

EXTRANJEROS JUBILADOS: ¿RESIDENTES NO EMPADRONADOS O TURISTAS RESIDENCIALES? METODOLOGÍA PARA LA CUANTIFICACIÓN DE LA POBLACIÓN NO EMPADRONADA

ENRIQUE NAVARRO JURADO
CARMEN CARVAJAL GUTIÉRREZ

RESUMEN

Ante el problema de subregistro de los extranjeros jubilados que vienen a vivir a las zonas litorales e insulares españolas este artículo propone una metodología para evaluar la población no empadronada. La variable base para la cuantificación de la población flotante es la generación de los residuos sólidos urbanos, validándose dicha medida mediante el nivel medio de ocupación de las viviendas al distinguir entre los distintos tipos de población flotante (turistas hoteles, viviendas...). La propuesta se aplica en el municipio de Benahavís de la Costa del Sol.

ABSTRACT

Faced with the problem of “under-registered” retired foreigners who come to live in coastal and island areas of Spain, this article makes a methodologic proposal for calculating the non-listed in the Spanish census population based on the amount of solid waste generated, and defining the length of stay of retired foreigners and residential tourists. This measure will be validated by the average level of dwellings’ occupancy. This proposal is made to the municipality of Benahavis, Costa del Sol, Spain.

PALABRAS CLAVE: jubilado, extranjero, turista, residente, basuras

KEY WORDS: retired, foreing, tourist, resident, rubbish

1. EL PROBLEMA DEL SUBREGISTRO DE LOS EXTRANJEROS RETIRADOS

Frente al concepto tradicional de migración que implica el abandono del lugar previo de residencia, las pautas de movilidad actual son cada vez más flexibles y no implican abandonar necesariamente el lugar previo de residen-

cia sino que cada vez más personas, sobre todo aquellas que se encuentran ya jubiladas, pueden estar residiendo temporalmente entre dos o más lugares manteniendo diferentes viviendas. Según se consulten distintas investigaciones esta población son considerados turistas¹ o residentes de diferente duración que ocupan temporalmente una vivienda secundaria (Huete *et al.* 2008, Rodríguez *et al.* 2005, Torres 2003, Gustafson 2000, Williams *et al.*, 2000); la ausencia de registros generan múltiples interrogantes a la hora de planificar y gestionar las infraestructuras y equipamientos precisos en los espacios en los que residen temporalmente. Esta movilidad, que no es nueva pero que cada vez es más frecuente, e implica que el fenómeno se mueve en una nebulosa entre lo laboral, el turismo y una residencia permanente (Williams y Hall 2000). Por tanto se abre del debate de si se deben tipificar como turistas o como residentes permanentes no oficiales.

El fenómeno mostrado se extiende por todo el mediterráneo español (López *et al.* 2005, Torres 2003, Ros 2003, Solsona *et al.* 2003, Mateu 2003) si bien una de las zonas españolas en las que se presenta este problema con mayor intensidad es la Costa del Sol (Raya 2003, O'Reilly 2000), porque es un destino turístico de primer nivel internacional que visitan estacionalmente más de nueve millones de turistas y es una zona a la que han ido llegando para vivir (trabajar y/o residir) gran cantidad de inmigrantes nacionales e internacionales con muy diversos intereses respecto al empadronamiento.

La inmigración internacional que ha venido con una finalidad económica, laboral suele normalizar el acceso a diversos servicios (sanidad, educación, etc.) de la administración a través del empadronamiento; en el caso de los inmigrantes no comunitarios además han encontrado en el empadronamiento la utilidad de demostrar con él la antigüedad en la estancia a los efectos de los procesos de regularización. Sin embargo, en las migraciones internacionales actuales la que presenta mayor dificultad para su medida es la inmigración internacional de jubilados. Como recogen investigadores que se han acercado a su estudio (Casado y Rodríguez 2002; Rodríguez 2006) las fuentes españolas tienen dificultades casi insuperables para registrar de forma efectiva los movimientos de los jubilados. También se ha analizado (Rodríguez 1998) toda una serie de razones de estos extranjeros jubilados para no inscribirse como es la preferencia por vivir en el anonimato, su estancia temporal en España, la no necesidad de estar inscritos al ser ciudadanos comunitarios o la falta de información sobre como registrarse. En otras ocasiones se alude a la falta de

1. Así los reflejan las estadísticas oficiales sobre el turismo a distintas escalas, a nivel nacional (*Frontur*, realizada por el Instituto de Estudios Turísticos) o a nivel local (Observatorio Turístico de la Costa del Sol, realizado por el Patronato de Turismo de la Costa del Sol).

beneficios por estar inscritos o la sospecha de pérdida de derechos sociales y económicos en su país si se detecta su residencia en España².

Ante la dificultad en la cuantificación (Rodríguez *et al.* 2005) del subregistro de extranjeros retirados residentes en las costas españolas, se han aplicado diferentes ratios por los que han multiplicado el número de extranjeros empadronados: de 2,5 a 3 (Paniagua 1991, Fernández Cordón 1993), de 3 a 5 (Huber 2000), etc. El problema es que la inexactitud de los datos afecta a múltiples cuestiones ambientales, sociales y económicas (Huete *et al.*, 2008, Gustafson 2000, Torres 2003), lo que posteriormente afecta a las administraciones, por ejemplo, a la financiación de los municipios o a partidas más importante como el gasto sanitario de las comunidades autónomas en las zonas mediterráneas (González Enríquez 2008), pues los mecanismos que deberían permitirles recuperar el gasto sanitario en turistas y en “residentes no empadronados” no están funcionando³. La cuestión crítica es que los retirados de los países del norte de Europa en las costas españolas en general, y en la Costa del Sol en particular, se caracterizan por su indefinición al tener rasgos de residente, de migrante y de turista. Es incuestionable que el turismo tiende a crear condiciones para una residencia permanente o de largo tiempo, así, el turista adulto se puede convertir en residente cuando llega a la edad de retiro y su casa usada de forma estacional (turista de segunda residencia), puede pasar a ser primera (si se empadrona) o habitual (sin empadronarse); si esta población no se empadrona tradicionalmente se le conoce como “turistas residenciales” y/o “2ª residencia” (Huete *et al.* 2008, Navarro 2003, SOPDE 1997), es decir, tiene una estancia discontinua en viviendas en propiedad con un uso no turístico de la misma (SOPDE 1997). Pese a la controversia del término, al ser discutido desde múltiples enfoques y estudios⁴, lo que es indudable es que el denominado “turismo residencial” se encuentra en alza en todos los ámbitos y muy especialmente en la provincia de Málaga (Navarro 2006). De hecho las agencias inmobiliarias internacionales cuentan como perfil del comprador de vivienda turística a parejas de mediana edad (45-65 años) con poder adquisitivo medio-alto y que plantean la compra con el propósito de convertirla en vivienda habitual al jubilarse (Valenzuela 2006).

