

# Estudio de diagnóstico de la población urbana y su relación con la vivienda en Málaga

**Carmen Ocaña**

**Universidad de Málaga**



**Ayuntamiento de Málaga**  
Gerencia Municipal de Urbanismo,  
Obras e Infraestructuras



Planeamiento y Gestión Urbanística  
Oficina de Revisión PGOU

# ÍNDICE



**ÍNDICE**

	<b>Página</b>
<b>PRIMERA PARTE. DIAGNÓSTICO DE LA POBLACIÓN</b>	
Introducción	6
1. TRAYECTORIA DEMOGRÁFICA	7
1.1. Cambio en el modelo demográfico	11
1.2. Irradiación del crecimiento a la corona del municipio	14
2. ESTADO DE LA POBLACIÓN	19
2.1 La estructura de edad y sexo	19
2.2. Las tasas vitales: natalidad y mortalidad	23
2.3. Crecimiento vegetativo y saldo migratorio	27
2.4. Población Vinculada	30
3. PERSPECTIVAS DE CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO	33
3.1. Proyección demográfica de Andalucía 1998-2050	34
3.1.1. Resultados para el conjunto de Málaga y su corona	36
3.1.2. Valoración de los resultados	39
3.2. Estimación del crecimiento de la población vinculada	45
4. PERSPECTIVAS DE CRECIMIENTO DE LOS HOGARES	49
4.1. La población por tipología de hogares 2002-2016	50
4.1.1. Método de clasificación de los individuos en tipo de hogares	50
4.1.2. Cambios en la estructura de la población por hogares	51
4.2. Proyección del número y tamaño de los hogares	58
4.2.1. Cálculo del número de hogares por tipo	58
4.2.2. Valoración de los resultados	60
4.3. Resumen sobre la estimación del crecimiento de los hogares	63
CONCLUSIONES	64
<b>SEGUNDA PARTE. ESTRUCTURA SOCIAL Y MERCADO DE LA VIVIENDA</b>	
INTRODUCCIÓN	70
I. CARACTERES SOCIOECONÓMICOS	71
1. ACTIVIDAD Y OCUPACIÓN	71
1.1. Estructura en relación con la actividad	72
1.2. Ocupación y situación profesional	78
2. ESTRATIFICACIÓN ECONÓMICA DE LA POBLACIÓN	83
2.1. Estructura de la población según ingresos salariales	84
2.2. Los ingresos de la población joven	89
3. VALORACIÓN DE LA CAPACIDAD ECONÓMICA DE LA DEMANDA POTENCIAL	93
II. CARACTERES Y PRECIO DE LA VIVIENDA	98
1. ESTRUCTURA DE LA OFERTA DE VIVIENDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN	98
2. EL PARQUE DE VIVIENDAS USADAS, CARACTERES Y PRECIOS	106
2.1. Caracteres del parque de viviendas censado	107
2.2. Estimación del precio de la vivienda usada	122
ESTRUCTURA SOCIAL Y MERCADO DE LA VIVIENDA: CONCLUSIONES	134
ANEXO GRÁFICO ESTADÍSTICO SOBRE EL PARQUE DE VIVIENDAS	139

## ÍNDICE

### Página

### TERCERA PARTE: LA POBLACIÓN POR SECTORES GEOGRÁFICOS

I. ESTRUCTURA SOCIODEMOGRÁFICA DE LA CIUDAD POR SECTORES GEOGRÁFICOS	161
1.1. POBLACIÓN: DISTRIBUCIÓN Y MOVILIDAD POR SECTORES URBANOS	162
1.2. DIFERENCIACIÓN DEMOGRÁFICA	168
1.2.1. Estructura de edad.	169
1.2.2. Estado civil	174
1.2.3. Tamaño de los hogares	176
1.2.4. Repoblación étnica	180
1.3. DIFERENCIACIÓN SOCIAL	185
1.3.1. Nivel de instrucción	185
1.3.2. Diferenciación socioeconómica.	188
1.3.2.1. Actividad, ocupación y paro	189
1.3.2.2. Ocupación profesional	192
1.3.3. Indicadores económicos de los hogares	195
II. DOCUMENTACIÓN SOCIODEMOGRÁFICA POR SECTORES GEOGRÁFICOS	201
SECTOR CENTRO	202
SECTOR PROLONGACIÓN ALAMEDA	205
SECTOR PEDRIZAS	208
SECTOR ROSALEDA	211
SECTOR LITORAL ESTE	214
SECTOR LITORAL OESTE	217
SECTOR PUERTO DE LA TORRE	220
SECTOR TEATINOS	223
SECTOR GUADALHORCE	226
SECTOR CAMPANILLAS	229
SECTOR CHURRIANA	232
SECTOR BAHÍA DE MÁLAGA	235
III. DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA SOBRE LA DIFERENCIACIÓN SOCIODEMOGRÁFICA DE LAS ÁREAS URBANAS.	238
Mapa 1. Proporción de población de 0 a 14 años	239
Mapa 2. Proporción de población de 65 años y más	240
Mapa 3. Proporción de niños de 0 a 4 años por mil mujeres en edad fértil.	241
Mapa 4. Índice de localización de la población que en 1991 no residía en el municipio.	242
Mapa 5. Proporción de inmigrantes de países de fuera de la UE	243
Mapa 6. Número de viviendas con un solo residente	244
Mapa 7. Nivel de estudios. Años de escolarización media	245
Mapa 8. Personas mayores de 16 años sin estudios	246
Mapa 9. Tasa de paro	247
Mapa 10. Proporción de la ocupación profesional (o.p.) de técnicos y directivos	248
Mapa 11. Proporción de la o.p. de técnicos de apoyo y administrativos	249



## ÍNDICE

	<b>Página</b>
Mapa 12. Proporción de la o.p. de trabajadores cualificados	250
Mapa 13. Proporción de la o.p. de obreros no cualificados	251
Mapa 14. Media de residentes por vivienda	252
Mapa 15- Número de viviendas en alquiler	253
Mapa 16. Superficie media de las viviendas	254
LA POBLACIÓN POR SECTORES GEOGRÁFICOS. CONCLUSIONES	255



---

Estudio de diagnóstico de la población urbana y su relación con la  
vivienda en Málaga

---

**PRIMERA PARTE**  
**DIAGNÓSTICO DE LA POBLACIÓN URBANA**



## 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.

-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.

-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.

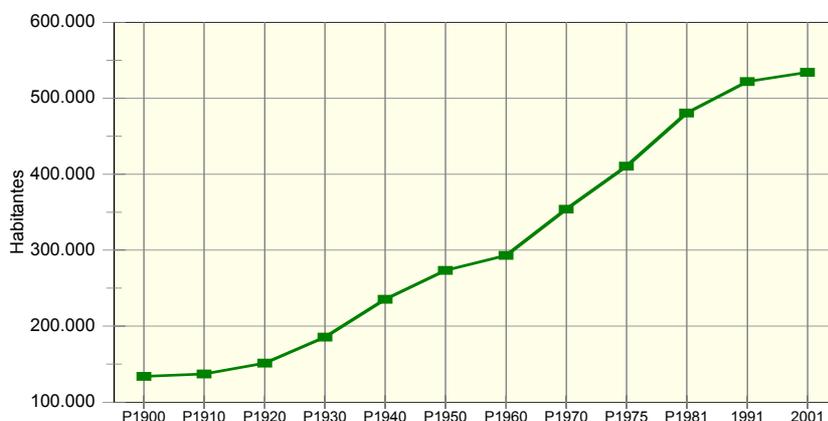
El informe sobre el diagnóstico demográfico que se presenta en las páginas que siguen atiende a los dos procesos aludidos. Parte de una observación de la trayectoria demográfica de la ciudad y del estado actual de la población. A continuación, valora, extendiendo la perspectiva al conjunto de la corona urbana, las expectativas de crecimiento demográfico. Finalmente 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. 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 DE MÁLAGA

(Población oficial, sin Torremolinos)



Cuadro 1

Evolución de la población de Málaga en el siglo	
AÑOS	Datos Censales
	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

\*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 del padrón, se muestra como una crisis real, con pérdida elevada de efectivos. Pero está demostrado que la gravedad de esta crisis es ficticia y parte de una sobrevaloración de la población del padrón que proviene de 1986 y se mantiene hasta el padrón de 1998 (fecha en que se produce la revisión primera del padrón de acuerdo al ordenamiento actual). Sobre los censos anteriores a 1996 y las poblaciones oficiales desde 1998, se confirma que, aunque haya sido de menor intensidad, el último cuarto de siglo veinte ha reportado un crecimiento de más de 50.000 habitantes.

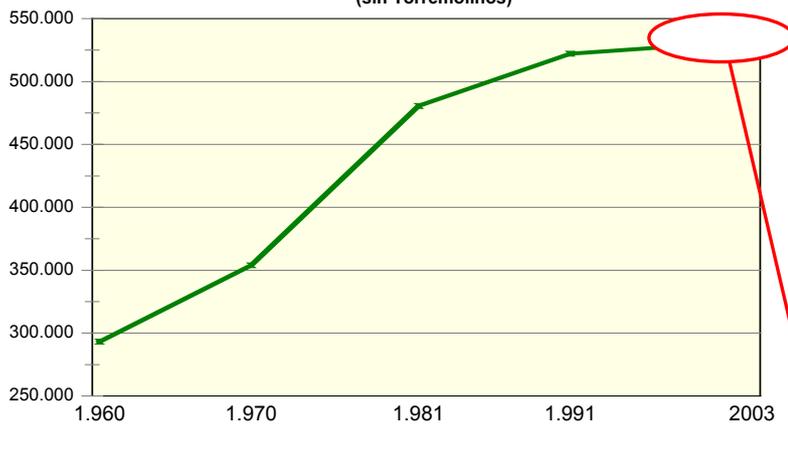
Cuadro 2

<b>Evolución reciente: Observación sobre datos de Censos y Padrón</b>			
<b>AÑOS</b>	<b>Datos Censales (p.d.)</b>		<b>Padrón de habitantes</b>
	<b>Total Municipio</b>	<b>Excluido Torremolinos</b>	
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

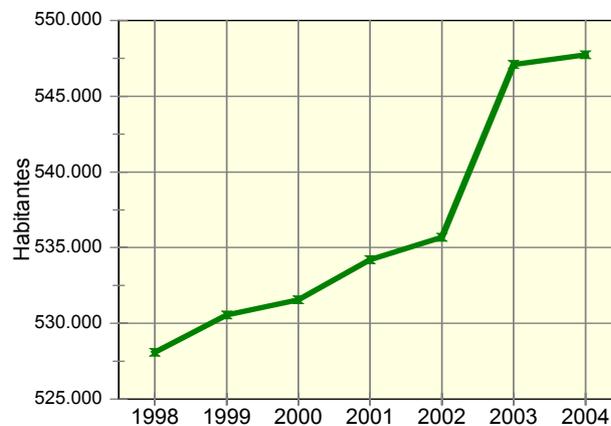
Desde los ochenta se abre por tanto una fase nueva, más estable, en la evolución demográfica de la ciudad que alcanza a nuestros días. Esta fase de mayor estabilidad demográfica pudiera estar en vías de transición a un crecimiento de cierta intensidad, del que hay signos en los primeros años del nuevo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

En efecto, la observación más atenta del momento presente y de los procesos en curso, invita a pensar que esta fase de mayor estabilidad demográfica pudiera estar en vías de transición a un crecimiento de mayor intensidad, del que hay indicios en los primeros años del nuevo siglo. Tales indicios aparecen asociados a procesos sociales de gran trascendencia (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 el mapa social de la ciudad.

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

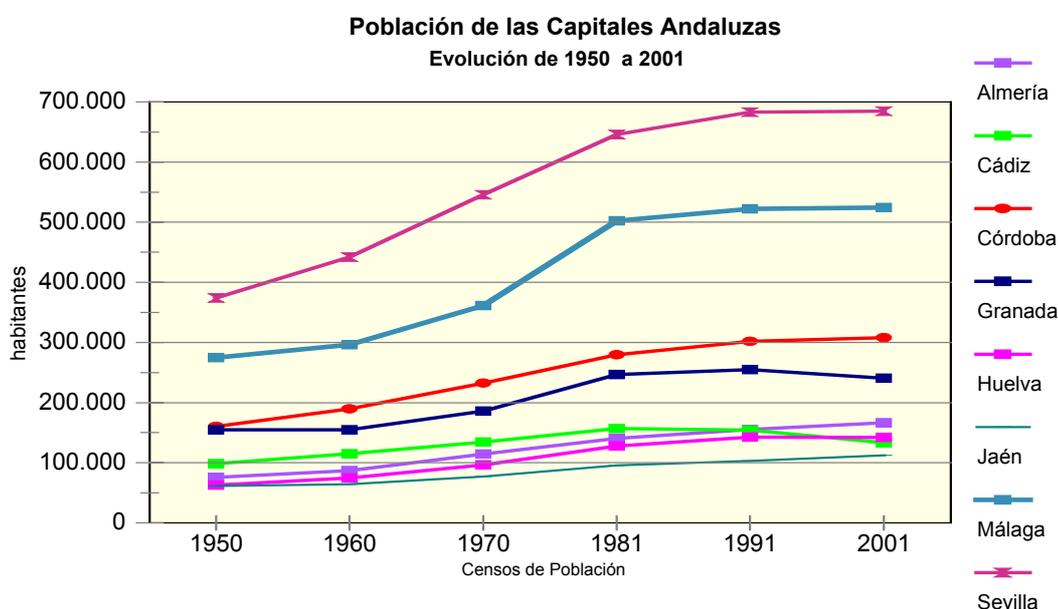


### Evolución Reciente de la Población Padrón de habitantes: 1998-2004



La recuperación de la tendencia al crecimiento manifestada en el último quinquenio es una circunstancia de máximo interés en la prospección demográfica, sobre las que volveremos en su momento. Pero, en la retrospectiva de la trayectoria demográfica queda por justificar el debilitamiento 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 han hecho sensible en las de volumen medio, y que en el espacio próximo se reconoce en todas las capitales andaluzas.



El estancamiento demográfico de las ciudades mayores debe ser observado bajo dos prismas. Uno estrictamente demográfico, que relaciona el cambio con el debilitamiento del crecimiento por vía natural y la atenuación de las migraciones interiores. 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.

### 1.1.- 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 incremento de la esperanza de vida, que incide en el 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 bajo la influencia de los nacimientos producidos dentro de colectivos extranjeros llegados en el entorno de la inmigración económica).

El proceso tiende a uniformizar al conjunto de la población, 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.

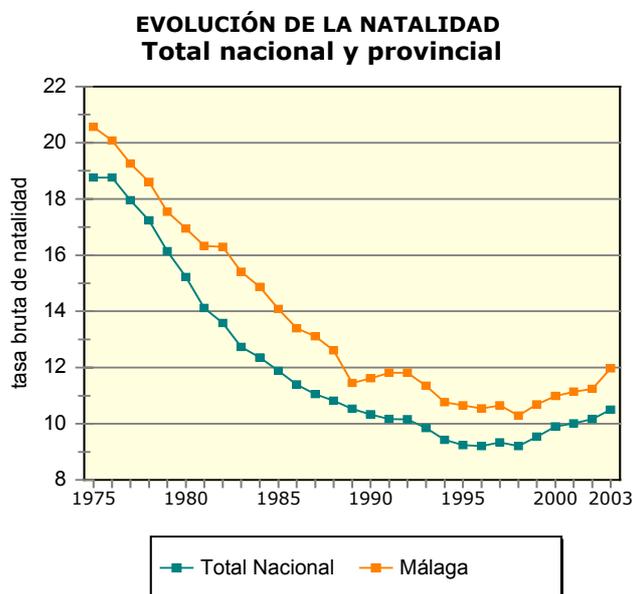
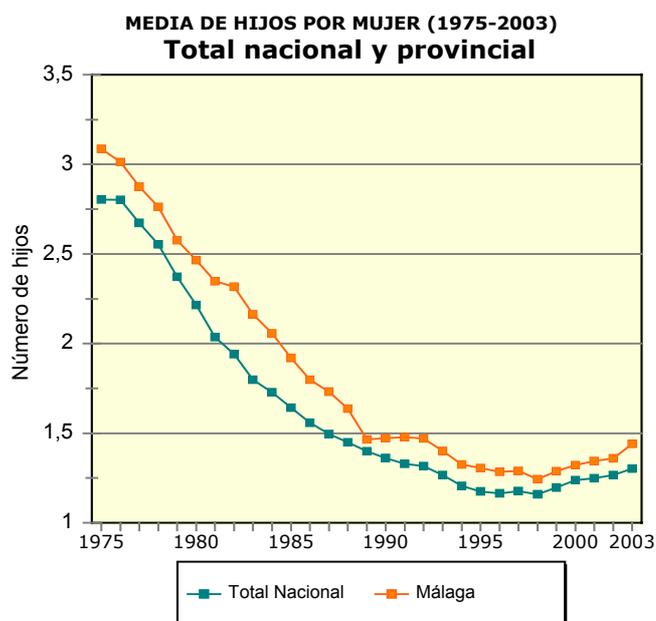
Por otra parte, el nuevo modelo demográfico implica igualmente una mejora de las tasas de mortalidad específicas, cuya consecuencia es una progresiva mejora de la esperanza de vida.

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 el incremento del volumen de las 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 el menor excedente de crecimiento en el medio rural, para alimentar el éxodo rural tradicional,

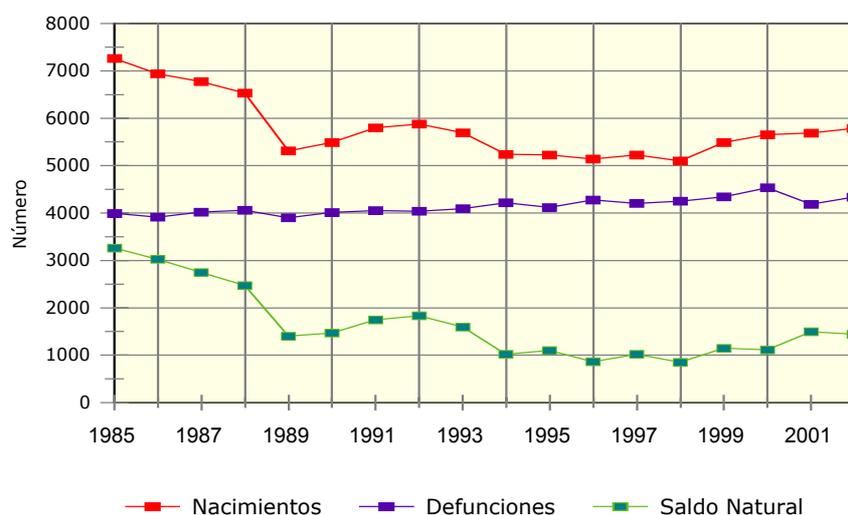
como otro factor que en esta etapa se suma para incidir en la disminución de los crecimientos urbanos, aunque recientemente, la globalización ha introducido en el sistema los aportes de migraciones económicas de orígenes remotos, nutridas en modelos demográficos poco evolucionados, que han venido a suplir los ya debilitados aportes del medio rural.



En el caso del municipio de Málaga, en valores absolutos, 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 incremento de las personas mayores que se asocia a la mayor esperanza de vida.

**Evolución de la Movilidad Natural**  
Municipio de Málaga 1985-2002



En consecuencia desde los años ochenta se va constatando 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. La recuperación que incipientemente ya se advierte en la fecundidad también en la escala local, se refleja en una cierta recuperación del crecimiento natural, que se hace perceptible en los últimos años.

## 1.2. 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.

Tal consideración, sobre un hecho muy conocido, es una llamada de atención sobre un factor importante de estabilidad demográfica, debido a la sinergia espacial que se advierte en el proceso de crecimiento a estas escalas subregionales. Consideración de la que no se deduce, sin embargo, el similar comportamiento demográfico de todos los 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 diversifica la "oportunidad" de los lugares en la absorción del crecimiento.

En esta diferenciación interna, que nos acerca a la escala local, el marco del municipio puede ser sin embargo 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.

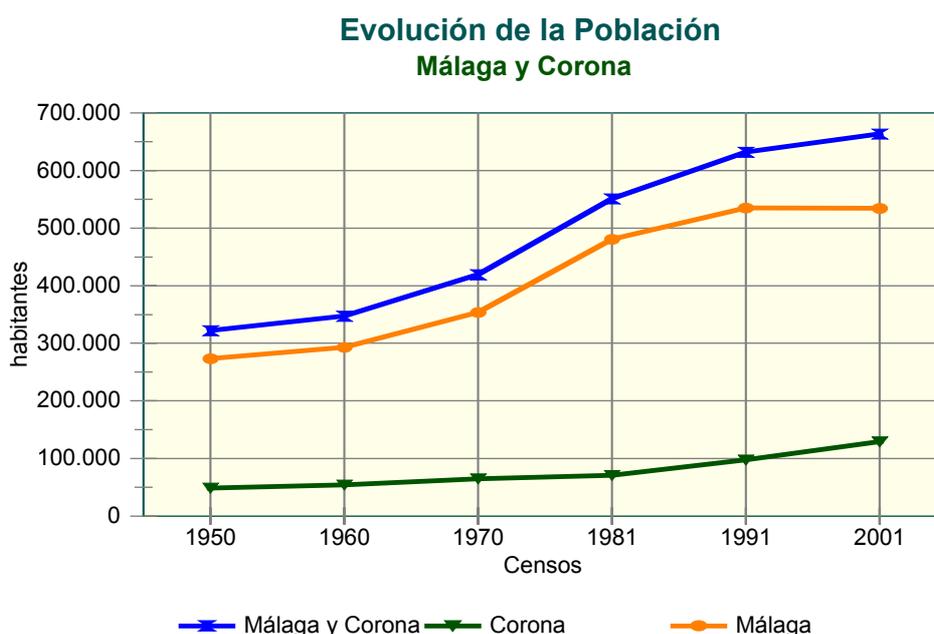
Dentro de esta estructura, los movimientos de residentes entre municipios se asemejan menos a las migraciones que a la movilidad residencial intraurbana. Una similitud que se basa en que el desplazamiento no implica, como en la emigración propiamente dicha, una ruptura efectiva de los individuos desplazados 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 <sup>1</sup> del modelo territorial de Andalucía, es decir, Torremolinos, Alhaurín de la Torre, y Alhaurín en 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.



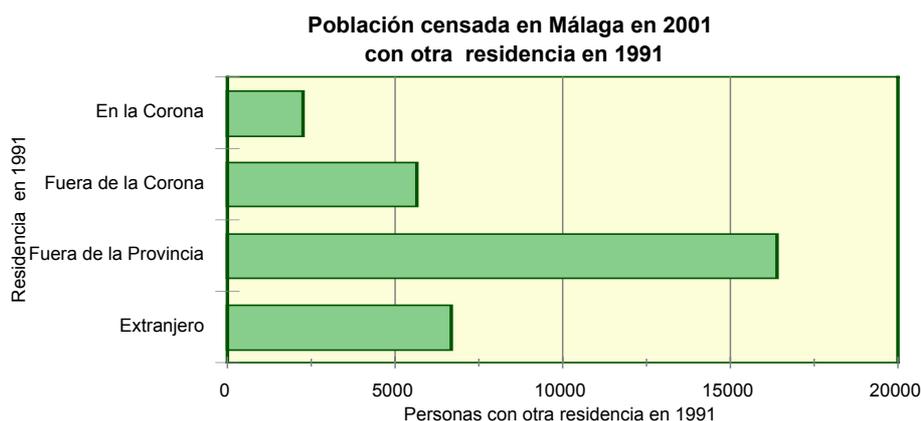
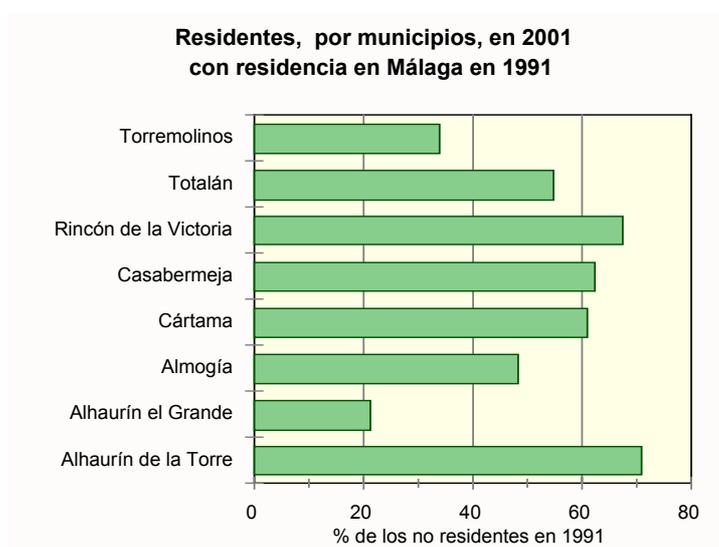
Observando agregadamente las poblaciones, a lo largo de la segunda mitad del siglo XX se advierte que, a pesar del cambio de modelo demográfico antes referido, el conjunto ha mantenido también desde los ochenta una línea en ascenso, sólo levemente suavizado respecto a la trayectoria precedente. Se puede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

<sup>1</sup> El motivo es poder compaginar la información primaria con la información elaborada por el IEA para estas demarcaciones territoriales. Por otra parte los municipios no considerados, Colmenar, El Borge y Comares, tienen escasa incidencia en el agregado por su pequeña población.

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 o 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.



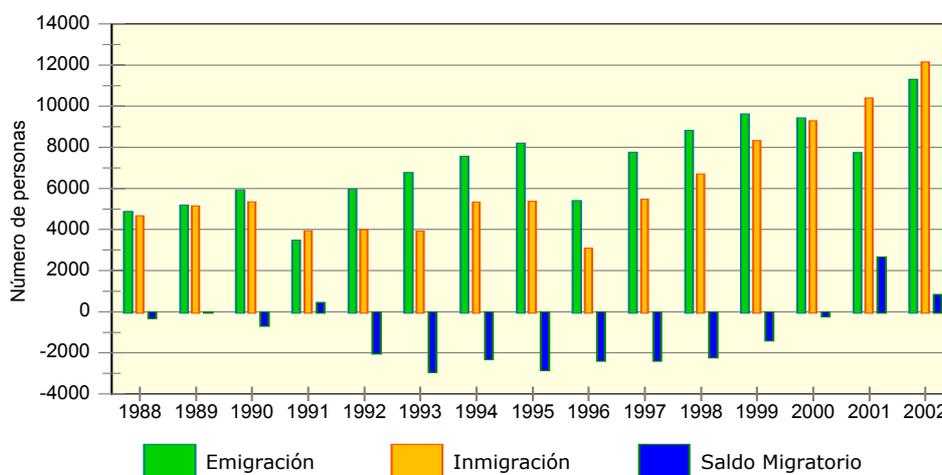
La misma información relativa a Málaga muestra que la relación no es simétrica. La anterior residencia de la población censada en Málaga en 2001, muestra su efectiva capacidad de atracción. Entre los dos últimos censos, más de 30.000 habitantes se han incorporado a la ciudad, teniendo como residencia en 1991 otro lugar diferente, mayoritariamente fuera de la provincia o en 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 fijada en algún otro municipio del área urbana, frente a los 17.841 censados en el conjunto de ellos, que sí tuvieron su residencia en la ciudad 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

### 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 presente, 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 de la corona.

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.

## 2. 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), a cerca de las cuales se ha hecho alguna referencia sobre su progresiva transformación respecto a las décadas anteriores.

### 2.1. La estructura de edad y sexo

El envejecimiento es el punto de atención más importante en la evolución de las estructuras demográficas españolas. El municipio de Málaga no escapa a este proceso, 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 los censos de 2001 con el de 1991, cabe destacar de sus diferencias dos apuntes básicos:

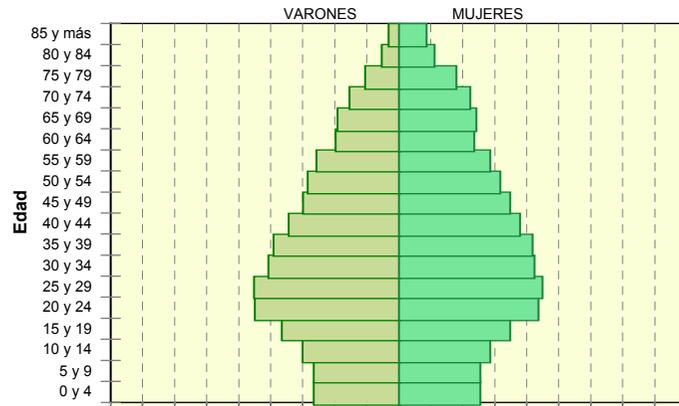
- El apreciable incremento de la proporción de ancianos: los mayores de 65 años formaban el 10,75% de la población en 1991, y asciende al 14 en 2001
- La muy importante reducción de los menores: la población de menos de 15 años se ha reducido de un 22,4% en 1991 a menos del 16% en 2001.

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

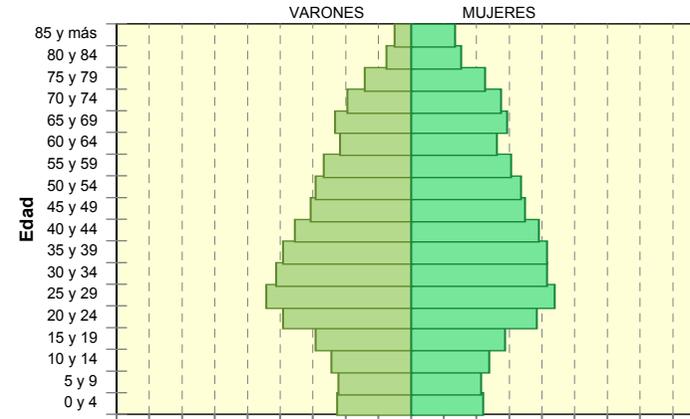
Con la perspectiva de la transformación de los últimos veinte años es fácil advertir los que han sido los elementos diferenciales que han favorecido al municipio: la joven estructura de la población de origen y el retraso, general de Andalucía, de la reducción de las tasas de fecundidad.

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.

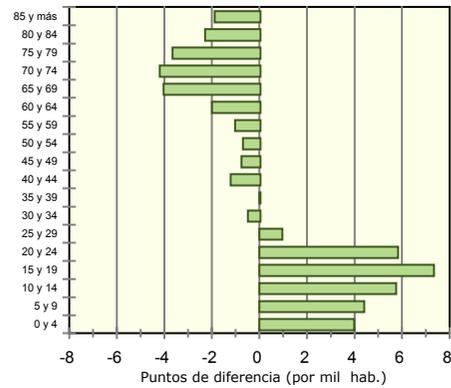
**Pirámide de Población (Censo de 2001)  
MUNICIPIO DE MÁLAGA**



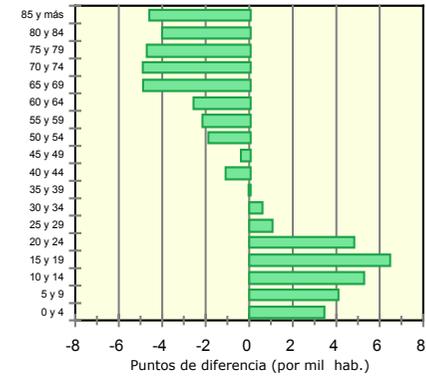
**Pirámide de Población (Censo de 2001)  
CAPITALES ESPAÑOLAS**



**MÁLAGA RESPECTO AL TOTAL DE CAPITALES  
VARONES. (censo de 2001)**



**MÁLAGA RESPECTO AL TOTAL DE CAPITALES  
MUJERES. (censo de 2001)**



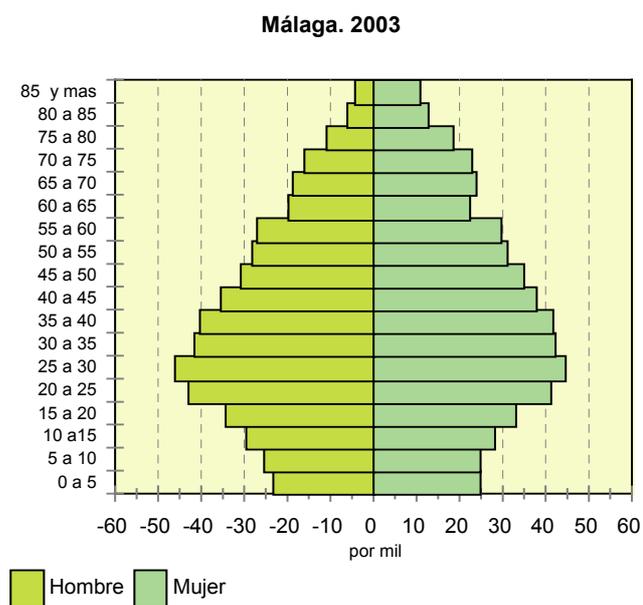
Respecto a la media de la población de las capitales española, la estructura demográfica del municipio de Málaga se advierte muy positiva, tanto en la sex ratio, como en aspectos muy sensibles de la manifestación del envejecimiento: una reducción de los jóvenes, mucho menos acusada, y un peso de los 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 sería mucho más visibles de haber seleccionado el estrato de capitales de más de 500.000 habitantes, pues es este agregado que incluye las dos grandes ciudades españolas, es donde los problemas alcanzan niveles más acusados.

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

Cuadro 4

Habitantes por edad y sexo 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



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.

A ella cabe añadir sobre los efectivos reales algunas observaciones adicionales, 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 menguante 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 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.

## 2.2. 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. El cuadro adjunto 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 advierte 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 los noventa, si bien la recuperación que en la suma de las poblaciones españolas se manifiesta desde estas fechas, en el caso de Málaga sólo empieza a ser apreciable en 1999-2000. El incremento en los inicios de siglo es 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. Es destacable que este incremento se debe a una recuperación también de la tasa de fecundidad.

Frente a ese punto crítico de mitad de los noventa que redujo el número de hijos por mujer a 1,12, la tasa de descendencia final, aproximándose a 1,3 ya en 2001, parece responder a un repunte cuyo horizonte de crecimiento es aventurado establecer, pues la única referencia es la comparación con otras poblaciones (países europeos) que se adelantaron en el modelo, y lógicamente existen pocas certezas sobre tales similitudes.

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 5

<b>Evolución de la Movilidad Natural</b>			
	<b>Nacimientos</b>	<b>Defunciones</b>	<b>Saldo Natural</b>
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

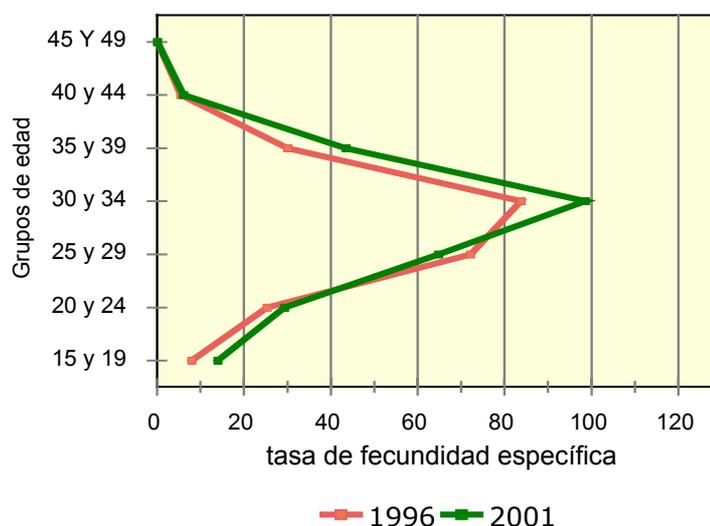
Cuadro 6

<b>Municipio de Málaga</b>							
<b>Tasas de fecundidad específicas en 1996 Y 2001</b>							
	Grupos de Edad						
	<b>15 y 19</b>	<b>20 y 24</b>	<b>25 y 29</b>	<b>30 y 34</b>	<b>35 y 39</b>	<b>40 y 44</b>	<b>45 Y 49</b>
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

Cuadro 7

Descendencia Final <sup>2</sup> 1996 y 2001	
Año	Hijos por mujer
1996	1,12
2001	1,28

**TASAS DE FECUNDIDAD: 1996 Y 2001**  
MUNICIPIO DE MÁLAGA



Sin hacer una hipótesis de hasta donde puede elevarse el techo futuro del incremento de la fecundidad, sí cabe estimar muy positivamente los efectos de la recuperación iniciada, pues tiene que traducirse en un incremento efectivo del volumen de nacimientos por las circunstancias generacionales antes comentadas, es decir la llegada a la edad de máxima fecundidad de la generación más voluminosa.

2

Indicador coyuntural de fecundidad o Descendencia final<sup>2</sup>; es un indicador transversal del momento de la intensidad de la fecundidad en un período determinado. Representa el 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. Las poblaciones son estimaciones, partiendo de los datos oficiales: censos, padrones, MNP. Se consideran las mujeres con edades comprendidas entre 15 y 49 años (ambos inclusive).

La mortalidad se ha desenvuelto en un ritmo más contenido, en una línea de ascenso moderado del número de defunciones que se ha reflejado en unas tasas de mortalidad bruta poco diferenciadas a lo largo del periodo, en torno al 8 por mil.

Bajo esa estabilidad se encubre una mejora sustantiva en el periodo reciente sobre dos aspectos muy significativos: mortalidad infantil, y tasas de mortalidad de mayores.

-La mortalidad infantil se ha reducido 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.

-Por grupos de edades (cuadro 8) se advierte la mejoría en las tasas de mortalidad específica, aunque no se reflejen en la tasa bruta debido al peso progresivo de los grupos de mayor edad.

Precisamente es de destacar que en esta reducción de las tasas de mortalidad por edad, los avances más importantes se están produciendo en las edades 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		Tasa de mortalidad	
	1996 <sup>3</sup>	2003	1996	2002	1996	2002
0 a 9	61.113	53.511	51	46	0,83	0,86
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

3 . 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.

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

Una cuestión de interés especial en el estado de la población, y en su perspectivas de evolución en el medio plazo, es la intensificación reciente de su crecimiento. La población empadronada ha pasado de 528.074 habitantes 1998, a 547.105 en 2001. La cuestión es que 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 migratorio mucho más elevado que el estimado 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, la estadística de los Movimientos Naturales de la Población obtenidos a partir de los registros civiles, es de una absoluta fiabilidad. 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.

Cuadro 9

<b>Saldos anuales de movilidad migratoria y natural</b>		
	<b>Saldo entre altas y bajas residenciales</b>	<b>Saldo entre nacimientos y defunciones</b>
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

En el cuadro 9 se comparan 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 no refleja la evolución del padrón.

Considerando que los valores de nacimientos y defunciones son por la naturaleza de este registro un dato muy fiable, puede buscarse una estimación indirecta del saldo migratorio.

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 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.

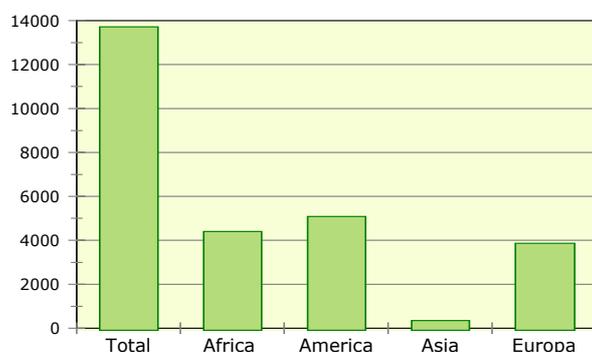
Cuadro 10

<b>Saldo migratorio reciente, estimado con referencia a la Población Oficial</b>				
<b>Padrón</b>	<b>Población</b>	<b>Crecimiento Intercensal</b>	<b>Crecimiento Vegetativo</b>	<b>Saldo Migratorio estimado</b>
1.998	528.079	19.026	6.069	12.957
2.003	547.105			

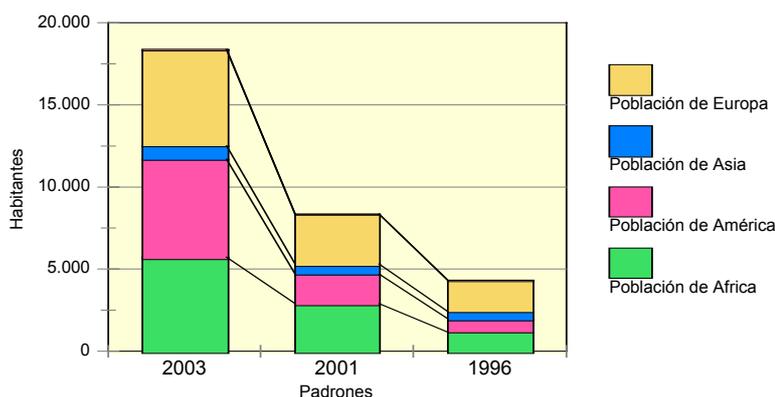
Este procedimiento hace descansar la fiabilidad de la estimación del saldo migratorio, por una parte en la fiabilidad de los datos de la movilidad natural (que, como se ha dicho, se estima alta), y también en la exactitud del registro padronal al medir el volumen efectivo de habitantes, en el periodo.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

La población oficial en 2003, cifrada en 547.105 habitante, implica un saldo migratorio reciente, no sólo positivo, sino de apreciable en 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. Este colectivo en crecimiento, formado de nacionalidades diversas, pero en general de países de fuera de la UE, se ajusta mayoritariamente al perfil general que se viene identificando como inmigración económica.

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



**Población Extranjera Empadronada**  
Municipio de Málaga



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. 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 es 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.

## 2.4. Población vinculada (sin residencia habitual)

Terminamos el examen del estado de la población, ampliando la perspectiva del colectivo que constituye la población urbana, con una mención al volumen de población vinculada. Con este término nos referiremos a la población no residente habitual (ni censada, ni empadronada en la ciudad) 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.

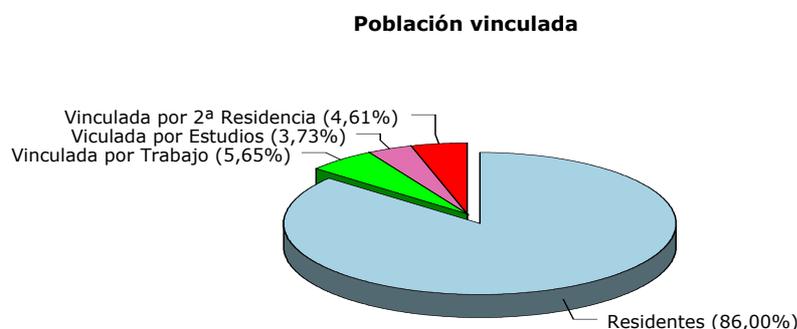
El interés de conocer el conjunto de población que de alguna manera gravita sobre las localidades, se ha reflejado en el censo de 2001 a través de la contabilización de la denominada "POBLACIÓN VINCULADA" que se define como el conjunto de personas censables (es decir, con residencia en España) que tienen algún tipo de vinculación habitual con el municipio en cuestión, ya sea porque residen allí, porque trabajan o estudian allí o porque suelen pasar en él ciertos períodos de tiempo (veraneos, puentes, fines de semana...).

Cuadro 11

<b>POBLACIÓN VINCULADA (CENSO DE 2001)</b>			
		Habitantes	Tasa de vinculación (por 100 residentes)
RESIDENTE	Solo reside	319575	-
	Reside y trabaja	156102	-
	Reside y estudia	43987	-
	Reside y 2ª Residencia	4750	-
	Total residente	524414	-
VINCULADA NO RESIDENTE HABITUAL	Por trabajo	34448	6,57
	Por estudios	22769	4,34
	Por 2ª Residencia	28134	5,36
	Total Vinculada	85351	16,25
<b>TOTAL</b>		<b>609.765</b>	

En el texto, aplicaremos el término de población vinculada para designar únicamente al contingente vinculado que no tiene residencia habitual. El recuento de

esta población vinculada 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 gran 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 definido la población vinculada no residente habitual. 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 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 apunte sobre la posible estimación a la baja de la población vinculada no residente, retenemos el hecho principal: es un avance importante esta aportación de la información censal al considerar el conjunto de la población residente y las otras vinculaciones, para el conocimiento de la 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 generada por la propia actividad, y asociada a establecimientos turísticos Pero además no incluye en la 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 la presencia de turismo residencial extranjero.

Málaga, como municipio turístico, participa normalmente de este déficit en la valoración del fenómeno. Pero cabe considerar 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 se debe a la segunda residencia (28.234 personas, 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>4</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.

Cuadro 12

<b>Málaga: Población total con las diferentes valoraciones de la población residente</b>			
	<b>Población empadronada</b>		<b>Suma</b>
<b>Población Vinculada según el censo de 2001: 85.351</b>	Padrón de 2001	534.207	619.558
	Padrón de 2003	547.105	632.45

Sumada a la población empadronada en 2001, el conjunto de la población a esta fecha ascendería a 609.765 personas. Considerando el mismo volumen de población vinculada no residente en el año 2003, la carga de población ascendería a 634.456 habitantes, en esta fecha.

<sup>4</sup>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.

### 3. PERSPECTIVAS DE CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO

La proyección de la población es esencialmente un ejercicio de reflexión sobre el horizonte al que discurre una población cualquiera a la luz de las estructuras observadas y las tendencias de sus diversas dinámicas.

La prospección se basa en la tendencia de variables tales como la fecundidad o la natalidad, la mortalidad o la esperanza de vida, y naturalmente en las movilidades migratorias. La lógica de la prospección es observar el comportamiento de estas variables en un agregado poblacional de límites bien definidos y volumen suficiente para estimar estas tendencias.

Ciudades como Málaga cubren claramente esta segunda condición. Sin embargo, la autonomía que se suponen acompaña a 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 impulsor, 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. La población de este agregado cuyos componentes son como es sabido, Torremolinos, Alhaurín de la Torre, y Alhaurín de Grande, Cártama, Almogía, Casabermeja, Totalán y Rincón de la Victoria, ascendía oficialmente en 2001, según el padrón, a 663.396 habitantes, de los cuales 534.207 corresponde a la 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, circunstancia que debe ser tomada en cuenta.

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.

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, pero especialmente en la actualidad, 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, por lo que se aborda incluso desde la administración pública. En el caso de Andalucía ha sido el IEA el que 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 este un trabajo de gran fiabilidad, cuyos resultados valoraremos con la perspectiva de las transformaciones más recientes de la población local.

### **3.1. PROYECCIÓN DEMOGRÁFICA DE ANDALUCÍA (1998- 2050)**

El IEA ha elaborado tomando como base la estructura de la población de 1998 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 estos escenarios es el resultado de la proyección individualizada de los componentes de su dinámica demográfica: fecundidad, esperanza de vida y movilidad migratoria. Cada uno de estos componentes se han proyectada hacia el futuro en función de unas determinadas hipótesis derivadas del análisis de la trayectoria de las poblaciones y de las perspectivas de cambio que, en función de esta observación, cabe estimar como posibles.

#### a) Hipótesis relativas a la mortalidad:

El análisis de la mortalidad y la esperanza de vida, lleva a la apreciación general de que los cambios en la mortalidad se basaran sobre todo en la mejora, tal como se viene experimentando, en la mortalidad de los mayores, de modo que la esperanza de vida no solo 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 había incrementado en 3, 2 años en los varones y 3,2 en las mujeres

-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 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 meneguante haga el relevo. Bajo este presupuesto se plantean dos hipótesis:

- Hipótesis 1: rejuvenecimiento intenso de la edad de maternidad (28,7) y recuperación de la Descendencia Final hasta 1,9
- Hipótesis 2: rejuvenecimiento moderado de la edad de maternidad (29,9) y recuperación de la Descendencia Final hasta 1,7

Otro presupuesto es considerar que la situación alcanzada en edad media de maternidad y descendencia 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):

- Hipótesis 3: mantenimiento del retraso de edad a la maternidad (31,56) y descenso de la Descendencia Final hasta 1,4.

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 económicas.

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, y por grupos migratorios, sean interiores, exteriores de la UE o de fuera de 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 proyecta en dos hipótesis, en ambas las migraciones interiores se tratan de igual manera (proyectan estabilizadas en los niveles migratorios actuales con el resto de España, y un 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 los permisos de trabajo concedidos.

-Hipótesis "variante alta": duplica en el periodo de proyección el saldo de las migraciones exteriores, respecto al periodo observado.

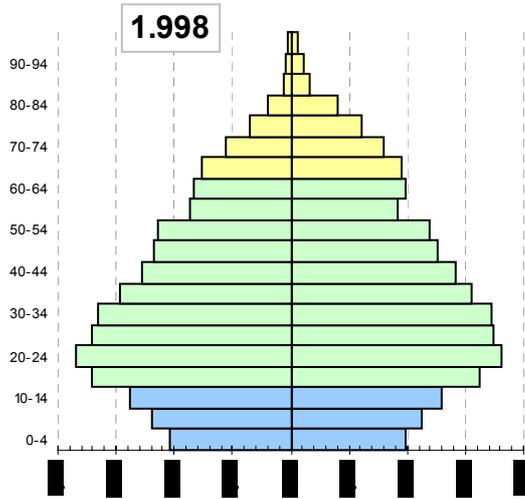
La hipótesis de variante alta, presupone la duplicación del colectivo estimado por el medio antes señalado.

### **3.1.1. Los resultados para el conjunto del Área Urbana de Málaga**

La combinación de estas hipótesis induce estimaciones diferentes de los efectivos totales y de su estructura en el horizonte de la proyección en 2016. No todas las combinaciones resultan igualmente probables o razonables. De las combinaciones posibles ha sido seleccionada la denominada como "crecimiento medio" para aplicarla a la evaluación de los efectivos de los diferentes ámbitos subregionales, contemplados en la planificación de la administración. Entre ellos, los que articulan el modelo territorial de Andalucía.

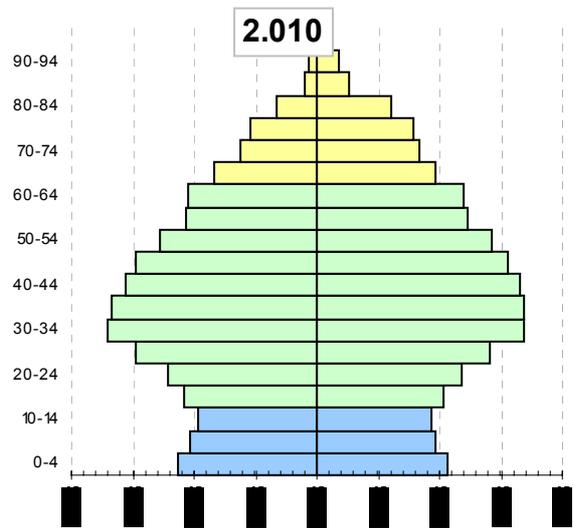
La combinación de hipótesis que se conjugan en la proyección de crecimiento medio son las siguientes:

- a) respecto a la mortalidad, la hipótesis más favorable
- b) respecto a la fecundidad, las hipótesis 2 (rejuvenecimiento moderado y elevación a 1,7 la Descendencia Final)
- c) respecto a la movilidad migratoria, la hipótesis principal

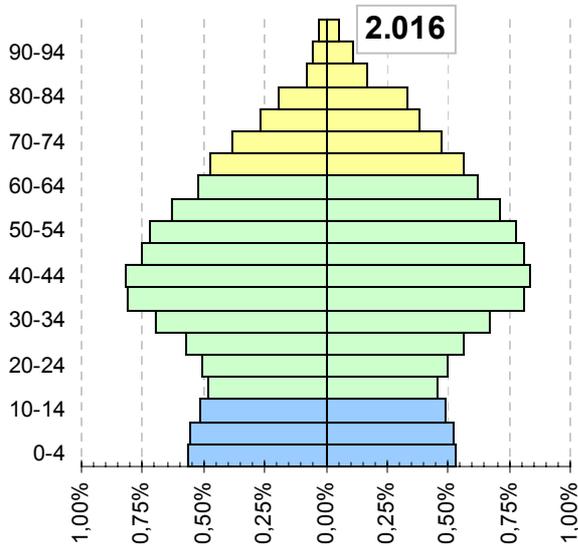


Habitantes en 1998: 642.300

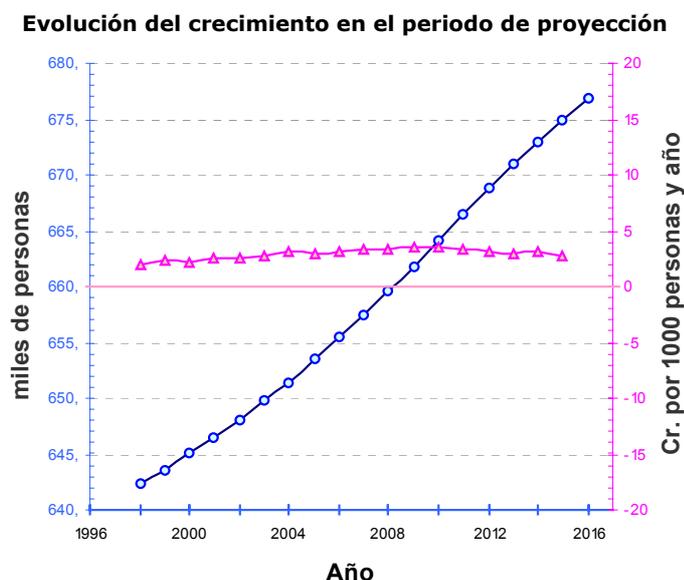
**PROYECCIÓN DEL ÁREA  
URBANA DE MÁLAGA  
(MÁLAGA Y CORONA)  
IEA.**



Habitantes en 2010: 664.200



Habitantes en 2016: 676.800



Recogemos los resultados de la proyección para el ámbito territorial que corresponde a Málaga y su área urbana. En los gráficos adjuntos se reproducen, 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.

Destaca respecto al crecimiento:

- a) 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
- b) La estabilidad del ritmo de incremento, a razón de un 3 por mil anual, con un cierto incremento hacia el año 2009-2010, (3,6 por mil).

Los cambios estructurales quedan detalladamente reflejados en las pirámides de edades, y en sus trazos mayores en el 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 advierte positivamente en el incremento del peso de los niños, perceptible ya en la pirámide de 2010, y del peso del conjunto de los menores de 15 años, en el horizonte de 2016.

Cuadro 13

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

No obstante el incremento del peso de la población mayor es aún más destacado. Agregados los efectivos por grandes grupos de edad se advierte que los mayores de 65 años se acercan al 18%. Pero significativamente de una población mayor de 70 años cifrada en el punto de partida en 53.700 personas, se estima ascendería a un total de 85.600 en el 2016.

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 es 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, a 154, al final del periodo) debido a la tendencia prevista de progresiva igualación en la esperanza de vida.

### 3.1.2. Valoración de los resultados

Valorar los resultados es establecer el grado de conformidad con los mismos. Partiendo del hecho de que se trata de un ejercicio muy riguroso, este juicio de valor lógicamente va ligado a la aceptación que merezcan las hipótesis adoptadas en la proyección, particularmente a la luz del comportamiento de la población en el plazo ya transcurrido.

Con esta perspectiva, la conformidad con las hipótesis que sustentan la proyección es diferente para las relativas a la dinámica natural que a la 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, de acuerdo a la mejoría que recientemente se experimenta.

La previsión de la movilidad migratoria es sin embargo muy inferior a la que se está reconociendo en el periodo transcurrido desde el planteamiento de la proyección. Es conocido el generalizado incremento de inmigrantes extranjeros, así como la ampliación de sus procedencias y la primacía, entre ellos, de la considerada inmigración económica.

Lo reciente de este incremento acelerado, hace que su intensidad sea un fenómeno que no se contemple en ninguna de las hipótesis de la proyección.

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 aquella).

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.

La transformación en los saldos migratorios recientes es la explicación de los aumentos de la población empadronada. El cálculo del saldo migratorio como diferencia entre el crecimiento real de los registros del padrón y los aportes por vía

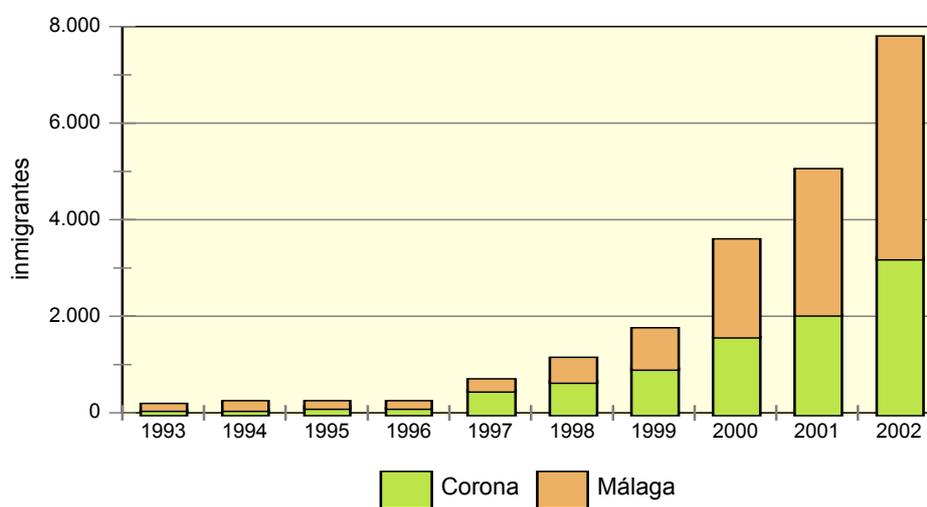
natural, dejan ver que el periodo posterior a 1998, se caracteriza por un aporte de inmigrantes considerablemente mayor.

Cuadro 14

<b>Área urbana. Cambio reciente en los saldos migratorios</b>			
		<b>1991-1998</b>	<b>1998-2003</b>
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

En esta transformación la inmigración extranjera es un factor fundamental, pues los cambios en la intensidad de la inmigración extranjera comentados a propósito de Andalucía, son extensibles al municipio malagueño y a los colindantes del área urbana.

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



Si, por ejemplo, se considera la Estadística de Variaciones Residenciales, el número de las altas residenciales debidas a extranjeros provenientes del extranjero, fue muy modesto en el quinquenio precedente a 1998, en torno a unas 330 personas, las cuales se repartían, al 50%, entre la ciudad y la corona (esencialmente

Torremolinos). El incremento posterior desborda cualquier previsión efectuada a partir la etapa precedente, como se advierte en el gráfico adjunto.

Sobre el cuadro 15 se puede ver la cuantía de las altas de extranjeros, En años sucesivos las altas han aumentado de media del orden del 50% respecto al año precedente, rozando un saldo de casi 8.000 personas en el año 2002. De ellas el municipio de Málaga absorbe casi el 60%, seguido de Torremolinos. Pero en términos de tasas es muy destacado el significado de municipios de menor población, como Alhaurín o Cártama.

Cuadro 15

<b>Número de inmigrantes extranjeros con origen en el extranjero (Estadística de Variaciones Residenciales)</b>										
	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>
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	1.17	1.560	2.23
Total Corona	55	64	136	108	477	670	926	1.58	2.049	3.22
Málaga	138	189	117	141	229	481	835	2.02	3.007	4.57
Total	193	253	253	249	706	1.151	1.761	3.60	5.056	7.80

Para confirmar el peso efectivo en el crecimiento, de la población de origen extranjero, recurriremos finalmente a la observación del volumen de empadronados con otra nacionalidad.

Los datos se recogen en el cuadro 16. En el conjunto de Málaga y Corona, a lo largo del quinquenio 1998-2003, el colectivo de población extranjera empadronada ha pasado de unos 12.000 a 36.000 habitantes. El mayor significado que en este incremento adquiere la población africana y americana, no deja lugar a dudas sobre el modelo migratorio que está en la base. La inmigración económica es uno de los hechos sociales más relevantes de nuestro tiempo, y es evidente que el área de Málaga, la ciudad incluida, como anteriormente ya se constató, empieza a manifestarse como zona de atracción.

Cuadro 16

<b>Población empadronada con nacionalidad extranjera. Padrón de 1998 y 2003</b>										
	<b>Total población extranjera</b>		<b>Nacionalidad por Continente</b>							
			<b>África</b>		<b>América</b>		<b>Asia</b>		<b>Europa</b>	
	<b>2003</b>	<b>1998</b>	<b>2003</b>	<b>1998</b>	<b>2003</b>	<b>1998</b>	<b>2003</b>	<b>1998</b>	<b>2003</b>	<b>1998</b>
Alhaurín Torre	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 Victoria	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
<b>TOTAL</b>	<b>36.193</b>	<b>11.994</b>	<b>8.135</b>	<b>2.437</b>	<b>9.476</b>	<b>1.584</b>	<b>1.753</b>	<b>1.097</b>	<b>16.792</b>	<b>6.834</b>
Crecimiento (base 100 en 1998)	301,76		333,81		598,23		159,80		245,71	

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 (fundamentalmente migración económica) que la proyección no pudo estimar por lo reciente de su intensificación.

Es evidente que a las cifras proyectadas deberían sumarse los incrementos que los aportes exteriores están ya añadiendo. La cuestión es el criterio para proyectarlos hacia el futuro. 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 es obligado, en la situación actual de explosión de las migraciones económicas, una permanente revisión.

Por los datos comentados, especialmente por el ritmo creciente de los extranjeros empadronados, se podría justificar una proyección con volúmenes ascendentes. La hipótesis de suponer la continuidad del ritmo actual (es decir, que se sostenga a plazo medio, el ritmo de incremento de la población extranjera empadronada, que viene produciendo en estos años recientes), debe ser contrapesada por dos consideraciones:

- Por una parte, que la progresión más reciente sea expresión de que la práctica de empadronamiento se haya extendido entre los inmigrantes (especialmente "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 consideración, fundamental: la política sobre inmigración, no apoya la hipótesis de una ampliación progresiva a lo largo del escenario de la proyección.

No sería ilógica una hipótesis basada en la continuidad del ritmo de los aportes en los primeros años del siglo, para estabilizarse y descender antes del comienzo de la segunda década del siglo.

Teniendo en cuenta que la hipótesis compensa en términos finales, el incremento primero con el descenso posterior, y ante la inconsistencia de cualquier hipótesis en la predicción de este comportamiento, parece una opción operativamente justificada, mantener constantes los aportes de 1998 a 2003, para el periodo 1998-2008. A partir de esta fecha, aceptar la hipótesis que maneja la proyección, y en consecuencia no adicionar efectivos al margen de la misma.<sup>5</sup>

---

5

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

Concretando esta hipótesis, tenemos:

- La observación del incremento anual medio de extranjeros empadronados en el quinquenio 1998-2003 (24.199 personas de diferencia), que asciende a 4.840 personas/año
- La estimación del mismo ritmo en el conjunto de quinquenio siguientes.
- En consecuencia un aumento total de extranjeros empadronados en la década 1998 a 2008 de 48.400 personas.

Entendiendo que este contingente, por los motivos que se vienen apuntando, escapa a la valoración de la proyección demográfica de la población de Málaga y su corona con base en 1998, deberá añadirse al volumen de población proyectado.

Esta rectificación, que supone la incorporación de casi 50.000 personas a lo largo del periodo, nos haría estimar en **725.000 los habitantes el horizonte de 2016**, frente a los 676.800 de la proyección efectuada sobre la base de 1998, sin previsión del cambio que inmediatamente se produciría en la región respecto a los aportes de la inmigración extranjera.

### 3.2. 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, regionales y nacionales. A pesar de ello, se puede

aumentar la estimación media, por el ritmo de este municipio, cuya dinámica tiene cierta independencia dentro del área urbana.

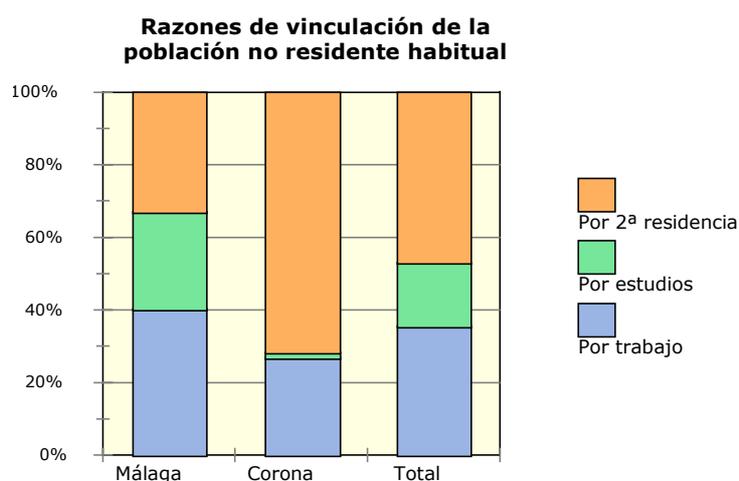
		Torremolinos	
		1991-1998	1998-2003
Crecimiento intercensal		9692	13.414
Crecimiento Natural		781	796
Saldo migratorio	total	8911	12.618
	medio anual	1273	2524

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 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.

