671	76
2	23.657	352	23.164	141
3	10.953	1.243	9.653	57
4	15.407	4.852	10.478	77
5	26.514	11.518	14.781	215
6	18.362	12.681	5.600	81
7	17.801	16.618	1.089	94
8	23.921	23.100	695	126
9	5.471	5.372	30	69
10 y +	56.246	55.855	361	30

### Cuadro 58

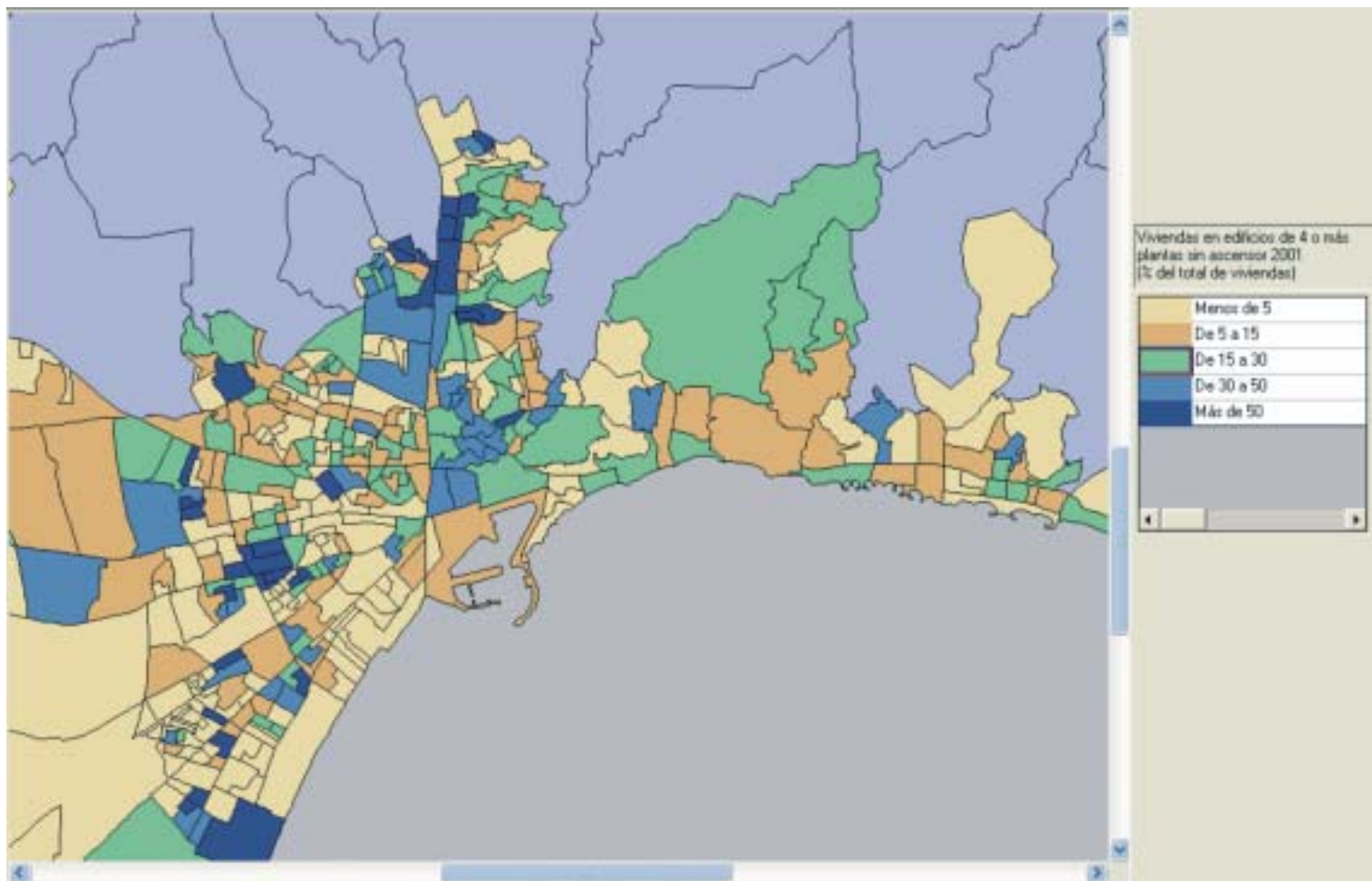
Disponibilidad de garaje	Viviendas
Total	217.079
con garaje	44.277
sin garaje	171.836

### Garajes: Plazas y Capacidad



### Mapa 9. P5rporción sobre el total de viviendas, de las ubicadas en edificios de 4 ó más plantas sin ascensor

Fuente: Cartografía Censal de Andalucía (IEA). Censo de 2001. E.P.



### 2.3. EL MERCADO DE LA VIVIENDA

La información que circula sobre el mercado de la vivienda en la ciudad revela un fuerte dinamismo reciente, acentuado desde 1999 ó 2000, con un volumen de transacciones muy alto y un nivel de producción elevado de nueva vivienda, comparable en algunos parámetros al de la década de los setenta, si bien, con un cambio muy importante en la estructura de la oferta, tanto por la promoción de la misma, como por el cambio de tipologías y precios. También sugiere un funcionamiento muy ágil del mercado, al menos por lo que se refiere a la vivienda nueva, de modo que a pesar de la espiral en que ascienden los precios, la creciente producción no se traduce en un stock de nueva vivienda ya construida.

Establecido el hecho de esta buena coyuntura inmobiliaria, queda la incógnita sobre la medida en que esta situación solventa las expectativas de acceso a la vivienda de los nuevos hogares o, en general, la de los residentes habituales de la ciudad, o en qué medida su ágil articulación está fundada en su funcionamiento como refugio de inversión de población residente o no residente, por un cúmulo de circunstancias diversas (situación del mercado de valores, revalorización de la vivienda, políticas fiscales, etc.)

No es por tanto el estado del mercado lo que está puesto en cuestión, pues lo favorable de la coyuntura significa que, por parte de la promoción inmobiliaria, estaría asegurado el ritmo de crecimiento urbano. La cuestión es hasta dónde la estructura de la oferta deja dentro o fuera del mercado a segmentos extensos de la sociedad urbana. Es decir, hasta qué punto apoyará el asentamiento dentro de la ciudad de los crecimientos poblacionales esperados.

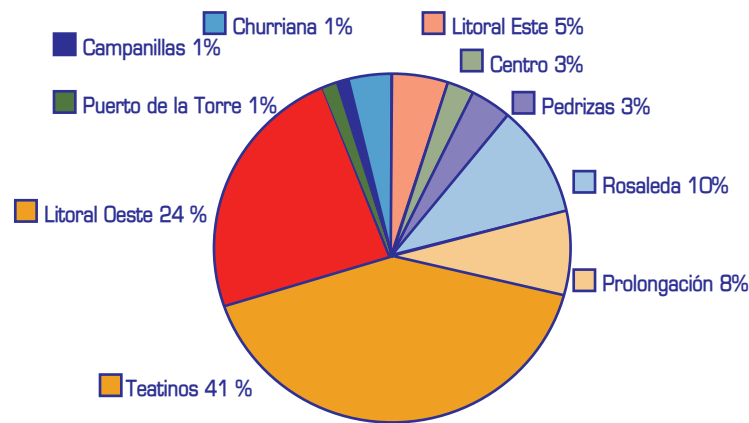
Como se avanzó en la introducción, la intención es hacer un acercamiento a los dos componentes del mercado, la oferta y la demanda. Ambos considerados en términos potenciales. Por lo que se refiere a la vivienda, se considerará no sólo la vivienda de nueva construcción, sino el conjunto del parque existente, pues, aunque no constituya una oferta efectiva, la rotación de su uso le convierte al menos potencialmente en parte de este mercado.

El punto de más interés es el relativo al precio de la vivienda. La nueva construcción es una oferta relativamente transparente de la que es posible conocer características, volumen y también precios. Más complejo es el tema de la vivienda usada. Especialmente si se pretende una impresión genérica, del conjunto del parque, más allá de las informaciones fragmentarias sobre transacciones conocidas. El intento de evaluar el precio de la vivienda usada en términos tan generales y teniendo presente su diversidad se va a efectuar sobre tres pilares: la estructura del parque, la información recabada en el mercado de vivienda usada y la referencia de los precios de mercado de las nuevas edificaciones. Por ello, se comenzará por la consideración de la oferta de nueva construcción, que es el referente de la evaluación del resto del parque.

### 2.3.1. El mercado de nueva vivienda

Los dos hechos que mejor definen la oferta es el volumen de viviendas puesto en el mercado y el precio. En cuanto al volumen, como es visible, se está viviendo una fase de fuerte producción, de modo que se está ofertando desde el año 2000 un total anual de 5.000 viviendas (según licencias). Con referencia al parque de viviendas existente en marzo de 2001, implica que la oferta anual de nueva vivienda representa un 2,3% del parque acumulado hasta esa fecha.

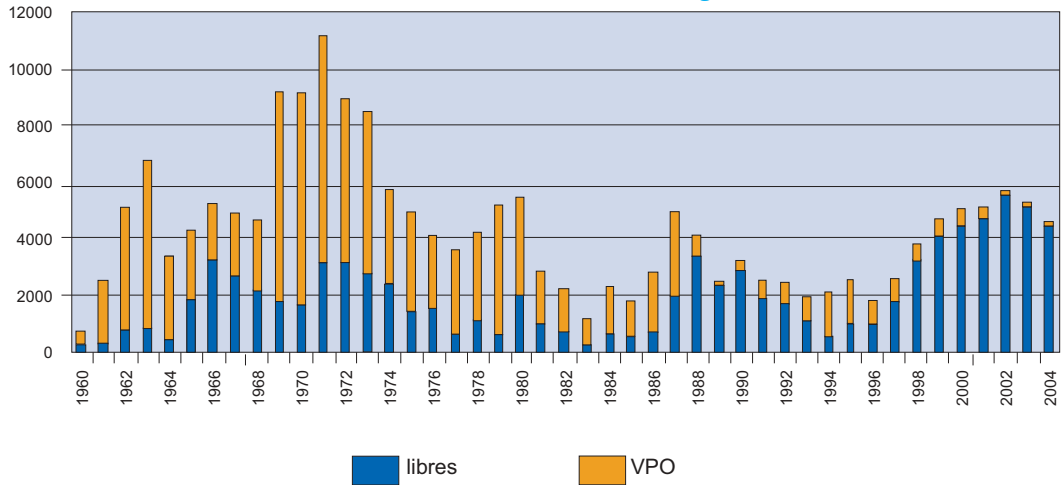
#### Distribución de las Licencias en los años 1995-2004



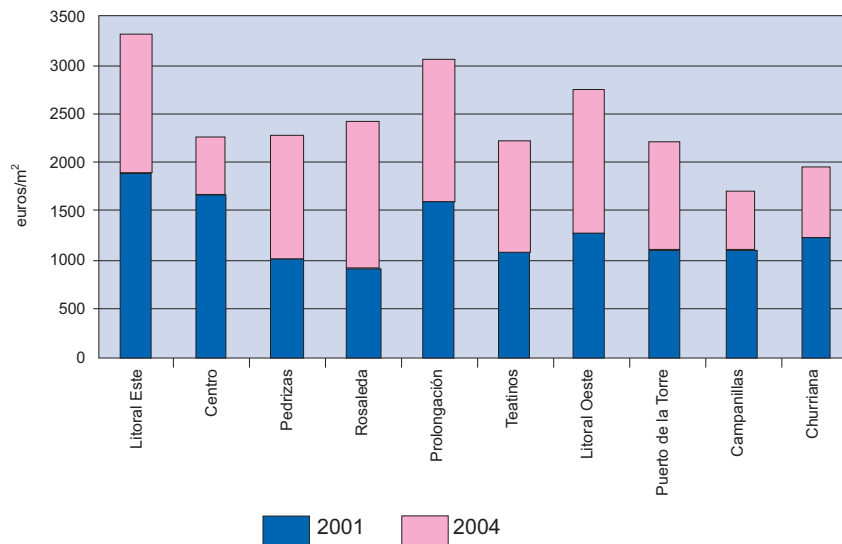
Especialmente la distribución de esta oferta es bastante irregular. Los datos del periodo 1995 a 2004 muestran que la parte esencial de la oferta se ha venido acumulando en dos sectores, Litoral Oeste y Teatinos, zonas ambas de crecimiento urbano de acuerdo al planeamiento. Conjuntamente se estima que han asentado dos tercios de la edificación del periodo. Es Teatinos la zona que mayor concentración ha tenido de oferta posterior a 1995, asentando el 41% de las licencias totales de la ciudad en este periodo. Comparados con Teatinos y Litoral Oeste, el peso de los restantes sectores resulta menos importante. Entre obra de renovación o desarrollo de nuevo planeamiento, un 18% de la edificación posterior a 1995 se ha producido sobre los sectores de Prolongación (8%) y Rosaleda (10%). Más estabilizado, el Litoral Este ha concentrado un 5% del total, mientras que la oferta de nueva vivienda en sectores periféricos es menos significativa.

13. El análisis de la edificación y del precio de la nueva vivienda está basado en una monografía "Informe de la vivienda libre de nueva construcción en Málaga", elaborada por Aguirre Newman, para el Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

## Número de viviendas anuales según licencias



## Evolución del Precio de la Vivienda



De las circunstancias más destacadas de esta oferta es el carácter testimonial a que se ha reducido la VPO. De modo que la secuencia de las licencias a lo largo del tiempo (representada gráficamente) muestran no sólo el repunte reciente de la construcción, sino la pareja desaparición de la vivienda de protección, hecho éste que se remonta a finales de los ochenta. Esta circunstancia hace que las condiciones del mercado de la vivienda libre, sean las que realmente definen la estructura de la oferta. El encarecimiento es el segundo rasgo



del mercado. Desde el momento del censo de viviendas, se ha producido por tanto una oferta nueva de vivienda libre, muy voluminosa, que se ha acompañado de una fuerte elevación del precio. En el 2001 el precio medio de la vivienda en la ciudad era de 1.233 euros el m<sup>2</sup>. A 2004, se sitúa en 2.421 euros. Además este ascenso ha estado acelerado en los dos últimos años, con incrementos próximos al 28%.

Por sectores geográficos las disparidades son sensibles, si bien coinciden en la tendencia al alza del precio. De su observación por sectores geográficos cabría retener los siguientes aspectos:

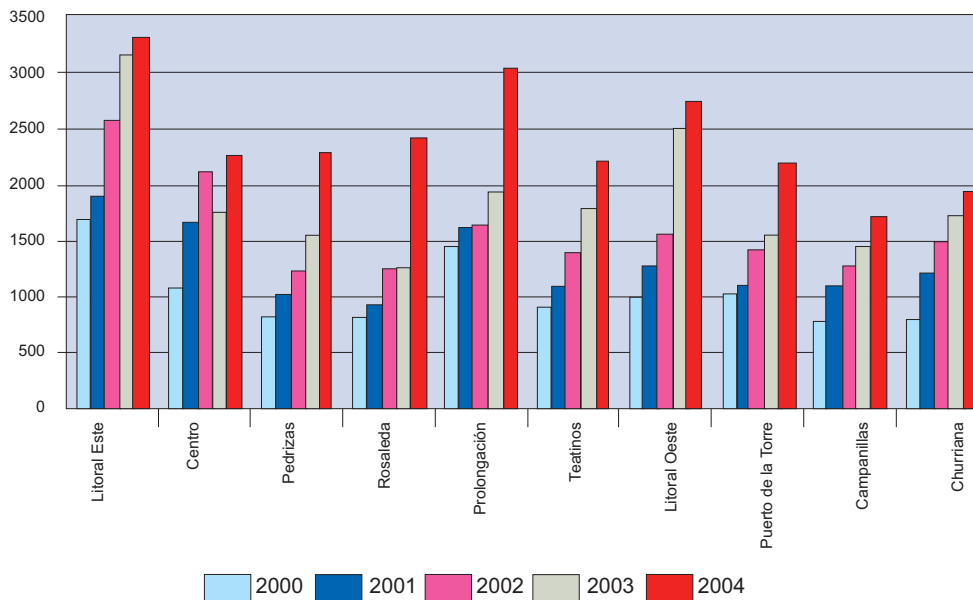
1º El precio de 2.000 euros por m<sup>2</sup> de vivienda, que en el año 2001 sólo era excedido por el Sector Centro y Litoral Este, en 2004 lo superan todos los sectores urbanos, con la excepción de Campanillas y Churrriana, éste último muy próximo también a ese umbral.

2º La mayor parte de los sectores tienen un precio medio del m<sup>2</sup> de vivienda comprendido entre los 2.000 y 2.500 euros.

3º El m<sup>2</sup> de vivienda tiene precio por encima de los 2.500 euros, en tres sectores: Litoral Este, Litoral Oeste y Alameda. Hay diferencias entre ellos:

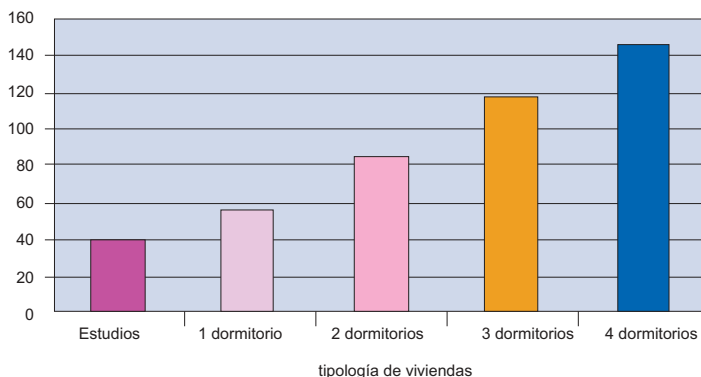
- Litoral Oeste tiene, de los tres, el valor menos elevado: 2.755 euros.
- Prolongación Alameda es el segundo de la ciudad en precio: 3.026 euros.
- Litoral Este es el sector que encabeza el ranking, con precio medio de 3.316 euros el m<sup>2</sup>.

### Evolución del Precio de la Vivienda

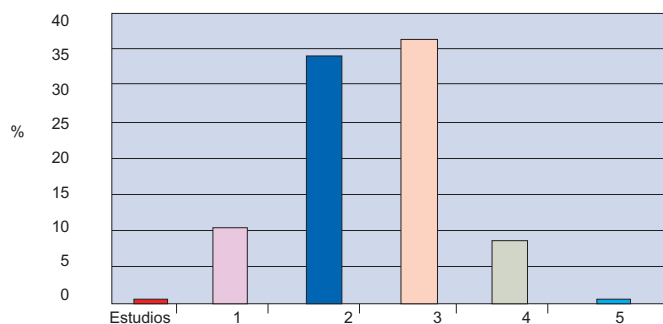


En los gráficos adjuntos se pueden observar las diferencias apuntadas y también el ritmo de su incremento entre 2000 y 2004. En la tendencia generalizada al alza, las disparidades se deben en una medida importante a los diferentes niveles de partida, (la secuencia se advierte mejor observando la serie año por año) y lógicamente por el tipo de promociones efectuadas (así las del Polígono Alameda, o las efectuadas en el paseo marítimo de poniente son determinantes de los altos precios medios de la vivienda ofertada en los sectores de Prolongación y Litoral Oeste).

Superficie media (m<sup>2</sup>) por tipología de vivienda



Tipología de la oferta en 2004



Fuente: Informe de vivienda libre de nueva construcción en Málaga (Aguirre Newman).EP

Con el alza de precios se ha producido una modificación de las tipologías en cuanto a superficie y número de habitaciones, como modo de ajuste a la capacidad adquisitiva de la demanda. La adecuación de estas tipologías con los modelos a los que evoluciona la estructura de los hogares es efectiva, pero la relación de dependencia entre las dos variables es sumamente discutible.

Sea como fuere el orden de causas, la realidad es que va cambiando la tipología en cuanto al número de habitaciones. Aparece tímidamente en la oferta el modelo estudio (escasos y sólo en la zona Centro) y aumentan sensiblemente las viviendas de un único dormitorio (12,8% de la oferta a comienzos de 2004, y en las zonas más selectas, evidenciando un producto de mayor lujo). Otro rasgo diferencial es que la oferta de dos dormitorios va tomando cuerpo como la fórmula alternativa a la vivienda familiar tradicional de tres dormitorios.

En consecuencia, las viviendas de 2 y 3 dormitorios son las más abundantes y de distribución territorial menos específica. En la oferta de comienzos de 2004, representaban respectivamente el 36,4 y el 38,9%. Por el contrario, el tipo de cuatro dormitorios se reducía al 11% y significativamente en la oferta de 2004 no aparecieron viviendas de cinco dormitorios o más.

El aumento del precio de la vivienda impulsa estos cambios tipológicos y también una apreciable reducción de la superficie media de las viviendas de cada tipo. El estudio y la vivienda de un dormitorio tienen menos de 55 m<sup>2</sup>. La de dos dormitorios (nuevo modelo de vivienda familiar) en torno a 84 m<sup>2</sup>. La media de las viviendas grandes también se ha reducido considerablemente. Las de 4 dormitorios, las mayores en la oferta de 2004, quedan de media por debajo de los 150 m<sup>2</sup>.

El precio medio de la vivienda por m<sup>2</sup> varía igualmente en función de las diferentes tipologías. El informe aludido sobre la vivienda nueva en Málaga, basándose en las promociones en venta en el 2004, documenta los precios por tipología de vivienda, con referencia territorial a cuatro categorías de espacios, identificados como tales por las características del mercado.

La clasificación del espacio urbano en función de la categoría de la oferta de la nueva vivienda es la siguiente:

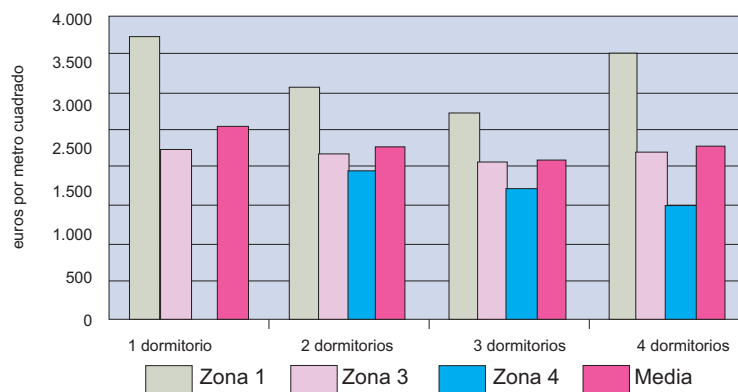
1ª La primera categoría, la más preferente, abarca, dentro del sector del Litoral Este, la zona de Limonar- Pedregalejo y la Malagueta. A esta categoría incorpora también el entorno de Corte Inglés- Plaza de la Solidaridad, y el entorno de Tabacalera.

2ª La categoría que le sigue corresponde a zonas que se localizan en continuidad con la anterior: zona oriental del Sector Litoral Este, eje de unión entre Limonar y Malagueta y el sur del Polígono Alameda.

3ª En la tercer categoría se incluye el resto de la ciudad, Puerto de la Torre y Guadalhorce también, salvo el extremo norte tanto por los sectores de Rosaleda como de Pedrizas.

4ª Este extremo septentrional (Palma-Palmilla y Ciudad Jardín con las barriadas del entorno) forman la categoría cuarta. A ella se asimila Churriana.

## Variaciones del precio según tipología de vivienda



Cuadro 60

Superficie media y precio de la vivienda según tipología y zonas										
Categorías de área	Tipología de la vivienda									
	Estudio		1 dormitorio		2 dormitorios		3 dormitorios		4 dormitorios	
	m <sup>2</sup>	Euros (miles)	m <sup>2</sup>	Euros (miles)	m <sup>2</sup>	Euros (miles)	m <sup>2</sup>	Euros (miles)	m <sup>2</sup>	Euros (miles)
Primera	-	-	57,8	215,2	88	265,8	124,6	337,5	154,5	542,7
Tercera	39,1	90,9	55,0	121,5	84	181,6	115,7	239,0	143,6	314,7
Cuarta	-	-	-	-	84,6	163,8	115,8	198,3	162,9	243,2
Total	39,1	90,9	55,5	141,1	84,4	190,9	116,9	247,5	145,8	328,4

Fuente: Informe de vivienda libre de nueva construcción en Málaga (Aguirre Newman)

La variación de precios por metro cuadrado que se registra por tipologías apunta un mayor coste de repercusión del metro cuadrado en las de menos de tres dormitorios (son al mismo tiempo los productos de mejor salida en el mercado, los de dos, esencialmente). Sin embargo la regla no se cumple homogéneamente para las viviendas mayores, las de cuatro dormitorios. La media urbana muestra un coste por metro cuadrado ligeramente mayor en esta tipología que en la de tres dormitorios. Pero la realidad es que la media está muy afectada por la oferta de viviendas de esta tipología en la zona de más calidad. De hecho, en la mayoría del espacio urbano la regla de menor repercusión del metro cuadrado con el aumento de la superficie se cumple también en esta tipología. No así la zona 1 ó preferente, donde parece representa una oferta de más calidad y más cara en valor de viviendas y de metro cuadrado.