2. Esta característica no es ni nueva, ya se analizaba en los años setenta en la Costa del Sol (Jurdao, 1979), ni exclusiva de una zona (Huete, 2008, Lopez *et al.* 2005).
3. En los acuerdos de la Unión Europea los viajeros de un estado a otro tienen derecho a la atención sanitaria de urgencia, pero los costes sanitarios son complicados de calcular por la variación de los derechos de los residentes en unos y otros países.
4. Huete *et al.* (2008) recoge el interesante debate de las denominaciones (*migrantes temporales, migrantes permanentes, migrantes retirados internacionales, inmigración residencial, migrantes basados en el consumo...*), y sin quitar importancia a las denominaciones, ya se ubique en el campo del ocio-recreación o en el de las migraciones, lo importante de este estudio es poder arrojar luz sobre el método de contabilizar el fenómeno.

Como señala Salvá Tomás (2009) el turismo ha actuado como elemento de promoción y conocimiento de diversas regiones españolas que han sido elegidas como lugar de residencia temporal o permanente para un gran número de residentes extranjeros sobre todo personas retiradas o prejubiladas procedentes de distintos países europeos que plantean la duda si definirlos como migrantes o turistas de larga estancia. La experiencia previa como turista y la adquisición de una vivienda largamente deseada desde esta etapa de turista lo convierte en residente (Rodríguez 2004) en un *residente no empadronado*. Concretamente los retirados de la Costa del Sol aducen entre las causas de haber elegido este lugar el haber pasado las vacaciones habitualmente (27%) y el tener una vivienda en propiedad (15%) (Rodríguez y otros 1998). En definitiva, y esta es la clave de la investigación presentada, se puede tener una medida muy aproximada de los turistas que acuden a las instalaciones turísticas regladas⁵ pero desconocemos los turistas que vienen un cierto tiempo a las segundas residencias de que disponen en las costas españolas o incluso aquellos que residen aquí la mayor parte del año y no están empadronados.

En este contexto, el objetivo de este artículo es acercarse a la problemática de la población estacional de un territorio y proponer una metodología que pueda medir cuantitativamente la población total que soporta el espacio (residentes empadronados, turistas hoteleros, residentes no empadronados y otros tipos de población flotante), sin entrar en el fondo del debate de si es un fenómeno turístico o exclusivamente migratorio. El método propuesto se ha aplicado a modo de experimento en el municipio de Benahavís⁶, que se ve fuertemente afectado por esta movilidad residencial, al tener una complejidad demográfica destacada y ser ejemplo carismático en la Costa del Sol, es el traspaís de Marbella y comparte un modelo de implantación territorial difuso.

El artículo consta de cuatro partes, en la primera se analizan algunas características significativas de los residentes extranjeros empadronados en Benahavís; seguidamente se propone un método para cuantificar a la población no empadronada mensualmente, con el fin de responder a las características estacionales de los destinos turísticos; en la tercera parte, se validan los resultados mediante el nivel medio de ocupación de las viviendas. Al final se destaca los avances más notables, proponiendo la extensión del método a otros territorios para demostrar su eficacia y enumerando las aplicaciones reales del estudio en la planificación y gestión de un territorio.

5. Se entiende por oferta reglada los establecimientos turísticos que están oficialmente registrados en la Administración turística competente, en el caso de Andalucía son los hoteles apartahoteles, pensiones, camping y apartamentos turísticos.
6. Este artículo se basa en el estudio técnico realizado para el Ayuntamiento de Benahavís para su inclusión en la Memoria del Plan General. La finalidad de nuestro estudio era evaluar y proyectar la población real de Benahavís.

2. ALGUNAS CARACTERÍSTICAS DE LOS EXTRANJEROS EMPADRONADOS EN BENAHAVÍS

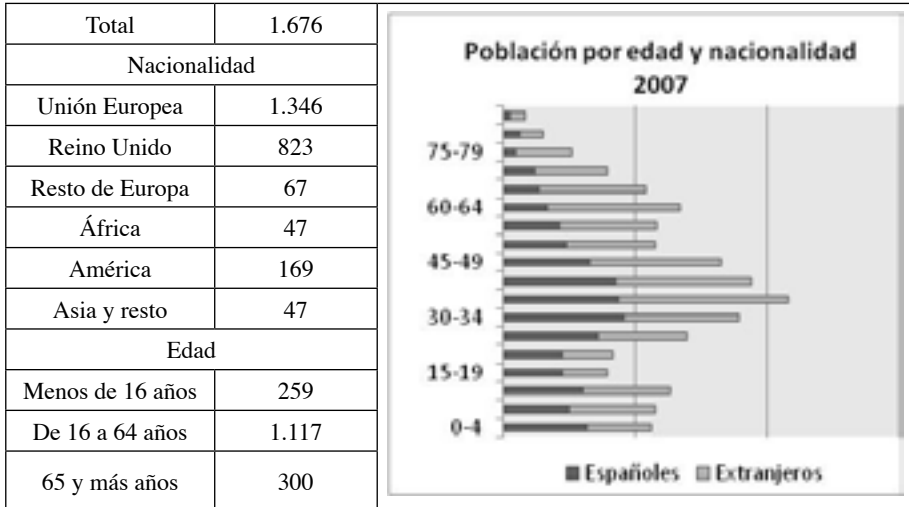
Benahavís es un pequeño municipio de montaña situado en las estribaciones de la Serranía de Ronda en el inmediato traspaís de la Costa del Sol occidental junto a Estepona y Marbella.

Su evolución demográfica durante la mayor parte del siglo XX ha sido similar a la de otros pequeños pueblos de las zonas montañosas interiores: ha ido perdiendo en la emigración el crecimiento vegetativo que le ha ido aportando la transición demográfica experimentada por su población, de tal manera que con episodios de pérdida o ligero incremento llega a 1960 con la misma población que tenía a principios de siglo, poco más de ochocientos habitantes. Pero desde los años setenta Benahavís se une a la dinámica de crecimiento que ha caracterizado a sus vecinos municipios de la Costa del Sol Occidental mediante un incremento demográfico que se acelera en el siglo XXI, consecuentemente a partir del año 2000 el padrón supera los dos mil habitantes y en noviembre de 2007 llega a los cuatro mil cien.

Tal y como ha ocurrido en el conjunto de la provincia de Málaga y sobre todo en el eje litoral (Carvajal 2007), esta aceleración en el crecimiento de Benahavís en el siglo XXI se ha debido en parte a la reactivación del crecimiento natural pero sobre todo se ha debido a la inmigración de extranjeros que han hecho de Benahavís uno de los municipios españoles que proporcionalmente acoge más extranjeros en su población, más de la mitad de sus habitantes empadronados (58,3%).