Cuadro 17

<b>POBLACIÓN RESIDENTE Y POBLACIÓN VINCULADA (CENSO DE 2001)</b>				
		<b>MÁLAGA</b>	<b>CORONA</b>	<b>SUMA</b>
RESIDENTE	Solo reside	319575	102290	421865
	Reside y trabaja	156102	23314	179416
	Reside y estudia	43987	4437	48424
	Reside y 2ª Residencia	4750	3063	7813
	Total residente	524414	133104	657518
VINCULADA	Por trabajo	34448	12906	47354
	Por estudios	22769	581	23350
	Por 2ª Residencia	28134	34161	62295
	Total Vinculada	85351	47648	132999
<b>TOTAL RESIDENTE Y VINCULADA</b>		<b>609765</b>	<b>180752</b>	<b>790517</b>



Observando las razones de vinculación de los no residentes, se advierten 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 tasa de vinculación es más alta en el conjunto del área urbana de Málaga y Corona (tasa de 20 por cien residentes) que la anteriormente observada para el municipio capital (16,27).

No existe un criterio para proyectar el crecimiento de esta población, que no sea la posible evolución de las funciones que dan origen a la vinculación, ya que no es factible el acercamiento a través de la población que potencialmente pudiera vincularse.

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 relacionadas 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.

Cuadro 18

<b>Estimación de la población vinculada no residente en 2016</b>		
	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 no residentes	156.125	166.750

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 de 1998.

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 al referenciar los crecimientos con la demanda en el mercado de la vivienda.

## 4. 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 sus 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.

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.

Tipología de hogares		Posición en el hogar		
		Pivote (1)	Hijo	Otro (2)
Hogares familiares	Pareja con hijos			
	Pareja sin hijos			
	Padre/madre con hijos			
Hogares no familiares	Unipersonales			
	Pluripersonales			

Nota: Pivote es 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.

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. Las 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.

Establecidas 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 basarse la estimación únicamente en el incremento demográfico.

Es debido a este interés por lo que merece la pena abordar este ejercicio, sin pretensión de establecer una prospección exacta, sino meramente como una referencia de indudable significado para un tema clave.

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.

#### **4.1. 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.

##### **4.1.1. Método de clasificación de los individuos en tipos de hogar**

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 las mismas 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.

b) El procedimiento se repite, con relación a la pirámide de población del Área urbana, en el horizonte de la proyección, es decir a la pirámide de población resultante de la proyección para el año 2016, con las propensiones de Andalucía en esa fecha.

El resultado de ambos ejercicios se recoge en los gráficos de estructura de los grupos de edad y sexo por el tipo 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 se ha estimado puede reportar el aumento de la inmigración extranjera sobre los totales proyectados.

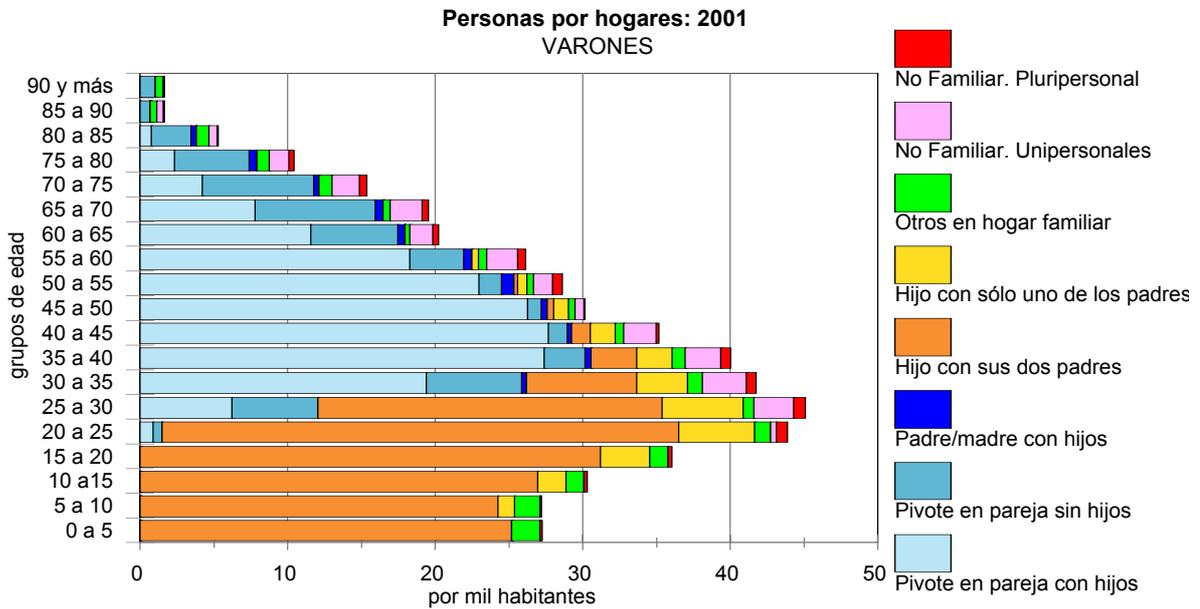
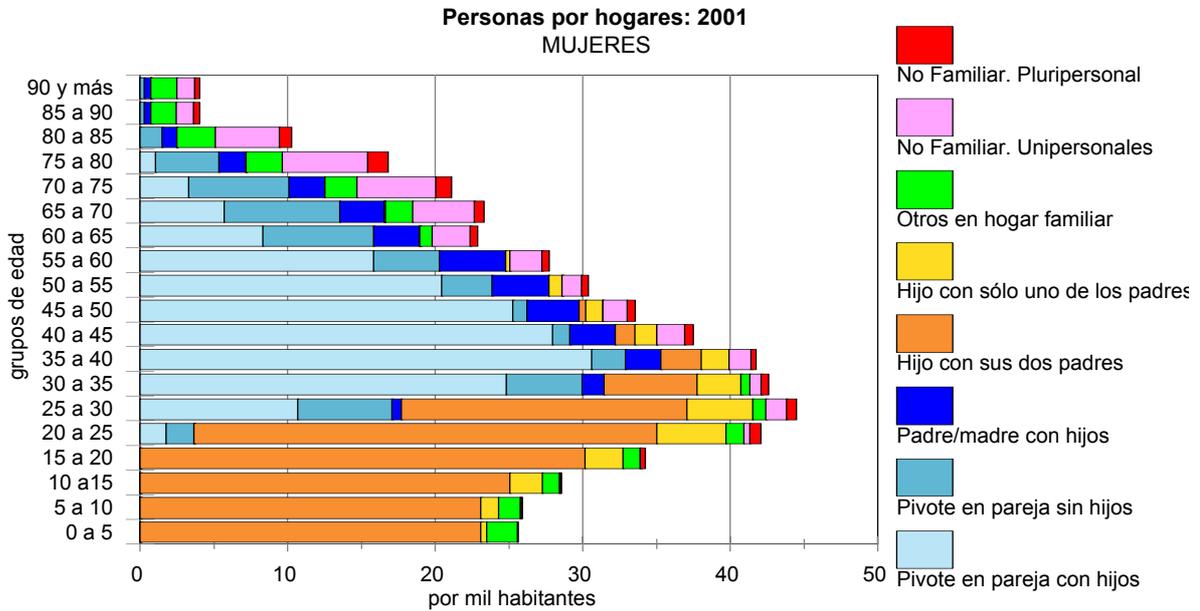
Se justifica esta opción en el hecho de que la proyección de los hogares basa sus hipótesis en la observación de unas tendencias en las que este fenómeno aún no estaba suficientemente representado y no es aconsejable extrapolar las tendencias observadas en la población autóctona a estos nuevos colectivos 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.

#### **4.1.2. Resultados: cambios en la estructura de la población por hogares**

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

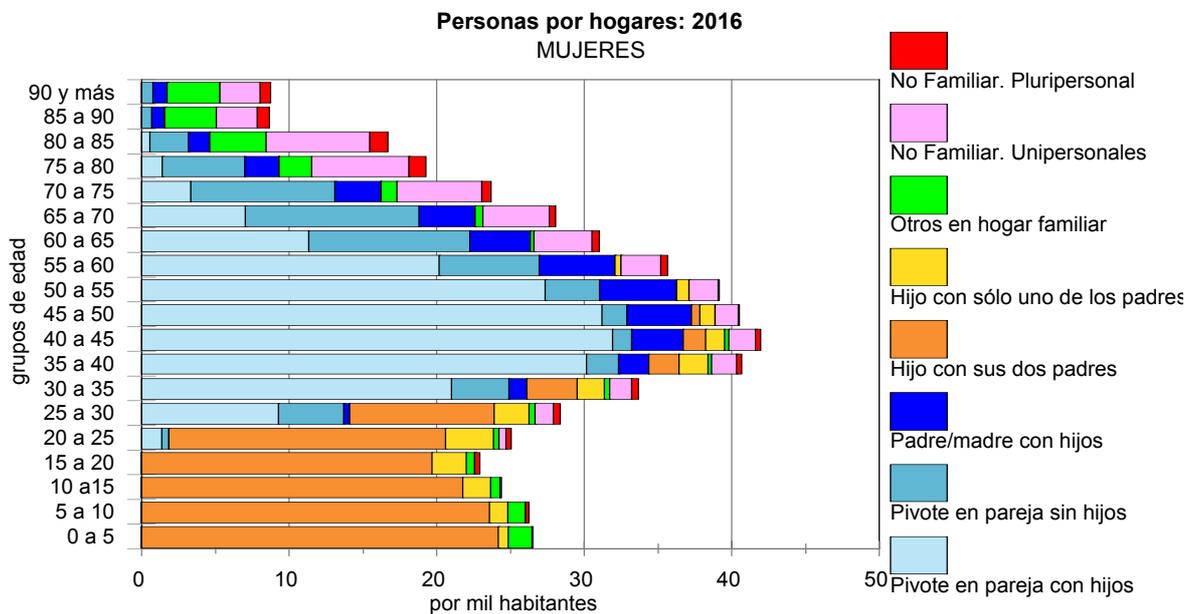
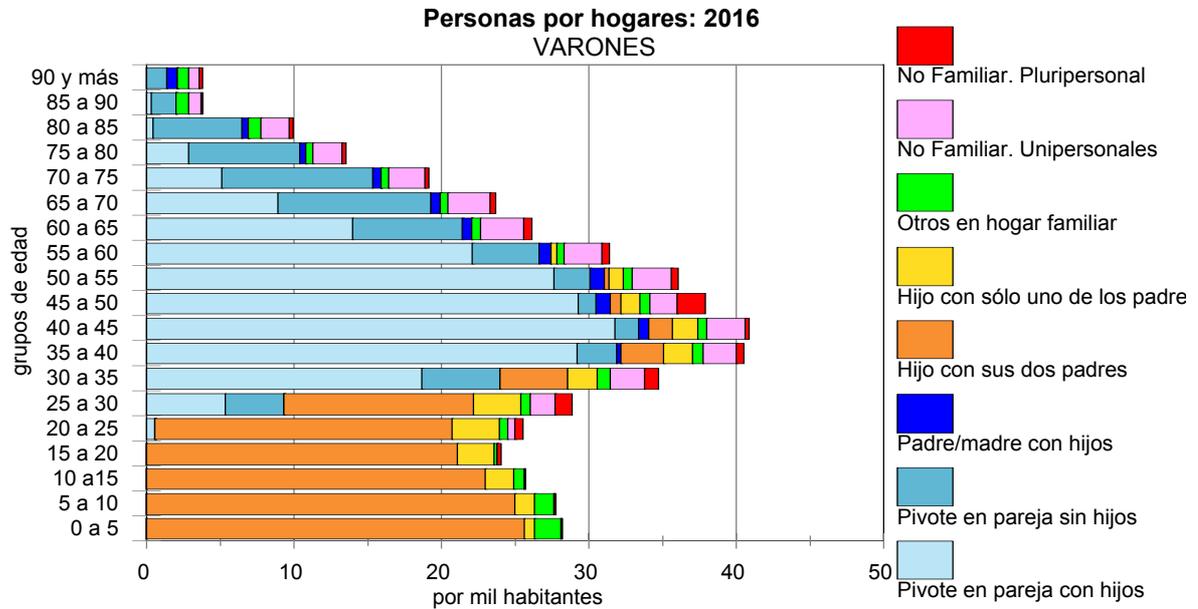
Las hipótesis que subyacen al proyectar propensiones de los grupos de población (diferenciados en edad y sexo) a situarse en una u otra posición dentro de los hogares, están basadas en la trayectoria observada en los noventa, y algunas previsiones de los que pueden ser los cambios más apreciables en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

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



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

En tanto el grupo central de edad parece más estable en sus tendencias, cabe destacar que la proyección contempla ciertos cambios en el comportamiento familiar de los jóvenes, 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.

### **Respecto a los jóvenes:**

El tema clave se sitúa en la edad de emancipación del hogar de los padres.

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, aumentara 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.

### **Respecto a los mayores:**

La otra hipótesis importante de la proyección es la mayor propensión de la población 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.

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 alta 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 la superioridad del estatus de viudas que de viudos.

De la multiplicidad de consideraciones que sugiere el análisis de la distribución de la población en las diferentes edades en la tipología establecida, en la que no entraremos, cabe dejar señalados 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 el freno del 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.

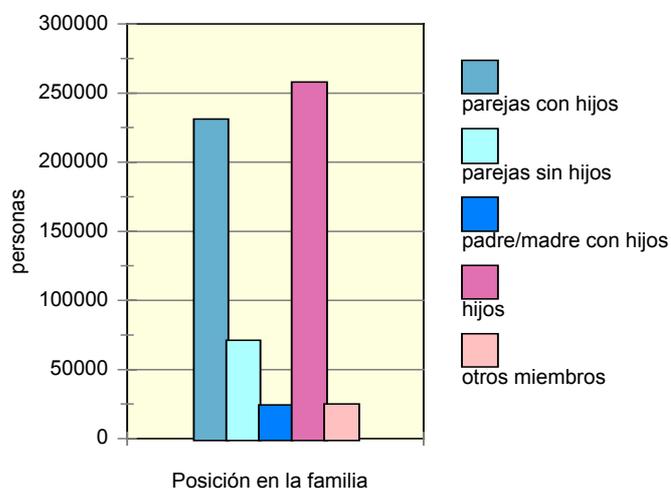
Como resumen de la distribución de los individuos entre los hogares, en función de su posición en los mismo, se presentan los datos totales para cada situación en las tablas adjuntas (cuadros 19 y 20).

## Estructuración de la población en hogares en 2001

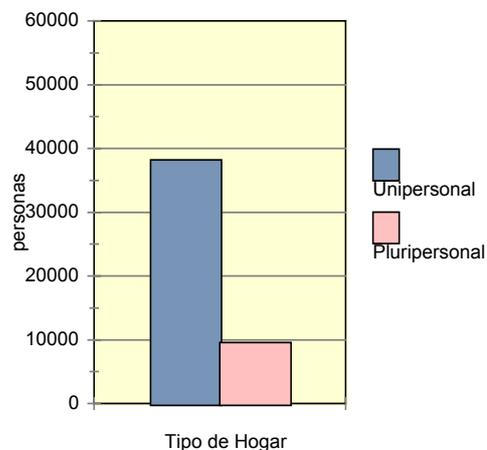
Cuadro 19

Distribución de la población total en 2001 por tipo y posición en el hogar				
Tipología de hogares		Posición en el hogar		
		Pivote	Hijo	Otra
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

**Población en Hogares Familiares  
Estimación en 2001**



**Población en Hogares No Familiares  
Estimación en 2001**

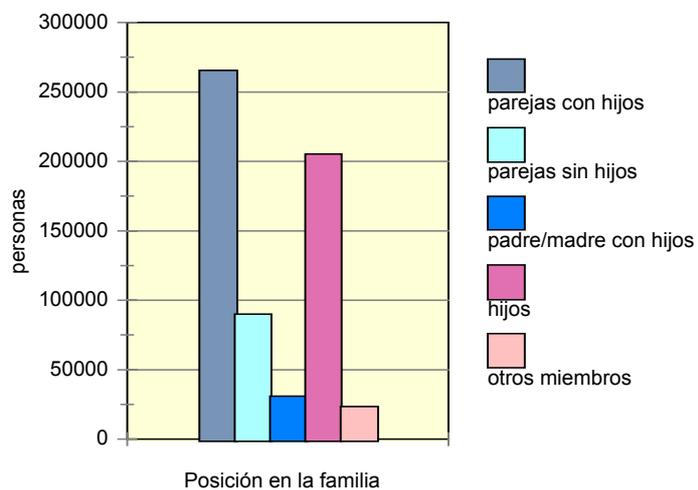


## Estructuración de la población en hogares en 2016

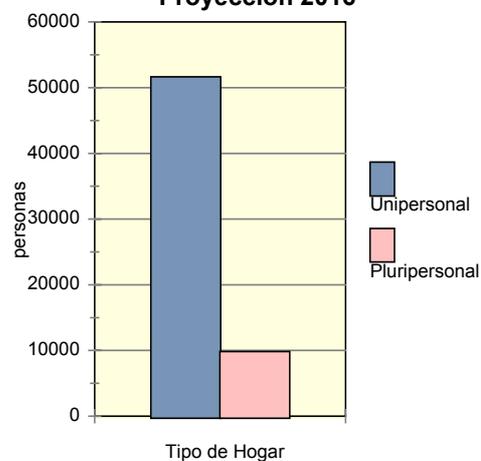
Cuadro 20

Distribución de la población total en 2016 por tipo y posición en el hogar				
Tipología de hogares		Posición en el hogar		
		Pivote	Hijo	Otro
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

**Población en Hogares Familiares  
Proyección 2016**



**Población en Hogares No Familiares  
Proyección 2016**



## 4.2. PROYECCIÓN DEL NÚMERO Y TAMAÑO DE LOS HOGARES

A partir de los datos precedentes, relativos a la clasificación de los individuos dentro de los hogares, se puede establecer el número de hogares y la dimensión media de cada uno de los tipos.

### 4.2. 1. Cálculo de número de hogares y tipo

El cómputo 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 pluripersonales se calcula mediante el tamaño medio de estos hogares, de donde el número de los hogares pluripersonales es el cociente entre los individuos en esta situación y el tamaño medio.

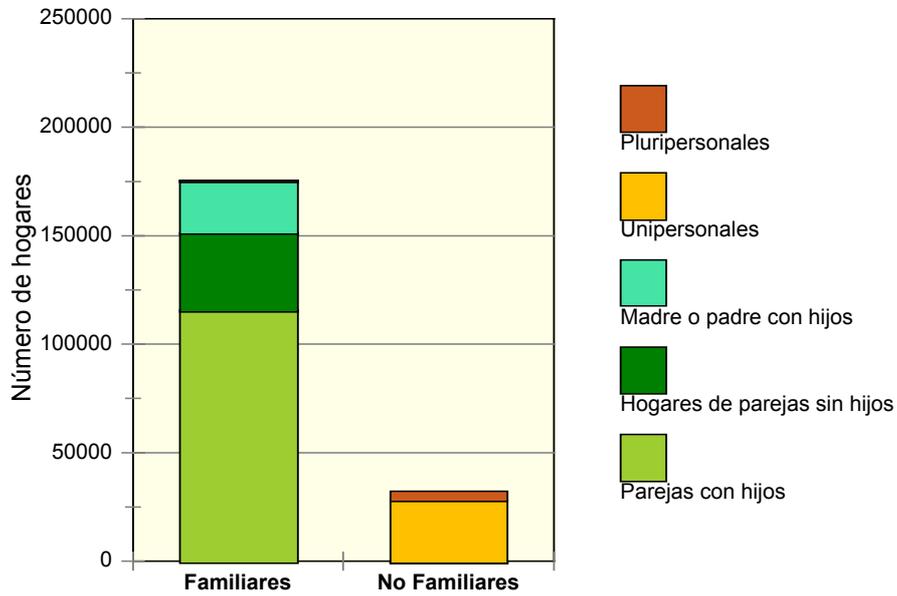
Como se enfoca a la vivienda familiar y no a los colectivos (instituciones, asilos etc.) el tamaño medio se establece en 2,4.

Como resultado tenemos los datos que se recogen gráficamente y en la tabla adjunta.

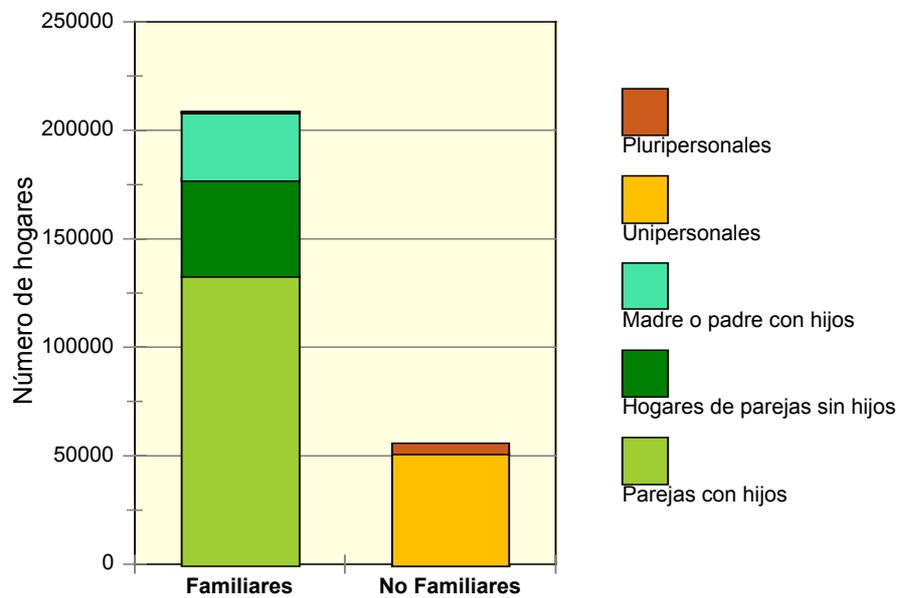
Cuadro 21

<b>HOGARES: MÁLAGA Y CORONA</b>			
TIPO		Número en 2001	Número en 2016
HOGARES FAMILIARES	Parejas 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

### NÚMERO Y TIPO DE HOGARES Estimación en 2001



### NÚMERO Y TIPO DE HOGARES Proyección 2016



#### 4.2.2. Valoración de los resultados

En orden a la planificación urbana, la conclusión más destacada sobre la base de los resultados obtenidos es que la reducción de la talla media del hogar induce a una ampliación de la demanda superior a la que se pudiera estimar del 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 es importante el incremento del número de hogares.

Cuadro 22

<b>Número de hogares y tamaño medio del hogar, 2001 y 2016</b>		
<b>Málaga y corona</b>		
	<b>2001</b>	<b>2016</b>
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

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 de tener una estimación alternativa que de cabida al crecimiento que se puede

derivar de una inmigración, no considerada en la proyección de los hogares, e igualmente atienda al consumo que representa 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 incluidos en el calculo precedente de los hogares que se ha efectuado sobre la proyección 1998-2016, en la que no se 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 en este caso superior a la estimada para la población de 2016. La apreciación se basa en dos presupuestos:

- unidades familiares más numerosas debida 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>6</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) Población vinculada**

En este punto, la observación de los volúmenes de población vinculada tienen como objetivo evaluar su 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.

---

<sup>6</sup>El censo de 2001 revela que de cada 10 vivienda con más de diez miembros, en las ciudades mayores, dos tercios son de población extranjera

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, bajo la perspectiva de ocupación 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.
- 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.

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.

### 4.3. RESUMEN SOBRE LA ESTIMACIÓN DE CRECIMIENTO DE LOS HOGARES

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

De acuerdo al proceso antes desarrollado tenemos las siguientes estimaciones:

-La **"estimación básica"**, es la extrapolación de la estructura de Andalucía en 2016 a la población proyectada para esa fecha (proyección IEA 1998-2016), de 670.800 habitantes: total de hogares: 264.441

- La **estimación "central"** es la realizada sobre la población proyectada antes aludida aumentada en sus efectivos por la previsible incorporación en el horizonte proyectado de 50.000 personas más, por inmigración extranjera:

-total hogares:  $264.441 + 14.000 = 278.441$

- 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, distribuida en establecimientos colectivos, viviendas secundarias, y convencionales, en proporciones difíciles de establecer.

Pero en el cómputo debe pesar el incremento de la vivienda de 2ª residencia, que puede tener asociada unas 90.000 personas vinculadas, y representar la ocupación de más de 40.000 viviendas secundarias. Un consumo adicional correspondiente a la presencia de 70.000 personas vinculadas por otro motivo. Valorado, como se dijo, como mera aproximación, en 10.000 hogares. Por lo que incorpora un total de 50.000 hogares a cualquiera de las estimaciones precedentes.

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	328.441

## CONCLUSIONES SOBRE EL DIAGNÓSTICO DE LA POBLACIÓN URBANA

Resumiremos, a modo de conclusión, 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

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, 547.105 habitantes en 2003, en el que se refleja un crecimiento más alegre de los años más recientes, con incorporación apreciable de inmigrantes extranjeros. En segundo lugar, destaca 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. Una "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 de 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 del 29% respecto a la cifra de partida.

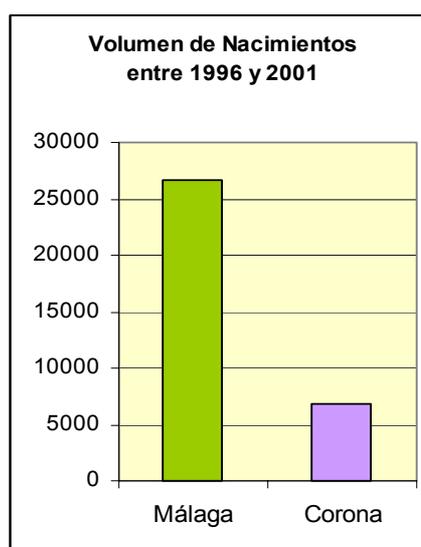
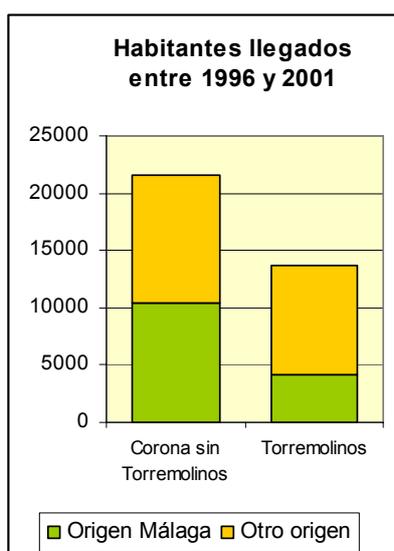
Suponiendo un crecimiento lineal, en 2009 se habrían alcanzado los 250.000 hogares en el conjunto de Málaga y su corona, un 15% de crecimiento sobre la base de 2001.

#### 4. Málaga es motor del 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 de 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.

## **5. El mercado de la vivienda, la clave de la fijación de los crecimientos.**

La lógica de considerar la prospección demográfica con una perspectiva espacial más extensa que la del municipio de Málaga responde efectivamente a la aceptación de la amplia movilidad residencial entre los términos colindantes con el núcleo principal, que impulsa el crecimiento del área, de modo que a pesar de la autonomía funcional de algunos municipios turísticos (Torremolinos, en concreto) la ciudad es el motor del crecimiento del conjunto.

Establecida la amplitud de los crecimientos esperados, la asignación de los mismos en los espacios residenciales del área urbana, no parece una cuestión ligada a la dinámica interna de la población, sino función de la oportunidad geográfica de cada sector en la fijación de estos crecimientos. Por lo tanto, el tema a indagar se desplaza, como inicialmente se apuntó, a identificar cuales son los factores territoriales que hacen a los individuos optar por fijar su residencia en unos u otros sectores del área urbana, en concreto a traspasar la delimitación municipal.

El futuro crecimiento de la ciudad depende de las pautas de movilidad residencial de la población urbana. El tema que subyace, la movilidad residencial, es una vía de investigación compleja si se aborda en términos comportamentales. A modo de reflexión, se puede modelizar en dos fases el proceso de selección de dónde vivir por parte de un individuo.

-En una primera fase de la evaluación, el sujeto delimitará el espacio susceptible de elección, como el resultante de aplicar un filtro de restricciones.

Este filtro descartará las localizaciones inviables: por imposibilidad física, sea por ejemplo la carencia efectiva de viviendas, o la inaccesibilidad, (localizaciones fuera del espacio de vida del individuo). El filtro puede abarcar espacios, los que se han calificado de evitados, que se descartan a priori por una valoración excluyente bajo criterios determinados (precios inaccesibles, connotaciones sociales negativas...)

- En una segunda etapa, tras aplicar este filtro, el espacio susceptible de elección será valorado según su aptitud, bajo una combinación de criterios que reflejan

preferencias y condicionantes. En este juego de criterios, las características reales de la oferta de viviendas, será decisiva en la fase de elección.

En Málaga, con las actuales infraestructuras de comunicación, la elección del lugar de residencia se efectúa con referencia a un territorio mucho más extenso que el de la ciudad. Cabe admitir que el filtro de restricciones por inaccesibilidad queda fuera del ámbito considerado como el área urbana de Málaga, y lógicamente la ciudad entra en competencia con las restantes áreas urbanizadas del entorno. Las opciones geográficas de localización serán en consecuencia más diversas y dispersas

Dentro de este amplio espacio sometido a valoración, una cuestión clave es qué sectores de la ciudad están afectados por los restantes filtros de exclusión: carencia de viviendas (derivada de su inexistencia o de su inaccesibilidad en precios), adscripción social no deseada, apreciación de espacios física o socialmente degradado etc. (los espacios evitados).

Naturalmente, estos otros filtros tienen tamiz diferente para distintos grupos sociales. Pero es la clase media, con adscripción social clara y capacidad adquisitiva baja, la que se puede ver expulsada de sus habituales localizaciones en la ciudad central hacia los espacios metropolitanos.

La experiencia en las grandes ciudades así lo reflejan. Los procesos de exurbanización de la población urbana, en las grandes ciudades, se vienen simultaneando con la reducción de las clases medias en las ciudades centrales, que no encuentran satisfacción en el mercado de la vivienda.

La comprobación de cómo se generaliza el progresivo alejamiento del lugar de residencia y trabajo, incita a suponer que la movilidad residencial de la ciudad a los núcleos periurbanos, aunque etiquetados como un estilo de vida alternativo al de la ciudad congestionada, es en parte también una consecuencia derivada de la dificultad de localizarse en ella que sufren los nuevos hogares, particularmente en las clases medias, que han de elegir, por su poder adquisitivo menor, entre esta opción o la un área urbana de identificación social más baja.

Es evidente que el modelo de ciudad dispersa tiene también sus propias limitaciones, con graves cargas colectivas o sociales, e individuales y familiares. Basta observar los problemas de congestión y tráfico. A la vista de estos problemas, no puede presentarse como óptima intrínsecamente, ni como la opción deseada por la mayoría. Si la opción es satisfactoria para colectivos amplios, es porque, al conjugar los criterios, hay factores que compensan los inconvenientes señalados. Y de ellos, los relativos a la vivienda, o la valoración o adscripción social de los barrios, parecen ser el punto clave.

Volviendo al origen, hay que aceptar la complejidad de la cuestión: la oportunidad de los diferentes núcleos de localizar los nuevos crecimientos

poblacionales, ciertamente está relacionada con sus respectivos posicionamientos respecto a la suma de los múltiples criterios que manejan los individuos al seleccionar su residencia. Pero de los muchos factores que actúan sobre estos criterios, el acceso a la vivienda, con los problemas económicos asociados, son de una rigidez extraordinaria. No es exagerado plantear que en el mercado de la vivienda (con su segmentación y enrarecimiento) reposa la clave principal de estas diferentes oportunidades.

La conclusión es que la evaluación en términos de crecimiento urbano del análisis demográfico, hasta aquí planteado, debe orientarse bajo la siguiente premisa: la oportunidad de la ciudad de retener el crecimiento poblacional, que impulsa su propia dinámica, reside en que la oferta de vivienda pueda satisfacer, competitivamente, la demanda. En definitiva, cada vez más claramente, la población no es la variable independiente del crecimiento urbano.

## SEGUNDA PARTE

# ESTRUCTURA SOCIAL Y MERCADO DE LA VIVIENDA



## 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 incidencia del crecimiento 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, de ahí el interés de considerar la estructura social de la población para acercarnos al perfil de la demanda y analizar el parque de viviendas como expresión de la oferta.

El objetivo perseguido es valorar el grado de ajuste que en el momento actual existe entre la demanda potencial y el coste de la vivienda.

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 sociodemográficos relacionados con la actividad y la ocupación son los más significativos.

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.

La relación población y vivienda se analiza así sobre los siguientes apartados:

**CARACTERES SOCIOECONÓMICOS:** 1. Actividad y ocupación. 2. Estimación de los ingresos salariales. 3. Valoración de la capacidad de endeudamiento.

**ANÁLISIS DE LA VIVIENDA:** 1. Evolución de la oferta, caracteres y precios de la nueva vivienda. 2. La vivienda usada: análisis del parque existente y precios de mercado de la vivienda usada.

## I. CARACTERES SOCIOECONÓMICOS

El objetivo de este acercamiento a las características socioeconómicas de la población urbana es considerar bajo este ángulo al colectivo que en principio (aunque la demanda no se encierra en la población local) constituye la base de la demanda potencial del mercado de la vivienda de la ciudad.

La idea central es que si bien el crecimiento demográfico y de los hogares permite aventurar el alza de esta demanda, la capacidad económica será la que determine el ajuste efectivo en relación con la oferta de la vivienda.

Se busca así 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.

No es la intención, por tanto, abarcar todas las dimensiones temáticas del análisis sociodemográfico, sino aquellos aspectos que permitan la identificación socioeconómica de la población y valorar sus posibles ingresos de trabajo.

### 1. ACTIVIDAD Y OCUPACIÓN

Considerando que el perfil socioeconómico de la población es, junto a su crecimiento y más específicamente al de los hogares, un aspecto crucial en la relación población y viviendas, la aportación de este epígrafe es la de ordenar y revisar, bajo este enfoque, la información sociodemográfica.

En este propósito, de la estructura socioeconómica nos referiremos a dos aspectos fundamentales, la relación con la actividad y la ocupación:

-Las relaciones con la actividad nos dará el perfil de la sociedad que reside en a ciudad, la que forma parte del mercado de trabajo, o bien la que es sólo residentes (jubilados, menores, dedicados al hogar etc.) dependientes, 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.

### 1.1. 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.

La observación de las relaciones con la actividad tiene el interés social de identificar a los individuos en estas categorías básicas, y además muestra el ajuste del mercado de trabajo y la capacidad de movilizar los recursos humanos por el sistema productivo.



La estructura en relación con la actividad de la población que reside en Málaga, de acuerdo al último censo, se recoge en el cuadro 1, y su estructura básica se advierte en el gráfico adjunto.

Resumiendo los trazos principales (veáse cuadro 1) 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 suponersele (salvo a los rentistas<sup>1</sup>) dependientes económicamente. Entre ellos, parte importante es la población dedicadas a las tareas domésticas, unas 62.000 personas (esencialmente

<sup>1</sup>No necesariamente son dependientes económicamente. Entre ellos pueden estar incluidos rentistas, que es una categoría minoritaria, abarcada en el capítulo de "otra situación"

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 1

<b>Málaga. Población por su relación preferente con la actividad (Censo de 2001)</b>			
	<b>Toda la población</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>
<b>TOTAL</b>	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
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>238.848</b>	<b>140.076</b>	<b>98.772</b>
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
<b>TOTAL PENSIONISTAS</b>	<b>82.094</b>	<b>41.137</b>	<b>40.957</b>
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
<b>NO ACTIVOS Y NO PENSIONISTAS</b>	<b>200.772</b>	<b>69.832</b>	<b>130.940</b>

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 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.

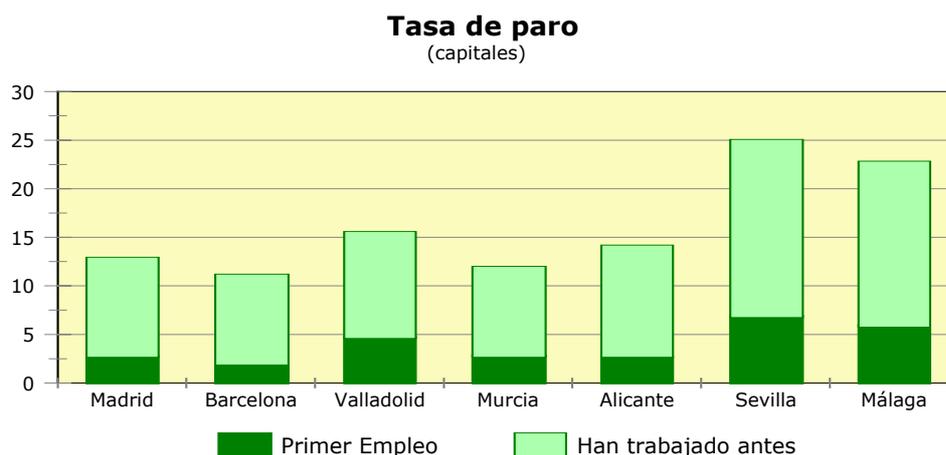
Cuadro 2

<b>Estructura de la población por su relación preferente con la actividad. Comparación de Málaga con el conjunto de población de las capitales españolas (% sobre el total de población)</b>						
	<b>Ambos géneros</b>		<b>Hombres</b>		<b>Mujeres</b>	
	<b>Capitales españolas</b>	<b>Málaga</b>	<b>Capitales españolas</b>	<b>Málaga</b>	<b>Capitales españolas</b>	<b>Málaga</b>
<b>TOTAL</b>	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
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>47,91</b>	<b>45,78</b>	<b>56,67</b>	<b>55,80</b>	<b>39,94</b>	<b>36,49</b>
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
<b>TOTAL PENSIONISTAS</b>	<b>17,12</b>	<b>15,74</b>	<b>18,07</b>	<b>16,39</b>	<b>16,25</b>	<b>15,13</b>
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
<b>NO ACTIVOS Y NO PENSIONISTAS</b>	<b>34,98</b>	<b>38,48</b>	<b>25,25</b>	<b>27,82</b>	<b>43,81</b>	<b>48,38</b>

En esta comparación, la imagen que dan de Málaga las cifras censales no difiere en lo esencial (las proporciones de activos, de clases pasivas o de otras situaciones) del conjunto de las capitales españolas. Pero respecto a la estructura media de éstas 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 aquellos 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 apuntó. 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 familiar disponible por habitante media baja (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.

Cuadro 3

<b>Relación preferente con la actividad de la persona de referencia de los Hogares</b>			
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 escolarizar, rentistas...)	854	

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.

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.

Cuadro 4

<b>Ocupados en el hogar en relación con la situación de la persona de referencia</b>			
Nº de ocupados del hogar	TOTAL	Persona de referencia	
		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	11336	1134
TOTAL	170.687	108.551	62.136

Cuadro 5

<b>Ocupados por hogar en relación con la edad de la persona de referencia</b>					
<b>Edad persona de referencia</b>	<b>Total</b>	<b>Ninguno</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3 o más</b>
75 años y más	15.866	13.234	2191	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
<b>Total</b>	<b>170.687</b>	<b>52.274</b>	<b>64.661</b>	<b>41.282</b>	<b>12.470</b>

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 con algún ocupado. Los restantes son hogares con dos personas ocupadas, o más. Pero los hogares que responden a la estructura de 3 o 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.

## 1.2. 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.

<b>Clasificación de la población por tipo de ocupación profesional (Censo de 2001)</b>					
<b>Tipo de ocupación</b> (a 1 dígito de la CNO 94)	<b>Número de ocupados en Málaga</b>			<b>Estructura (%)</b>	
	<b>Total</b>	<b>Hombre</b>	<b>Mujer</b>	<b>Total Málaga</b>	<b>Capitales Españolas</b>
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
<b>Total</b>	<b>188.527</b>	<b>115.641</b>	<b>72.886</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

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 (ver cuadro 1).

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 a 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 7

<b>Estructura de la población ocupada, por tipo de ocupación, en las ciudades de Madrid, Barcelona, Sevilla, Valladolid, Alicante y Málaga</b>						
<b>Tipo de ocupación</b> (1 dígito de la CNO 94)	<b>Madrid</b>	<b>Barcelona</b>	<b>Sevilla</b>	<b>Valladolid</b>	<b>Alicante</b>	<b>Málaga</b>
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 y...	14,22%	14,77%	16,83%	13,81%	18,46%	19,49%
Trabajadores en la agricultura y la 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%

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 7 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, representan 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%).

Cuadro 8

<b>Situación profesional de la población ocupada</b>			
	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 de cooperativas)	510	0,27	0,30
<b>TOTAL</b>	<b>188.527</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

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 esta 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 10). 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 a 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, también en los administrativos.

Cuadro 9

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	0
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

\* 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 en 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. 0 Fuerzas armadas

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

Aun son más heterogénea 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 son ocupaciones profesionales manuales muy diversas, incluida la categoría incluso de no cualificado.

## 2. ESTRATIFICACIÓN ECONÓMICA DE LA POBLACIÓN

La diferenciación social, especialmente en el aspecto que es más relevante al objeto que nos ocupa, que es 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.

## 2.1. Estructura de la población según ingresos salariales

La base de la valoración se presenta en el cuadro 11, 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 contemplada, que para el municipio de Málaga es la comunidad autónoma andaluza.

Cuadro 10

<b>Salarios. Encuesta de estructura salarial. Año 2002. Andalucía</b>			
	<b>Salarios</b>		
	<b>Media</b>	<b>Hombre</b>	<b>Mujer</b>
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.

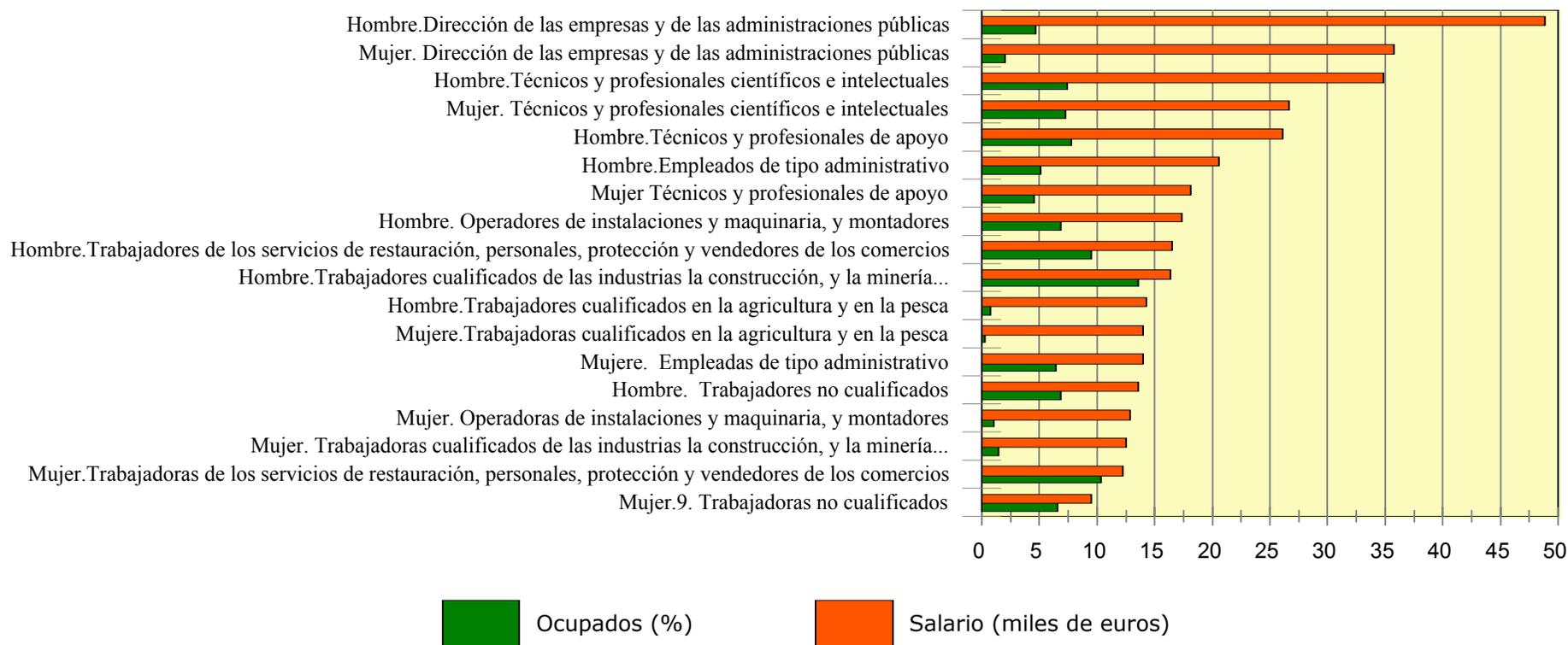
Observando la tabla hay dos fenómenos sobresalientes. El primero, la cuantía siempre inferior de los salarios femeninos, en una proporción notable, del orden del 25%. La segunda apreciación es relativa a los límites en que se contienen las diferencias salariales. Se escalan de 1 a 4,3, lo cual no refleja la verdadera dimensión de las diferencias (se trata de salarios medios) pero sí da la imagen de la diferente capacidad económica de la población ocupada.

En el cuadro 12 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 (ver gráfico) al ordenar la población censada en función de su nivel salarial.

Cuadro 11

<b>Municipio de Málaga. Relación de ocupados, por sexos, según tipo de ocupación y nivel de salario correspondiente</b>						
	<b>Total Ocupados</b>		<b>Hombres</b>		<b>Mujeres</b>	
	<b>Ocupados</b>	<b>Salario</b>	<b>Ocupados</b>	<b>Salario</b>	<b>Ocupadas</b>	<b>Salario</b>
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.

### Escala de salarios y ocupados Málaga



Como se dijo inicialmente, mención aparte en esta escala socioeconómica, merecen los pensionistas, que representan un 15% de la población, del orden de 82.000 habitantes, como ya se sabe. En el caso de 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 sitúan 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.<sup>2</sup>

Hay que añadir, respecto a la escala establecida, que a ella escapan otras rentas, y 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 presupuesto 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 aquella 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.

---

<sup>2</sup>No se ha intentado una clasificación en orden a sus ingresos, fundamentalmente porque es un contingente que presiona poco sobre el mercado de la vivienda

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 a 18.000 euros. Lo componen los varones que desempeñan ocupaciones profesionales manuales (industria y servicios) y las mujeres con profesiones técnicas, de apoyo<sup>3</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 tercios 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).

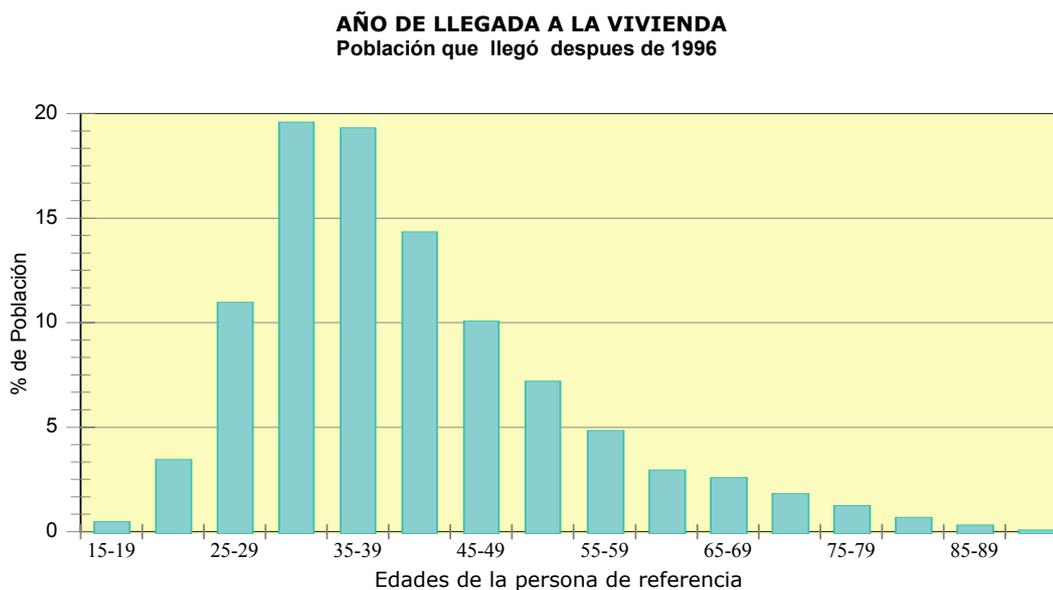
-Por encima de los 35.000 euros se sitúa menos del 10% de la población. Corresponden a directivos (hombres y mujeres) y hombres de ocupación profesional de técnicos-científicos. Este 10% tiene unos salarios medios comprendidos entre 34.800 y 48.600 euros. Pero entre ellos se cuenta la mayor proporción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

---

<sup>3</sup> A este estrato se puede asimilar una parte muy amplia de los pensionistas, los de nivel medio.

## 2.2. Los ingresos de la población joven

No es necesario insistir en la importancia de la población joven como demandante de vivienda. De hecho son los nuevos hogares (recien 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 despues de 1996 en relación a la edad de la persona de referencia del hogar).

Como una parte destacada de la demanda (140.000 personas están comprendidas entre 20 y 35 años según el padrón) la situación económica con la que se enfrentan al mercado de la vivienda tiene un significado particular.

Fijaremos la atención especialmente en la población de 25 años y más, por la parcial incorporación al mundo laboral de los más jóvenes. 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.

Cuadro 12

<b>Número de ocupados y tasa de ocupación en la población de 20 a 35 años</b>						
Grupos de edad	Total		Hombre		Mujer	
	Número	%	Número	%	Número	%
20-24 años	19.607	42,58	11.482	48,78	8.125	36,1
25-29 años	30.143	64,36	16.981	71,81	13.162	56,77
30-34 años	28.797	67,21	17.114	80,80	11.693	53,44

Respecto a este joven colectivo, en el cuadro 13 se presentan las estructuras ocupacionales, con la intención de apreciar los aspectos diferenciales respecto al conjunto de la población ya comentados.

Cuadro 13

<b>Estructura por ocupación profesional de la población de entre 25 y 35 años</b>					
	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	<b>22,72</b>	5.255	18,25	19,49
Trabajadores c. agricultura y en la pesca	157	0,52	192	0,67	0,80
Trabajadores c. 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

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, junto a lo señalado, una proporción muy elevada, mas de la cuarta parte del total, se integra en el capítulo genérico de trabajador de los servicios personales, de restauración protección y 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.

Cuadro 14

<b>Variación de los salarios en función de la edad</b>	
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

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 14), 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.

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 cuadro 15 y 16.

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.

Cuadro 15

<b>Población censada, de 25 a 29 años, ordenada según la estimación de los ingresos salariales de las ocupaciones profesionales</b>				
	Ocupados de 25 a 29 años			Salario (Medio-
	Núm.	%	% ac.	
<b>TOTAL</b>	<b>30.143</b>	<b>100</b>		13.345
Trabajadores no cualificados	3.457	11,5	11,5	8.334
Trabajadores c.agricultura y en la pesca	157	0,5	12,1	10.622
Trabajadores servicios de restauración...	6848	22,9	34,9	10.947
Trabajadores c. Industrias,construcción..	3755,00	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 las empresas...	1.127	3,8	100	35.347

Cuadro 16

<b>Población censada, de 30 a 40 años, ordenada según la estimación de los ingresos salariales de las ocupaciones profesionales</b>				
	Ocupados de 30 a 34 años			Salario (Medio-25%)
	Ocupados	%	% ac.	
<b>TOTAL</b>	<b>28.797</b>			12.678
Trabajadores no cualificados	3.436	11,95	11,95	7.917
Trabajadores c.agricultura y en la 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 las empresas...	1.734	6,03	100	33.579

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, pero no debe excluirse que la ciudad ejerza cierto filtro (exclusión cabría decir) en el asentamiento de los jóvenes de peores ingresos.

### 3. VALORACIÓN DE LA CAPACIDAD ECONÓMICA DE LA DEMANDA POTENCIAL

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.

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 o más años.

Cuadro 17

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

Los precios del mercado hipotecario son la referencia para valorar la capacidad de la demanda potencial. En el cuadro 17 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 como más favorables: interés fijo en el primer año (valorado en el 2,95%) y variable el resto (Euribor+0,39%).

Teniendo 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 reflejada 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 a la que se les ha asignado por los salarios de su ocupación profesional<sup>4</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 personas de menos 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 avanzada de ciclo de vida, que también se enfrenta a la adquisición, con frecuencia cuenta con el patrimonio que le 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

---

<sup>4</sup> 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 comprar 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.

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.

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 cual significa que la población de rentas más bajas no pueden asumir un endeudamiento de esta cuantía. 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 (no más 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 18. 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 18

<b>Capacidad de endeudamiento, según ingresos del hogar (ingresos únicamente salariales)</b>						
<b>Población según ingresos salariales</b>	<b>Un miembro trabajando</b>			<b>Supuesto de hogar con dos miembros trabajando</b>		
	<b>Ingresos anuales *</b>	<b>capacidad de endeudamiento</b>		<b>Ingresos anuales*</b>	<b>capacidad de endeudamiento</b>	
		<b>%</b>	<b>Cuota mensual</b>		<b>%</b>	<b>Cuota mensual</b>
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	40.000	40	1.333	70.000	40%	2.333

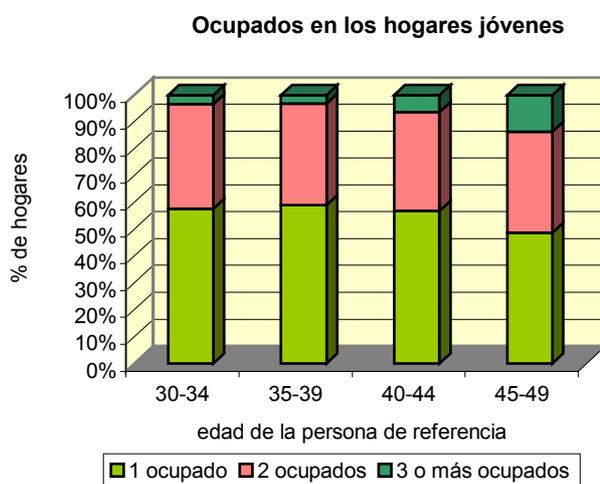
- \*Es el nivel superior de cada grupo, salvo el de máximos ingresos que es abierto
- \*\* El segundo miembro ocupado, se le ha supuesto con 2/3 de ingresos que el primero.

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 o 200.000 euros según sean 20 o 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 como se sabe 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 decil 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 la 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 sea un factor esencial en esta transformación.

## II. CARACTERES Y PRECIO DE LA VIVIENDA

La información disponible sobre el mercado de la vivienda en la ciudad revela un fuerte dinamismo, acentuado desde 1999 o 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 en lo que se refiere a la vivienda nueva, de modo que a pesar de la espiral en que asciende los precios, la creciente producción no está incidiendo en el aumento del stock.

Establecido el hecho de esta buena coyuntura inmobiliaria, queda la incognita 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 por un cúmulo de circunstancias diversas (situación del mercado de valores, revalorización de la vivienda, las 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 que interesa es saber hasta donde la estructura de la oferta deja dentro, o fuera, del mercado, a segmentos extensos de la sociedad urbana. Con esta finalidad plantearemos en este epígrafe algunos datos muy representativos de la estructura de la oferta.

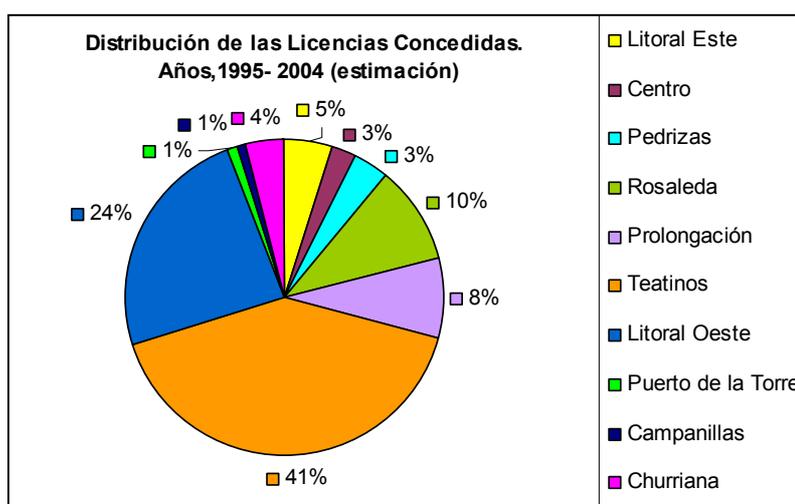
### 1. ESTRUCTURA DE LA OFERTA DE VIVIENDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN<sup>5</sup>

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.

<sup>5</sup> 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 Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga

Espacialmente la distribución de esta oferta es bastante irregular. Con los datos disponibles, que se refieren al periodo completo 1995 a 2004, se comprueba 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, con el 41% del total de la ciudad.



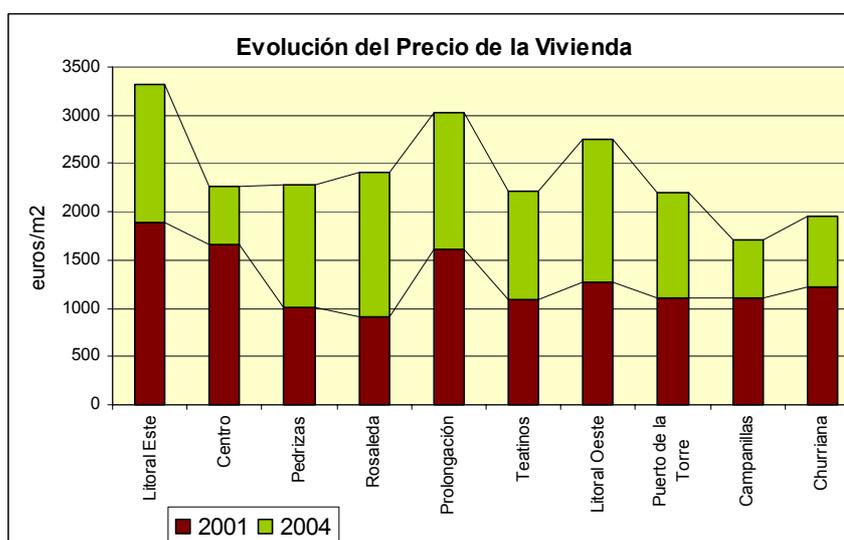
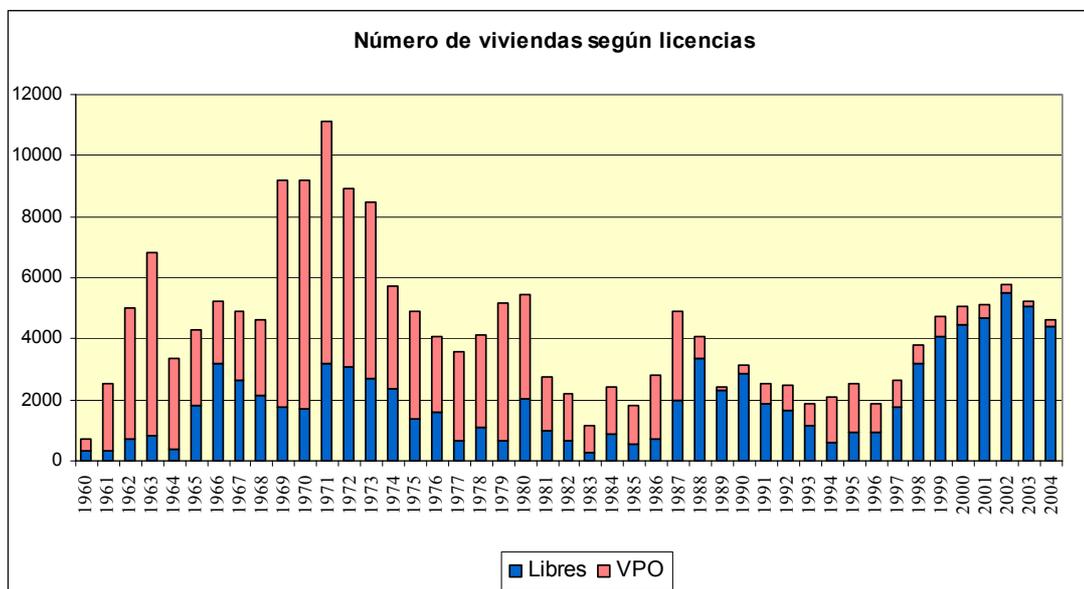
En comparación con Teatinos y Litoral Oeste, el peso de los restantes sectores urbanos resulta menos importante. No obstante, entre obra de renovación o desarrollo de nuevo planeamiento, un 18% de la edificación posterior a 1995 se ha producido sobre los sectores de Prolongación (8%) y Rosaleda (10). Y aunque más estabilizado, también el Litoral Este ha concentrado un 5% del total. Por el contrario, la oferta de nueva vivienda en los sectores periféricos es menos significativa.

De las circunstancias más destacadas de esta oferta es el carácter testimoniar 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.

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%.



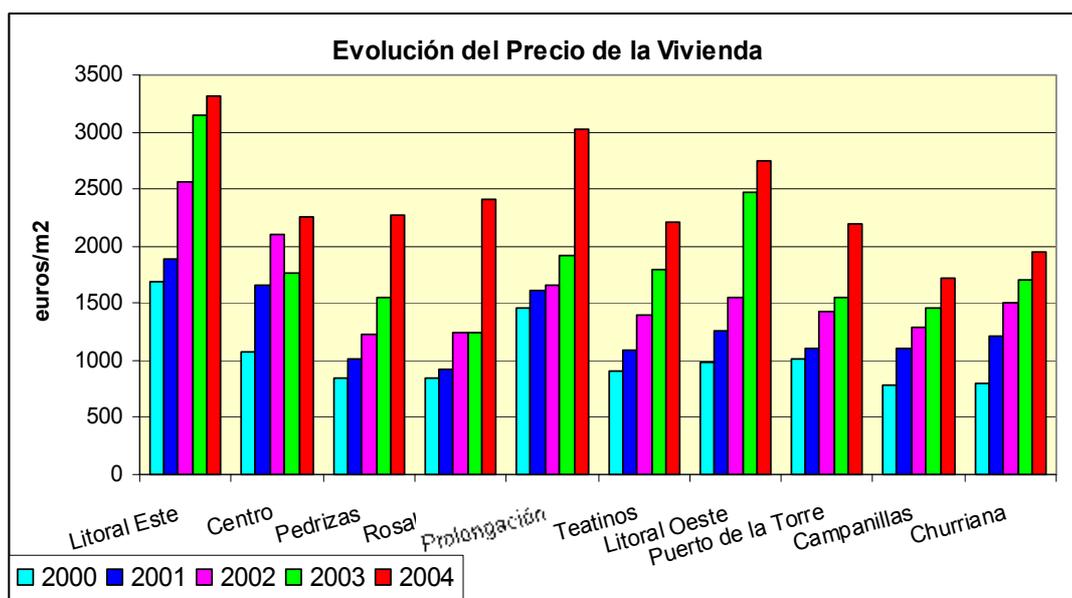
Por sectores geográficos las disparidades son sensibles, si bien coinciden en la tendencia al alza del precio. De su observación por sectores geográficos cabría retener los siguientes aspectos:

1º El precio de 2.000 euros por m<sup>2</sup> de vivienda, que 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.

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.

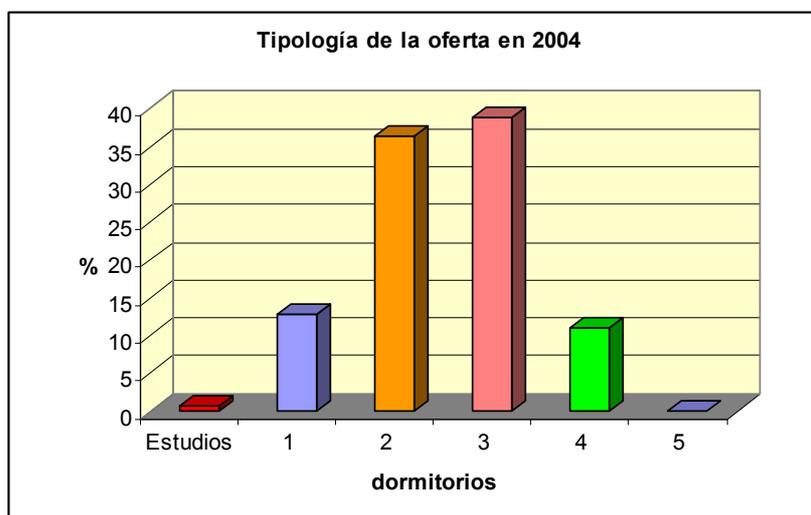
3º El m<sup>2</sup> de vivienda tiene precio por encima de los 2.500 euros, en tres sectores: Litoral Este, Litoral Oeste y Alameda. Hay diferencias entre ellos:

- 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>.