Las cifras son suficientemente expresivas de los niveles de precios en que se mueve la oferta de vivienda nueva. A fin de captar mejor su escala de variación en el Cuadro 61 se han ordenado las ofertas de

**Cuadro 61**

Éscala de precios de las viviendas ofertadas en 2004			
Zona (categoría)	Tipo	Superficie media m <sup>2</sup>	Precio (euros)
3º	Estudio	39,1	90.900
3º	1 dormitorio	55,0	121.500
4º	2 dormitorios	84,6	163.800
3º	2 dormitorios	84,0	181.600
4º	3 dormitorios	115,8	198.300
1º	1 dormitorio	57,8	215.200
3º	3 dormitorios	115,7	239.000
4º	4 dormitorios	162,9	243.200
1º	2 dormitorios	88,0	265.800
3º	4 dormitorios	143,6	314.700
1º	3 dormitorios	124,6	337.500
1º	4 dormitorios	154,5	542.700

Fuente: Informe de vivienda libre de nueva construcción en Málaga (Aguirre Newman).EP

las diferentes tipologías y zonas, en sentido ascendente en cuanto a precio.

Más adelante se hará una incursión en la valoración de la capacidad económica de la población urbana. Cabe adelantar que la comparación de estos precios, con la capacidad económica de la población (los jóvenes sobre todo), incluso con las facilidades brindadas para su endeudamiento, es elocuente del desajuste entre esta oferta concreta y el conjunto de la demanda potencial.

Justifica que el producto de mejor salida en el mercado sea la vivienda de 1 y 2 dormitorios, cuyos precios (fuera de las zonas más selectas) se alcanzan no obstante a valores de 120.000 y 180.000 euros, que rayan en los límites de endeudamiento de gran parte de la población. A pesar de la evidencia de este desajuste, es igualmente incontestable que existe una demanda efectiva para estos productos, como demuestra la fácil y rápida comercialización de las promociones.

Hay dos elementos a considerar. Uno, que los límites de endeudamiento estén rozando niveles fuera de lo ordinario. Otro, que el mercado esté alterado por la concurrencia al mismo de otros capitales, que eligen la vivienda como refugio de inversión. La experiencia muestra que efectivamente se está introduciendo en el

mercado el patrimonio familiar acumulado, como una forma de inversión de relavorización más alta que los productos financieros habituales.

Esta figura puede distorsionar las relaciones entre mercado de vivienda y crecimiento demográfico. Particularmente si conduce a un incremento de la vivienda vacía. Sin embargo, parte de esta inversión puede impulsar la movilidad residencial de hogares con cierto patrimonio para mejora de su vivienda. Tal proceso genera la consecuente vacante de la vivienda anterior, cuya salida al mercado puede ir estimulada por el alza de precios de la vivienda usada al arrastre del coste de la nueva vivienda. Lo que en definitiva implica un estímulo al mercado de la vivienda ya usada.

### ***2.3.2. El precio de la vivienda usada***

Todo apunta a que el alza del mercado de la vivienda arrastra también al de la vivienda usada.

La hipótesis de partida es que, dada la amplitud del parque, el volumen de las viviendas vacías y la posible rotación de las ocupadas hace previsible una oferta potencial muy alta, cuya inclusión real en el mercado puede estar actualmente alentada por el alza general de los precios. Respecto a la demanda (dado por sentado que su crecimiento está asegurado a medio plazo por incremento demográfico y especialmente de los hogares), la hipótesis es que la vivienda usada por su mayor diversidad puede cubrir nichos importantes para segmentos de la demanda que no satisface la nueva edificación.

La cuestión es en qué medida la oferta del parque ya existente puede satisfacer a esta demanda; en esencia, cómo puede competir o completar la oferta que representa la nueva edificación. El intento de responder a esta cuestión se debe a la importancia que hay que conceder a este factor en la evolución social de la ciudad. De él dependen procesos tan importantes como el despoblamiento de barrios o su envejecimiento, entre otros cambios muy sensibles del mapa social de la ciudad.

El tema se aborda con un sesgo teórico, pues la cuestión que se plantea es qué precios puede alcanzar el parque existente, por relación a los precios de la nueva construcción. Este acercamiento, teórico por cuanto no se limita a las viviendas usadas en trámite de venta, sino al conjunto del parque existente, está contrastado con información obtenida en trabajo de campo, sobre tasaciones y venta de viviendas usadas en el año 2004.

El interés de un acercamiento al tema con esta perspectiva general es el de establecer un marco de referencia donde encuadrar las peculiaridades del mercado real del que sólo disponemos de información fragmentaria.

#### **A. Valoración respecto a la nueva construcción**

La depreciación que la edad introduce en la valoración de la vivienda es un factor de primer orden

en la diferenciación de los precios de nueva y antigua construcción. Sin embargo, es evidente que las divergencias de precios de las viviendas usadas entre sí y respecto a las nuevas no se reducen a la incidencia de la antigüedad, sino que dependen esencialmente de su diferente categoría. De ahí la necesidad de diferenciar las distintas categorías del parque heredado, e igualmente, establecer el grado de similitud entre las categorías del parque heredado y la de la construcción nueva, cuyos precios se adoptan como referencia.

La forma de operar ha consistido primeramente en clasificar las áreas urbanas en función de la categoría del parque de viviendas, a partir de algunas de sus características básicas. Posteriormente se han comparado tales categorías con la nueva edificación para extrapolar, corregidos en función de sus diferencias, los precios de la nueva construcción a la vivienda usada de las diferentes áreas geográficas. Finalmente se ha considerado también de manera específica la depreciación que la edad introduce en el valor efectivo de la vivienda.

a) Clasificación de las áreas por la categoría del parque de viviendas

El análisis previo del parque de viviendas ha mostrado diferencias espaciales en los caracteres de las viviendas que traslucen la categoría del parque de unas y otras zonas urbanas. Tales diferencias, que se aprecian incluso a escala de amplios sectores geográficos, se dibujan con más nitidez a medida que la escala de observación es más detallada, como se ha podido apreciar en las representaciones cartográficas con referencia a las secciones urbanas. Por ello se ha escogido este detalle territorial para sintetizar, en términos de categorías, los rasgos del parque en las distintas áreas urbanas.

A este fin se ha elaborado un índice con la agregación de variables relativas a la dimensión y dotación de la vivienda. Las variables tomadas en consideración son las siguientes: dimensión media, viviendas de más de 6 habitaciones, edificios de cuatro plantas y más sin ascensor, disponibilidad de garaje e instalación de aire acondicionado.

## Cuadro 62

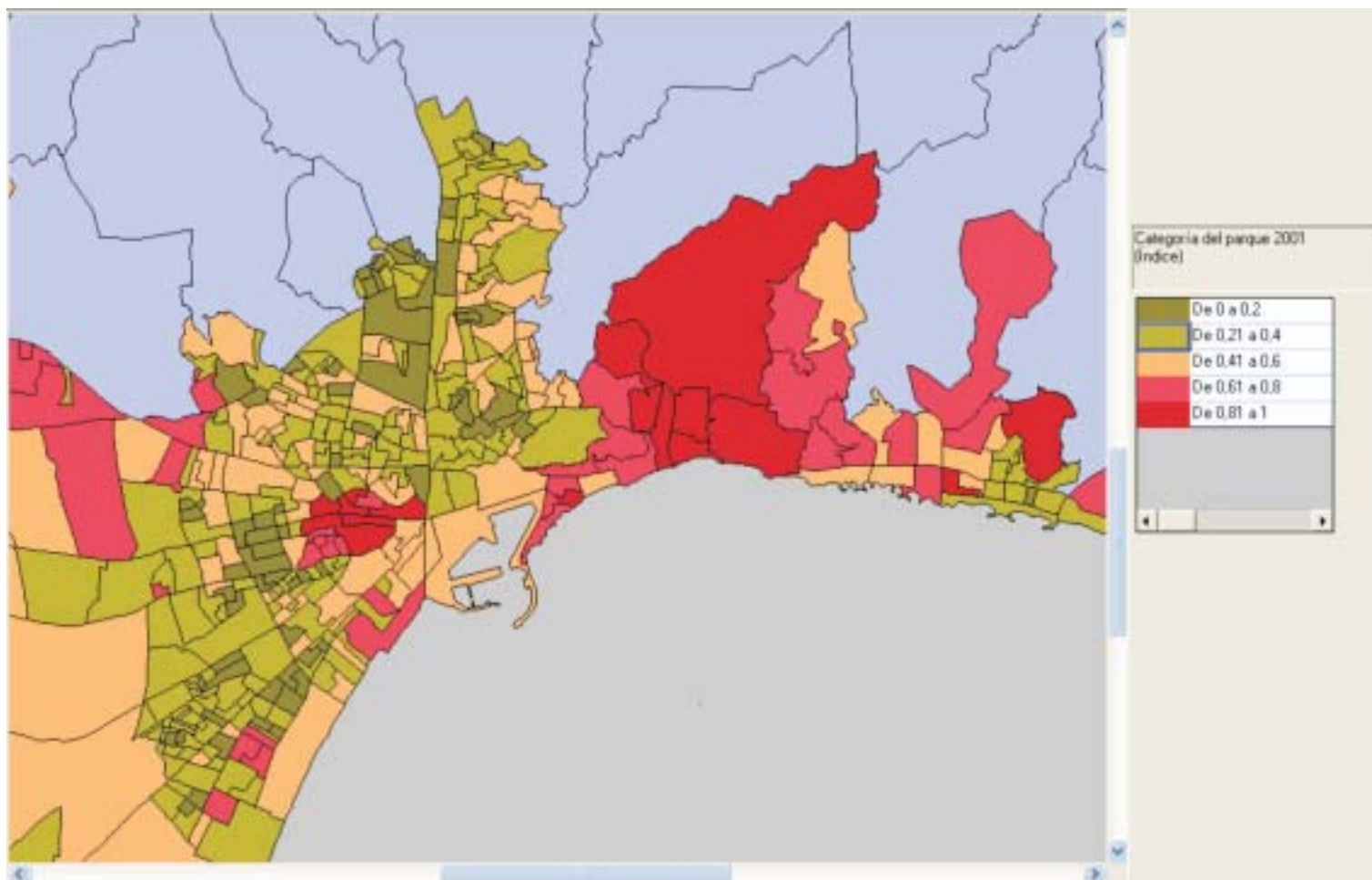
Definición de las categorías de las áreas por la puntuación en el índice de calidad de la vivienda					
	Intervalos de puntuación del índice				
	0 a 0,2	0,21 a 0,4	0,41 a 0,6	0,61 a 0,8	0,81 a 1
Categoría	Muy baja	Baja	Media	Media alta	Alta

Fuente: Censo de viviendas de 2001. INE. E.P.

En función del índice, cuyo valor oscila entre 0 y 1, se han establecido cinco categorías de áreas por la calidad de su parque (Cuadro 62). Para confirmar la capacidad descriptiva del índice se adjunta una representación cartográfica del mismo, efectuada sobre la base de la Cartografía Censal de Andalucía.

## Mapa 10: Puntuación de la vivienda según el índice agregado de las variables de tamaño y dotaciones

Fuente: Cartografía Censal de Andalucía (IEA). Censo de 2001. E.P.





**Cuadro 63**

% De áreas de cada sector correspondientes a cada categoría						
Sector	Categoría del área por calidad de la vivienda					Total Sector
	Baja	Media Baja	Media	Media Alta	Alta	
Bahía de M.			100,0			100
Centro	20,8	54,2	25,0			100
Campanillas		25,0	62,5	12,5		100
Churriana		33,3	33,3	33,3		100
Guadalhorce		14,3	85,7	0,0		100
Litoral Este	2,5	13,6	53,1	18,5	12,3	100
Litoral Oeste	21,4	59,5	13,1	6,0	0,0	100
Prolongación de A.	20,0	37,6	24,7	10,6	7,1	100
Pedrizas	11,5	55,8	28,8	3,8		100
Puerto de la T.		7,7	46,2	38,5	7,7	100
Rosaleda	20,5	50,0	25,0	2,3	2,3	100
Teatinos	0,0	38,5	30,8	30,8		100

Fuente: E.P.

La clasificación de las áreas que componen los sectores geográficos entre estas categorías (cuadro 63) es ilustrativa de la elevada heterogeneidad interior y hacer ver que, en el interior de cada gran sector geográfico, las viviendas ya usadas deben diferir de precio notablemente. Rara vez (el caso de Bahía de Málaga, es excepcional, pero poco representativo) un sector es efectivamente homogéneo en una observación de escala más detallada.

b) Comparación de la categoría media de la nueva edificación dentro de cada sector geográfico, con las categorías del parque existente

Las promociones recientes no son, como se ha visto, uniformes ni en tipología ni en precio. Sin embargo, dentro de cada sector geográfico hay una mayor uniformidad, al menos en cuanto al valor de metro cuadrado edificado. Efectivamente pueden diferenciarse áreas geográficas de relativa homogeneidad en el precio medio por metro cuadrado, y éstas cubren extensos sectores geográficos.

Por el contrario, como se acaba de considerar, dentro de esos mismos sectores coexiste un parque heredado de calidades muy contrastadas. Por ello, para establecer la relación entre el precio medio de la nueva edificación y el posible valor de la vivienda usada, hay que concretar, en cada sector geográfico, la similitud mayor o menor de las distintas categorías del parque heredado respecto a la nueva edificación.

Apoyándonos en observaciones de campo, los criterios que se han aplicado al establecer esta comparación son los siguientes:

- Considerar, en general, los estándares de edificación actual como de nivel medio-alto en cada sector. La idea es que la edificación actual de viviendas libres tiende a igualar o superar en cada sector el nivel medio del parque existente, por lo que su precio medio puede servir de referencia (sin contar la depreciación por antigüedad) para el parque del mismo sector de categoría medio y medio-alta.

- Respecto al criterio general antes expresado, se ha introducido una corrección al valorar el Sector Centro. El valor medio de la edificación nueva está por debajo del valor de mercado de muchos inmuebles anteriores. Por este motivo, el valor medio de la vivienda nueva se ha considerado representativa de las categorías medias más que de la media-alta. La de mayor precio desborda ampliamente el precio medio de la nueva.

- Aplicar un margen de variación muy amplio dentro de cada sector geográfico, en función de las categorías del parque. Este margen se ha establecido en un 40%. Esta amplitud en el margen (en el que no se incluye la depreciación por edad) viene sugerido por los precios observados en el mercado. Se debe a que la promoción más reciente (particularmente en Prolongación, Litoral Oeste y Litoral Este), en general de calidad, es de precio bastante elevado, por lo que se han agrandado las diferencias entre los inmuebles heredados que se pueden asimilar a esta nueva construcción y las viviendas de baja categoría de estos mismos sectores.

Con estos criterios y ya clasificados los parques de las áreas geográficas en diversas categorías, se ha procedido a estimar por comparación, las diferencias de valor que pueden producirse por sectores entre las viviendas usadas de áreas de distinta categoría y los precios medios del mercado de la nueva vivienda. En el Cuadro 64 se recogen los índices establecidos, y en el Cuadro 65 los precios estimados en función del parque, resultado de la aplicación de dichos índices.

**Cuadro 64**

Valor comparativo de las categorías respecto al precio medio del m <sup>2</sup> de la edificación actual					
	Categorías de áreas dentro de los sectores				
	Baja	Media Baja	Media	Media Alta	Alta
Centro	0,8	0,90	1	1,1	1,2
Resto de sectores	0,6	0,8	0,9	1	1,1

FUENTE: E.P.

## Cuadro 65

Relación de precio entre la obra nueva y la existente en distintas áreas del sector sin corrección de edad (euros/metro cuadrado)						
	Precio Medio Nueva	Valor comparativo de acuerdo a categoría del parque				
		Baja	Media Baja	Media	Media Alta	Alta
Centro	2.261	1.809	2.035	2.261	2.487	2.713
Litoral Este	3.316	1.990	2.653	2.984	3.316	3.648
Litoral Oeste	2.755	1.653	2.204	2.480	2.755	3.031
Prolongación de A.	3.026	1.816	2.421	2.723	3.026	3.329
Pedrizas	2.274	1.364	1.819	2.047	2.274	2.501
Rosaleda	2.415	1.449	1.932	2.174	2.415	2.657
Teatinos	2.215	1.329	1.772	1.994	2.215	2.437
Puerto de la T.	2.200	1.320	1.760	1.980	2.200	2.420
Guadalhorce	1.955	1.173	1.564	1.760	1.955	2.151
Campanillas	1.717	1.030	1.374	1.545	1.717	1.889
Churriana	1.955	1.173	1.564	1.760	1.955	2.151
Bahía de M.	1.955	1.173	1.564	1.760	1.955	2.151

Fuente: E.P.

### c) Depreciación por edad

Sobre la consideración de un periodo finito de vida útil de la vivienda, la edad actúa como un factor de depreciación. En el proceso de tasación de viviendas usadas se plantea en términos teóricos una depreciación del valor de la vivienda del 1% por año de antigüedad. Sin embargo, en la práctica, este índice no se refleja en tales términos en los valores finales de las tasaciones. Una depreciación respecto al precio medio, más allá de 25-30% sólo se establece en aquellos casos en que la vivienda no es sólo antigua, sino que está en mal estado. Y habida cuenta de la diferente degradación según la calidad del edificio, la revalorización del suelo y la provocada por los costes en alza de las viviendas nuevas, en la práctica la aplicación de este índice de depreciación no se ve reflejado en la cuantía dicha, más bien se refleja en un resultado global más próximo al 0,5% por año, con tope máximo en el 25-30%.

De acuerdo con los resultados observados en tasaciones de viviendas usadas, podrían darse como medios los índices de depreciación contenidos en el Cuadro 66, que oscilan desde el 30% para viviendas anteriores a 1960, al 5% la de edificación posterior a 1991, sobre el presupuesto de edificios en buen estado de conservación.

## Cuadro 66

Definición de las categorías de las áreas por la puntuación en el índice de calidad de la vivienda					
	Anterior a 1960	De 1961 a 1970	De 1971 a 1980	De 1981 a 1990	De 1991 a 2000
% de Depreciación	30	25	15	10	5

Fuente: E.P.

d) Precio estimado por relación a nueva edificación

El procedimiento tomado para esta valoración ha consistido por tanto en una extrapolación de los precios observados en la nueva construcción al parque ya existente, adoptando como correctores de esta extrapolación la depreciación de la antigüedad y las diferencias apreciadas entre la categoría de la nueva edificación y las distintas categorías del parque heredado.

Los resultados por sectores geográficos se recogen en las tablas que forman el Cuadro 67.<sup>14</sup> En cada tabla se presenta (sombreado y en negrita) el precio medio de mercado actual de la nueva construcción. A partir del mismo en la segunda fila se recoge el valor medio de la vivienda usada, extrapolado de la nueva construcción con la corrección debida a las diferentes categorías de viviendas de la zona. En filas sucesivas, se presenta el valor de cada categoría y para cada estrato de edad tras aplicar el corrector o depreciador por antigüedad, respecto al valor medio que encabeza cada columna.

**Cuadro 67**

Estimación del precio del metro cuadrado del parque de viviendas (euros) Sector Centro						
		Calidad del parque				
		Baja	Media Baja	Media	Media Alta	Alta
Valores de referencia respecto a la nueva sin depreciación por edad		1.809	2.035	2.261	2.487	2.713
Valores según época de construcción	Antes de 1960	1.266	1.424	1.583	1.741	2.058
	Del 60 al 70	1.357	1.526	1.696	1.865	2.204
	Del 70 al 80	1.537	1.730	1.922	2.114	2.498
	Del 80 al 90	1.628	1.831	2.035	2.238	2.645
	Posterior a 1990	1.718	1.933	2.148	2.363	2.792
Estimación del precio del metro cuadrado del parque de viviendas. SECTOR LITORAL ESTE						
		Calidad del parque				
		Baja	Media Baja	Media	Media Alta	Alta
Valores de referencia respecto a la nueva sin depreciación por edad		1.809	2.035	2.261	2.487	2.713
Valores según época de construcción	Antes de 1960	1.393	1.857	2.089	2.321	2.553
	Del 60 al 70	1.492	1.990	2.238	2.487	2.736
	Del 70 al 80	1.691	2.255	2.537	2.819	3.100
	Del 80 al 90	1.791	2.388	2.686	2.984	3.283
	Posterior a 1990	1.890	2.520	2.835	3.150	3.465

14. Con el objetivo de no hacer una relación demasiado larga, las tablas recogen las valoraciones de los grandes sectores más consolidados de la ciudad, por ser los que en el análisis han mostrado además una heterogeneidad mayor del parque heredado y por ese motivo una variabilidad mayor en los precios.

## Cuadro 67 (continuación)

Estimación del precio del metro cuadrado del parque de viviendas. SECTOR LITORAL OESTE						
		Calidad del parque				
Vivienda Nueva: 2.755 euros/m <sup>2</sup>		Baja	Media Baja	Media	Media Alta	Alta
Valores de referencia respecto a la nueva sin depreciación por edad		1.653	2.204	2.480	2.755	3.031
Valores según época de construcción	Antes de 1960	1.166	1.554	1.748	1.943	2.137
	Del 60 al 70	1.249	1.665	1.873	2.081	2.289
	Del 70 al 80	1.415	1.887	2.123	2.359	2.595
	Del 80 al 90	1.499	1.998	2.248	2.498	2.747
	Posterior a 1990	1.582	2.109	2.373	2.636	2.900

Estimación del precio del metro cuadrado del parque de viviendas. SECTOR PROLONGACION ALAMEDA						
		Calidad del parque				
Vivienda Nueva: 3.026 euros/m <sup>2</sup>		Baja	Media Baja	Media	Media Alta	Alta
Valores de referencia respecto a la nueva sin depreciación por edad		1.816	2.421	2.723	3.026	3.329
Valores según época de construcción	Antes de 1960	1.271	1.695	1.906	2.118	2.330
	Del 60 al 70	1.362	1.816	2.043	2.270	2.496
	Del 70 al 80	1.543	2.058	2.315	2.572	2.829
	Del 80 al 90	1.634	2.179	2.451	2.723	2.996
	Posterior a 1990	1.725	2.300	2.587	2.875	3.162

Estimación del precio del metro cuadrado del parque de viviendas. SECTOR ROSALEDA						
		Calidad del parque				
Vivienda Nueva: 2.415 euros/m <sup>2</sup>		Baja	Media Baja	Media	Media Alta	Alta
Valores de referencia respecto a la nueva sin depreciación por edad		1.449	1.932	2.174	2.415	2.657
Valores según época de construcción	Antes de 1960	1.014	1.352	1.521	1.691	1.860
	Del 60 al 70	1.087	1.449	1.630	1.811	1.992
	Del 70 al 80	1.232	1.642	1.847	2.053	2.258
	Del 80 al 90	1.304	1.739	1.956	2.174	2.391
	Posterior a 1990	1.377	1.835	2.065	2.294	2.524

## Cuadro 67 (continuación)

Estimación del precio del metro cuadrado del parque de viviendas. SECTOR PEDRIZAS						
		Calidad del parque				
Vivienda Nueva: 2.274 euros/m <sup>2</sup>		Baja	Media Baja	Media	Media Alta	Alta
Valores de referencia respecto a la nueva sin depreciación por edad		1.364	1.819	2.047	2.274	2.501
Valores según época de construcción	Antes de 1960	955	1.273	1.433	1.592	1.751
	Del 60 al 70	1.023	1.364	1.535	1.706	1.876
	Del 70 al 80	1.160	1.546	1.740	1.933	2.126
	Del 80 al 90	1.228	1.637	1.842	2.047	2.251
	Posterior a 1990	1.296	1.728	1.944	2.160	2.376

Fuente: E.P.

El resultado de este ejercicio de análisis es una referencia genérica, que conviene contrastar con los valores observados en el mercado real.

### B. Precios estimados y precios observados en el mercado

El procedimiento seguido en la estimación del precio de la vivienda usada ha consistido en aplicar unos correctores (derivados de la observación del mercado) a los precios de mercado de la nueva edificación, calculados de manera sistemática en función de las características del parque, reflejadas en el censo de viviendas de 2001.

Por su carácter de aproximación general, el ejercicio recoge estimaciones comparativas para todas las combinatorias de edad y calidad. Es evidente que no todas se cumplen, y otras son tan minoritarias que pueden no estar representadas en el mercado. Basta pensar que el parque del Litoral Oeste, uno de los sectores más voluminosos en viviendas y de mayor volumen de transacciones, está compuesto en un 60% de viviendas de categoría media-baja a baja y concentradas, como se sabe, en torno a los 30 años de antigüedad. Como es natural, la oferta de viviendas que entra en el mercado refleja más fidedignamente este estrato mayoritario.

A fin de validar estos resultados se ha procedido a contrastarlos con datos sobre precios de mercado de viviendas usadas.

Para cotejar los precios estimados y los valores de mercado, se ha tomado como referencia una muestra extensa de unas 1000 tasaciones efectuadas en el año 2004, de las que se han seleccionado unas 600, por disponer de información relativa a superficie y edad de construcción y referirse a viviendas en buen estado, siendo su localización y el propio precio de la tasación, el indicador más próximo a la posible categoría de la edificación.

La primera conclusión de esta tarea de comparación, no muy desalentadora por esperada, es que el

mercado es complejo e irregular, afectado por parámetros de difícil manejo en un modelo de localización específicas, reformas etc.) y difícil por ello de encerrar en todas sus variaciones en un esquema sistemático como el pretendido.