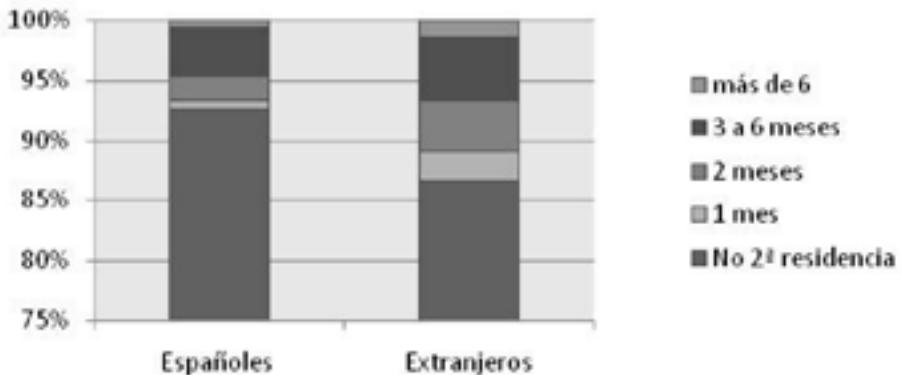
Estos habitantes de nacionalidad extranjera proceden casi todos de la Unión Europea siendo la británica la nacionalidad mayoritaria. Respecto a la edad se observa que en parte es una inmigración de jubilados pero mayoritariamente son adultos y niños. Es decir que los europeos que residen en Benahavís y que se empadronan son aquellos que tienen más interés por normalizar sus relaciones con la administración porque son adultos que trabajan y han venido con sus familias por lo que les interesa tener normalizado el acceso a los servicios públicos educativos, sanitarios, etc. a través del empadronamiento y de esa manera ser adscritos a los centros de salud o los colegios más cercanos, utilizar las ofertas de servicios sociales de las Juntas de Distrito, etc.

CUADRO Nº 1
EXTRANJEROS EMPADRONADOS EN BENAHAVÍS POR EDAD Y
NACIONALIDAD 2007



Fuente: I.N.E. Padrón Municipal. Elaboración propia

Uso de la 2ª residencia por los hogares de Benahavís según
nacionalidad. Censo 2001



Ya solo por la edad de los extranjeros empadronados en Benahavís nos está indicando el subregistro de los jubilados, pero aún más si tenemos en cuenta la continuidad de su estancia pues en muchos estudios se ha comprobado mediante encuestas el carácter itinerante de la inmigración internacional de retiro (Echezarreta 2005) y concretamente el 80% de los jubilados europeos de la Costa del Sol vuelven cada año a su país una media de cuatro semanas (Rodríguez y otros 1998). Sin embargo, el Censo de 2001 arroja otro rasgo que ratifica que sólo se empadrona en Benahavís el extranjero que viene con una idea de estancia continua. Este dato censal se refiere al uso o no de una segunda residencia por parte de los hogares cuya persona principal o *persona de referencia*⁷ es extranjera.

CUADRO N° 2
HOGARES DE BENAHAVÍS SEGÚN LA NACIONALIDAD DE LA
PERSONA DE REFERENCIA Y EL USO DE UNA 2ª VIVIENDA.
CENSO 2001

	No utilizan una 2ª residencia	Duración de la estancia en una 2ª residencia			
		1 mes	2 meses	3 a 6 meses	más de 6
Espanoles	1.020	7	23	44	7
Extranjeros	357	10	17	22	6
Extranjeros con 2º residencia en extranjero		7	11	14	6
Extranjeros con 2ª residencia en provincia		3	6	8	

Fuente: I.N.E. Elaboración propia

Lo primero que es fácil de observar tanto en el gráfico como en el cuadro 2 es que entre los hogares con persona de referencia extranjera censados en 2001 la mayoría (86,7 %) tienen en Benahavís su única residencia, en una proporción tan solo ligeramente inferior a los hogares españoles (92,6 %). Sólo un 13,3 % de los hogares con persona de referencia extranjera utilizan una segunda residencia y de ellos incluso un 4% la tienen en el mismo municipio o en otro municipio pero dentro de la provincia de Málaga, es decir, que realmente sólo el 9,2 % de estos hogares utilizan una segunda residencia en el extranjero. Estos datos ratifican que los hogares con persona de referencia extranjera responden mayoritariamente a una estancia continua

7. El Censo entiende por *hogar* la persona o grupo de personas que residen habitualmente en una misma vivienda y la *persona principal* es aquella que sirve de referencia para determinar las posibles relaciones de parentesco que puedan establecerse en el seno del grupo que convive en el hogar.

en el municipio (un 86,7 %) y sólo un 9,2 % utiliza una 2ª residencia en el extranjero⁸.

Podemos por lo tanto apuntar que los extranjeros que se empadronan en Benahavís son mayoritariamente ciudadanos de la Unión Europea que vienen con una idea de estancia continua, bien porque son adultos que vienen a trabajar y vivir con sus hijos o bien se trata de jubilados que carecen de vivienda en su país de origen porque la han vendido o porque no la tenían en propiedad antes de migrar.

No obstante, junto a estos extranjeros empadronados coexisten muchos más que son en parte turistas de estancia temporal pero en gran número son jubilados *residentes no empadronados*.

Analizada la población empadronada, el problema surge en la población flotante, y aunque se puede tener una medida muy aproximada de los turistas que acuden a las establecimientos turísticos reglados, se desconoce aquellos que vienen un cierto tiempo a las segundas residencias de que disponen en Benahavís y el número de jubilados extranjeros que residen aquí la mayor parte del año y no están empadronados. Ante la ausencia de datos, este estudio propone medir el subregistro de población jubilada *residente no empadronada* y de “turistas residenciales-2ª residencia”.

3. EVALUACIÓN DE LA POBLACIÓN NO EMPADRONADA DE BENAHAVÍS

3.1. Metodología

Si bien la información estadística para la población residente oficial se valora como rigurosa, no ocurre lo mismo con la población estacional o flotante donde se deben incluir: los visitantes que no pernoctan, los turistas alojados en instalaciones turísticas regladas, los turistas que tienen una “segunda residencia” y suelen utilizarla en periodos de descanso⁹ y las personas que pasan la mayoría del año (entre seis meses y un año) en el municipio gracias a tener una vivienda en propiedad, suelen ser jubilados o rentistas extranjeros (no faltan algunos españoles), incluso trabajadores liberados.

8. Realmente podemos aplicar estos porcentajes a todo el colectivo de extranjeros censados en Benahavís porque la mayoría viven en hogares en los que la persona de referencia también es extranjera y sólo 23 (un 5,6 %) viven en hogares en los que la persona de referencia es española.
9. Navidad, verano, fines de semana si su primera vivienda está a una distancia moderada.

No es fácil disponer de información estadística directa de esta población flotante cuando descendemos a un nivel de análisis local. En estas circunstancias se presentan dos problemas: (1) los organismos encargados de las estadísticas centran su atención en los turistas que se alojan en los establecimientos reglados -especialmente los hoteleros¹⁰; (2) cuando se aborda un estudio local hay una absoluta carencia de datos de carácter turístico.