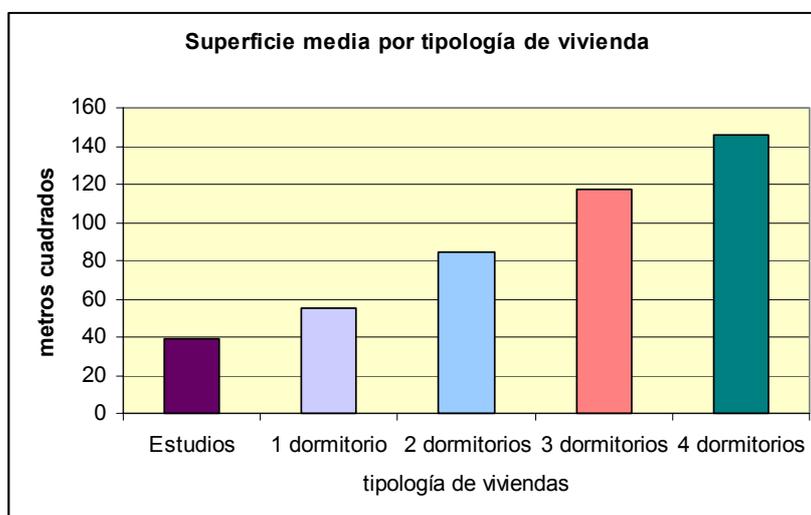


En los gráficos adjuntos se pueden observar las diferencias apuntadas y también el ritmo de su incremento entre 2000 y 2004. En la tendencia generalizada a alza, las disparidades se deben en una medida importante a los diferentes niveles de partida, (la secuencia se advierte mejor observando la serie 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).

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.



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



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

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 solo 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 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. En orden decreciente de excelencia, las cuatro categorías son las siguientes

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, y 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 incluidos, salvo el extremo norte tanto por los sectores de Rosaleda como de Pedrizas.

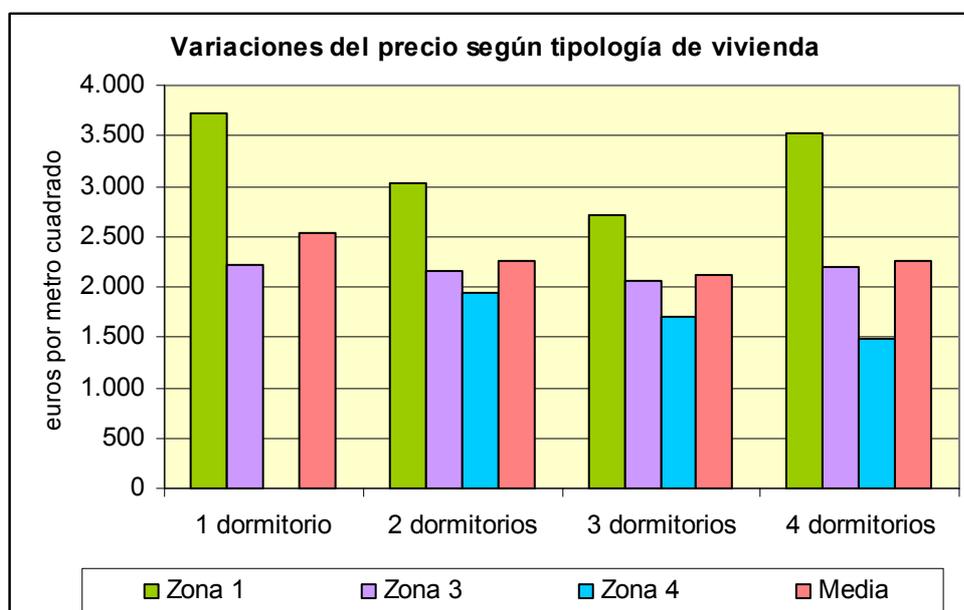
4ª Este extremo septentrional (Palma-Palmilla y Ciudad Jardín con las barriadas del entorno), forman la categoría cuarta. A ella se asimila Churriana.

Los precios que corresponde a cada tipo de zonas se recogen en el cuadro 19, con exclusión de las zonas de la categoría segunda, por no ser significativa la información de las zonas correspondientes, debido a la escasez de promociones a la venta en la etapa de elaboración del informe.

Cuadro 19

Superficie media y precio de la vivienda según tipología y zonas										
Categorías de área por características del mercado	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)



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

La variación de precios por metro cuadrado que se advierte 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 o 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 20 se han ordenado las ofertas de las diferentes tipología y zonas, en sentido ascendente, en cuanto a precio.

Cuadro 20

<b>Escala de precios de las viviendas ofertadas en 2004</b>			
<b>Zona (categoría)</b>	<b>Tipo</b>	<b>Superficie media m<sup>2</sup></b>	<b>Precio (euros)</b>
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

La comparación de estos precios, con la capacidad de endeudamiento de la población anteriormente analizada es elocuente del desajuste entre la oferta y 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 del tercio de población intermedio en rentas, y que supera las capacidades del tercio de población con rentas más bajas.

A pesar de la evidencia de este desajuste, se hace evidente igualmente que existe una demanda efectiva para estos productos, como demuestra la inexistencia de stock y la fácil y rápida comercialización de las promociones.

Hay dos elementos a considerar. Uno, que la capacidad económica de la población sea superior a la considerado en este ejercicio (bien porque la tasa de endeudamiento sea más elevada, bien por la disponibilidad de otros ingresos no

salariales), de modo que por este camino se amplie la base de la población que esté accediendo al mercado. Teniendo en cuenta los criterios con los que se ha hecho el cálculo, bastante maximalistas en cuanto a la valoración de la capacidad de endeudamiento, esta posibilidad parece poco probable para la población asalariada, no obstante, no hay que olvidar que un 15% de la población ocupada no trabaja por cuenta ajena, y sus ingresos pueden exceder claramente los límites de la valoración.

El segundo elemento a considerar es 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.

## **II.2. EL PARQUE DE VIVIENDAS USADAS, CARACTERES Y PRECIOS**

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 mercado de la vivienda.

Partiremos de un análisis de las características del parque de viviendas de la ciudad, de acuerdo a los datos censales de 2001. La observación de esta información permite la valoración de las principales características del parque existente. Por relación a ellas, pasaremos a estimar los precios de mercado, tomando como referencia una muestra sobre tasaciones realizadas en el año 2004.

### **II.2. 1. CARACTERES DEL PARQUE DE VIVIENDAS CENSADO**

La difusión completa, en 2004, de los resultados del censo de viviendas de 2001, hace de esta fuente la más exhaustiva y reciente para un análisis estructural de la vivienda en el municipio. La amplitud de la información aportada permite su análisis bajo perspectivas muy diferentes, con un valor informativo evidente. Por ese motivo, además de los rasgos generales más significativos que se exponen a continuación, se presenta un anexo final, como un dossier estadístico y gráfico, en el que se organiza

un volumen importante de información sobre las viviendas tanto por sus propias características, como por las de los edificios en que se contienen.

### **a) Volumen del parque**

*Número y tipo de viviendas.*- La amplitud del parque es el primer rasgo destacado. Se censaron en 2001 un total de 217.000 viviendas, una ratio elevada respecto al volumen de hogares (1,27 vivienda por hogar), que responde a la existencia tanto de vivienda de temporada, como a la no ocupación de otras muchas.

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.

Más importante en volumen, y de significado más discutible, es el conjunto de las viviendas vacías. Se cifran en 26.432 en 2001.

La valoración de la vivienda vacía, más allá de un margen que facilite la rotación del mercado, es siempre negativa, representa un capital amortizado, y expresa una deficiencia de funcionamiento del mercado.

La fracción de viviendas vacías construidas en la década anterior al censo es importante, un 20,%, pero es difícil justificarlas como situadas en trámite de ocupación, cuando las mayor parte contaban ya con más de tres años de edad, en el momento del censo, lo cual parece confirmar la importancia real de la adquisición de la vivienda nueva como mera inversión.

Por otra parte es destacadísima la proporción que corresponden a edificaciones de 1961 a 1980: el 48% del total de la vivienda vacía. Este hecho deja en evidencia un problema muy notable en el funcionamiento normal de las cadenas de vacantes. Parece demostrar que la movilidad residencial (y la desaparición de hogares), deja en vía muerta una importante proporción de viviendas que no entra en el mercado.

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 la de uso temporal.

En este aspecto, cabe destacar algunas diferencias de interés:

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 de viviendas secundarias (un11%).

2º También el Sector de Teatinos excede la media urbana en viviendas no principales. 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, en alquiler temporal) y la inversión de personas no residentes en el municipio.

3º Solamente en Bahía de Málaga la vivienda secundaria tiene un peso muy elevado, pero en pequeña proporción está presente en toda la ciudad. Destacando además de los ya señalados (Guadalhorce y Teatinos) los sectores de Churriana y Litoral Este.

Frente a estas diferencias, cabe también observar que los grandes sectores muy consolidados se aproximan a la media urbana en la proporción de viviendas convencionales y no principales.

## **b) Régimen de tenencia**

Un aspecto siempre de interés frente al mercado de la vivienda es la estructura del parque por régimen de tenencia. Málaga reproduce con todo rigor el modelo del país. Destaca la abrumadora mayoría de las viviendas en propiedad (82,4%) y la escasa participación de las restantes formas de tenencia.

El rasgo apuntado se repite con apreciable similitud en cada uno de sectores territoriales. De esta uniformidad, se despega de manera singular el Sector Centro, debido a la importante proporción de vivienda en alquiler que incluye, 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.

Destaca por tanto la debilidad del parque en lo referente a la vivienda en alquiler, tanto más deseable como encarecido el coste de la vivienda. La debilidad es cuantitativa y cualitativa:

-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 llega al 10%.

La generalización de la propiedad como régimen de tenencia, hace que las viviendas familiares convencionales estén ocupadas fundamentalmente por sus propietarios (140.363 sobre 170.680). Pero de ellos, si bien una mayoría la tiene en plena propiedad por compra o herencia, otra fracción importante, 43.272 hogares, tiene pagos aplazados.

En relación con la estabilidad de los ocupantes de la vivienda en propiedad, tiene interés la estructura de edad de las personas de referencia de los hogares. El peso fundamental corresponde a hogares cuyas personas de referencia se sitúan entre los 40 y 65 años. La proporción de los que son más jóvenes y mas ancianos es menor, su número es el siguiente:

- viviendas en propiedad de hogares avanzados en ciclo vital: 22.599
- viviendas en propiedad de hogares en ciclo vital joven: 32.938.

### **c) Características 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.). Por el contrario la tercera conclusión apunta a 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.

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

-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.

-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, que la dotación conjunta de

ascensor y garaje sólo la disfruten el 6% de las viviendas. Al respecto se pueden retener dos hechos:

-El 52% de las viviendas en edificios de 4, 5 o 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 vivienda en edificios de 10 a 20 viviendas, el 72% no tiene garaje. Y por lo que respecta a inmuebles que albergan a más de 40 viviendas, la situación es aun 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.

#### **d) Edad del parque de viviendas**

Junto a la dimensión, la edad es el carácter de mayor significado en orden a la valoración de la vivienda, por cuanto mide el periodo que resta de vida útil de la vivienda.

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.

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 de las dos última décadas del siglo XX, al que corresponde el 25% de las viviendas censadas en la ciudad. Las viviendas más recientes, las que se construyeron en la década precedente al censo, sólo representan el 12% del total.

Bajo este aspecto, el parque de viviendas acusa un cierto envejecimiento, si bien se consideran que están en buen estado en el 80% del total.

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.

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%.

-En relación con el peso fundamental de la edificación heredada del periodo de 1961 a 1981, las diferencias 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 Alameda.

-Los menos deudores de esta edificación, además del Sector Centro, son los sectores más periféricos y Teatinos. Por razones obvias tienen en contrapartida mayor proporción de viviendas construidas con posterioridad. 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.

### **e) Dimensión de la vivienda**

De las características de las viviendas convencionales, además de las ya sugeridas en función de las dotaciones del edificio, el rasgo que mejor identifica su diversidad es la dimensión de la vivienda.

Del análisis de la estructura del parque en función de la superficie se pueden destacar las siguientes observaciones:

-En primer lugar, la diversidad. 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 del parque.

-En segundo lugar, el predominio de la vivienda de menos de 90 m<sup>2</sup>, si bien la

vivienda muy reducida es poco frecuente (existen viviendas de menos de 30 m<sup>2</sup>, pero son escasas, unas 1.169).

-El perfil medio lo aporta el predominio de las viviendas (casi el 57% del total) cuyas dimensiones están comprendidas entre los 60 y 90 m<sup>2</sup>:

-El estrato de viviendas entre 76 y 90 m<sup>2</sup> forma el más destacado en valor absoluto . Son 53.439 viviendas que representan cerca de un tercio del total.

-A este estrato le siguen, en número, el de talla inmediatamente inferior: las viviendas que disponen de 61 a 75 m<sup>2</sup> (43.091 viviendas), representan el 25% del total.

Las diferencias entre los sectores geográficos son bastantes sensibles, siendo la más genérica la proporción más elevada de las viviendas grandes en los sectores periféricos, frente a la ciudad más consolidada, con excepción del Litoral Este.

Respecto a la estructura de la masa de viviendas de menos de 90 m<sup>2</sup>, hay otros matices que diferencian a los distintos sectores.

1º El peso un tanto inusual de la vivienda reducida en el Sector Centro. El 10% de su parque de viviendas está por debajo de los 45 m<sup>2</sup> y alcanzan el 25% el conjunto de las de 60 m<sup>2</sup> o menos. Coexisten con una proporción moderadamente superior a la media de viviendas grandes (abundante en la zona meridional remodelada), de modo que el segmento más abundante en la ciudad, el de los 60 a 90 m<sup>2</sup>, es menos característico en el Centro.

2º El predominio de las viviendas más reducidas, dentro del estrato amplio de viviendas de dimensión media, es característico del Litoral Oeste y Rosaleda. Así, las de 61 a 75 m<sup>2</sup> tienen su mayor acumulación en el Litoral Oeste, donde representan el 37% del parque, seguido de Rosaleda (28,3%).

3º Dentro de la mayor homogeneidad en la distribución que ofrecen las viviendas de 76 a 90 m<sup>2</sup>, destaca Teatinos por ser éste el estrato que mejor define su parque, al incluir en él al 40% de sus viviendas (diez puntos por encima de la media).

#### **f) Estructura por edad y dimensión del parque por sectores geográficos**

La conjunción de la antigüedad de la vivienda y la dimensión es como se ha indicado un factor clave de la tasación de la vivienda usada. Ha parecido de interés clasificar el parque de viviendas bajo ambos parámetros en los distintos sectores geográficos de referencia, y según la heterogeneidad advertida al respecto en su interior, con desagregación en subsectores dentro de ellos. Previa a esta descripción el cuadro 21 recoge los mismos elementos para el conjunto de la ciudad.

Cuadro 21

Número de viviendas existentes en 2001, según superficie útil y periodo de edificación										
Superficie útil de la vivienda	Periodo de construcción									SUMA
	Hasta 1900	1900-1920	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>
<b>SUMA</b>	<b>2.478</b>	<b>2.245</b>	<b>3.415</b>	<b>6.162</b>	<b>12.930</b>	<b>38.183</b>	<b>60.331</b>	<b>22.929</b>	<b>21.393</b>	<b>170.066</b>

Sin datos. 614 viviendas.

*Sector Centro.*- El 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 después de los setenta, y son menos frecuentes las viviendas de dimensión grande. Las promociones de los años noventa, de carácter social algunas, localizadas en la zona norte, han incidido en esta diferenciación.

Cuadro 22

Centro histórico									
Época de construcción	Hasta 45 m <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 151 m <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
<b>Suma</b>	319	399	425	717	592	417	299	303	3471
Norte del centro histórico									
Época de construcción	Hasta 45 m <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 151 m <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 1991 a 2000	68	203	388	152	36	20	9	3	878
<b>Suma</b>	412	638	1018	800	362	194	108	56	3589

*Sector Litoral Este.*- En el Sector Litoral Este, 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 del 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>, seguida 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>.

Cuadro 23

<b>Litoral Este hasta Jaboneros</b>									
<b>Época de construcción</b>	<b>Hasta 45 m<sup>2</sup></b>	<b>46-60 m<sup>2</sup></b>	<b>61-75 m<sup>2</sup></b>	<b>76-90 m<sup>2</sup></b>	<b>91-105 m<sup>2</sup></b>	<b>106-120 m<sup>2</sup></b>	<b>121-150 m<sup>2</sup></b>	<b>Más de 151 m<sup>2</sup></b>	<b>Suma</b>
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
<b>Suma</b>	<b>399</b>	<b>568</b>	<b>1048</b>	<b>2446</b>	<b>1922</b>	<b>1753</b>	<b>2123</b>	<b>2399</b>	<b>12657</b>
<b>Litoral Este a partir de Jaboneros</b>									
<b>Época de construcción</b>	<b>Hasta 45 m<sup>2</sup></b>	<b>46-60 m<sup>2</sup></b>	<b>61-75 m<sup>2</sup></b>	<b>76-90 m<sup>2</sup></b>	<b>91-105 m<sup>2</sup></b>	<b>106-120 m<sup>2</sup></b>	<b>121-150 m<sup>2</sup></b>	<b>Más de 151 m<sup>2</sup></b>	<b>Suma</b>
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
<b>Suma</b>	<b>373</b>	<b>602</b>	<b>1125</b>	<b>2420</b>	<b>1416</b>	<b>727</b>	<b>579</b>	<b>717</b>	<b>7959</b>

*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 Sector Litoral Oeste aun se ciñe más a los caracteres apuntados si bien en función de las épocas de construcción hay ciertas matizaciones en la dimensión de las viviendas.

Cuadro 24

<b>Sector Litoral Oeste</b>									
<b>Litoral Oeste: hasta Ronda Intermedia (Huelin)</b>									
<b>Época de construcción</b>	<b>Hasta 45 m<sup>2</sup></b>	<b>46-60 m<sup>2</sup></b>	<b>61-75 m<sup>2</sup></b>	<b>76-90 m<sup>2</sup></b>	<b>91-105 m<sup>2</sup></b>	<b>106-120 m<sup>2</sup></b>	<b>121-150 m<sup>2</sup></b>	<b>Más de 151 m<sup>2</sup></b>	<b>Suma</b>
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
<b>Suma</b>	<b>250</b>	<b>704</b>	<b>2133</b>	<b>3117</b>	<b>751</b>	<b>236</b>	<b>194</b>	<b>74</b>	<b>7460</b>
<b>Litoral Oeste: Sur Carretera de Cádiz</b>									
<b>Época de construcción</b>	<b>Hasta 45 m<sup>2</sup></b>	<b>46-60 m<sup>2</sup></b>	<b>61-75 m<sup>2</sup></b>	<b>76-90 m<sup>2</sup></b>	<b>91-105 m<sup>2</sup></b>	<b>106-120 m<sup>2</sup></b>	<b>121-150 m<sup>2</sup></b>	<b>Más de 151 m<sup>2</sup></b>	<b>Suma</b>
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
<b>Suma</b>	<b>204</b>	<b>1838</b>	<b>4295</b>	<b>3898</b>	<b>2085</b>	<b>1057</b>	<b>493</b>	<b>77</b>	<b>13947</b>
<b>Litoral Oeste: Norte Carretera de Cádiz</b>									
<b>Época de construcción</b>	<b>Hasta 45 m<sup>2</sup></b>	<b>46-60 m<sup>2</sup></b>	<b>61-75 m<sup>2</sup></b>	<b>76-90 m<sup>2</sup></b>	<b>91-105 m<sup>2</sup></b>	<b>106-120 m<sup>2</sup></b>	<b>121-150 m<sup>2</sup></b>	<b>Más de 151 m<sup>2</sup></b>	<b>Suma</b>
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
<b>Suma</b>	<b>211</b>	<b>1238</b>	<b>6700</b>	<b>4301</b>	<b>838</b>	<b>157</b>	<b>50</b>	<b>22</b>	<b>13517</b>

La zona situada al norte de la carretera de Cádiz es la que mayor uniformidad

ofrece en cuanto a dimensión y en edad de la edificación. La vivienda construida con anterioridad a 1960 es poco significativa, como tampoco 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: el capítulo más abundante los forman las más de 5.000 viviendas construidas en los setenta con dimensión entre 66 y 75 m<sup>2</sup>, seguido a distancia por las de la misma época entre 76 y 90 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.

El parque de viviendas al sur de Carretera de Cádiz es más diversificado, hay una herencia importante de la época autárquica (Girón, entre otras), y a la construcción de los sesenta y setenta, fundamental como es común a este Sector, se añade un bloque considerable de edificación posterior (Parque Mediterráneo, Paseo Marítimo etc.). Las tipologías tienen cierta fluctuación según las épocas, diversificándose en la edificación posterior a 1980.

*Sector de Prolongación Alameda.*-En el Sector de Prolongación Alameda los rasgos medios del 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, y 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.

Cuadro 25

Prolongación de la Alameda: Sector Carranque									
Época de construcción	Hasta 45 m <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 151 m <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
<b>Suma</b>	<b>409</b>	<b>1056</b>	<b>926</b>	<b>628</b>	<b>437</b>	<b>89</b>	<b>76</b>	<b>23</b>	<b>3644</b>
Prolongación de la Alameda: Sector Los Tilos-Unión-Cruz Humilladero									
Época de construcción	Hasta 45 m <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 151 m <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
<b>Suma</b>	<b>449</b>	<b>894</b>	<b>3346</b>	<b>2238</b>	<b>1133</b>	<b>481</b>	<b>136</b>	<b>47</b>	<b>8724</b>
Prolongación de la Alameda: Sector Polígono-Estación-Hilera									
Época de construcción	Hasta 45 m <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 151 m <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	38	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
<b>Suma</b>	<b>149</b>	<b>567</b>	<b>1450</b>	<b>2409</b>	<b>1628</b>	<b>844</b>	<b>728</b>	<b>406</b>	<b>8180</b>

Cuadro 25 (continuación). **Prolongación de la Alameda: Sector Oeste de la Ronda Intermedia**

Época de construcción	Hasta 45 m <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 151 m <sup>2</sup>	Suma
Anterior a 1900	3	1	11	66	21	0	0	0	102
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
<b>Suma</b>	<b>343</b>	<b>1136</b>	<b>2336</b>	<b>4377</b>	<b>1875</b>	<b>447</b>	<b>192</b>	<b>96</b>	<b>10802</b>

*Sector Pedrizas.* - El Sector de 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 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.

Cuadro 26

**Pedrizas: Sector Sur**

Época de construcción	Hasta 45 m <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 151 m <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
<b>Suma</b>	<b>316</b>	<b>948</b>	<b>2094</b>	<b>2075</b>	<b>1104</b>	<b>505</b>	<b>336</b>	<b>193</b>	<b>7571</b>

**Pedrizas: Sector de Ciudad Jardín**

Época de construcción	Hasta 45 m <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 151 m <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
<b>Suma</b>	<b>498</b>	<b>1196</b>	<b>3043</b>	<b>5143</b>	<b>1848</b>	<b>505</b>	<b>272</b>	<b>211</b>	<b>12716</b>

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 bordean 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 hace 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, de las cuales el 50% es de 60-75 m<sup>2</sup>.

*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.

Cuadro 27

<b>Rosaleda: Sector al Sur del Arroyo de los Ángeles</b>									
<b>Época de construcción</b>	<b>Hasta 45 m<sup>2</sup></b>	<b>46-60 m<sup>2</sup></b>	<b>61-75 m<sup>2</sup></b>	<b>76-90 m<sup>2</sup></b>	<b>91-105 m<sup>2</sup></b>	<b>106-120 m<sup>2</sup></b>	<b>121-150 m<sup>2</sup></b>	<b>Más de 151 m<sup>2</sup></b>	<b>Suma</b>
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
<b>Suma</b>	<b>815</b>	<b>2352</b>	<b>7796</b>	<b>8022</b>	<b>3509</b>	<b>1531</b>	<b>760</b>	<b>378</b>	<b>25161</b>
<b>Rosaleda: Sector al Norte del Arroyo de los Ángeles</b>									
<b>Época de construcción</b>	<b>Hasta 45 m<sup>2</sup></b>	<b>46-60 m<sup>2</sup></b>	<b>61-75 m<sup>2</sup></b>	<b>76-90 m<sup>2</sup></b>	<b>91-105 m<sup>2</sup></b>	<b>106-120 m<sup>2</sup></b>	<b>121-150 m<sup>2</sup></b>	<b>Más de 151 m<sup>2</sup></b>	<b>Suma</b>
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 1991 a 2000	6	13	67	247	46	11	4	0	394
<b>Suma</b>	<b>930</b>	<b>467</b>	<b>1493</b>	<b>3465</b>	<b>855</b>	<b>301</b>	<b>135</b>	<b>25</b>	<b>7671</b>

Al sector meridional corresponde la mayor parte del parque (unas 25.000 viviendas), de ellas 2/3 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> es apenas un 10% y con frecuencia es de los setenta. La vivienda reciente reproduce las mismas tipologías.

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. Resultado es que las tipologías son más favorables en este sector que en otras áreas de expansión (carretera de Cádiz, por ejemplo, con predominio de VPO) que no responden a este urbanismo asistencial.

*Sectores periféricos.* - En los siguientes cuadros se recogen para los sectores periféricos 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 mas elevada de viviendas grandes, que se debe en gran medida a la importancia mayor en ellos de las 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 pertinente es relativa a Teatinos. La vivienda censada en el sector, la existente en 2001, no es del todo representativa, pues en los cuatro años posteriores se ha duplicado el parque.

Cuadro 28

Teatinos									
Época de construcción	Hasta 45 m <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 151 m <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
<b>Suma</b>	130	481	1879	3094	1316	463	180	104	7646

Cuadro 29

Puerto de la Torre									
Época de construcción	Hasta 45 m <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 151 m <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
<b>Suma</b>	<b>84</b>	<b>196</b>	<b>529</b>	<b>1157</b>	<b>941</b>	<b>701</b>	<b>673</b>	<b>663</b>	<b>4944</b>

Cuadro 30

Guadalhorce									
Época de construcción	Hasta 45 m <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 151 m <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 1991a 2000	3	19	141	238	125	93	34	15	668
<b>Suma</b>	<b>31</b>	<b>80</b>	<b>344</b>	<b>710</b>	<b>392</b>	<b>233</b>	<b>139</b>	<b>81</b>	<b>2009</b>

Cuadro 31

Campanillas									
Época de construcción	Hasta 45 m <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 151 m <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 1991a 2000	26	35	89	227	205	101	80	43	806
<b>Suma9</b>	<b>266</b>	<b>208</b>	<b>369</b>	<b>1032</b>	<b>912</b>	<b>401</b>	<b>338</b>	<b>196</b>	<b>3722</b>

Cuadro 32

Churriana									
Época de construcción	Hasta 45 m <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 151 m <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 1991a 2000	11	71	84	148	154	84	46	36	634
<b>suma</b>	<b>86</b>	<b>283</b>	<b>336</b>	<b>835</b>	<b>580</b>	<b>294</b>	<b>232</b>	<b>157</b>	<b>2803</b>

Cuadro 33

Bahía de Málaga									
Época de construcción	Hasta 45 m <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 151 m <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 1991a 2000	5	29	201	102	56	50	66	61	570
<b>suma</b>	<b>26</b>	<b>82</b>	<b>308</b>	<b>367</b>	<b>218</b>	<b>144</b>	<b>180</b>	<b>280</b>	<b>1605</b>

## II.2.2. Estimación del precio de la vivienda usada

No existe un estudio sistemático sobre el mercado de la vivienda usada, con lo cual se desconoce un dato fundamental que es la oferta que efectivamente concurre al mercado. 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 de los precios y el alza aparente de la demanda.

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 estará contrastado con información obtenida sobre tasaciones y venta de viviendas usadas. El interés de un acercamiento al tema de este carácter es el de establecer un marco de referencia donde encuadrar las

divergencias que se constatan en la realidad, en parte por la información fragmentaria disponible, y en gran medida por la propia heterogeneidad de la oferta.

### a) Acercamiento teórico al precio de mercado de la vivienda usada

La estimación se ha efectuado en función de dos parámetros: la depreciación por edad de la vivienda y la categoría del parque, valorada ésta en función de los caracteres del parque existente en las distintas áreas.

Los pilares en que se fundamenta la estimación son por lo tanto: la referencia de la nueva construcción, la edad de la edificaciones, y la diversidad espacial de la categoría del parque existente.

*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 aplica de manera drástica. 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 en mal estado. Y habida cuenta de la diferente degradación según la calidad del edificio, y la revalorización provocada por los costes de las viviendas nuevas, en la práctica este índice de depreciación se acerca más por término medio al 0,5% por año, con tope máximo en el 25-30%.

De acuerdo a criterios aplicados en empresas de tasación en el momento actual podrían darse como medios los índices de depreciación contenidos en el cuadro 34, 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 34

<b>Definición de las categorías de las áreas por la puntuación en el índice de calidad de la vivienda</b>					
	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

*Diferenciación del precio según categoría del parque existente.* - 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 además de su diferente categoría.

En un segundo paso se ha buscado interpretar la diversidad del parque de viviendas existente en cada sector, para diferenciar los márgenes en que se pudiera

mover la oferta. Y habida cuenta que la referencia de precio se establece en función de la nueva edificación, además de la edad, la mayor o menor similitud entre las categorías del parque nuevo y del parque heredado, es fundamental al respecto.

La forma de operar ha consistido primeramente en clasificar las áreas urbanas en función de la categoría de su parque de viviendas. Posteriormente, se ha evaluado la diferencia que se aprecia entre la calidad del parque de nueva construcción y el heredado de cada categoría en los distintos sectores.

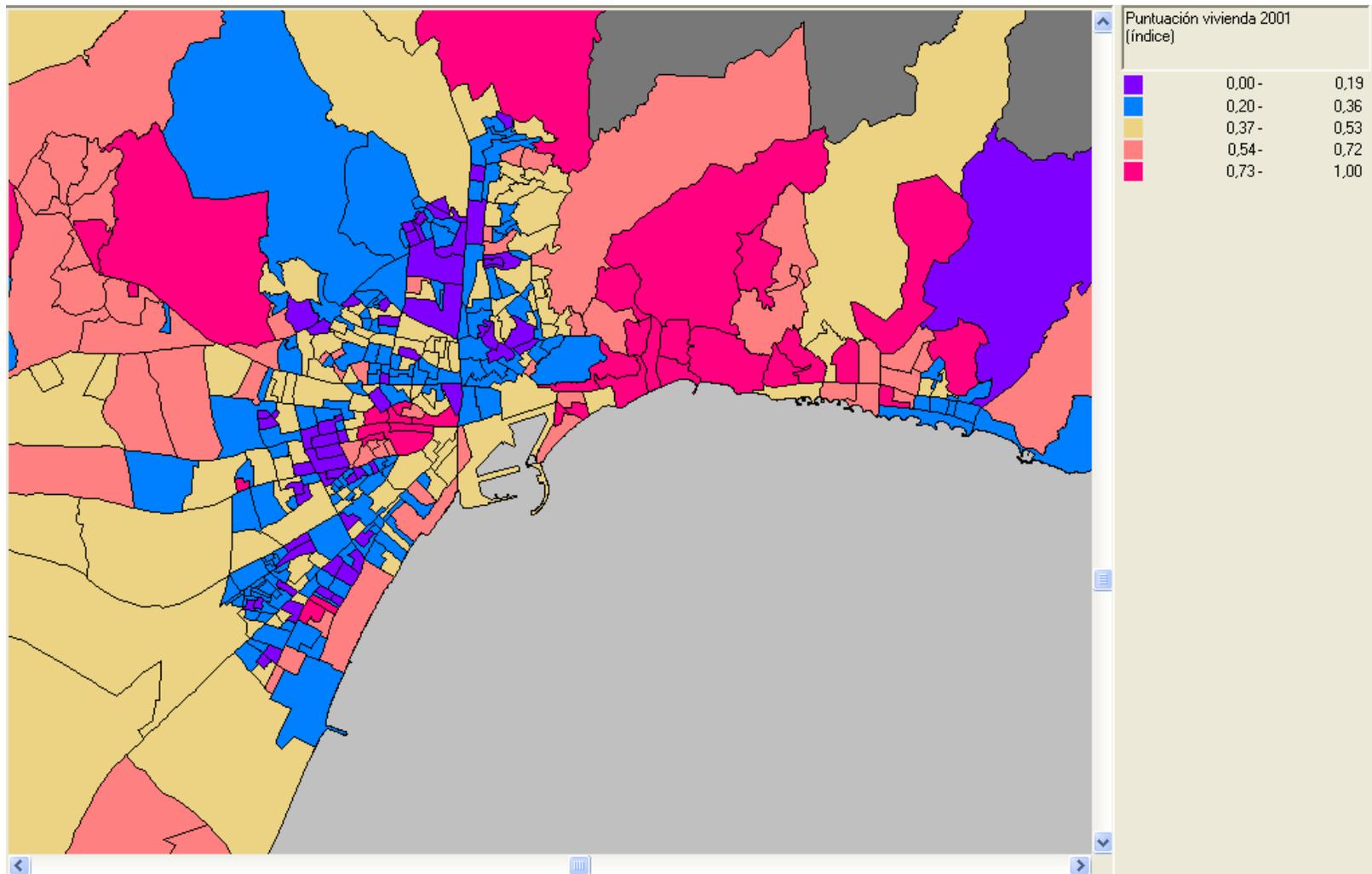
El análisis previo del parque de viviendas ha permitido sintetizar en forma de categorías de calidad el parque a nivel de pequeñas áreas (secciones urbanas). A este fin se ha elaborado un índice, con la agregación de variables relativas a la dimensión y dotación de la vivienda<sup>6</sup>. En función del índice, cuyo valor oscila entre 0 y 1, se han establecido cinco categorías de áreas por la calidad de su parque, tal como se refleja en el cuadro 35. Para confirmar la capacidad descriptiva del índice se adjunta una representación cartográfica del mismo, efectuada sobre la base de la Cartografía Censal de Andalucía.

Cuadro 35

<b>Definición de las categorías de las áreas por la puntuación en el índice de calidad de la vivienda</b>					
	Intervalos de puntuación del índice				
	0 a 0,2	0,21 a 0,4	0,41 a 0,6	0,61 a 08	0,81 a 1
Categoría	Muy baja	Baja	Media	Media alta	Alta

La clasificación de las áreas que componen los sectores geográficos entre estas categorías (ver cuadro 36) es ilustrativa de la elevada heterogeneidad interior, y trasluce 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.

<sup>6</sup> Las variables 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. Sobre la localización de sus respectivos valores, se adjunta en el apéndice una representación cartográfica

**Mapa 1. Puntuación de la vivienda según el índice agregado de las variables de tamaño y dotaciones**

Cuadro 36

<b>% De áreas de cada sector correspondientes a cada categoría</b>						
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

Una vez clasificadas las áreas geográficas en diversas categorías en función de su parque, se ha procedido a estimar por comparación, las diferencias de valor que pueden producirse entre cada una de ellas y los precios del mercado de la nueva vivienda en cada sector geográfico.

Los criterios aplicados en este proceso de la valoración, son los siguientes:

-Considerar, salvo la exención del Centro, 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 puede servir de referencia (sin contar la depreciación por antigüedad) para el parque del sector de categoría medio y medio alto.

-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.

-Un margen de variación entre calidades del orden del 40% dentro de cada sector. Este margen de variación, en el que no se incluye la depreciación por edad, viene sugerido por los precios de mercado, debido a que la promoción más reciente (particularmente en Prolongación, Litoral Oeste y Litoral Este) de

cierto nivel es de precio bastante elevado, por lo que se han agrandado las diferencias respecto a las viviendas de baja categoría de estos mismos sectores.

En el cuadro 37 se recogen los índices establecidos, y en el cuadro 38 los precios estimados en función del parque, sin corrección por antigüedad, resultado de la aplicación de dichos índices.

Cuadro 37

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

Cuadro 38

<b>Relación de precio entre la obra nueva y la existente en distintas áreas del sector sin corrección de edad (euros/metro cuadrado)</b>						
	<b>Precio Medio Nueva</b>	<b>Valor comparativo de acuerdo a categoría del parque</b>				
		<b>Baja</b>	<b>Media Baja</b>	<b>Media</b>	<b>Media alta</b>	<b>Alta</b>
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

Tales precios deben ser corregidos por la antigüedad, aplicando al valor asignado a las áreas según su categoría, el índice correspondiente de pérdida de valor por años de antigüedad.

Para ilustrar el margen de variación en que puede moverse el valor de mercado de la vivienda, por la acción combinada de calidad y antigüedad, se presenta el cuadro 34 el resultado de la aplicación de este ejercicio teórico, para los sectores urbanos más consolidados que son los que pueden incluir esta diversidad. En dicho cuadro se presenta (sombreado y en negrita) el precio medio de mercado actual. A partir del mismo en cada sector se calcula el precio medio por categoría del parque, que queda recogido en la primera fila. De ese valor de referencia por categorías, en filas sucesivas se recogen los valores respectivos tras aplicar el corrector o depreciador por antigüedad.

Cuadro 39

<b>Estimación del precio del metro cuadrado del parque de viviendas (euros)</b>						
		<b>Calidad del Parque Censado</b>				
<b>Centro</b>		<b>Baja</b>	<b>Media-baja</b>	<b>Media</b>	<b>Media alta</b>	<b>Alta</b>
<b>Vivienda Nueva: 2.261 euros/m<sup>2</sup></b>						
Valores de referencia medios		<b>1.809</b>	<b>2.035</b>	<b>2.261</b>	<b>2.487</b>	<b>2.713</b>
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
<b>Litoral Este</b>		<b>Baja</b>	<b>Media-baja</b>	<b>Media</b>	<b>Media alta</b>	<b>Alta</b>
<b>Vivienda Nueva: 3.316 euros/m<sup>2</sup></b>						
Valores de referencia medios		<b>1.990</b>	<b>2.653</b>	<b>2.984</b>	<b>3.316</b>	<b>3.648</b>
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
<b>Litoral Oeste</b>		<b>Baja</b>	<b>Media-baja</b>	<b>Media</b>	<b>Media alta</b>	<b>Alta</b>
<b>Vivienda Nueva: 2.755 euros/m<sup>2</sup></b>						
Valores de referencia medios		<b>1.653</b>	<b>2.204</b>	<b>2.480</b>	<b>2.755</b>	<b>3.031</b>
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
<b>Prolongación de Alameda</b>		<b>Baja</b>	<b>Media-baja</b>	<b>Media</b>	<b>Media alta</b>	<b>Alta</b>
<b>Vivienda Nueva: 3.026 euros/m<sup>2</sup></b>						
Valores de referencia medios		<b>1.816</b>	<b>2.421</b>	<b>2.723</b>	<b>3.026</b>	<b>3.329</b>
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

Cuadro 39 (continuación)

<b>Estimación del precio del metro cuadrado del parque de viviendas</b>						
		<b>Calidad del Parque Censado</b>				
<b>Pedrizas</b>		<b>Baja</b>	<b>Media-baja</b>	<b>Media</b>	<b>Media alta</b>	<b>Alta</b>
<b>Vivienda Nueva: 2.274 euros/m<sup>2</sup></b>						
Valores de referencia medios		<b>1.364</b>	<b>1.819</b>	<b>2.047</b>	<b>2.274</b>	<b>2.501</b>
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
<b>Rosaleda</b>		<b>Baja</b>	<b>Media-baja</b>	<b>Media</b>	<b>Media alta</b>	<b>Alta</b>
<b>Vivienda Nueva: 2.415 euros/m<sup>2</sup></b>						
Valores de referencia medios		<b>1.449</b>	<b>1.932</b>	<b>2.174</b>	<b>2.415</b>	<b>2.657</b>
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

## **b) Evaluación de los resultados de la estimación del precio de la vivienda usada**

El procedimiento seguido en la estimación se ha basado en unos criterios derivados de la observación del mercado que se han aplicado sistemáticamente a todas las áreas en función de las características del parque reflejadas en el censo de viviendas de 2001.

Por su carácter de aproximación teórica, 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 a este estrato mayoritario.

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

Para cotejar los precios estimados y los valores de mercado se ha tomado de referencia una muestra extensa de unas 550 tasaciones efectuadas en el año 2004, con información relativa a superficie y edad de construcción, 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 (estado de conservación, características 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 cierta correcciones. Respecto a la relativa coherencia, puede observarse comparativamente con los datos apuntados anteriormente, los límites de precios en que se mueve la oferta de acuerdo a la muestra manejada que se recogen en el cuadro 40. Respecto a las correcciones pertinentes, las que pudieramos considerar más notables son las siguientes.

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 1200 euros. De hecho en la estimación de los precios, solo 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 Almeda, 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 aun 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 cuando se trata de vivienda pequeña, tiene una incidencia particular en la estimación del precio de la edificación de baja calidad, debido a la existencia de unos umbrales mínimos de precio por vivienda

Fuera del sector de 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 calificadas de categoría abaja, en general pequeñas en dimensión. En consecuencia la ratio por m<sup>2</sup> resulta, en estos caso, más elevada que la estimada como valor medio, sin atención a la dimensión.

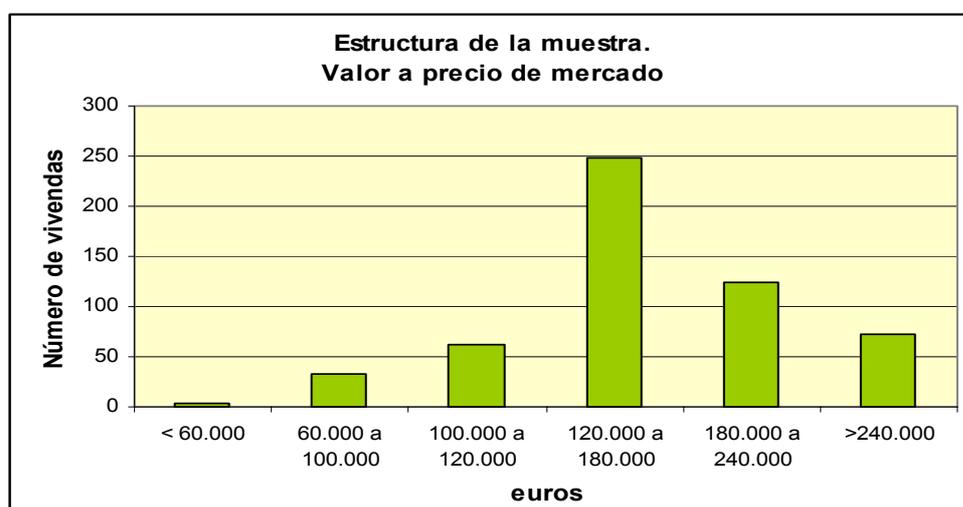
Cuadro 40

<b>Límites representativos de los márgenes de precios observados en la muestra</b>					
<b>SECTOR</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>Euros /m<sup>2</sup></b>	<b>Año de construcción</b>	<b>Precio total (euros)</b>	<b>Superficie CC.</b>
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. ANDALUCIA	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, Avenida	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 Defoe (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

b) La corrección a la baja del precio de mercado de las viviendas de categorías no altas y de dimensión de 100 o más metros cuadrados<sup>7</sup>.

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 o más m<sup>2</sup>.

La apreciación es que hay determinados toques de precio, según las áreas, que afectan negativamente a las de más superficie. El umbral no es tan rígido como el mínimo antes aludido, pero el predominio de la oferta inferior a 180.000 euros parece apuntar ese umbral en muchas barriadas de la zona norte y oeste de la ciudad, fuera de los principales ejes viales.



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 definida por el peso de la que puede definirse como de calidad media o media-baja, que se mueve 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.

<sup>7</sup> La no linealidad en el precio de la vivienda con su superficie opera también en las viviendas mayores, en sentido opuesto, al no aumentan su precio en proporción lineal a su dimensión. Lo cual reduce el valor de mercado respecto al estimado en muchos casos. Pero esta anomalía es mucho más difusa y deja de ser sensible cuando se trata de viviendas de calidad y de zonas preferentes.

Por debajo y por encima de estos valores la oferta es menos abundante. Las de menor precio se corresponden con viviendas de cierta antigüedad, con identificación clara con áreas catalogadas como de categoría baja por su parque.

Las segundas se dispersan 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 último capítulo de reventa de vivienda de precio alto, se incluyen transacciones de viviendas posteriores a 2001 (muy frecuente en el Sector de Teatinos) por el movimiento de especulación existente, que tiende a igualar el precio de la vivienda reciente con la de nueva ocupación.

## **CONCLUSIONES AL ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO DE LA POBLACIÓN Y DEL MERCADO DE LA VIVIENDA**

### **1º Una estructura socioeconómica con ciertas debilidades**

La estructura socioeconómica apunta a una serie de debilidades, de las que pueden retenerse las siguientes datos:

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. No es mayoritaria la situación de más de un miembro ocupado en el hogar. Del total de los hogares un 30% los encabezan personas inactivas (generalmente pensionistas, entre ellos, mayoritariamente jubilados) y sin ningún otro miembro del hogar trabajando. En el 70% restante hay algún miembro ocupado en el hogar, pero sólo en el 54,6% de estos hay más de un miembro ocupado.

### **2. Una proporción elevada 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, la de nivel salarial inferior, se sitúa entre unos márgenes de 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 a 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.

Bien es cierto que existe una actividad empresarial de diferente nivel que desempeña un 15% de la población activa, que con independencia de sus respectivas ocupaciones profesionales, puede engrosar el estrato de población de mayores ingresos.

## **2º 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 o 200.000 euros según sean 20 o 30 los años de amortización.

-Sólo el tercio de mayores ingresos puede acceder más confortablemente al mercado hipotecario. Para solo un 10% de la población puede acceder a créditos hipotecarios elevados y en plazos de amortización inferiores a 20 años.

## **3. Un mercado inmobiliario en alza, con una oferta anual de 5000 viviendas nuevas, sin stock alguno, a pesar del alza extraordinaria de precio.**

En este mercado destaca:

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.

-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. Un parque de viviendas usadas 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 censados, merecen ser destacados (además de la diversidad) los siguientes rasgos:

1º La amplitud del parque censado: 217.000 viviendas, 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 debe añadirse el volumen de viviendas construido con posterioridad a 2001, que ha podido elevar la ratio entre vivienda y población a 1 vivienda por cada 2,2 habitantes.

2º Con todas las consecuencias que ello implica, por los modelos constructivos (dominio de la VPO, por ejemplo) y de urbanización de la época, la parte fundamental del parque de viviendas censado 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.

El consecuencia el perfil más extendido lo aporta:

- El 55% de viviendas de los años sesenta y setenta
- El predominio de las viviendas (casi el 57% del total) cuyas dimensiones están comprendidas entre los 60 y 90 m<sup>2</sup>

Con este hecho se asocia cierta debilidad del parque heredado que se manifiesta en la deficiente dotación de dos instalaciones importantes, como ascensor y garaje.

### **4º 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 su vez la oferta de más calidad, es poco competitiva respecto a la nueva edificación.**

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. Éstas en general viviendas reducidas y de áreas de baja categoría en su parque.

A pesar de la diversidad de la oferta, 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.

La vivienda usada de más calidad es relativamente cara. El nivel medio podría establecerse entre 180.000 a 240.000 euros, para dimensiones diferentes.

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.

Destaca también 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.

## **6. Las conclusiones anteriores permiten hablar de dificultades de ajuste en el mercado**

De las observaciones anteriores sobre la capacidad de la demanda y el coste de la vivienda se desprende un desajuste, respecto al cual destacaremos tres reflexiones.

1º La importancia del mercado de vivienda usada para la alta proporción de personas que queda fuera del mercado de nueva vivienda. Así y todo su acceso a créditos de 120.000 euros o más, está condicionado a dos circunstancias:

- ocupación de dos miembros del hogar
- endeudamiento máximo dentro de su capacidad económica y adopción de hipotecas de larga duración.

2º Las condiciones del mercado parecen menos propicias al afincamiento en Málaga de los hogares jóvenes de la clase media urbana.

La opción por la vivienda usada no viene siendo 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 el

precio del parque existente, en unos casos, o el de la nueva edificación en otros.

En este contexto, el diferencial de precio de la zona periurbana, no siendo espectacularmente favorable, sigue siendo un elemento clave por que posibilita satisfacer la aspiración de vivienda de nueva edificación, en lugares sin deterioro urbano y/o sin problemas de identificación social.

El envejecimiento de las áreas centrales, parcialmente contrarrestado por el asentamiento de extranjeros, es un indicio de este problema en el mercado de la vivienda.

3º La extensión del parque y su variedad permitiría, no obstante, un mayor ajuste entre oferta y demanda, 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.

## **ANEXO GRÁFICO ESTADÍSTICO SOBRE EL PARQUE DE VIVIENDAS**

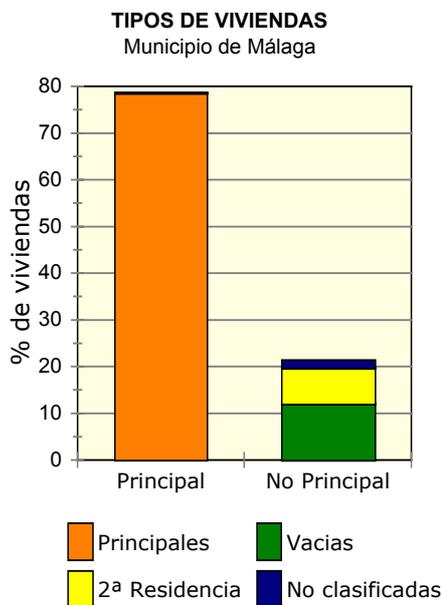
(CENSO DE 2001)



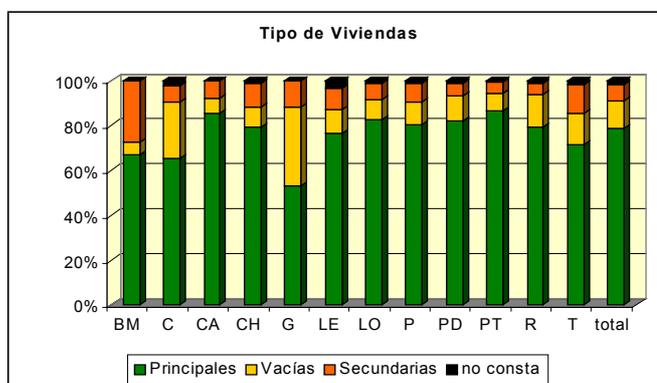
## II.II. ANEXO GRÁFICO ESTADÍSTICO SOBRE EL PARQUE DE VIVIENDAS

(CENSO DE 2001)

### 1. VOLUMEN Y OCUPACIÓN: CONVENCIONALES, SECUNDARIAS Y VACÍAS



Principales		170.687
No principales	Vacías	26.432
	2ª Residencia	16.621
	No clasificadas	3.339
	suma	46392
Total		217.079

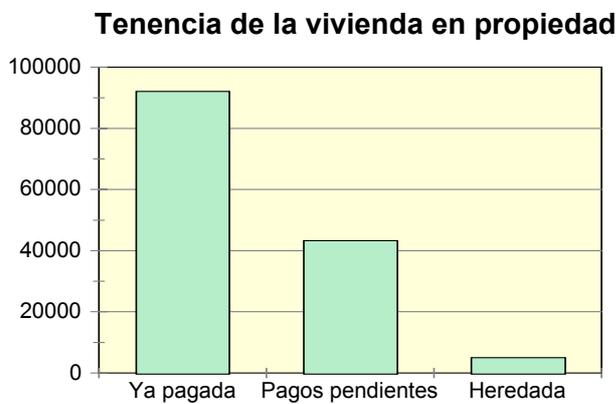
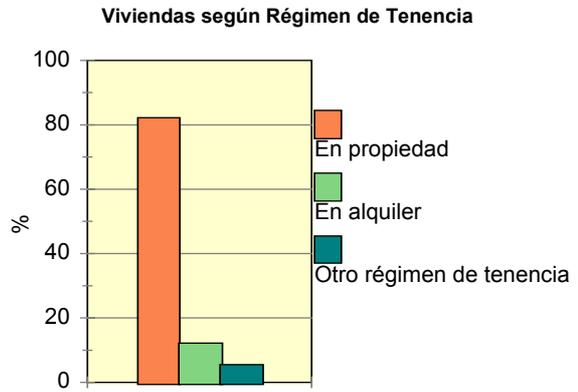


SECTOR	TOTAL	Principales	Vacías	Secundarias	No consta
Bahía de Málaga	2.397	1.606	134	650	7
Centro	11.398	7.420	2.902	829	246
Campanillas	4.377	3.740	292	333	12
Churriana	3.537	2.810	315	370	42
Guadalhorce	3.816	2.022	1.336	445	13
Litoral este	27.082	20.643	2.967	2.534	939
Litoral Oeste	42.364	34.951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

## 2. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA PRINCIPAL

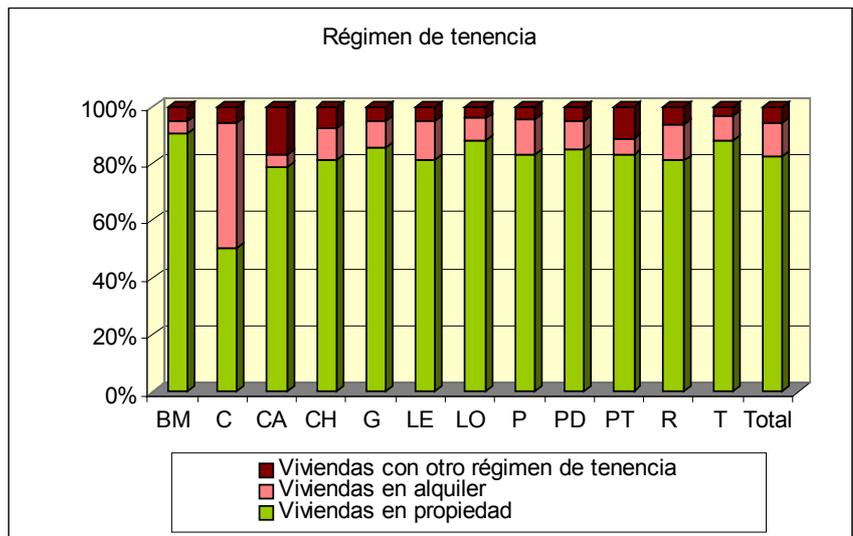
### 2.1. CLASIFICACIÓN POR RÉGIMEN DE TENENCIA

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



Tenencia de la Vivienda en Propiedad	
	Viviendas
Por compra y pagada	92.078
Por compra con pagos pendientes	43.272
Por herencia	5.013
Total	140.363

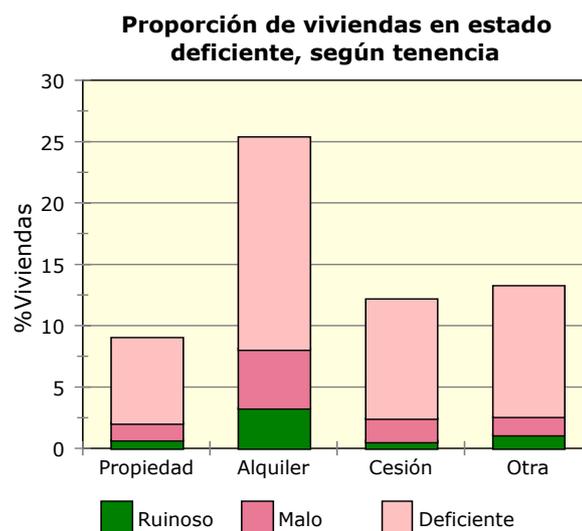
Viviendas en alquiler		
Sector	Número	%
BM	74	4,6
C	3292	44,4
CA	180	4,8
CD	322	11,5
G	188	9,3
LE	2771	13,4
LO	2796	8,0
P	3861	12,3
PD	2001	10,1
PT	265	5,4
R	4149	12,6
T	683	8,9
TOTAL	20583	12,1



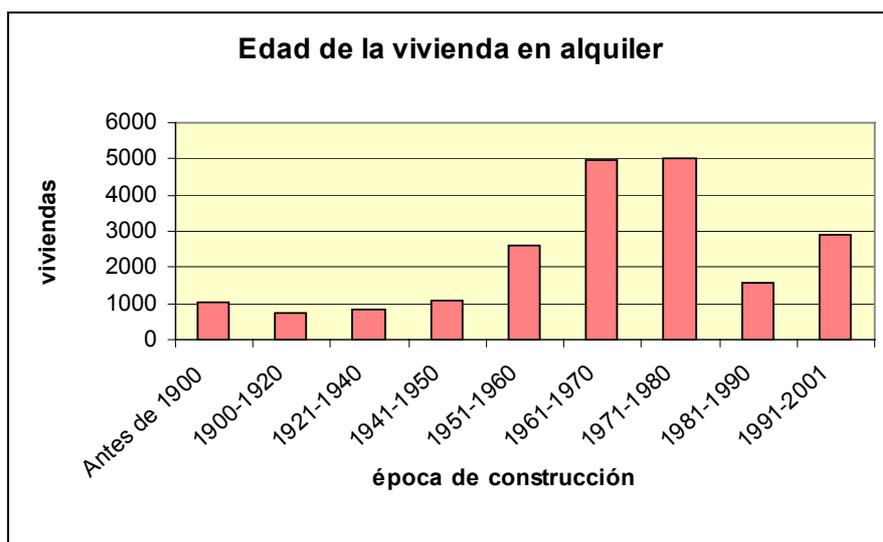
### 3. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA PRINCIPAL

#### 3.1. ESTADO DE LAS VIVIENDAS POR RÉGIMEN DE TENENCIA

	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>



#### 3.2. EDAD DE LA VIVIENDA DE ALQUILER

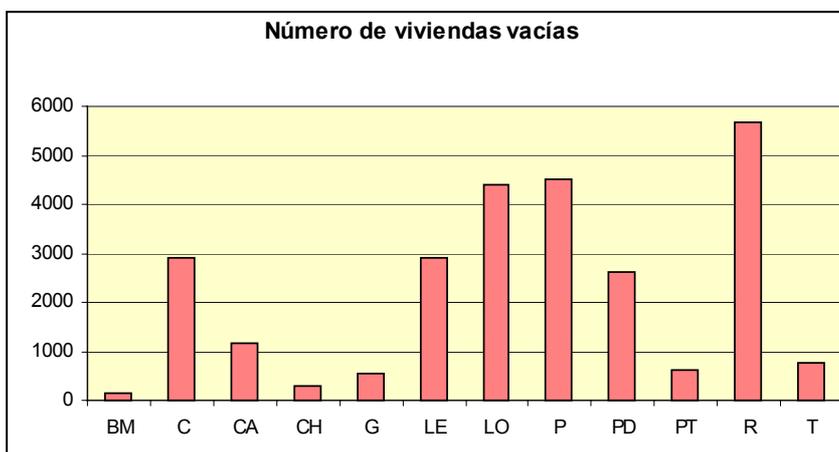


Periodo	Número
Antes de 1900	1022
1900-1920	752
1921-1940	838
1941-1950	1085
1951-1960	2589
1961-1970	4972
1971-1980	4992
1981-1990	1557
1991-2001	2909

## 4. VIVIENDAS VACÍAS

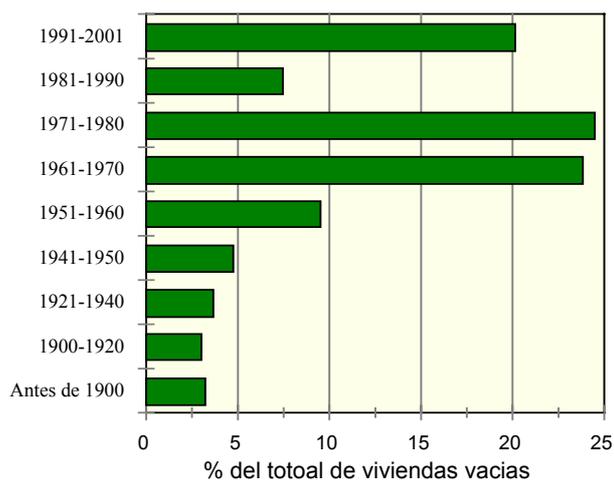
### 4.1. DISTRIBUCIÓN POR SECTORES DE LA VIVIENDA VACÍA

SECTOR	Viviendas vacías
BM	135
C	2902
CA	1153
CH	297
G	537
LE	2905
LO	4403
P	4502
PD	2628
PT	627
R	5672
T	752
total	<b>26512</b>



### 4.2. VIVIENDAS VACÍAS Y EDAD DE CONSTRUCCIÓN

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



Viviendas familiares vacías por año de construcción del edificio		
Año de construcción		Viviendas
1	Antes de 1900	835
2	1900-1920	760
3	1921-1940	946
4	1941-1950	1236
5	1951-1960	2480
6	1961-1970	6270
7	1971-1980	6433
8	1981-1990	1955
9	1991-2001	5283
No es aplicable		234
total		26.432

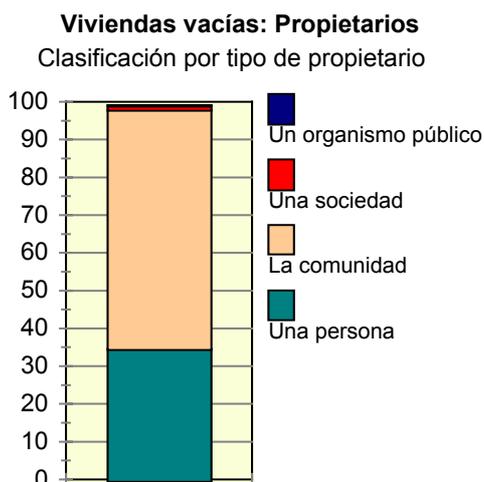
## 4. VIVIENDAS VACÍAS

### 4.3. VIVIENDAS VACÍAS POR ESTADO DEL EDIFICIO Y PROPIETARIO

Estado del edificio	Viviendas
TOTAL	26432
Ruinoso	560
Malo	903
Deficiente	3206
Bueno	21529
No es aplicable	234



### 4.4. VIVIENDAS VACÍAS POR TIPO DE PROPIETARIOS



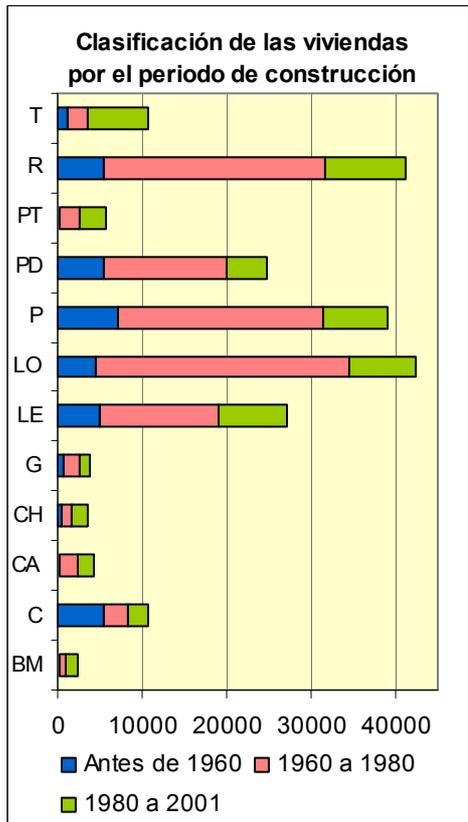
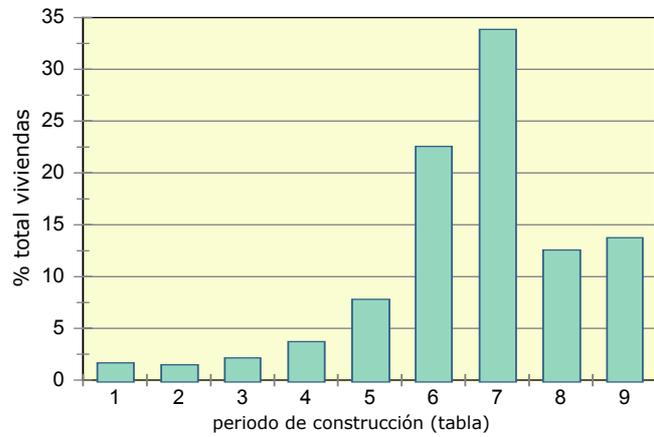
Clase de propietario	Viviendas Vacías
TOTAL	26.432
Una persona	.9159
La comunidad	16.724
Una sociedad	307
Un organismo público	8
No es aplicable	234

## 5. CLASIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS POR CARACTERES DEL EDIFICIO

### 5.1. AÑO DE CONSTRUCCIÓN

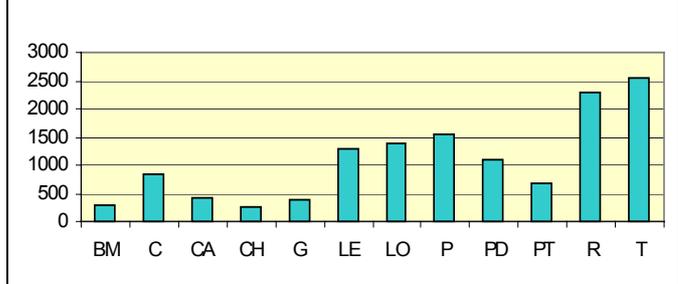
Año de construcción	total
1 Antes de 1900	3.598
2 1900-1920	3.228
3 1921-1940	4.670
4 1941-1950	8.074
5 1951-1960	16.926
6 1961-1970	48.993
7 1971-1980	73.516
8 1981-1990	27.255
9 1991-2001	29.853
No es aplicable	966
total	217.079

Viviendas por año de construcción



Época de Construcción			
SECTOR	Antes de 1960	1960 a 1980	1980 a 2001
Bahía de Málaga	232	726	1.439
Centro	5.559	2.842	2.413
Campanillas	286	2.046	2.024
Churriana	524	1.133	1.870
Guadalhorce	653	1.971	1.143
Litoral este	4.935	14.021	8.089
Litoral Oeste	4.617	29.884	7.833
Prolongación Alameda	7.256	24.132	7.592
Pedrizas	5.464	14.522	4.796
Puerto de la Torre	200	2.356	3.163
Rosaleda	5.462	26.249	9.576
Teatinos	1.126	2.485	7.047
Total	36.312	122.367	56.984

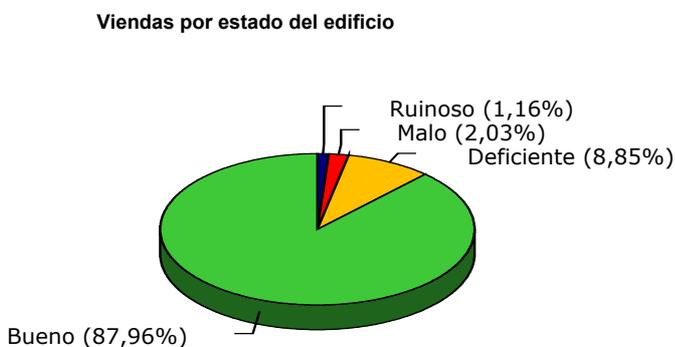
Viviendas construidas en los años 1995 a 2001



## 5. CLASIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS POR CARACTERES DEL EDIFICIO

### 5.2. ESTADO DEL EDIFICIO

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



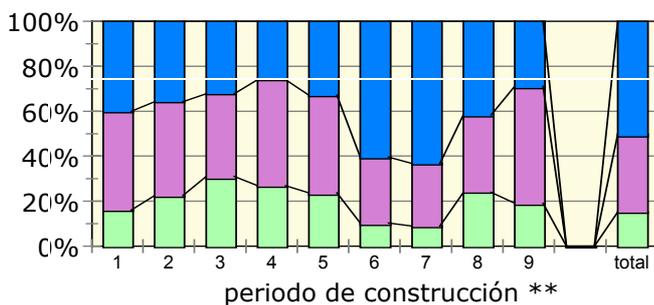
### 5.3. VIVIENDAS POR TIPO DE EDIFICIO (DE VIVIENDAS, MIXTO...)