Pero la segunda conclusión es mucho más positiva respecto a los resultados obtenidos. Se ha podido comprobar una gran coherencia entre los valores estimados y los precios de mercado, así como ciertas regularidades en las desviaciones que permiten aceptar el modelo con ciertas correcciones.

Respecto a la coherencia con los resultados calculados en el anterior epígrafe, basta observar los límites de precios en que se mueve la oferta de acuerdo a la muestra manejada, cuyos valores más altos y más bajos se recogen en el Cuadro 68.

Respecto a las correcciones pertinentes, las que pudieron considerarse más notables son las siguientes:

**Cuadro 68**

Límites representativos de los márgenes de precios observados en la muestra					
Sector	Dirección	Euros/ m <sup>2</sup>	Año de construcción	Precio total (euros)	Superficie CC.
Sector Centro	Zanca (Lagunillas)	1.797	2000	78.559	44
	Manuel Agustín Heredia, Avenida	2.728	1950	336.613	123
Sector Litoral Este	Villafuerte (Palo)	1.359	1969	123.025	91
	Reding, Paseo	3.155	1975	283.971	90
Sector Litoral Oeste	Llanonillos (San Andrés)	1.154	1972	89.516	78
	Pacífico, Avda.	3.059	2004	363.312	119
Sector Prolongación	Pedro de Almaguer (Santa Julia)	1.233	1968	99.024	80
	Avda. Andalucía	3.276	1974	531.863	162
Sector Pedrizas	Doña (Capuchinos)	991	1970	232.321	234
	Parras (Capuchinos)	2.423	1970	327.119	135
Sector Rosaleda	Barrio de la Virreina	700	1970	36.689	52
	Rosaleda, Avda.	2.503	1990	230.287	92
Sector Puerto de la Torre	Fortunata y Jacinta	1.246	1987	266.246	214
	Sumatra (Urb. El Atabal)	2.366	1968	247.184	104
Sector Teatinos	Nuzas (Santa Inés)	1.580	1980	143.177	91
	Daniel Dofoe (Teatinos)	2.260	1998	210.735	93
Sector Churriana	Quebracho	1.110	1978	155.386	140
	Mercedes Formica	2.110	2004	239.904	114
Sector Guadalhorce	Guillermo Lee (Intelhorce)	1.248	1978	96.336	77
	Kandinsky (Residencial Alazor)	2.433	2001	249.431	103
Sector Campanillas	Carril de Segovia	903	1980	130.307	144
	Gauguen, Urb. El Brillante	1.999	1992	241.379	121

Fuente: E.P.

1º) La existencia de oferta a precios inferiores a 1.000 euros el metro cuadrado. La observación superficial del mercado (por ejemplo, a través de publicidad) refleja la rareza de ofertas con precios por m<sup>2</sup> inferiores a los 1.200 euros. De hecho en la estimación de los precios, sólo se ha estimado este nivel en el caso de Pedrizas, y en general es entre 1.100 y 1.200 euros m<sup>2</sup> el precio de la vivienda de menos valor. Pero en el análisis de las transacciones se ha podido advertir con cierta abundancia tasaciones inferiores a este valor, si bien circunscritas al suburbio norte del Sector Rosaleda y puntualmente en Pedrizas. Pueden estimarse como situaciones muy específicas, de áreas degradadas y viviendas degradadas, según los casos.

2º) La depreciación por antigüedad parece no tener efecto en localizaciones y edificaciones singulares. No permite extraer una conclusión de carácter general, pero explica el elevado precio que mantienen determinados inmuebles del Centro de los años cincuenta, o de Prolongación de Alameda de los años setenta.

3º) La no linealidad en el aumento del precio de la vivienda en función de su dimensión, con relación al precio unitario del metro cuadrado, es una corrección esperada de acuerdo al comportamiento actual de la nueva edificación. Pero al aplicar esta corrección a la vivienda usada tiene una incidencia aún más importante en función de la categoría de las áreas. Se imponen dos correctores generales:

a) La corrección al alza del precio por m<sup>2</sup>, que de manera regular debe introducirse con relación a la vivienda pequeña, se acentúa en relación al precio estimado para la vivienda de áreas con parque de baja categoría.

La razón reside en la existencia de unos umbrales mínimos, bastante rígidos, en los precios ofertados en el mercado.

Fuera de algún reducto puntual (por ejemplo Palma-Palmilla), las viviendas tienen precios que exceden sistemáticamente los 60.000 euros, siendo el intervalo en torno a los 85.000 euros el valor más frecuente de las más económicas. Tales precios se refieren a viviendas correspondientes a áreas cuyo parque se ha calificado en la categoría más baja, y además a viviendas de pequeñas dimensiones. En tales casos, precios en torno a los 85.000 euros redundan en un valor de la vivienda por m<sup>2</sup> más elevado que el estimado en el ejercicio previo de carácter general.

b) La corrección a la baja del precio estimado por m<sup>2</sup>, para las viviendas de mayor dimensión, se acentúa en áreas con parque de viviendas calificado de categoría media-baja<sup>15</sup>.

15. Los topes en el precio de la vivienda actúan, como se sabe, en que la repercusión de su valor por metro cuadrado tienda a reducirse al aumentar el tamaño. Esta es una corrección general, que alcanza sin embargo una incidencia mayor cuando el parque es de menor categoría. Por el contrario, esta anomalía es mucho más difusa y deja de ser sensible cuando se trata de viviendas singulares, de lujo o de zonas preferentes.

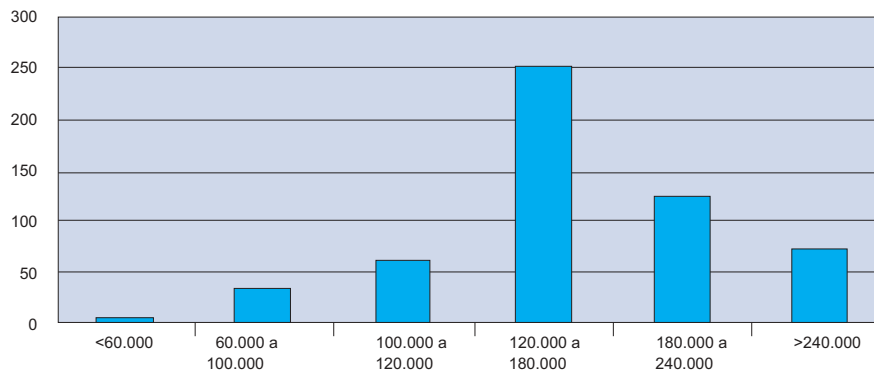


La apreciación es que hay también un determinado techo en el precio de mercado de la vivienda, variable según las áreas, y que afecta negativamente a las de más superficie. El umbral de este techo no es tan rígido como el mínimo antes aludido, pero el predominio de la oferta inferior a 180.000 euros parece apuntar que esa cifra lo constituye en muchas barriadas de la zona norte y oeste de la ciudad, fuera de los principales ejes viales.

La importancia de la oferta de viviendas comprendidas en el intervalo de precios de 120.000 a 180.000 euros, que por su volumen es claramente la más representativa de la oferta, encubre esta desviación respecto a la estimación del valor por m<sup>2</sup> que afecta especialmente a las viviendas de calidad media-baja y de dimensiones de 90 ó más m<sup>2</sup>.

A modo de conclusión y basándonos en la estructura de la muestra, cabría destacar que la oferta, de acuerdo con la propia estructura del parque existente, está muy determinada por el peso de la que puede definirse como de calidad media o media-baja, que se mueve (referencia siempre a 2004) en un margen de 1.200 a 1.800 euros el metro cuadrado. En este margen se concentra el 58% de la muestra y su generalidad se refleja también en la ubicación espacial, muy difusa por toda la ciudad, aunque menos frecuente en el Sector Litoral Este. Entre los 1.800 y 2.200 euros el metro cuadrado, se sitúa otro fragmento importante de la oferta. Representa el 25% de la muestra, y por precio encarna el nivel alto de la oferta media.

**Estructura de la muestra. Número de Viviendas**  
**Valor a precio de mercado (euros)**



Por lo tanto a pesar de la diversidad de la oferta que representa el parque heredado, ésta es especialmente abundante en lo que respecta al segmento más amplio del parque: viviendas de VPO de los sesenta o setenta, de la zona norte y del litoral oeste, así como otras viviendas de su entorno. Este estrato más amplio de la oferta es el que presenta precios moderados por debajo de los 1.800 euros el m<sup>2</sup> y de los 180.000 euros de precio total.

A diferencia de la nueva edificación el, margen de precios es más extenso en la vivienda usada, si bien por debajo y por encima de los valores medios comentados la oferta es menos abundante.

No obstante existe una oferta más diversificada, incluidas la de menos de 85.000 euros. Ésta, en general, se refiere a viviendas reducidas y de áreas de baja categoría en su parque.

Por su parte, la vivienda usada en áreas de más calidad es comparativamente cara. Aunque las transacciones de viviendas de mayor nivel son menos abundantes y tiene rasgos más singulares, se advierte, sin embargo, que la vivienda más recientes y las de áreas de mayor aceptación social, presenta precios casi tan elevados como los de nueva edificación. El nivel medio podría establecerse, en 2004, por encima de los 240.000 euros, con límite superior muy variable según dimensión y localización.

Esta oferta de mayor precio se dispersa a favor de localizaciones preferentes, inmuebles de calidad o viviendas más singulares. En tales casos los precios son elevados, por encima de los 2.700 euros, incluso los 3.000 euros, con diferencias sólo moderadas con la nueva edificación. Pero este estrato es restringido en el conjunto de las transacciones, seguramente por ser también más limitado el segmento del parque que puede responder a este perfil.

En este estrato de oferta de viviendas usadas de precio alto, se incluyen transacciones de viviendas construidas con posterioridad a 2001 por el movimiento de especulación existente, que tiende a igualar el precio de la vivienda reciente con la de nueva ocupación. Se observa en las zonas de nueva edificación como Litoral Oeste y Teatinos que el incremento anual de precio de la vivienda nueva ha introducido en el mercado de la usada viviendas de muy reciente construcción (a estrenar, muchas de ellas) a precios elevados, al amparo del alza de precios de las nuevas promociones.

Es difícil resumir estas apreciaciones en un juicio global sobre la competitividad de la vivienda usada o la complementariedad respecto a la oferta de nueva construcción.

Es evidente la complementariedad que representa en un segmento del mercado, el relativo a la vivienda barata, que está prácticamente desatendido en las promociones libres de nueva construcción. No compete por tanto con la nueva edificación y constituye una oferta amplia, aunque su aceptación social puede estar limitada, según las zonas, por las propias características de las viviendas y de la urbanización.

No cabe un juicio similar para la oferta de más calidad. Aunque las transacciones de viviendas de mayor nivel son menos abundantes y tienen rasgos más singulares, es posible apreciar como se ha dicho que aquéllas más deseables (tamaño, edad, calidad, o posición) tienen precios casi tan elevados como los de nueva construcción. En unos casos se debe a la renta de situación (la revalorización de las zonas centrales es muy elevada) y en otros, al arrastre del precio de las nuevas construcciones del entorno. En la medida que los precios le asemejan a la nueva edificación, compite directamente con esta otra oferta. La complementa (diversidad mayor y localizaciones más variadas) pero en términos generales no es muy competitiva, particularmente por el aprecio social por la edificación nueva. Este hecho puede explicar el ágil funcionamiento del mercado de nueva construcción, junto al fenómeno no bien cuantificado, pero real, que ha hecho de la vivienda un refugio de inversión.

## **2.4. ESTRUCTURA SOCIAL**

El objetivo perseguido es, como se ha dicho, establecer un lazo entre los caracteres socioeconómicos de la población y los procesos de crecimiento urbano, a través del punto de conexión del mercado de la vivienda.

Volvemos, por ello, a la consideración de los caracteres sociodemográficos, en este momento con la atención puesta en aquéllos que permitan dibujar su perfil socioeconómico, pues la finalidad es observar la población como demanda potencial en el mercado de la vivienda. La idea central que orienta la selección de los datos y su análisis es que, si bien el crecimiento demográfico y de los hogares permite aventurar el alza de esta demanda, la capacidad económica de la población será la que perfile los caracteres reales de la demanda y en función de ellos valorar el ajuste con la oferta anteriormente analizada.

El tema se abordará en dos aproximaciones. En primer lugar, se destacarán los rasgos de actividad y ocupación que pueden definir el perfil socioeconómico de la población urbana. En segundo lugar, se abordará la estratificación socioeconómica en un intento de valorar la capacidad económica o de endeudamiento, con que la población puede afrontar la adquisición de la vivienda. Se trata de un tema de gran trascendencia en lo que se refiere a la fijación en la ciudad del crecimiento previsto de los hogares, dado el contexto de un predominio tan dominante de la propiedad como régimen de tenencia.

### **2.4.1. Perfil socioeconómico**

El volumen de población y más exactamente el volumen de hogares es el que define en esencia el volumen de la demanda de viviendas. A ello se debe la atención que habitualmente se concede a su crecimiento en los documentos de planificación. Pero el perfil de la demanda es otro aspecto crucial en la relación de la población con el mercado de la vivienda. De ahí el interés que igualmente ofrece en esta relación, no sólo el volumen de población, sino también su estructura socioeconómica.

Con este objetivo, al considerar la estructura socioeconómica nos centraremos en dos aspectos fundamentales: la relación con la actividad y la ocupación.

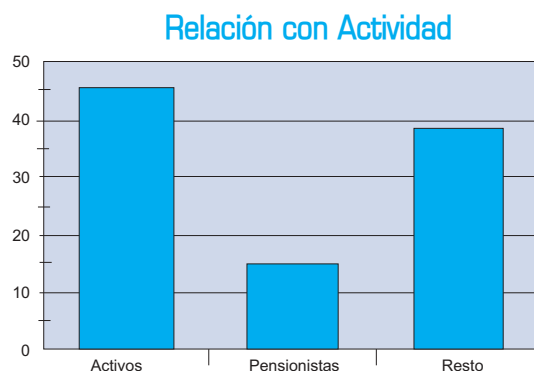
- Las relaciones con la actividad nos darán el perfil de la sociedad que reside en la ciudad, la que forma parte del mercado de trabajo, o bien la que es sólo residente (jubilados, menores, dedicados al hogar, etc.) dependiente o no económicamente.

- El tipo de ocupación de las personas que trabajan va ser la vía de acercamiento al perfil de la población en cuanto a estatus social, aceptando la importancia de este carácter en la identificación social, y adoptándolo como vía de aproximación para observar la estratificación socioeconómica.

## A. Estructura en relación con la actividad

De la población que se censa en la ciudad, parte considerable es meramente residente, o bien reside y realiza actividades no directamente productivas (estudios, cuidados del hogar) y parte es activa. Por lo que a la población activa se refiere, la situación de ocupación y paro refleja a su vez condiciones del mercado de trabajo, pues si el conjunto de ambas refleja la demanda dentro de este mercado, sólo la ocupada refleja la oferta.

Clasificar a la población en función de sus relaciones con la actividad tiene el interés de diferenciar socialmente a los individuos en función de esta condición, que sería el objetivo primordial en este análisis, pero además muestra aspectos significativos del mercado de trabajo, así como de la capacidad del sistema productivo para movilizar los recursos humanos, que son de gran interés también para comprender la propia estructura social.



Resumiendo los trazos principales (Cuadro 69), en el municipio se censó un total de 238.848 personas activas (el 45,8% de la población). Dentro de este extenso contingente, es notablemente mayor el peso de los varones (el 59% de los activos) que el de las mujeres (41%).

El resto de la población, la no activa, se estructura a su vez entre un total de 82.000 habitantes (15,74% del total) que perciben algún tipo de pensiones (jubilaciones preferentemente, pero también otros tipos: viudedad, orfandad, etc.) y un volumen muy importante de habitantes, el 38,5% del total censado, que en principio estaría ajeno al sistema productivo, o podría suponerse (salvo a los rentistas<sup>16</sup>) dependientes económicamente. Entre ellos, parte importante es la población dedicada a las tareas domésticas, unas 62.000

16. No necesariamente son dependientes económicamente. Entre ellos pueden estar incluidos rentistas, que es una categoría minoritaria, abarcada en el capítulo de "otra situación".

personas (esencialmente población femenina), y la parte fundamental es el contingente de casi 120.000 escolares y estudiantes (con una distribución absolutamente equilibrada entre varones y mujeres), que representa el 23% de la población.

## Cuadro 69

Málaga, Población por su relación preferente con la actividad (Censo de 2001)			
	Toda la población	Hombres	Mujeres
	521.714	251.045	270.669
Ocupados	188.626	115.697	72.929
Parados buscando el primer empleo	11.971	5.036	6.935
Parados que han trabajado antes	38.251	19.343	18.908
Total Activos	238.848	140.076	98.772
Pensionistas de invalidez	16.633	9.271	7.362
Pensionistas de viudedad u orfandad	19.732	649	19.083
Pensionistas de jubilación	45.729	31.217	14.512
Total Pensionistas	82.094	41.137	40.957
Realizando las tareas del hogar	63.143	1.192	61.951
Estudiantes	119.471	59.602	59.869
Otra situación	18.158	9.038	9.120
No activos y no pensionistas	200.772	69.832	130.940

Fuente: Censo de población de 2001. INE. E.P.

Es siempre esclarecedor, en los análisis estructurales, la comparación con otras estructuras de referencia, generalmente de ámbito geográfico mayor.

La estructura del municipio malagueño reproduce la estructura media de la población urbana andaluza. Si se observa en su conjunto las poblaciones de Andalucía, la impresión general es una relativa homogeneidad en la relación con la actividad de todos los asentamientos urbanos, las capitales incluidas. Son significativas únicamente las disparidades existentes con los pequeños asentamientos rurales. Pero entre las capitales, las coronas y los grandes asentamientos de carácter urbano, hay diferencias muy reducidas.

El hábito de referenciar los caracteres específicos de las localidades, con el conjunto de la sociedad andaluza, tiene el inconveniente de asumir la normalidad de la situación de la comunidad andaluza. La comparación con las capitales españolas (Cuadro 70) aporta una referencia más significativa, en orden a valorar su estructura, pues es más genérico en lo geográfico y en lo social, y similar en cuanto a categoría de asentamiento.

## Cuadro 70

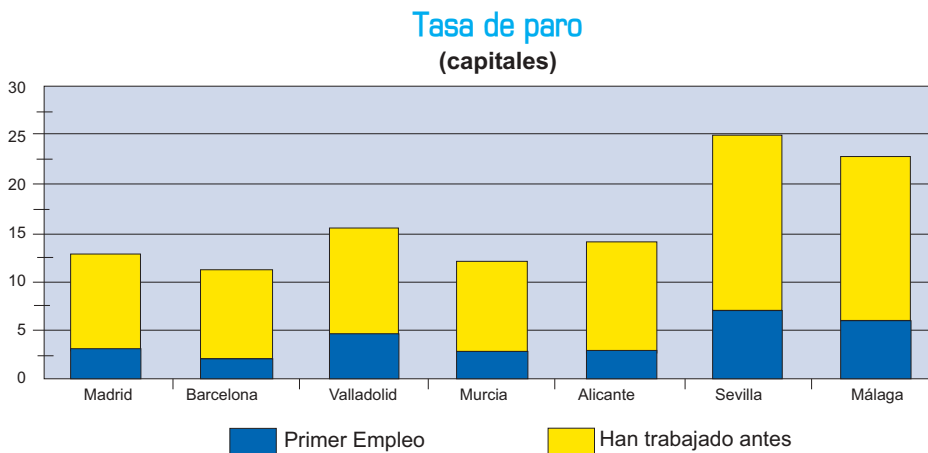
Estructura de la población por su relación con la actividad. Comparación de Málaga con el conjunto de población de las capitales españolas						
	Ambos géneros		Hombres		Mujeres	
	Capitales españolas	Málaga	Capitales españolas	Málaga	Capitales españolas	Málaga
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Ocupados	41,14	36,16	50,06	46,09	33,03	26,94
Parados buscando el primer empleo	1,50	2,29	1,40	2,01	1,60	2,56
Parados que han trabajado antes	5,27	7,33	5,21	7,70	5,31	6,99
TOTAL ACTIVOS	47,91	45,78	56,67	55,80	39,94	36,49
Pensionistas de invalidez	1,97	3,19	2,43	3,69	1,55	2,72
Pensionistas de viudedad u orfandad	4,13	3,78	0,26	0,26	7,64	7,05
Pensionistas de jubilación	11,02	8,77	15,38	12,43	7,06	5,36
TOTAL PENSIONISTAS	17,12	15,74	18,07	16,39	16,25	15,13
Realizando las tareas del hogar	11,13	12,10	0,50	0,47	20,79	22,89
Estudiantes	20,19	22,90	21,08	23,74	19,38	22,12
Otra situación	3,66	3,48	3,68	3,60	3,64	3,37
NO ACTIVOS Y NO PENSIONISTAS	34,98	38,48	25,25	27,82	43,81	48,38

Fuente: Censo de población de 2001. INE. E.P.

En esta comparación, la sociedad malagueña no difiere en los rasgos esenciales pero presenta, sin embargo, algunas diferencias en aspectos como ocupación, paro o incorporación a la actividad de la mujer, que merecen ser observadas.

Parte de las diferencias entre las dos estructuras responde a un reflejo de la desigualdad existente entre sus respectivas estructuras demográficas, más joven como se sabe en la capital malagueña que en el conjunto de las capitales españolas. El menor nivel de envejecimiento queda reflejado en el menor peso de las clases pasivas que ofrece el municipio malagueño, e igualmente la población joven más abundante, en la proporción notablemente más elevada de la población no activa que realiza estudios (se debe claramente al peso de la población en edad escolar, pues la tasa de escolarización en edades superior a los 20 años es de nivel medio-bajo en comparación a ciudades como Madrid o Barcelona, o de menor talla como Sevilla).

Pero en términos de tasas, otros matices diferenciales respecto a la media de las capitales españolas pueden, sin embargo, estar apuntando una cierta debilidad en la movilización de los recursos humanos por el sistema productivo. Dos datos apuntan en este sentido: la tasa de ocupación en edades activas y especialmente la de ocupación femenina, más baja en la capital malagueña; y una tasa de paro más elevada que la media, y que afecta no sólo al grupo de aquéllos en trance de alcanzar su primer empleo, que podría justificarse por el peso mayor de la población joven que se incorpora y presiona sobre el mercado laboral.



Aunque la menor incorporación de la mujer al empleo puede identificarse como un aspecto negativo en el concepto de modernización económica, el aspecto más llamativo de tales diferencias lo constituye el paro. La tasa de ocupación de los activos, según la información censal, se sitúa en 79% (casi 7 puntos por debajo de la media de las capitales), diferenciadas entre 73% en las mujeres (diez puntos por debajo de la media de las capitales) y 82,6 en los hombres. Estas cifras si bien no son la medida usual del fenómeno, traslucen no obstante la importancia del paro.



Esta apreciación, que apunta la debilidad del sistema productivo en la movilización de los recursos humanos, no es sensible si la comparación se establece con las capitales andaluzas, como anteriormente ya se dijo. Respecto a ellas, su tasa de empleo le sitúa en un nivel medio (en realidad son poco destacadas las diferencias entre las ocho capitales) y la de ocupación de los activos en un nivel medio-bajo, pues se escalan entre el 71,2% de Córdoba y el 83,7% de Almería (superioridad que refleja la de mayor tasa de ocupación femenina en esta ciudad).

Pero la realidad es que el nivel de paro censado en la ciudad de Málaga (compartido por muchas ciudades andaluzas), afectando al 21% de los activos, duplica por ejemplo el de las más grandes ciudades españolas (más de 500.000 habitantes), o excede en mucho el 14,1% del conjunto de las capitales de provincia. La justificación paliativa, la estacionalidad de la ocupación y, en consecuencia, del paro -derivada de la importancia de la actividad turística (el censo refleja la coyuntura del mes de marzo, que no es una temporada alta)-, no parece suficiente si se observa por ejemplo el nivel de ocupación de Alicante, una ciudad con notables similitudes en su estructura productiva.

El dinamismo urbano de la ciudad no puede esconder las debilidades socioeconómicas señaladas y su reflejo en una renta media-baja familiar disponible por habitante (nivel 4 en una escala de 1 a 10 en que se clasifican los municipios españoles, según el “Anuario Económico de España. 2004” de La Caixa), incluso levemente más baja que la de otras ciudades andaluzas, que con la salvedad de Cádiz, todas le superan en la renta familiar disponible por habitante, aunque es sabido que esta renta no se corresponde estrictamente con el producto interior bruto.

La conclusión fundamental, respecto a la actividad, es que sin ser realmente diferente a la media de las capitales españolas, sí presenta una deficiente movilización de los recursos humanos, de modo que la estructura demográfica más favorable a la actividad en términos de edad no repercute en igual medida en una tasa más elevada de activos (especialmente por la tasa menor de actividad de la mujer), ni de ocupados, por ser alta la proporción de activos en situación de paro.

Tales realidades cobran más sentido en términos socioeconómicos, si al mismo tiempo se considera la posición, no muy avanzada, de la sociedad malagueña en el ranking español de la renta familiar disponible. La intención de este comentario es dar una pincelada sobre cierta limitación del sistema socioeconómico, del que no existe una conciencia generalizada. Hay una especie de autocomplacencia en Andalucía respecto a la situación socioeconómica, alimentada por los grandes progresos que se han vivido en el periodo histórico reciente. Pero la debilidad subyace, como lo manifiestan muchos indicadores económicos.