De entre los distintos métodos para conocer por meses la población estacional de un municipio, los más utilizados son los que se basan en las variaciones sobre el consumo (Barbaza 1966, Sarramea 1981, Escuela Universitaria Politécnica de Cataluña-Insetur 1987, Navarro 1998). Estas investigaciones se inician con el análisis de un cierto número de variables que puedan reflejar las oscilaciones de la población flotante mensualmente y permitan transformar los datos de consumo en individuos, tanto la población permanente como estacional. Es lícito advertir que ninguna variable es totalmente fiable, se ha experimentado con el consumo de teléfono, carburantes, de tabaco, de alimentos, consumo eléctrico, reparto de correspondencia, aforos de coches, consumo de agua potable¹¹ y generación de residuos sólidos urbanos. Tras el estudio de estas variables en distintos destinos (Navarro 2003 en Costa del Sol y Escuela Universitaria Politécnica de Cataluña 1987 en la Costa Brava) se determina que la variable más representativa de la población estacional es la generación de residuos sólidos urbanos (RSU),¹² y de ello derivo la generación medios de RSU por habitante y día.

Antes de explicar los resultados es preciso aclarar los conceptos que se manejan en la investigación.

Carga total: es el volumen de población que contiene un determinado territorio en un día (residentes empadronados y población no empadronada). La unidad de medida es *habitante /día*, aunque el cálculo se realiza por meses (por la disponibilidad de datos primarios), así que la carga total es una estimación media mensual. La disponibilidad de estos datos no es tan regular

10. Sin tener en cuenta evaluar a los alojados en la oferta no reglada: vivienda en propiedad, alquilada o de amigos-familiares.
11. En el agua potable existen algunos inconvenientes administrativos para establecer con exactitud el consumo porque sólo se accede con claridad a los datos de consumo facturado por los ayuntamientos y no al consumo de "pozos privados", además el consumo depende del modelo de implantación territorial existente y los espacios recreativos (piscinas, zonas verdes en urbanizaciones o viviendas, etc.).
12. Se procedió a comparar los datos de cada municipio de la Costa del Sol Occidental con otros estudios y con otros municipios del entorno inmediato (Andalucía y España). Además, se realizó un nuevo estudio de cómo se comportaba cada variable en cada localidad, con el fin de establecer con la mayor exactitud posible los patrones de consumo particulares (Navarro, 2003, 165).

ni tan precisa como requiere un estudio de estas características, sin embargo, estimamos bastante útil aproximarnos a las variaciones de la población de habitante/día al mes desde 2000 al 2006. Hay también que advertir que sería osado detallar una cifra exacta de habitante/día ya que estas cifras son siempre aproximadas; por ello se muestran dos hipótesis de trabajo, una hipótesis “al alza” (1 kg/hab/día de RSU) y otra “a la baja” (1,2 kg/hab/día de RSU). Es muy probable que la realidad se aproxime más al término medio. Para la conversión se aplica una ratio estándar de generación de RSU (1 ó 1,2 kg/hab/día) de un mes concreto en un año concreto (para tener en cuenta los años bisie-tos) y se convierten los RSU en habitantes/día.

Este método de estimación asume determinadas hipótesis: (1) todos los habitantes generan los mismos residuos; (2) el sistema es cerrado, se anula la interdependencia de la población, por ejemplo, se puede estar censado en Benahavís pero vivir en otro lugar por diversos motivos por ejemplo en Marbella, ello implica que ese habitante residente empadronado de Benahavís genere los residuos urbanos en Marbella. Pese a que esta realidad es importante, en el municipio de estudio no se aprecia una movilidad muy marcada por lo que los posibles errores tienen escasa significación estadística; además si existiera esa movilidad podría corregirse ajustando las hipótesis de generación de RSU a la realidad territorial.

Población no empadronada: es el volumen de población no empadronada que contiene un determinado territorio en un día (turistas, turistas residenciales-2ª residencia y migrantes jubilados). Se obtiene a partir de detraer a la carga total la población empadronada por meses. La unidad de medida es *persona no empadronada/día* y asume las hipótesis anteriormente nombradas.

Población empadronada: El cálculo de la *población no empadronada por meses* se realiza restando a la *carga total* la población empadronada. El único dato oficial sobre la población empadronada lo proporciona el INE y está referenciado a 1 de enero de cada año; como los datos de *carga total* se dan por meses, se puede dar la situación de operar con la *carga total* de diciembre del 2000 restándole la población empadronada de 1 de enero de 2000, por eso la cifra obtenida es poco rigurosa. Con el fin de poder establecer la máxima fiabilidad se han depurado los datos con el siguiente método: se conoce la población empadronada del INE y las altas-bajas del padrón por meses proporcionadas por el ayuntamiento, cuando se establece la diferencia entre las bajas y altas (por ejemplo de enero de 2000) se obtiene qué población debe haber en febrero de 2000, así sucesivamente hasta llegar a diciembre, cuyo resultado debe coincidir con la cifra de 1 de enero de 2001 del INE. Tras realizar este proceso los datos resultantes no eran exactos. La explicación es sencilla, la oficina del padrón municipal contabiliza las altas-bajas de un mes, mientras

el ayuntamiento manda los datos y el INE los comprueba cotejándolo con las oficinas de otros ayuntamientos pasa un cierto tiempo, sin embargo el INE da como oficial la cifra que tenga (ya comprobada) a 1 de enero. La dificultad se solucionó calculando las variaciones porcentuales entre altas y bajas de cada mes y año y proyectando dichas variaciones a las cifras oficiales del INE. El método implica aceptar (1) que el ritmo de variación del ayuntamiento es real, que sin duda lo es, (2) y aceptar que los datos del INE son válidos, en conclusión, si bien no se sabe la cifra real y exacta de empadronados sí se puede tener la seguridad que se ha llegado a establecer el dato más fiable de los posibles, aplicado con máxima rigurosidad.

Como la investigación precisaba de una depuración mayor, se ha dividido a la *población no empadronada* en dos subgrupos los *turistas alojados en hoteles* y la *población no empadronada alojada en vivienda*.

Turistas en hoteles: La capacidad de alojamiento reglado de Benahavís es escasa comparada con otros núcleos de la Costa de Sol, pero con el tiempo ha ido creciendo. El dato que nos aproxima al número de turistas que hay en los hoteles por meses son las pernoctaciones o en su defecto el grado de ocupación, sin embargo no se ha podido obtener esta información¹³. La única posibilidad es proyectar el grado de ocupación que tienen los hoteles de la Costa del Sol Occidental (la zona más próxima y con similares características al municipio de estudio) a Benahavís, asumiendo esta hipótesis. Con esta proyección se obtiene los turistas alojados en hoteles de Benahavís.

Con este dato resulta interesante establecer otra hipótesis más “conservadora”, pensar que todos los hoteles de Benahavís estaban ocupados al 100% durante todo el año, así se podrá tener otra horquilla de turistas. A este nuevo concepto se le ha denominado *turistas en hoteles al 100%* y se obtiene de la diferencia entre la población no empadronada y las plazas hoteleras de Benahavís.