Tipo de edificio	Número de Viviendas		
	Total	Principales	No principales
TOTAL	217.079	170.687	46.392
Edificios de una sola vivienda	32.780	25.797	6.983
Edificio de viviendas plurifamiliar	75.490	58.468	17.022
Edificios de no solo vivienda familiar	108.809	86.422	22.387

Tipo de edificio y año de construcción  
% de las viviendas

\*\*periodo de construcción

1	Antes de 1900	6	1961-1970
2	1900-1920	7	1971-1980
3	1921-1940	8	1981-1990
4	1941-1950	9	1991-2001
5	1951-1960		



- Edificios de una sola vivienda
- Edificios de viviendas plurifamiliar
- Edificios de no sólo viviendas

## 5. CLASIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS POR CARACTERES DEL EDIFICIO

### 5.4. NÚMERO DE VIVIENDAS DEL EDIFICIO

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
TOTAL	217.079



### 5.5. DOTACIONES DE EDIFICIO

#### 5.5.1. Dotación de agua corriente

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



#### 5.5.2. Dotación de evacuación de aguas residuales



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

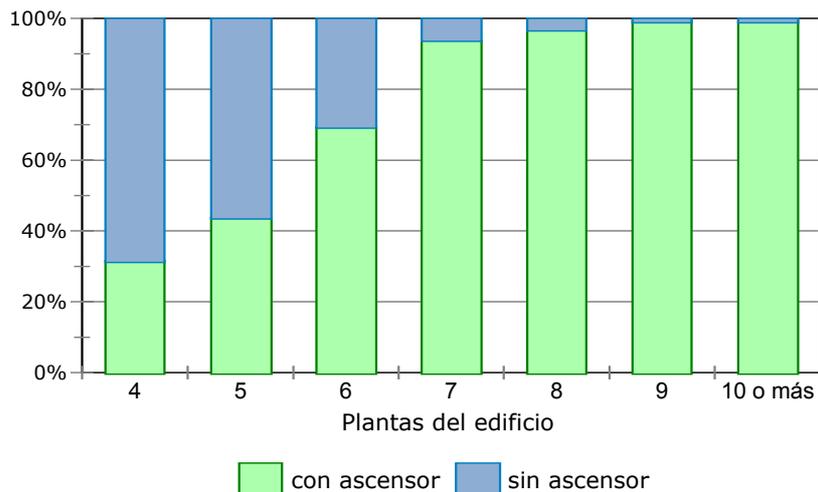
## 5. CLASIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS POR CARACTERES DEL EDIFICIO

### 5.5.3. Dotación de ascensor

Disponibilidad de ascensor	Viviendas
TOTAL	217.079
Con ascensor	131.591
Sin ascensor	84.522
No es aplicable	966



### Viviendas según plantas y ascensor

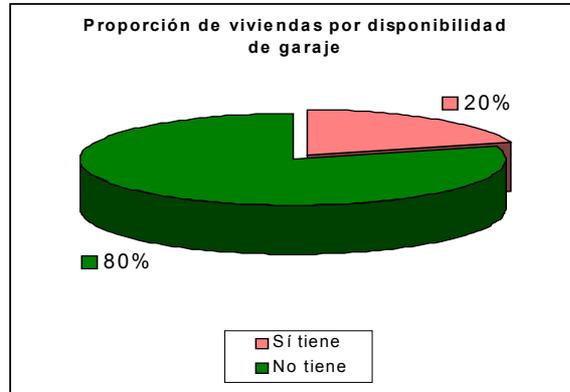


Viviendas según número de plantas y dotación de ascensor del edificio				
Nº de plantas	Viviendas			
	Total	Con ascensor	Sin ascensor	No aplicable
TOTAL	217.079	131.591	84.522	966
1	18.747	0	18.671	76
2	23.657	352	23.164	141
3	10.953	1.243	9.653	57
4	15.407	4.852	10.478	77
5	26.514	11.518	14.781	215
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 o más	56.246	55.855	361	30

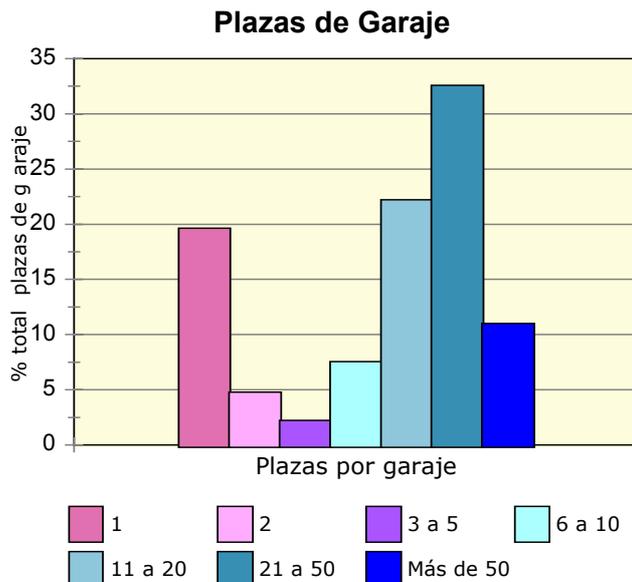
## 5. CLASIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS POR CARACTERES DEL EDIFICIO

### 5.5.4. Dotación de garaje

Disponibilidad de garaje	Viviendas
TOTAL	217.079
con garaje	44.277
Sin garaje	171.836



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%



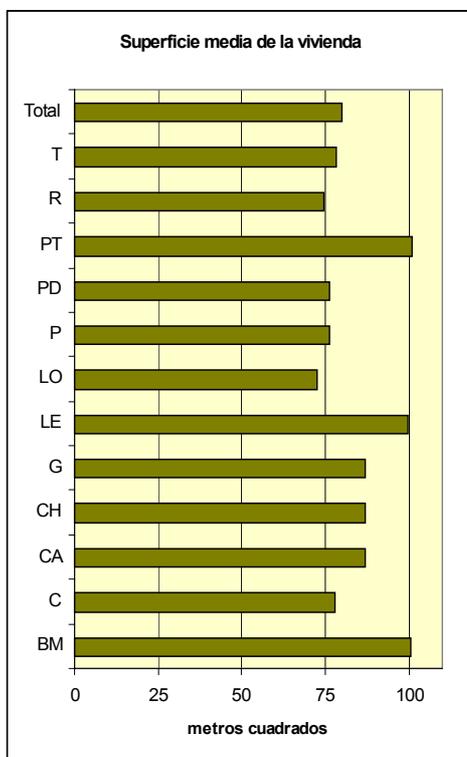
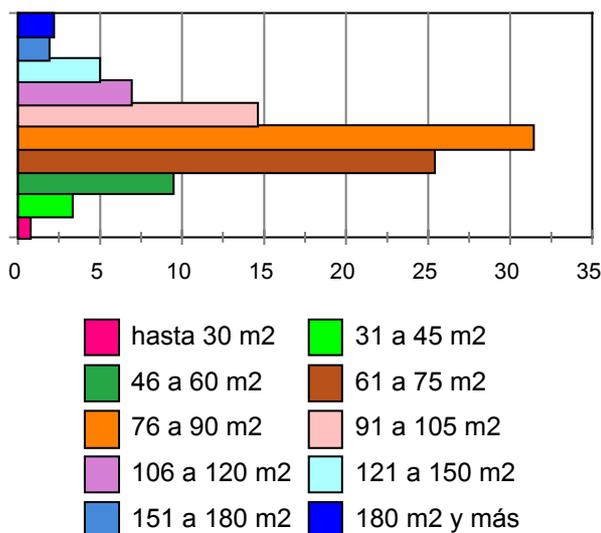
Plazas de Garaje	Viviendas		
	Totales	Principales	
Número de plazas	1	8.696	7.659
	2	2.122	1.852
	3 a 5	983	785
	6 a 10	3.337	2.618
	11 a 20	9.836	7.595
	21 a 50	14.434	10.402
	Más de 50	4.869	3.789
suma	44.277	34.700	
Viviendas sin garaje	172.802	135.987	
Total	217.079	170.687	

## 6. TAMAÑO DE LA VIVIENDA

### 6.1. SUPERFICIE

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

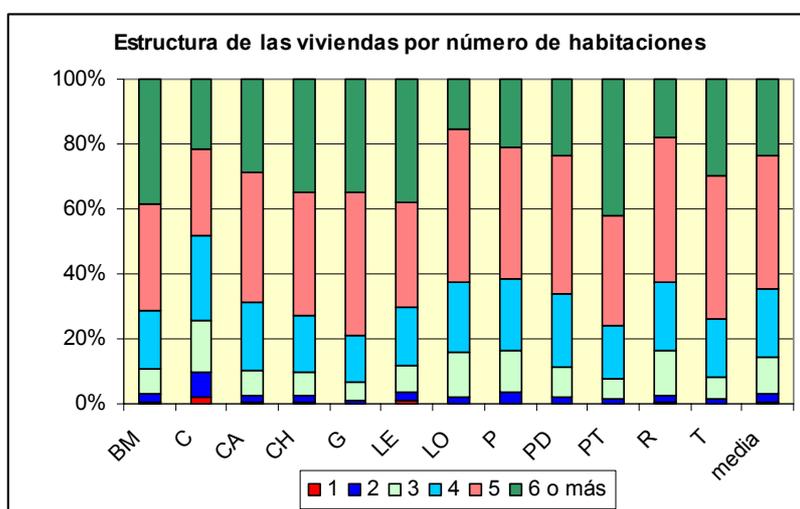
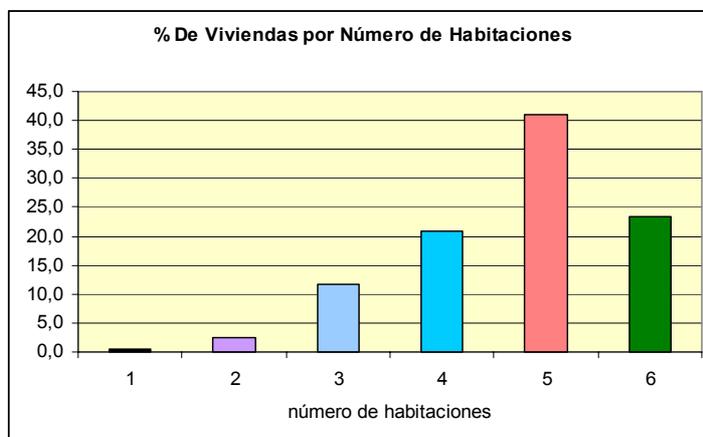
Superficie de las viviendas  
(% según dimensión)



Clasificación de las viviendas por superficie							
	<45 m <sup>2</sup>	46 a 60 m <sup>2</sup>	61 a 75 m <sup>2</sup>	76 a 90 m <sup>2</sup>	91 a 120 m <sup>2</sup>	121 a 180 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup> y más
BM	26	82	309	367	363	280	180
C	762	1064	1475	1584	1678	671	186
CA	273	208	369	1038	1316	459	77
CH	88	283	337	835	877	317	73
G	31	80	345	713	630	183	40
LE	775	1170	2179	4870	5822	3945	1883
LO	665	3785	13140	1132	5127	875	38
P	1350	3658	8071	9677	6955	1536	171
PD	803	2021	4907	7169	3938	845	167
PT	84	196	531	1162	1646	969	372
R	1747	2822	9296	1150	6216	1130	178
T	130	481	1879	3096	1783	233	51
Total	6733	15850	42838	5333	3635	1144	3416

## 6.2. NÚMERO DE HABITACIONES (Incluye cocina, estar y dormitorios)

Número de habitaciones	
Habitaciones	Viviendas
1	721
2	4404
3	19675
4	35521
5	69826
6 o más	39816

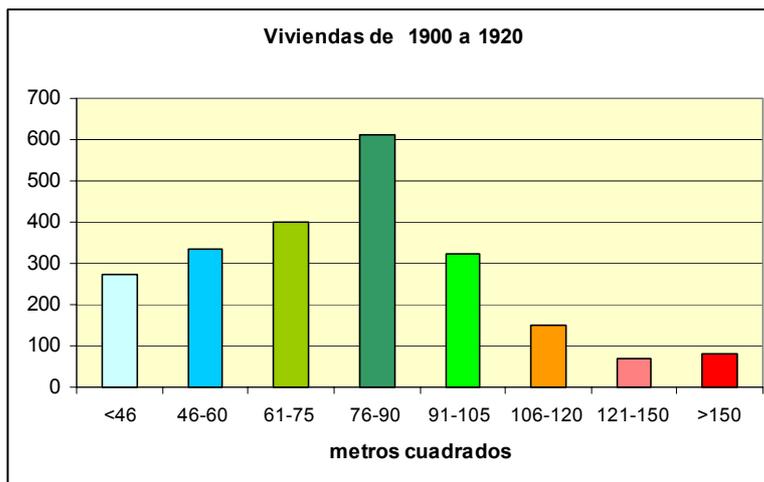
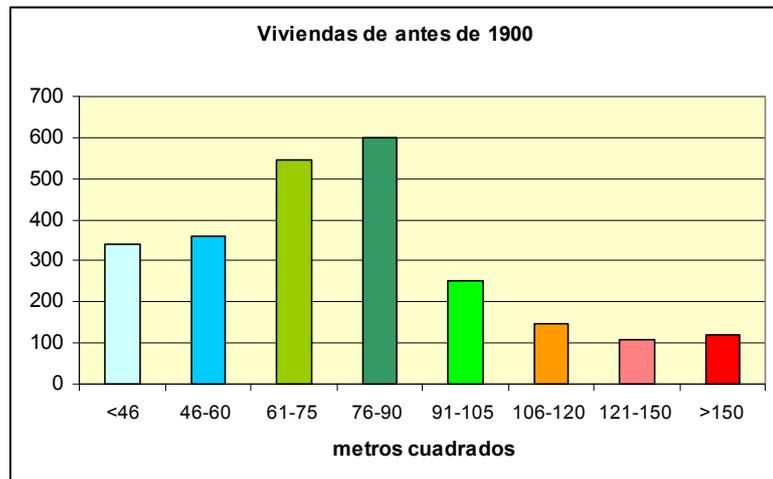


Media de habitaciones por vivienda	
BM	5,3
C	4,5
CA	5,1
CH	5,3
G	5,4
LE	5,3
LO	4,7
P	4,8
PD	5,0
PT	5,5
R	4,8
T	5,2
Media	4,9

	Número de viviendas por número de habitaciones						total
	Habitaciones						
	1	2	3	4	5	6 o más	
BM	10	38	126	285	527	621	1606
C	147	558	1207	1937	1984	1587	7420
CA	21	82	283	793	1479	1082	3740
CH	9	63	197	498	1060	983	2810
G	5	15	112	291	892	707	2022
LE	192	534	1722	3692	6698	7805	20643
LO	84	718	4829	7509	16402	5409	34951
P	73	1113	4011	6877	12767	6578	31419
PD	31	327	1881	4526	8369	4715	19849
PT	9	71	306	820	1677	2078	4961
R	128	788	4474	6928	14598	5974	32890
T	12	97	528	1364	3372	2278	7652

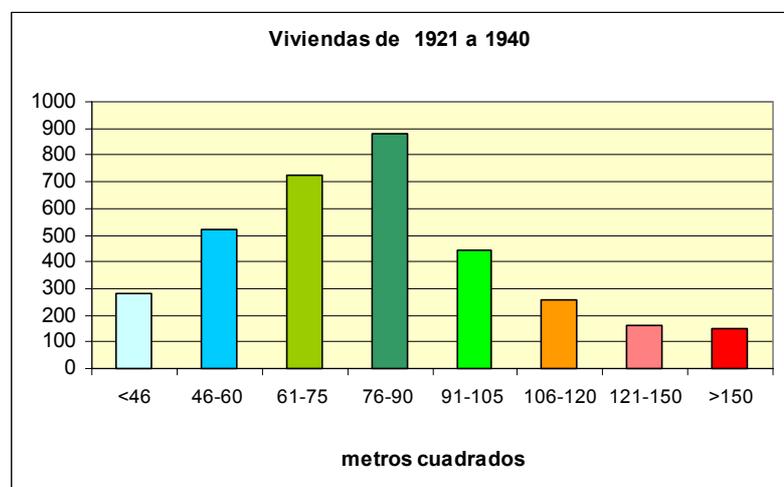
## 7. CLASIFICACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS POR EDAD Y SUPERFICIE ÚTIL

### 7.1. Construidas antes de 1900



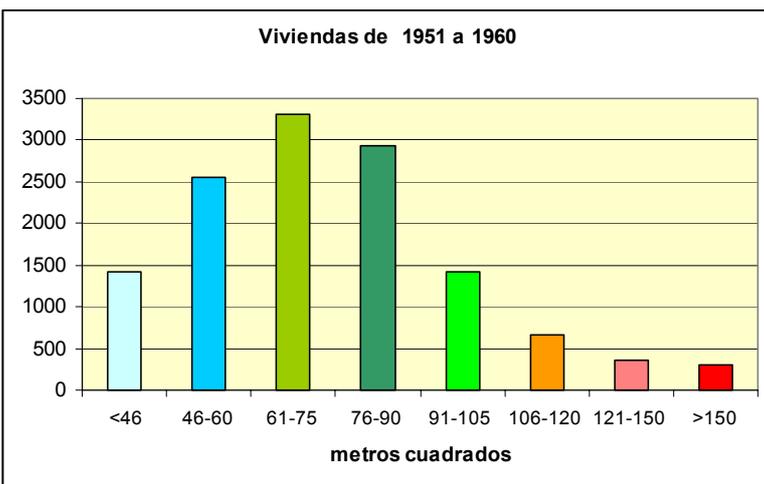
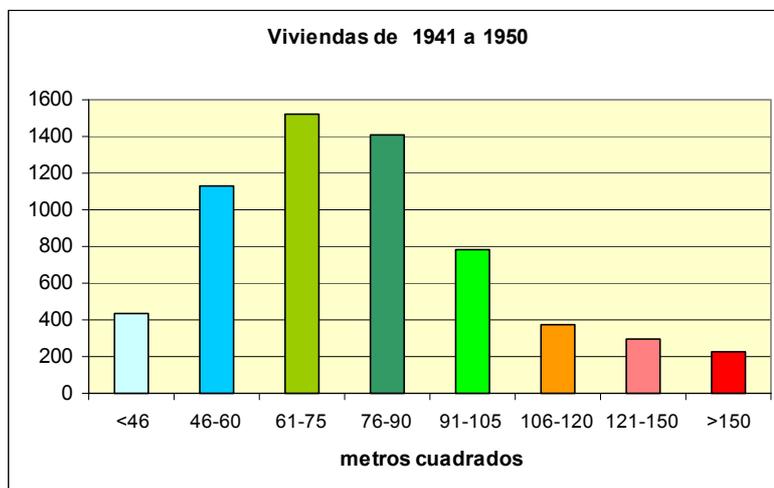
### 7.2. Construidas entre 1900 y 1920

### 7.3. Construidas entre 1921 y 1940



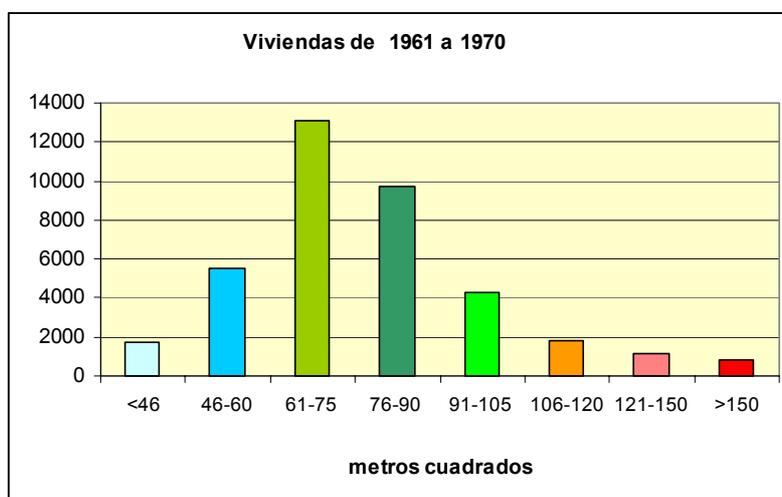
## 7. CLASIFICACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS POR EDAD Y SUPERFICIE ÚTIL

### 7.4. Construidas entre 1941 y 1950



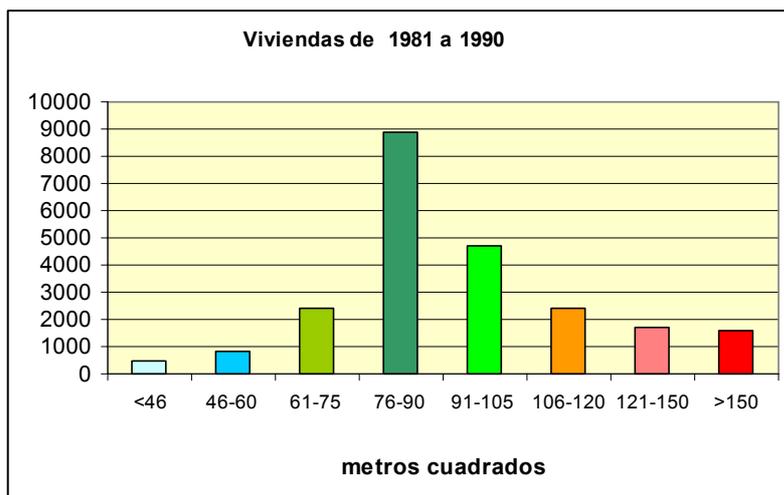
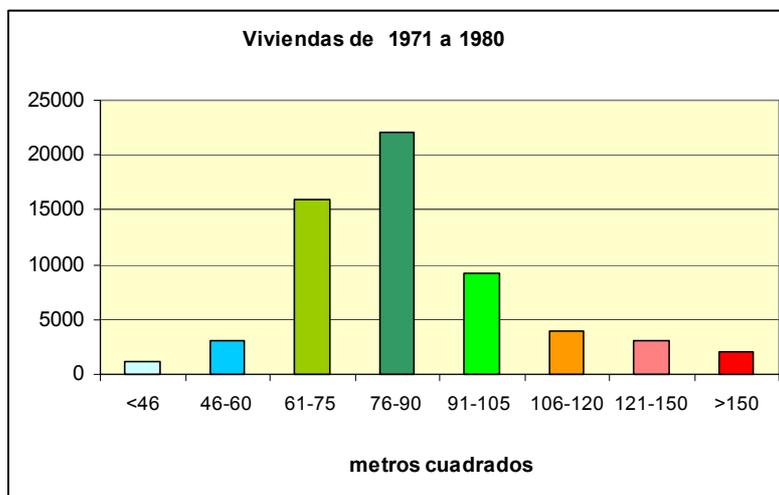
### 7.5. Construidas entre 1951 y 1960

### 7.6. Construidas entre 1961 y 1970



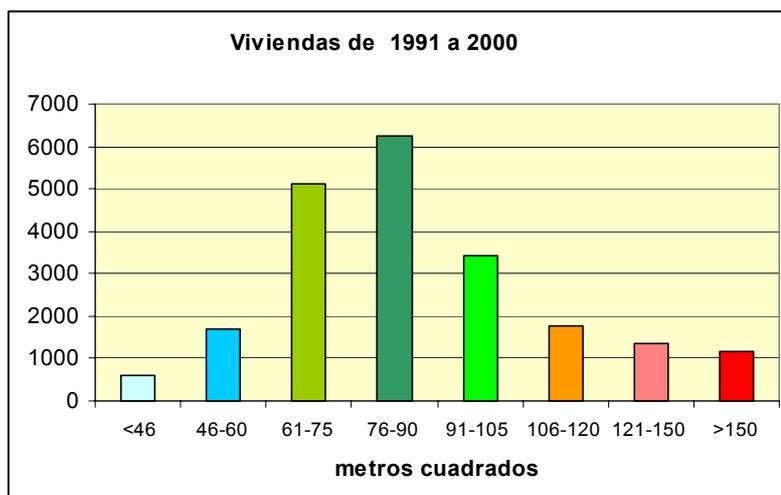
## 7. CLASIFICACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS POR EDAD Y SUPERFICIE ÚTIL

### 7.7. Construidas entre 1971 y 1980

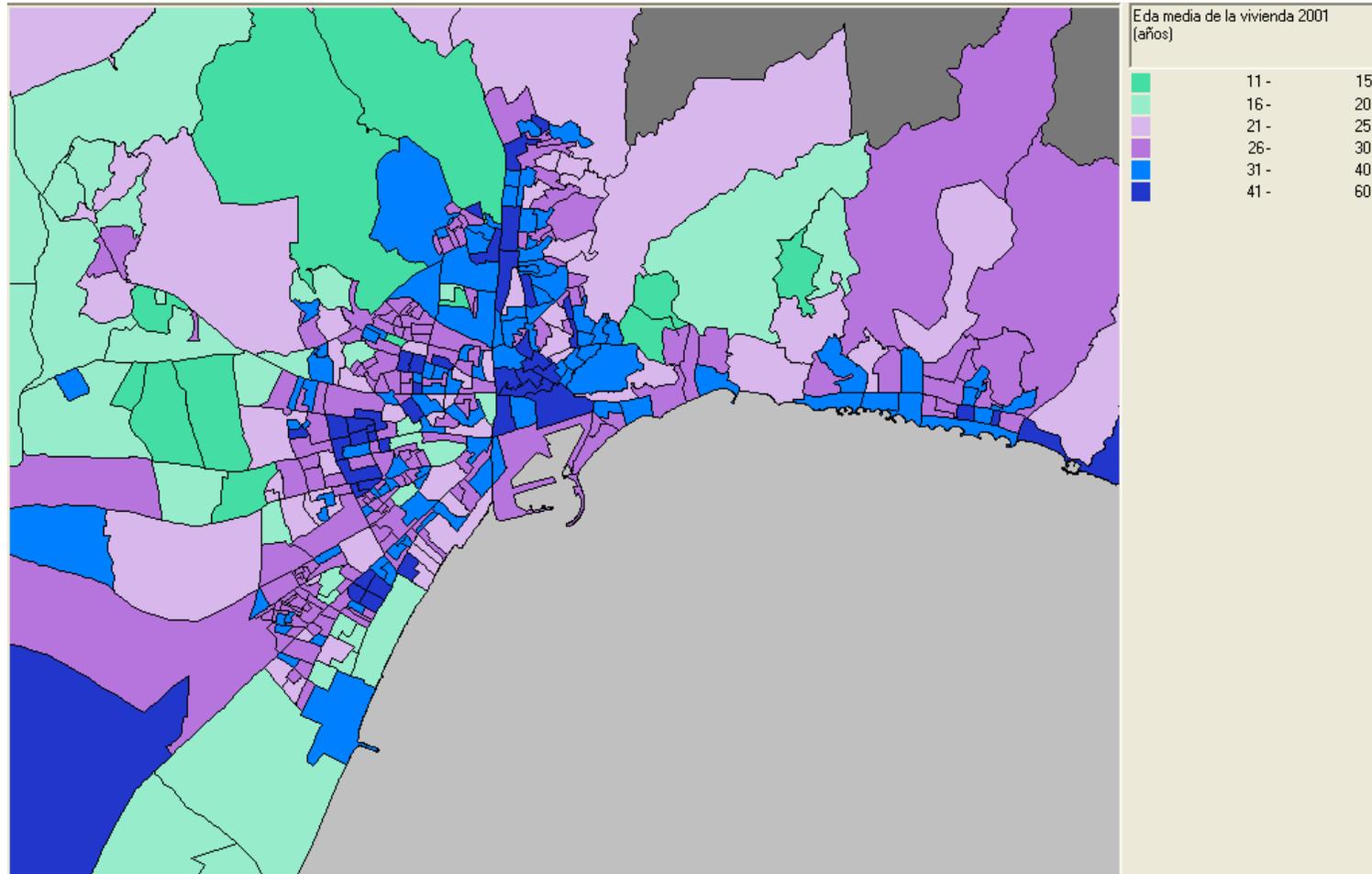


### 7.8. Construidas entre 1981 y 1990

### 7.9. Construidas entre 1990 y 2000

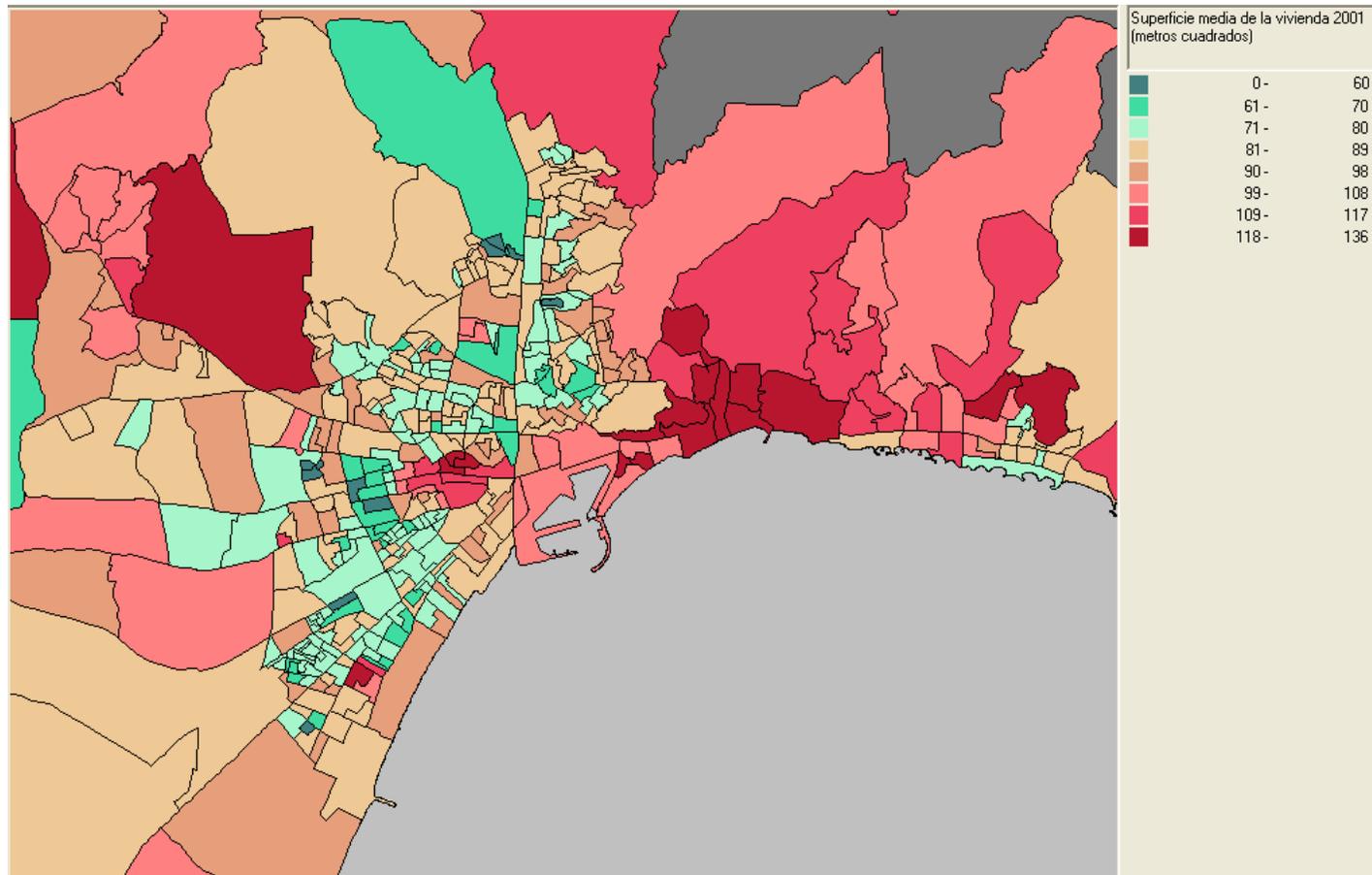


**Mapa 2. Media de edad del parque de viviendas**



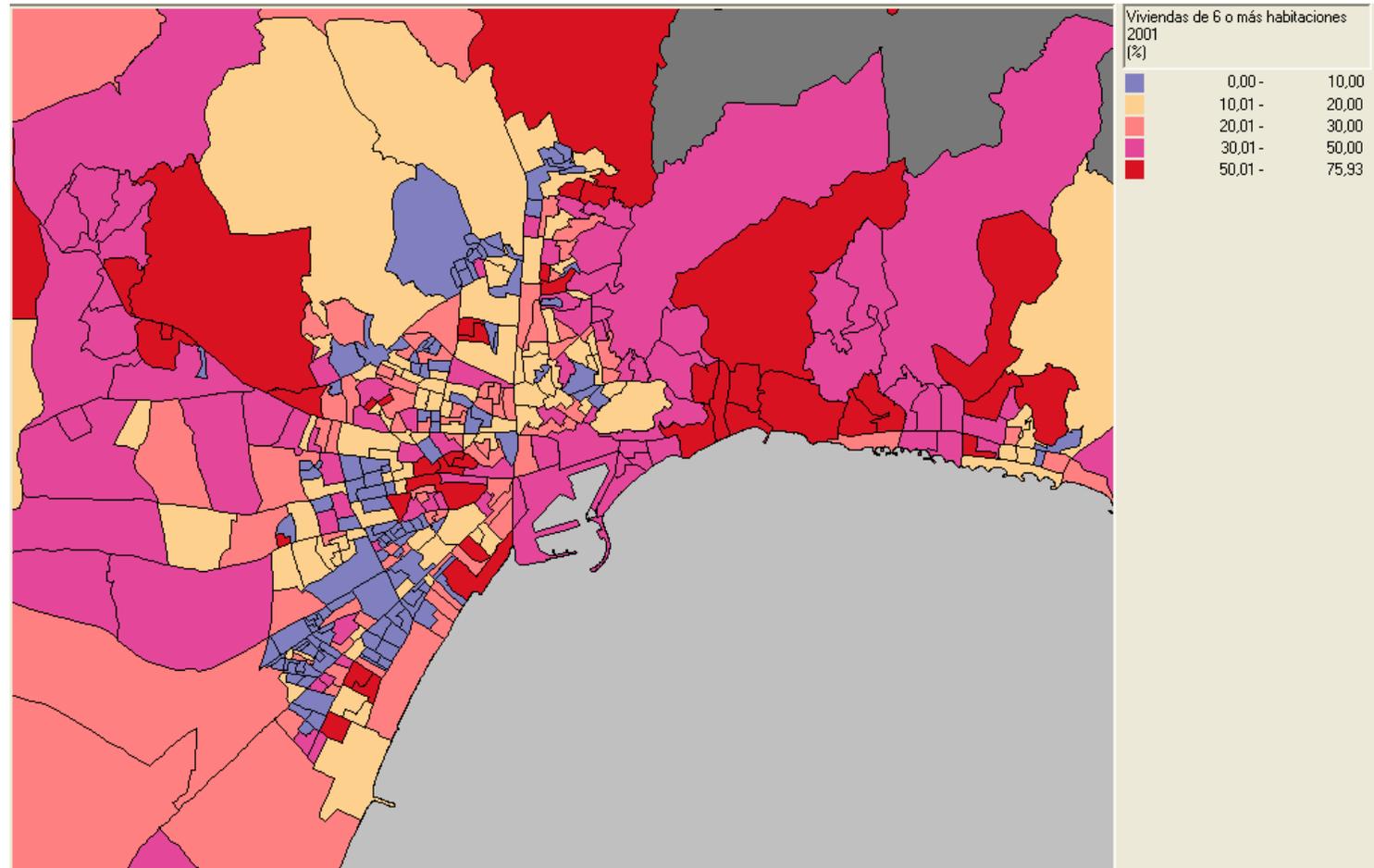
Fuente: Censo de Viviendas y Cartografía Censal de Andalucía. E.P.

**Mapa 3. Superficie media de la vivienda**



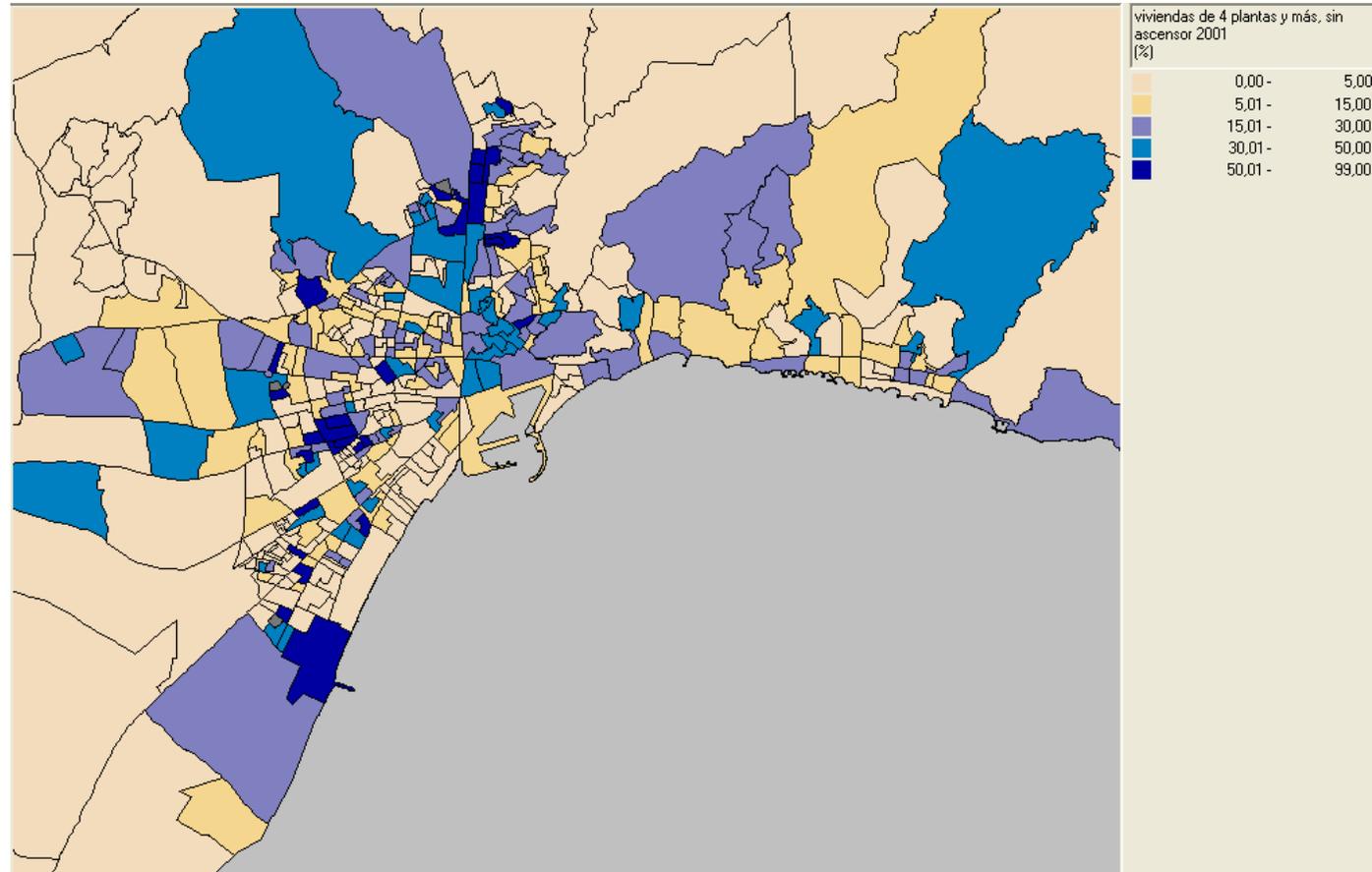
Fuente: Censo de Viviendas y Cartografía Censal de Andalucía. E.P.

**Mapa 4. Proporción de viviendas con seis o más habitaciones**



Fuente: Censo de Viviendas y Cartografía Censal de Andalucía. E.P.

**Mapa 5. Proporción sobre el total de viviendas, de las ubicadas en edificios de 4 o más plantas sin ascensor**



Fuente: Censo de Viviendas y Cartografía Censal de Andalucía. E.P.

## TERCERA PARTE

# LA POBLACIÓN POR SECTORES GEOGRÁFICOS



## INTRODUCCIÓN

Con relación a un pasado relativamente reciente, la ciudad de comienzos de siglo presenta cambios importantes en el patrón espacial de sus áreas sociales. Actualmente es más matizado y difuso, apreciándose una trabazón y cohesión más intensa de las piezas que la componen.

La composición de espacios sociales de la ciudad que emerge de la eclosión del crecimiento de los años 60 a 80 del siglo XX reflejaba la fuerte incidencia de la expansión física habida en este periodo, asociada a una incorporación masiva de inmigrantes. La fuerza de ambas dinámicas construyó una estructura socioespacial caracterizada por la nitidez de los espacios diferenciados socialmente y su coherencia con el proceso de producción del espacio urbano. Tal estructura se apoyaba, lógicamente, en las formas socioespaciales heredadas pero reflejaba también la fuerte transformación experimentada en el medio (expansión al exterior, renovaciones extensas del interior...) y en la sociedad (inmigración rural obrera, inmigración extra regional de cuadros...).

La etapa posterior es de estabilidad sociodemográfica mucho mayor. Físicamente también se ha caracterizado, hasta una fase muy reciente, por un crecimiento pausado. Observada la ciudad por grandes sectores parece confirmarse la hipótesis de que un crecimiento lento contribuye al amortiguamiento de la diferenciación sociodemográfica intraurbana. Las bases de esta hipótesis reposan en que, bajo una menor presión, probablemente los procesos de crecimiento físico de la ciudad tiendan más a su compactación que a la extensión, y los de renovación se desarrollen de manera difusa.

Por otra parte no hay que desdeñar, en este amortiguamiento, un proceso de relativa homogeneización social de la inmigración ya asentada, que afecta a parte esencial de la sociedad urbana, aquella comprendida entre la clase media alta y la que constituye el bloque de los pobres estructurales. En este mismo sentido opera el cambio del modelo demográfico, en la medida que pierde peso absoluto y sobre todo relativo los estratos jóvenes, aunque se agrava el envejecimiento y persiste como la clave esencial de la segregación o diferenciación demográfica.

A pesar de lo apuntado, no es real que se haya producido una efectiva uniformidad socio-espacial de Málaga ciudad. Las diferencias intraurbanas persisten, pero la ciudad es más matizada y las zonas neutras o intermedias en sus caracteres se han acrecentado. En definitiva, el patrón es menos simple, y se neutraliza a escalas de poco detalle.

Observaremos la situación desde la perspectiva de los grandes sectores urbanos adoptados como referencia en el planeamiento de la ciudad. La lógica de su división no se basa en la homogeneidad social de la población residente, por lo que no es el marco adecuado para el análisis de segregación social por sí misma. Pero éste no es el objetivo. Se trata de comprender la estructura social de cada una de estas demarcaciones. Pero incluso bajo esta agregación operativa, se traslucen contrastes sociodemográficos importantes. Los analizaremos bajo varias perspectivas, intentando relacionar los caracteres estructurales, objetos del análisis, con los procesos recientes de la dinámica socioespacial.

El apartado se desarrolla sobre tres partes:

11. En primer lugar, bajo el epígrafe “Estructura sociodemográfica de la ciudad por sectores urbanos” se presenta la visión del conjunto urbano articulada por estas divisiones territoriales, con la atención puesta en comprender las particularidades de los sectores y su integración en el conjunto.

21. En una segunda parte, se presenta una documentación sistematizada, de carácter gráfico y estadístico, de las variables más significativas para cada uno de estos sectores espaciales. El objetivo de esta recopilación es facilitar la consulta y observación individualizada de cada sector.

3. En tercer lugar, como un apéndice complementario, se recoge la representación cartográfica a escala de sección urbana, de algunos caracteres sociodemográficos muy significativos. Se trata de unas representaciones esquemáticas, obtenidas a partir de la “Cartografía Censal de Andalucía” (IEA), cuya inclusión tiene como objetivo documentar la diferenciación interna de los sectores, para posibles aclaraciones sobre la significación de sus caracteres agregados, habida cuenta de sus diferentes niveles de homogeneidad morfológica y social.

Finalmente se resumen algunas conclusiones significativas de los aspectos analizados.

## I. ESTRUCTURA SOCIODEMOGRÁFICA DE LA CIUDAD POR SECTORES GEOGRÁFICOS

La perspectiva de conjunto de la ciudad, articulada por los sectores geográficos, la abordaremos a través de una serie de temáticas que se dirigen a dos objetivos. En primer lugar se tratarán temas de la diferenciación demográfica (edad, movilidad estado civil, hogares) que responde a los diferentes procesos de reproducción y relocalización de la población en el espacio urbano. En segundo lugar nos ocuparemos de otros caracteres demográficos, indicadores de estatus social de la población, tales como la instrucción y especialmente los relacionados a la actividad y a la profesión, que pueden dar algunos perfiles de la distribución de las clases sociales en los marcos de estas divisiones geográficas. Previamente observaremos el peso demográfico de los sectores y su función en la localización reciente de la población urbana.

### 1.1. POBLACIÓN: DISTRIBUCIÓN Y EVOLUCIÓN POR SECTORES URBANOS

Los sectores geográficos son piezas muy diferentes en su extensión y consolidación urbana. Cinco de ellos, con poblaciones entre los 60.000 y 100.000 habitantes, forman las grandes piezas de la ciudad (Sector Litoral Este, Sector Litoral Oeste y por el interior, Sector Pedrizas, Sector Rosaleda y Sector Prolongación Alameda) en torno a la pieza del Centro, de dimensión reducida, y una población que ronda los 20.000 habitantes. Los restantes, Puerto de la Torre, Teatinos, Guadalhorce, Campanillas, Churriana y Bahía de Málaga, son piezas de disposición periférica, de menor consolidación urbana, cuya superficie excede a sus respectivos pesos demográficos. Contienen poblaciones comparativamente reducidas (en torno a los 10.000 habitantes) que no exceden en ningún caso los 25.000. Algunas de ellas, como Teatinos, zonas actuales de expansión urbana, con tendencia al crecimiento.

En la estabilización poblacional de la ciudad que se refleja entre los dos registros censales últimos, 1991 y 2001, estos sectores juegan de manera muy diferente. Se estabilizan o pierden población los primeros, ganan población los periféricos (cuadro 1)

Cuadro 1

La Población por Sectores Geográficos				
SECTOR	1991 P. D.	2001	Saldo Intercensal	Base 100 en 1991
Bahía de M.	2.592	5.089	2497	196,3
Centro	21.544	18.845	-2699	87,5
Campanillas	11.220	13.549	2329	120,8
Churriana	7.392	9.584	2192	129,7
Guadalhorce	6.473	6.771	298	104,6
Litoral Este	60.178	65.921	5743	109,5
Litoral Oeste	111.975	107.959	-4016	96,4
Prolongación de A.	101.071	93.482	-7589	92,5
Pedrizas	63.553	61.877	-1676	97,4
Puerto de la T.	13.541	17.991	4450	132,9
Rosaleda	108.716	98.673	-10043	90,8
Teatinos	12.355	23.828	11473	192,9
<b>Total</b>	<b>520.610</b>	<b>523.568</b>	<b>2.958</b>	<b>100</b>

Fuente: Censos de 1991 y 2001. E. P.

Tres sectores de alta densidad y crecimiento muy acentuado en la etapa de la eclosión demográfica, Prolongación Alameda, Litoral Oeste y Rosaleda, han experimentado entre 1991 y 2001 una pérdida demográfica importante, particularmente Rosaleda. De forma que los sectores aludidos como las grandes piezas de la ciudad, resultado de la expansión de la segunda mitad del siglo XX, no lideran su crecimiento reciente. De estas grandes piezas, la única excepción al hecho señalado (el estancamiento o descenso demográfico de la ciudad más consolidadas en la última etapa intercensal) es el Sector Litoral Este, que ha mantenido a lo largo del tiempo un crecimiento sostenido. Por su parte el Sector Centro, que en los padrones recientes apunta una estabilización, incluso una leve recuperación, en esta etapa intercensal (1991-2001) mantiene la línea de declive poblacional iniciada con anterioridad.

Contrariamente todos los sectores periféricos han incrementado ampliamente su población en este periodo intercensal. Sólo el Sector Guadalhorce lo ha hecho de manera moderada, pero los restantes superan en general un 20% de crecimiento, y Teatinos duplica prácticamente el poblamiento existente en 1991, apareciendo como el ámbito de expansión mejor definido de la ciudad.

Estos cambios en la localización de los crecimientos y la diferenciación demográfica que implican están provocados esencialmente por el envejecimiento de los hogares (la pérdida de miembros de aquellos hogares más avanzados en su ciclo vital

incluso la desaparición misma de los hogares) y fuertemente vinculados con la movilidad residencial (particularmente importante en los jóvenes que se emancipan o forman hogar, o en las jóvenes familias que aumentan el número de sus miembros).

No es un tema, el de la movilidad residencial intraurbana, que pueda ser abordado a través de la información estadística existente, que se orienta exclusivamente a la escala municipal. Es posible acercarse a valorar su incidencia a través de algunas informaciones censales, como tales de carácter transversal, pero con referencia al tiempo, como es por ejemplo el lugar de residencia en 1991, o el año de la llegada a la vivienda actual.

La clasificación de los habitantes por su situación de residencia en 1991 permite esclarecer, descontando la población que entonces aun no había nacido, los que ya vivían en el municipio (aunque sin precisar si lo hacían, o no, el mismo sector de residencia) y los inmigrados posteriores. Este acercamiento permite localizar espacialmente a la población llegada tras esa fecha que aún permanece en la ciudad. En consecuencia se pueden interpretar los sectores que los acogen, como áreas de atracción demográfica en este periodo intercensal. Con esa intención se recogen los datos en el cuadro 2.

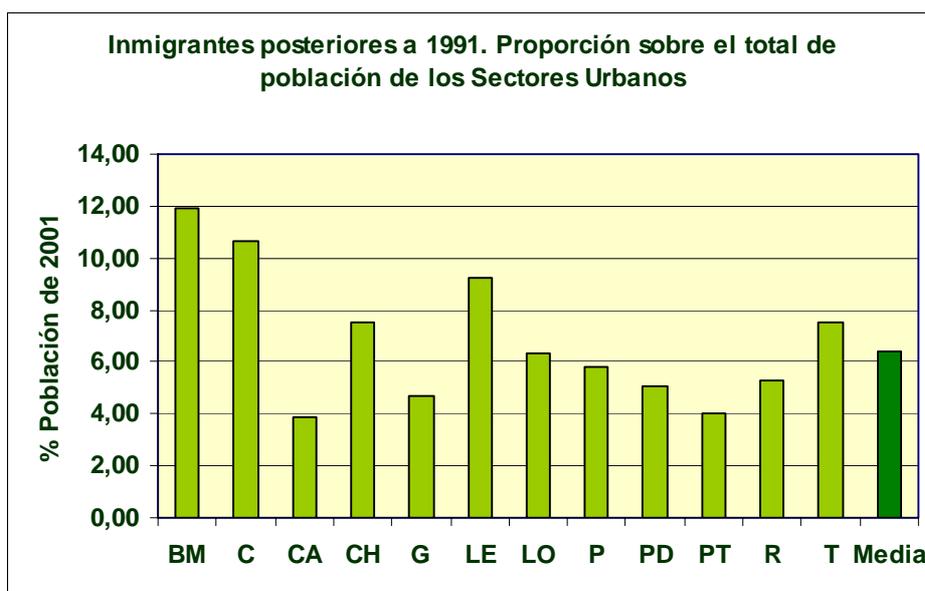
Cuadro 2

<b>Población de 2001, según su residencia en 1991</b>				
	<b>No residentes en el municipio en 1991</b>		<b>Nacidos después de 1991</b>	<b>Población ya residente en 1991 en el municipio</b>
	<b>habitantes</b>	<b>% sobre la ciudad</b>		
Bahía de M.	608	1,82	690	3.791
Centro	2.009	6,01	1.781	15.093
Campanillas	527	1,58	1.991	11.031
Churrana	721	2,16	1.175	7.688
Guadalhorce	317	0,95	955	5.499
Litoral Este	6.094	18,23	7.586	52.241
Litoral Oeste	6.862	20,52	11.317	89.780
Prolongación de A.	5.459	16,33	8.664	79.359
Pedrizas	3.077	9,20	6.428	51.033
Puerto de la T.	724	2,17	2.155	15.112
Rosaleda	5.240	15,67	10.416	83.017
Teatinos	1.799	5,38	4.043	17.985
<b>Total</b>	<b>33.438</b>	<b>100,00</b>	<b>57.200</b>	<b>431.629</b>

Fuente: Censo de 2001. E. P.

Sobre el cuadro anterior se puede ver que el contingente de población que no vivía aún en la ciudad en 1991, asciende en 2001 a 33.438 personas. En su localización se advierte como el conjunto de la ciudad capta y asienta a los nuevos colectivos de inmigrantes, motivo por el cual los grandes sectores, de mayor peso en términos poblacionales, absorben también el peso fundamental de esta inmigración. Observando este hecho y al mismo tiempo su evolución demográfica estancada o en descenso, la conclusión que se desprende es que los procesos de envejecimiento de los hogares tienen una fuerza mayor que los fenómenos de repoblación en gran parte de la ciudad muy consolidada.

Si se considera la importancia de esta inmigración asentada entre 1991 y 2000, en términos relativos con el volumen de población de cada sector (esta relación se presenta gráficamente), destacan dos sectores como los de mayor acogida (proporcional) de los crecimientos por inmigración: Sector Centro y Teatinos. En el caso de Teatinos la superioridad es moderada. Es por el contrario una diferencia importante la del Sector Centro. Más del 10% de su actual población residía fuera de Málaga en 1991.



Tal diferencia resulta muy reveladora, ya que la proporción alta de inmigrantes posteriores a 1991 en el Sector Centro coincide con una dinámica poblacional de declive importante todavía en los años noventa. La impresión es por tanto que esta pieza de la ciudad que sufre un agudo proceso de despoblación, experimenta también un proceso de repoblación en el que la población inmigrante juega un papel destacado.

Si recordamos, en el diagnóstico de la población se ha planteado que en los años recientes la ciudad detecta un dinamismo demográfico mayor a tenor de los registros padronales que no queda reflejado en el Censo por el 2001, y en el que ciertamente la inmigración (extranjera en gran parte, y por motivos diversos no censada) vuelve a

jugar un papel importante.

Por grandes sectores geográficos esta transformación queda diluida por el desigual comportamiento de las pequeñas piezas que los componen. Dicho de otro modo, el proceso sólo se hace visible, si se desciende en el análisis a una escala espacial de más detalle.

Por esta circunstancia es de interés observar la dinámica de la evolución que reflejan los padrones recientes a una escala espacial más desagregada que los grandes sectores geográficos de referencia en el informe. A la escala de las Unidades Territoriales adoptadas por el Ayuntamiento para el trabajo social, el proceso se hace ya visible. Ésta será la unidad de referencia pues además se dispone de información padronal para estas unidades. Para este objetivo, la ciudad se subdivide en 43 piezas que salvo alguna excepción tienen un peso demográfico comprendido entre 10.000 y 20.000 habitantes, y generalmente se identifican en su núcleo con barrios o urbanizaciones comunmente reconocidas.

Con relación a esas unidades espaciales (con la anotación sobre el sector geográfico en que se inscriben) se presentan en el cuadro 3 el volumen de habitantes empadronados en 1996 y en 2003, así como el porcentaje de variación que la diferencia entre las dos fechas representa sobre la población de partida. Sobre estos datos, y con la credibilidad que corresponde al resgistro padronal como registro oficial de la población, podemos hacer unas conclusiones más detalladas sobre la distribución y la dinámica reciente de la población sobre el espacio urbano.

Respecto a los datos intercensales, que marcan la trayectoria de años atrás, estas cifras muestran ciertos cambios de tendencias. Se confirma algunas de las ya señaladas, por ejemplo, el crecimiento de los espacios más periféricos, pero también se percibe que se invierten otras, así, por ejemplo, sectores en declive como Rosaleda y especialmente el Centro, aparecen recientemente en vías de recuperación demográfica.

Se advierte una cierta reducción de las áreas en descenso demográfico. La más significativa corresponde al Sector Centro, la recuperación demográfica de este espacio central se confirma no sólo en la pieza que corresponde al centro histórico sino a los barrios de borde del mismo por la Victoria y por Capuchinos. Son crecimiento apreciables y su interés radica en que marcan una tendencia nueva en la vía de declive que viene arrastrado.

El descenso demográfico que acusa entre los dos censos el Sector de Rosaleda, se transforma en recuperación en los últimos padrones. Hay unidades espaciales particularmente responsables de este crecimiento (por ejemplo las 720 Viviendas) pero el fenómeno parece relativamente general (salvo Miraflores de los Ángeles) incluso en áreas decadentes y envejecidas como la Palmilla.

Cuadro 3

La población según los padrones de 1996 y 2003, por pequeñas áreas geográficas (unidades territoriales de trabajo social)				
SECTOR GEOGRÁFICO	Unidad Territorial	Habitantes		Crecimiento (%)
		1996	2003	
Centro	Casco Histórico	12.138	13.184	8,6
Pedrizas y Centro	Capuchinos	12.682	13.051	2,9
	La Victoria	10.759	11.480	6,7
Pedrizas	Olletas-Los Montes	14.144	14.845	5,0
	Ciudad Jardín	12.430	12.433	0,0
	Jardines de Málaga	14.074	14.640	4,0
	Las Flores	10.936	10.964	0,3
Rosaleda	Trinidad	9.250	9.418	1,8
	Bailen	12.498	12.575	0,6
	Martínez de la Rosa	8.372	8.606	2,8
	Nueva Málaga	14.939	15.303	2,4
	Granja de Suárez	8.113	8.750	7,9
	Miraflores de los Ángeles	16.549	16.415	-0,8
	720 Viviendas	10.861	12.177	12,1
	La Palma	11.196	11.365	1,5
	La Palmilla	3.391	3.604	6,3
Camino de Antequera	17.426	18.029	3,5	
Rosaleda y Prolongación	Perchel Norte	8.220	8.426	2,5
Prolongación	Perchel Sur	12.177	12.042	-1,1
	Carranque	9.508	8.910	-6,3
	La Unión	17.655	16.253	-7,9
	Santa Julia	7.663	7.041	-8,1
	García Grana	4.308	4.316	0,2
	Portada Alta	7.256	7.943	9,5
	Los Corazones	13.977	13.663	-2,2
	Tiro de Pichón	15.837	17.486	10,4
Litoral Este	Pedregalejo	33.522	37.005	10,4
	El Palo	18.468	19.241	4,2
	Olías las Cuevas	7.087	7.362	3,9
Litoral Oeste	Huelin	9.885	10.293	4,1
	Héroes de Sosota	11.827	11.725	-0,9
	Avda de la Paloma	9.388	9.304	-0,9
	El Torcal	12.520	12.475	-0,4
	La Luz	18.424	17.787	-3,5
	San Andrés	8.823	8.675	-1,7
	Belén Barceló	8.428	8.596	2,0
	Parque Mediterráneo	15.609	15.869	1,7
Puerta Blanca	14.010	15.035	7,3	
Campanillas y Guadalhorce	Campanillas	8.813	9.661	9,6
	Castañetas-El Viso	6.006	6.238	3,9
Puerto de la Torre y Teatinos	Puerto de la Torre	15.803	17.244	9,1
	El Cónsul	15.630	21.198	35,6
Churrriana-Bahía de Málaga	Churrriana	15.100	17.356	14,9

En el resto de los Sectores se advierte una ruptura menor entre la evolución intercensal y la observada en este periodo reciente a través del registro padronal. A modo de resumen cabe destacar:

Pedrizas cambia su débil declive anterior por un ténue crecimiento (fundado en la zona de Olletas y en las urbanizaciones más septentrionales, no así en Ciudad Jardín).

Igual ocurre en el Sector de Prolongación, donde se advierte el efecto del crecimiento en el sector geográfico localizado al oeste de la Ronda Intermedia, que fectivamente crece, frente al estancamiento y declive de las barriadas comprendidas entre el Polígono Alameda y dicha ronda.

Las tendencias se mantienen como las avistadas en el periodo intercensal en los dos grandes sectores litorales.

El litoral Oeste aparece en declive demográfico, pero más contenido. En este hecho pesa la tendencia al crecimiento de la población en la zona de Huelin, y el sector litoral más occidental. El declive se mantiene en las barriadas más tradicionales de carretera de Cádiz, particularmente en la zona al norte de la misma

Por su parte el Litoral Este mantiene su crecimiento en cada registro, fundamentado sobre todo en las zonas de nueva expansión (nuevas urbanizaciones de las colinas en el sector de Pedregalejo).