La forma en que esta situación socioeconómica configura los hogares es otro punto a considerar, por la importancia del hogar como unidad con cierto nivel de integración económica (Cuadros 71 a 73).

Cuadro 71

Relación preferente con la actividad de la persona de referencia de los Hogares			
TOTAL		170.687	
OCUPADOS		96.526	96.526
Parados	Parados: buscando el primer empleo	1.047	12.025
	Parados: que han trabajado antes	10.978	
Pensionistas	Pensionistas: de invalidez	9.421	54.208
	Pensionistas: de viudedad u orfandad	14.881	
	Pensionistas: de jubilación	29.906	
Otros	Realizando o compartiendo las tareas del hogar	5.797	7.928
	Estudiantes	1.277	
	Otra situación (menores sin escolarización, rentistas...)	854	

Cuadro 72

Ocupados en el hogar en relación con la situación de la persona de referencia			
	Persona de referencia		
	TOTAL	Activos	Inactivos
Ninguno	52.274	8.732	43.542
1 ocupado	64.661	51.279	13.382
2 ocupados	41.282	37.204	4.078
3 ocupados o más	12.470	11.336	1.134
TOTAL	170.687	108.551	62.136

Cuadro 73

Ocupados por hogar en relación con la edad de la persona de referencia					
Edad persona de referencia	Total	Ninguno	1	2	3 o más
75 años y más	15.866	13.234	2.191	376	65
65 a 75 años	23.662	16.879	5.031	1.373	379
50 a 65 años	43.806	11.416	14.860	10.839	6.691
40 a 50 años	35.997	4.193	16.480	11.818	3.506
30 a 40 años	36.306	3.937	18.948	12.294	1.127
menos de 30 años	15.050	2.615	7.151	4.582	702
Total	170.687	52.274	64.661	41.282	12.470

Fuente Cuadros 71, 72 y 73: Censo de población de 2001. INE. E.P.

Si se observan los hogares en función de la persona de referencia del mismo, destaca la importante proporción de los hogares de personas inactivas. Representan el 31,7%. Son abundantes los hogares en los que esta persona está en paro (unos 12.000), aunque la tasa de paro es para ellos mucho más baja que en el promedio de la población.

Atendiendo al conjunto de los miembros, el número de hogares con algún ocupado se eleva al 70% de todos los hogares (118.413), debido a que un 30% de los hogares encabezados por una persona inactiva cuenta con algún miembro trabajando. E igualmente 2/3 de los hogares con su cabeza en paro tienen algún otro miembro ocupado.

La situación más usual es la existencia de un solo ocupado en el hogar; es la situación del 54,6% de los hogares. Los restantes son hogares con dos personas ocupadas, o más. Pero los hogares que responden a la estructura de 3 ó más ocupados son relativamente minoritarios (12.470 en total). La proporción no muy elevada de este tipo de hogar guarda relación con el ciclo de vida de los hogares, pues en gran parte refleja la permanencia de los hijos en edad activa dentro del hogar familiar. De ahí que sea en familias maduras (persona de referencia de más de 50 años y de menos de 65) donde se dé con más asiduidad.

## **B. Ocupación y situación profesional**

Se reconoce en la sociedad actual que nada identifica tanto socialmente al individuo como su ocupación. De los rasgos que perfilan el estatus social, los caracteres socio-demográficos de mayor significado de estatus económico son los que se refieren a la ocupación profesional y secundariamente a la situación profesional, es decir, la forma en que se integra en la actividad (como empresario, asalariado, etc.).

Los ocupados reflejan la oferta del mercado laboral, por lo que las ocupaciones profesionales que clasifican por estatus económico a los individuos, e inciden en la heterogeneidad y estratificación social de la ciudad, son un reflejo muy directo del sistema productivo urbano.

La clasificación de la población en ocupaciones profesionales, incluso con un nivel de desagregación no muy exhaustivo, refleja una diversidad acorde a la naturaleza también muy diversa de las actividades económicas.

El análisis comparativo ayuda a interpretar el significado de esta diversidad. En este caso es clarificadora la referencia a la media de las capitales españolas (Cuadro 74).

Las diferencias entre las dos estructuras tienen como eje de coincidencia el peso mayor en la capital malagueña de ocupaciones profesionales de carácter manual:

- Los ocupados que pueden estimarse de mayor estatus social, directivos y técnicos, agregadamente representan casi 6 puntos porcentuales menos en Málaga que en la media de las capitales españolas. Con diferencia menor, es también inferior la proporción que presenta este municipio en otro tipo de ocupaciones no manuales, como técnicos de apoyo y administrativos. Cabe advertir que en este campo, la participación femenina es equiparable.

- Por el contrario excede la proporción media de las capitales españolas en ocupaciones profesionales de carácter manual. La diferencia más abultada se presenta en la proporción elevada (casi el 20% de los ocupados) del epígrafe de restauración, protección y comercio (más de cuatro puntos sobre la media). Es igualmente significativa la proporción mayor de trabajadores no cualificados (supera el municipio 2,5 puntos a la media). También supera la media en trabajadores cualificados de industria y construcción, debido fundamentalmente a ésta (se advierte, en cuanto a géneros, en el reducido volumen de mujeres encuadradas en este epígrafe de ocupación, debido a la baja proporción de la actividad manufacturera).

## Cuadro 74

Clasificación de la población por tipo de ocupación profesional (Censo de 2001)					
Tipo de ocupación (a 1 dígito de la CNO94)	Número de ocupados en Málaga			Estructura (%)	
	Total	Hombre	Mujer	Total Málaga	Capitales Españolas
Dirección de empresas y de administración pública	12.002	8.453	3.549	6,37	8,44
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales	27.150	13.748	13.402	14,40	18,05
Técnicos y profesionales de apoyo	22.388	14.274	8.114	11,88	13,65
Empleados de tipo administrativo	21.239	9.347	11.892	11,27	12,05
Trabajador de los servicios de restauración, protección y vendedores de comercio	36.739	17.475	19.264	19,49	15,62
Trabajadores cualificados en la agricultura y la pesca	1.514	1.232	282	0,80	0,84
Artesanos y trabajadores cualificados de la industria manufacturera, construcción y minería	27.671	25.110	2.561	14,68	12,33
Operadores de instalaciones y maquinaria y montadores	14.586	12.819	1.767	7,74	7,78
Trabajadores no cualificados	24.503	12.586	11.917	13,00	10,50
Total	188.527	115.641	72.886	100,00	100,00

Fuente: Censo de población del 2001. INE. E.P.

## Cuadro 75

Estructura de la población ocupada, por tipo de ocupación, en las ciudades de Madrid, Barcelona, Sevilla, Valladolid, Alicante y Málaga (%)						
Tipo de ocupación (a 1 dígito de la CNO94)	Madrid	Barcelona	Sevilla	Valladolid	Alicante	Málaga
Dirección de empresas y ...	8,92	9,85	7,32	8,30	7,92	6,37
Técnicos y profesionales científicos ...	20,75	19,21	19,48	17,40	14,46	14,40
Técnicos y profesionales de apoyo	15,65	16,67	14,11	12,34	11,30	11,88
Empleados de tipo administrativo	13,00	13,17	11,83	10,28	14,34	11,27
Subtotal	58,32	58,90	52,74	48,32	48,02	43,92
Trabajador de restauración, protección ...	14,22	14,77	16,83	13,81	18,46	19,49
Trabajadores en la agricultura y pesca	0,39	0,30	0,75	0,87	0,65	0,80
Trabajadores cualificados de la industria...	9,53	10,26	10,98	14,49	13,13	14,68
Operadores y montadores	5,29	7,00	6,75	11,37	7,34	7,74
Trabajadores no cualificados	11,55	8,66	11,06	9,64	11,89	13,00
Fuerzas armadas	0,72	0,10	0,89	1,51	0,50	0,39

Fuente: Censo de población DEL 2001. ine. e.p.

Más allá de las diferentes estructuras de estatus social que estos datos apuntan, que es el aspecto que nos interesa, hay una inevitable lectura en términos de complejidad productiva, o de escala productiva. No es un aspecto que sea primordial en el enfoque adoptado, pero a título de información se presenta en el Cuadro 75 la comparación con un grupo de ciudades. La intención es observar la diferencia que se establece con grandes ciudades de escala funcional más compleja, las más grandes ciudades especialmente pero también otras de talla menor, y la mayor similitud con una ciudad de menor rango poblacional (Alicante) y de funciones relativamente similares.

Por lo que a situación profesional se refiere, también se advierte cierto sesgo respecto a la estructura media de las capitales españolas. En lo esencial, la similitud es completa. Coinciden en el carácter mayoritario de la ocupación por cuenta ajena. Los empleados fijos son la parte fundamental, pero la flexibilización laboral

añade un contingente muy importante de eventuales. El conjunto de los asalariados, fijos y eventuales, representa en torno al 85% del total, de donde se desprende el carácter minoritario, aunque significativo, de los empresarios o profesionales con asalariados (del 5 al 6%) y de los empresarios o profesionales sin asalariados (en torno al 8%).

Se aprecia como un signo diferencial, y en principio no positivo, la estructura de los trabajadores por cuenta ajena. Diez puntos separan la proporción de los trabajadores fijos en la ciudad de Málaga de la media de las capitales españolas. Contrariamente, más de un tercio de los empleados por cuenta ajena son eventuales. Aunque ésta es una situación que se ha generalizado en tiempos recientes, Málaga supera en 12 puntos a la media de las capitales. Existe una notable correlación entre la situación profesional y el tipo de profesión (Cuadro 76). El trabajo por cuenta ajena eventual, por la generalización antes aludida, se hace presente con fuerza (más del 20%) en todas las ocupaciones profesionales, salvo las directivas. Pero, es en los trabajadores manuales donde genéricamente se hace más elevada la proporción (por encima del 30%), para llegar a significar cerca de la mitad entre los profesionales de la industria y la construcción (principalmente ésta), y supera ese umbral en los ocupados sin cualificación. Inversamente, el empleo fijo es del orden del 60% o más en las profesiones de técnicos y técnicos de apoyo, y también en los administrativos.

## Cuadro 76

Situación profesional de la población ocupada			
	Málaga		Media Capitales Españolas %
	Ocupados	%	
Empresario o profesional que emplea personal	10.049	5,33	5,71
Empresario o profesional que no emplea personal	15.057	7,99	8,27
Trabajador por cuenta ajena con carácter fijo o indefinido	97.431	51,68	61,86
Trabajador por cuenta ajena con carácter eventual, temporal...	65.000	34,48	23,61
Otra situación (ayuda familiar)	480	0,25	0,26
Otra situación (miembro cooperativas)	510	0,27	0,30
<b>TOTAL</b>	<b>188.527</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Censo de población de 2001. INE. E.P.

En el caso de la capital malagueña y a diferencia de la estructura media, se percibe una proporción más elevada de empresarios y autónomos que parece apuntar un sesgo más empresarial que funcional, respecto a la media de las capitales de provincia.

La situación profesional de empresario o profesional libre, con o sin asalariados, se corresponde con perfiles profesionales muy variados (Cuadro 77). El 45% de los ocupados en situación de empresario o

## Cuadro 77

Clasificación de los ocupados, según tipo de profesión, por situación profesional (%)											
Situación Profesional	Tipos de ocupación profesional (*)										
	todas	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Empresario o profesional que emplea personal	5,33	37,80	5,69	2,44	0,87	3,17	7,93	4,55	3,50	0,74	0,00
Empresario o profesional que no emplea personal	7,99	23,36	9,35	7,34	1,65	7,49	15,06	6,98	12,66	3,93	0,00
Trabajador por cuenta ajena con carácter fijo o indefinido	51,68	34,48	62,07	67,25	65,38	50,37	37,65	40,67	50,05	38,47	60,00
Trabajador por cuenta ajena con carácter eventual, temporal...	34,48	3,76	22,51	22,70	31,86	38,31	38,51	47,05	33,07	56,31	40,00
Otra situación (ayuda familiar)	0,25	0,13	0,09	0,14	0,13	0,55	0,53	0,22	0,11	0,39	0,00
Otra situación (miembro de cooperativas)	0,27	0,47	0,28	0,13	0,11	0,11	0,33	0,53	0,61	0,17	0,00
Otra situación (miembro de cooperativas)	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fuente: Censo de población de 2001. INE. E.P.

1. Dirección de las empresas y de las administraciones públicas.
2. Técnicos y profesionales científicos e intelectuales.
3. Técnicos y profesionales de apoyo.
4. Empleados de tipo administrativo.
5. Trabajadores de los servicios de restauración, personales, protección y vendedores de los comercios.
6. Trabajadores cualificados en la agricultura y la pesca.
7. Artesanos y trabajadores cualificados de las industrias manufactureras, la construcción y la minería, excepto los operadores de instalaciones y maquinaria.
8. Operadores de instalaciones y maquinaria, y montadores.
9. Trabajadores no cualificados.
10. Fuerzas Armadas.

profesional con asalariados corresponde a profesionales directivos. El resto tiene profesiones diversas; destacan con un aporte del 10% o más a esta situación profesional los técnicos, trabajadores del comercio y restauración (identificados como Trabajador de Servicios de Restauración, Protección y Vendedores de Comercio), y los operadores de maquinaria y montadores. Es por lo tanto una categoría no muy extensa pero sí muy heterogénea.

Aún son más heterogéneas las profesiones que se ejercen en situación de empresario o profesional que no emplea personal. Un 40% la suman las ocupaciones profesionales de directivos, técnicos y técnicos de apoyo. El resto se corresponde con ocupaciones profesionales manuales muy diversas, incluida la categoría de no cualificado.

## **2. 4.2. Estratificación económica de la población**

La diferenciación social, especialmente en el aspecto que es más relevante al objeto que nos ocupa, es decir, la capacidad económica, no es una consecuencia directa del tipo de ocupación, pero existe un acuerdo muy generalizado sobre su validez como indicador socioeconómico.

Se puede realizar un acercamiento a la capacidad económica de la población, atendiendo al tipo de ocupación que desempeña, mediante una relación con los correspondientes niveles salariales. Claro es que, al tratarse de los salarios, la observación se restringe únicamente a la población ocupada por cuenta ajena. Consideración aparte merecen también los pensionistas (con ingresos variables, por la naturaleza de las pensiones, o de acuerdo a sus anteriores ocupaciones, caso de jubilados), y escapan igualmente en la apreciación las rentas no salariales.

De todas formas una aproximación al tema a través de las rentas salariales, refleja bastante fiablemente al conjunto de la sociedad, puesto que el 85% de todos los ocupados trabajan por cuenta ajena. Por eso, a pesar de las limitaciones señaladas, la aproximación a la capacidad económica de la población a través de los salarios resulta ilustrativa.

Primeramente se considerará la población en su conjunto, y a continuación se atenderá a las particularidades de la población joven.

### **a. Estructura de la población según ingresos salariales**

La base de la valoración se presenta en el Cuadro 78, en el que se recoge el valor de los salarios (valor medio de todos los sectores de actividad) específicos de cada ocupación. Son valores adoptados de la Encuesta de Estructura Salarial del 2002 (publicada en 2004) para la división territorial más próxima



Cuadro 78

Salarios. Encuesta de estructura salarial. Año 2002. Andalucía			
	Salarios		
	Media	Hombre	Mujer
MEDIA DE TODAS LAS OCUPACIONES	17793	19404	14479
Dirección de las empresas y de las administraciones públicas	47129	48653	35619
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales	31534	34833	26533
Técnicos y profesionales de apoyo	23241	25888	18014
Empleados de tipo administrativo	17038	20416	13861
Trabajadores de los servicios de restauración, personales, protección y vendedores de los comercios	14596	16307	12138
Trabajadores cualificados en la agricultura y en la pesca	14162	14163	13957
Artesanos y trabajadores cualificados de las industrias manufactureras, la construcción, y la minería, excepto los operadores de instalaciones y maquinaria	15739	16193	12448
Operadores de instalaciones y maquinaria, y montadores	16555	17130	12696
Trabajadores no cualificados	11112	13343	9404
Fuerzas armadas	S.N.	S.N.	S.N.

Fuente: Encuesta de estructura salarial. Año 2002. Andalucía. IN E

contemplada, que para el municipio de Málaga es la comunidad autónoma andaluza. Observando la tabla, hay dos fenómenos sobresalientes. El primero, la cuantía siempre inferior de los salarios femeninos, en una proporción notable, del orden del 25%. La segunda apreciación es relativa a los límites en que se contienen las diferencias salariales. Seguramente no refleja la verdadera dimensión de las diferencias (se trata de salarios medios) pero sí da imagen, aunque amortiguada, de la desigual capacidad económica de los grupos sociales.

En el Cuadro 79 se presenta la población censada en Málaga en cada tipo de ocupación profesional, con su respectivo nivel salarial, diferenciada por géneros. La lectura de estos datos se clarifica al ordenar la población censada en función de su nivel salarial. Como se dijo, merecen aparte mención los pensionistas, que representan un 15% de la población, del orden de 82.000 habitantes, como ya se sabe. En el caso de

Cuadro 79

Municipio de Málaga. Relación de ocupados, por sexos, según tipo de ocupación y nivel de salario correspondiente						
	Total Ocupados		Hombres		Mujeres	
	Ocupados	Salario	Ocupados	Salario	Ocupadas	Salario
TOTAL	188.527	17.793	115.641	19.404	72.886	14.479
1 Dirección de las empresas y de las administraciones públicas	12.002	47.129	8.453	48.653	3.549	35.619
2 Técnicos y profesionales científicos e intelectuales	27.150	31.534	13.748	34.833	13.402	26.533
3 Técnicos y profesionales de apoyo	22.388	23.241	14.274	25.888	8.114	18.014
4 Empleados de tipo administrativo	21.239	17.038	9.347	20.416	11.892	13.861
5 Trabajadores de los servicios de restauración, personales, protección y vendedores de los comercios	36.739	14.596	17.475	16.307	19.264	12.138
6 Trabajadores cualificados en la agricultura y en la pesca	1.514	14.162	1.232	14.163	282	13.957
7 Artesanos y trabajadores cualificados de las industrias manufactureras, la construcción, y la minería...	27.671	15.739	25.110	16.193	2.561	12.448
8 Operadores de instalaciones y maquinaria, y montadores	14.586	16.555	12.819	17.130	1.767	12.696
9 Trabajadores no cualificados	24.503	11.112	12.586	13.343	11.917	9.404
0 Fuerzas armadas	735	s.d.	597	s.d.	138	s.d.

Fuente: Censo de población de 2001 y Encuesta de estructura salarial. Año 2002. Andalucía. INE. E.P.

## Ocupados según salarios



### Clases:

- 1 Mujer. Trabajadoras no cualificadas
- 2 Mujer. Trabajadoras de los servicios de restauración, personales, de los comercios
- 3 Mujer. Trabajadoras cualificadas de las industrias la construcción, y la minería...
- 4 Mujer. Operadoras de instalaciones y maquinaria, y montadores
- 5 Hombre. Trabajadores no cualificados
- 6 Mujer. Empleadas de tipo administrativo
- 7 Mujer. Trabajadoras cualificadas en la agricultura y en la pesca
- 8 Hombre. Trabajadores cualificados en la agricultura y en la pesca
- 9 Hombre. Trabajadores cualificados de las industrias la construcción, y la minería...
- 10 Hombre. Trabajadores de los servicios de restauración, personales, y de los comercios
- 11 Hombre. Operadores de instalaciones y maquinaria, y montadores
- 12 Mujer. Técnicos y profesionales de apoyo
- 13 Hombre. Empleados de tipo administrativo
- 14 Hombre. Técnicos y profesionales de apoyo
- 15 Mujer. Técnicos y profesionales científicos e intelectuales
- 16 Hombre. Técnicos y profesionales científicos e intelectuales
- 17 Mujer. Dirección de las empresas y de las administraciones públicas
- 18 Hombre. Dirección de las empresas y de las administraciones públicas

los pensionistas, la inclusión en esta categoría no les unifica en cuanto a estatus social (en realidad sólo es de adscripción social muy clara en el caso de los que perciben pensiones no contributivas), aunque en general, para cada estatus, implica una menor capacidad económica. Del total de pensionistas, en torno a un 10% perciben pensiones no contributivas, cuya reducida cuantía les sitúa por debajo de los ocupados, cualquiera que sea la profesión. Las restantes son variables, y el valor medio es una aproximación muy vaga. En el caso de las jubilaciones se sitúa en torno a 14.500 euros, valor que sobrepasa levemente el umbral salarial del que dispone el tercio de población de nivel salarial más bajo. Hay que añadir, respecto a la escala establecida, que a ella escapan otras rentas, concretamente las rentas empresariales.

En términos de cantidad, sólo una proporción pequeña de la población disfruta de ellas. No es desdeñable, a pesar de ello, su incidencia en la estimación de la escala socioeconómica de la población de la ciudad, que se ha basado en los ingresos por tipo de ocupación profesional, en el supuesto de trabajar por cuenta ajena. Es evidente que puede verse desvirtuada por el mayor nivel de ingresos de aquellos ocupados que lo hagan en situación de empresarios, o en calidad de autónomos.

Sin duda alguna el problema mayor radica en los colectivos de empresarios con ocupación profesional de carácter manual, que situados en la escala económica por el nivel salarial medio de su profesión, pueden haber sido considerados muy por debajo de su capacidad económica. Este déficit puede afectar a parte del total de 10.000 ocupados que combinan profesión manual y situación profesional de empresarios, con o sin asalariados.

Para los resultados de esta estimación, es afortunado que la situación más frecuente no sea la mencionada. La más abundante es aquélla en la que la condición de empresario se conjuga con las profesiones de técnicos y directivos. Se desvirtúan menos las posiciones en la escala socioeconómica, debido a que ya se sitúan en cabeza de la escala al clasificarlos por el nivel salarial de la profesión. Obviamente en estos casos la cuestión es que parte del colectivo disfrutará posiblemente de una capacidad económica muy superior a la que le correspondiera por el nivel salarial de su grupo.

Volviendo sobre los datos salariales y la escala que de ellos se desprende, podemos destacar como hechos más significativos los siguientes:

- Un tercio de la población, la de nivel salarial inferior, se sitúa entre unos márgenes de 9.400 a 14.100 euros anuales. Corresponden a diversas ocupaciones profesionales. Se incluyen mujeres con ocupaciones profesionales muy amplias, no sólo manuales, sino también administrativas, y de los varones, esencialmente ocupados no cualificados.

- El segmento medio de la población urbana, correspondiente al tercio de la población de posición intermedia en la escala de salarios, queda comprendido en un corto margen de variación de los salarios, entre 16.000 y 18.000 euros. Lo componen los varones que desempeñan ocupaciones profesionales manuales (industria y servicios) y las mujeres con profesiones técnicas, de apoyo<sup>17</sup>.

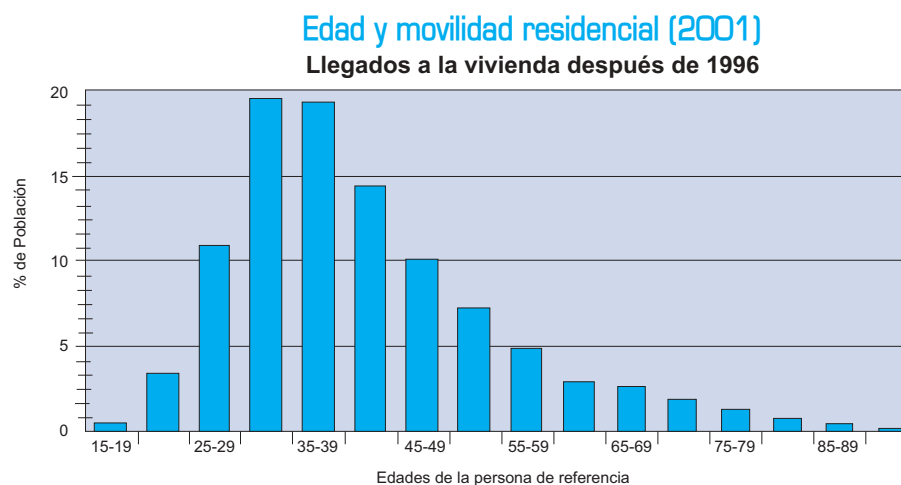
- El tercio superior de la población malagueña, en lo que a nivel salarial se refiere, es más heterogéneo en sus ingresos y, en general, no son ocupados de profesiones manuales. Este tercio presenta ingresos comprendidos en una escala más abierta: desde el nivel más bajo, los 20.000 euros, de los empleados administrativos varones, a los casi 50.000 euros de los varones directivos.

- En esta extensa horquilla, dos tercio del colectivo se sitúa en el más restringido margen de 20.000 a 25.000 euros, y es destacable que las mujeres sean significativas en este conjunto (técnicos y científicos).

-Por encima de los 35.000 euros se sitúa menos del 10% de la población. Corresponden a directivos (hombres y mujeres) y hombres de ocupación profesional de técnicos-científicos. Este 10% tiene unos salarios medios comprendidos entre 34.800 y 48.600 euros. Pero entre ellos se cuenta la mayor proporción de empresarios o profesionales libres, por lo que el límite superior de ingresos es menos significativo.