Población no empadronada alojada en vivienda: Es la diferencia entre la *población no empadronada* y los *turistas en hoteles*. La inexistencia de campings y de otros alojamientos hace pensar que quien no pernocte en un hotel lo hace en una vivienda, ya sea comprada, alquilada o en casa de amigos y familiares. Es en este grupo donde se centra el debate de si son turistas residenciales-2ª residencia o residentes no empadronados.

Población no empadronada con hipótesis A, B, C y D: Estos nuevos datos se justifican para poder aproximarnos al cálculo del nivel de ocupación de

13. Los institutos de estadística no informan, por la confidencialidad que debe tener una encuesta, de las pernoctaciones o grado de ocupación hotelera de municipios, a excepción de algunos puntos turísticos y zonas que por su volumen en plazas no violentan dicha confidencialidad. Por ejemplo, en el IEA está Torremolinos y Marbella y en el INE además Benalmádena, Fuengirola, Málaga, Nerja y Ronda.

las viviendas secundarias. Mezclando los distintos conceptos antes mostrados se han establecido cuatro tipos de *población no empadronada* que son: (A): el número de personas no empadronadas de la hipótesis “al alza” menos los turistas en hoteles al 100%; (B): el número de personas no empadronadas de la hipótesis “a la baja” menos turistas en hoteles al 100%; (C): el número de personas no empadronadas de la hipótesis “al alza” menos turistas en hoteles; (D): el número de personas no empadronadas de la hipótesis “a la baja” menos los turistas en hoteles.

3.2. Análisis de la carga total

La *carga total* demuestra la importancia de la población real que debe sostener Benahavís respecto a las cifras oficiales, además de la importante variabilidad de la población propia del complejo fenómeno turístico, lo que hace aún más problemática la gestión de las infraestructuras y servicios públicos y privados. El análisis muestra que mientras la población oficial de 2006 es 2.860 habitantes, la carga total llega a una media anual de entre 9.940-8.283 personas, y en agosto de 2006 se llega a 13.564-11.303; esto supone casi triplicar las personas en la media anual y en agosto cuadruplicarla; similares resultados se obtendría en otros años. Destaca a su vez las cifras nada despreciables del mes de menos carga al alcanzar entre 4.511-3.759 personas (enero de 2000).

Respecto a la evolución de la *carga total* las conclusiones son también claras, hay un marcado crecimiento de la población con un aumento medio del 75% en apenas seis años, lo que supone un crecimiento medio anual de 12,5%. La media se ve superada en algunos meses como enero (99,7%), junio (89,7%) o en agosto (86%), siendo el mes de febrero el de menor aumento con un 50,5%, por cierto nada despreciable. Este incremento está relacionado de manera directa con el aumento de la *población no empadronada* y no tanto con el aumento de la población empadronada, aunque esta última aumenta de manera destacada en su contexto geográfico más próximo¹⁴. El porcentaje de

14. Los datos de población empadronada indican un crecimiento moderado en cifras absolutas, con un aumento en 1.371 habitantes en 6 años (2000-06) (ver cuadro 2.1.), pero muy destacado en cifras relativas ya que el incremento en dicho periodo alcanza 66%, lo que supone un ritmo de crecimiento anual del 11%. Este crecimiento relativo es el segundo más importante de todo el litoral malagueño (tan solo superado por Manilva con un 15,6% anual en el mismo periodo) y muy por encima de la media existente en la Costa del Sol Occidental (5,9%), en el litoral (3%) y en la provincia de Málaga (2,57%). Sin duda, la gran dinámica de las actividades económicas del municipio en estos años es la causa más importante de este crecimiento de la población empadronada, concretamente se pueden resumir en: (1) la creación de nuevas instalaciones hoteleras y afines (se pasa de tener una sola pensión con

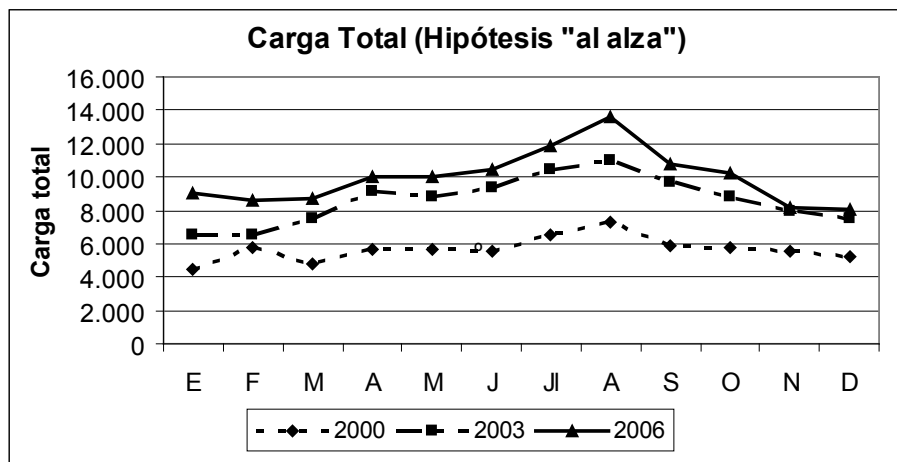
población no empadronada respecto a la carga total es siempre superior al 50% y en algunos meses alcanza más del 75% (agosto de 2004 y 2005), así por ejemplo de las 14.215 personas de agosto de 2004, 11.439 son población no empadronada; es cierto que hay evolución negativa en el periodo 2005-06 (desde marzo a diciembre) pero el resultado general no deja lugar a dudas.

CUADRO N° 3
CARGA TOTAL DE BENAHAVÍS (HIPÓTESIS “AL ALZA”)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	00-06 (%)
Enero	4.511	5.303	5.686	6.545	7.581	8.089	9.010	99.74
Febrero	5.743	5.220	5.954	6.546	7.266	8.553	8.647	50.56
Marzo	4.768	6.205	6.675	7.487	8.239	10.043	8.678	82.02
Abril	5.714	7.096	7.645	9.127	9.407	10.055	10.003	75.07
Mayo	5.631	6.434	7.087	8.862	9.240	10.625	9.993	77.46
Junio	5.506	6.531	7.767	9.401	10.113	11.412	10.443	89.67
Julio	6.577	7.399	8.699	10.503	11.099	12.361	11.815	79.64
Agosto	7.281	8.585	9.952	11.008	11.835	14.215	13.564	86.30
Septiembre	5.846	7.055	8.283	9.674	10.465	11.300	10.773	84.27
Octubre	5.716	7.187	7.960	8.837	9.588	10.764	10.201	78.47
Noviembre	5.552	6.346	6.794	7.894	8.435	8.897	8.129	46.42
Diciembre	5.194	5.842	6.381	7.472	8.645	8.397	8.025	54.49
Media del año	5.670	6.600	7.407	8.613	9.326	10.393	9.940	75.31

Fuente: Mancomunidad de Municipios de la Costa del Sol Occidental. Elaboración propia

17 plazas a la instalación de diversos complejos hoteleros de calidad con 1.316 plazas), (2) la abundancia de restaurantes en lo que se ha llamado el “destino gastronómico de la Costa del Sol” y (3) la construcción de viviendas para uso no permanente (segunda residencia y turismo residencial) pasa de 1.373 en el año 1991 a 2.527 en el 2001.