Y los padrones, como los censos, coinciden en señalar el papel que juega en el actual asentamiento de la población, el Sector de Teatinos. La unidad territorial denominada el Consul que no abarca la totalidad de este crecimiento, muestra un incremento del 35% entre los dos padrones de referencia.

## 1.2. DIFERENCIACIÓN DEMOGRÁFICA

La movilidad residencial asociada a los ciclos de vida de los hogares y los individuos, dependiente como es natural en cada momento de las condiciones del mercado de la vivienda, tiende a generar una clara diferenciación espacial en función de la edad.

El proceso es tanto más notable, cuantas menores oportunidades de localización existan para los nuevos hogares en las zonas de residencia de los hogares de procedencia. Se conjugan un haz complejo de factores. La rotación escasa de la vivienda usada, ayuda a la expulsión de las nuevas familias. También lo hace su alto precio o su

deterioro. Estas últimas circunstancias, puede inducir la reutilización por hogares alóctonos. Maduros, de mayor capacidad económica, en el primer presupuesto. Jóvenes (solteros especialmente) o inmigrantes... en el segundo presupuesto.

La estructura demográfica es el resultado de este juego de fuerzas, que remite a la movilidad residencial intraurbana, y la relaciona con las transiciones principales del ciclo vida, por lo que sitúa a los jóvenes como actores fundamenteles en la movilidad y en cuanto a la permanencia, señala por el contrario a los hogares en ciclo de vida avanzado.

Un conjunto de aspectos se combinan por tanto en el proceso de diferenciación demográfica, como la movilidad reciente a la que ya se ha hecho referencia, los modelos de hogares (que se trasluce a través del estado civil, o del número de residentes de la vivienda), la incorporación de inmigrantes, etc. Estos son factores conectados con la diferenciación demográfica, sobre los que se harán algunos apuntes, tras observar primeramente los rasgos relativos a la estructura de edad de la población por sectores urbanos.

### 1.2.1. Estructura de edad

Tomando de referencia la estructura media de edad de la población urbana, las diferencias entre los sectores son moderadas pero apreciables, a pesar de tratarse de grandes agregados no uniformes ni morfológica ni socialmente.

Como se ha visto anteriormente la estructura media de la ciudad es relativamente joven, al menos comparativamente con las ciudades de su rango y el conjunto de las capitales españolas. Mantiene un moderado peso de población menor de 15 años, el 16% del total, y se diferencia positivamente en la proporción menor que representan los mayores de 65 años, que se mantiene en un 13%. Como es natural, no todo el espacio urbano responde a este modelo.

En el cuadro 4 se recoge la distribución por grandes grupos de edad, dentro de los sectores urbanos. El gráfico que le acompaña ayuda a observar las diferencias territoriales que ofrecen los sectores con relación a la edad.

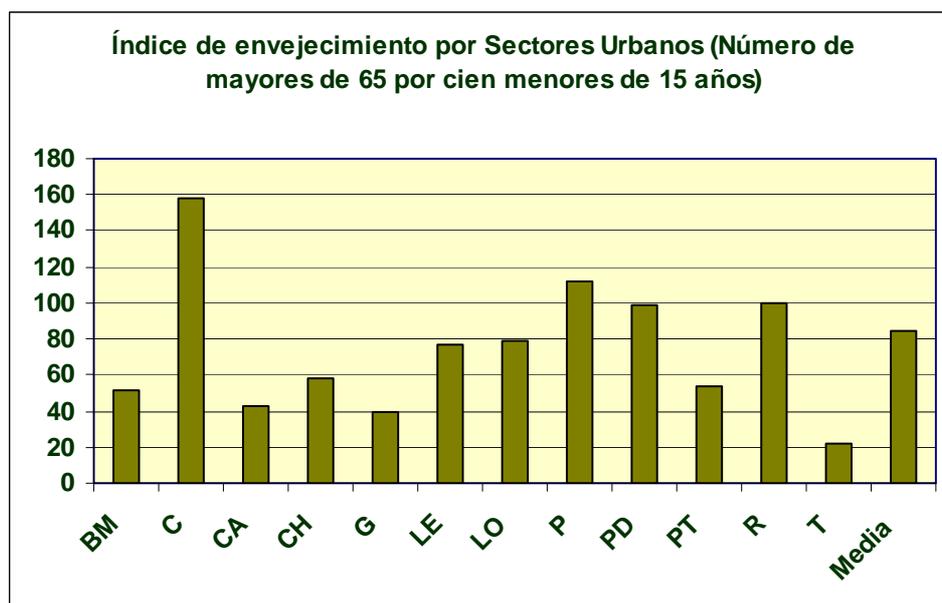
Observadas a través de su distribución en tres grandes grupos de edad (menores de 15, de 15 a 65 y de más de 65 años) se advierten tres modelos diferentes:

a) En primer lugar el propio modelo que es la media de la ciudad, que es reproducido con mucha proximidad por los dos sectores litorales.

Cuadro 4

Habitantes, por grandes grupos de edad, por sectores urbanos				
SECTOR	de 0 a 15 años	entre 15 y 65 años	65 y más años	total
Bahía de M.	925	3.683	482	5.089
Centro	2.561	12.267	4.055	18.883
Campanillas	2.969	9.307	1.273	13.549
Churriana	1.761	6.802	1.021	9.584
Guadalhorce	1.332	4.910	529	6.771
Litoral Este	11.030	46.396	8.496	65.921
Litoral Oeste	16.980	77.623	13.356	107.959
Prolongación de A.	13.037	65.840	14.605	93.482
Pedrizas	9.677	42.734	9.466	61.877
Puerto de la T.	3.257	12.995	1.739	17.991
Rosaleda	15.245	68.189	15.239	98.673
Teatinos	5.412	17.198	1.217	23.828
Total	83.901	367.099	71.268	522.268

Fuente: censo de 2001. E. P.



La estructura media de la población urbana se refleja, prácticamente sin diferencia, en los dos grandes ámbitos que han sostenido la expansión de la ciudad: Litoral Este y Litoral Oeste, que debido a su fuerte peso demográfico (aportan un tercio de la población) inciden claramente en la configuración de la media urbana.

Entre ambas piezas existe una gran similitud en estos grandes grupos de edad, salvo un matiz de menor envejecimiento del sector Litoral Este. Las pirámides expresan sin embargo algunas diferencias. La estructura más joven del Sector Litoral Oeste en

décadas anteriores se reconoce en la amplitud de los estratos de 20 a 30 años. A su vez, los niños con relación a las mujeres en edad fértil, señalan un dinamismo natural mayor, actualmente, en el sector Litoral Oeste. Hay que añadir como hecho diferencial la mayor homogeneidad de la zona este, sin subáreas de un envejecimiento muy apreciable. Esta circunstancia sí ocurre en el Sector Litoral Oeste, a favor de barriadas de los sesenta y anteriores.

b) En un segundo modelo, que se separa de la media urbana por un moderado, pero mayor, envejecimiento, quedan englobados los sectores interiores de la ciudad, salvo el Sector Centro.

Los sectores de Pedrizas y Rosaleda apenas difieren de la media en la proporción de los menores, por lo que el toque de envejecimiento se basa en la proporción relativamente alta, más del 15% del total, que corresponde a los mayores de 65 años.

Este envejecimiento sólo parcial tiene parte de su explicación en la heterogeneidad interna del espacio. El Sector de Pedrizas, demográficamente se puede descomponer en dos ámbitos; el eje meridiano paralelo al río, envejecido, y las urbanizaciones más altas de las laderas montañosas, bastante jóvenes, particularmente en su borde norte. Reproduce Rosaleda un cuadro similar en heterogeneidad interior. Pero no es solo la suma de piezas de ciclo vital diferenciado. Es llamativa, particularmente en Rosaleda, la coincidencia en determinados ámbitos de altas proporciones de menores y de ancianos (sobre barriadas marginales) que parecen evidenciar procesos de repoblación asociados con envejecimiento.

Por último, el Sector Prolongación de Alameda añade al peso de los mayores de los sectores precedentes una reducción considerable de los menores de 15 años. En realidad, su pirámide es relativamente regular con una amplia base en los veinticinco años, que se reduce muy drásticamente en las edades menores. Evidencia el rejuvenecimiento que se produjo en los años setenta con la renovación urbana de su sector central. Por otra parte tiene un peso bastante importante de mayores (dos puntos sobre la media). Hay que tener presente que el Sector de Polígono Alameda, incluye una diversidad morfológica muy elevada, y la proporción que alcanzan los mayores es en realidad el promedio de dos situaciones diferenciadas: sectores muy concretos y extensos (barriadas autárquicas, barriadas de los sesenta) cuyo envejecimiento alcanza niveles muy acentuados, entre áreas renovadas de moderado envejecimiento. Su homogeneidad es mayor en cuanto a la debilidad de los menores.

c) El tercer modelo, caracterizado por el alto envejecimiento, sólo se reconoce en el Sector Centro que destaca con una gran singularidad en términos demográficos.

Le presta una clara imagen de envejecimiento tener un 21% de su población, mayor de 65 años. Es sabido que el peso de los mayores adquiere carácter de problema, bajo dos circunstancias. Una es de índole sociológica: la abundante población mayor que vive sola, o convive con alguna persona de su misma generación. Pero otra es

estrictamente demográfica: la creciente proporción de los mayores ya dependientes (se les alude como *mayores mayores*) condición que genéricamente se atribuye a la población de más de 80 años

Cuadro 5

<b>Proporción en la población total, de los mayores de 80 años</b>	
<b>SECTOR</b>	<b>% mayores de 80</b>
Bahía de M.	3,12
Centro	5,26
Campanillas	1,48
Churriana	2,34
Guadalhorce	1,12
Litoral Este	3,02
Litoral Oeste	2,27
Prolongación de A.	3,19
Pedrizas	3,09
Puerto de la T.	1,94
Rosaleda	2,96
Teatinos	0,96
<b>Total</b>	<b>2,70</b>

Fuente: Censo de 2001. E. P.

El envejecimiento del sector, derivado del peso muy abultado de los mayores de 65 años, se agrava en términos demográficos, por la parte que corresponde a los mayores de 80 años. La longevidad ha elevado el peso de este colectivo hasta un significativo 2,8% del conjunto de la población urbana (ver cuadro 5), pero en el Sector Centro se duplica y alcanza a más del 5% de su población, Más importante es que en muchas de sus piezas las proporciones adquieran valores del 8 al 10%.

Con este envejecimiento se asocian otros rasgos, como la tasa baja de masculinidad, especialmente en estas edades avanzadas (las longevas son más abundantes que los longevos) y definen un modelo muy común a muchas áreas centrales de ciudades, por el proceso más o menos grave despoblamiento que han arrastrado durante varias décadas.

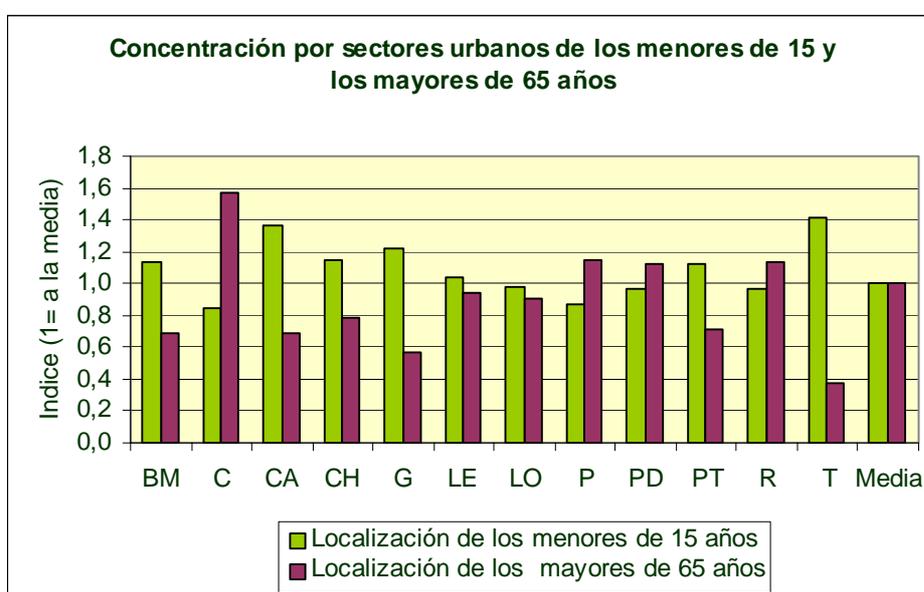
Dentro de ese envejecimiento evidente, pueden apuntarse otros rasgos por los que no parece dramática la situación. En primer lugar, no es tan reducida la población infantil. En segundo lugar es muy abundante, en términos proporcionales, la población de 25 a 35 años (con una tasa de masculinidad por encima de la media) e incluso la relación de niños respecto al número de mujeres en edad fértil muestra un cierto

dinamismo natural. Aunque es una pieza de una gran homogeneidad en sus caracteres de edad, hay que señalar que los rasgos apuntados corresponden con mayor intensidad a subáreas de su zona norte donde son más apreciables indicios como éstos de fenómenos de repoblación.

d) En un cuarto modelo se engloban los restantes sectores, bajo el rasgo común de un menor envejecimiento. Estos sectores jóvenes son: Puerto de la Torre, Teatinos, Guadalhorce, Campanillas, Churriana y Bahía de Málaga.

La distribución evidencia la correspondencia de los sectores que ocupan el casco tradicional de la ciudad, más envejecida, y los sectores más externos, que refleja la relación básica entre zonas de expansión (oferta de nueva vivienda) y juventud (formación de nuevos hogares).

Dentro de este grupo se diferencian dos modelos: uno los ejemplifica el Sector Teatinos, y atemperadamente el sector Guadalhorce. Reproduce un modelo totalmente característico de las áreas de reciente ocupación: un peso elevado de personas adultas jóvenes (los que forman los nuevos hogares) y una proporción inusual de niños. Todos los demás estratos de edad están representados por debajo de la media. Se completa con rasgos derivados de los señalados: son escasos los mayores y elevada la relación de niños respecto a las mujeres de edad fértil. En el momento actual es una estructura muy singular a esta escala de grandes sectores. Guadalhorce se aproxima a esta misma estructura, pero sin una definición tan clara.



Los restantes sectores periféricos difieren de la media por su juventud, pero sin la singularidad apuntada, debido a que su ocupación viene de tiempo atrás. No obstante, por comparación al resto de la ciudad, la proporción de menores, por encima siempre del 18% del total (Campanillas supera el 21% casi igualando a teatinos), es una explosión de juventud. Aunque no están casi ausentes, como en Teatinos, también coinciden en

una proporción muy moderada de ancianos (del 9 a 10%).

### 1.2.2. Estado civil

La natural relación de la edad de los individuos con su estado civil, puede hacer reiterativo el análisis de la estructura en función del estado civil, con las observaciones efectuadas en términos de edad. Confirma, en efecto, los rasgos ya apuntados, pero también aporta otros matices propios, que ilustran sobre los modelos de hogares, que perfilan la diferenciación demográfica existente.

La población de más de 18 años de la ciudad se clasifica por estado civil en las siguientes proporciones: un 34% es soltera y el 54% está casada. Junto a estas dos situaciones que conforman la parte esencial de la población, se añaden dos situaciones minoritarias: la población viuda que alcanza al 7,75% con un bajo índice de masculinidad, y la población separada o divorciada que supone un 4,3%.

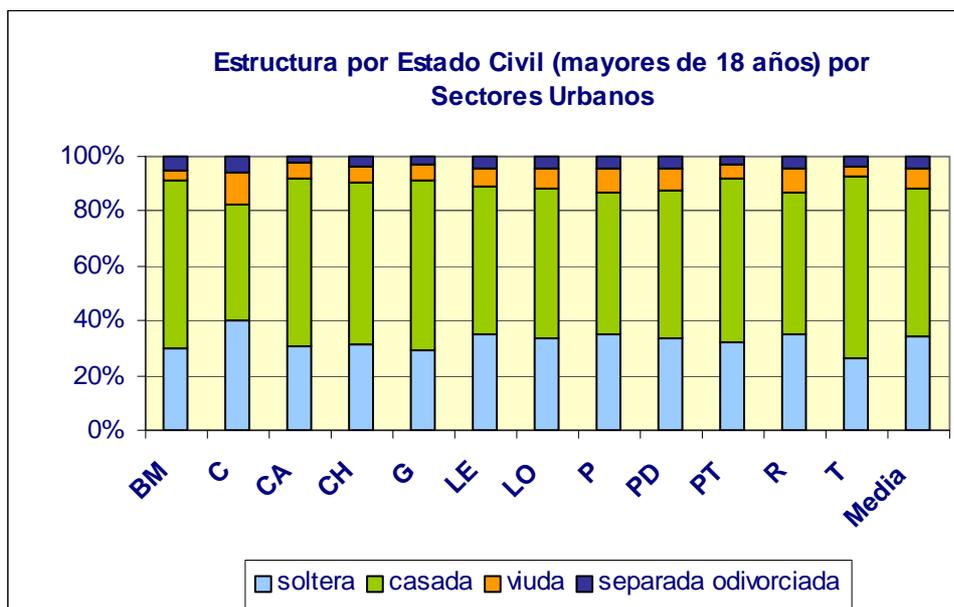
La estructura por Sectores urbanos (el cuadro 6 recoge los habitantes mayores de 18 años por su estado civil) tiene algunas diferencias de interés además de su normal correspondencia con la estructura de edad anteriormente observada.

Cuadro 6

Estructura de la población mayor de 18 años por estado civil, por Sectores Urbanos					
Sector	Población soltera	Población casada	Población viuda	Población separada o divorciada	Total >18 años
Bahía de M.	1.135	2.344	142	184	3.805
Centro	6.200	6.488	1.740	897	15.324
Campanillas	3.018	6.079	566	210	9.873
Churriana	2.290	4.340	441	253	7.324
Guadalhorce	1.488	3.221	269	165	5.142
Litoral Este	18.122	27.691	3.492	2.350	51.656
Litoral Oeste	29.224	46.862	6.479	3.808	86.373
Prolongación de A.	26.593	39.862	6.724	3.285	76.464
Pedrizas	16.298	25.943	3.948	2.037	48.226
Puerto de la T.	4.462	8.170	739	407	13.777
Rosaleda	27.888	41.126	6.976	3.434	79.424
Teatinos	4.611	11.567	641	668	17.487
<b>Total</b>	<b>141.329</b>	<b>223.692</b>	<b>32.155</b>	<b>17.699</b>	<b>4.148</b>

Fuente: Censo de 2001. E. P.

El índice de localización por Sectores Urbanos que se presenta gráficamente, ayuda a comprobar las principales diferencias intraurbanas.



En principio son muchos los sectores urbanos que se aproximan a la estructura media, especialmente aquellos identificados como más envejecidos. Como en la estructura de edad, también en este aspecto las poblaciones del Sector Litoral Este y Litoral Oeste, reproducen la estructura media de la población urbana. Apenas cabe señalar algunos matices propios. Sería por ejemplo, la diferencia del Sector Litoral Este por la menor proporción de personas viudas (6,8%) y una leve mayor significación (siempre con su peso minoritario) de separados y divorciados, que encaja con su menor envejecimiento.

Los que difieren en mayor medida son los sectores identificados como jóvenes. Lo más usual de ellos es que superen ampliamente a la media urbana en la proporción de población en estado civil casada (en torno al 60%) pues no se está considerando población menor de 18 años. El menor peso de la población soltera, apunta en estos casos la importancia de los hogares en ciclo vital poco avanzado, es decir sin hijos adultos dentro del hogar familiar.

En todos los sectores más jóvenes, la proporción de población viuda cae por debajo de la media, en fuerte asociación con el menor peso de los ancianos, pero además añaden proporciones menores también de la situación de separados o divorciados. Naturalmente es Teatinos el sector que expresa este modelo de manera más definida: tiene la concentración más baja de población soltera (el 26%), la más alta de población casada (66%) y soporta la menor proporción de población viuda.

Los sectores envejecidos, reproducen un cuadro inverso. Tienen una proporción de población casada levemente inferior a la media, se ajustan a ella o la superan levemente

en la proporción de solteros y la exceden en la de viudos. Pero, como se apuntó anteriormente, las diferencias en general son moderadas y coherentes con la edad. La salvedad a esta apreciación general se refiere al Sector Centro.

El Sector Centro corrobora bajo este carácter su particularidad social. Diverge de la media urbana, tanto en el volumen reducido de casados (42% frente al 54% de la media) como en la proporción mucho mayor de las restantes situaciones. La compensación entre la baja proporción de casados y la elevada de viuda, parece razonable en función de la edad. En el centro un 9,85 de la población se corresponde con la situación de mujer viuda. Sin embargo la proporción muy alta de personas solteras, que casi iguala la de casados (más del 40%) evidencian factores que no están ligados directamente al envejecimiento de los hogares y que pueden apuntar a factores sociológicos sobre las opciones de residencia de los solteros o la presencia de colectivos inmigrantes entre los que predomina esta situación de estado civil.

### 1.2.3. Tamaño de los hogares

Tras esas diferencias de edad y estado civil se traslucen otras tantas diferencias en los modelos de hogares. El número de personas que convive en la vivienda nos da una indicación sobre la dimensión del hogar, de interés sobre todo por la importancia creciente que adquieren los unipersonales.

El tamaño medio del hogar se mantiene en el censo de 2001 en torno a 3 personas. Pero es el promedio, como se sabe, de estructuras muy diferentes: hogares unipersonales, hogares familiares de tamaño variable, y de pluri personales no familiares. El tamaño no permite clasificar los hogares en cuanto a las relaciones de convivencia, sólo en cuanto al número de individuos que lo componen. Pero es sabido, que la mayor parte de los pluripersonales, corresponden a núcleos familiares.

En el conjunto de la ciudad, las viviendas de un solo residente ascienden al 17,7% del total, y en torno al 20-22% las que tienen dos, tres o cuatro ocupantes. Los hogares de mayor número de miembros son minoritarios. Un 10% está compuesto por 5 miembros y un 5%, por seis o más. La distribución por sectores se recoge en el cuadro 7.

Observada por grandes piezas, las desviaciones más acusadas respecto a la media de la ciudad las generan, por un lado los sectores más periféricos ( Sectores de Campanillas, Churriana, Guadalhorce o Puerto de la Torre) y, por otro, el Sector Centro.

Los primeros difieren esencialmente en la importancia menor de los hogares unifamiliares. Los sectores donde tienen menor representación son Puerto de la Torre (9,2%) y Campanillas (9,9%) seguidos de Churriana y Guadalhorce (10 al 11%) y de Teatinos (12%).

Cuadro 7

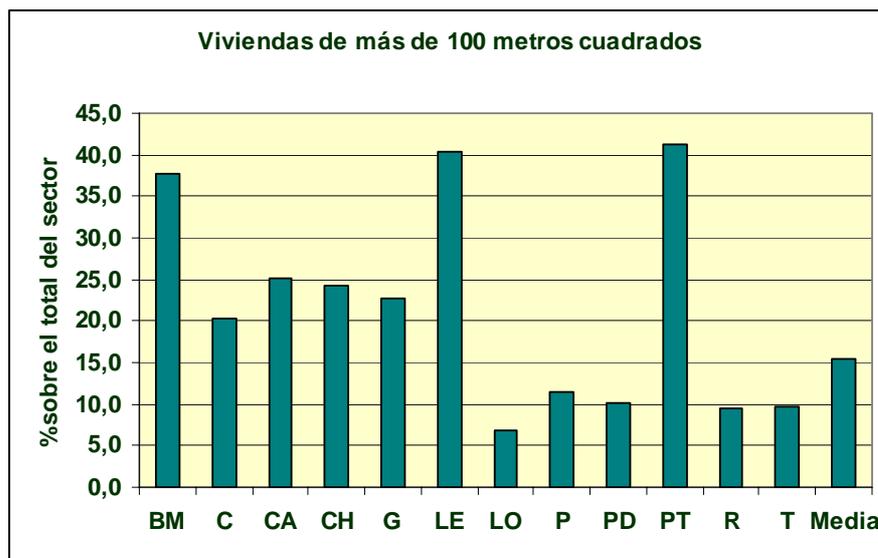
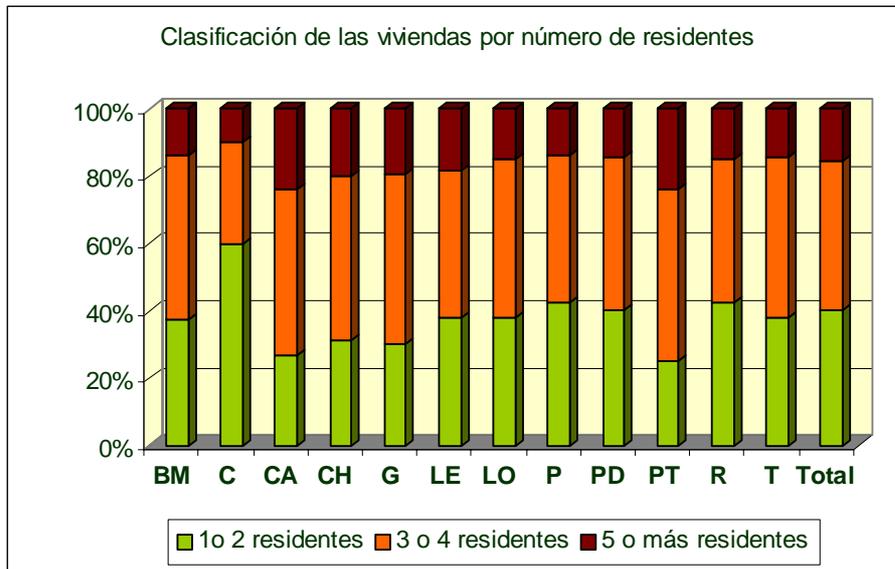
Tamaño del hogar. Número de viviendas con relación al número de sus ocupantes							
SECTOR	Número de personas que comparten la vivienda						Total Viviendas
	1	2	3	4	5	6 o más	
Bahía de M.	250	347	375	416	164	55	1.606
Centro	2.492	1.929	1.195	1.051	463	290	7.420
Campanillas	370	635	764	1.067	524	380	3.740
Churrriana	306	574	593	773	362	202	2.810
Guadalhorce	220	383	486	537	257	140	2.022
Litoral Este	3.764	4.037	3.849	5.221	2.480	1.294	20.643
Litoral Oeste	5.558	7.732	7.329	9.040	3.711	1.581	34.951
Prolongación de A.	5.978	7.294	6.446	7.332	2.998	1.372	31.419
Pedrizas	3.538	4.491	4.141	4.768	1.999	913	19.849
Puerto de la T.	456	799	994	1.514	719	479	4.961
Rosaleda	6.190	7.748	6.732	7.343	3.192	1.685	32.890
Teatinos	966	1.932	1.743	1.908	741	361	7.652
<b>Total</b>	<b>30.087</b>	<b>37.901</b>	<b>34.645</b>	<b>40.970</b>	<b>17.610</b>	<b>8.751</b>	<b>169.964</b>

Fuente: Censo de 2001. E. P.

Todos son sectores jóvenes con importante población de estado civil casada. Sin embargo, se evidencian factores que no son estrictamente dependientes de la edad, que apuntan a un mayor tamaño medio de la unidad familiar en correlación, como se puede comprobar, con la dimensión también mayor de la vivienda (correlación más claramente apreciable en el Sector de Puerto de la Torre que en el de Campanillas) que es una circunstancia que puede apoyar (aunque no es determinante) la convivencia en el hogar de más generaciones.

La relación apuntada entre miembros del hogar y tamaño de la vivienda, con toda su lógica, no debe interpretarse en términos de dependencia, habida cuenta del alto componente de estatus social que la dimensión de la vivienda implica. Por ejemplo, el Sector de Litoral Este no reproduce la relación señalada.

Pero con esta salvedad, destaca su coincidencia en las zonas periféricas más ruralizadas. De hecho, los núcleos extensos sólo son frecuentes en estas zonas periféricas. Campanillas y Puerto de la Torre encabezan esta diferencia: las viviendas de 4 o más residentes desbordan ampliamente la mitad del total, e incluso una fracción muy notable (un 10% de todas las viviendas) tiene más de 6 ocupantes.



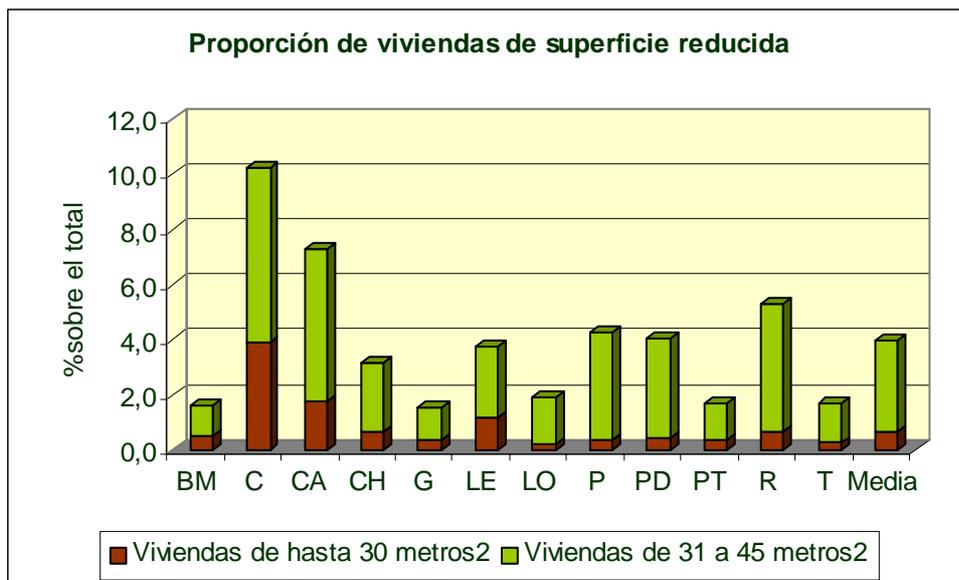
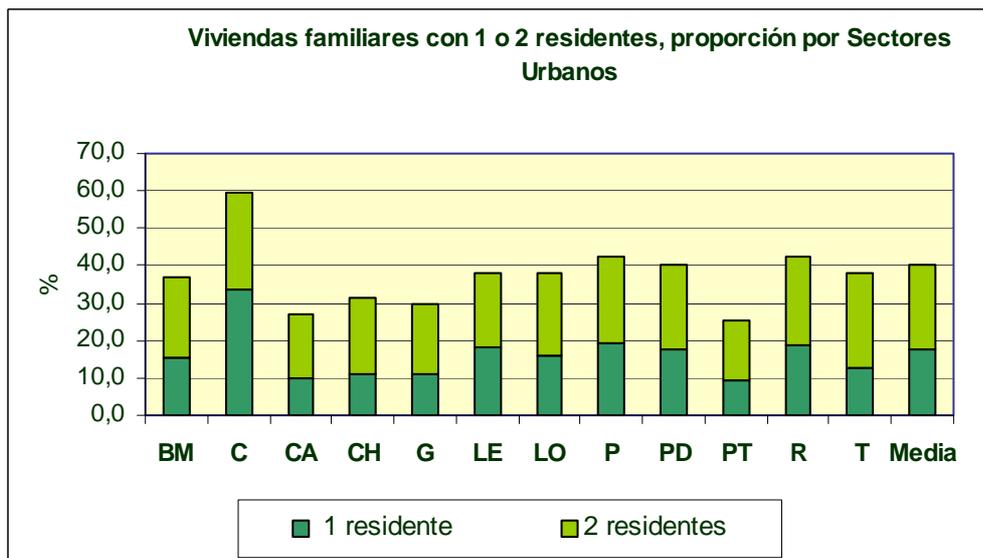
En el momento actual merece una atención especial la distribución de los hogares unipersonales, y nuevamente bajo un aspecto esencial de los cambios sociales (como lo es también el envejecimiento) destaca la individualidad del Sector Centro.

En relación con la estructura del hogar por número de miembros, el punto de su peculiaridad más acentuada del sector Centro es el volumen que representan los hogares más reducidos. Sólo a los unipersonales corresponde un tercio de todas las viviendas. También excede a la media la proporción de los hogares compuestos por sólo dos miembros. Entre ambos, conjuntamente, representan el 60% de todas las viviendas.

Los aspectos de la diferenciación demográfica ya comentados son coherentes con

esta otra peculiaridad. El volumen excepcional de población soltera y la edad avanzada, que propicia hogares cuyos hijos ya se emanciparon, son factores explicativos del volumen de hogares unipersonales o de parejas solas.

En paralelismo con lo apuntado anteriormente sobre la relación tamaño del hogar y dimensión de la vivienda, cabe en este caso destacar la importancia mucho mayor en este Sector Centro de las viviendas de dimensiones reducidas. Es evidente que el factor estatus social puede desvirtuar el sentido de esta relación, pero es también una hipótesis razonable la reutilización progresiva de las mismas por hogares unipersonales.



Entre los extremos señalados (las zonas periféricas y el centro) parte considerable

del núcleo de la ciudad reproduce con mucha aproximación la estructura media. Las diferencias son muy moderadas a esta escala. Los sectores más envejecidos, Prolongación de Alameda, Pedrizas y Rosaleda, adelantan a la media en los hogares más reducidos (peso de las familias que han emancipado a los hijos). En tanto los ámbitos del Sector Litoral Este y Sector Litoral Oeste, así como el Sector de Teatinos, tienen un peso levemente menor, apuntando tendencias observadas en la estructura demográfica, de mayor juventud.

#### 1.2. 4. Repoblación por inmigrantes extranjeros

Uno de los procesos más significativos de la dinámica social urbana es la multiculturalidad a que le conduce el crecimiento de la inmigración económica, de procedencia diversa y en general de fuera del primer mundo.

Málaga, según el censo de 2001, es una ciudad con un peso muy ligero de esta población. Hay que recordar que para el Censo, esta inmigración es un tanto invisible, de ahí que sus registros representen una fracción reducida de este colectivo. Como se dijo anteriormente, su volumen asciende rápidamente en los últimos años a medida que se incrementan las llegadas y su presencia (ilegal, en gran medida) aflora progresivamente en el registro padronal, por circunstancias diversas.

Adoptadas las cifras censales más como una muestra que como la medida total del fenómeno, su valor es muy significativo, sino de la cantidad, sí de sus localizaciones, habida cuenta la tendencia a la aglutinación espacial de los grupos étnicos minoritarios, que permite estimar que censados y no censados tiendan a coincidir en su ubicación.

La localización de esta población se está convirtiendo en muchas ciudades en un factor de repoblamiento de áreas en declive demográfico, fundamentalmente por abandono y envejecimiento de los residentes. Cuando la presencia de los grupos inmigrados es ya significativa, se advierte su incidencia en la transformación de la estructura de edad y en la importante proporción que aportan al segmento joven de la población.

Con la perspectiva de descubrir indicios de este proceso, observaremos la distribución espacial de la inmigración extranjera, según los datos censales.

La tasa de extranjería en Málaga parece reducida, sobre todo teniendo en cuenta la actividad de fondo que es el turismo. La tasa se reduce, según el censo (cuya limitación para valorar el hecho ha sido ya señalada) a 2 extranjeros por cada 100 nacionales. Por grandes sectores territoriales, aun se minimiza más el fenómeno, pues casi todos están por debajo de esta cifra.

En el cuadro 8 se recoge en valores relativos (índice de localización) la ubicación por sectores urbanos de los extranjeros de fuera de la UE (colectivo que mejor puede aproximarse al de la inmigración económica), tal como se desprende del censo de 2001. A su vez, gráficamente, se ha representado la tasa general de extranjería, y la proporción de extranjeros de fuera de la UE por sectores territoriales, a partir de la misma fuente.

Cuadro 8

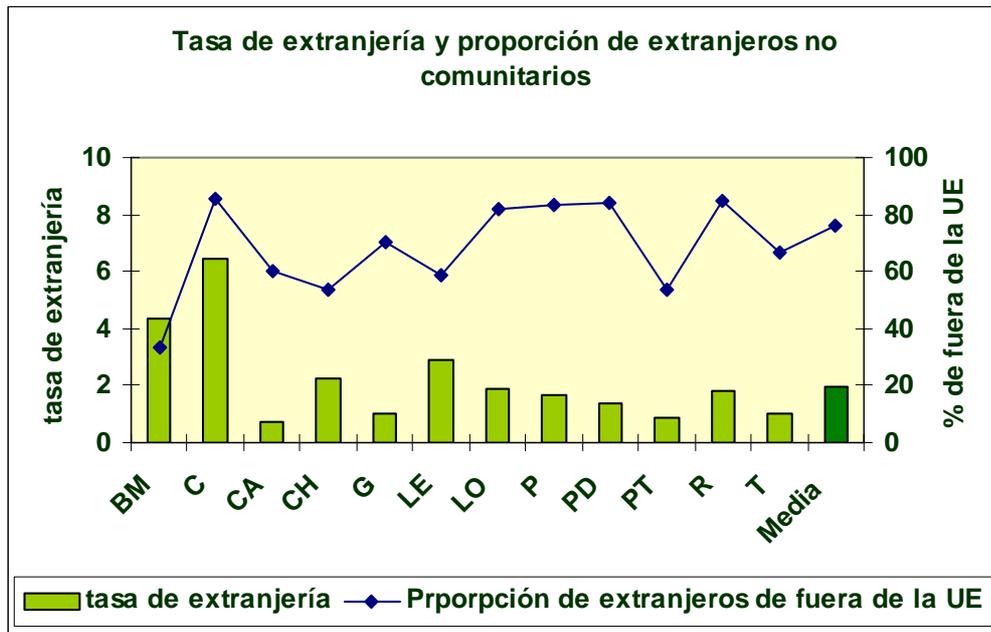
<b>Índice de localización extranjeros de fuera de la UE</b>	
<b>SECTOR</b>	<b>Índice</b>
Bahía de M.	1,0
Centro	3,7
Campanillas	0,3
Churriana	0,8
Guadalhorce	0,5
Litoral Este	1,1
Litoral Oeste	1,0
Prolongación de A.	0,9
Pedrizas	0,8
Puerto de la T.	0,3
Rosaleda	1,0
Teatinos	0,5
Media	1,0

Fuente: Censo de 2001. E. P.

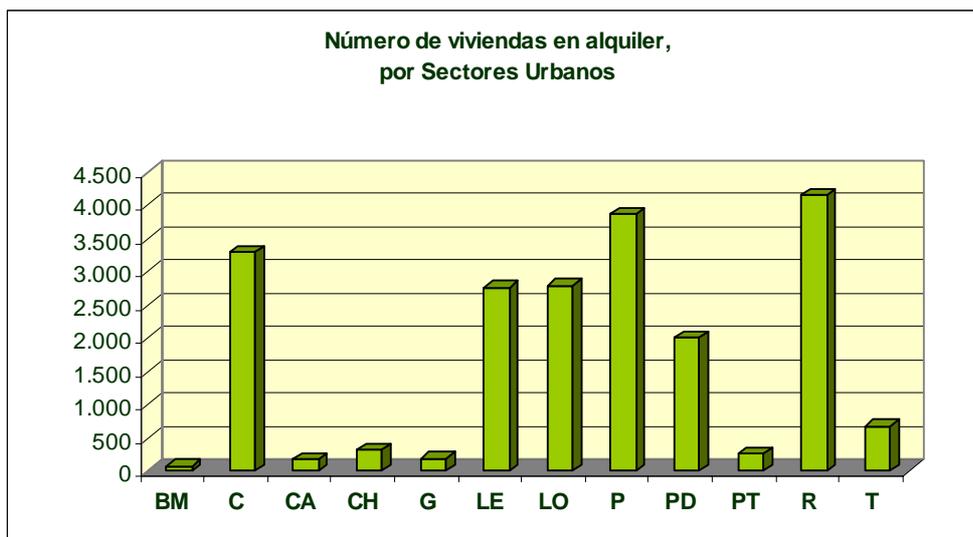
Por encima de la tasa media de extranjería, sólo destacan tres sectores: la pequeña pieza (en términos demográficos) de Bahía de Málaga, el conjunto del Sector Litoral Este, y con gran diferencia con los demás (triplica la tasa media) el Sector Centro.

Entre el Centro y el Litoral Este media sin embargo una diferencia importante, no sólo por la diferencia existente en sus tasas respectivas, sino esencialmente por lo que se refiere a la composición del colectivo extranjero censado. Los que tienen su origen en países de UE son el 40% de los extranjeros en el Sector Litoral Este, y solo el 14 en el Centro. Todo señala al Sector Centro como el receptor esencial de la inmigración económica extranjera.

Relacionando este hecho con las observaciones precedentes sobre la reciente movilidad residencial, que señalaba al Centro como un sector receptor de esta movilidad, puede avanzarse que el colectivo de inmigrantes extranjeros puede estar protagonizando en el Sector Centro, un fenómeno de repoblación, con puntual rejuvenecimiento en zonas de su interior.



Hay que recordar que el régimen de tenencia de las viviendas es un factor clave en este proceso. La natural asociación existente en el alojamiento de los inmigrantes, con la existencia de viviendas en régimen de alquiler, puede esgrimirse como el factor explicativo de que parte fundamental del centro histórico, tenga tasas de extranjería del orden de 10 al 20%. En efecto, el Sector Centro es muy diferente al resto de la ciudad, en la estructura del régimen de tenencia de la vivienda. Destaca por una proporción de viviendas de alquiler elevada, inusual cabría decir, en el momento actual.



Con los datos censales no es posible apreciar indicios similares en otros sectores. Fuera de signos puntuales en Sector Rosaleda (al norte de Trinidad) o en Prolongación de Alameda (zona de Cruz de Humilladero, calle la Unión) Pero la previsión del

incremento de esta inmigración, como revelan los datos padronales de 2001 en adelante, hace pensar que el fenómeno tendrá una dimensión mayor.

Como se expuso en su momento, parte fundamental de las expectativas de crecimiento están fundadas en los recientes aportes de inmigrantes extranjeros. Su incremento reciente hace de interés el seguimiento de su incorporación en las distintas áreas de la ciudad, a partir de la información del Padrón. Aunque por grandes sectores geográficos el proceso se diluye, es muy interesante la observación de unidades espaciales menores que permiten comprobar como se va materializando la repoblación por extranjeros (el dato padronal es nacidos fuera de España) de áreas que están en declive de población autóctona.

En el cuadro 9 se recogen resultados de un análisis relativo al periodo 1996-2003 (OCAÑA, C. 2005) sobre la participación de los extranjeros en el crecimiento de las unidades territoriales antes aludidas. Es ilustrativo su comparación con los anteriores comentarios derivados del Censo. Si son correctas las cifras padronales, se está produciendo una extensión de la repoblación de áreas envejecidas, a múltiples barriadas de los sesenta, en distintos sectores (Rosaleda, Prolongación, Litoral Oeste) que concuerda con la experiencia de otras ciudades que han incorporado con anterioridad cuotas más elevadas de inmigración económica.

Cuadro 9

<b>Las áreas de la ciudad que están experimentando despoblación autóctona y repoblación extranjera.</b>			
<b>Observación relativa al periodo de 1996 2003</b>			
<b>Descripción del proceso</b>		<b>SECTOR</b>	<b>Unidad territorial en que se concreta (áreas de trabajo social)</b>
Despoblación autóctona fuerte	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	Huelín, 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 (NO CRECIMIENTO)		PEDRIZAS	Ciudad Jardín
		PROLONGACIÓN	Miraflores de los Ángeles, Los Corazones,
		LITORAL OESTE	El Torcal, Avda de la Paloma y San Andrés.

Es evidente que hay que huir del análisis simple y asentado en el imaginario colectivo de la depreciación de las áreas urbanas ocupadas por inmigración extranjera, concretamente inmigración étnica de escasa base económica. Por otra parte en el caso de

la ciudad de Málaga, la despoblación auctóctona, que precede y no sucede a la repoblación extranjera también desmiente el enfoque tradicional de la evitación autóctona de los espacios colonizados por minorías étnicas.

Sin embargo, ambos prejuicios están socialmente muy asentados, porque se confunden con un hecho real, como es que estos colectivos que disfrutaban de una deficiente inserción social van ubicándose en áreas de declive y generalmente de baja calidad ambiental, por lo que la población que puede evadirse de esta situación lo hace, y se confunde conflicto étnico y rechazo a bajas condiciones de habitabilidad.

Por eso el seguimiento de la progresiva repoblación por minorías étnicas debe convertirse en un tema importante en la atención del planeamiento físico y social, puesto que detecta la vulnerabilidad de algunas de las áreas.

### 1.3. DIFERENCIACIÓN SOCIAL

La diferentes adscripción social de la población (y la capacidad económica que generalmente lleva asociada) y, respecto al espacio físico, la diferente calidad de la urbanización y otros factores que le dan valor en términos funcionales o simbólicos, son dos factores que se conjugan en la diferenciación social del espacio, a la que se denomina en determinadas circunstancias segregación social.

Observar esta diferenciación implica precisar cuales son los caracteres que mejor identifican la adscripción social de las personas (a parte de la propia residencia), en cada circunstancia. Pueden ser cambiantes, pero de los caracteres sociodemográficos, los diferentes niveles educativos de la población adulta, y la actividad profesional, tienen un valor permanente como indicadores sociales.

Son estos dos los aspectos, educación y actividad, los que se tratarán para esbozar la estructura espacial de la diferenciación social. A ellos incorporaremos unas anotaciones sobre la capacidad económica de los hogares, observada por dos tipos de bienes: vehículos y segundas residencias, como una muestra de la difícil identificación de estatus social y capacidad económica.

#### 1.3.1. Nivel de instrucción

La mayor homogeneidad espacial que se advierte en muchos aspectos de la diferenciación demográfica, choca con la más clara diferenciación de los sectores en términos de estatus social. Los niveles de instrucción dan el primer bosquejo de la diferenciación social por grandes sectores territoriales.

La evolución social que propicia la escolarización obligatoria hasta los dieciséis años, o ha dejado el analfabetismo como una mera reliquia del pasado en población adulta, obliga a considerar el indicador de educación de acuerdo a esta nueva situación. En primer lugar son poco representativas las diferencias entre los menores de dieciséis años, y en segundo lugar, la categoría de analfabeto décadas atrás identificadora de grupos sociales, hoy pueden considerarse fruto de una herencia (afectando a ancianos principalmente) y ha perdido fuerza en la identificación social de colectivos amplios.

En consecuencia, la referencia se hará sobre el conjunto de población mayor de 16 años, y las categorías en las que se ha encuadrado a esta población de mas de 16 años son las siguientes:

ASin estudios@, bajo ella se ha englobado a los analfabetos junto con el colectivo mayor de personas que han tenido menos de cinco años de escolarización y no son analfabetos.

Con estudios primarios, una categoría muy precisa, porque engloba a las personas que fueron a la escuela 5 años sin completar un ciclo educativo tipo EGB, ESO o Bachiller Elemental.

Con estudios secundarios, una categoría compleja en que se han agregado todas las titulaciones contempladas en sucesivos planes de estudios desde la EGB completa al bachiller superior o la formación profesional.

Con estudios universitarios que en función de su significado social se ha mantenido estructurada en dos subcategorías: titulaciones de grado medio y los estudios universitarios superiores.

La estructura de la población en función de estas categorías se recoge en el cuadro 10. El avance social, respecto a un par de décadas anteriores, se refleja en el peso de la categoría de estudios secundarios. En ella se clasifica la mayor proporción de población: el 51% a escala global, y no menos del 40% en ninguno de los sectores. Sin embargo, no hay que adelantar de este dato una estructura educacional muy avanzada, en términos de modernización social, ni homogénea a toda la población.

Cuadro 10

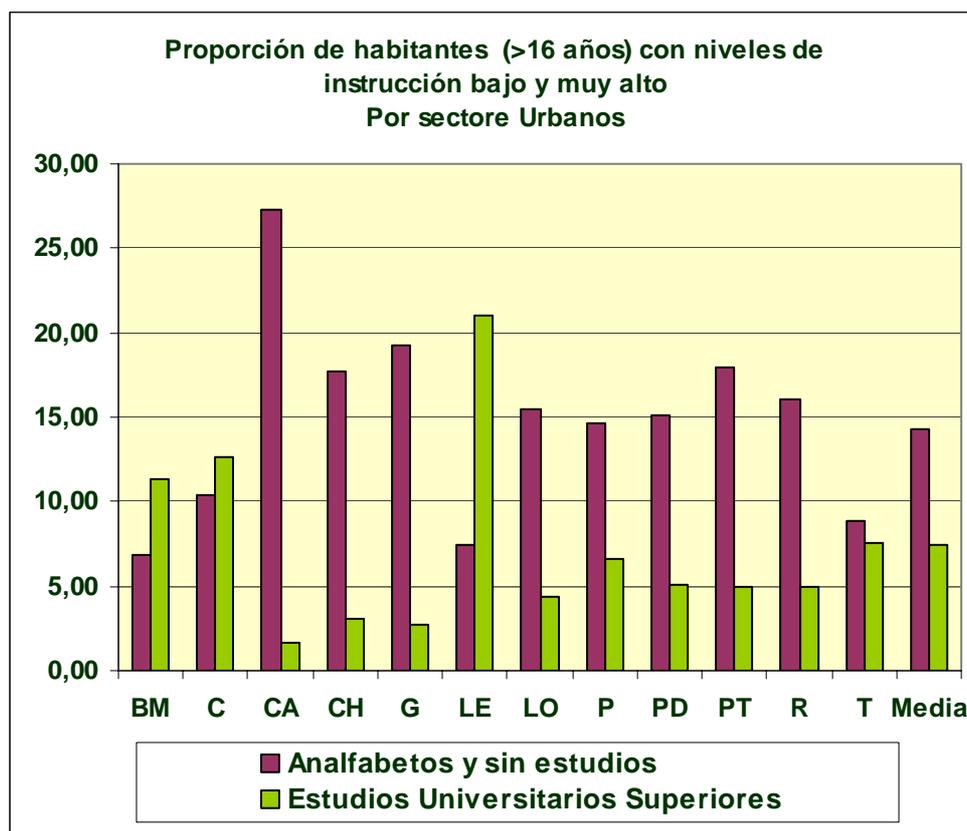
Estructura de la población mayor de 16 años por nivel de instrucción					
Sector	Sin estudios	Primarios	Secundarios	Universitarios	
				Medios	Superiores
Bahía de M.	6,9	10,1	60,3	11,4	11,4
Centro	10,4	17,8	49,7	9,5	12,6
Campanillas	27,3	26,0	42,6	2,5	1,6
Churriana	17,7	18,0	56,4	4,9	3,1
Guadalhorce	19,2	20,8	53,1	4,1	2,7
Litoral Este	7,5	11,5	47,2	12,8	21,0
Litoral Oeste	15,5	21,3	53,4	5,3	4,4
Prolongación de A.	14,7	19,8	51,6	7,3	6,6
Pedrizas	15,1	18,3	54,8	6,6	5,1
Puerto de la T.	18,0	19,4	50,6	7,1	5,0
Rosaleda	16,1	21,7	50,5	6,8	5,0
Teatinos	8,8	15,7	58,2	9,7	7,6
Total	14,3	19,1	51,7	7,4	7,5

Fuente: Censo de 2001. E. P.

El peso de la población con estudios secundarios homogeneiza ciertamente a todos los sectores territoriales. A pesar de ello, las desviaciones en los sectores respecto a la media de la ciudad (51,7%) son relativamente importantes, y sobre todo no tienen el mismo significado, pues en unos casos son la mayoría más instruida, y en otras se

acompañan de una proporción también alta de población con estudios superiores.

La mayor diferenciación social que refleja el indicador de nivel de estudios se comprueba observando que ningún sector, ni siquiera los de mayor peso demográfico, reproduce la estructura media de la ciudad, que por tanto resulta ser un agregado de estructuras diferenciadas.



La estructura más aproximada la ofrece el Sector Prolongación de Alameda, propiciada por el contraste interior de barriadas populares con un espacio de renovación urbana y funciones centrales, es decir por incluir la esencia de las diferencias socioespaciales de la ciudad.

Les siguen en proximidad, en orden decreciente, Sector Pedrizas, Sector Rosaleda y Litoral Oeste. Es significativa la diferencia de éste último, puesto que su peso demográfico incide en la configuración media de la población. Su estructura parece muy igualada a la media urbana en las categorías más bajas (aunque las supera en 3 puntos porcentuales), pero discrepa de ella de manera apreciable en la menor proporción encuadrada en la categoría superior (estudios universitarios).

Son más fuerte las diferencias respecto a la media urbana de los restantes sectores: el Sector Litoral Este, el Sector Centro y en conjunto de sectores periféricos. Obviamente difieren pero no en el mismo sentido:

-Los signos de mayor estatus en nivel educativo lo reflejan el Sector Litoral Este y el Sector Centro, y se añaden Bahía de Málaga y Teatinos.

-Las diferencias mayores, en términos negativos, las presentan en orden ascendente Puerto de Torre (bastante próximo a la media), y especialmente Churriana, Guadalhorce y Campanillas. Este último con el nivel más bajo: más de la mitad de su población se encuadra en las categorías de sin estudios y primarios, y el peso de las categorías superiores es reducido.

Ambos bloques territoriales reproducen la diferenciación más alta en términos de educación. No son únicamente diferencias porcentuales, reproducen dos modelos diferentes:

Uno representa el de un segmento social acorde a la moderna sociedad urbana (que se reproduce en el Centro y el Litoral Este y también muy definidamente en la nueva zona de expansión del Sector Teatinos).

Otro representa un modelo en el que se conjugan rasgos de estatus social bajo y cierto arcaísmo, o ruralización heredada, que se presenta con desigual gravedad en el resto de la ciudad y especialmente en sectores periféricos. Es clarificador al respecto observar en la representación gráfica, los contrastes existentes en dos categorías que reflejan la esencia en que divergen ambos modelos: el peso de la población sin estudios y el de los titulados universitarios superiores.

### 1. 3. 2. Diferenciación socioeconómica

La diferenciación socioeconómica es la clave de la segregación social urbana. Su análisis a través de los caracteres sociodemográficos, con ser un referente de gran interés, puede no reflejar en toda su dimensión el aspecto crucial de los niveles de renta de la población. Su significado es mucho más claro en orden a valorar el estatus social que el económico, que como se sabe no son plenamente identificables.

Hay dos variables de la estructura socioeconómica que atenderemos por sus significado social. Una es relativa a la relación con la actividad, y otra, la de mayor contenido en términos de estatus social, relativa a las ocupaciones profesionales.

### 1. 3.2.1. Actividad, ocupación y paro

En principio, la estructura de la población con relación a la actividad tiene relaciones más claras con la estructura demográfica (en la medida que da el marco de la población que forma la demanda del mercado laboral) y con el sistema productivo (en la medida que condiciona el volumen de empleos, es decir la oferta de trabajo) que con el estatus social. Sin embargo, la menor capacidad económica de los inactivos, y esencialmente la diferente incidencia del paro en los distintos estratos sociales, le presta un valor importante en la diferenciación espacial bajo este concepto (ver cuadros 11 y 12).

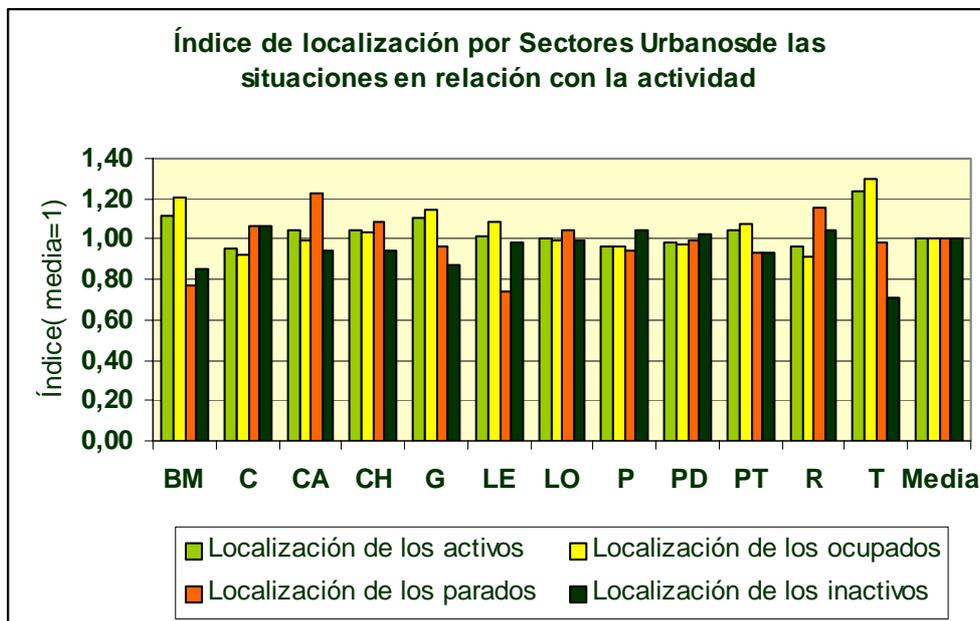
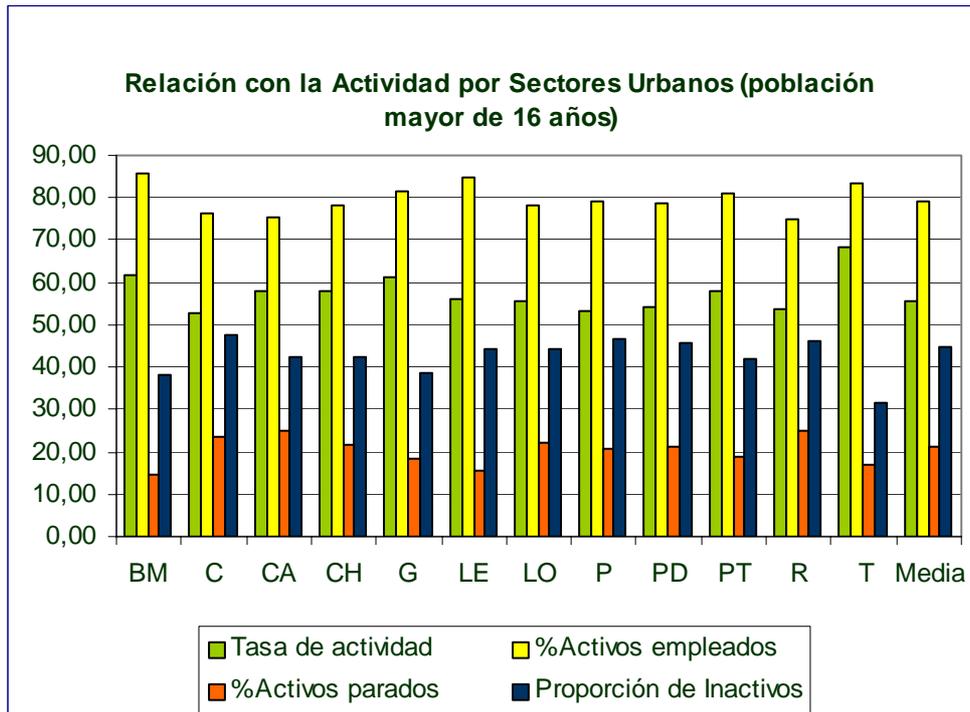
Las diferencias en las tasas de actividad corren muy parejas a la estructura de edad. La media de inactivos del 44,6% en los mayores de 16 años, de la ciudad, se ve sobrepasada en los sectores calificados de más envejecidos (Sector Centro, Prolongación, Pedrizas o Rosaleda) y por debajo quedan los restantes. A grandes trazos, los índices de localización de activos e inactivos corroboran esta relación.

Sin embargo las diferencias no muestran únicamente el efecto de la edad. Basta observar como el Sector Centro tiene una tasa de inactivos menos diferenciada de la media, que su tasa de envejecimiento. O como, contrariamente, el débil envejecimiento de sectores como Campanillas o Guadalhorce no repercute en una superioridad similar en la tasa de actividad.

Cuadro 11

Número de habitantes, mayores de 16 años, con relación a la actividad, por Sectores Urbanos				
Sector	Activos	Ocupados	Parados	Inactivos
Bahía de M.	2.436	2.085	351	1.496
Centro	8.269	6.314	1.955	7.442
Campanillas	5.940	4.469	1.471	4.342
Churriana	4.413	3.451	962	3.230
Guadalhorce	3.271	2.670	601	2.072
Litoral Este	29.933	25.346	4.587	23.587
Litoral Oeste	49.730	38.829	10.901	39.814
Prolongación de A.	42.100	33.420	8.681	36.924
Pedrizas	27.060	21.279	5.781	22.776
Puerto de la T.	8.361	6.794	1.567	6.014
Rosaleda	43.982	32.926	11.057	38.051
Teatinos	12.385	10.304	2.081	5.722
<b>Total</b>	<b>237.881</b>	<b>187.886</b>	<b>49.995</b>	<b>191.471</b>

Fuente: Censo de 2001. E. P.



El filtro en estos desajustes lo establece la diferente participación femenina en la actividad. Vistas sus diferencias territoriales (cuadro 12) en relación con otros parámetros, pareciera que la mayor participación femenina en la actividad fuere un signo de estatus social (ciertamente lo es de modernidad social).

Pero esta apreciación que se intuye observando el conjunto de características del Sector Litoral Este y las del Sector Teatinos, no es de validez general. No hay que perder de vista que en algunos de los sectores de mayor tasa de actividad y participación femenina, como el Sector Centro, Rosaleda o Pedrizas, ambas circunstancias llevan emparejada una tasa alta de paro, al que contribuye en mayor medida la población activa femenina que la masculina.

Es evidente que de estos parámetros el de significado social más claro es la tasa de paro. Es sabido que el paro tiene una repercusión mayor en los niveles profesionales más bajos, así que a pesar de su incidencia general, es un indicador social importante, sobre todo cuando afecta agudamente al conjunto de una población.

Las diferencias territoriales que ofrece la tasa de paro, incluso a escala de estos grandes sectores, son muy notables. Ya de por sí, el propio valor de esta tasa es un indicador de precariedad del sistema productivo, que no moviliza sino muy limitadamente a la oferta de trabajadores. Pero el problema tiene en el espacio niveles de diferente gravedad.

Cuadro 12

Tasa de actividad y proporción de mujeres activas				
SECTOR	Tasa de actividad	Tasa de Inactividad	Ratio entre mujeres y hombres activos	Tasa de Paro
Bahía de M.	62,0	38,0	0,74	14,4
Centro	52,6	47,4	0,77	23,6
Campanillas	57,8	42,2	0,55	24,8
Churriana	57,7	42,3	0,62	21,8
Guadalhorce	61,2	38,8	0,62	18,4
Litoral Este	55,9	44,1	0,79	15,3
Litoral Oeste	55,5	44,5	0,68	21,9
Prolongación de A.	53,3	46,7	0,72	20,6
Pedrizas	54,3	45,7	0,68	21,4
Puerto de la T.	58,2	41,8	0,64	18,7
Rosaleda	53,6	46,4	0,71	25,1
Teatinos	68,4	31,6	0,73	16,8
<b>Total</b>	<b>55,4</b>	<b>44,6</b>	<b>0,70</b>	<b>21,0</b>

Fuente: Censo de 2001. E. P.

Los podemos resumir en unos cuantas anotaciones:

10 La importancia del paro en tres de los grandes sectores que forman el compacto urbano: Sector Pedrizas, Sector Centro y Sector Rosaleda. Todos ellos superan la elevada media del conjunto urbano y particularmente en Rosaleda afecta a una cuarta parte de la población activa, a consecuencia de la generalidad del paro, en una de las áreas marginales más pobladas de la ciudad (Palma-Palmilla).

20 La diferencia positiva, respecto a todos los sectores y a la media urbana, de los sectores de Litoral Este y Teatinos. Son los únicos que presentan una tasa solo moderada y asociada a una tasa de actividad y participación femenina superior a la media.

30 La similitud con la media (sin olvidar que ésta es una tasa muy alta) de sectores de gran peso demográfico como Prolongación Alameda y Litoral Oeste

40 Cierta diferenciación al respecto entre los sectores periféricos.

-La pequeña unidad del Sector Bahía de Málaga tiene valores muy positivos.

-El Sector Puerto de la Torre y el Sector Guadalhorce tienen un paro menor que la media, con una tasa de actividad media alta, pero con baja participación femenina.

-Por el contrario es más negativa la situación en Churriana, y especialmente rigurosa es la de Campanillas. Es el que presenta la estructura más perniciosa, con casi un 25% de paro, a pesar de una tasa de actividad baja y de menor participación femenina.