### **b. Los ingresos de la población joven**

No es necesario insistir en la importancia de la población joven como demandante de vivienda. De



17. A este estrato se puede asimilar una parte muy amplia de los pensionistas, los de nivel medio.

hecho son los nuevos hogares (recién emancipados o los inmigrantes) los que generan una demanda neta de viviendas.

Como se sabe, los cambios de residencia de la población urbana no constituyen necesariamente una demanda neta de viviendas, pues la salida de una vivienda genera una cadena de vacantes (otro hogar la ocupará por lo que dejará, a su vez, otra vivienda vacía) que puede quedar interrumpida temporalmente (si la vivienda vacía no entra en el mercado) y que finaliza cuando sea ocupada por un hogar nuevo en el municipio, bien por un hogar de inmigrantes o un hogar de nueva formación.

Cualquier forma de observación de la movilidad residencial intraurbana refleja la importancia en ella de los hogares jóvenes (ver gráfico con la población llegada a la vivienda después de 1996 en relación a la edad de la persona de referencia del hogar).

Como una parte destacada de la demanda, por su volumen (140.000 personas están comprendidas entre 20 y 35 años, según el padrón) y por la fase de ciclo vital en que se encuentran, propicia la formación de nuevos hogares, la situación económica con la que se enfrentan al mercado de la vivienda tiene un significado particular.

## Cuadro 80

Número de ocupados y tasa de ocupación de la población de 20 a 35 años						
Grupos de edad	Total		Hombre		Mujer	
	Número	%	Número	%	Número	%
20-24 años	19.607	42,58	20-24 años	20-24 años	20-24 años	20-24 años
25-29 años	30.143	64,36	25-29 años	25-29 años	25-29 años	25-29 años
30-34 años	28.797	67,21	30-34 años	30-34 años	30-34 años	30-34 años

Fuente: Censo de población de 2001. INE. E.P.

Fijaremos la atención especialmente en la población de 25 años y más, por la incompleta incorporación al mundo laboral de los más jóvenes (Cuadro 80). Los ciclos formativos retrasan la incorporación a la actividad, de modo que la población de 20 a 24 años tiene una baja tasa de actividad, y siendo un colectivo de mucho peso en los parados que buscan el primer empleo, también tienen una tasa de ocupación baja. La tendencia además apunta a que se acreciente la permanencia en el hogar familiar de este estrato de edad. Por el contrario, en torno a los 30 años se alcanza ya una tasa elevada de actividad y de ocupación.

Respecto a este joven colectivo, en el Cuadro 81 se presentan las estructuras ocupacionales, con la intención de apreciar los aspectos diferenciales respecto al conjunto de la población ya comentados.

Se advierten ciertas peculiaridades entre la estructura ocupacional de la población joven respecto a la media urbana, incluso rasgos diferentes, según el estrato de edad considerado sea el de menos de 30 años o el de 30 a 34 años. Subyace la mayor precariedad de la incorporación de los más jóvenes y la mayor preparación del conjunto. En general quedan por debajo de la media en las ocupaciones profesionales de trabajadores cualificados de industria o construcción, así como en los no cualificados, y sobrepasan la media en las ocupaciones profesionales no manuales.

Los dos datos diferenciales más significativos son los siguientes:

1º. En el grupo de menos de 30 años, una proporción muy elevada, más de la cuarta parte del total, se integra en el capítulo genérico de trabajador de los servicios personales, de restauración, protección y

## Cuadro 81

Estructura por ocupación profesional de la población de entre 25 y 35 años					
	25 a 29 años		30 a 34 años		Media Todas Edades
	Núm.	%	Núm.	%	
TOTAL	30.143	100	28.797	100	100
Fuerzas armadas	173	0,57	47	0,16	0,39
Dirección de las empresas...	1.127	3,74	1.734	6,02	6,37
Técnicos y profesionales científicos	4.068	13,50	4.486	15,58	14,40
Técnicos y profesionales de apoyo	4.314	14,31	4.190	14,55	11,88
Empleados de tipo administrativo	4.150	13,77	3.694	12,83	11,27
Trabajadores restauración, comercio...	6.848	22,72	5.255	18,25	19,49
Trabajadores cualificados: agricultura y pesca	157	0,52	192	0,67	0,80
Idem: Industrias, construcción...	3.755	12,46	3.634	12,62	14,68
Operadores de instalaciones...	2.094	6,95	2.129	7,39	7,74
Trabajadores no cualificados	3.457	11,47	3.436	11,93	13,00

Fuente: Censo de población de 2001. INE. E.P.

comercios, superando la media urbana a la que ya se calificó de muy elevada. Aparentemente es el ámbito de trabajo que más absorbe a la población recién incorporada al mercado laboral.

2º. En el grupo de 30 a 35 años se advierte mejor el perfil de la nueva clase media urbana que en el conjunto de la población. Se sitúan por debajo de la media en los trabajos de menor cualificación y sobre ella en los no manuales, particularmente en el grupo de técnicos y profesionales científicos, técnicos de apoyo, administrativos, etc.

En cuanto a la evaluación de su significado en términos de capacidad económica, la edad es uno de los factores que afectan a la estructura salarial. Sobre la misma fuente de la Encuesta Salarial (Cuadro 82),

## Cuadro 82

Verificación de los salarios en función de la edad	
Todas las edades	1,00
Menos de 20 años	0,55
De 20 a 29 años	0,72
De 30 a 39 años	0,97
De 40 a 49 años	1,19
De 50 a 59 años	1,32
60 y más años	1,19

Fuente: Encuesta de Estructura Salarial. Año 2002. Andalucía.

se confirma que los salarios del conjunto de las ocupaciones profesionales se reducen en un 28% en el estrato de edad de menos de 30 años, y apenas difieren de ella en el grupo de edad de 30 a 40 años.

## Cuadro 83

Población censada, de 25 a 29 años, ordenada según la estimación de los ingresos salariales de las ocupaciones profesionales				
	Ocupados de 25 a 29 años			Salario Medio
	Núm.	%	% a.c.	
TOTAL	30.143	100		13.345
Trabajadores no cualificados	3.457	11,5	11,5	8.334
Trabajadores c. agricultura y pesca	157	0,5	12,1	10.622
Trabajadores servicios de restauración...	6.848	22,9	34,9	10.947
Trabajadores c. industrias, construcción...	3.755	12,5	47,4	11.804
Operadores y montadores	2.094	7,0	54,4	12.416
Empleados de tipo administrativo	4.150	13,8	68,3	12.779
Técnicos y profesionales de apoyo	4.314	14,4	82,7	17.431
Técnicos y profesionales científicos...	4.068	13,6	96,2	23.651
Dirección de empresas...	1.127	3,8	100	35.347

Fuente: Censo de población de 2001 y Encuesta de Estructura Salarial. Año 2002. Andalucía. INE. E.P.



## Cuadro 84

Población censada, de 30 a 40 años, ordenada según la estimación de los ingresos salariales de las ocupaciones profesionales				
	Ocupados de 30 a 34 años			Salario Medio
	Núm.	%	% a.c.	
TOTAL	28.797			12.678
Trabajadores no cualificados	3.436	11,95	11,95	7.917
Trabajadores c. agricultura y pesca	192	0,67	12,62	10.090
Trabajadores servicios de restauración...	5.255	18,27	30,89	10.400
Trabajadores c. industrias, construcción...	3.643	12,67	43,56	11.214
Operadores y montadores	2.129	7,40	50,96	11.795
Empleados de tipo administrativo	3.694	12,84	63,80	12.140
Técnicos y profesionales de apoyo	4.190	14,57	78,37	16.559
Técnicos y profesionales científicos...	4.486	15,60	93,97	22.468
Dirección de empresas...	1.734	6,03	100	33.579

Fuente: Censo de población de 2001 y Encuesta Estructura Salarial. Año 2002. Andalucía.Ine. E.P.

Se ha hecho una extrapolación a todas las ocupaciones profesionales (aunque no es similar en todas) reduciendo el salario medio en un 25% en el caso del grupo de 35 a 30 años, y en un 5% en el grupo de 30 a 34 años. La escala de la población según salarios, en cada caso, se recoge en los Cuadros 83 y 84.

La conclusión es muy obvia por lo que respecta al grupo de edad más joven. Es destacable la debilidad económica en este estrato de edad. Casi el 70% de la población ocupada a esta edad no alcanza la retribución de 13.000 euros anuales.

Respecto al grupo de 30 a 34 años, la inferioridad salarial por su edad se compensa algo por las características de su estructura en ocupaciones profesionales. Pero a pesar de ello, sólo un 22% de estos ocupados superan el umbral de 16.000 euros. A pesar de que, en orden a la simplificación, no se ha hecho referencia a estas escalas de edad a la diferente retribución en función del género.

En conclusión, antes de los 30 años la capacidad económica es muy limitada, y pasado este umbral se aproxima a la media, pero sin alcanzarla. El perfil más interesante en este segmento joven ya ocupado es que esté mejor ubicado en la escala de las ocupaciones profesionales por nivel de salarios. La explicación debe recaer en la mejor preparación de las nuevas generaciones, podría ser que la ciudad ejerciera cierto filtro (exclusión cabría decir) en el asentamiento de los jóvenes de peores ingresos, pero la hipótesis no parece fundada.

### 2.4.3. Capacidad económica o de endeudamiento

Frente al mercado inmobiliario, la capacidad de la demanda viene fuertemente determinada por las condiciones del mercado hipotecario, de modo que el menor coste del dinero y el alargamiento del periodo de amortización es lo que está haciendo funcional el sistema, a pesar del desorbitado aumento del precio de la vivienda frente a la estabilidad de los salarios.

**Cuadro 85**

Cuota mensual por crédito según periodo de amortización			
Cuantía del Crédito (euros)	Periodo de amortización		
	20 años	25 años	30 años
120.000	649	551	487
130.000	703	615	528
140.000	757	643	569
150.000	811	689	609
160.000	865	735	650
170.000	919	781	691
180.000	973	827	731
190.000	1027	873	772
200.000	1081	919	813
225.000	1219	1034	915
250.000	1352	1149	1016
275.000	1487	1262	1117
300.000	1622	1379	1219
350.000	1893	1609	1422

Fuente: E.P.

Debido a la circunstancia habitual de que los hogares se endeuden para la adquisición de la vivienda a través de créditos hipotecarios, la valoración de la capacidad económica de la demanda potencial se desplaza en realidad a la de su capacidad de endeudamiento. Conociendo el problema de ajuste entre ingresos y coste de la vivienda, no es exagerado plantear este tema sobre estos dos presupuestos: tendencia a un endeudamiento casi límite y la opción preferente por periodos de amortización de 20 ó más años.

Los precios del mercado hipotecario son la referencia para valorar la capacidad de la demanda potencial. En el Cuadro 85 se recogen, para tres periodos diferentes de amortización (para 20, 25 y 30 años), la cuantía de la cuota mensual, según la cuantía del crédito. Para este ejercicio se ha seleccionado uno de los productos considerados en el mercado (año 2004) como más favorables: interés fijo en el primer año

(valorado en el 2,95%) y variable el resto (Euribor+0,39%). Con estas cuotas de referencia, el acercamiento a la capacidad de endeudamiento se plantea a través de la aproximación anterior a los ingresos medios de la población según su nivel de ocupación. Como ya se ha dicho, en esta valoración está bien reflejado al menos el 85% de la población ocupada, si bien el 15% restante que no trabaja como asalariada es posible que disponga de una capacidad por encima de la que se les ha asignado por los salarios de su ocupación profesional.<sup>18</sup>

Hacemos el ejercicio de cálculo sobre la capacidad de endeudamiento de la población, teniendo presente algunas otras condiciones del mercado pues, a pesar de la flexibilidad de los créditos hipotecarios, en las políticas de las entidades financieras hay determinados límites en su concesión. Una, ya señalada, es respecto a la cantidad máxima en función del valor de la vivienda, limitada generalmente al 80% del mismo (si bien existen productos en el mercado del 100% o incluso superior sobre el valor de tasación o de compra). Otras se establecen en función de la persona solicitante, con el objetivo de garantizar el cumplimiento por parte de los compradores, de las obligaciones contraídas.

La primera discriminación, en este sentido, se establece en función de la edad. Por razones obvias, los créditos de larga duración sólo se conceden a menores de 45 años. Para la estimación de la capacidad de endeudamiento de la población en su conjunto, como demanda potencial, puede no ser tenida en cuenta esta discriminación, debido a que la mayor parte de la población inicia la adquisición de la primera vivienda antes de este umbral, de modo que los hogares en edades más avanzadas de ciclo de vida -que también se enfrentan a la adquisición- con frecuencia cuentan con el patrimonio que les reporta la primera vivienda.

Otras condiciones del mercado hipotecario no pueden ser obviadas. Particularmente las que se refieren a la cuantía máxima de endeudamiento que autoriza la entidad financiera.

Es una regla de aplicación bastante general para la concesión (al menos a la población de rentas medias y bajas), que la cuota mensual (según cuantía del crédito y periodo de amortización) no exceda el 35% de los ingresos netos del solicitante. De carácter más flexible en la forma de aplicación, las entidades financieras imponen condiciones también en relación con la situación laboral. Exigencias tales como que el solicitante disponga de contrato de trabajo indefinido; en otros casos, que los créditos sean compartidos por dos o más personas ocupadas.

18. No se contempla el patrimonio con el que el hogar puede hacer frente a la adquisición o mejora de la vivienda. De todas formas, si la atención se fija en el crédito hipotecario, el hogar deberá hacer un acopio previo de un 20% o más de valor de compra de la vivienda y una cifra nada despreciable para cubrir gastos jurídico-administrativos del proceso de compra, en el que se compromete este patrimonio, sobre todo en hogares jóvenes o de menor patrimonio. Además tratándose de un crédito hipotecario, es adecuado referenciar la capacidad con los ingresos habituales.

Con relación al endeudamiento máximo, hay que tener presente que el endeudamiento del 35% es posible sólo cuando el 65% restante es suficiente para el sostenimiento del hogar. Lo que significa que la población de rentas más bajas no puede asumir un endeudamiento tal. En el ejercicio de estimación, se ha aplicado un corrector a este porcentaje en función de los ingresos, contemplando un tope más reducido para las rentas bajas (menos del 20%) y también la posibilidad de superar el 35% en caso de ingresos más elevados.

Por otra parte se han simulado dos situaciones, la del hogar con un sólo ocupado, y el de dos personas ocupadas compartiendo la hipoteca. Aunque no hay reglas para establecer la similitud o disimilitud de ingresos de cada una de estas personas, en la simulación se ha supuesto que una de ellas tiene ingresos inferiores, a la otra, en un 25%. El resultado de esta simulación se recoge en el cuadro 86. Se advierte que el tercio de población peor situado en ingresos, sólo puede acceder a un crédito de 120.000 euros en el supuesto de trabajar dos miembros y con un endeudamiento máximo. Con un sólo miembro trabajando sólo podría acceder, con dificultad, a una hipoteca de menos de 60.000 euros. En este grupo se concentra además gran parte de la población joven.

**Cuadro 86**

Capacidad de endeudamiento, según ingresos del hogar						
Población según ingresos salariales	Un miembro trabajando			Supuesto de hogar con dos miembros trabajando		
	Ingresos anuales *	Capacidad de endeudamiento		Ingresos anuales **	Capacidad de endeudamiento	
		%	Cuota mensual		%	Cuota mensual
1/3 de población	14.000	20	233	24.500	35%	715
1/3 de población	18.000	30	450	31.500	35%	919
23% de población	25.000	35	729	43.750	40%	1.458
10% de población	40.000	40	1.333	70.000	40%	2.333

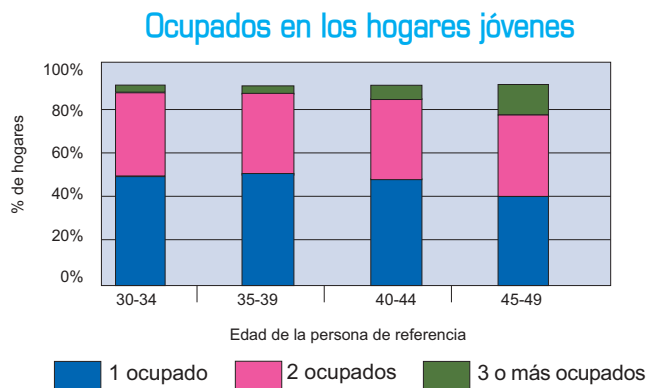
\* Es el nivel superior de cada grupo, salvo el de máximos ingresos que es abierto  
 \*\* El segundo miembro ocupado, se le ha puesto con 2/3 de ingresos que el primero

El tercio de la población intermedio en función de sus ingresos tendría dificultad para un crédito de 120.000 euros, pero en el presupuesto de dos personas ocupadas su nivel de maniobra se extiende hasta los 180.000 ó 200.000 euros, según sean 20 ó 30 los años de amortización.

Como es natural, el tercio de población con mayores ingresos puede acceder más confortablemente al mercado hipotecario. Pero incluso en este tercio mejor situado -el grueso de la población-, que tiene ingresos inferiores a 25.000 euros, el margen máximo de endeudamiento en el presupuesto de un solo ocupado a veinte años estaría en torno a los 130.000 euros. La presión del endeudamiento se reduce claramente en el presupuesto de dos ocupados compartiendo la hipoteca.

El nivel de maniobra es muy superior para el grupo de mayores ingresos. Disponen de entradas suficientes para afrontar un crédito hipotecario importante, y sobre todo puede suponerse un patrimonio que le facilite la elección en la forma de financiar el acceso o la adquisición de nueva vivienda.

La conclusión fundamental de este ejercicio es que dos tercios de la población tienen limitaciones, aunque de gravedad diferente, para acceder a créditos hipotecarios en el supuesto de hacerlo individualmente. La limitación es máxima para el tercio de población de menores rentas, pero también un crédito de 120.000 euros implica un endeudamiento muy pesado para el estrato intermedio en rentas de trabajo. Pero dificultad no equivale a imposibilidad. Particularmente, si el hogar cuenta con más de una persona trabajando. En el presupuesto de dos personas ocupadas, las condiciones mejoran sustancialmente. Pero a pesar de la sensación de que ésta sea una situación normal en nuestro tiempo, la realidad es que, tal como se observó anteriormente, tan sólo se cumple en un 54% de los hogares con algún miembro ocupado (en números absolutos 53.000 de los 170.000 hogares censados). Cabe incluso apuntar que la propia presión del coste de la vivienda es un factor esencial en esta transformación.



Los datos aportados sugieren un desajuste importante entre los precios de la vivienda y la capacidad económica de la población. La realidad puede diferir del cuadro que se ha dibujado. Por lo que se refiere a la capacidad de la población, se ha valorado en un acercamiento indirecto (ocupaciones y salarios) y puede que refleje a la baja los ingresos efectivos de los individuos. Particularmente hay que considerar la importancia mayor en la ciudad malagueña de los trabajadores autónomos y empresarios, un 15% de los ocupados, que pueden aumentar el estrato de las personas de rentas media y alta. Por otra parte, se han considerado unos topes en el nivel de endeudamiento que fácilmente se están rebasando precisamente para acceder a los precios del mercado.

Estos y otros posibles factores (el patrimonio familiar, por ejemplo) aportan una corrección importante

al precario ajuste que se observa entre la capacidad económica de los individuos en función de los salarios, y los costes de la vivienda, anteriormente analizados. Pero, no obstante, los hechos observados señalan la existencia de un cierto desajuste, que puede distorsionar la normal relación entre crecimiento demográfico y urbano. Puede ser un leve obstáculo al crecimiento (posiblemente ya ha venido actuando en la contención del crecimiento demográfico de la ciudad en las décadas precedentes, por impulsar la proyección de la función residencial del núcleo urbano a los municipios periurbanos), y sobre todo puede que esté en la base de cambios sensibles en el mapa social de la ciudad.

## **2.5. RESUMEN-DIAGNÓSTICO DE LAS RELACIONES SOCIEDAD-VIVIENDA**

El objetivo del análisis precedente ha sido establecer el nexo entre crecimiento demográfico y urbano, a través de la observación del mercado de la vivienda. Para exponer cuales son las conclusiones principales serviremos de dos aproximaciones. Una, el resumen de los datos ya analizados. A ella se dedica el epígrafe inicial que recoge, a modo de síntesis, los hechos más destacados de los tres aspectos barajados en el análisis: parque de viviendas, precios de mercado y capacidad de la demanda. Tras este resumen, se plantea una breve incursión en la estructura social del espacio urbano y su dinámica reciente, para confirmar, a la luz de cómo se van concretando determinados cambios en el mapa social de la ciudad, los efectos de las relaciones observadas en el mercado de vivienda.

### **2.5.1. Los datos**

De los hechos analizados se van a destacar los datos más relevantes y una conclusión general sobre la posición de la población frente al mercado de la vivienda. Comenzando por los datos, los hechos a destacar son los siguientes:

**1. Un parque de viviendas extenso y diversificado, geográficamente diferenciado, en el que pesa considerablemente la vivienda de los años sesenta y setenta de carácter social.**

En la caracterización del parque de viviendas censado, merecen ser destacados los siguientes rasgos:

1º La amplitud: 217.000 viviendas, con una ratio elevada respecto al volumen de hogares (1,27 vivienda por hogar) que responde a la existencia tanto de vivienda de temporada (16.621), como a la no ocupación (26.432) de otras muchas. En este cómputo de vivienda censada, debe añadirse el volumen de las construidas después de 2001, que ha podido elevar la ratio entre vivienda y población a 1 vivienda por cada 2,2 habitantes.

2º La heterogeneidad y variedad, y especialmente las diferencias espaciales que hacen desigual, según las áreas, la calidad del parque heredado.

3º A pesar de la diversidad apuntada, hay que destacar que parte fundamental del parque censado (unas 120.000 viviendas construidas entre 1960 y 1980) está asociado a la gran expansión urbana de los sesenta y setenta del siglo XX, con todas las consecuencias que ello implica, por los modelos constructivos (importancia de ciertos tipos de vivienda social, por ejemplo) y de urbanización de la época.

En consecuencia el perfil de la oferta de la vivienda usada se define en gran medida por el peso del 55% de viviendas que corresponde a edificaciones de los años sesenta y setenta.

## **2. Un mercado inmobiliario en alza, con una oferta anual de 5.000 viviendas nuevas, de comercialización muy rápida a pesar del alza acelerada de los precios.**

En este mercado destacan tres hechos:

1º El dominio casi absoluto de las promociones de vivienda libre.

2º El alza de precios (28% en dos años consecutivos), con el resultado siguiente:

-El precio de 2.000 euros por m<sup>2</sup> de vivienda, que el año 2001 sólo era excedido por el Sector Centro y Litoral Este, en el año 2004 los superan todas los sectores urbanos, con la excepción de Campanillas y Churriana, éste último muy próximo también a ese umbral.

-La mayor parte de los sectores tienen un precio medio del m<sup>2</sup> de vivienda comprendido entre los 2.000 y 2.500 euros, en 2004.

-El m<sup>2</sup> de vivienda tiene precio por encima de los 2.500 euros, en tres sectores: Litoral Oeste (2.755 euros el m<sup>2</sup>), Prolongación de Alameda (3.026 euros) y la zona más cara, Litoral Este, con 3.316 euros el m<sup>2</sup>.

3º Una salida comercial extraordinariamente ágil, que se refleja en la ausencia de oferta de nuevas promociones llave en mano.

## **3. Relativa actividad de transacciones en el mercado de vivienda usada, de precio en alza por comparación a la obra nueva, que afecta especialmente a las áreas de coste medio y bajo.**

A diferencia de la nueva edificación el margen de precios es más extenso en la vivienda usada y existe una oferta más diversificada, incluidas la de menos de 85.000 euros. Si bien éstas corresponden a viviendas reducidas y en áreas de menor calidad en cuanto a la categoría del parque.

A pesar de la diversidad de la oferta, ésta es especialmente abundante en lo que respecta al segmento más amplio del parque: viviendas sociales o de VPO de los sesenta o setenta, de la zona norte y del litoral oeste, así como otras viviendas de su entorno. Este estrato más amplio de la oferta es el que presenta precios moderados por debajo de los 1.800 euros el m<sup>2</sup> y de los 180.000 euros de precio total.

La vivienda usada de más calidad es relativamente cara. El nivel medio podría establecerse entre 180.000 y 240.000 euros, para dimensiones diferentes. Por ese motivo puede considerarse que la oferta de más calidad, es poco competitiva respecto a la nueva edificación, aunque hay que señalar que es un segmento más diversificado y singular, particularmente entre las de más precio.

Destaca también en las zonas de expansión (Parque Litoral en Litoral Oeste y Teatinos) el incremento de precios que las nuevas promociones ha introducido en el mercado de reventa, viviendas de muy reciente construcción (a estrenar, muchas de ellas) al amparo del alza de las promociones posteriores.

#### **4. Una estructura socioeconómica con ciertas peculiaridades**

La estructura socioeconómica ofrece ciertas peculiaridades. Por una parte, en comparación a la estructura media de las mayores ciudades, se advierten algunas debilidades en cuanto a la movilización económica de los recursos humanos. Por otra parte la ciudad ofrece un dinamismo económico que no se refleja bien en la renta media o en los parámetros que la configuran.