3.3. Análisis de la población no empadronada

La *población no empadronada* está formada por distintas tipologías: (1) los visitantes que no pernoctan, donde destaca la oferta gastronómica como atractivo; (2) los turistas (deben pernoctar) alojados en instalaciones turísticas regladas, aunque la escasa oferta (1.316 plazas) implica que este grupo no sea muy abundante; (3) los turistas que alquilan casas o van a casas de familiares y amigos, que en Benahavís se estiman como muy escasos; (4) los turistas que tienen una segunda residencia y suelen utilizarla en periodos de descanso -navidad, verano, fines de semana- son los denominados “turistas de 2ª residencia” o “veraneantes”; (5) y las personas que pasan la mayoría del año en Benahavís -entre seis meses y un año- gracias a tener una vivienda en propiedad, sin duda esta última tipología es la más frecuente en el área de estudio y se deduce por las frecuentes vistas técnicas y entrevistas no estructuradas (políticos, técnicos, empresarios...). En los dos últimos tipos se centra el debate sobre el turismo residencial.

Lo primero a destacar es la importancia de esta población, en agosto de 2005 la *población no empadronada* triplica a la de residentes empadronados (entre 11.439-9.070 personas). Sorprende además, los meses con menos *población no empadronada* porque son cifras muy considerables, por ejemplo, este es el caso de enero de 2000 que alcanza entre 2.432-1.680 *personas no empadronadas* frente a los 2.079 residentes en este mismo mes y año. Por tanto podemos afirmar que la *población no empadronada* es siempre más del doble de la oficial.

Respecto a la evolución en los seis años, el análisis muestra un aumento de este tipo flujos que coincide con el contexto inmediato de la Costa del

Sol¹⁵. Varios datos, si se analiza la media anual de *población no empadronada* el crecimiento es 90-95% entre 2000-06; en una comparación por meses destaca el mes de enero con un incremento que oscila entre un 152-176% (pasa de 2.432-1.680 en 2000 a 6.150-4.649 en 2006), junto a ello los meses que más destacan son marzo, junio, agosto y septiembre; los últimos meses de noviembre y diciembre son lo que tienen menor crecimiento y las tasas son de 39-36% en noviembre y 48-45% en diciembre.

CUADRO N° 4
POBLACIÓN NO EMPADRONADA (HIPÓTESIS “AL ALZA”)

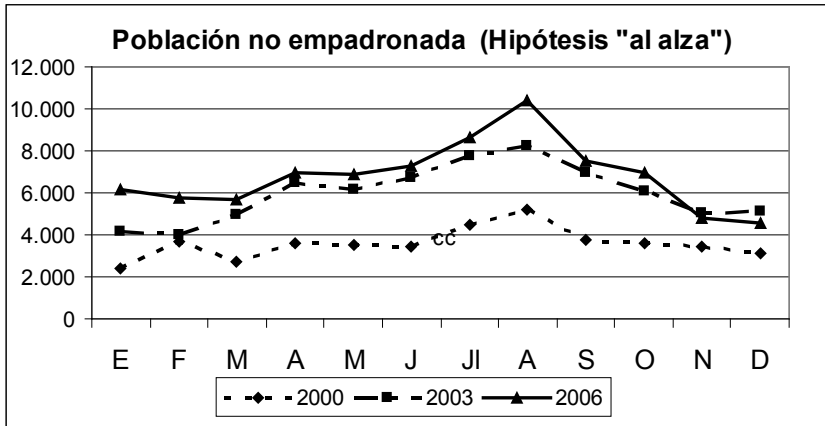
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	00-06 (%)
Enero	2.432	3.187	3.482	4.144	5.316	5.440	6.150	152,89
Febrero	3.659	3.097	3.743	4.001	5.043	5.879	5.742	56,92
Marzo	2.682	4.078	4.446	4.927	5.982	7.373	5.711	112,91
Abril	3.627	4.964	5.418	6.480	7.112	7.363	6.964	92,01
Mayo	3.537	4.298	4.836	6.185	6.922	7.924	6.900	95,09
Junio	3.414	4.388	5.498	6.744	7.709	8.679	7.316	114,31
Julio	4.476	5.234	6.441	7.800	8.663	9.615	8.664	93,57
Agosto	5.182	6.418	7.688	8.274	9.399	11.439	10.361	99,95
Septiembre	3.757	4.888	5.988	6.932	8.029	8.512	7.528	100,38
Octubre	3.625	5.001	5.664	6.043	7.150	7.974	6.948	91,69
Noviembre	3.450	4.155	4.472	5.053	5.899	6.065	4.809	39,40
Diciembre	3.087	3.642	4.034	5.080	6.068	5.543	4.575	48,20
Media del año	3.577	4.446	5.143	5.972	6.941	7.650	6.806	90,25

Fuente: Ayuntamiento y Mancomunidad de Municipios de la Costa del Sol Occidental. Elaboración propia.

La estacionalidad, características de los destinos turísticos, es menos brusca en una zona con la diversidad de la *población no empadronada* y es precisamente esta estacionalidad otros de los factores que hace más compleja la gestión del territorio. Lógicamente los meses de verano son los que soportan más carga al unirse las cinco tipologías anunciadas anteriormente, destacando agosto que llega a tener el 12-13% de la *población no empadronada*. Sin embargo en estos seis años hay algunos cambios de importancia relativa en términos cuantitativos pero muy significativos como tendencia de futuro; enero sobretodo, pero también marzo y junio son los meses que han evolucionado

15. Según el Observatorio Turístico de la Costa del Sol el aumento de turistas es de 914.154, pasando de 8.106.846 en el 2000 a 9.265.013 en 2006.

hacia un mayor cuota de mercado, aumentando su peso respecto al año, por el contrario en febrero, noviembre y diciembre disminuyen la población que está en el municipio, es muy probable que sea este el periodo de retorno de algunos migrantes jubilados a sus países de origen y ello reforzaría el peso que están adquiriendo esta población y si son turistas o residentes no empadronados.