### 1. 3.2.2. Ocupación profesional

La ocupación profesional es una de las identificaciones de estatus más aceptadas. Además la considerable disociación espacial que muestran determinadas profesiones en sus distribuciones territoriales, les han convertido en un indicador muy interesante en la diferenciación social urbana. Teniendo presente el grado de asociación espacial, se han agrupado (cuadro 13) la población ocupada dentro de cuatro siguientes categorías de ocupaciones profesionales:

ΔTécnicos y directivos@.- Engloba a los directivos de empresas privadas y de la administración, así como a los profesionales científicos y técnicos superiores.

ΔTécnicos de apoyo y administrativos@.- Agrega estas dos categorías diferenciadas profesionalmente, pero muy asociadas en su distribución espacial.

ΔTrabajadores cualificados@.- Incluye un complejo agregado de todas las

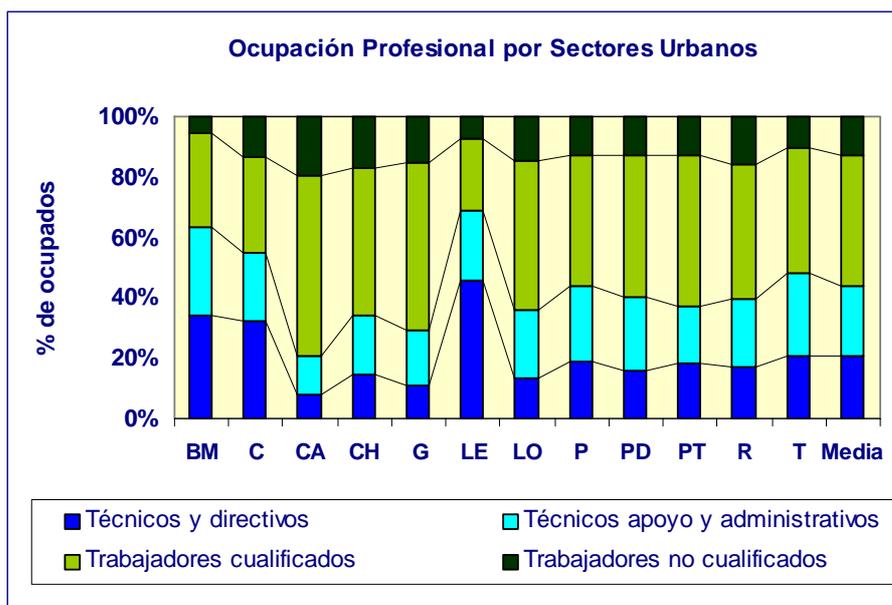
ocupaciones manuales, con exclusión de los obreros no cualificados. En este agregado, el capítulo de los trabajadores del comercio y la restauración tienen un peso fundamental, aunque se incluyen también los de la industria y construcción cualificados.

Trabajadores no cualificados.- Se ha mantenido individualizadamente por su significado social.

Cuadro 13

Número de ocupados de acuerdo a la ocupación profesional, por Sectores Urbanos				
SECTOR	Técnicos y directivos	Técnicos de apoyo y administrativos	Trabajadores cualificados	Trabajadores no cualificados
Bahía de M.	716	599	651	117
Centro	2.018	1.454	1.970	861
Campanillas	342	597	2.646	879
Churriana	509	670	1.674	585
Guadalhorce	294	486	1.473	407
Litoral Este	11.512	5.919	6.043	1.796
Litoral Oeste	5.136	8.842	18.988	5.689
Prolongación de A.	6.286	8.294	14.489	4.200
Pedrizas	3.394	5.130	9.932	2.743
Puerto de la T.	1.231	1.304	3.365	865
Rosaleda	5.543	7.422	14.719	5.097
Teatinos	2.098	2.838	4.280	1.053
<b>Total</b>	<b>39.079</b>	<b>43.556</b>	<b>80.229</b>	<b>24.290</b>

Fuente: Censo de 2001. E. P.



La comparación en valores relativos, dibuja con bastante claridad el estilo socioprofesional predominante en cada sector territorial y sus diferencias.

Respecto a la media urbana, igual que se apreció en relación con los niveles de estudio, dos son los sectores territoriales que marcan los extremos de la escala de las diferencias espaciales: Sector Litoral Este y Sector Campanillas.

El primero por un peso reducido de profesiones manuales y la proporción muy elevada de las de mayor estatus social. A la primera categoría de técnicos y directivos, corresponde el 45% de los ocupados. Campanillas, en el extremo opuesto destaca por las características inversas. El 80% de los ocupados (hay que recordar además la intensidad del paro) tienen profesiones manuales, y la proporción de los no cualificados se eleva al 25% del total.

En orden a las diferencias, en segundo lugar destaca el Sector Centro, que difiere en ambos sentidos: un peso alto de la categoría de técnicos y directivos coincidente con una proporción superior a la media en los trabajadores no cualificados. Vistas en su conjunto las profesiones, no despunta el Sector centro como de carácter obrero. Pero la proporción de no cualificados recoge indicios de precariedad social que estaban anunciados igualmente en la proporción de paro. La dualización social del Centro parece así confirmada en las estadísticas socioprofesionales.

Entre estos sectores más diferenciados respecto a la media urbana, los restantes tienden más hacia la media.

Las grandes piezas en peso demográfico, Pedrizas, Rosaleda, Prolongación y Litoral Oeste, difieren menos bajo este aspecto. Incluso Rosaleda que despunta por el peso del paro, se unifica más a las restantes en las profesiones, por sólo abarcar en este concepto a población ocupada.

No obstante entre ellos los matices son significativos. Un carácter más obrero parece caracterizar al Sector Litoral Oeste, al Sector Rosaleda y al Sector Pedrizas, pues las profesiones manuales agregadamente representan el 60% o más de los ocupados. Respecto a ellos se advierte la diferencia del Sector Prolongación de Alameda, fruto de su complejidad interna, se sitúa por debajo de los anteriores en el peso de las profesiones manuales, y les supera, aproximándose a la media de la ciudad, en la de técnicos y directivos.

En esta misma línea se caracteriza Teatinos, si bien con una mayor homogeneidad interna y un peso muy destacado (que le diferencia de los otros sectores territoriales) del estrato medio de las ocupaciones no manuales. En efecto, compensa un peso obrero ligeramente menor, con una proporción alta (el 27% de la ocupación) de la categoría formada por administrativos y técnicos de apoyo. Situación que le conforma con un perfil muy definido de la clase media urbana, particularmente si se contempla conjuntamente con su alta tasa de actividad y participación femenina, y baja tasa de paro.

Los sectores más periféricos tienen variaciones entre ellos dentro de un carácter obrero-manual, del que sólo disiente el Sector Bahía de Málaga. De ellos Puerto de a Torres se acerca bastante a la media urbana, con mayor peso que ella en obreros cualificados y un nivel superior a los otros sectores periféricos, en directivos y técnicos (en realidad debido al peso de los pequeños empresarios). Los sectores de Churriana y Guadalhorce, por su parte, tienen más acentuado el predominio de las profesiones manuales, y recuerdan, con rasgos suavizados, la estructura de Campanillas.

### 1. 3.3. Indicadores económicos de los hogares

Los rasgos de estatus social se ven correspondidos en trazos generales en la capacidad económica de la población, pero merece la pena efectuar una comprobación al respecto mediante algunos indicadores de los bienes o los equipamientos de los hogares. La pretensión es únicamente dejar una indicación del ajuste de ambos aspectos, derivada de la propia información sociodemográfica.

Los tres parámetros utilizados son: superficie y dotación de la residencia, disponibilidad de segunda vivienda y vehículos.

#### 1. 3.3. 1. Dimensión y dotación de la vivienda

La dimensión de la vivienda es uno de los parámetros incidentes en su valor, de modo que representa un buen indicador de capacidad económica de la familia que disfruta de ella, sobre todo por el predominio que adquiere la vivienda en propiedad.

Las diferencias entre los sectores territoriales han sido ya entrevistas anteriormente con dos referencias: una relativa a las viviendas de mayor dimensión, otra a las más reducidas. A las observaciones ya avanzadas en estas referencias (como la peculiar importancia de las más pequeñas en el Sector Centro, las de dimensiones grandes en el Sector Litoral Este y en general, la escasa proporción de las más reducidas en los sectores periféricos), habría que añadir, a la vista la estructura general por dimensión (ver gráfico adjunto), otro aspecto de interés: la elevada proporción que agregadamente representan las viviendas de menos de 70 metros cuadrados en áreas muy pobladas de la ciudad, en concreto Sector Litoral Oeste y Rosaleda.

A pesar de estas diferencias espaciales, la dimensión es un indicador confuso para esta interpretación, por su asociación a calidades diferentes y espacialmente determinado también por los estándares predominantes en diferentes etapas.

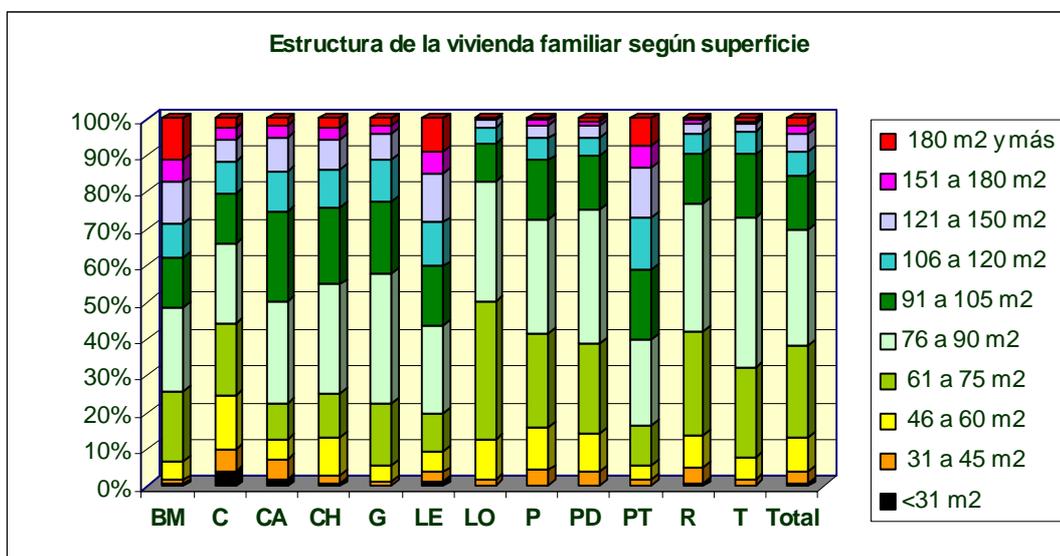
Ha parecido oportuno observar este indicador conjuntamente a dos equipamientos que pueden precisar el confort de la vivienda. Uno es la disponibilidad de

equipos de refrigeración instalados, otro, la disponibilidad de calefacción. En este caso sea o no instalación fija, pues ésta última es muy reducida en la ciudad.

Cuadro 14

Proporción de viviendas por indicadores de calidad (%)			
	Media de m2	Con refrigeración instalada	Con algún sistema de calefacción (fija o no)
Bahía de M.	101	22,3	86,7
Centro	78	13,2	61,8
Campanillas	87	16,7	51,2
Churrriana	87	17,8	81,6
Guadalhorce	87	17,6	65,6
Litoral Este	100	23,3	72,3
Litoral Oeste	73	13,0	57,4
Prolongación de A.	76	16,5	58,7
Pedrizas	76	15,7	56,4
Puerto de la T.	101	19,2	68,7
Rosaleda	75	13,8	54,1
Teatinos	78	21,5	71,0
<b>Total</b>	<b>80</b>	<b>16,2</b>	<b>60,5</b>

Fuente: Censo de 2001. E. P.



Contempladas bajo el conjunto de estos caracteres, se advierte el mejor equipamiento de la vivienda en el Sector Litoral Este, cinciendo además con una superficie media por vivienda mayor. También destaca Teatinos, en este caso sin el valor añadido del tamaño de la vivienda (tampoco su estructura al respecto es negativa, pues predominan las de tamaño medio).

Contrariamente a los perfiles de estatus social (estudios, profesión...), este indicador es más favorable a los sectores periféricos que a la media urbana. Hay que excluir de esta generalización al Sector de Campanillas pues si bien presenta una superficie media por vivienda mejor que la media urbana (algo común a las zonas periféricas), tampoco es especialmente superior a ella, y además queda por debajo en los equipamientos aludidos. Pero el ejemplo de Puerto de la Torre es significativo: viviendas grandes y equipamientos superiores a la media.

En el compacto de la ciudad, destacan como las zonas peor situadas bajo estos indicadores los sectores de Rosaleda y Litoral Oeste. La superficie media de las viviendas es respectivamente de 75 y 73 m<sup>2</sup> (ésta es la más reducida de la ciudad) y quedan por debajo de la media en los dos equipamientos. Siempre es destacable la peculiaridad del Sector Litoral Oeste, por su peso poblacional.

### 1. 3.3.2. Disponibilidad de segunda residencia

La segunda residencia es un indicador de cierto significado en cuanto a nivel de renta, por el valor de la vivienda. Su distribución aporta otros perfiles de la capacidad económica de la población por sectores urbanos.

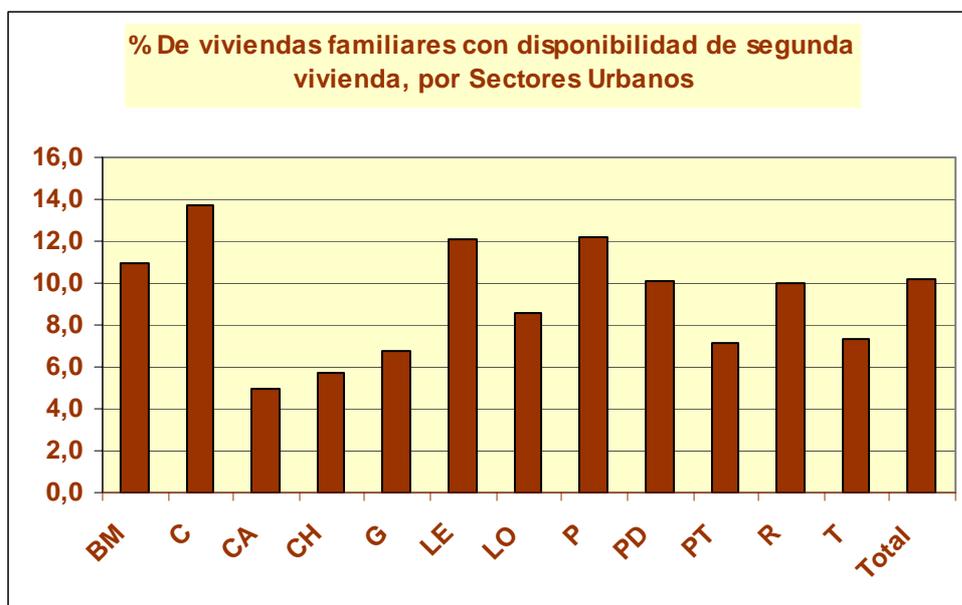
Cuadro 15

Viviendas que disponen de 2ª Vivienda		
SECTOR	Número	%
Bahía de M.	175	10,9
Centro	1.019	13,7
Campanillas	187	5,0
Churriana	161	5,7
Guadalhorce	138	6,8
Litoral Este	2.505	12,1
Litoral Oeste	3.009	8,6
Prolongación de A.	3.832	12,2
Pedrizas	2.006	10,1
Puerto de la T.	356	7,2
Rosaleda	3.295	10,0
Teatinos	563	7,4
<b>Total</b>	<b>17.247</b>	<b>10,1</b>

Fuente: Censo de 2001. E. P.

Sólo se aludirá a los aspectos en discordancia con los perfiles anteriores. Los sectores periféricos no destacan bajo este indicador (fuera del sector de Bahía de Málaga), ni siquiera Puerto de La Torre que despunta por el nivel más alto en la vivienda principal, junto con el Sector Este.

Respecto a la segunda vivienda, la media de la ciudad esta rebasada por solo tres sectores, el Centro, el Litoral Este (coincidiendo con los otros perfiles) y Prolongación de Alameda. El mayor estatus social y/o la situación mas avanzada de ciclo vital (familias situadas con la primera residencia pagada), apoyan esta uniformidad.



Este aspecto, el de la juventud del hogar, debe ser considerado en el caso de Teatinos. Al contrario que otros rasgos de su perfil de estatus social, este otro indicador no le sitúa a un nivel destacado. Posiblemente porque la mayor parte de la población está en tránsito de pagar la primera residencia. Recordar al respecto la importante fracción de población llegada a la vivienda en Teatino después de 1996.

### 1.3.3.3. Vehículos por hogar

La relación entre estatus social y capacidad económica se hace más difusa bajo el último de los indicadores de estatus económico a los que se hace referencia, la disponibilidad y el número de vehículos por vivienda. No sólo se debe a la generalizada disponibilidad de coche en los hogares, que puede restar a este hecho significado en la identificación social de la familia, puede que, además, la relación este desvirtuada por determinados hábitos de consumo.

La realidad es que son mayoría los hogares que disponen de coche, el 68% frente al 32% que no dispone. Una fracción importante, el 20,5% de los hogares, dispone incluso de más de uno. Eso puede determinar que al margen de situaciones de pobreza, la disponibilidad o no del coche refleje factores no estrictamente económicos.

Con esta restricción respecto a su significado, son de interés sin embargo las diferencias que se advierten entre los sectores, precisamente por las discordancias que se observan con otras características ya comentadas.

En términos de cantidad, la diferencia mayor la establece el Sector Centro, donde las familias sin coche son más del 50%, casi veinte puntos porcentuales menos que la media de la ciudad. Su población tiene el valor más bajo en la relación coche-vivienda.

Esta circunstancia apunta, en términos de renta, en sentido contrario a como lo hizo el indicador de la disponibilidad de segunda residencia. La dualización social del centro es una parte de la explicación. En efecto, esta anomalía se puede justificar por la menor capacidad económica de parte de la población. Pero el factor más importante es el elevado envejecimiento. Puede añadirse otro argumento en el conjunto de condiciones que genera su centralidad. En definitiva, la esencia de la anomalía sólo muy parcialmente es de explicación económica.

Cuadro 16

Proporción de viviendas según disponibilidad de vehículos					
	Sin Vehículo	Viviendas por número de vehículos de que dispone el hogar			
		1	2	3 o más	total
Bahía de M.	9,3	43,2	38,7	8,8	90,7
Centro	53,6	37,1	7,9	1,3	46,4
Campanillas	22,2	52,7	21,2	3,9	77,8
Churriana	22,0	47,3	25,7	5,1	78,0
Guadalhorce	18,3	55,3	22,3	4,1	81,7
Litoral Este	24,5	41,3	27,7	6,4	75,5
Litoral Oeste	32,6	50,5	14,4	2,4	67,4
Prolongación de A.	34,9	48,1	14,5	2,6	65,1
Pedrizas	32,7	48,1	16,4	2,8	67,3
Puerto de la T.	16,5	43,6	31,3	8,5	83,5
Rosaleda	39,2	46,6	12,2	2,0	60,8
Teatinos	13,6	56,5	27,0	2,8	86,4
<b>Total</b>	32,1	47,4	17,3	3,2	67,9

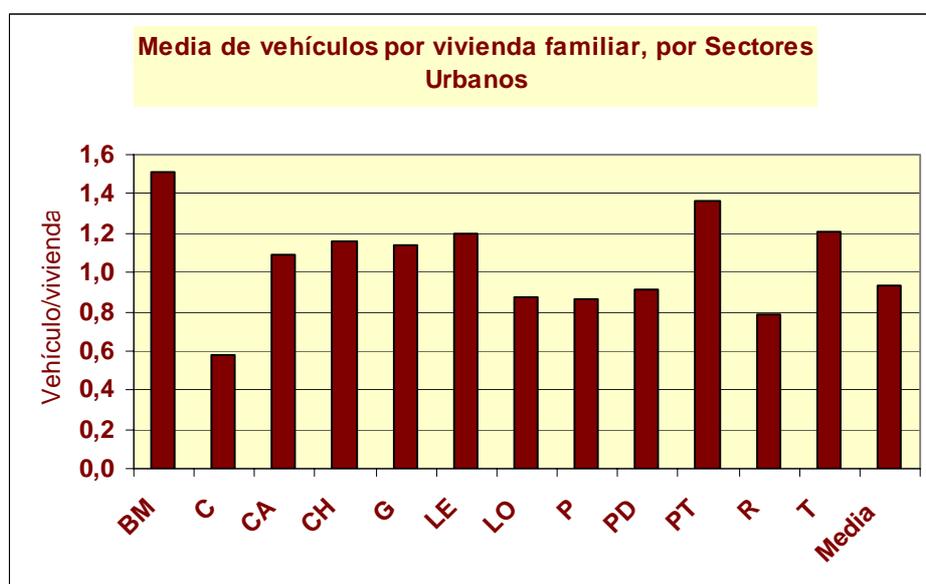
Fuente: Censo de 2001. E. P.

Además del Sector Centro, sólo el Sector Rosaleda queda por debajo de la media en cuanto a la disponibilidad de vehículos, aunque sin una diferencia tan notable que exija una explicación añadida a la del estatus social de la zona. En torno a la media se añaden las grandes piezas: Prolongación de Alameda, Pedrizas y Litoral Oeste. A la vista de esta coincidencia, se puede decir que este indicador tiene una distribución muy

homogénea.

Los sectores que en este indicador destacan en términos muy positivos, son el Sector Litoral Este, Teatinos y en general los sectores periféricos.

La superioridad del Sector Litoraste bajo este indicador no hace sino reafirmar la que ofrece bajo los indicadores de estatus social, aunque en este caso no marca el nivel más alto, que lo establece Puerto de la Torre. Por su parte el Sector Teatinos tiene, por encima de todos, la cifra menor de hogares sin coche. Se asimi a la zona este en las viviendas con dos vehículo, y queda por detrás en las de tres o más, hecho razonable por la juventud de las familias.



En cierto modo, junto a la anomalía del Sector Centro, lo más destacado bajo este indicador es la posición muy favorable de todos los sectores periféricos, con independencia de sus rasgos de estatus social. Puerto de la Torre tiene el cociente más elevado en la relación coche-vivienda (con la excepción de Bahía de Málaga que es aún mayor, pero tiene menos significado por tratarse de un colectivo reducido). Pero Puerto de la Torre, aunque no despunta en estatus social, destaca en los otros indicadores de capacidad económica. Más sorprendente es que se sitúe sobre la media y con mayor número de coches que de viviendas, el Sector de Campanillas, sobre todo si se tiene presente su desfavorable situación en términos de ocupación (25% de paro) o socioprofesionales, y su no coincidencia con el número de vehículos matriculados.

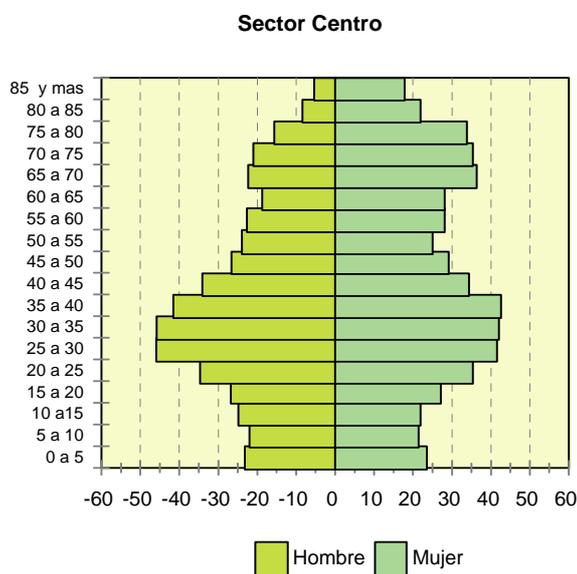
Aunque la necesidad funcional de los sectores periféricos puede ser explicación parcial para el hecho apuntado, es conveniente también la reflexión del desajuste entre la identificación social y económica de los individuos.

## II. DOCUMENTACIÓN SOCIODEMOGRÁFICA POR SECTORES URBANOS



**SECTOR CENTRO**

SECTORCENTRO		
	HOMBRE	MUJER
0 a 5	436	431
5 a 10	414	395
10 a 15	468	401
15 a 20	504	504
20 a 25	654	653
25 a 25	865	776
25 a 30	864	784
30 a 35	783	797
35 a 40	642	633
40 a 45	501	544
45 a 50	450	464
50 a 55	427	522
55 a 60	353	522
60 a 65	421	673
65 a 70	396	653
75 a 80	294	631
80 a 85	158	405
85 y más	101	327
	8729	10115

**Indicadores demográficos****Estructura grandes grupos de edad**

	Habitantes	%
Menores de 15 años	2.544	13,5
Población de 15 a 65 años	12.243	65,0
Población de 65 años y más	4.058	21,5
TOTAL	18.845	100,00

<b>Sex ratio</b> (hombres/ mujeres)	General	0,86
	Mayores de 65 años	0,51
<b>Índice de reemplazo</b> del estrato de edad de 30 a 45 años, respecto al de 45 a 65 años		1,2
<b>Ratio de niños por mil mujeres en edad fértil</b> (niños de 0 a 4 y mujeres de 15 a 45 años)		208,9

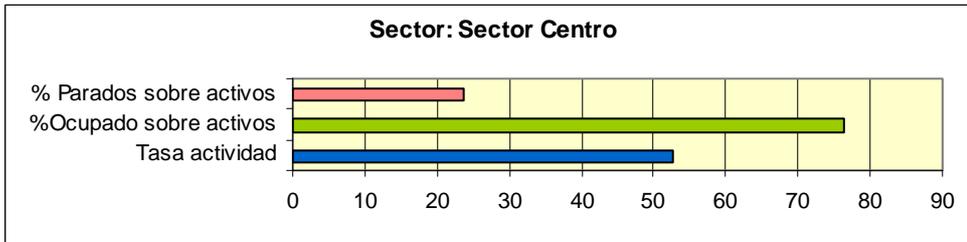
**Indicadores de envejecimiento**

<b>Proporción y volumen de los ancianos (mayores de 80 años)</b>	Habitantes	
	991	5,26
<b>Número de mayores de 65 por 100 menores de 15 años</b>		159,5

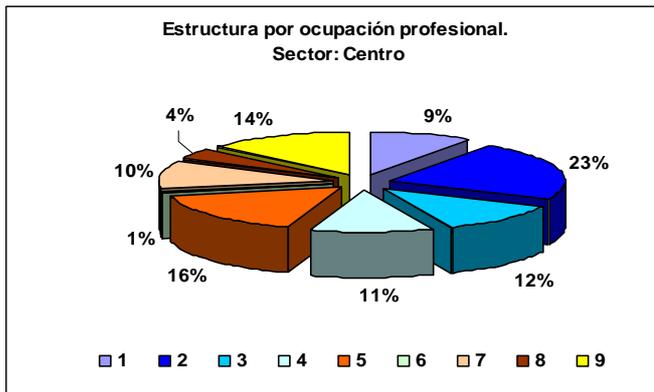
SECTOR CENTRO

Población mayor de 16 años, relación con la actividad	
Activos	8269
Ocupados	6314
Parados	1955
Inactivos	7442

**INDICADORES SOCIODEMOGRÁFICOS**



Ocupados, por ocupación profesional		
1	Directivos	330
2	Técnicos	387
3	Técnicos Apoyo	364
4	Administrativos	235
5	Trabajadores del Comercio- Restauración y Protección	329
6	Trabajadores cualificados de agricultura y pesca	17
7	Trabajadores cualificados de industria, minería y construcción, salvo...	193
8	Operadores-montadores de equipos y maquinaria	112
9	Trabajadores no cualificados	117
0	Fuerzas armadas	3



Población mayor de 16 años por nivel de estudios		
1	Analfabetos	358
	Sin estudios	1278
2	Primarios	2803
3	Secundarios	7801
4	Universitarios: Diplomados	1490
5	Universitarios: Superiores	1982

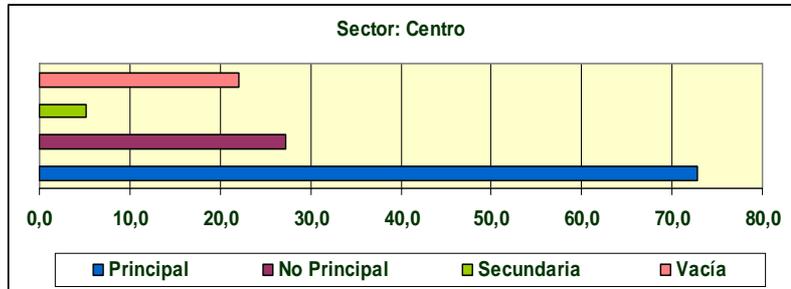


**SECTOR: CENTRO**

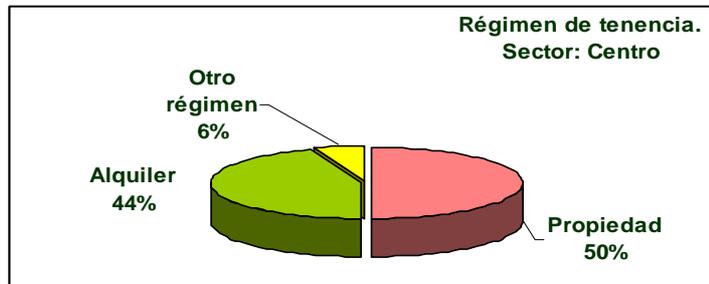
**CARACTERES DE LA VIVIENDA**

(Censo de Población y Viviendas de 2001)

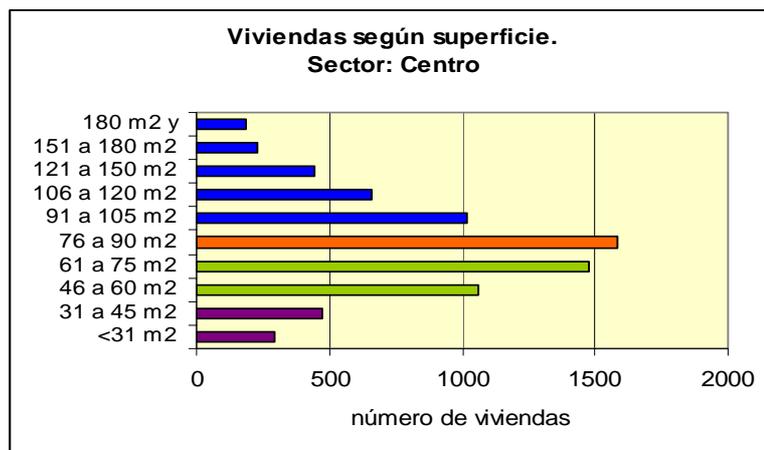
Número y tipo de viviendas	
Principal	9581
No Principal	3583
Secundaria	681
Vacía	2902
<b>Total Viviendas</b>	<b>13164</b>



Viviendas Principales por régimen de tenencia	
Total	7420
Propiedad	3717
Alquiler	3292
Otro régimen	412

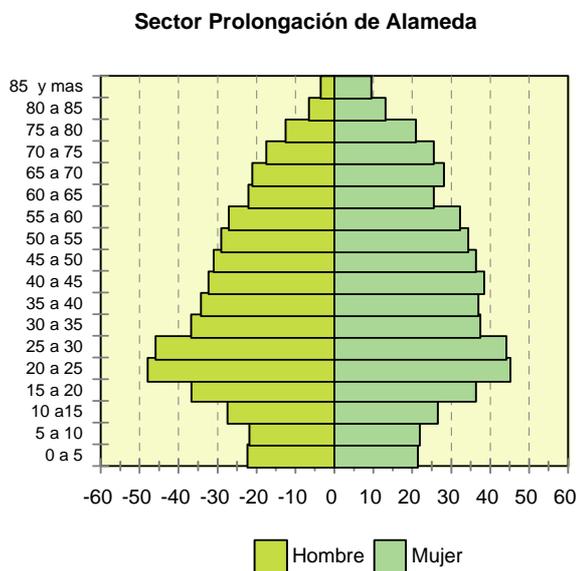


Número de viviendas según número de ocupantes					
1 residente	2 residentes	3 residentes	4 residentes	5 residentes	6 o más residentes
2492	1929	1195	1051	463	290



**SECTOR PROLONGACIÓN ALAMEDA**

SECTOR PROLONGACIÓN ALAMEDA		
	HOMBRE	MUJER
0 a 5	2087	1936
5 a 10	2036	1983
10 a 15	2566	2428
15 a 20	3428	3357
20 a 25	4478	4175
25 a 25	4291	4068
25 a 30	3433	3441
30 a 35	3203	3391
35 a 40	3018	3536
40 a 45	2897	3355
45 a 50	2711	3157
50 a 55	2535	2948
55 a 60	2066	2355
60 a 65	1972	2588
65 a 70	1632	2339
75 a 80	1168	1925
80 a 85	613	1185
85 y más	333	850
	44465	49017

**Indicadores demográficos****Estructura grandes grupos de edad**

	Habitantes	%
Menores de 15 años	13.037	13,9
Población de 15 a 65 años	65.840	70,4
Población de 65 años y más	14.605	15,6
TOTAL	93.482	100,00

<b>Sex ratio</b> (hombres/ mujeres)	General	0,90
	Mayores de 65 años	0,64
<b>Índice de reemplazo</b> del estrato de edad de 30 a 45 años, respecto al de 45 a 65 años		0,9
<b>Ratio de niños por mil mujeres en edad fértil</b> (niños de 0 a 4 y mujeres de 15 a 45 años)		183,1

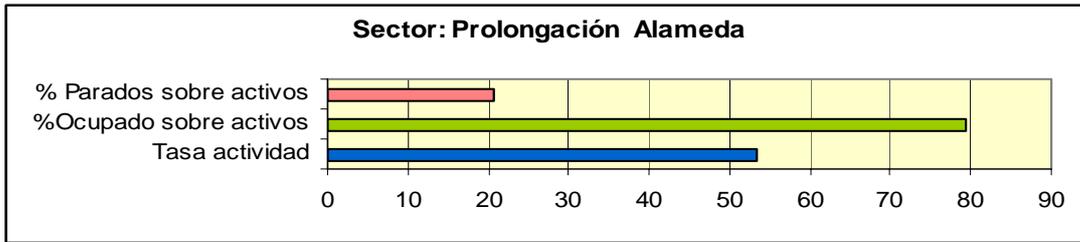
**Indicadores de envejecimiento**

<b>Proporción y volumen de los ancianos (mayores de 80 años)</b>	Habitantes	
	2.980	3,19
<b>Número de mayores de 65 por 100 menores de 15 años</b>		112,0

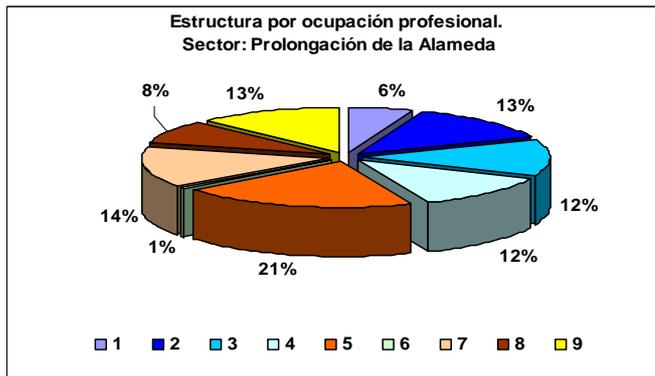
SECTOR PROLONGACIÓN ALAMEDA

INDICADORES SOCIODEMOGRÁFICOS

Población mayor de 16 años, relación con la actividad	
Activos	42100
Ocupados	33420
Parados	8681
Inactivos	36924



Ocupados, por ocupación profesional		
1	Directivos	1880
2	Técnicos	4407
3	Técnicos Apoyo	4144
4	Administrativos	4150
5	Trabajadores del Comercio-Restauración y Protección	6830
6	Trabajadores cualificados de agricultura y pesca	230
7	Trabajadores cualificados de industria, minería y construcción, salvo...	4788
8	Operadores-montadores de equipos y maquinaria	2640
9	Trabajadores no cualificados	4200
0	Fuerzas armadas	151



Población mayor de 16 años por nivel de estudios		
1	Analfabetos	2310
	Sin estudios	9284
2	Primarios	15670
3	Secundarios	40778
4	Universitarios: Diplomados	5798
5	Universitarios: Superiores	5184

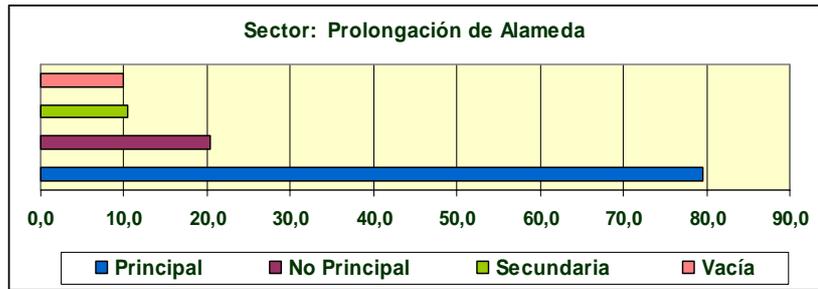


**SECTOR: PROLONGACIÓN DE ALAMEDA**

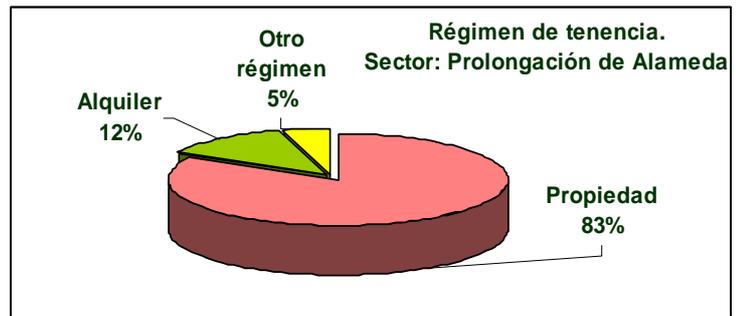
**CARACTERES DE LA VIVIENDA**

(Censo de Población y Viviendas de 2001)

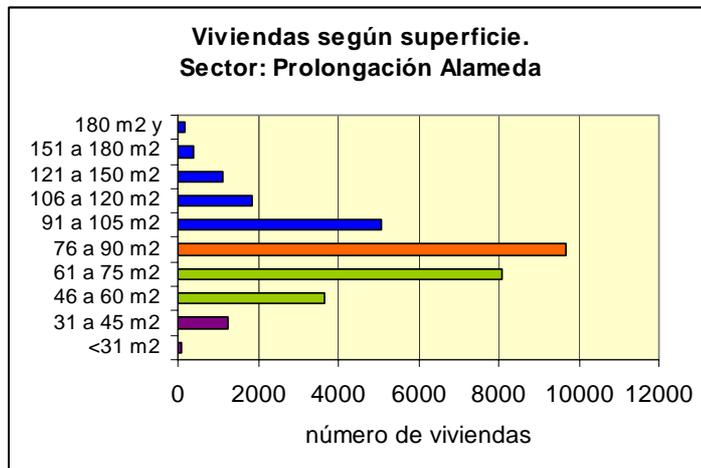
Número y tipo de viviendas	
Principal	36371
No Principal	9298
Secundaria	4796
Vacía	4502
<b>Total Viviendas</b>	<b>45669</b>



Viviendas por régimen de tenencia	
Total	31419
Propiedad	26129
Alquiler	3861
Otro régimen	1429

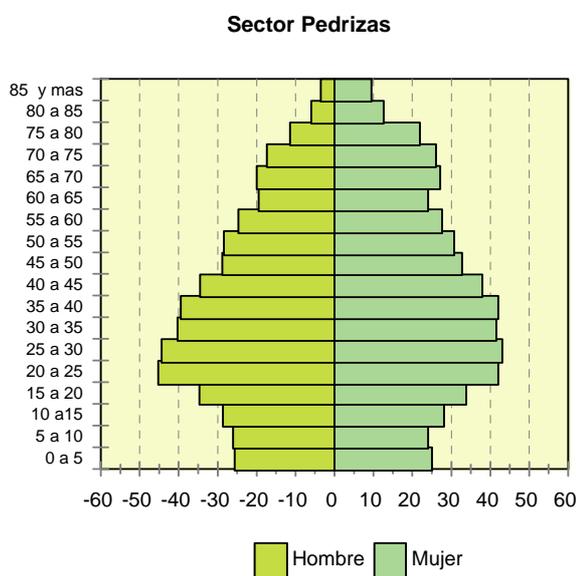


Número de viviendas según número de ocupantes					
1 residente	2 residentes	3 residentes	4 residentes	5 residentes	6 o más residentes
5978	7294	6446	7332	2998	1372



**SECTOR PEDRIZAS**

SECTOR PEDRIZAS		
	HOMBRE	MUJER
0 a 5	1586	1528
5 a 10	1609	1468
10 a 15	1773	1713
15 a 20	2143	2071
20 a 25	2798	2560
25 a 25	2749	2627
25 a 30	2493	2548
30 a 35	2441	2579
35 a 40	2133	2313
40 a 45	1781	2015
45 a 50	1754	1863
50 a 55	1526	1678
55 a 60	1203	1457
60 a 65	1237	1651
65 a 70	1075	1580
75 a 80	705	1314
80 a 85	368	749
85 y más	216	571
	29590	32287

**Indicadores demográficos****Estructura grandes grupos de edad**

	Habitantes	%
Menores de 15 años	9.677	15,6
Población de 15 a 65 años	42.734	69,1
Población de 65 años y más	9.466	15,3
TOTAL	61.877	100,00

<b>Sex ratio</b> (hombres/ mujeres)	General	0,91
	Mayores de 65 años	0,61
<b>Índice de reemplazo</b> del estrato de edad de 30 a 45 años, respecto al de 45 a 65 años		1,1
<b>Ratio de niños por mil mujeres en edad fértil</b> (niños de 0 a 4 y mujeres de 15 a 45 años)		211,8

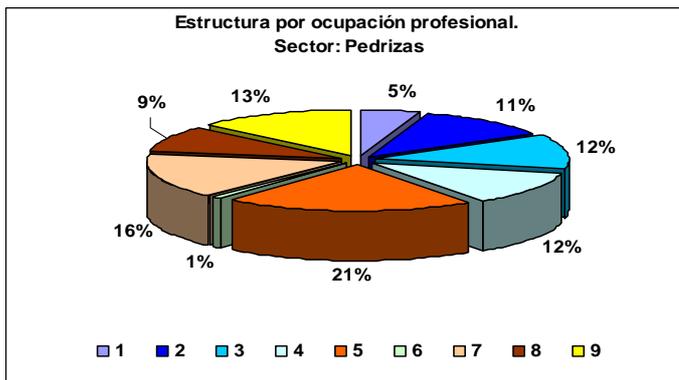
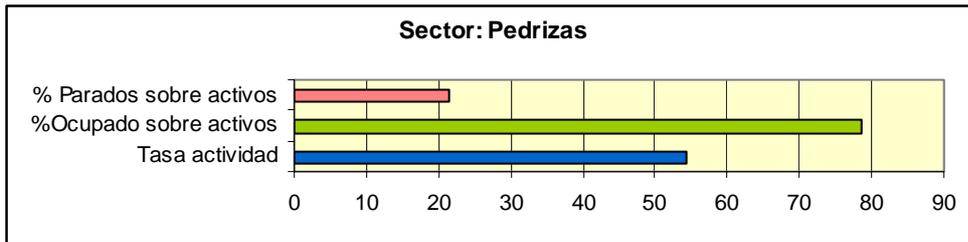
**Indicadores de envejecimiento**

<b>Proporción y volumen de los ancianos (mayores de 80 años)</b>	Habitantes	%
	1.903	3,08
<b>Número de mayores de 65 por 100 menores de 15 años</b>		97,8

Población mayor de 16 años, relación con la actividad	
Activos	27060
Ocupados	21279
Parados	5781
Inactivos	22776

SECTOR PEDRIZAS

INDICADORES SOCIODEMOGRÁFICOS



Ocupados, por ocupación profesional		
1	Directivos	1051
2	Técnicos	2343
3	Técnicos Apoyo	2599
4	Administrativos	2531
5	Trabajadores del Comercio-Restauración y Protección	4443
6	Trabajadores cualificados de agricultura y pesca	161
7	Trabajadores cualificados de industria, minería y construcción, salvo...	3335
8	Operadores-montadores de equipos y maquinaria	1994
9	Trabajadores no cualificados	2743
0	Fuerzas armadas	80

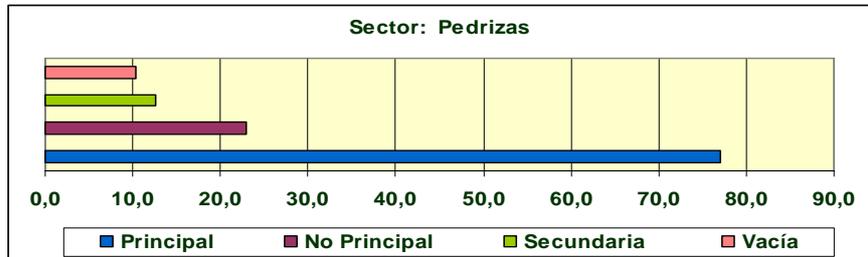
Población mayor de 16 años por nivel de estudios		
1	Analfabetos	2310
	Sin estudios	9284
2	Primarios	15670
3	Secundarios	40778
4	Universitarios: Diplomados	5798
5	Universitarios: Superiores	5184



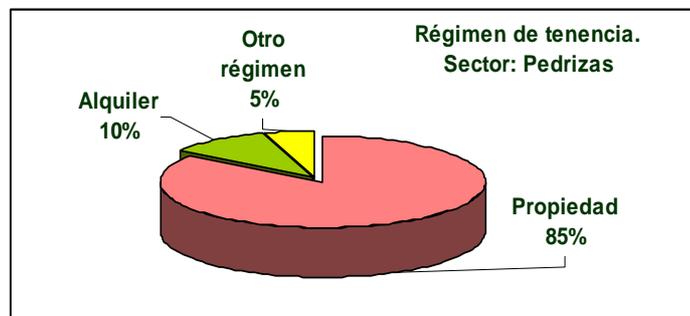
**SECTOR: PEDRIZAS**

**CARACTERES DE LA VIVIENDA**  
(Censo de Población y Viviendas de 2001)

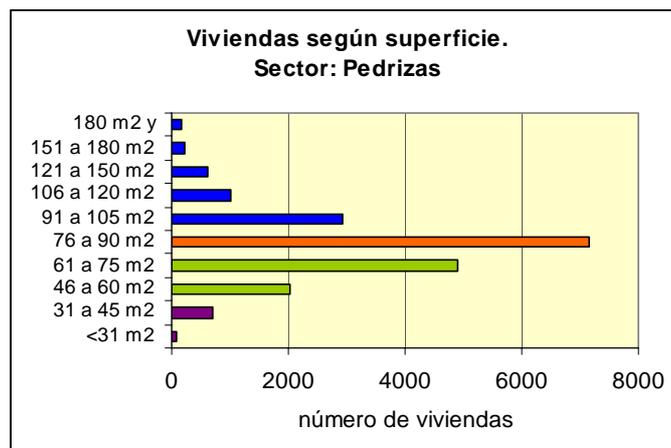
Número y tipo de viviendas	
Principal	19674
No Principal	5867
Secundaria	3239
Vacía	2628
<b>Total Viviendas</b>	<b>25541</b>



Viviendas por régimen de tenencia	
Total	19849
Propiedad	16833
Alquiler	2001
Otro régimen	1016

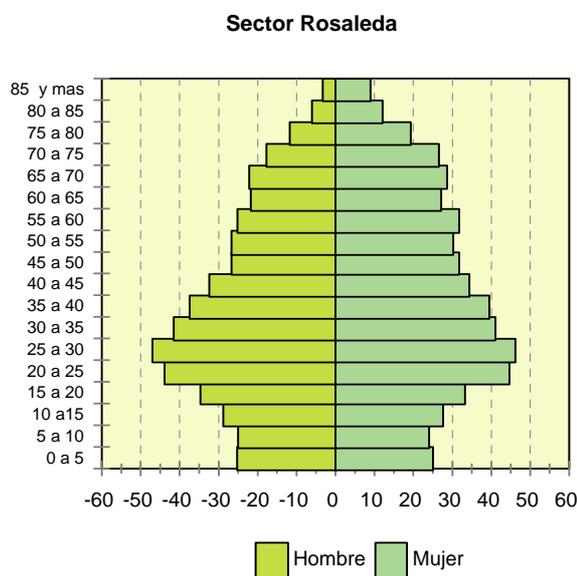


Número de viviendas según número de ocupantes					
1 residente	2 residentes	3 residentes	4 residentes	5 residentes	6 o más residentes
3538	4491	4141	4768	1999	913



**SECTOR ROSALEDA**

SECTOR ROSALEDA		
	HOMBRE	MUJER
0 a 5	2495	2441
5 a 10	2466	2333
10 a 15	2842	2669
15 a 20	3420	3226
20 a 25	4333	4335
25 a 25	4633	4501
25 a 30	4097	3996
30 a 35	3693	3839
35 a 40	3193	3327
40 a 45	2630	3074
45 a 50	2635	2944
50 a 55	2482	3067
55 a 60	2147	2618
60 a 65	2187	2761
65 a 70	1749	2571
75 a 80	1161	1888
80 a 85	594	1177
85 y más	321	829
	47079	51594

**Indicadores demográficos****Estructura grandes grupos de edad**

	Habitantes	%
Menores de 15 años	15.245	15,5
Población de 15 a 65 años	68.189	69,1
Población de 65 años y más	15.239	15,4
TOTAL	98.673	100,00

<b>Sex ratio</b> (hombres/ mujeres)	General	0,91
	Mayores de 65 años	0,65
<b>Índice de reemplazo</b> del estrato de edad de 30 a 45 años, respecto al de 45 a 65 años		1,0
<b>Ratio de niños por mil mujeres en edad fértil</b> (niños de 0 a 4 y mujeres de 15 a 45 años)		212,6

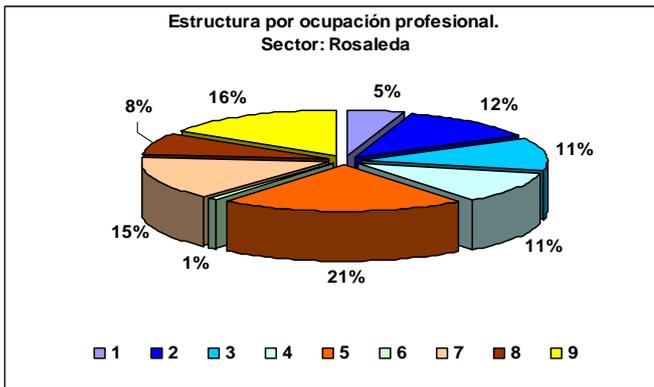
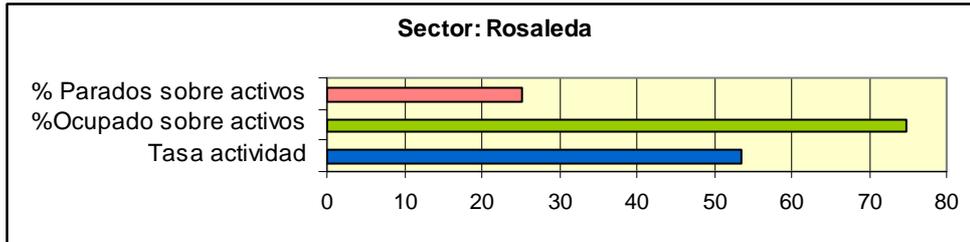
**Indicadores de envejecimiento**

<b>Proporción y volumen de los ancianos (mayores de 80 años)</b>	Habitantes	
	2.921	2,96
<b>Número de mayores de 65 por 100 menores de 15 años</b>		100,33

SECTOR ROSALEDA

Población mayor de 16 años, relación con la actividad	
Activos	27888
Ocupados	41126
Parados	6976
Inactivos	2155

INDICADORES SOCIODEMOGRÁFICOS



Ocupados, por ocupación profesional		
1	Directivos	1677
2	Técnicos	3865
3	Técnicos Apoyo	3756
4	Administrativos	3667
5	Trabajadores del Comercio-Restauración y Protección	6972
6	Trabajadores cualificados de agricultura y pesca	242
7	Trabajadores cualificados de industria, minería y construcción, salvo...	4913
8	Operadores-montadores de equipos y maquinaria	2592
9	Trabajadores no cualificados	5097
0	Fuerzas armadas	144

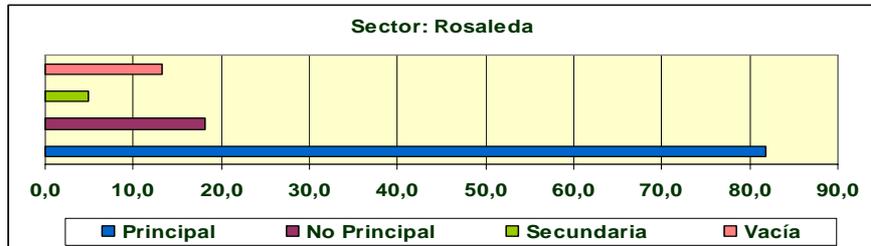
Población mayor de 16 años por nivel de estudios		
1	Analfabetos	2673
	Sin estudios	10539
2	Primarios	17797
3	Secundarios	41402
4	Universitarios: Diplomados	5547
5	Universitarios: Superiores	4076



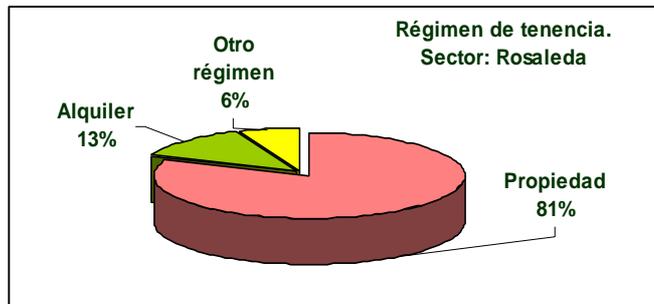
**SECTOR: ROSALEDA**

**CARACTERES DE LA VIVIENDA**  
(Censo de Población y Viviendas de 2001)

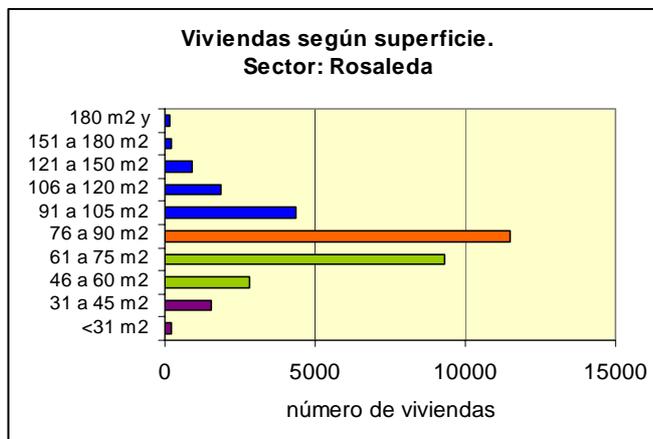
Número y tipo de viviendas	
Principal	35126
No Principal	7787
Secundaria	2115
Vacía	5672
Total Viviendas	42913



Viviendas por régimen de tenencia	
Total	32890
Propiedad	26613
Alquiler	4149
Otro régimen	2128

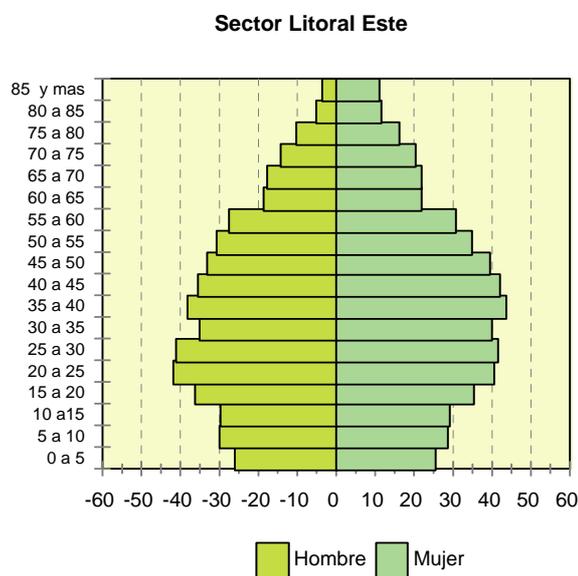


Número de viviendas según número de ocupantes					
1 residente	2 residentes	3 residentes	4 residentes	5 residentes	6 o más residentes
6190	7748	6732	7343	3192	1685



**SECTOR LITORAL ESTE**

SECTOR LITORAL ESTE		
	HOMBRE	MUJER
0 a 5	1717	1639
5 a 10	1974	1849
10 a 15	1957	1893
15 a 20	2391	2282
20 a 25	2757	2647
25 a 25	2711	2703
25 a 30	2315	2615
30 a 35	2519	2855
35 a 40	2340	2755
40 a 45	2183	2573
45 a 50	2027	2262
50 a 55	1814	1992
55 a 60	1227	1430
60 a 65	1168	1397
65 a 70	939	1300
75 a 80	673	1028
80 a 85	340	731
85 y más	237	683
	31289	34632

**Indicadores demográficos****Estructura grandes grupos de edad**

	Habitantes	%
Menores de 15 años	11.030	16,7
Población de 15 a 65 años	46.396	70,4
Población de 65 años y más	8.496	12,9
TOTAL	65.921	100,00

<b>Sex ratio</b> (hombres/ mujeres)	General	0,94
	Mayores de 65 años	0,65
<b>Índice de reemplazo</b> del estrato de edad de 30 a 45 años, respecto al de 45 a 65 años		1,0
<b>Ratio de niños por mil mujeres en edad fértil</b> (niños de 0 a 4 y mujeres de 15 a 45 años)		211,7

**Indicadores de envejecimiento**

<b>Proporción y volumen de los ancianos (mayores de 80 años)</b>	Habitantes	%
		1.992

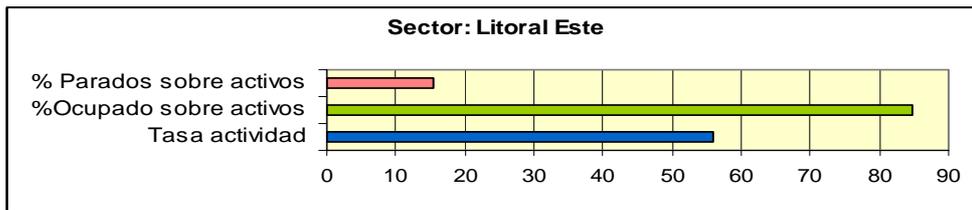
  

<b>Número de mayores de 65 por 100 menores de 15 años</b>	77,0
---	------

SECTOR LITORAL ESTE

INDICADORES SOCIODEMOGRÁFICOS

Población mayor de 16 años, relación con la actividad	
Activos	29933
Ocupados	25346
Parados	4587
Inactivos	23587



Ocupados, por ocupación profesional		
1	Directivos	2938
2	Técnicos	8574
3	Técnicos Apoyo	3296
4	Administrativos	2623
5	Trabajadores del Comercio- Restauración y Protección	3098
6	Trabajadores cualificados de agricultura y pesca	193
7	Trabajadores cualificados de industria, minería y construcción, salvo...	1992
8	Operadores-montadores de equipos y maquinaria	760
9	Trabajadores no cualificados	1796
0	Fuerzas armadas	76

Población mayor de 16 años por nivel de estudios		
1	Analfabetos	942
	Sin estudios	3062
2	Primarios	6144
3	Secundarios	25276
4	Universitarios: Diplomados	6856
5	Universitarios: Superiores	11241

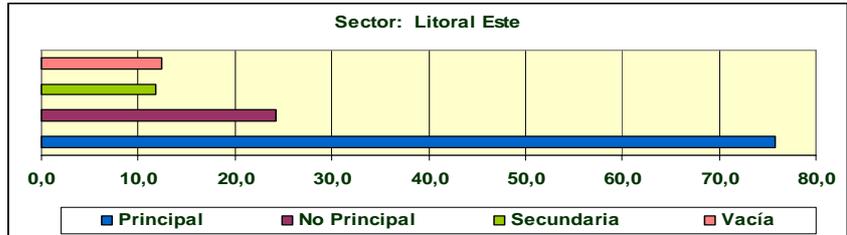


**SECTOR LITORAL ESTE**

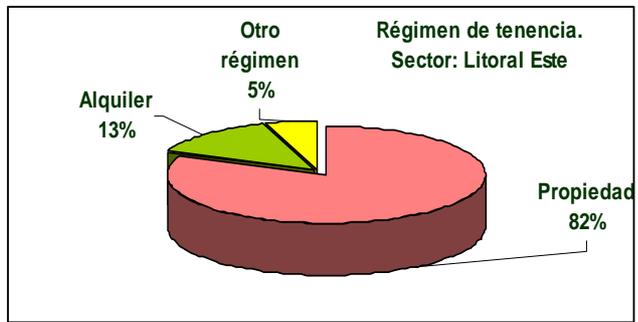
**CARACTERES DE LA VIVIENDA**

(Censo de Población y Viviendas de 2001)

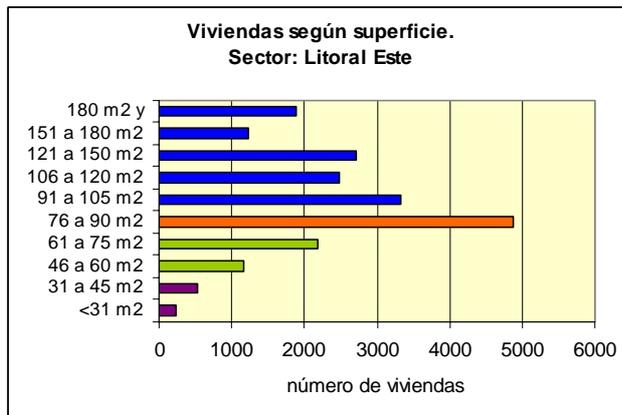
Número y tipo de viviendas	
Principal	17608
No Principal	5639
Secundaria	2735
Vacía	2905
<b>Total Viviendas</b>	<b>23247</b>



Viviendas por régimen de tenencia	
Total	20643
Propiedad	16762
Alquiler	2771
Otro régimen	1110

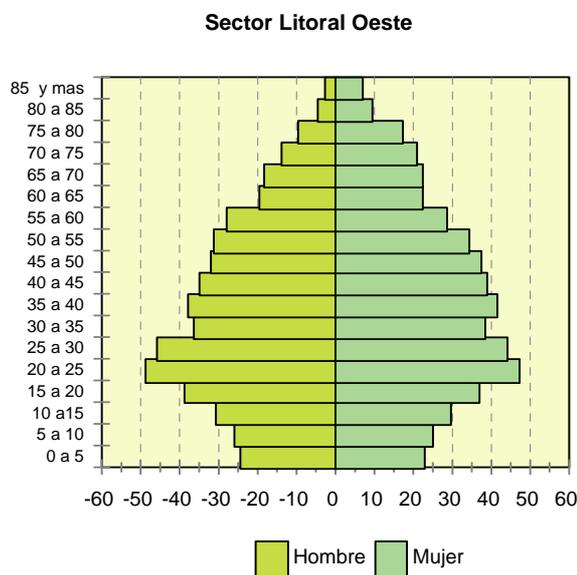


Número de viviendas según número de ocupantes					
1 residente	2 residentes	3 residentes	4 residentes	5 residentes	6 o más residentes
3764	4037	3849	5221	2480	1294



**SECTOR LITORAL OESTE**

SECTOR LITORAL OESTE		
	HOMBRE	MUJER
0 a 5	2639	2415
5 a 10	2796	2652
10 a 15	3316	3161
15 a 20	4182	3929
20 a 25	5264	5058
25 a 25	4949	4717
25 a 30	3927	4093
30 a 35	4084	4428
35 a 40	3771	4179
40 a 45	3454	4007
45 a 50	3373	3632
50 a 55	3020	3057
55 a 60	2111	2389
60 a 65	1974	2403
65 a 70	1492	2208
75 a 80	1037	1790
80 a 85	489	975
85 y más	286	702
	52163	55796

**Indicadores demográficos****Estructura grandes grupos de edad**

	Habitantes	%
Menores de 15 años	16.980	15,7
Población de 15 a 65 años	77.623	71,9
Población de 65 años y más	13.356	14,4
TOTAL	107.959	100,00

<b>Sex ratio</b> (hombres/ mujeres)	General	0,93
	Mayores de 65 años	0,65
<b>Índice de reemplazo</b> del estrato de edad de 30 a 45 años, respecto al de 45 a 65 años		1,0
<b>Ratio de niños por mil mujeres en edad fértil</b> (niños de 0 a 4 y mujeres de 15 a 45 años)		191,4