Entre los datos que apuntarían en estos sentidos, retener los siguientes, como signo de debilidad los dos primeros, como rasgo peculiar el tercero:

1º. Una debilidad genérica, que se manifiesta en la baja renta media de la población

2º. Una estructura de actividad y ocupación comparativamente débil frente a la estructura de las ciudades más evolucionadas. A efectos económicos, destacar la fracción importante de ocupados manuales coincidentes con los segmentos de rentas salariales bajas.

3º. Una actividad empresarial difusa. Destaca así la proporción menor de trabajadores por cuenta ajena fijos, y una proporción mayor, ambas respecto a la media de las capitales, de los empresarios y esencialmente de los ocupados autónomos.

#### **5. Una proporción importante de población con rentas salariales bajas.**

La apreciación de las rentas a través de los salarios (refleja al menos al 85% de los ocupados), muestra la siguiente estructura:

-Un tercio de la población, de nivel salarial inferior, se sitúa entre los 9.400 a 14.100 euros anuales.



- El segmento medio de la población urbana, en cuanto a ingresos, queda comprendido en un corto margen de variación de los salarios, entre 16.000 y 18.000 euros.
- Sólo el tercio de población de mayores salarios excede el umbral de los 20.000 euros. De ellos:
  - dos tercios en el más restringido margen de 20.000 a 25.000 euros
  - por encima de los 35.000 euros se sitúa menos del 10% de la población

**6. La capacidad de la demanda en función de la capacidad de endeudamiento ha mostrado las siguientes limitaciones:**

- El tercio de población peor situado en ingresos sólo puede acceder a un crédito de 120.000 euros en el supuesto de trabajar dos miembros y con un endeudamiento máximo. Con un sólo miembro trabajando sólo podría acceder, con dificultad, a una hipoteca de menos de 60.000 euros. En este grupo se concentra además gran parte de la población joven.

- El tercio de la población intermedio en función de sus ingresos tendría dificultad para un crédito de 120.000 euros, pero en el presupuesto de dos personas ocupadas su nivel de maniobra se extiende hasta los 180.000 ó 200.000 euros, según sean 20 ó 30 los años de amortización.

- Sólo el tercio de mayores ingresos puede acceder más confortablemente al mercado hipotecario.

En consecuencia la perspectiva desde la observación de los salarios es que existe un gran desnivel entre ellos y los precios de la vivienda. En esta comparación se ha advertido la necesidad de ciertos correctores, que posibilitan, no sin cierta tensión, el acceso a la vivienda de una parte amplia de la demanda potencial. Los correctores serían:

- Respecto a la estratificación económica: el importante volumen de empresarios (15% de los ocupados) con rentas muy superiores a las estimadas por los salarios.
- Respecto a la capacidad real de la demanda, dar cabida también al patrimonio familiar que se está orientando con bastante frecuencia a esta forma de inversión.
- Respecto a la capacidad de endeudamiento, reconocer la frecuente superación de los límites razonables en función de los ingresos, que está permitiendo el mercado hipotecario.

**7. Ciertas dificultades de ajuste en el mercado.**

De las observaciones anteriores sobre la capacidad de la demanda y el coste de la vivienda se

desprende, no obstante, un desajuste ( o una tensión en el mismo), del que destacamos tres reflexiones.

1º La gran aceptación de las nuevas edificaciones y de los espacios de reciente urbanización es necesariamente selectiva en cuanto a la población que puede acceder a ellas. Es elevada la proporción de la población que por sus ingresos queda, teóricamente, fuera del mercado de las viviendas de nueva construcción de promoción libre. Cabe destacar al respecto que, para la media de la población asalariada, el acceso a créditos de 180.000 euros o más está condicionado a un largo endeudamiento, e incluso al trabajo de dos miembros del hogar.

2º Gran parte de la población para residir en la ciudad depende, por tanto, del mercado de la vivienda usada. Tal dependencia, en ausencia de un mercado abundante de alquiler y de una producción suficiente de vivienda social, se acentúa en la población de menos ingresos y en relación con la oferta de menor precio.

3º Los datos apuntados parecen coincidir en señalar que las condiciones del mercado incluyen una cierta dificultad adicional para el afincamiento en Málaga de los hogares jóvenes de la clase media.

La opción por la vivienda usada parece no ser la opción preferente para este segmento de población. Dos condiciones de la oferta permiten explicar este hecho:

- La oferta barata es de calidad baja y coincide con áreas socialmente no prestigiosas, generando problemas de identificación social que afectan la toma de decisión de la clase media urbana.
- La oferta en las áreas más aceptadas exceden en precio las posibilidades de la población joven, por el alza a que les arrastra bien el precio del parque existente, bien el de la nueva edificación.

En este contexto, el diferencial de precio de la zona periurbana, no siendo espectacularmente favorable, ha jugado un papel de atracción, por cuanto ha posibilitado satisfacer la aspiración de vivienda de nueva edificación, en lugares sin deterioro urbano y/o sin problemas de identificación social.

4º La extensión del parque y su variedad permitiría, no obstante, un mayor ajuste entre oferta y demanda. En primer lugar, si se superaran determinadas fronteras psicológicas respecto a las zonas residenciales, a ello ayudarían procesos de regeneración urbana que apoyen este cambio de percepción social sobre áreas congestionadas o urbanísticamente degradadas. Por otra parte, la competitividad de la vivienda urbana, tanto en áreas ya muy consolidadas como de nueva urbanización, estaría muy reforzada de estabilizarse el alza de precio de la vivienda. Entre tanto, serían precisas políticas muy definidas de apoyo al acceso de la población joven a la vivienda, para resolver su dificultad de inserción en el mercado.

### **2.5.2. Efectos en el mapa social de la ciudad**

Los datos que se han resumido en las líneas anteriores y las conclusiones que se han avanzado acerca de cómo se sitúa la población frente al mercado de la vivienda apuntan procesos que pueden generar cambios de distinta entidad en la estructura social del espacio urbano.

Aunque no ha sido objeto de este análisis la consideración específica de la estructura socioespacial de la ciudad, parece sin embargo de interés reintegrar en esta perspectiva las conclusiones precedentes. Por ello terminamos con unos apuntes sobre algunas de las transformaciones del mapa social urbano en las que puede advertirse la incidencia de las condiciones recientes del mercado de la vivienda.

Nuestra atención se va a dirigir sólo a algunos aspectos concretos de la cuestión:

1) Los efectos en el declive y la diferenciación demográfica: la atención gira en torno al supuesto de que el mercado de la vivienda conduce el proceso de declive y crecimiento de las áreas, e incide en cambios muy significativos de su diferenciación demográfica.

2) Los efectos en la reafirmación de las divisiones socioespaciales: la intención es apuntar que el diferencial de precios de la vivienda está muy ajustado al mapa de la estructura social urbana, y en consecuencia se refuerzan mutuamente.

3) Los efectos en la diferenciación étnica: en concreto, en apuntar la hipótesis de que, en el asentamiento de los nuevos inmigrantes extranjeros, es significativa la incidencia de las zonas en declive demográfico, y que está guiada por la existencia (o ampliación) de vivienda en alquiler.

4) El efecto de la nueva construcción en la generación de áreas homogéneas de clase media urbana sobre los sectores de expansión de la ciudad. Dicho pronóstico se avanza como lógica consecuencia de las condiciones del mercado de la vivienda de nueva construcción.

#### **I. Vivienda y movilidad residencial: Envejecimiento y declive demográfico de las áreas centrales de la ciudad.**

La movilidad residencial, dentro o hacia fuera del municipio, está incidiendo en el declive demográfico de gran parte de la ciudad central y en la extensión del espacio demográficamente envejecido. La vivienda, como orientadora de estos flujos, aparece en la base de tales transformaciones.

En primer lugar, destacar que la competencia de la corona urbana como espacio residencial se ha dejado sentir claramente en los años 90 con el conocido resultado de amortiguar el crecimiento de la población urbana. El mapa 8, relativo a la evolución de la población entre 1991 y 2001<sup>19</sup>, muestra la amplitud del espacio

19. Se han comparado datos referentes al seccionado de 1991 y 2001, que al no ser idénticos han exigido hacer agregados para lograr unidades comparables, generalizando la información a estos agregados.

que se ha estancado en este periodo, en el que aún no era perceptible la reactivación del crecimiento de los primeros años del siglo. Muestra igualmente que las áreas de crecimiento, periféricas en general, se presentan dispersas, siendo sólo en el Litoral Este, donde se perciben con una cierta continuidad espacial. Las zonas centrales parecen ser las más perjudicadas por la atracción residencial de la corona, en los años noventa.

Los efectos se reflejan no sólo en el volumen sino también en las estructuras demográficas.

El mapa de la diferenciación demográfica de Málaga se caracterizaba a final de los ochenta por una coherencia absoluta con el proceso de evolución física de la ciudad. La secuencia de expansión del centro a la periferia, con sus irregularidades espacio temporales, se correspondía hasta el menor detalle en estructura demográfica de las áreas urbanas. Quedaba concentrado el espacio envejecido al casco histórico, las poblaciones de menor envejecimiento se distribuían en gran parte de la ciudad tradicional, y las extensas zonas de entonces reciente extensión urbana o las interiores renovadas eran asiento de población joven, especialmente joven en las primeras.

La mayor juventud demográfica, la abundante inmigración joven, la expansión urbana y la asociación natural entre zonas de crecimiento y asentamiento de jóvenes familias se conjugaban en esta estructura.

Respecto a ese punto de partida, cabe subrayar que junto al generalizado declive demográfico de extensos sectores de la ciudad central, también se ha producido una extensión de los espacios envejecidos. Pero la cuestión esencial es que este envejecimiento no responde únicamente a las pautas del nuevo modelo demográfico, sino al incremento de las áreas en las que, la menor incorporación de nuevos hogares, acrecienta la proporción de aquellos que se encuentran en ciclo vital avanzado.

Véase, para confirmar esta consideración, dos representaciones cartográficas: la relativa al índice de envejecimiento general de la población, y la que recoge la proporción de hogares con personas de referencia de más de 65 años (mapas 9 y 10).

En esta transformación se ven las consecuencias de la movilidad residencial, asociada como es natural, al uso o rotación de la vivienda. Tanto la ya mencionada, la que traspasa el límite del municipio y que ha incidido en la reducción del crecimiento en la década de los noventa, por desplazar sobre todo jóvenes familias al espacio de la corona urbana, como la que dentro del municipio dirige los nuevos hogares hacia las zonas de nueva construcción, generando, según los sectores, crecimiento, o estancamiento.

Volviendo a la movilidad residencial, las zonas que no atraigan nuevos hogares están abocadas al declive demográfico, puesto que progresivamente experimentarán el envejecimiento de los hogares. A su vez, éste repercute en el estancamiento demográfico, debido a la reducción natural de los miembros (emancipación de hijos, desaparición de miembros, etc.), motivo por el que se produce una correlación entre las áreas

envejecidas y el tamaño de los hogares. En la representación cartográfica de la distribución de los hogares unipersonales en 2001, puede reconocerse su asociación espacial con el envejecimiento, a pesar de que existen otros modelos de hogares unipersonales que no son evolución por envejecimiento de hogares familiares más amplios.

El declive demográfico consecuente al avance natural del ciclo de vida de los hogares se amortigua si las mismas áreas acogen nuevos hogares o jóvenes familias, en las viviendas que por evolución natural van quedando vacantes. En este sentido es pertinente relacionar causalmente la abundancia de viviendas vacías y su relativa dispersión en la ciudad central con el declive demográfico. Si se estima una media de mil habitantes por sección (los límites establecidos se sitúan entre 500 y 2.000 habitantes), quiere decir que unas 100 viviendas vacantes en una sección urbana puede significar la ausencia de un 20 a 30% de la población que pudiera haberse censado de estar ocupadas por un hogar.

La distribución espacial de la vivienda vacante y el envejecimiento de los hogares (como expresión de que no se asientan hogares nuevos) son indicadores de la deficiente rotación de las viviendas usadas. Ello remite al tema de la aceptación o competitividad de la vivienda según caracteres y áreas.

Se argumentó anteriormente que la vivienda de menor precio es competitiva por carecer de alternativa real, en el mercado de nueva construcción, para la demanda de menores ingresos. Ello debiera reflejarse en una rotación mayor de las mismas y un efecto positivo, si no en un crecimiento notable de la población, sí en las menores tasas de envejecimiento de las áreas que se han catalogado como de coste más bajo. Y efectivamente se refleja: áreas de menor coste de la vivienda usada, tocadas de antigüedad como zonas del Litoral Oeste (barriadas de los sesenta), de Rosaleda (suburbio norte) o Pedrizas (norte del centro histórico), en estancamiento o pérdida de población muchas de ellas, manifiestan sin embargo un menor envejecimiento de los hogares, que corrobora junto a la menor cuantía de las viviendas vacantes, la rotación más intensa de la vivienda usada de estas áreas.

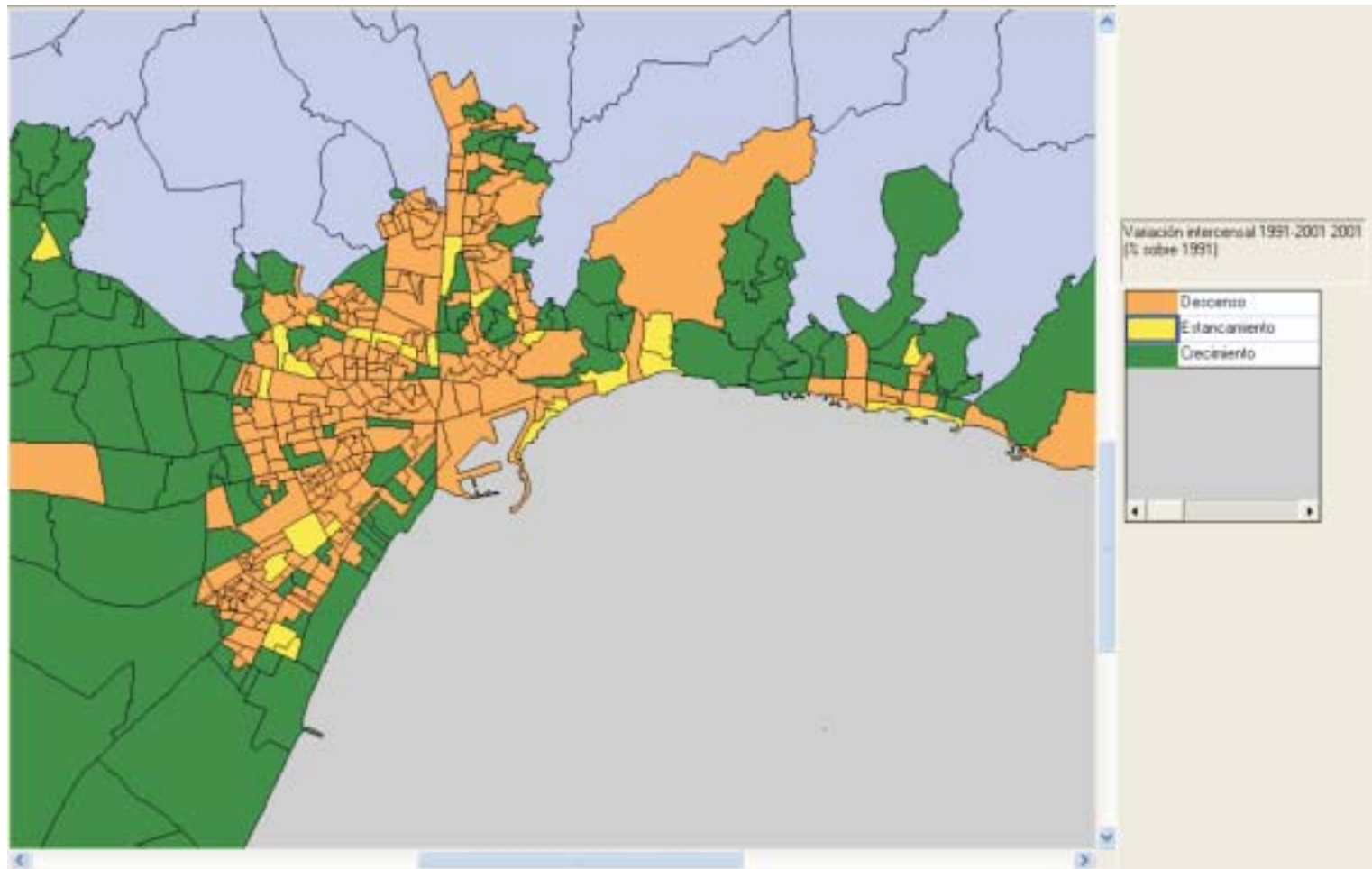
Hay que señalar, además, el efecto positivo que provoca la vivienda en alquiler. A este modo de tenencia corresponde, por lógica, una mayor rotación de usuarios que a la de régimen de propiedad, y tratándose de una oferta escasa, parece también asegurada la continuidad de su ocupación. La corroboración de su incidencia en la menor cuantía de las vacantes, y por consecuencia en la contención del envejecimiento, queda efectivamente confirmada en el áreas del sector de Centro donde mayor es el volumen de viviendas alquiladas (zona norte del Cento Histórico, zona de Molinillo, Capuchinos, Lagunillas).

El declive y envejecimiento de gran parte de la ciudad central parece confirmar, por el contrario, la anterior argumentación sobre la menor competitividad de la vivienda usada, a medida que se eleva su coste, por situarla en un plano de competencia con las de nueva edificación en los sectores periféricos. De hecho,

sólo los sectores socialmente más valorados (el Sector Litoral Este, principalmente) parecen más indemnes al proceso de declive demográfico por causa del envejecimiento de los hogares. La paradoja es sólo aparente, pues por una parte incluye nueva construcción, y por otra, reúne determinadas singularidades, que le diferencia, como oferta, de las zonas de nueva expansión.

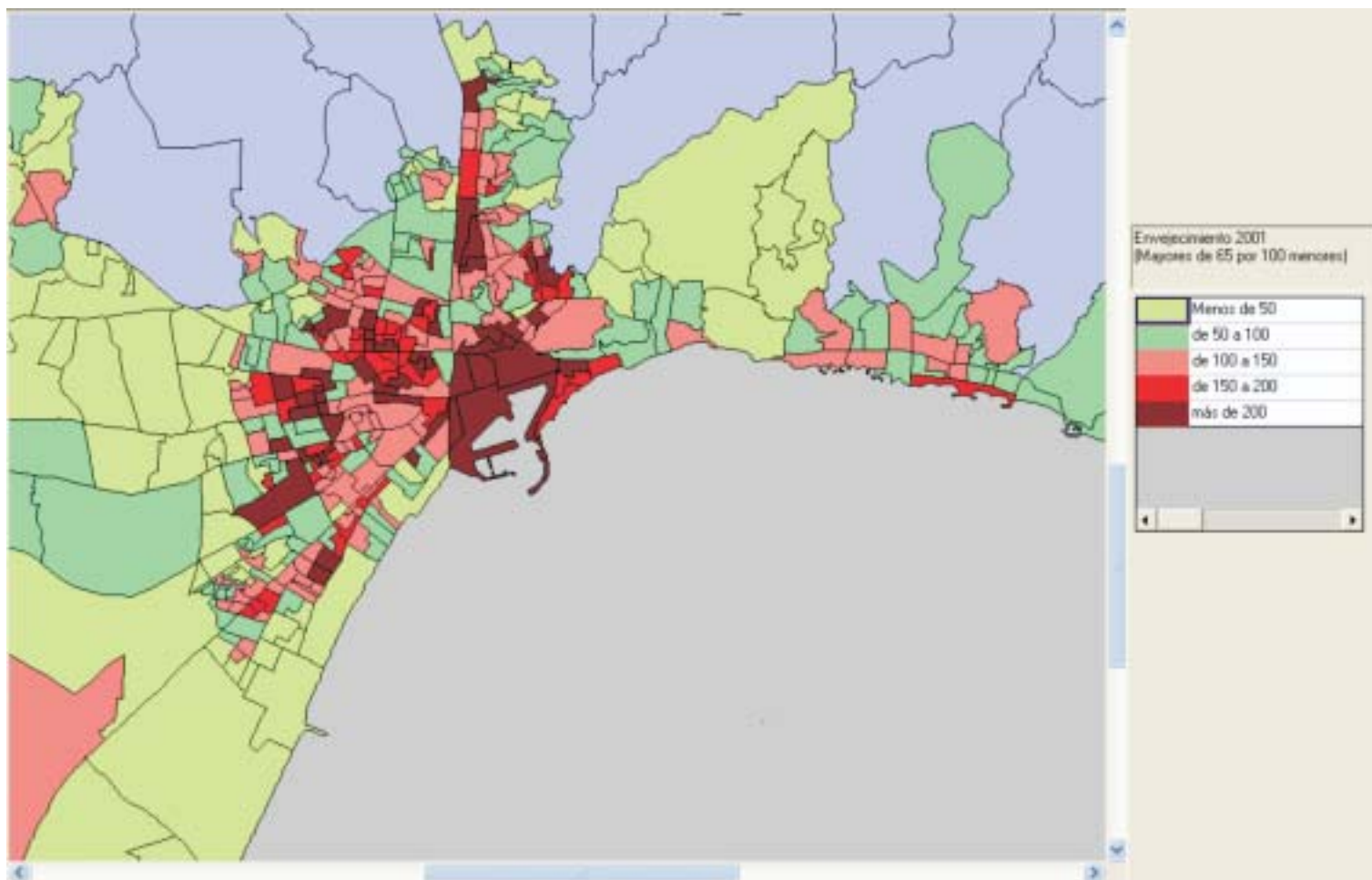
### Mapa 11: Evolución de la población entre 1991 y 2001, por secciones urbanas

Fuente: Cartografía Censal de Andalucía (IEA). Censo de 2001. E.P.



## Mapa 13: Hogares en ciclo vital avanzado

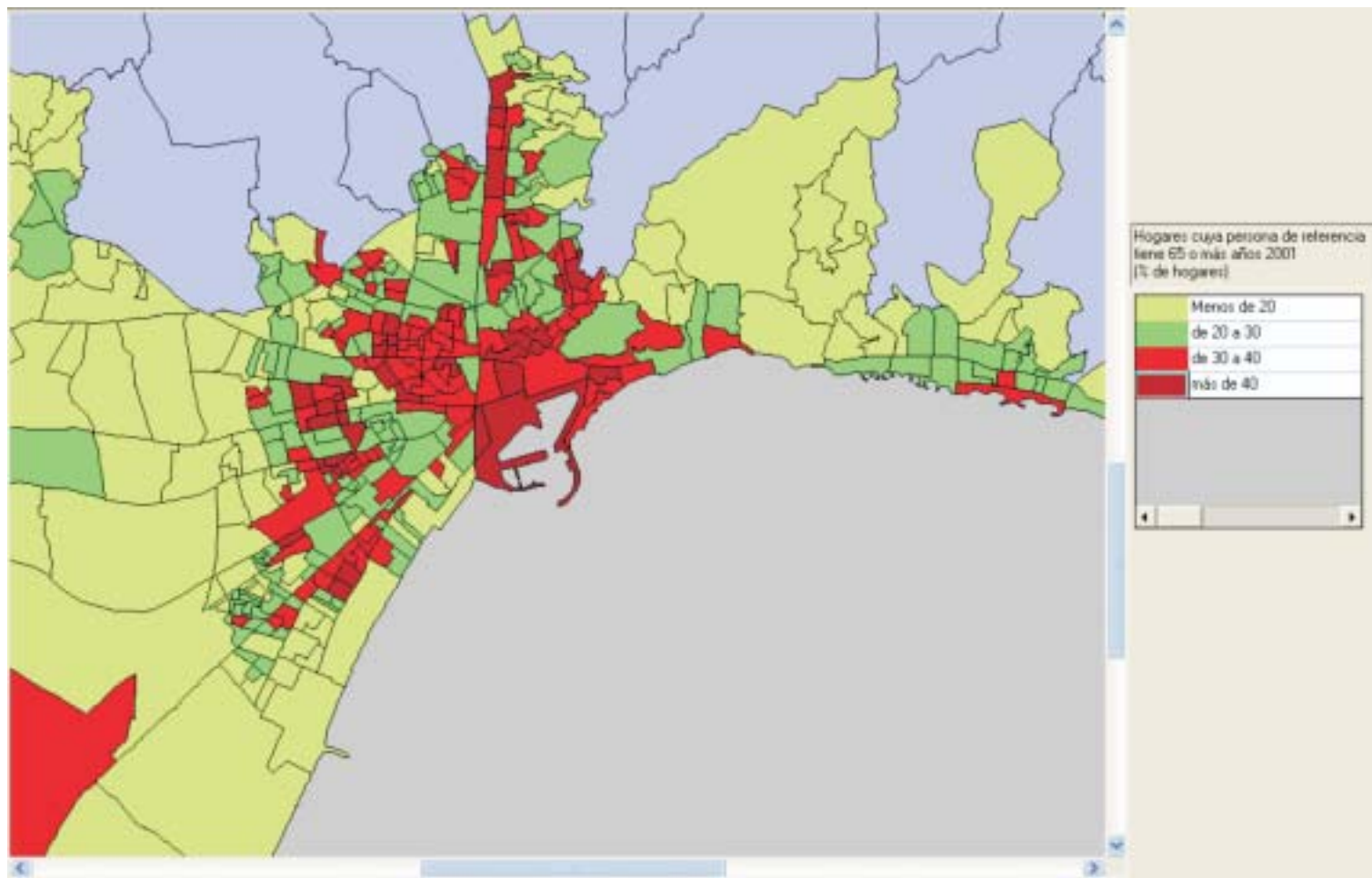
Fuente: Cartografía Censal de Andalucía (IEA). Censo de 2001. E.P.