CUADRO N° 5

POBLACIÓN NO EMPADRONADA DE LA HIPÓTESIS B ("A LA BAJA" MENOS LOS TURISTAS EN HOTELES AL 100%)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Enero	1.663	1.936	2.127	2.457	3.367	3.406	3.333
Febrero	2.685	1.860	2.343	2.314	3.146	3.768	2.985
Marzo	1.871	2.677	2.926	3.083	3.923	5.013	2.949
Abril	2.658	3.414	3.736	4.363	4.858	5.001	3.981
Mayo	2.581	2.859	3.247	4.112	4.696	5.467	3.919
Junio	2.479	2.932	3.795	4.581	5.338	6.091	4.260
Julio	3.363	3.634	4.583	5.453	6.127	6.869	5.379
Agosto	3.951	4.620	5.622	5.843	6.740	8.384	6.784
Septiembre	2.766	3.345	4.199	4.724	5.599	5.943	4.417
Octubre	2.655	3.436	3.929	3.974	4.866	5.494	3.932
Noviembre	2.507	2.731	2.932	3.142	3.807	3.896	2.138
Diciembre	2.204	2.301	2.562	3.239	3.941	3.457	1.921
Media anual	2.615	2.692	3.500	3.940	4.701	5.232	3.833

Fuente: Ayuntamiento, Mancomunidad de Municipios de la Costa del Sol Occidental e IEA.
Elaboración propia

Para demostrar el enorme peso de la *población no empadronada alojada en vivienda* se realizaron las cuatro hipótesis antes explicada, en el cuadro 5 se muestra la hipótesis B, la más “conservadora” (*turistas en hoteles al 100% e hipótesis “a la baja”*), con lo que se refuerzan las conclusiones antes nombradas; dos datos, el mes que menos *población no empadronada* tiene de todo el periodo de estudio (enero 2000 con 1.663 personas) llega a casi a la población empadronada del mismo mes (2.079 personas), y de los 84 meses del periodo de estudio tan solo 8 meses cuentan con menos *población no empadronada en viviendas* que población empadronada.

4. EXTRANJEROS JUBILADOS: VALIDACIÓN POR EL NIVEL MEDIO DE OCUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS SECUNDARIAS

Benahavís cuenta con una *población no empadronada* que en la época más baja, en torno a enero, es como mínimo igual a la empadronada y en los meses de verano se duplica y triplica. ¿Esta *población no empadronada* son turistas o jubilados residentes?

Para tratar de delimitar las diferencias entre migrantes retirados y turistas se acude cada vez más a la propiedad de la vivienda y la duración de la estancia. En lo referente a la duración de la estancia algunos autores para hablar de “cambio residencial” en lugar de turismo, han establecido como requisito pasar al menos tres o cuatro meses al año en el lugar donde tienen la vivienda secundaria (Lardiés Bosque 2008), pero en general los autores se van decantando por el umbral de 6 meses como periodo que marcaría una residencia más permanente.

Respecto a la duración de la estancia, la fuerte presencia de *población no empadronada* alojada en viviendas en Benahavís durante los meses de verano trasluce la estancia de turistas¹⁶ que se vendrían a agregar a la población residente, pero el resto del año no difiere sustancialmente de unos meses a otros. Esta investigación propone inicialmente como ***población extranjera jubilada residente no empadronada más probable la población media de los meses en los que no se observa sobrecarga turística*** en su diferente horquilla de valores (hipótesis A, B, C y D); es decir, la media de los meses de octubre, noviembre, diciembre, enero, febrero, marzo, abril y mayo¹⁷. La posible presencia de

16. Inicialmente esa fuerte presencia de turistas se limitaba a julio y agosto, pero cada vez más se amplía a junio y septiembre, como demuestra el grado de ocupación de los hoteles (<http://www.juntadeandalucia.es:9002/eoh/infoiea/eohind.htm>).

17. Se ha detraído por lo tanto los meses de junio, julio, agosto y septiembre como meses en los que se produce la sobrecarga de turistas de todos los tipos, especialmente los hoteleros.

turistas en algún momento concreto durante estos meses se ve compensada por los residentes que hayan acudido a su país para una corta estancia. Para valorar a los “turistas residenciales-2ª residencia” sencillamente a la media de los meses de máximo estival (julio y agosto) le restamos los que son posibles residentes no empadronados.

El siguiente requisito se refiere a la propiedad de la vivienda. Habría que conocer nacionalidad y edad de los propietarios de viviendas pero adquirir estos datos requeriría de un estudio monográfico complejo, por lo que se realiza una comprobación indirecta midiendo a través del nivel medio de ocupación de las viviendas, si el parque inmobiliario de Benahavís permite contar con esta cuantía de población residente empadronada y no empadronada, y en los meses de verano acoger a los “turistas residenciales-2ª residencia”.

Para el parque inmobiliario se utiliza el Censo de 2001 y el Impuesto de Bienes Inmuebles más reciente dentro del periodo estudiado, de 2006:

1. Según el Censo de 2001 había en Benahavís ese año: 599 viviendas familiares y 2.097 viviendas secundarias. Al vincular toda este ingente volumen de viviendas secundarias (2.097)¹⁸ a la población propuesta como residente no empadronada más probable (la media de los meses en los que no se observa sobrecarga turística) y a la población que supone en verano la sobrecarga con los “turistas residenciales-2ª residencia” (media de julio y agosto) y calcular el nivel medio de ocupación de estas viviendas secundarias.
2. En el año 2006 las viviendas registradas que han pagado IBI, es decir que estaban disponibles para ser utilizadas ese mismo año, eran 4.922 viviendas. Al dato del IBI de 2006 se le resta las viviendas que pueden estar ocupadas por la población residente empadronada (calcular la agrupación en hogares de la población empadronada en 2006) y a continuación se calcula el nivel medio de ocupación de las viviendas secundarias.

4.2. Número y tamaño medio de los hogares de la población empadronada en Benahavís

El problema es que los datos sobre los hogares los arroja únicamente la encuesta censal por lo que hay que conocer las características que presentaba la agrupación en hogares de la población en el censo de 2001¹⁹.

18. No incluimos las viviendas vacías por su propia definición censal de viviendas que se encuentran en ese estado de forma permanente.

19. El Instituto Nacional de Estadística entiende por *hogar* la persona o grupo de personas que residen habitualmente en una misma vivienda

CUADRO N° 6
NÚMERO Y TAMAÑO MEDIO DE LOS HOGARES EN BENAHAVÍS
POR NACIONALIDAD (CENSO 2001)

	Población	Hogares	Tamaño medio del hogar
Total	1.513	599	2,53
Españoles	1.101	390	2,82
Extranjeros	412	209	1,97