**Indicadores de envejecimiento**

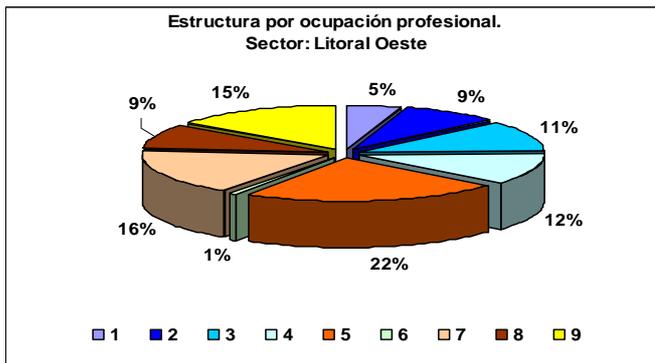
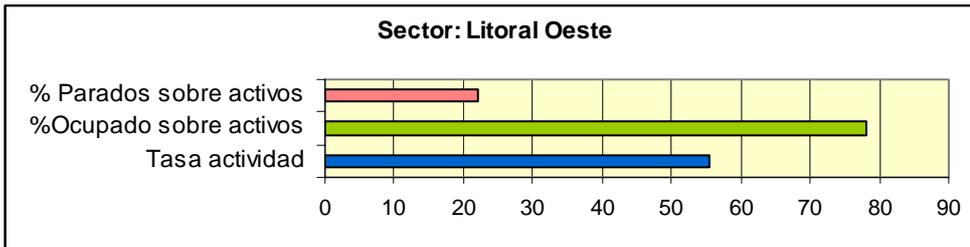
<b>Proporción y volumen de los ancianos (mayores de 80 años)</b>	Habitantes	%
		2.452

<b>Número de mayores de 65 por 100 menores de 15 años</b>	78.7
---	------

SECTOR LITORAL OESTE

Población mayor de 16 años, relación con la actividad	
Activos	29933
Ocupados	25346
Parados	4587
Inactivos	23587

INDICADORES SOCIODEMOGRÁFICOS



Ocupados, por ocupación profesional		
1	Directivos	1804
2	Técnicos	3332
3	Técnicos Apoyo	4327
4	Administrativos	4514
5	Trabajadores del Comercio- Restauración y Protección	8791
6	Trabajadores cualificados de agricultura y pesca	262
7	Trabajadores cualificados de industria, minería y construcción, salvo...	6455
8	Operadores-montadores de equipos y maquinaria	3482
9	Trabajadores no cualificados	5689
0	Fuerzas armadas	174

Población mayor de 16 años por nivel de estudios		
1	Analfabetos	2610
	Sin estudios	11294
2	Primarios	19110
3	Secundarios	47823
4	Universitarios: Diplomados	4766
5	Universitarios: Superiores	3942

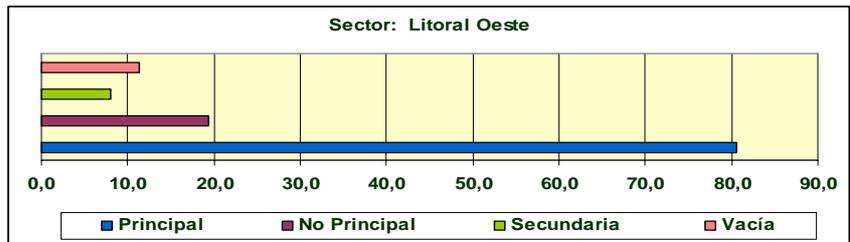


SECTOR LITORAL OESTE

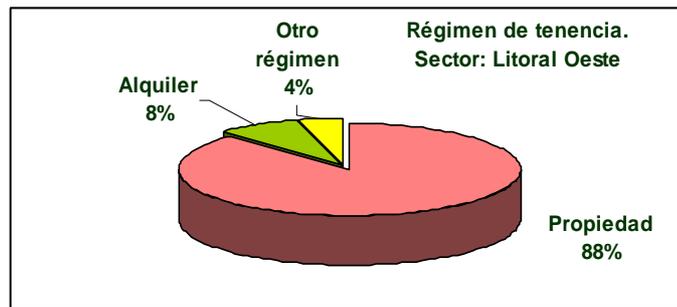
**CARACTERES DE LA VIVIENDA**

(Censo de Población y Viviendas de 2001)

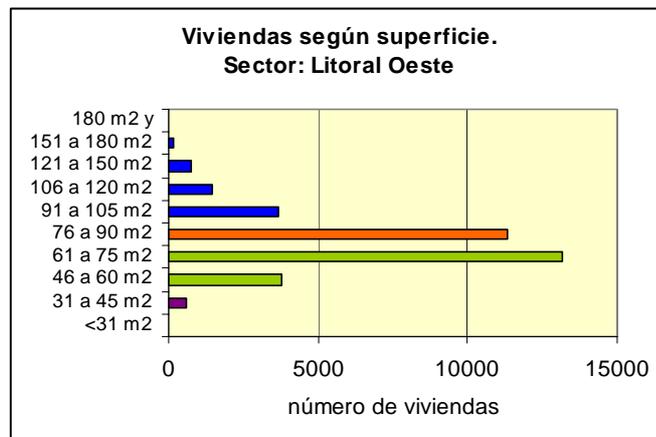
Número y tipo de viviendas	
Principal	31270
No Principal	7548
Secundaria	3145
Vacía	4403
<b>Total Viviendas</b>	<b>38818</b>



Viviendas por régimen de tenencia	
Total	34951
Propiedad	30683
Alquiler	2796
Otro régimen	1472

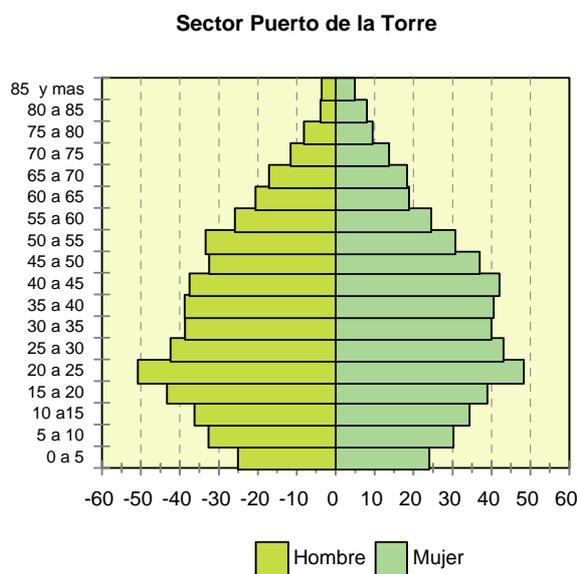


Número de viviendas según número de ocupantes					
1 residente	2 residentes	3 residentes	4 residentes	5 residentes	6 o más residentes
5558	7732	7329	9040	3711	1581



## SECTOR PUERTO DE LA TORRE

SECTOR PUERTO DE LA TORRE		
	HOMBRE	MUJER
0 a 5	451	428
5 a 10	587	533
10 a 15	652	606
15 a 20	779	690
20 a 25	913	861
25 a 25	762	768
25 a 30	696	715
30 a 35	697	719
35 a 40	674	747
40 a 45	584	652
45 a 50	601	542
50 a 55	465	433
55 a 60	370	326
60 a 65	309	322
65 a 70	209	239
75 a 80	147	164
80 a 85	69	132
85 y más	65	83
	9030	8961



## Indicadores demográficos

## Estructura grandes grupos de edad

	Habitantes	%
Menores de 15 años	3.525	18,1
Población de 15 a 65 años	12.995	72,2
Población de 65 años y más	1.739	9,7
TOTAL	17.991	100,00

<b>Sex ratio</b> (hombres/ mujeres)	General	1.0
	Mayores de 65 años	0,85
<b>Índice de reemplazo</b> del estrato de edad de 30 a 45 años, respecto al de 45 a 65 años		1,1
<b>Ratio de niños por mil mujeres en edad fértil</b> (niños de 0 a 4 y mujeres de 15 a 45 años)		195,3

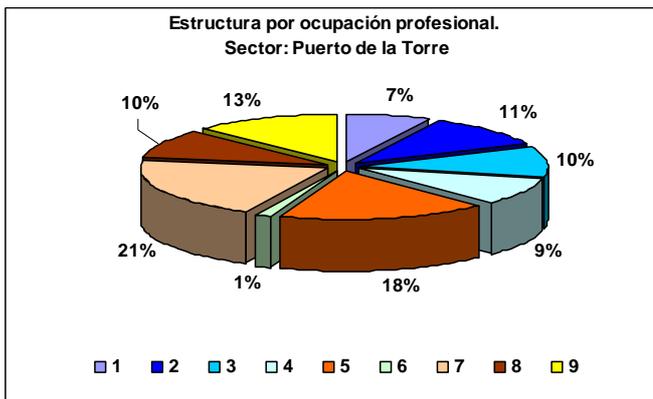
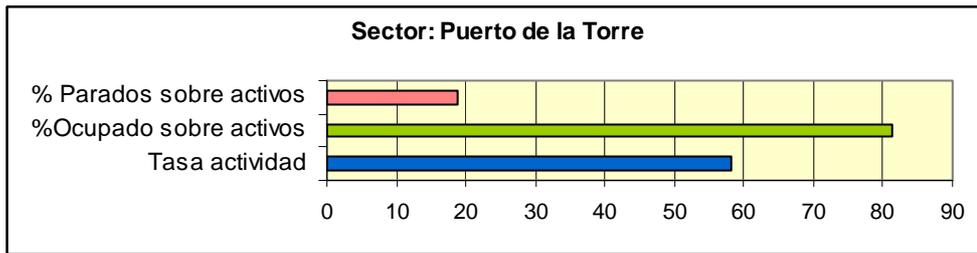
## Indicadores de envejecimiento

<b>Proporción y volumen de los ancianos (mayores de 80 años)</b>	Habitantes	
	349	1,94
Número de mayores de 65 por 100 menores de 15 años		53,4

SECTOR PUERTO DE LA TORRE

INDICADORES SOCIODEMOGRÁFICOS

Población mayor de 16 años, relación con la actividad	
Activos	8361
Ocupados	6794
Parados	1567
Inactivos	6014



Ocupados, por ocupación profesional		
1	Directivos	490
2	Técnicos	741
3	Técnicos Apoyo	691
4	Administrativos	613
5	Trabajadores del Comercio-Restauración y Protección	1234
6	Trabajadores cualificados de agricultura y pesca	98
7	Trabajadores cualificados de industria, minería y construcción, salvo...	1373
8	Operadores-montadores de equipos y maquinaria	660
9	Trabajadores no cualificados	865
0	Fuerzas armadas	29

Población mayor de 16 años por nivel de estudios		
1	Analfabetos	1182
	Sin estudios	6359
2	Primarios	9139
3	Secundarios	27316
4	Universitarios: Diplomados	3283
5	Universitarios: Superiores	2558

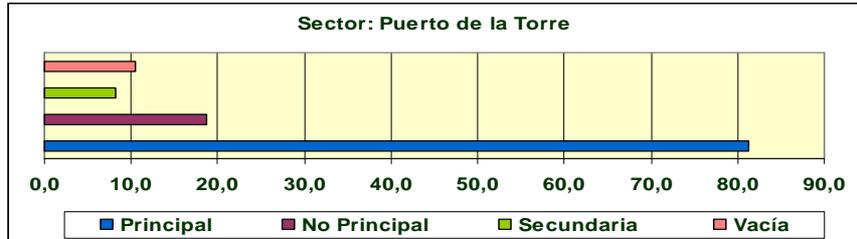


**SECTOR PUERTO DE LA TORRE**

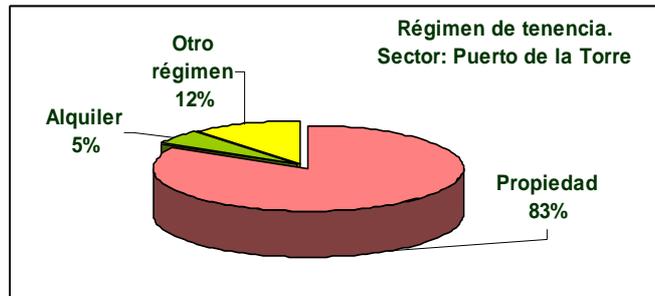
**CARACTERES DE LA VIVIENDA**

(Censo de Población y Viviendas de 2001)

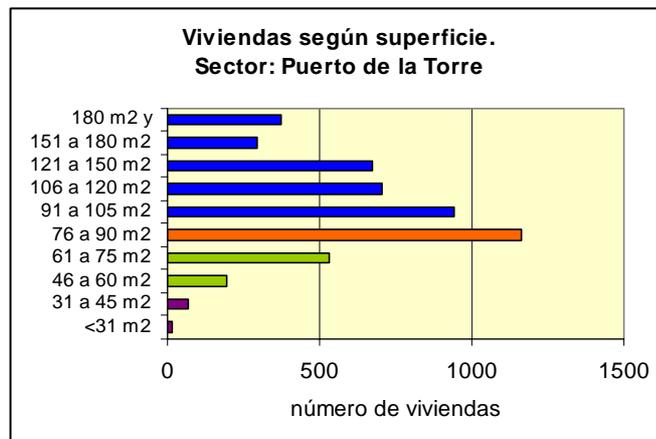
Número y tipo de viviendas	
Principal	4849
No Principal	1115
Secundaria	488
Vacía	627
<b>Total Viviendas</b>	<b>5964</b>



Viviendas por régimen de tenencia	
Total	4961
Propiedad	4121
Alquiler	265
Otro régimen	574

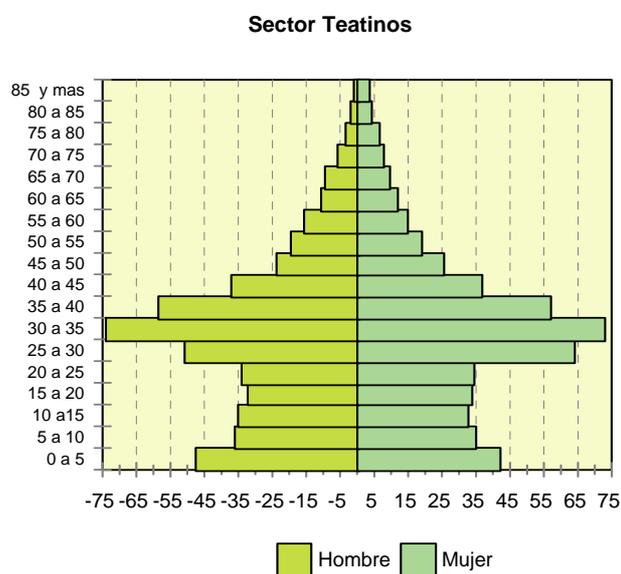


Número de viviendas según número de ocupantes					
1 residente	2 residentes	3 residentes	4 residentes	5 residentes	6 o más residentes
456	799	994	1514	719	479



**SECTOR TEATINOS**

SECTOR TEATINOS		
	HOMBRE	MUJER
0 a 5	1134	993
5 a 10	859	828
10 a 15	837	761
15 a 20	770	787
20 a 25	812	808
25 a 30	1211	1509
30 a 35	1764	1725
35 a 40	1397	1348
40 a 45	885	861
45 a 50	568	601
50 a 55	468	442
55 a 60	374	348
60 a 65	254	268
65 a 70	227	221
75 a 80	139	176
80 a 85	84	143
85 y más	48	85
	25	71
	11857	11971

**Indicadores demográficos****Estructura grandes grupos de edad**

	Habitantes	%
Menores de 15 años	5.412	22,7
Población de 15 a 65 años	17.198	72,2
Población de 65 años y más	1.217	5,1
TOTAL	23.828	100,00

<b>Sex ratio</b> (hombres/ mujeres)	General	0,99
	Mayores de 65 años	0,75
<b>Índice de reemplazo</b> del estrato de edad de 30 a 45 años, respecto al de 45 a 65 años		2,4
<b>Ratio de niños por mil mujeres en edad fértil</b> (niños de 0 a 4 y mujeres de 15 a 45 años)		302,3

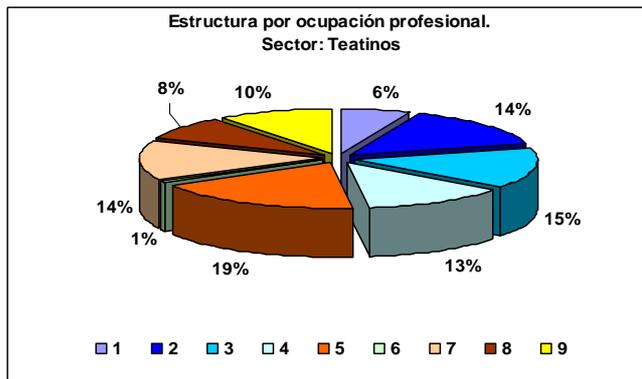
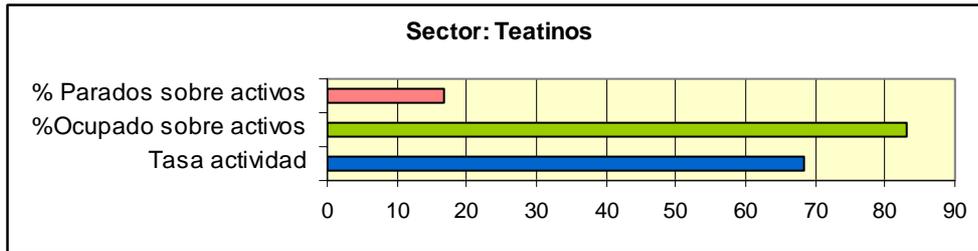
**Indicadores de envejecimiento**

<b>Proporción y volumen de los ancianos (mayores de 80 años)</b>	Habitantes	%
	228	0,96
<b>Número de mayores de 65 por 100 menores de 15 años</b>	22,5	

SECTOR TEATINOS

Población mayor de 16 años, relación con la actividad	
Activos	12385
Ocupados	10304
Parados	2081
Inactivos	5722

INDICADORES SOCIODEMOGRÁFICOS



Ocupados, por ocupación profesional		
1	Directivos	624
2	Técnicos	1474
3	Técnicos Apoyo	1528
4	Administrativos	1310
5	Trabajadores del Comercio-Restauración y Protección	1920
6	Trabajadores cualificados de agricultura y pesca	69
7	Trabajadores cualificados de industria, minería y construcción, salvo...	1432
8	Operadores-montadores de equipos y maquinaria	859
9	Trabajadores no cualificados	1053
0	Fuerzas armadas	36

Población mayor de 16 años por nivel de estudios		
1	Analfabetos	363
	Sin estudios	1238
2	Primarios	2835
3	Secundarios	10536
4	Universitarios: Diplomados	1763
5	Universitarios: Superiores	1371

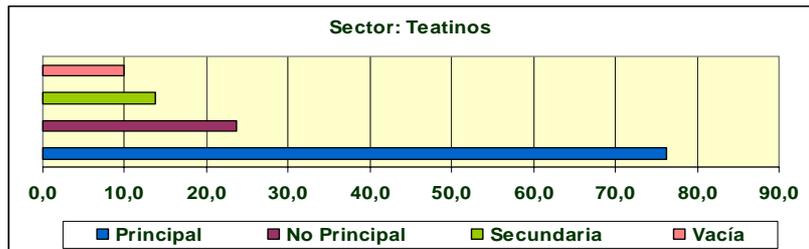


**SECTOR TEATINOS**

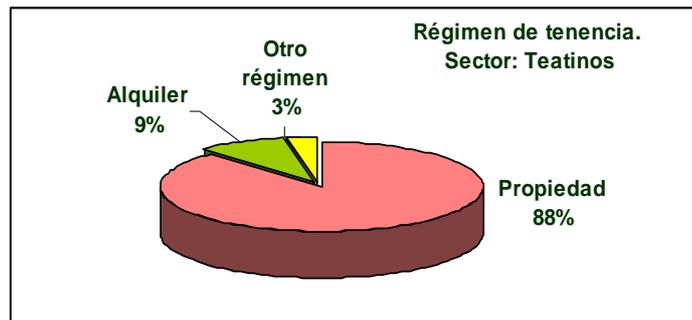
**CARACTERES DE LA VIVIENDA**

(Censo de Población y Viviendas de 2001)

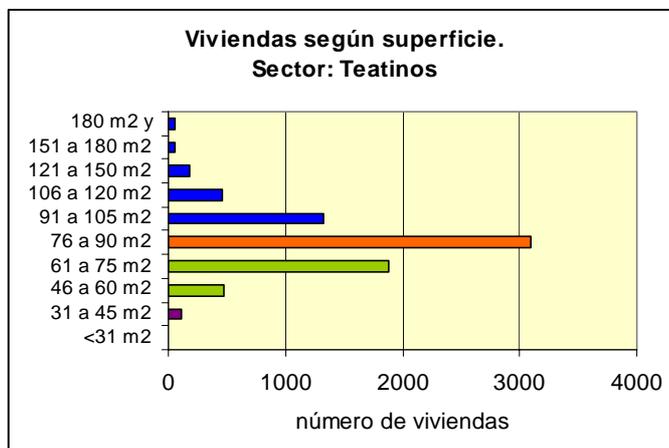
Número y tipo de viviendas	
Principal	5745
No Principal	1788
Secundaria	1037
Vacía	752
<b>Total Viviendas</b>	<b>7533</b>



Viviendas por régimen de tenencia	
Total	7652
Propiedad	6730
Alquiler	683
Otro régimen	240

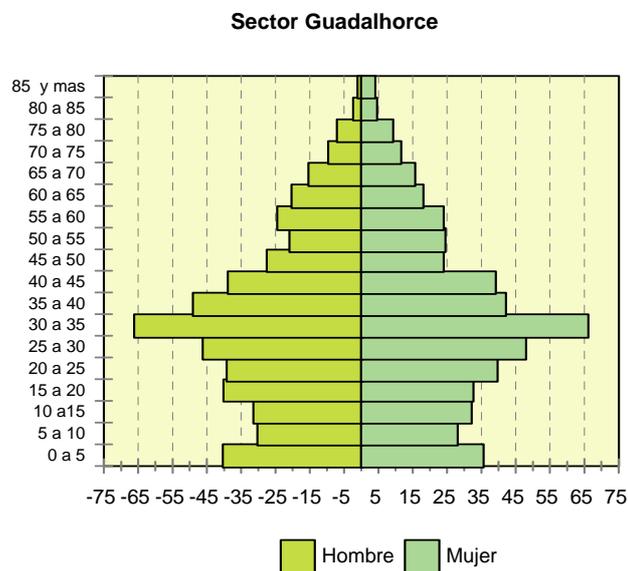


Número de viviendas según número de ocupantes					
1 residente	2 residentes	3 residentes	4 residentes	5 residentes	6 o más residentes
966	1932	1743	1908	741	361



**SECTOR GUADALHORCE**

SECTOR GUADALHORCE		
	HOMBRE	MUJER
0 a 5	273	240
5 a 10	204	188
10 a 15	213	214
15 a 20	271	217
20 a 25	265	266
25 a 25	312	324
25 a 30	447	444
30 a 35	332	281
35 a 40	263	260
40 a 45	186	159
45 a 50	142	163
50 a 55	165	159
55 a 60	137	118
60 a 65	103	103
65 a 70	65	76
75 a 80	47	58
80 a 85	16	28
85 y más	7	25
	3448	3324

**Indicadores demográficos****Estructura grandes grupos de edad**

	Habitantes	%
Menores de 15 años	1.332	19,7
Población de 15 a 65 años	4.910	72,5
Población de 65 años y más	529	7,8
TOTAL	<b>6.771</b>	100,00

<b>Sex ratio</b> (hombres/ mujeres)	General	1,0
	Mayores de 65 años	0,82
<b>Índice de reemplazo</b> del estrato de edad de 30 a 45 años, respecto al de 45 a 65 años		1,6
<b>Ratio de niños por mil mujeres en edad fértil</b> (niños de 0 a 4 y mujeres de 15 a 45 años)		286,4

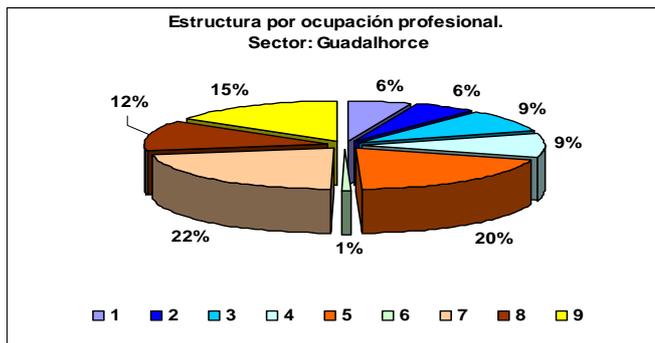
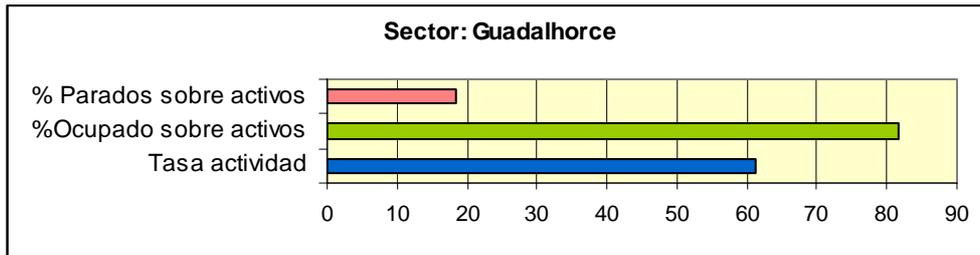
**Indicadores de envejecimiento**

<b>Proporción y volumen de los ancianos (mayores de 80 años)</b>	Habitantes	%
		76
<b>Número de mayores de 65 por 100 menores de 15 años</b>		39,7

SECTOR GUADALHORCE

Población mayor de 16 años, relación con la actividad	
Activos	3271
Ocupados	2670
Parados	601
Inactivos	2072

INDICADORES SOCIODEMOGRÁFICOS



Ocupados, por ocupación profesional		
1	Directivos	148
2	Técnicos	147
3	Técnicos Apoyo	248
4	Administrativos	238
5	Trabajadores del Comercio-Restauración y Protección	531
6	Trabajadores cualificados de agricultura y pesca	25
7	Trabajadores cualificados de industria, minería y construcción, salvo...	592
8	Operadores-montadores de equipos y maquinaria	325
9	Trabajadores no cualificados	407
0	Fuerzas armadas	11

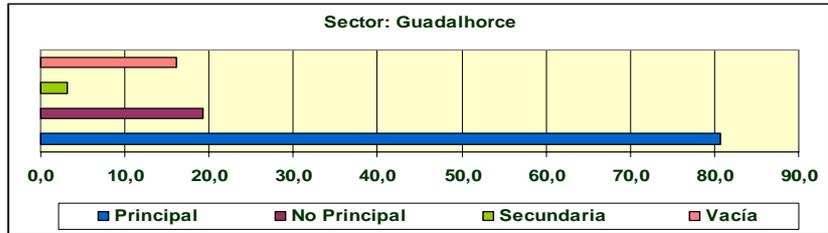
Población mayor de 16 años por nivel de estudios		
1	Analfabetos	253
2	Sin estudios	775
3	Primarios	1112
4	Secundarios	2838
5	Universitarios: Diplomados	221
6	Universitarios: Superiores	145



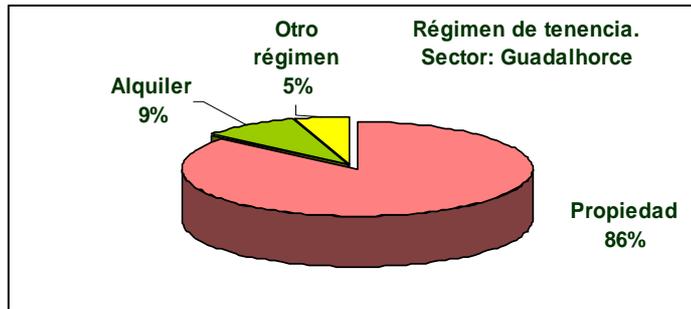
SECTOR GUADALHORCE

**CARACTERES DE LA VIVIENDA**  
(Censo de Población y Viviendas de 2001)

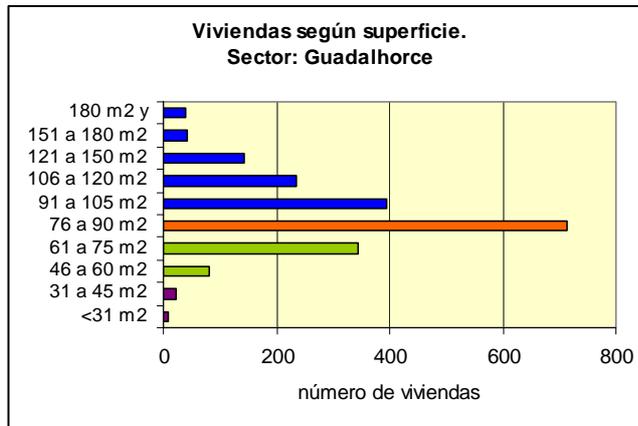
Número y tipo de viviendas	
Principal	2694
No Principal	642
Secundaria	106
Vacia	537
<b>Total Viviendas</b>	<b>3336</b>



Viviendas por régimen de tenencia	
Total	2022
Propiedad	1733
Alquiler	188
Otro régimen	101

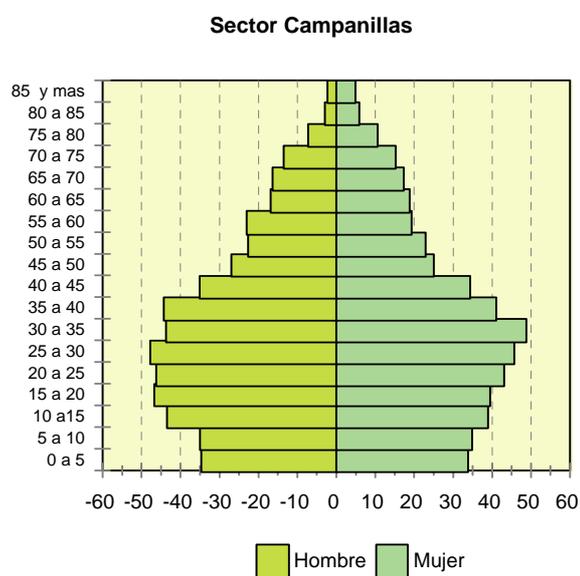


Número de viviendas según número de ocupantes					
1 residente	2 residentes	3 residentes	4 residentes	5 residentes	6 o más residentes
220	383	486	537	257	140



**SECTOR CAMPANILLAS**

SECTOR CAMPANILLAS		
	HOMBRE	MUJER
0 a 5	470	453
5 a 10	474	463
10 a 15	589	520
15 a 20	633	530
20 a 25	627	578
25 a 25	647	614
25 a 30	592	658
30 a 35	600	548
35 a 40	475	456
40 a 45	365	334
45 a 50	307	303
50 a 55	311	255
55 a 60	228	246
60 a 65	222	230
65 a 70	183	202
75 a 80	98	137
80 a 85	40	72
85 y más	31	58
	6892	6657

**Indicadores demográficos****Estructura grandes grupos de edad**

	Habitantes	%
Menores de 15 años	2.969	21,9
Población de 15 a 65 años	9.307	68,7
Población de 65 años y más	1.273	9,4
TOTAL	13.549	100,00

<b>Sex ratio</b> (hombres/ mujeres)	General	1,0
	Mayores de 65 años	0,82
<b>Índice de reemplazo</b> del estrato de edad de 30 a 45 años, respecto al de 45 a 65 años		1,4
<b>Ratio de niños por mil mujeres en edad fértil</b> (niños de 0 a 4 y mujeres de 15 a 45 años)		272,8

**Indicadores de envejecimiento**

Proporción y volumen de los ancianos (mayores de 80 años)	Habitantes	%
		201

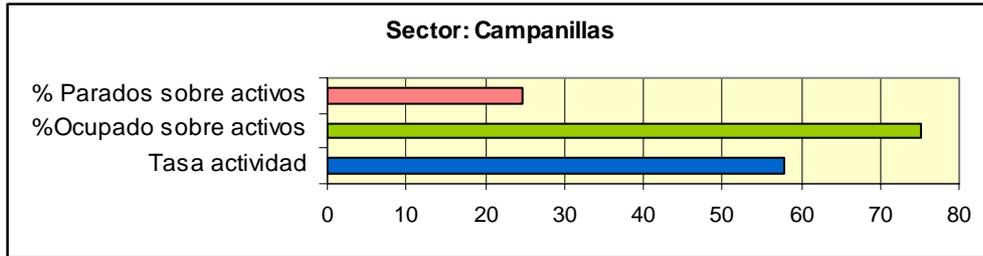
  

<b>Número de mayores de 65 por 100 menores de 15 años</b>	42,9
---	------

SECTOR CAMPANILLAS

Población mayor de 16 años, relación con la actividad	
Activos	3018
Ocupados	6079
Parados	566
Inactivos	159

INDICADORES SOCIODEMOGRÁFICOS



Ocupados, por ocupación profesional		
1	Directivos	195
2	Técnicos	147
3	Técnicos Apoyo	300
4	Administrativos	297
5	Trabajadores del Comercio-Restauración y Protección	689
6	Trabajadores cualificados de agricultura y pesca	102
7	Trabajadores cualificados de industria, minería y construcción, salvo...	1245
8	Operadores-montadores de equipos y maquinaria	610
9	Trabajadores no cualificados	879
0	Fuerzas armadas	5

Población mayor de 16 años por nivel de estudios		
1	Analfabetos	711
	Sin estudios	2092
2	Primarios	2676
3	Secundarios	4380
4	Universitarios: Diplomados	258
5	Universitarios: Superiores	165

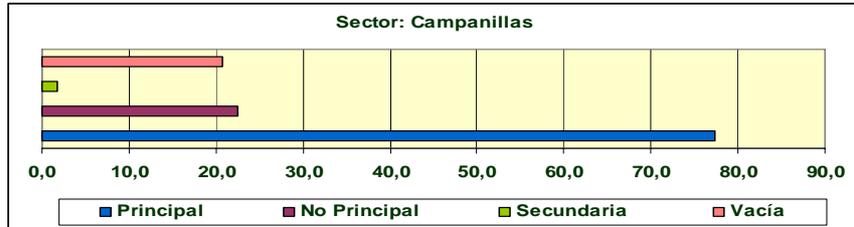


**SECTOR CAMPANILLAS**

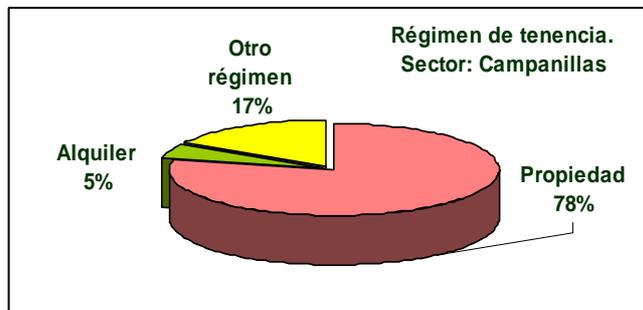
**CARACTERES DE LA VIVIENDA**

(Censo de Población y Viviendas de 2001)

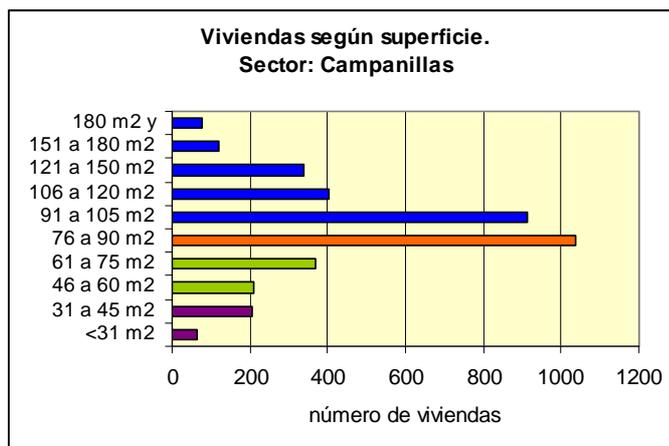
Número y tipo de viviendas	
Principal	3726
No Principal	1086
Secundaria	86
Vacía	1000
<b>Total Viviendas</b>	<b>4812</b>



Viviendas por régimen de tenencia	
Total	3740
Propiedad	2937
Alquiler	180
Otro régimen	623

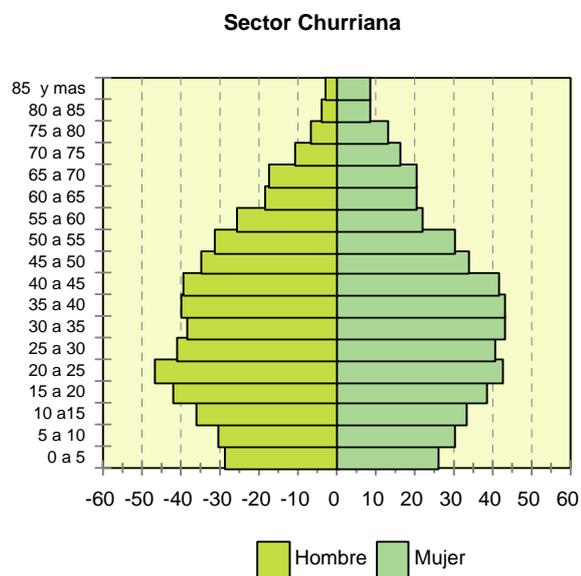


Número de viviendas según número de ocupantes					
1 residente	2 residentes	3 residentes	4 residentes	5 residentes	6 o más residentes
370	635	764	1067	524	380



**SECTOR CHURRIANA**

SECTOR CHURRIANA		
	HOMBRE	MUJER
0 a 5	276	247
5 a 10	292	284
10 a 15	346	316
15 a 20	403	364
20 a 25	448	405
25 a 30	393	385
30 a 35	383	411
35 a 40	378	396
40 a 45	334	318
45 a 50	301	287
50 a 55	246	207
55 a 60	177	191
60 a 65	167	191
65 a 70	103	150
75 a 80	64	122
80 a 85	38	79
85 y más	28	79
	4745	4839

**Indicadores demográficos****Estructura grandes grupos de edad**

	Habitantes	%
Menores de 15 años	1.761	18,4
Población de 15 a 65 años	6.802	71,0
Población de 65 años y más	1.021	10,7
TOTAL	9.584	100,00

<b>Sex ratio</b> (hombres/ mujeres)	General	0,98
	Mayores de 65 años	0,64
<b>Índice de reemplazo</b> del estrato de edad de 30 a 45 años, respecto al de 45 a 65 años		1,1
<b>Ratio de niños por mil mujeres en edad fértil</b> (niños de 0 a 4 y mujeres de 15 a 45 años)		220,9

**Indicadores de envejecimiento**

<b>Proporción y volumen de los ancianos (mayores de 80 años)</b>	Habitantes	%
		224

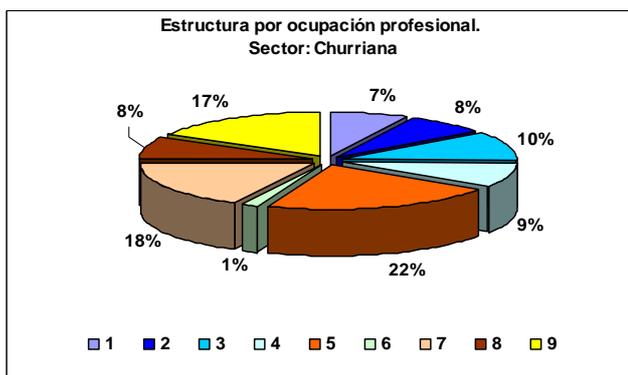
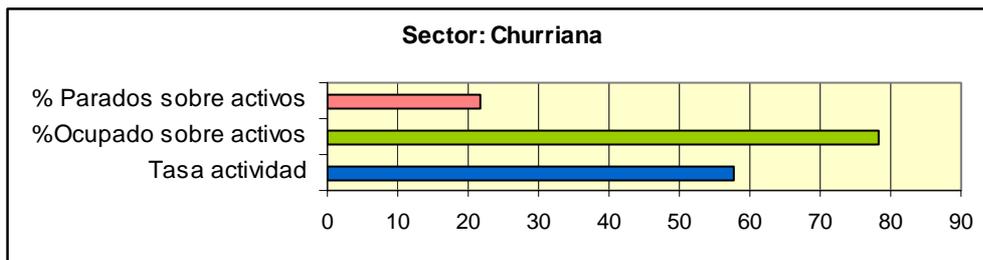
  

<b>Número de mayores de 65 por 100 menores de 15 años</b>	58,0
---	------

SECTOR CHURRIANA

Población mayor de 16 años, relación con la actividad	
Activos	4413
Ocupados	3451
Parados	962
Inactivos	3230

INDICADORES SOCIODEMOGRÁFICOS



Ocupados, por ocupación profesional		
1	Directivos	248
2	Técnicos	261
3	Técnicos Apoyo	358
4	Administrativos	312
5	Trabajadores del Comercio- Restauración y Protección	750
6	Trabajadores cualificados de agricultura y pesca	51
7	Trabajadores cualificados de industria, minería y construcción, salvo...	606
8	Operadores-montadores de equipos y maquinaria	267
9	Trabajadores no cualificados	585
0	Fuerzas armadas	13

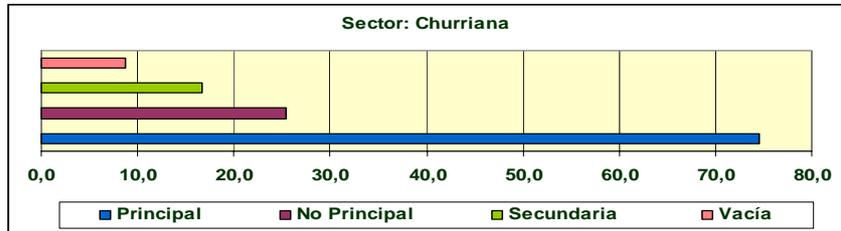
Población mayor de 16 años por nivel de estudios		
1	Analfabetos	283
	Sin estudios	1070
2	Primarios	1372
3	Secundarios	4310
4	Universitarios: Diplomados	373
5	Universitarios: Superiores	235



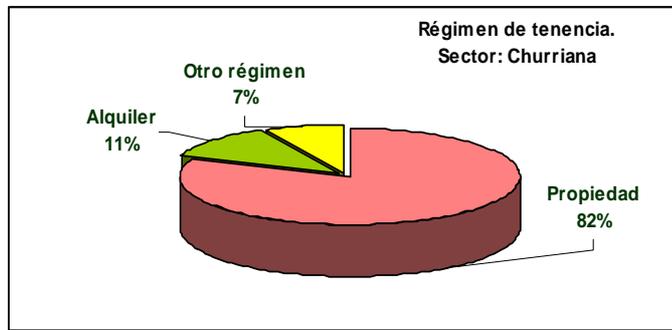
**SECTOR CHURRIANA**

**CARACTERES DE LA VIVIENDA**  
(Censo de Población y Viviendas de 2001)

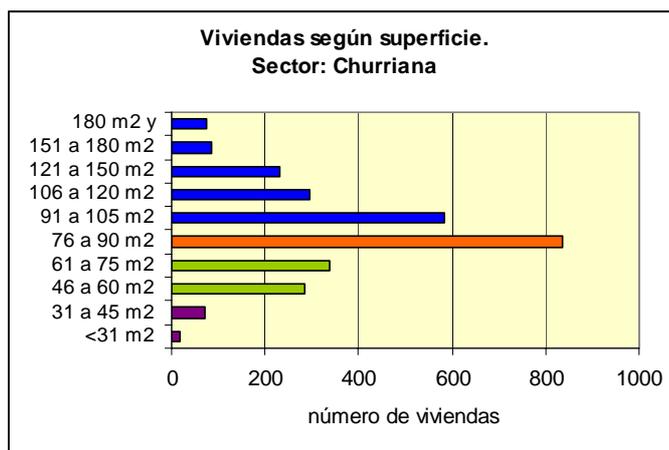
Número y tipo de viviendas	
Principal	2541
No Principal	867
Secundaria	570
Vacía	297
<b>Total Viviendas</b>	<b>3408</b>



Viviendas por régimen de tenencia	
Total	2810
Propiedad	2280
Alquiler	322
Otro régimen	208

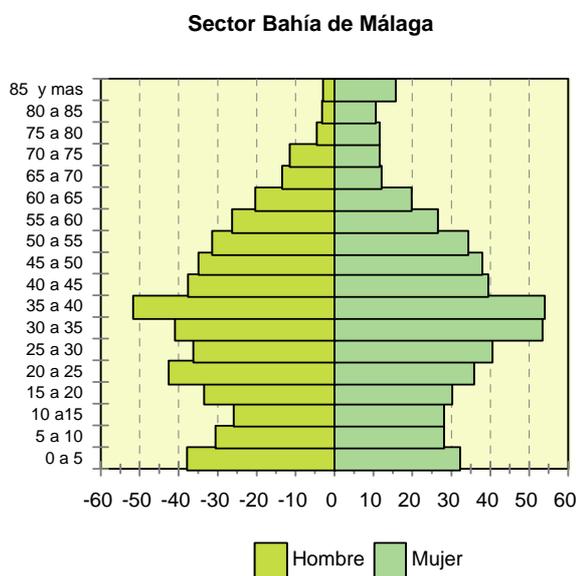


Número de viviendas según número de ocupantes					
1 residente	2 residentes	3 residentes	4 residentes	5 residentes	6 o más residentes
306	574	593	773	362	202



**SECTOR BAHÍA DE MÁLAGA**

SECTOR BAHÍA DE MÁLAGA		
	HOMBRE	MUJER
0 a 5	193	162
5 a 10	155	142
10 a 15	132	141
15 a 20	170	150
20 a 25	217	181
25 a 25	185	205
25 a 30	209	269
30 a 35	263	273
35 a 40	191	200
40 a 45	178	191
45 a 50	160	171
50 a 55	134	134
55 a 60	103	99
60 a 65	68	58
65 a 70	58	58
75 a 80	23	57
80 a 85	16	50
85 y más	15	77
	2470	2620

**Indicadores demográficos****Estructura grandes grupos de edad**

	Habitantes	%
Menores de 15 años	925	18,2
Población de 15 a 65 años	3.683	72,4
Población de 65 años y más	482	9,5
TOTAL	5.089	100,00

<b>Sex ratio</b> (hombres/ mujeres)	General	0,94
	Mayores de 65 años	0,60
<b>Índice de reemplazo</b> del estrato de edad de 30 a 45 años, respecto al de 45 a 65 años		1,2
<b>Ratio de niños por mil mujeres en edad fértil</b> (niños de 0 a 4 y mujeres de 15 a 45 años)		277,5

**Indicadores de envejecimiento**

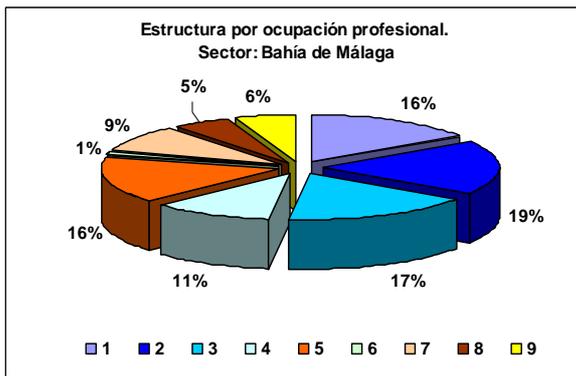
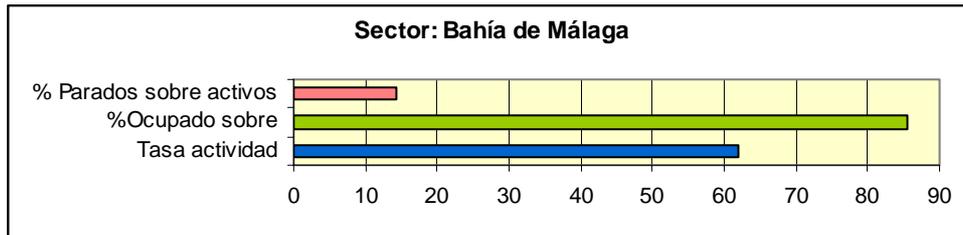
	Habitantes	%
<b>Proporción y volumen de los ancianos (mayores de 80 años)</b>	159	3,12

<b>Número de mayores de 65 por 100 menores de 15 años</b>	52,1
---	------

SECTOR BAHÍA DE MÁLAGA

Población mayor de 16 años, relación con la actividad	
Activos	2436
Ocupados	2085
Parados	351
Inactivos	1496

INDICADORES SOCIODEMOGRÁFICOS



Ocupados, por ocupación profesional		
1	Directivos	330
2	Técnicos	387
3	Técnicos Apoyo	364
4	Administrativos	235
5	Trabajadores del Comercio-Restauración y Protección	329
6	Trabajadores cualificados de agricultura y pesca	17
7	Trabajadores cualificados de industria, minería y construcción, salvo...	193
8	Operadores-montadores de equipos y maquinaria	112
9	Trabajadores no cualificados	117
0	Fuerzas armadas	3

Población mayor de 16 años por nivel de estudios		
1	Analfabetos	54
	Sin estudios	216
2	Primarios	397
3	Secundarios	2370
4	Universitarios: Diplomados	449
5	Universitarios: Superiores	447

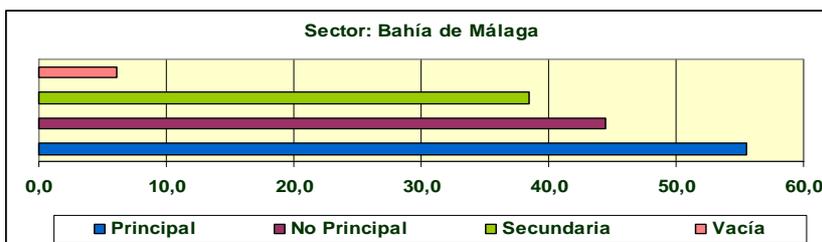


SECTOR BAHÍA DE MÁLAGA

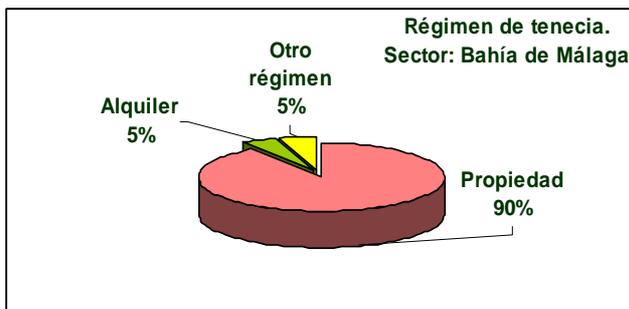
**CARACTERES DE LA VIVIENDA**

(Censo de Población y Viviendas de 2001)

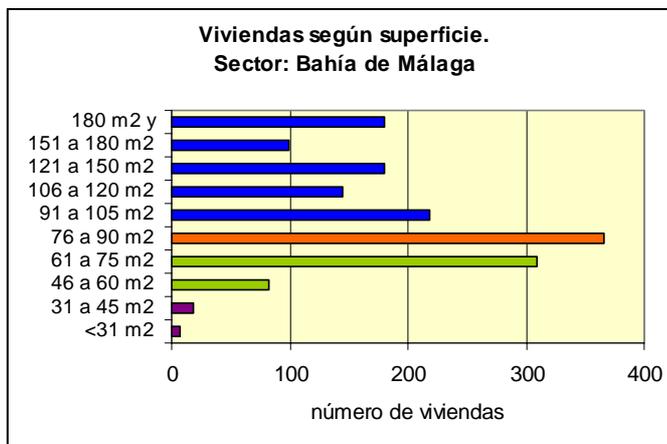
Número y tipo de viviendas	
Principal	1234
No Principal	990
Secundaria	855
Vacía	135
Total Viviendas	2224



Viviendas por régimen de tenencia	
Total	1606
Propiedad	1451
Alquiler	74
Otro régimen	80



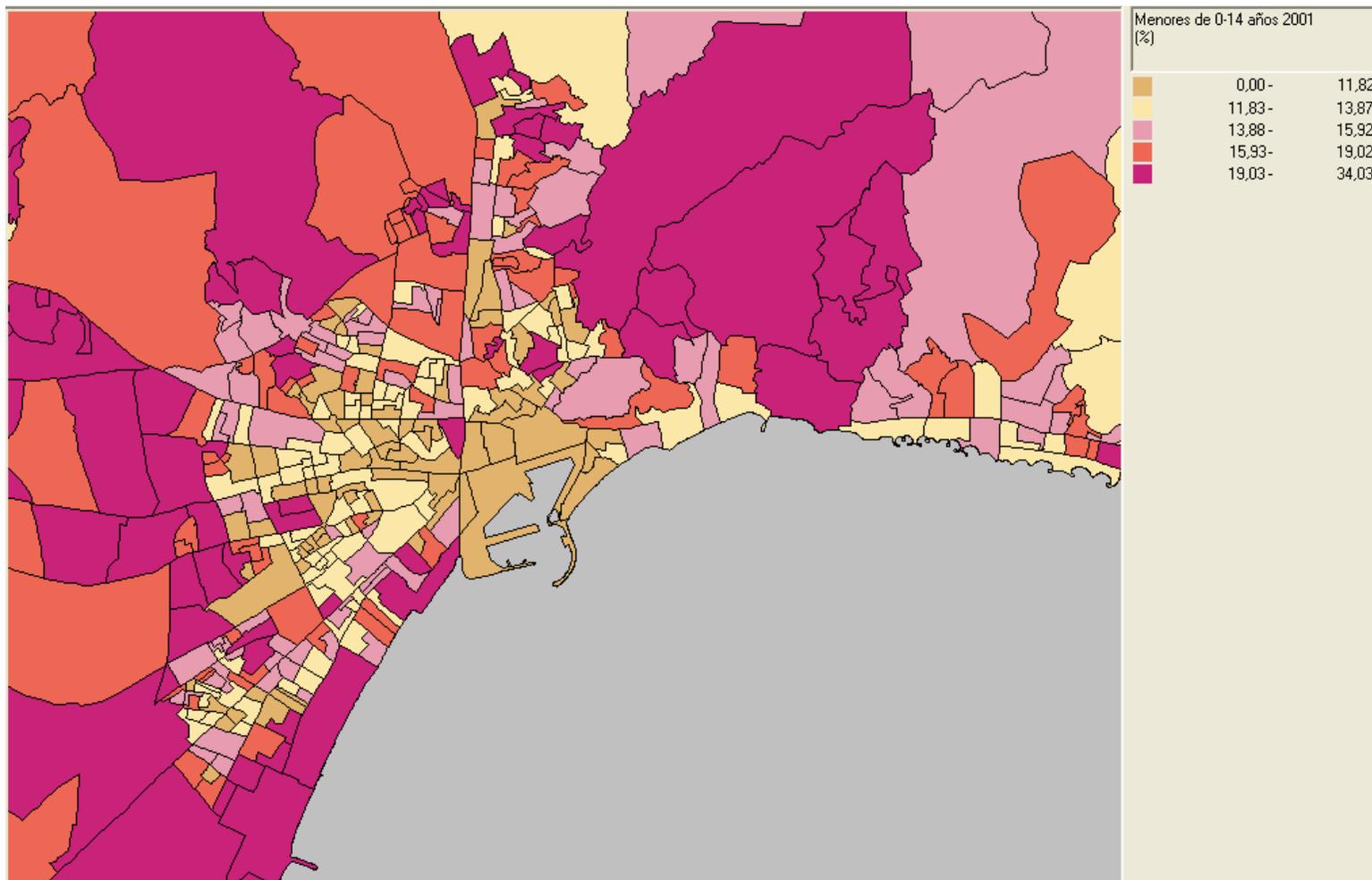
Número de viviendas según número de ocupantes					
1 residente	2 residentes	3 residentes	4 residentes	5 residentes	6 o más residentes
250	347	375	416	164	55



### **III. DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA SOBRE LA DIFERENCIACIÓN SOCIODEMOGRÁFICA DE LAS ÁREAS URBANAS**

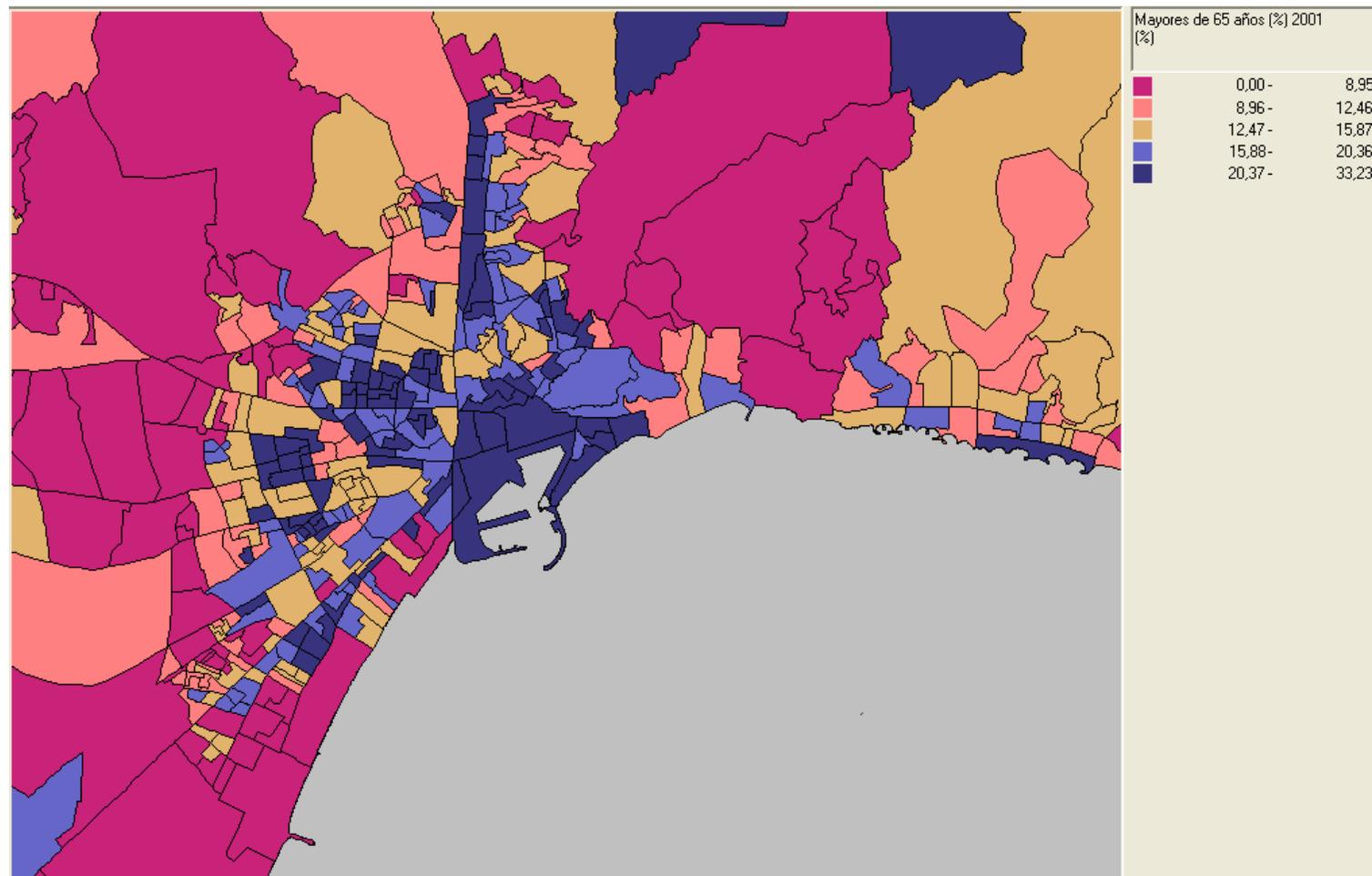


**Mapa 1. Proporción de población de 0 a 14 años (%)**

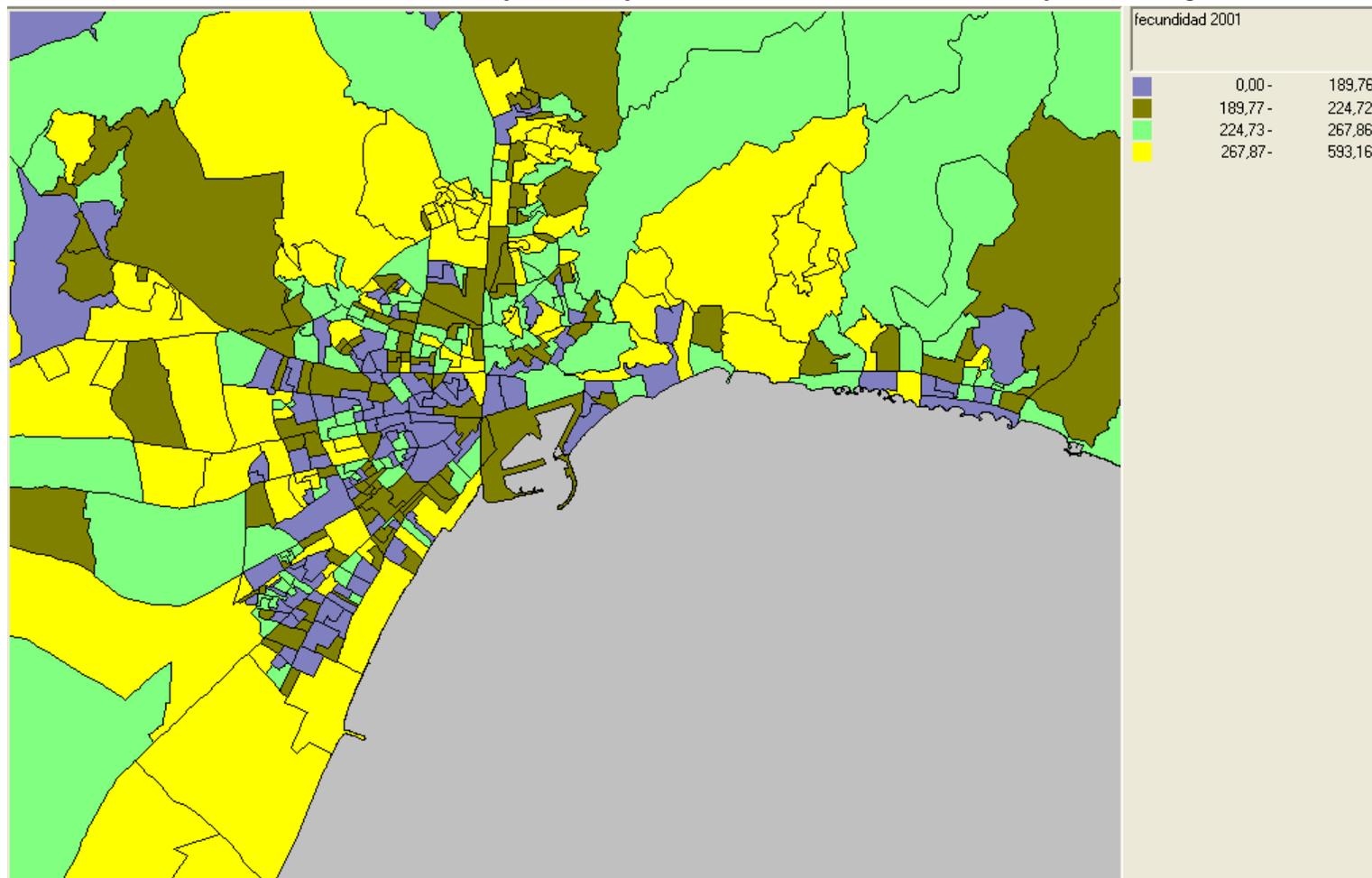


Fuente: Censo de 2001. Cartografía Censal de Andalucía (IEA). E.P.