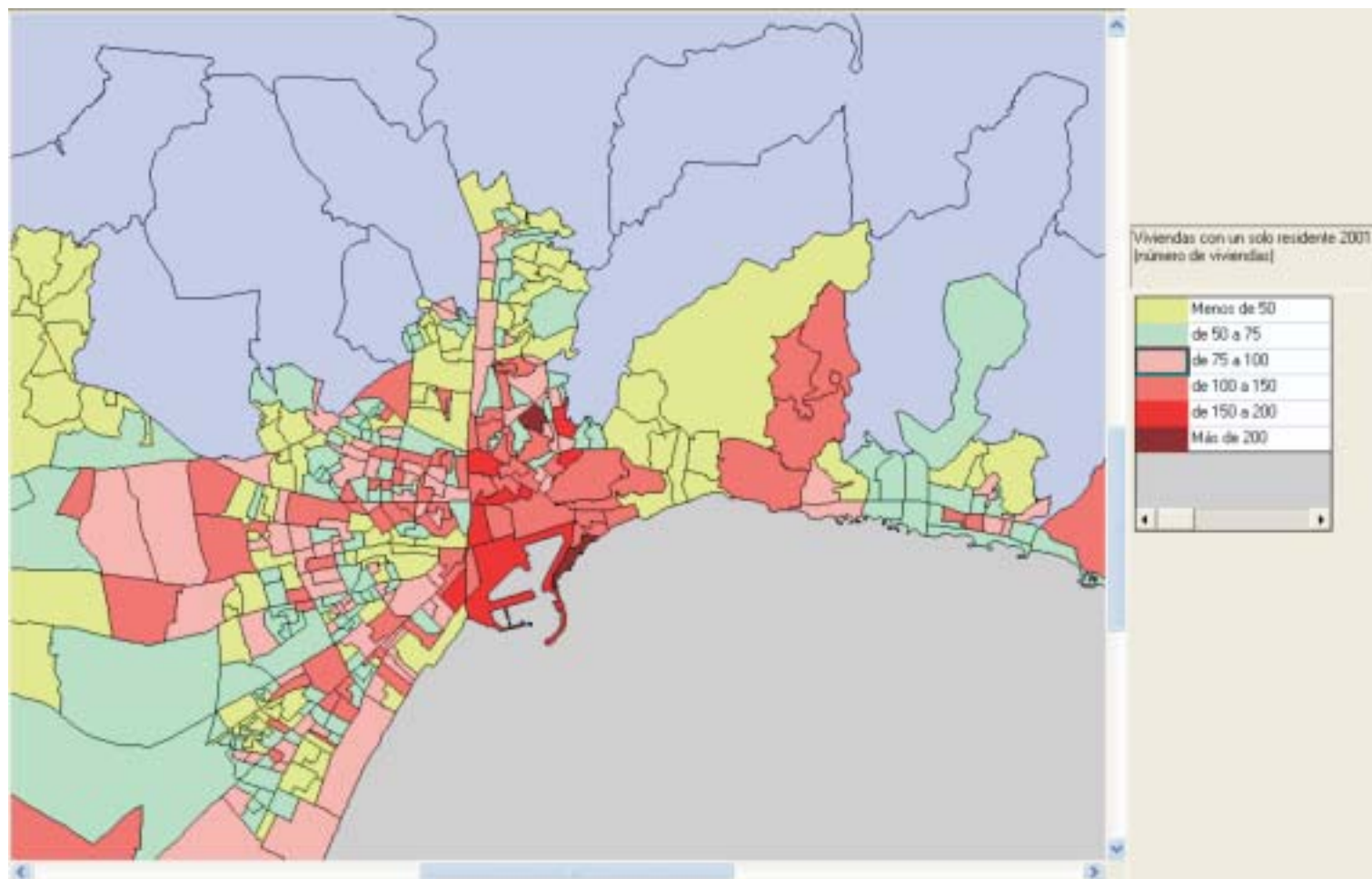
### Mapa 13: Hogares en ciclo vital avanzado

Fuente: Cartografía Censal de Andalucía (IEA). Censo de 2001. E.P.



## Mapa 14: Número de viviendas con un sólo residente

Fuente: Cartografía Censal de Andalucía (IEA). Censo de 2001. E.P.



## **II. Precio de la vivienda y estabilidad de los trazos fundamentales de la segregación social.**

La vivienda, o la zona de residencia, es en nuestra sociedad un claro signo de identificación social. No es extraño, por tanto, que la producción de la vivienda, y más aún la rotación de la vivienda usada, tienda a perpetuar los trazos del mapa social preexistente. El fenómeno que se propone a observación es la coherencia entre los precios de la vivienda y los niveles de estatus social en las diferentes zonas de la ciudad.

Con esta finalidad se recuerda con una representación esquemática, las áreas de mayor y menor coste de la vivienda usada, a fin de comparar con la distribución espacial de las áreas sociales de mayor y menor rango en el estatus social.

Respecto a esta estructura, remitimos a estudios anteriores sobre la estructura social del espacio urbano malagueño (Ocaña, 1984, 1989, 1998<sup>20</sup>) y a título de ilustración se incorporan las representaciones cartográficas de algunos indicadores sociodemográficos de estatus social, en concreto, el nivel de estudios (sintetizado en el indicador de nivel medio de los estudios alcanzados por los mayores de 16 años) y la proporción de las profesiones de mayor reconocimiento (técnicos y directivos, en concreto) y de aquéllas de menores ingresos (trabajadores sin cualificación). La correlación espacial tan clara entre estas últimas (de signo negativo), la asociación de ambas con los diferentes niveles de estudios, y la forma en que estas relaciones se plasman espacialmente permiten ratificar la validez de los indicadores y la permanencia de las líneas esenciales del mapa social urbano, mostrada en estudios anteriores.

Reducidas éstas a sus trazos principales, el mapa social de la ciudad de Málaga se sigue caracterizando por la fuerte continuidad espacial de las áreas de estatus social más alto. Constituyen un extenso sector que se extiende por el Litoral Este y se prolonga a través de parte del centro histórico (el sector meridional, remodelado) a la zona, urbanísticamente renovada en los setenta, del denominado Polígono Alameda, en el centro oeste de la ciudad. Frente a este extenso sector, el resto de la ciudad aparece como vasto soporte de áreas de estatus social medio o bajo.

A su vez, las áreas de menor rango social, si bien aparecen en diversas localizaciones (zonas del casco histórico o de su borde; también sobre parte de las barriadas autárquicas, o sobre barriadas sociales de los sesenta, particularmente en el el litoral oeste) tienen también un sector preferente, de modo que es en la zona norte donde adquieren mayor peso poblacional y continuidad espacial.

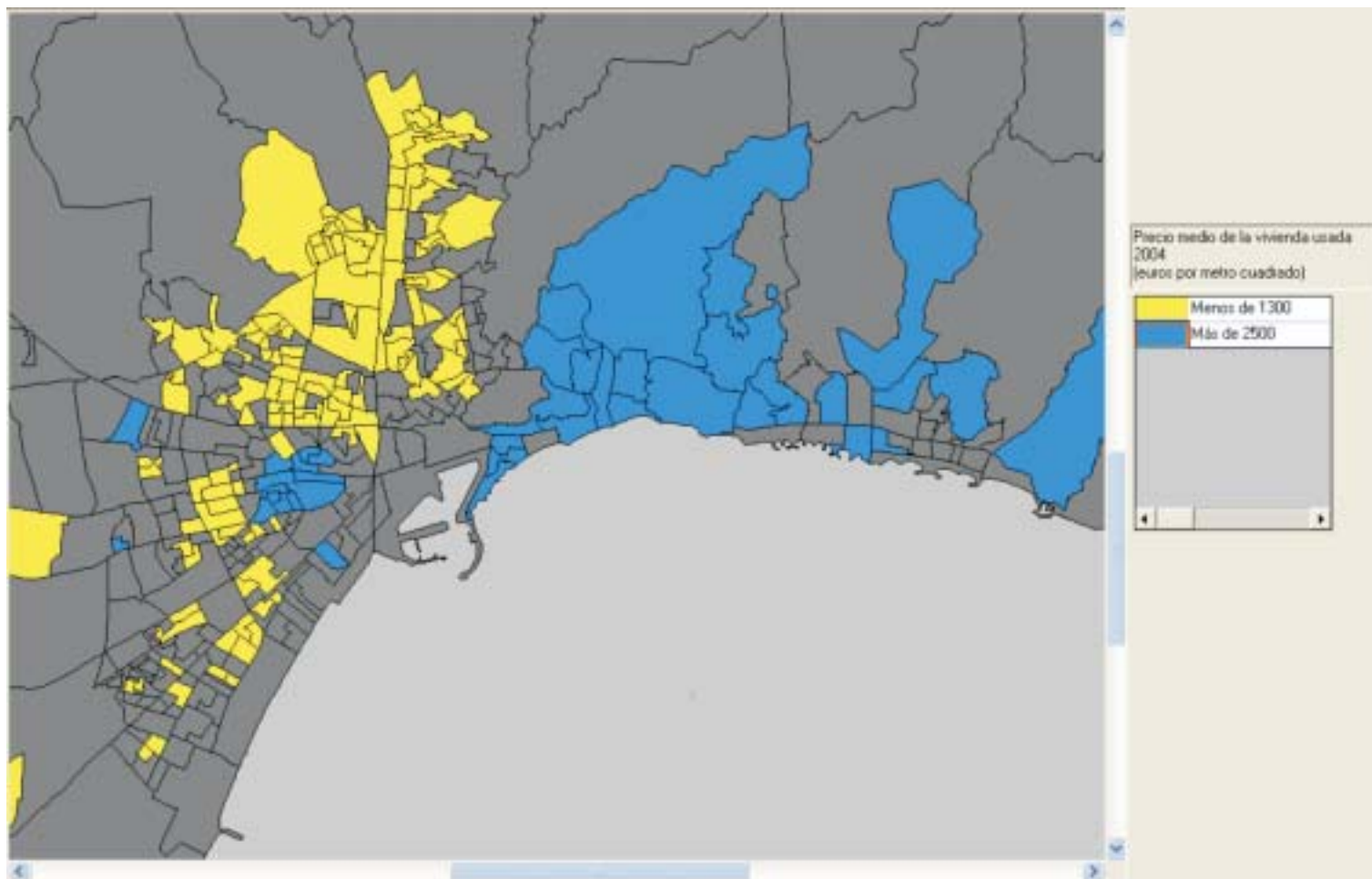
20. OCAÑA C.: Atlas social de la ciudad de Málaga. Málaga, 1984

-Estructuras sociodemográficas y áreas sociales en la ciudad de Málaga. Sevilla, 1988

-Las áreas sociales de las mayores ciudades andaluzas. Málaga, 1998

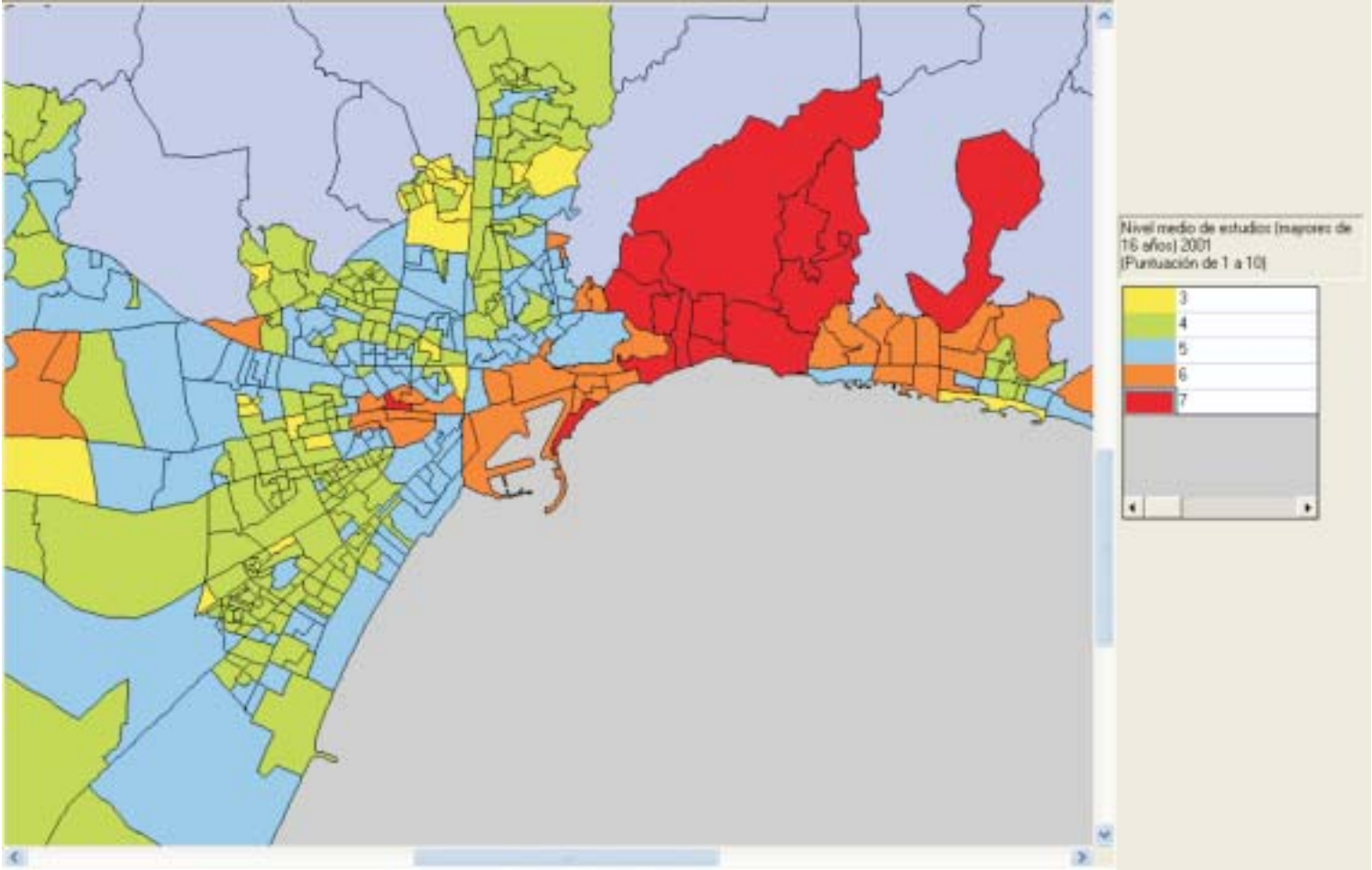
## Mapa 15: Las áreas de mayor y menor coste de la vivienda

Fuente: Cartografía Censal de Andalucía (IEA). Censo de 2001. E.P.



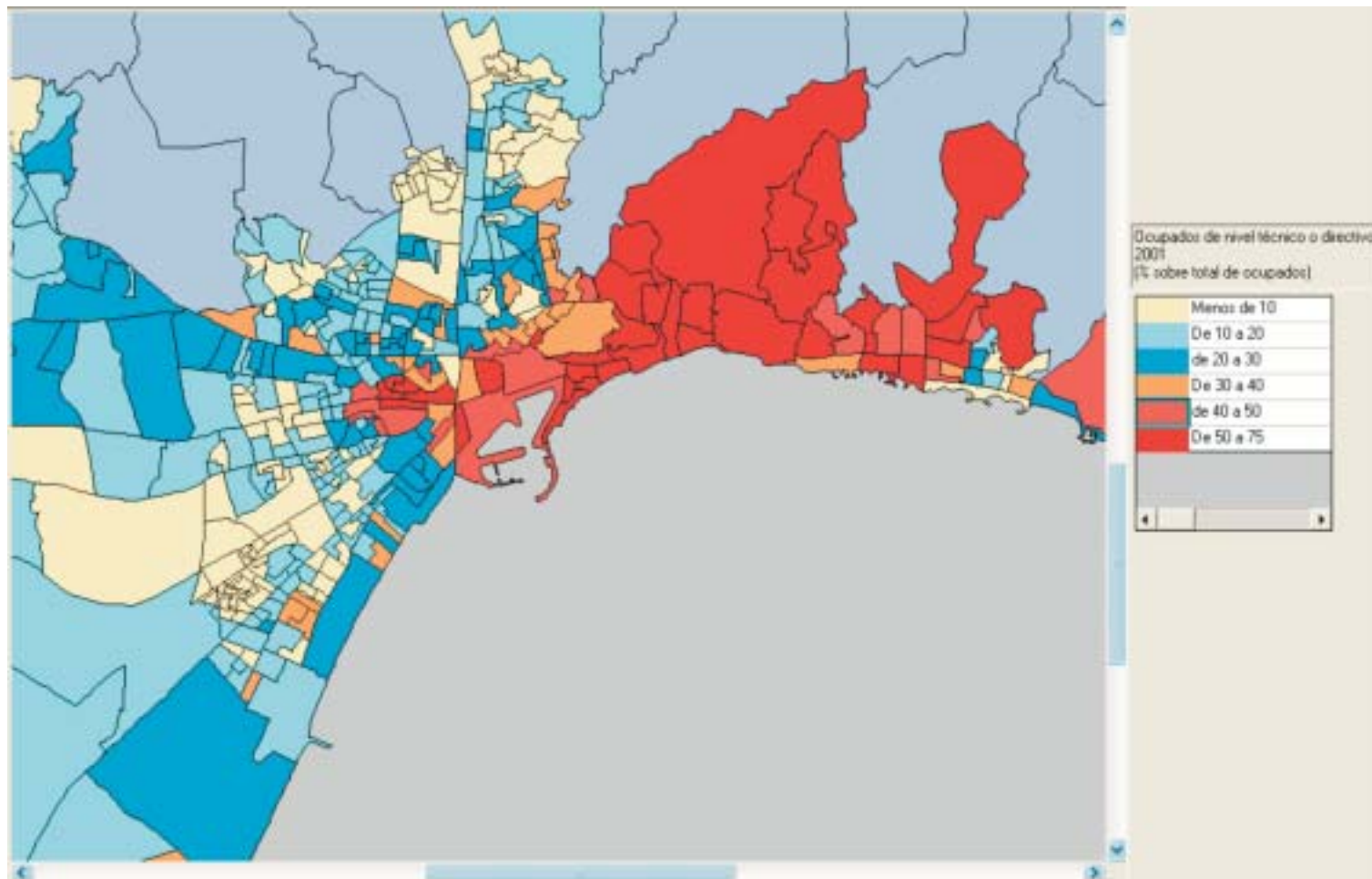
# Mapa 16: Nivel de estudios: Nivel medio de la población mayor de 16 años

Fuente: Cartografía Censal de Andalucía (IEA). Censo de 2001. E.P.



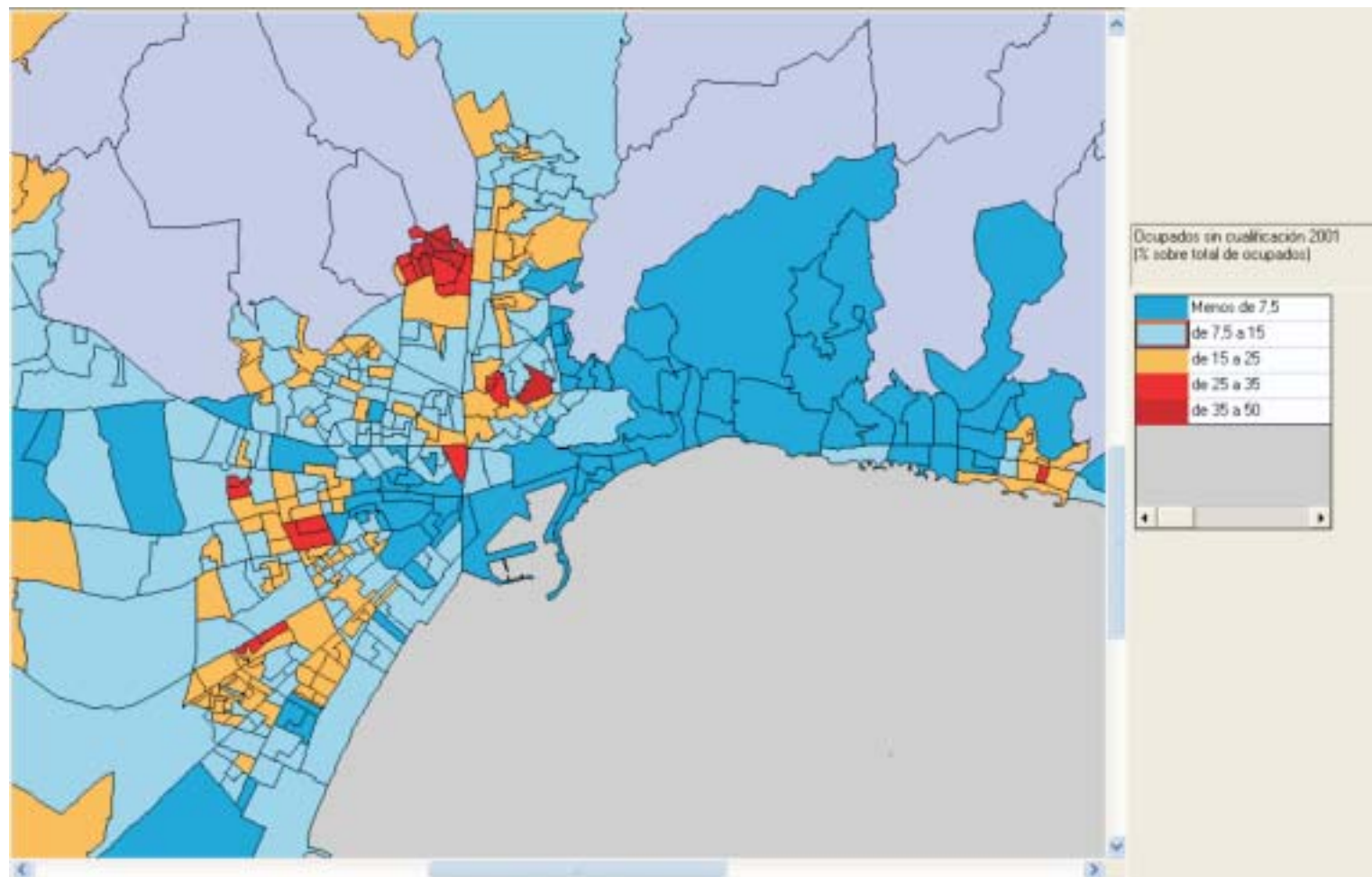
## Mapa 17: Proporción de la ocupación profesional de técnicos y directivos (% sobre ocupados)

Fuente: Cartografía Censal de Andalucía (IEA). Censo de 2001. E.P.



## Mapa 18: Proporción de la ocupación profesional de obreros no cualificados (% sobre ocupados)

Fuente: Cartografía Censal de Andalucía (IEA). Censo de 2001. E.P.



La identificación de las áreas de precio más elevado con las de mayor rango en el estatus social, y la superposición de las de menor coste con áreas en general de posición baja en este ranking de estatus (como se comprueba en una ojeada a los mapas aludidos) apuntan a una estabilidad en la dinámica social urbana: el coste de la vivienda seguirá actuando en la localización de los diferentes grupos sociales en función de su capacidad económica, y por tanto incidirá en la permanencia de la diferenciación espacial entre los grupos de mayor y menor estatus social.

Esta relación, muy significativa aunque en absoluto novedosa, merece ser destacada como factor esencial en la estabilidad de las estructuras socioespaciales, sin oscurecer por ello otros procesos que apuntan a cambios de distinta significación en el mapa social urbano.

Algunos de ellos escapan a la observación agregada de la ciudad, aunque sea en unidades territoriales reducidas. Es el caso de procesos difusos de remodelación de inmuebles y de renovación de otros, en puntos diversos de la ciudad central, cuyo coste excede ampliamente la capacidad económica que puede estimarse para la población del entorno de acuerdo a sus rasgos socioeconómicos medios. El incremento de estos procesos (acelerados por la revalorización de la nueva vivienda en las zonas céntricas) puede generar una mayor complejidad social en el corto plazo, y derivar a una elevación de estatus social en un plazo mayor.

Otros son más visibles y se inscriben ya con cierta notoriedad en el actual mapa social.

### **III. Nuevos perfiles en el mapa social urbano: “re población” de inmigrantes extranjeros y nuevos espacios para la clase media urbana.**

El estancamiento de los noventa evoluciona en los últimos años a un despertar demográfico y urbano. Los agentes que provocan estos cambios han quedado evidenciados: la inmigración extranjera<sup>21</sup>, en cuanto al impulso en el crecimiento de la población, y la fuerte dinámica constructora, en cuanto a las transformaciones físicas. Sería erróneo, sin embargo, establecer una relación entre ambos procesos. Por razones económicas, los inmigrantes extranjeros no son los usuarios de la nueva edificación. La situación apunta en este otro sentido: la clase media urbana se orientan hacia las nuevas zonas de crecimiento, en tanto la inmigración extranjera “repuebla” espacios centrales de la ciudad en declive demográfico.