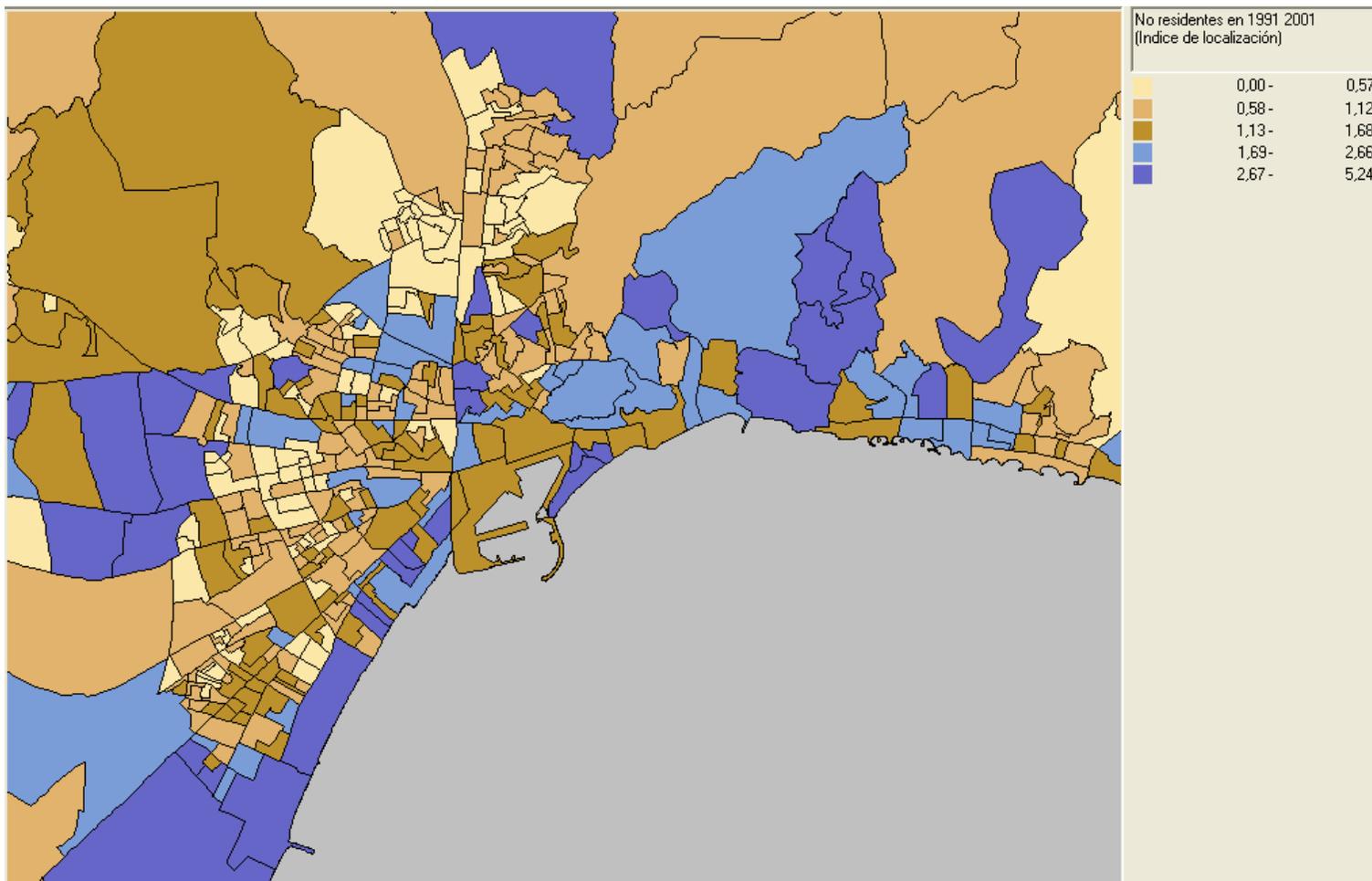
Mapa 2. Proporción de población de 65 y más años (%)



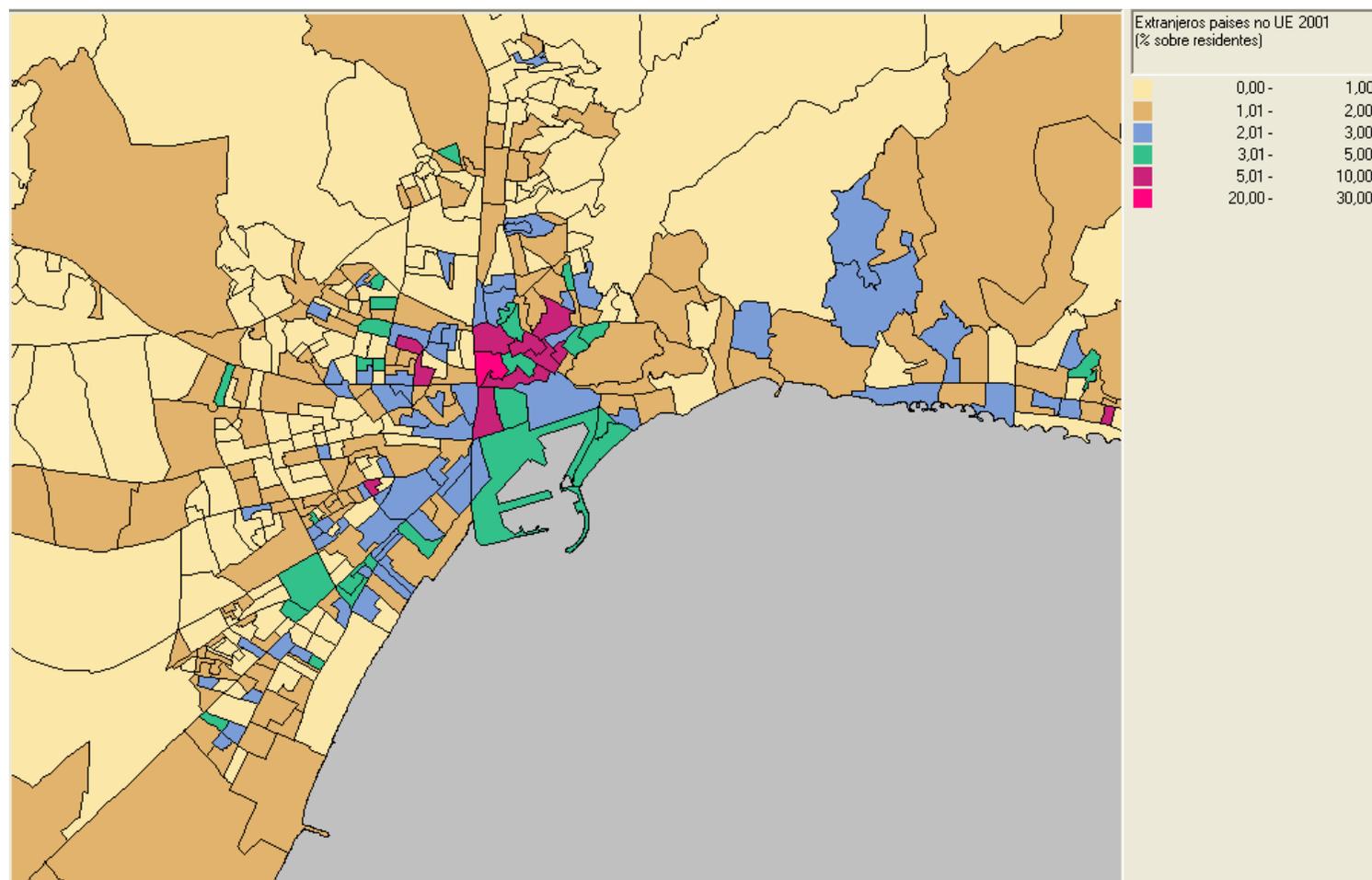
Fuente: Censo de 2001. Cartografía Censal de Andalucía (IEA). E.P.

**Mapa 3. Proporción de niños de 0 a 4 años por mil mujeres de 15 a 45 años**

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

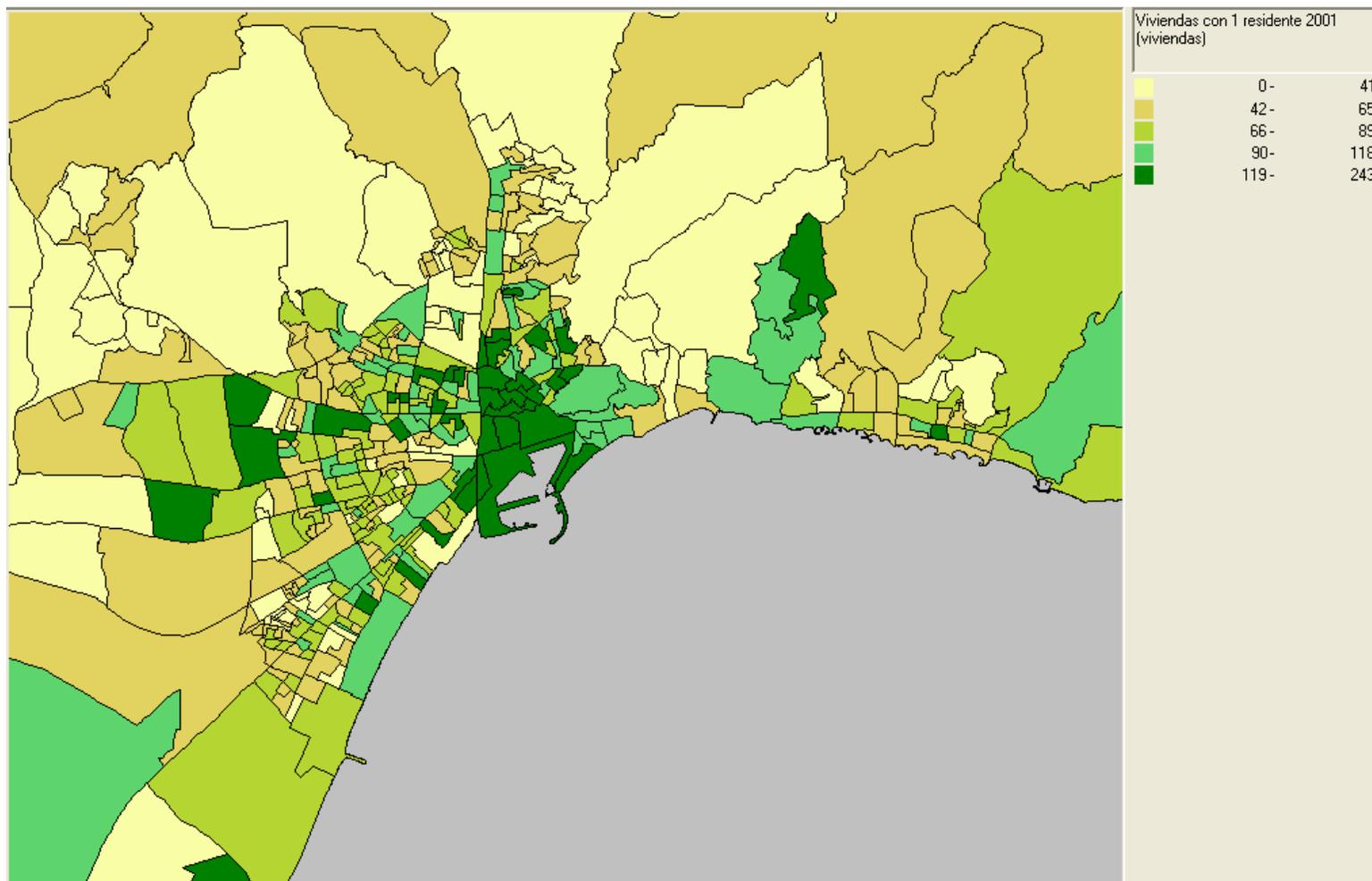
**Mapa 4. Índice de localización de la población que en 1991 no tenía fijada su residencia en la ciudad (valor medio = 1)**

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

**Mapa 5. Proporción de inmigrantes de países de fuera de la UE. sobre el total de residentes.**

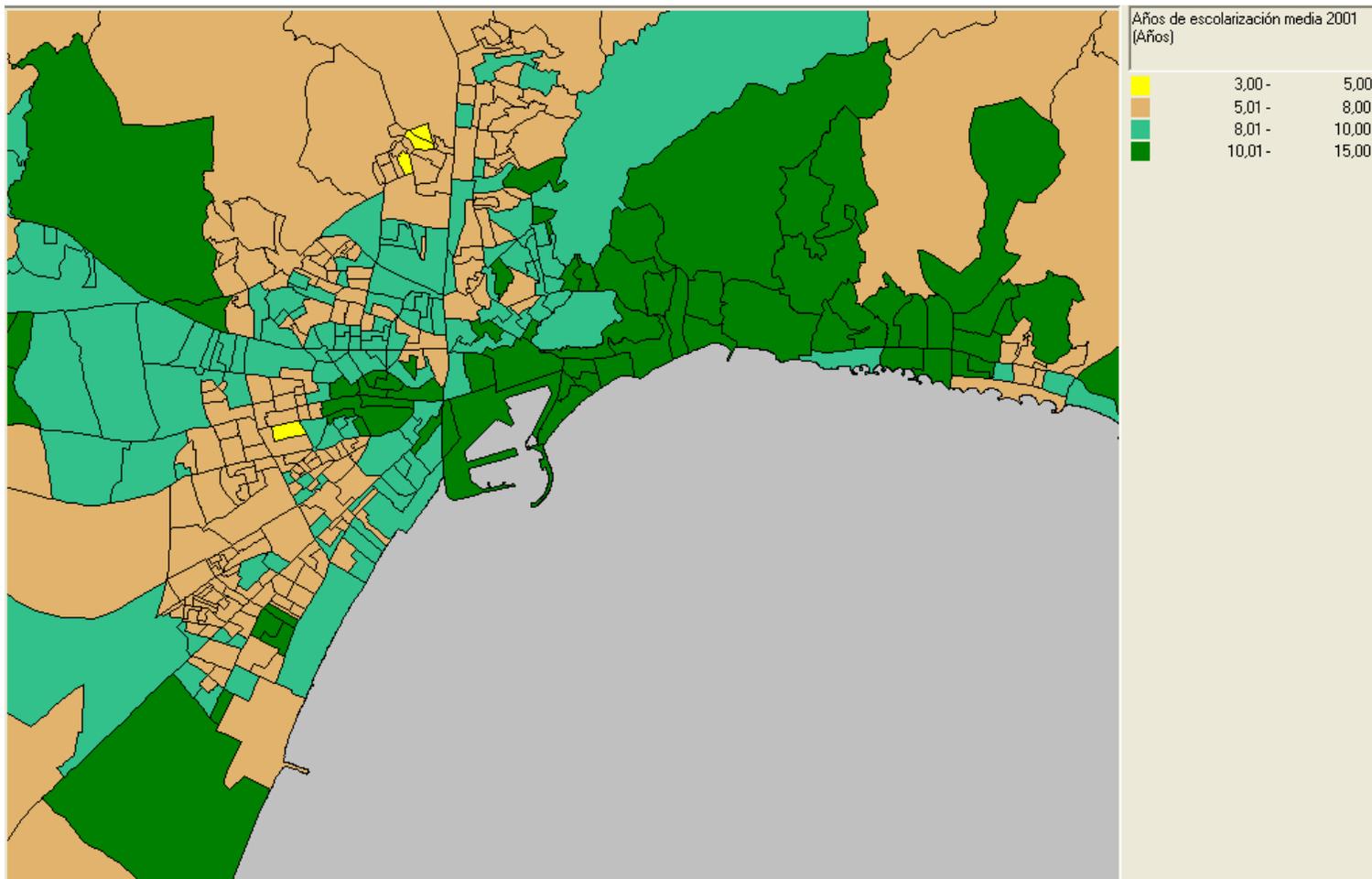
Fuente: Censo de 2001. Cartografía Censal de Andalucía (IEA). E.P.

Mapa 6. Número de viviendas con un solo residente



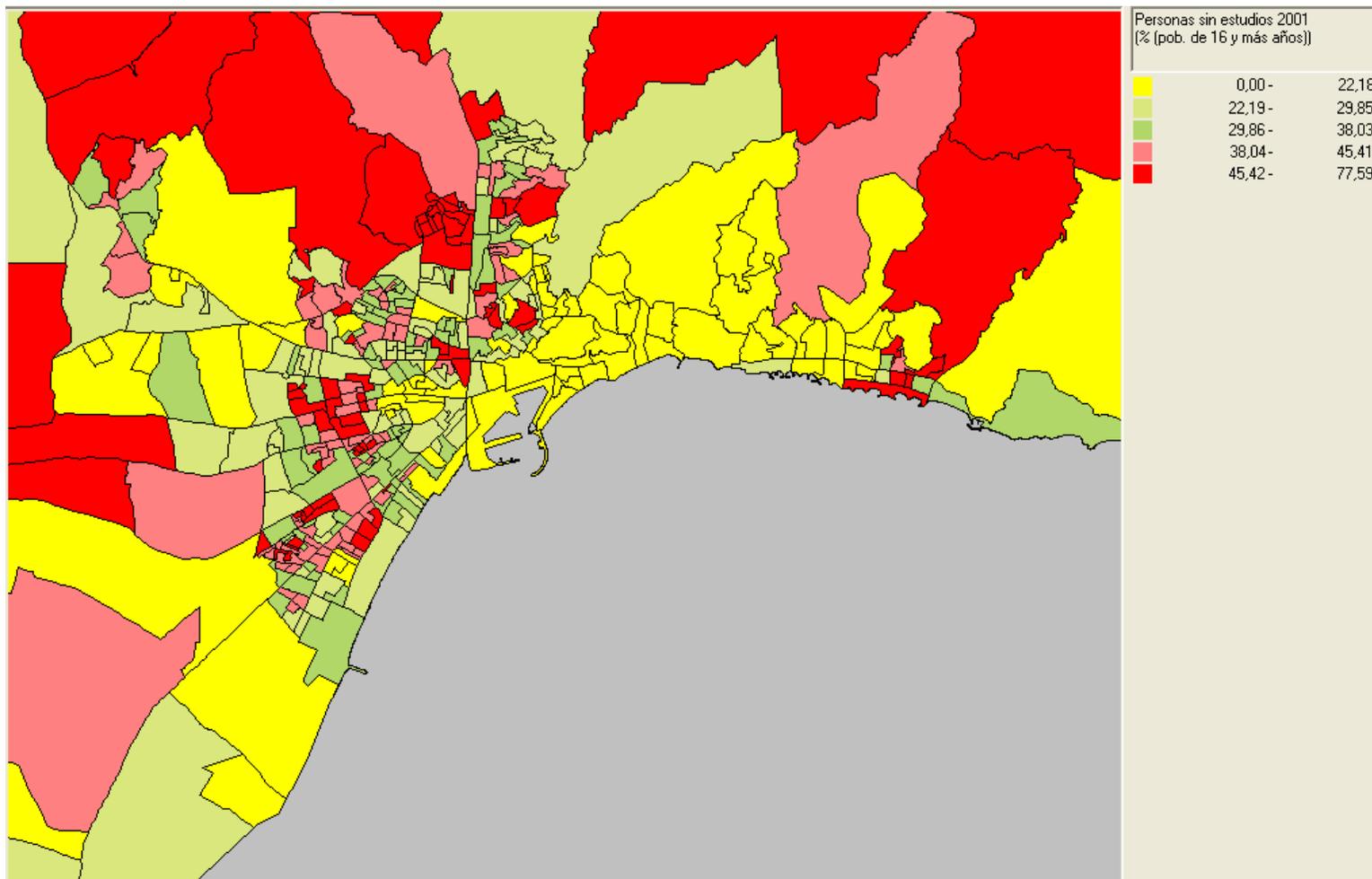
Fuente: Censo de 2001. Cartografía Censal de Andalucía (IEA). E.P.

**Mapa 7. Nivel de estudios: años de escolarización media de la población mayor de 16 años**

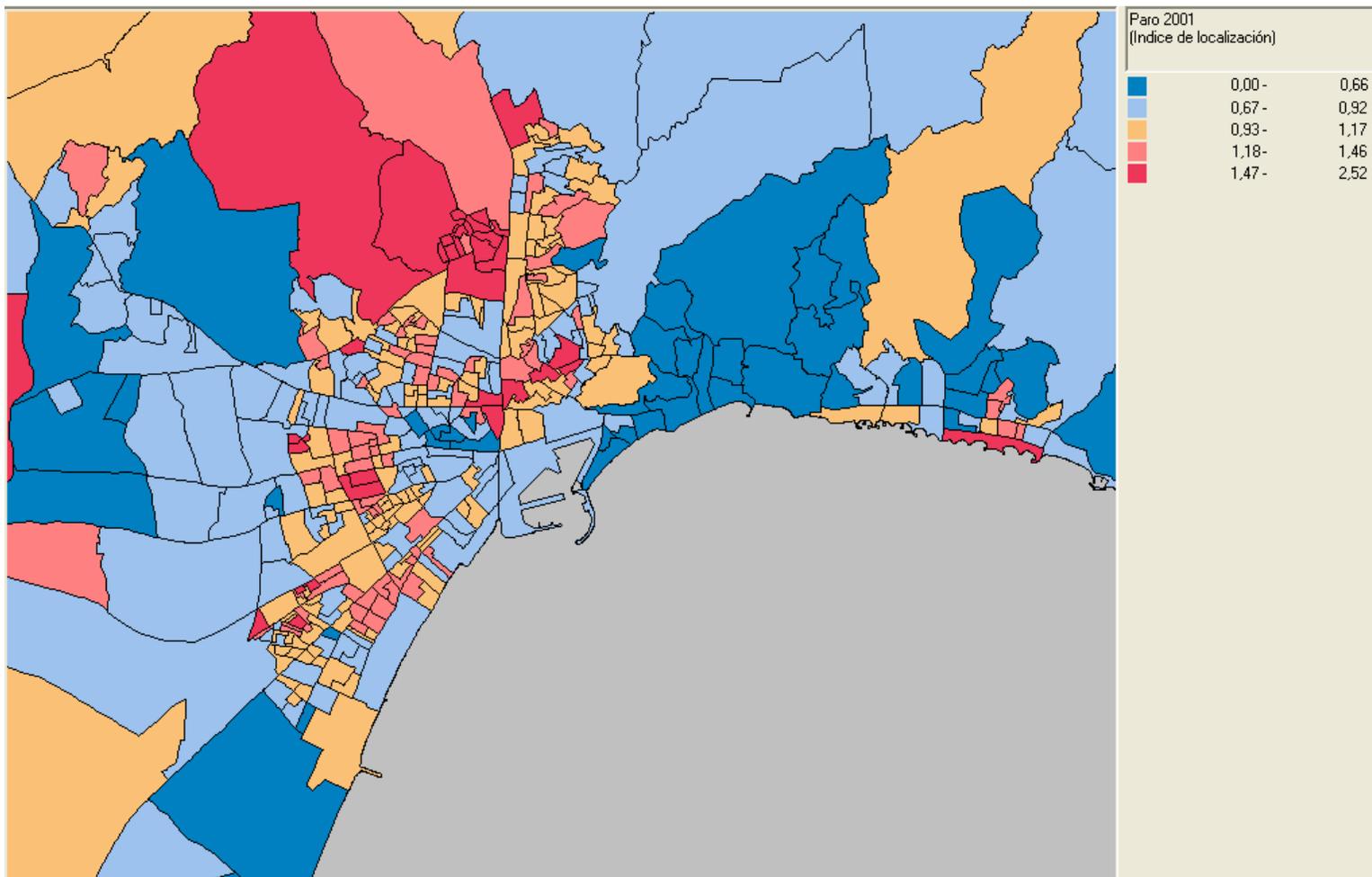


Fuente: Censo de 2001. Cartografía Censal de Andalucía (IEA). E.P.

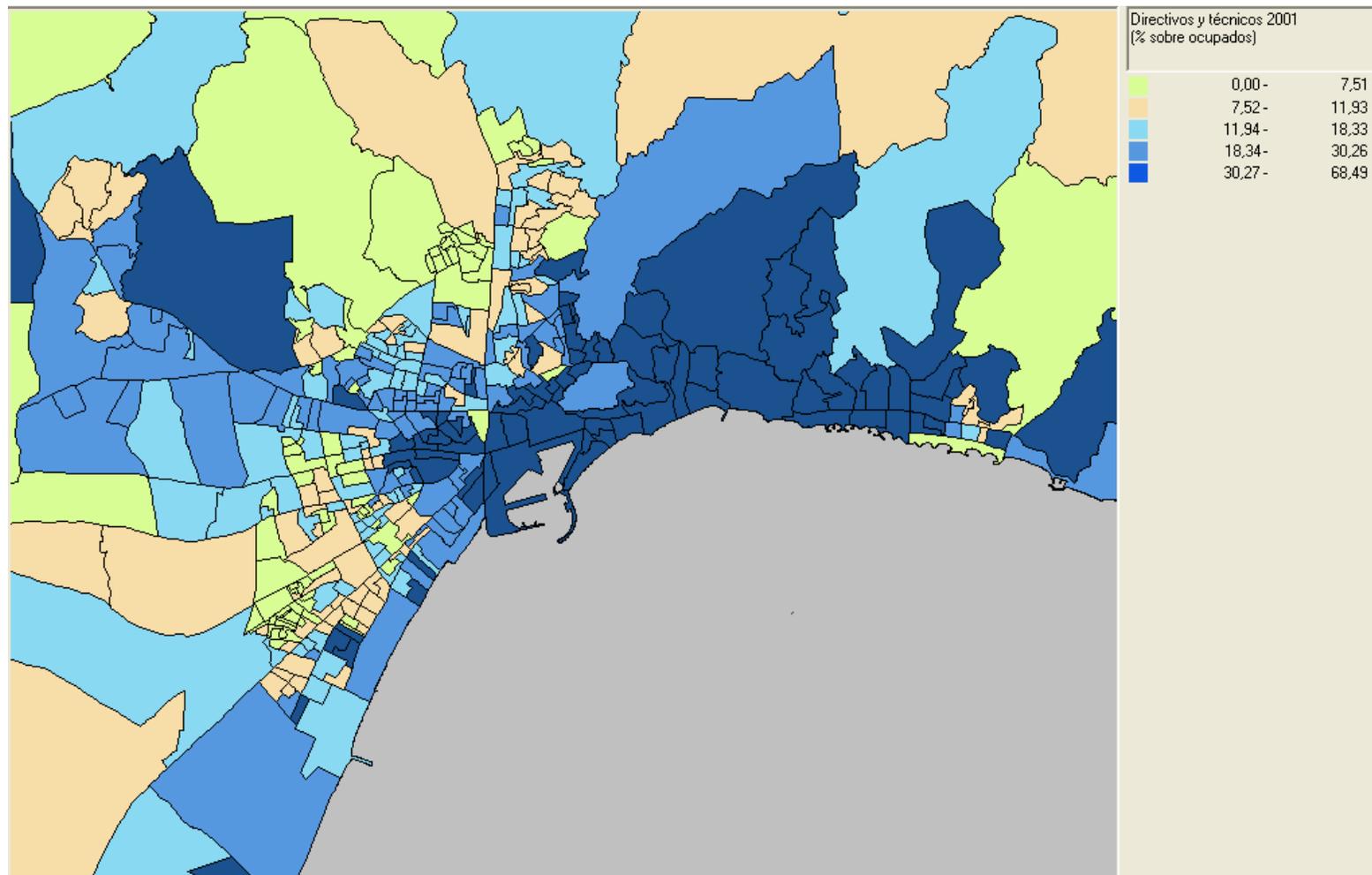
**Mapa 8. Personas mayores de 16 años sin estudios (%)**



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

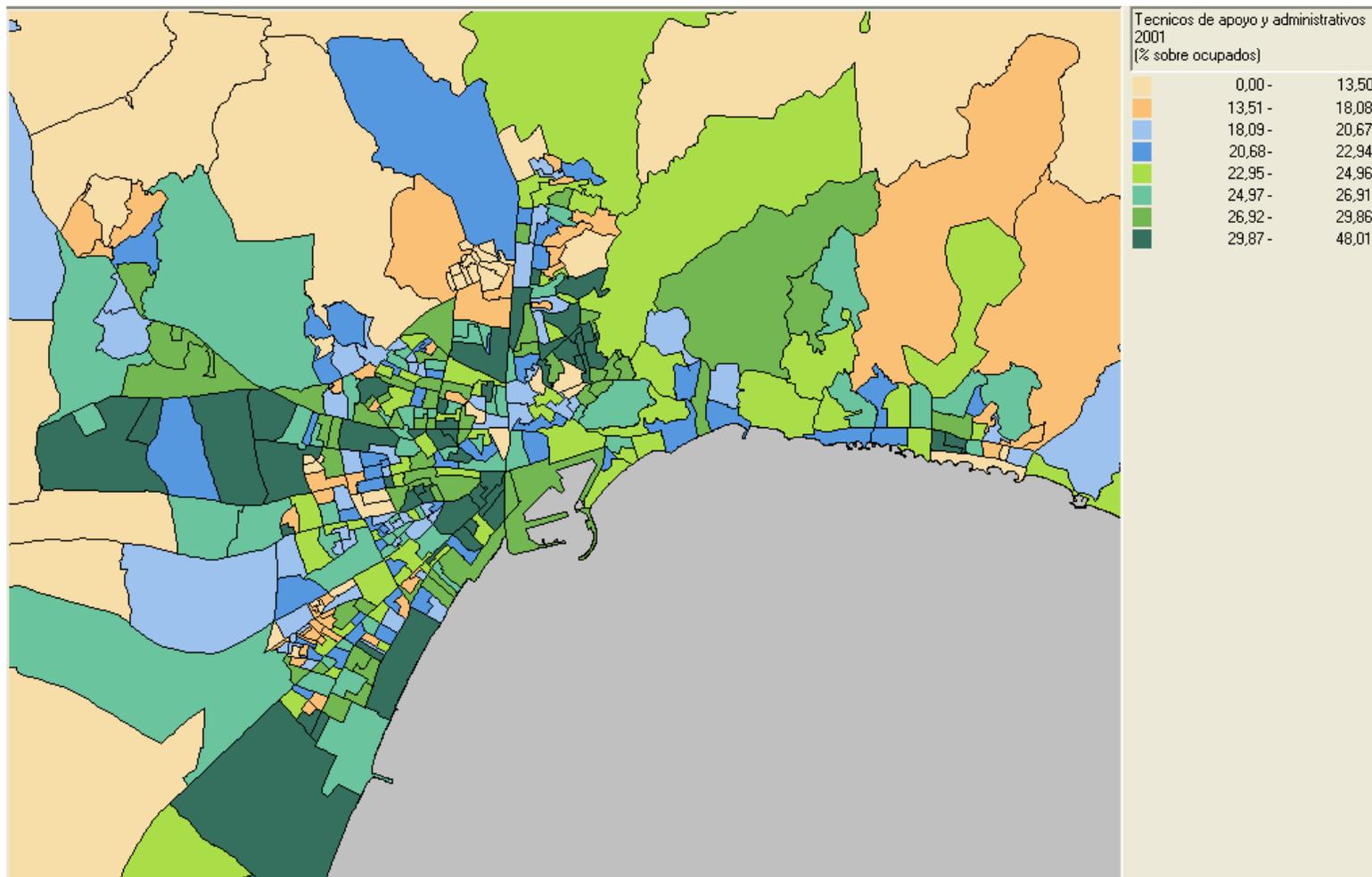
**Mapa 9. Tasa de Paro. Índice de localización (media = 1)**

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

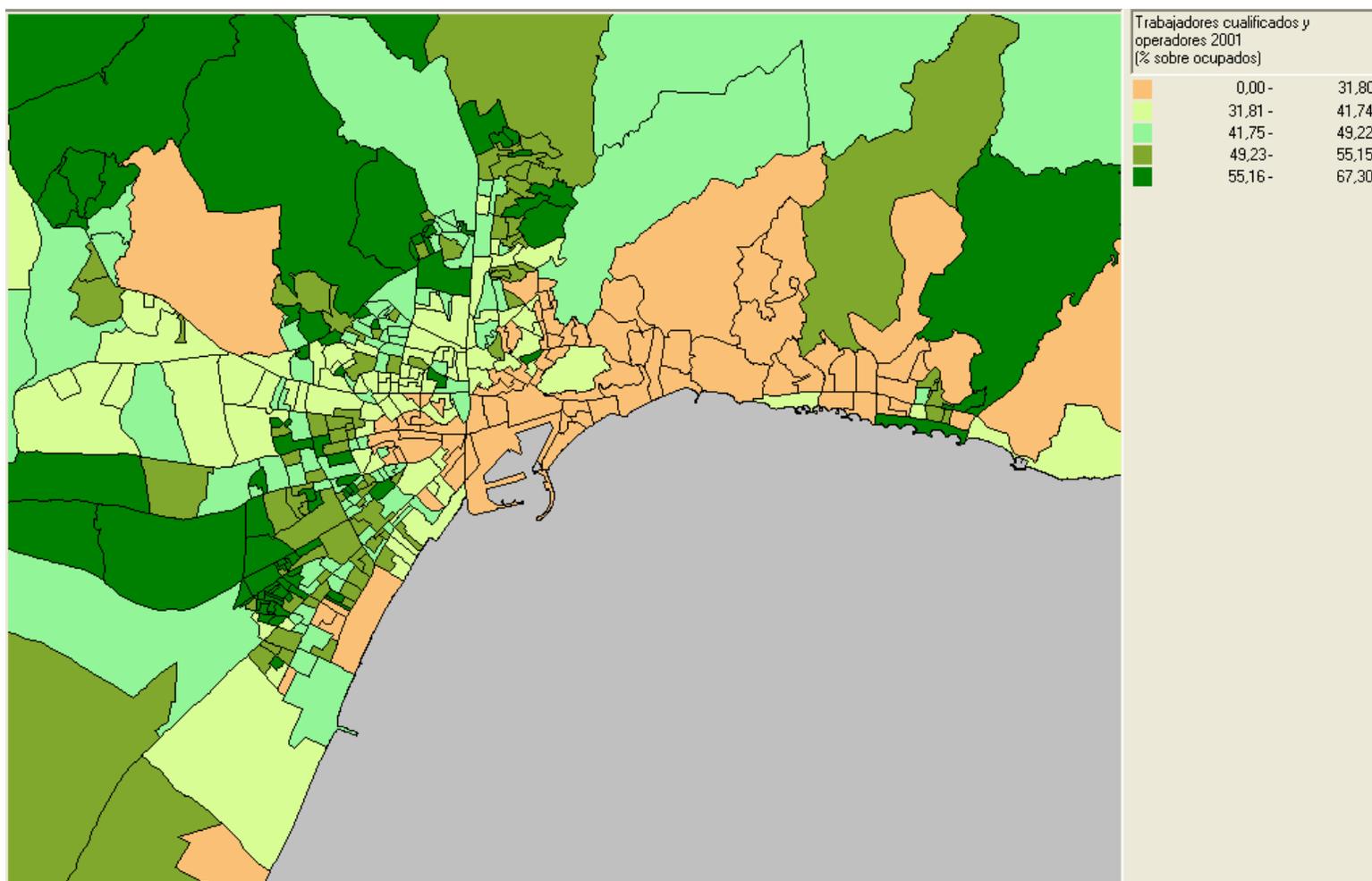
**Mapa 10. Proporción de la ocupación profesional de técnicos y directivos (% sobre ocupados)**

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

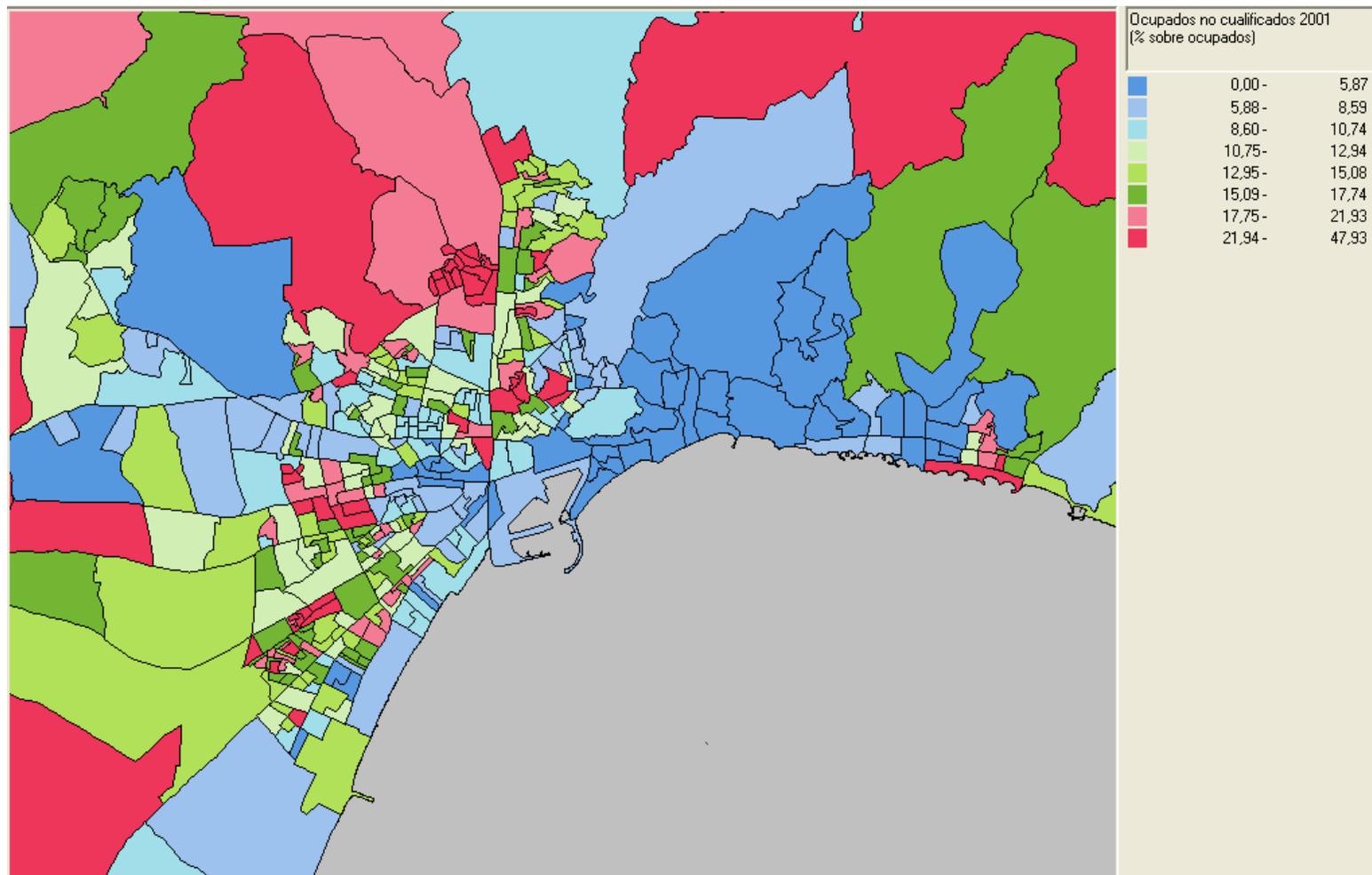
**Mapa 11. Proporción de la ocupación profesional de técnicos de apoyo y administrativos (% de los ocupados)**



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

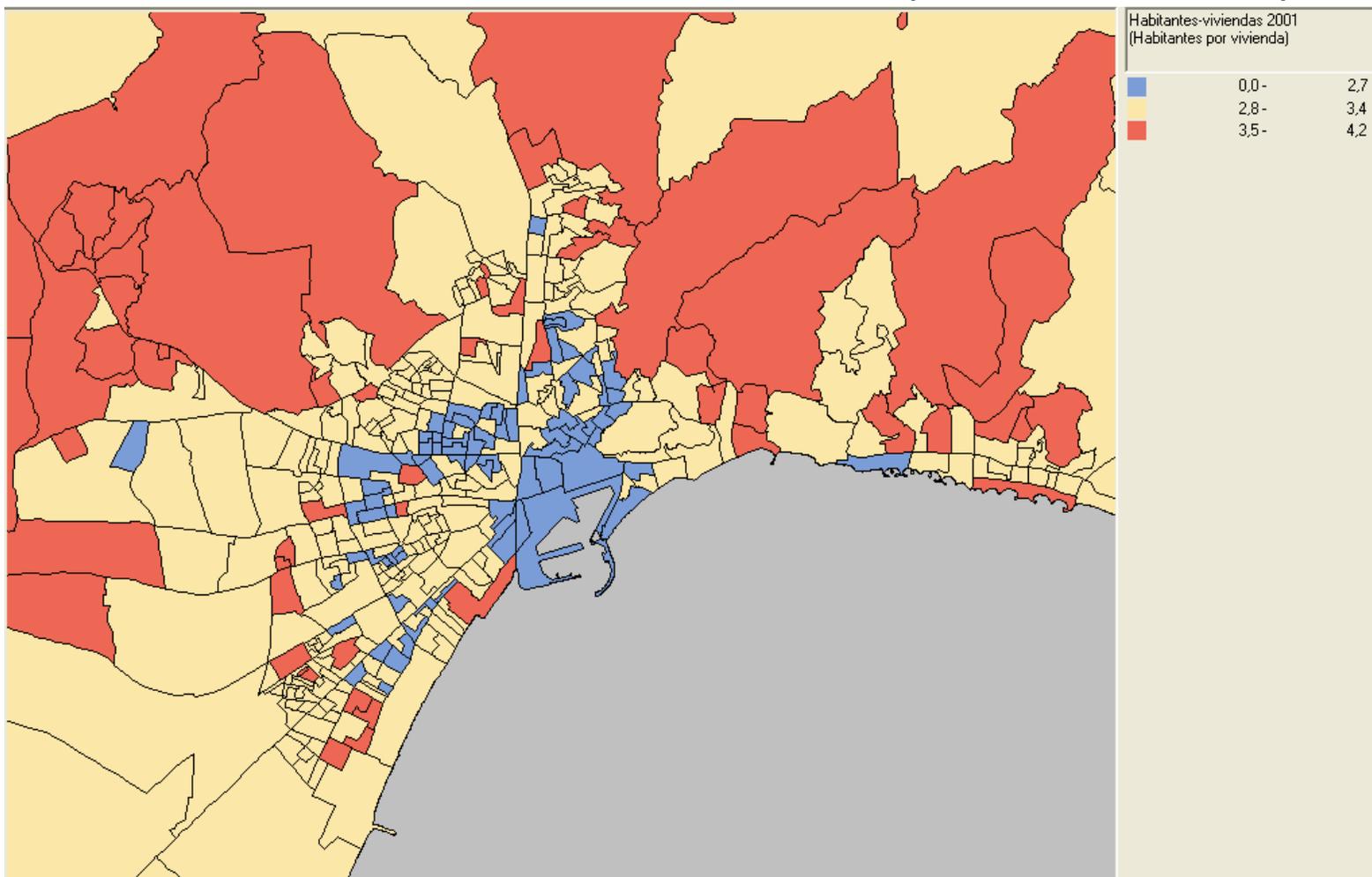
**Mapa 12. Proporción de la ocupación profesional de trabajadores cualificados (%sobre los ocupados)**

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

**Mapa 13. Proporción de la ocupación profesional de obreros no cualificados (% sobre ocupados)**

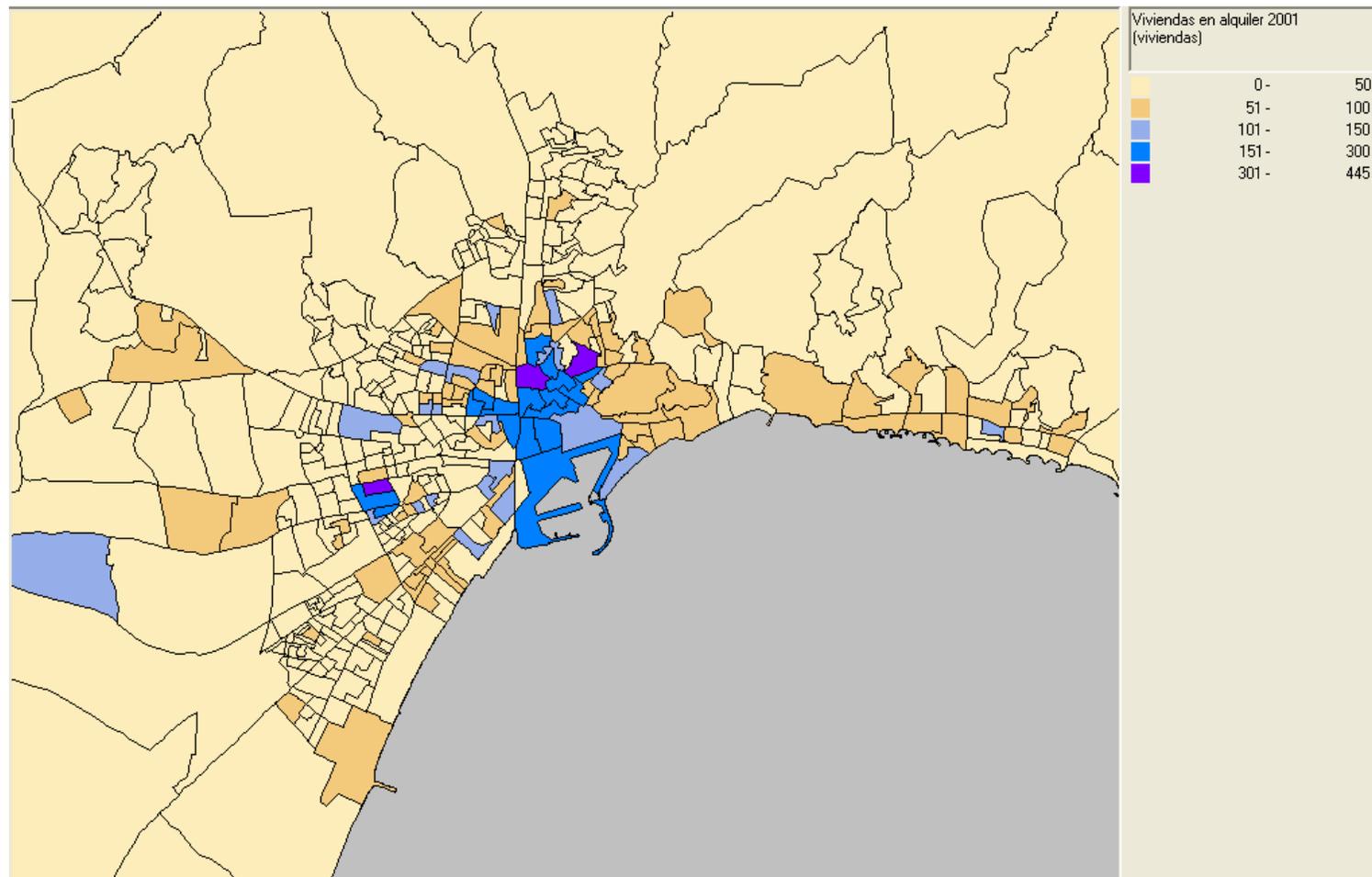
Fuente: Censo de 2001. Cartografía Censal de Andalucía (IEA). E.P.

Mapa 14. Media de residentes por vivienda



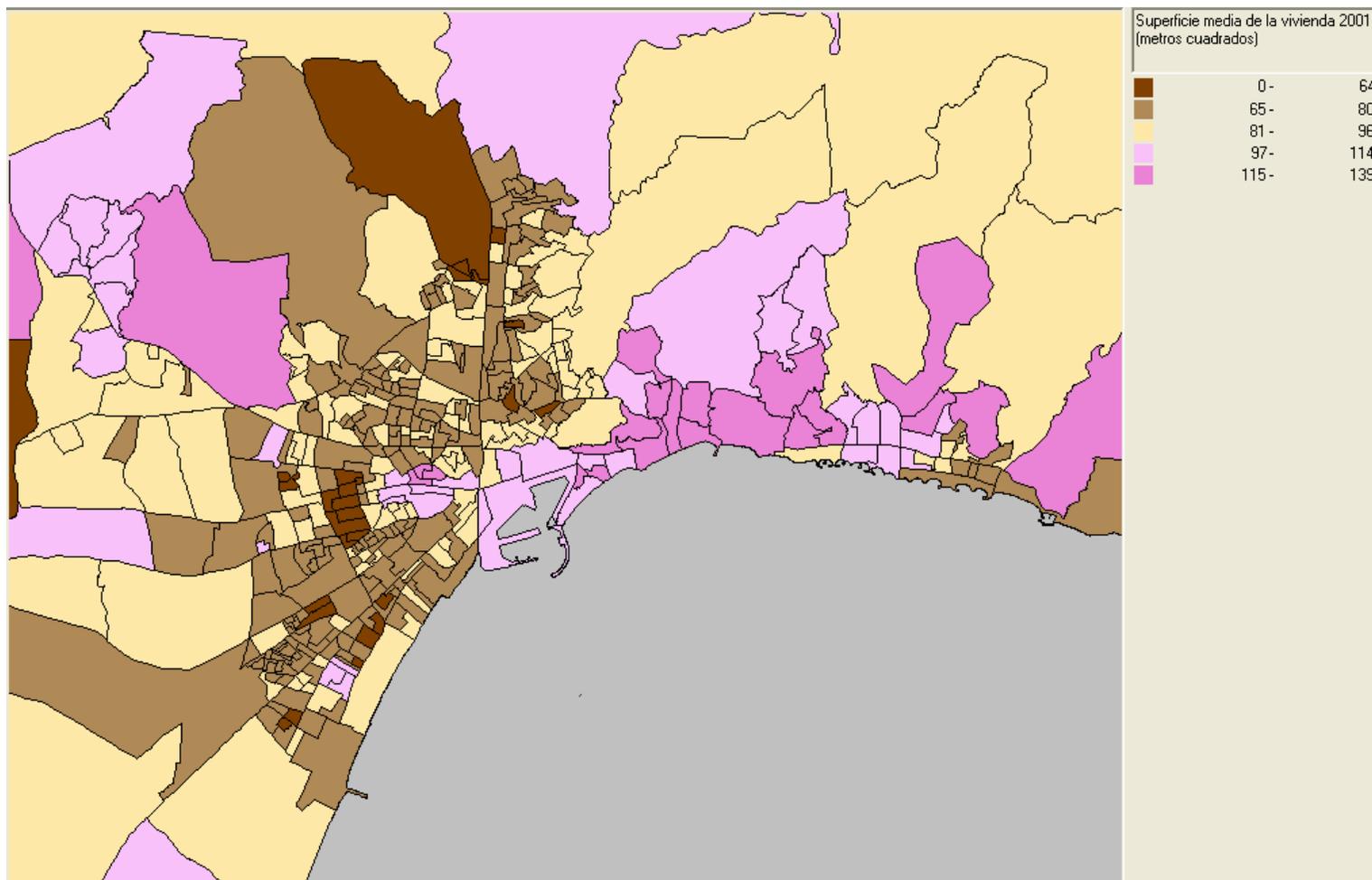
Fuente: Censo de 2001. Cartografía Censal de Andalucía (IEA). E.P.

**Mapa 15. Número de viviendas en alquiler**



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

**Mapa 16. Superficie media de las viviendas (m<sup>2</sup>)**



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

## CONCLUSIONES AL ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN POR SECTORES GEOGRÁFICOS

Ordenamos las conclusiones de acuerdo a los dos objetivos planteados: la distribución de los crecimientos demográficos en el espacio urbano, y su diferenciación demográfica y social. Se añadirán, como continuidad a la observación de la cartografía, algunas conclusiones sobre la heterogeneidad interna de los sectores geográficos.

### 1. Localización de los crecimientos

En acunto a la localización y evolución de los crecimientos urbanos, puede retenerse como importantes, las siguientes conclusiones:

1º. A la luz del ultimo saldo intercensal y la localización de los inmigrantes recientes, la conclusión genérica que se desprende es que los procesos de envejecimiento de los hogares tienen una fuerza mayor que los fenómenos de repoblación en gran parte de la ciudad muy consolidada.

2º. Frente al estancamiento o declive demográfico de los sectores urbanos más consolidados destaca el crecimiento poblacional de los sectores periféricos, y especialmente la función de atracción que en este momento ejerce el Sector de Teatinos.

3º Corrigiendo la primera conclusión, hay que añadir que la recomposición del crecimiento de la ciudad, reflejado en los padrones más recientes, se traduce a nivel espacial en la reducción de las áreas en descenso demográfico.

Las reactivaciones de sectores en declive más significativas son las siguientes:

3.1. La que experimenta el Sector Centro, cuyo interés radica en que invierte una tendencia de declive poblacional muy afianzada.

3.2. La que ofrece el Sector de Rosaleda, con despoblación autóctona y recuperación demográfica. El fenómeno parece relativamente general dentro del sector (salvo Miraflores de los Ángeles) incluso en áreas decadentes y envejecidas como la Palmilla.

4º El hecho guarda relación con la repoblación extranjera. En este sentido hay que destacar que ya se hace apreciable, en los nuevos crecimiento de las áreas en declive demográfico, el papel jugado por la inmigración reciente y particularmente por población nacida fuera de España. Este proceso tiende a concretarse en dos tipos de espacios: el Sector Centro y barriadas envejecidas o deterioradas.

### Diferenciación demográfica

La evolución demográfica (movilidad residencial y natural) de sectores en estancamiento y en crecimiento, se ve reflejada en las estructuras demográficas (estructuras por sexos, estado civil o modelos de hogares), particularmente en la estructura de edad.

Centradas la conclusiones en la diferencias existentes en la estructura de edad, el análisis concluye con la clasificación de los sectores geográficos en torno a cuatro modelos de estructuras:

- a) El que reproduce la media urbana, que se concreta en los dos sectores litorales, Sector Litoral este y Litoral Oeste.
- b) El que se diferencia de la media por un mayor, aunque moderado, envejecimiento, en que se engloban los restantes grandes sectores geográficos: Rosaleda, Prolongación y Pedrizas.
- c) El modelo que ejemplifica el Sector Centro, que destaca con una gran singularidad en términos demográficos, por su envejecimiento.
- d) Un cuarto modelo que engloba los restantes sectores, los periféricos, bajo el rasgo común de un menor envejecimiento. Entre ellos, Teatinos presenta el perfil joven más definido.

### Diferenciación social

Respecto a la diferenciación social, cabe retener las siguientes conclusiones previas:

1º Los rasgos de la diferenciación social intraurbana son más acentuados a esta escala de grandes sectores geográficos, que los demográficos, de modo que la estructura media de la sociedad urbana no se refleja fielmente en ninguno de los sectores geográficos.

2º La estructura espacial de la diferenciación social tiene determinados matices de acuerdo a los indicadores mediante los cuales es observada:

2.1. Es coincidente en sus trazos cuando se observa a través de los niveles de estudio o de las ocupaciones profesionales, debido a que funcionan como fieles indicadores de estatus social

2.2. Tiene una menor definición espacial si se atiende al indicador de relación con la actividad (afectado no sólo por estatus social sino también por

peculiaridades del sistema productivo o la edad de la población), salvo si de la tasa de paro se trata.

2.3. Por lo que se refiere a los indicadores de capacidad económica (tocados meramente como aproximación) las discrepancias respecto a los indicadores de estatus (aun no siendo excesivas y pudiera ser que anecdóticas), apuntan el hecho de la no coincidencia entre los dos conceptos. Baste de ejemplo retener cómo Puerto de la Torre se adelanta bajo estos indicadores a otros sectores que se sitúan por delante en los indicadores de estatus social.

Respecto a **la estructura espacial de la diferenciación social**, los rasgos más destacados los presentamos en relación con los indicadores utilizados:

### Niveles de Instrucción

1º En términos de instrucción, la media de la sociedad urbana no se reconoce plenamente en ninguno de los sectores geográficos, salvo en el Sector Prolongación de Alameda, propiciada por el contraste interior de barriadas populares con un espacio de renovación urbana y funciones centrales, es decir por incluir la esencia de las diferencias socioespaciales de la ciudad.

2º Les siguen en proximidad, con niveles de instrucción más bajo que la media urbana: Sector Pedrizas, Sector Rosaleda y Litoral Oeste.

Es significativa la diferencia de éste último, por su peso demográfico. Difiere de la media apreciablemente por el peso mayor de los niveles de instrucción más bajos y especialmente por la menor proporción encuadrada en la categoría superior (estudios universitarios).

3º El resto de la ciudad presenta contrastes aún mayores y reproducen dos modelos diferentes, el de la moderna sociedad urbana, y el modelo en el que se conjugan rasgos de estatus social bajo y cierto arcaísmo, que se presenta con desigual gravedad en sectores periféricos:

3.1. Los signos de mayor estatus en nivel educativo lo reflejan el Sector Litoral Este y el Sector Centro, y se añaden Bahía de Málaga y Teatinos.

3.2. Las diferencias mayores, en términos negativos, las presentan en orden ascendente Puerto de Torre (bastante próximo a la media), y especialmente Churriana, Guadalhorce y Campanillas. Este último con el nivel más bajo: más de la mitad de su población se encuadra en las categorías de sin estudios y primarios, y el peso de las categorías superiores es reducido.

### Actividad, ocupación y paro

Bajo este indicador la estructura social de la ciudad tiene algunos perfiles propios, coincidentes en unos casos con los mostrados por los niveles de instrucción (superioridad del sector Litoral Este, por ejemplo) y discrepante en otros (caracterización más negativa del sector Centro, o heterogeneidad de los sectores periféricos). Cabe destacar:

1º La diferencia positiva, respecto a todos los sectores y a la media urbana, de los sectores de Litoral Este y Teatinos. Son los únicos que presentan una tasa de paro moderada y asociada a una tasa de actividad y participación femenina superior a la media.

2º. La importancia del paro en gran parte de la ciudad, particularmente en el Sector Pedrizas, Sector Rosaleda, y también el Sector Centro.

3º La ausencia de uniformidad de los sectores periféricos al respecto:

3.1. El Sector Puerto de la Torre y el Sector Guadalhorce tienen un paro menor que la media, con una tasa de actividad media alta, pero con baja participación femenina.

3.2. Por el contrario es más negativa la situación en Churriana, y especialmente rigurosa es la de Campanillas. Es el que presenta la estructura más perniciosa, con casi un 25% de paro, a pesar de una tasa de actividad baja y de menor participación femenina.

### Ocupación profesional

La ocupación profesional dibuja perfiles muy similares a los establecidos en función de la educación:

1º Respecto a la media urbana, los sectores territoriales que marcan los extremos de la escala de las diferencias espaciales son: Sector Litoral Este y Sector Campanillas.

-El primero por un peso reducido de profesiones manuales y la proporción muy elevada de las de mayor estatus social. A la primera categoría de técnicos y directivos, corresponde el 45% de los ocupados.

-Campanillas, en el extremo opuesto destaca por las características inversas. El 80% de los ocupados (hay que recordar además la intensidad del paro) tienen profesiones manuales, y la proporción de los no cualificados se eleva al 25% del total. A esta estructura se aproxima otros sectores periféricos, como Guadalhorce y Churriana.

2º En orden a las diferencias respecto a la media, el Sector Centro difiere de la media en dos sentidos divergentes. Tiene un peso alto de la categoría de técnicos y

directivos (en consonancia con el nivel de estudios alto que también ofrece), y una proporción superior a la media en los trabajadores no cualificados (en coincidencia con una tasa de paro, alta en relación a los dos rasgos anteriores). Presenta así una dualización social poco frecuente en el resto.

3º Frente a estos sectores, más diferenciados respecto a la media urbana, los restantes tienden más hacia la media, si bien con cierto perfil propio:

- Un carácter más obrero tiende a caracterizar al Sector Litoral Oeste, al Sector Rosaleda y al Sector Pedrizas, pues las profesiones manuales agregadamente representan el 60% o más de los ocupados. Próximo a esta estructura también se sitúa Puerto de la Torre.

- Respecto a ellos se advierte la diferencia del Sector Prolongación de Alameda, que fruto de su complejidad interna, presenta una estructura más híbrida: inferior a los anteriores en el peso de las profesiones manuales, y próxima a la media de la ciudad, en la proporción de técnicos y directivos.

- Destaca el perfil de Teatinos, muy identificado con la joven clase media urbana (profesiones de tipo medio, pocos trabajadores sin cualificación..), particularmente si se contempla conjuntamente con su alta tasa de actividad y participación femenina, y baja tasa de paro.

### La heterogeneidad interna de los sectores geográficos

Es importante retener igualmente que los rasgos apuntados encubren diferencias internas muy sensibles, debido a la diferenciación morfológica y social de estos extensos sectores geográficos.

1º La heterogeneidad es especialmente apreciable en lo que se refiere a los aspectos meramente demográficos. Dentro de cada sector, la antigüedad de las barriadas se refleja en niveles diferentes de envejecimiento, y frecuentemente la media del sector es un agregado de estructuras contrastadas.

1.1. Son más homogéneas por ello las estructuras de los sectores periféricos, por su homogénea juventud, y por las circunstancias inversas, las del Centro.

1.2. Sin embargo, los otros sectores de la ciudad combinan áreas de envejecimiento muy diferente.

1.2.1. De la observación de los mayores contrastes internos, cabe destacar en primer lugar, la intrusión de zonas envejecidas dentro de los grandes sectores calificados de envejecimiento moderado:

- En el Sector Pedrizas, sobre el eje de Ciudad Jardín (Segalerva, Sagrada

Familia, Ciudad Jardín propiamente dicha etc.)

- Sobre el Sector de Prolongación Alameda, aparecen extensamente en las barriadas comprendidas entre el Polígono y la Ronda Intermedia (bloque de Carranque, Santa Julia-La Unión)
- En el Sector de Rosaleda, sobre el barrio de Trinidad y especialmente su entorno (Gamarra, Bailén, Haza Campillo, ensanche norte etc.) o en sectores concretos del suburbio de Palma-Palmilla (la Palmilla especialmente).
- Son poco frecuentes en Litoral Este aunque se hace presente en las Playas del Palo
- Aparecen con extensión en el Litoral Oeste a favor de las barriadas más antiguas (Girón o Sixto, Dos hermanas etc.) y hacia el centro sobre Huelín o Jardín de Abadía

1.2.2. La inclusión de áreas muy jóvenes en los espacios geográficos más consolidados no es frecuente, pero cabe destacar que el modelo identificado como de mayor juventud, propio de los sectores periféricos se reconoce extensamente en las zonas de nueva urbanización del Litoral Este, e igualmente aparece en sectores de crecimiento de Prolongación Alameda, en la zona exterior desde Cortijo de Torres a la Barriguilla.

Curiosamente también salpican indicios mayores de juventud a puntos de Centro, significativos de los fenómenos de repoblación. Es el caso de parte del Ejido y Lagunillas, o de Cruz de Molinillo.

2º. La heterogeneidad interna de los sectores en términos de estatus social es en general más atenuada, si bien esto difiere de unos a otros sectores:

2.1. El sector menos homogéneo a estos efectos es el de Prolongación Alameda, que bajo esta perspectiva pudiera descomponerse en tres unidades. La primera, que se correspondería con el Polígono Alameda, se identifica con las áreas de mayor estatus de la ciudad. La segunda que correspondería al borde de la anterior, hacia Cuarteles-Ayala, presenta un estatus de tipo medio. La tercera que englobaría el conjunto de las barriadas extendidas hacia el oeste, a un lado y otro de la Ronda Intermedia (Carranque, Unión, Humilladero, San Julia, García Grana, Los Corazones, El Carmen, Tiro de Pichón etc.) recorrería toda la gama de niveles de medio-bajo a muy bajo estatus social.

2.2. La dualización social del Sector Centro no tiene por el contrario una plasmación espacial tan clara, si bien la zona próxima al río y la zona norte del mismo coinciden en la mayor presencia de los rasgos negativos, los diferentes

estatus sociales coexisten en proximidad.

2.3. El Litoral Este es bastante homogéneo bajo una consideración social. De los rasgos apuntados como media del sector sólo discrepa de manera sensible el núcleo tradicional del Palo y particularmente la zona de las Playas del Palo y algunos puntos degradados (la Cuevas, por ejemplo).

2.4. El litoral Oeste responde en general a los rasgos medios apuntados, sin que pueda ser calificado de homogéneo. Se dibujan con rasgos diferentes las zonas de más recientes urbanización (Parque Mediterráneo, Paseo Marítimo) como de estatus social más alto, y se advierte también entre las más antiguas barriadas diferencias sensibles entre las que reproducen el estilo medio del sector, (por ejemplo la extensa Barriada de la Paz o el Torcal) y las que ofrecen niveles de bajo a muy bajo estatus social (San Andrés, Dos Hermanas, La Luz).

2.5. El Sector Pedrizas es más homogéneo en lo social que en lo demográfico, de modo que zonas envejecidas y jóvenes coinciden relativamente en torno a los valores medios del sector, en los aspectos de estatus social.

2.6. Por lo que respecta a otro extenso sector geográfico, el Sector Rosaleda, en términos sociales parece estar conformado por dos grandes subsectores, al norte y al sur del Arroyo de Los Ángeles, de una extraordinaria uniformidad el primero en los niveles de estatus más bajo, y con una cierta heterogeneidad de estatus medios y bajos el segundo.