21. La recuperación del crecimiento demográfico de la ciudad está asociada en los años recientes al incremento de los inmigrantes proveniente del extranjero. Las cifras padronales inducen a interpretar el proceso del crecimiento reciente como una especie de “re población” desde el exterior, pues, frente al incremento de los extranjeros, la población de nacionalidad española aparece bastante estancada. Se cifra su aumento entre 1996 a 2003 en menos de 4.000 personas (507.905 habitantes en 1996, 511.282 en 2003). En ese tiempo la de nacionalidad extranjera ha aumentado en 18.907 empadronamientos, de los cuales apenas mil de ellos tienen su origen en el espacio de la UE, claro indicador de la nueva corriente migratoria que alimenta este crecimiento.



Como consecuencia, en la evolución más reciente de la población, se conjuga de manera diferente según las áreas, el crecimiento de la población española y el crecimiento de la población extranjera. Ocasionalmente coinciden positivamente ambos impulsos, pero frecuentemente, al crecimiento de la población extranjera encubre o amortigua pérdidas de población española.

Tales procesos están apuntando cambios importantes en la estructura social de la ciudad. Sirvan de apoyo a los comentarios que siguen, los datos que se recogen en el Cuadro 87. Son referentes a las cifras de empadronados en 1996 y 2003 y a su nacionalidad (española o extranjera); para perfilar su significado se recogen también las tasas de extranjería en cada periodo y la aportación de cada uno de los dos colectivos al crecimiento de las áreas, entre las dos fechas. En este cuadro, por la fuente utilizada, la referencia territorial son las unidades de trabajo social del Ayuntamiento, que ofrece un desglose intermedio entre el sector de planeamiento y la sección urbana, como se puede apreciar en el mapa adjunto<sup>22</sup>.

En una ojeada somera a los datos pueden destacarse tres observaciones: primera, que se ha contenido el descenso demográfico, y son menos las áreas en declive; segunda, la mayor restricción espacial de las áreas en las que crece la población de nacionalidad española (destacando entre ellas el Litoral Este y zonas de expansión y periféricas); y tercera, el aporte muy difuso de la inmigración extranjera y su localización más abundante en zonas no periféricas y en declive de población de nacionalidad española.

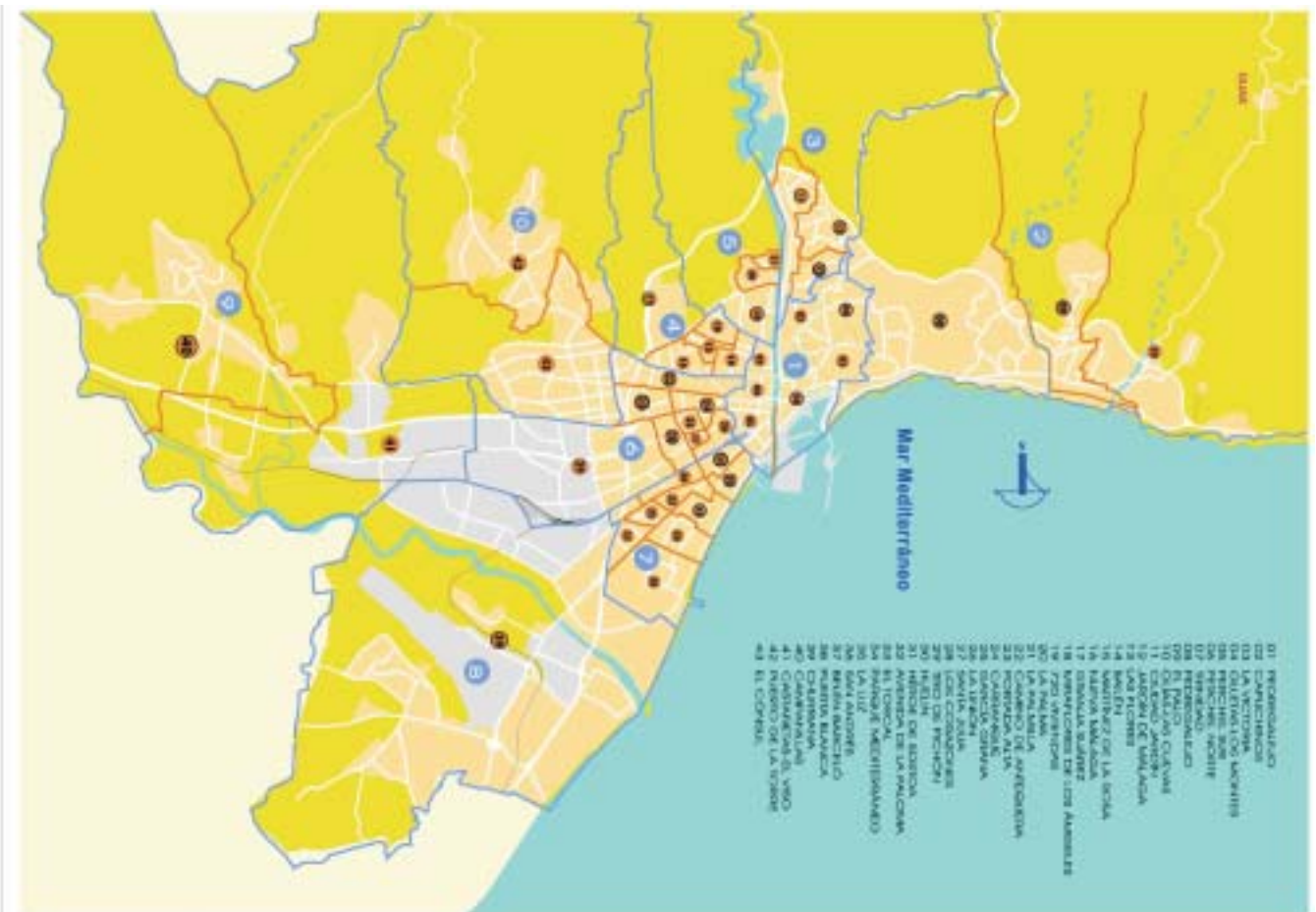
En este comportamiento diferencial se deja entrever la influencia de la vivienda: sus características en cuanto a régimen de tenencia y precios de mercado, así como la aceptación social de las distintas áreas

22. La comparación de las cifras de los padrones a escala intraurbana no están exenta de dificultad, para los investigadores, al no estar publicadas y por la aparente necesidad de corrección de los datos de fechas más atrasadas del padrón. Remitimos por ello, en estos comentarios, a un trabajo efectuado por el CEMI para la publicación de la Fundación CIEDES: "Málaga por Distritos: Sistema de Información Socioeconómico (1991-2003)". Cuadernos II Plan estratégico de Málaga, nº 2, 2005.

Las unidades espaciales de referencia de este trabajo son diferentes a las usada en este texto. Son las denominadas Unidades Territoriales aprobadas por el Ayuntamiento para el trabajo social. Bajo esta división la ciudad se articula en 43 piezas que salvo alguna excepción tienen un peso demográfico comprendido entre 10.000 y 20.000 habitantes, y que se identifican en su núcleo con barrios o urbanizaciones, comunmente reconocidas, aunque no sean estrictamente, ni unidades naturales, ni barrios en el sentido sociológico del término. Para dar coherencia con el resto del texto, en los cuadros estadísticos se han ordenado por grandes sectores geográficos de planeamiento que vienen siendo la referencia utilizada, y se adjunta para su identificación espacial un plano de situación.

He de agradecer a la Fundación CIEDES y a los autores que me permitieran revisar este trabajo y hacer uso de la información elaborada al efecto, antes incluso de su publicación.

Mapa 19: Plano de situación de las Unidades territoriales de Trabajo Social



**SOCIO-ECONOMÍA MALAGUENA**

**Unidades Territoriales**

**AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**

Mapa elaborado por el Ayuntamiento de Málaga

ENERO 2004

Cuadro 87

Participación de la inmigración extranjera en el crecimiento demográfico de las áreas urbanas entre 1996 y 2003							
SECTOR GEOGRÁFICO	Unidad Territorial	Población 2003	Tasa de extranjería		Crecimiento 1996-2003 (% sobre pobl. total de 1996)		
			1996	2003	Total	Españoles	Extranjeros
Centro	Casco Histórico	13.184	5,2	25,3	8,6	-8,5	17,1
	Capuchinos	13.051	3,0	6,3	2,9	-0,3	3,2
	La Victoria	11.480	4,3	9,4	6,7	1,6	5,1
Sector Norte (Pedrizas)	Olletas-Los Montes	14.845	3,2	6,4	5,0	1,8	3,2
	Ciudad Jardín	12.433	2,4	4,2	0,0	-1,7	1,7
	Jardines de Málaga	14.640	2,4	4,0	4,0	2,4	1,6
	Las Flores	10.964	2,2	4,6	0,3	-2,0	2,3
Sector Rosaleda (NW)	Trinidad	9.418	3,7	9,6	1,8	-3,5	5,3
	Bailén	12.575	4,8	11,4	0,6	-5,1	5,7
	Martínez de la Rosa	8.606	3,5	7,2	2,8	-0,8	3,6
	Nueva Málaga	15.303	3,7	6,3	2,4	-0,1	2,5
	Granja de Suárez	8.750	2,4	3,9	7,9	6,1	1,7
	Miraflores de los A.	16.415	3,3	7,0	-0,8	-4,1	3,3
	720 Viviendas	12.177	2,9	4,3	12,1	10,3	1,8
	La Palma	11.365	2,1	5,4	1,5	-1,7	3,2
	La Palmilla	3.604	1,0	11,1	6,3	-3,4	9,7
Camino de Antequera	18.029	3,7	7,6	3,5	-0,3	3,7	
Sector Central Oeste Alameda	Perchel Norte	8.426	4,4	12,0	2,5	-4,3	6,8
	Perchel Sur	12.042	5,1	9,8	-1,1	-5,1	4,0
	Carranque	8.910	2,2	5,3	-6,3	-8,9	2,6
	La Unión	16.253	4,4	8,7	-7,9	-11,1	3,2
	Santa Julia	7.041	3,8	8,8	-8,1	-11,9	3,8
	García Grana	4.316	1,6	3,8	0,2	-1,9	2,1
	Portada Alta	7.943	2,5	5,5	9,5	6,2	3,3
	Los Corazones	13.663	2,7	5,7	-2,2	-4,9	2,7
Litoral Este	Tiro Pichón	17.486	2,5	4,6	10,4	8,0	2,4
	Pedregalejo	37.005	5,1	7,9	10,4	7,1	3,3
	El Palo	19.241	4,1	8,5	4,2	-0,1	4,2
Litoral Oeste	Olías Cuevas	7.362	2,9	5,8	3,9	1,0	2,8
	Huelin	10.293	4,8	10,7	4,1	-1,3	5,4
	Héroes de Sostoa	11.725	4,8	11,3	-0,9	-6,3	5,4
	Avda de la Paloma	9.304	3,3	6,6	-0,9	-3,8	3,0
	El Torcal	12.475	3,3	6,4	-0,4	-3,2	2,8
	La Luz	17.787	2,8	6,2	-3,5	-6,4	2,9
	San Andrés	8.675	2,0	4,3	-1,7	-3,8	2,1
	Belén Barceló	8.596	3,6	5,9	2,0	-0,2	2,1

## Cuadro 87 (continuación)

Participación de la inmigración extranjera en el crecimiento demográfico de las áreas urbanas entre 1996 y 2003							
SECTOR GEOGRÁFICO	Unidad Territorial	Población 2003	Tasa de extranjería		Crecimiento 1996-2003 (% sobre pobl. total de 1996)		
			1996	2003	Total	Españoles	Extranjeros
	Parque Mediterráneo	15.869	3,9	7,0	1,7	-1,3	2,9
	Puerta Blanca	15.035	4,7	7,8	7,3	4,0	3,3
Campanillas y Guadalhorce	Campanillas	9.661	1,7	3,6	9,6	7,5	2,1
	Castañetas-El Viso	6.238	1,3	2,3	3,9	2,8	1,0
Puerto de la Torre y Teatinos	Puerto de la Torre	17.244	2,2	3,7	9,1	7,4	1,7
	El Cónsul	21.198	3,5	5,6	35,6	31,9	3,7
Churriana	Churriana	17.356	5,5	8,7	14,9	11,0	4,0
Total		547.983	3,5	7,2	4,2	0,6	3,6

Fuente: Datos padronales. "Málaga por distritos..." o.c.

residenciales. A estas relaciones se aludirán al poner de relieve: a) la localización de los inmigrantes extranjeros; y b) el crecimiento de nuevas áreas de clase media en las zonas de nueva urbanización.

### a) “Repoblación” inmigrante de áreas en declive demográfico

El incremento de los inmigrantes extranjeros, económicos en su mayoría, se traduce en una demanda creciente de viviendas en alquiler, dada la dificultad de acceso a la propiedad para gran parte de un complejo colectivo de individuos de distinto origen y perfil social, pero en el que muchos apenas están asentados, se insertan precariamente en el mercado laboral, o incluso no tienen legalizada su residencia.

Esta demanda puede generar la transformación en uso y tenencia de viviendas actualmente vacías, aunque de momento no se puede comprobar en las fuentes estadísticas debido a que el censo de viviendas es anterior a la mayor pulsación de la inmigración extranjera. Sin embargo, la observación de dónde se incrementa la población extranjera da pistas del proceso que figuradamente hemos denominado de repoblación.

Centrando la atención en las áreas que experimentan declive demográfico en función de la población de nacionalidad española, se puede apreciar con más claridad el efecto de compensación ligado al asentamiento de extranjeros. En el cuadro 88 se presenta una clasificación de las áreas urbanas de acuerdo a la forma en que el declive de la población autóctona se está compensando por población extranjera.

Es evidente que donde mejor se aprecia este proceso de sustitución es en el Centro Histórico. La recuperación demográfica observada en estos años no está apoyada por el incremento de la población española, que sigue en descenso a pesar de ciertos cambios de tendencia, de forma que es la creciente

## Cuadro 88

Áreas de la ciudad que están experimentando descensos de la población española y crecimiento de población extranjera, en el periodo de 1996-2003			
Descripción del proceso		SECTOR	Unidad territorial en que se concreta (áreas de trabajo social)
Despoblación autóctona sensible	Crecimiento por repoblación extranjera	Centro	Casco Histórico
		Rosaleda	Bailén
	Repoblación extranjera Sin Crecimiento	Prolongación	Perchel Sur, Carranque, La Unión, Héroes de Sostoa y Santa Julia
		Litoral Oeste	La luz
Despoblación autóctona leve y compensación por extranjeros (LEVE CRECIMIENTO)		Centro-Pedrizas	Capuchinos, Las Flores
		Litoral Oeste	Huelin, Belén-Barceló y Parque Mediterráneo
		Litoral Este	El Palo
		Rosaleda	Perchel Norte, Trinidad, La Palma, Camino de Antequera, Martínez de la Rosa y Nueva Málaga
		Prolongación	García Grana
Leve disminución autóctona y leve reposición de extranjeros (SIN CRECIMIENTO)		Pedrizas	Ciudad Jardín
		Prolongación	Miraflores de los Ángeles, Los Corazones
		Litoral Oeste	El Torcal, Avda. La Paloma y San Andrés

Fuente: C. Ocaña (2005)<sup>23</sup>

población extranjera la que impulsa el crecimiento. Sus asentamientos ha reportado un crecimiento del orden del 17% en el periodo de 1996 a 2003. En consecuencia en 2003, por cada cuatro residentes españoles en el Centro, existe un residente extranjero. En ninguna otra unidad territorial ha tenido una incidencia tan elevada como en el Centro los aportes de inmigrantes extranjeros. Pero en seis de las 43 unidades territoriales de trabajo social, los extranjeros han incrementado la población de 1996 en una cifra significativa, un 5% o más, de modo que a ellos se debe el crecimiento. Se corresponden con barrios que conformaron la periferia histórica de la ciudad, al oeste del río, y también a sus ensanches hasta los años setenta. Son barrios relativamente céntricos que, además, envuelven el sector de nueva centralidad del Polígono Alameda. Las zonas en cuestión son, al norte del Polígono Alameda, las del Perchel Norte, Trinidad, y su ensanche (unidad Territorial de Bailén), y al sur, las unidades territoriales de Huelin o Héroes de Sostoa. En cada una de estas unidades territoriales los asentamientos extranjeros han reportado un crecimiento a la población de 1996, del orden del 5 al 7%.

Una proporción más elevada se registra en La Palmilla, una de las piezas del suburbio más degradado

23. OCAÑA C.: La inmigración extranjera en el mapa social de la ciudad de Málaga. "Baetica", año 2005.

de Málaga, con un 10% de crecimiento por aportes extranjeros. Ocupa bajo este concepto el segundo lugar de la ciudad tras el Centro. Estos crecimientos se reflejan lógicamente en la composición social. La tasa de extranjería (extranjeros por 100 españoles) que en el conjunto de la ciudad se ha dicho que asciende a 7,2, en general no excede de 4 en la mayoría de las unidades territoriales, pero sin embargo se eleva hasta un 25,6% en el Centro, y excede también el umbral del 10% en las áreas antes mencionadas: Huelin (10,7), La Palmilla (11,1), Héroes de Sostoa (11,3), Bailén (11,4) y Perchel Norte (12,0).

Respecto a la estructura social del espacio urbano, la conclusión más importante que se desprende es la incipiente aparición del factor étnico en la diferenciación espacial. De momento es éste un fenómeno embrionario. La distribución espacial no apunta rasgos de verdadera segregación, y se ajusta más a un fenómeno de acumulación relativa, que a una situación de exclusión o aislamiento de los grupos minoritarios respecto a la sociedad local<sup>24</sup>. Las pautas de la distribución espacial de este incipiente factor de segregación, responden a dos ordenes de factores. Por una parte, es una manifestación más de la segregación por estatus social. Circunstancia nada novedosa, como lo demuestra que los estudios sobre la segregación étnica se hayan confundido a lo largo del tiempo con los de la pobreza (Vilagrassa, 2000)<sup>25</sup>.

Sin embargo, a pesar de su relativa dispersión sobre el espacio urbano, su concreción sobre el núcleo del Centro, evidencia que la vivienda vacía (en áreas de no mucho precio) o en alquiler constituyen el factor que conduce su implantación espacial. De ahí que sus localizaciones tengan relación tan apreciable con los espacios en declive demográfico.

Es un perfil social nuevo de gran trascendencia, si el proceso sigue incrementándose en el futuro. De momento es un fenómeno de dimensión reducida (la tasa de extranjería se ha duplicado, pero sigue siendo de sólo 7,2) aunque ya se hace visible en determinadas áreas como se ha observado.

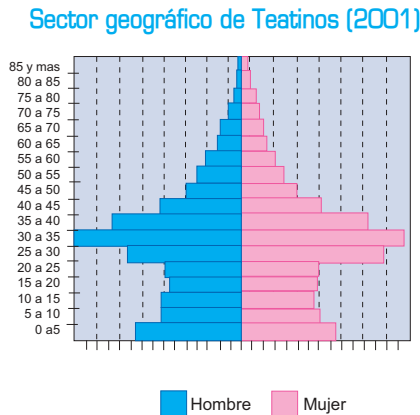
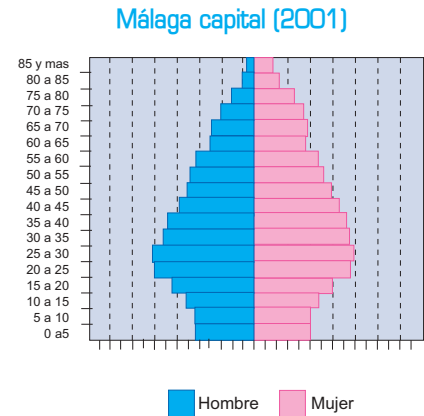
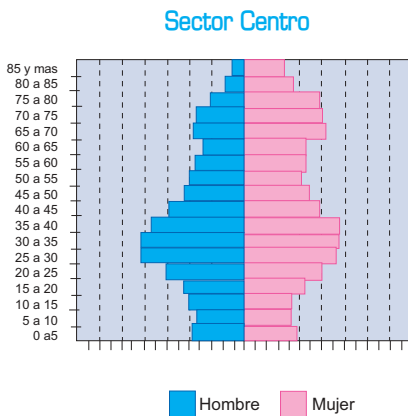
24. Es sabido que se atribuye un papel importante en la concentración espacial de grupos étnicos a procesos de exclusión o discriminación del grupo minoritario por parte de la comunidad. Se traduciría en la evitación de los espacios en los que la presencia étnica se haya hecho significativa. El proceso se expone en la literatura con un cierto mecanicismo: iniciado el asentamiento de un colectivo étnico determinado, se produce el progresivo abandono del área por parte de la población autóctona, generando condiciones favorables a que la filtración se acentúe. Viviendas vacantes, pérdida de valor del barrio, van cerrando la escena para el proceso que la ecología urbana describió como el proceso de invasión y sucesión. El concepto se perfila incluso cuantitativamente, cuando Duncan plantea el " umbral de tolerancia", la proporción que ha de alcanzar el grupo étnico minoritario para que actúe de detonante en el abandono más generalizado por parte de la otra población local. La coexistencia de despoblación autóctona y repoblación extranjera puede inducir a aventurar que ya se están produciendo en Málaga procesos como el enunciado. Pero no existe la relación causal, la implantación extranjera no es el detonante del despoblamiento autóctono.

25.VILAGRASA IBARZ, J. :Los debates sobre pobreza urbana y segregación social en Estado Unidos. "Scripta Nova" Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales Universidad de Barcelona, 2000, N1.

## b) Las zonas de expansión: nuevos asentamientos de la clase media urbana

En la indagación realizada sobre el mercado de la vivienda usada pudo observarse que, por diferentes razones, este mercado no aparenta ser la opción preferente entre la población joven con cierta capacidad adquisitiva. Esta apreciación parece ratificada por el envejecimiento de la zona central de la ciudad, y en particular por el escaso crecimiento que experimenta la población (excluida la inmigrante extranjera), o el menor peso de los hogares jóvenes.

Contrariamente la estructura de edad en los sectores de expansión urbana detectan la incorporación de jóvenes hogares. Basta observar, como ejemplo, la pirámide de edad de Teatinos, un sector de nueva urbanización que alcanza ya un volumen de población importante y en vías de crecimiento. Para comparación se presenta junto a la pirámide del Sector Centro y la media de la ciudad. Las figuras son significativas de las diferencias en el peso de la juventud o del envejecimiento de unas y otras áreas, pero en relación con el hecho que se está considerando, el rasgo diferencial más relevante es la elevada proporción que adquieren en la de Teatinos los grupos que, en función de la edad, pueden encabezar los jóvenes hogares.



Las áreas de nueva urbanización se dibujan por tanto como de asentamiento de jóvenes hogares, pero todo apunta a que además incluyan un perfil social de clase media muy definido.

Las características morfológicas de la nueva construcción y la de los espacios de reciente urbanización (amplitud, ordenación etc.) pueden en efecto satisfacer las aspiraciones de los grupos sociales reacios a ocupar viviendas en edificios de cierta antigüedad, o a residir en el congestionado ambiente de muchos de los sectores consolidados de la ciudad.

La condición es la disponibilidad de un cierto nivel de ingresos. Si se atiende a las características de las nuevas promociones se comprende que esta opción de residencia se circunscribe a unos segmentos sociales determinados. Y a pesar de la adaptación de las tipologías a las limitaciones económicas de la demanda (reducción de superficie, por ejemplo), la oferta nueva se presenta con una marcada rigidez en cuanto a su precio y, en general, sobrepasa la capacidad de amplios sectores de la población.

Por lo tanto, las áreas en las que se ha concentrado esta gran oferta de edificación reciente (actualmente Sector de Teatinos y la extensión de Parque Litoral, en el Sector Litoral Oeste, fundamentalmente) apuntan a convertirse, por la gran homogeneidad de las promociones, en los espacios de la nueva clase media de la ciudad.

La todavía parcial ocupación de estas zonas de nueva edificación resta visibilidad a la importancia de este proceso en la configuración del nuevo mapa social de la ciudad, particularmente opaco a la luz de la información censal por remonterse a 2001. Sin embargo este diagnóstico parece poco incierto.

Respecto a cómo incidirá en el crecimiento urbano, el aspecto a destacar es que la importante oferta de nueva edificación que viene saliendo al mercado en áreas de reciente urbanización está ya constituyendo una alternativa efectiva para que se localice dentro de la ciudad la población con nivel de ingresos medios, que no encuentra una solución satisfactoria en el parque de viviendas heredado.

Ello no anula la competencia que puede hacer el espacio de la corona metropolitana en la atracción del crecimiento de la población urbana, particularmente de clase media. El diagnóstico es mucho más incierto en este aspecto, debido a que la competencia por este segmento de la demanda puede variar en función del diferencial de precios, y aunque parece que la tendencia es a acortarse por la progresión que igualmente está experimentado el coste de la vivienda en las zonas periurbanas, la no contención del alza en la ciudad, puede anular el efecto. Desafortunadamente las condiciones del mercado son tales que, más allá de las preferencias personales por unas u otras localizaciones, el factor precio puede decidir la orientación espacial del crecimiento. Sin embargo, la amplitud del mercado urbano parece confirmar la capacidad de la ciudad para afinar sus crecimientos.