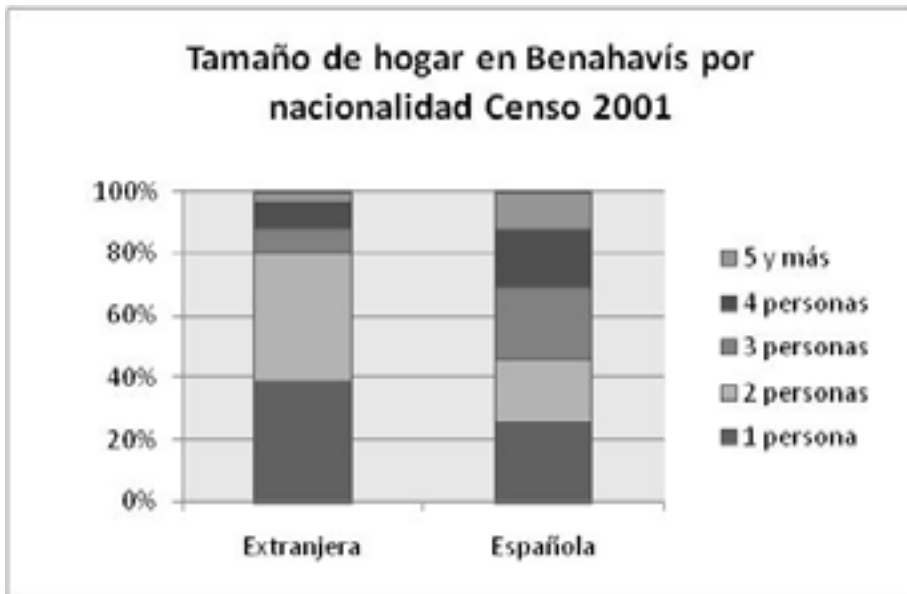
Fuente: I.N.E. Elaboración propia

Según el Censo de 2001 los extranjeros censados en Benahavís presentaban un tamaño medio de sus hogares (1,97) muy inferior al tamaño medio de los hogares de españoles (2,82). Se ha calculado el tamaño medio de los hogares para los colectivos de españoles y extranjeros en 2001 considerando la hipótesis más probable: que aquellos hogares en los que la persona de referencia es extranjera está compuesto por extranjeros y a la inversa los hogares con persona de referencia española está compuesto por españoles. La consideramos la hipótesis más probable porque los casos diferentes (hogares con persona de referencia española y compuestos por extranjeros, y viceversa) son muy pocos y se producen casi por igual en uno y otro sentido, y por lo tanto se anulan: solo se daba el caso de 23 extranjeros que vivían en hogares con persona de referencia española y a la inversa 26 españoles que vivían en hogares con persona de referencia extranjera.



El hecho de que los extranjeros tuvieran en 2001 un tamaño medio del hogar más reducido se debía básicamente a que eran hogares muy envejecidos:

Las *personas principales*²⁰ de nacionalidad extranjera eran mayoritariamente adultos mayores y ancianos que tenían en 2001 una edad media de 53,4 años, mientras que las personas principales de nacionalidad española eran en gran medida adultos jóvenes que bajan la edad media a 45,6 años. Es decir los hogares con persona de referencia extranjera eran en mayor medida hogares compuestos por una o dos personas de edad (un 80 %), mientras que los hogares con persona de referencia española eran en mayor medida hogares compuestos por padre y/o madre con los hijos no emancipados conviviendo todavía en el mismo hogar, es decir hogares de mayor tamaño medio: más de la mitad estaban compuestos por tres o más personas.



20. En el Censo la persona principal o personas de referencia de los hogares es aquella que sirve de referencia para determinar las posibles relaciones de parentesco que puedan establecerse en el seno del grupo que convive en el hogar.

CUADRO Nº 7
EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE BENAHAVÍS POR EDAD Y
NACIONALIDAD

Edad	Censo de 2001		Padrón 2006	
	Españoles	Extranjeros	Españoles	Extranjeros
0 a 14	223	47	296	220
15 a 64	784	280	991	952
65 y más	94	85	132	269
Total	1101	412	1.419	1.441
0 a 14 (%)	20,3	11,4	20,9	15,3
15 a 64 (%)	71,8	67,9	69,8	66,1
65 y más (%)	8,5	20,6	9,3	18,7
Total (%)	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: I.N.E. Padrón Municipal. Elaboración propia

Dada la importancia que tiene la estructura por edad en el tamaño y por tanto en el número de hogares, para poder calcular el número de hogares existentes en 2006 hay que tener en cuenta su composición por edad. Benahavís tenía en el año 2001 una población joven con más niños que ancianos; esta juventud era la característica de su grupo más numeroso todavía a comienzos de siglo, los españoles, mientras que los extranjeros llegados hasta entonces y censados eran en su mayoría europeos con una fuerte proporción de jubilados. En 2006 los españoles residentes en Benahavís han aumentado en más de trescientos y han envejecido ligeramente su estructura por edad, mientras que los extranjeros que se han incrementado en más de mil han rejuvenecido su estructura por edad se han empadronado una cantidad apreciable de familias de adultos jóvenes con sus hijos que han venido a residir y trabajar. Como ha ocurrido en otras zonas españolas (Gonzalez Enríquez 2008), la existencia de una gran comunidad de extranjeros jubilados ha creado un mercado de trabajo específico para sus connacionales.

Estos cambios en la estructura por edad de cada uno de los colectivos residentes en Benahavís desaconsejan utilizar en 2006 el tamaño medio del hogar de 2001 de forma general, en principio por el peso que representan los extranjeros y además porque posiblemente se debe de haber ampliado el tamaño medio del hogar entre los extranjeros empadronados al registrarse cada vez más la inmigración de familias con hijos.

La forma de tener en cuenta la influencia de los cambios de la estructura por edad en el tamaño medio de los hogares es mediante las tasas de jefatura

del hogar por edad²¹. Se han calculado estas tasas para los colectivos de españoles y extranjeros en 2001 considerando como hemos justificado anteriormente la hipótesis más probable²²; además las tasas de jefatura de hogar según nacionalidad las consideramos simplemente como frecuencia con la que en cada edad y nacionalidad pueden aparecer cabezas de familia. A partir de estas tasas de jefatura del hogar y basándonos en el *método de la tasa constante* (Vinuesa 1.994) se ha aplicado estas tasas a la población de españoles y de extranjeros empadronados en 2006. Con esta operación el resultado es el número de “cabezas de familia” o sea el número de hogares, lo que nos permite calcular a continuación su hipotético tamaño medio.

CUADRO Nº 8
CÁLCULO DE NÚMERO DE HOGARES DE LA POBLACIÓN
EMPADRONADA 2006

	Se mantiene tamaño medio del hogar total de 2001 (2,53)	Se mantiene tamaño medio del hogar de 2001 según nacionalidad		Se mantienen tasas de jefatura del hogar	
		Hogares	T. medio	Hogares	T. medio
Españoles	620	555	(2,82)	580	(2,70)
Extranjeros	758	971	(1,97)	923	(2,07)
Total	1.379	1.527	(2,28)	1.503	(2,32)

Fuente: I.N.E. Elaboración propia

Se han ofrecido todos los cálculos sobre cual podría ser el número de hogares si se mantiene el tamaño medio del hogar de 2001 (1.379 hogares) o si se mantienen el tamaño medio que presentaban en 2001 cada colectivo de españoles y extranjeros (1.527 hogares), pero se propone que el cálculo más ajustado a la composición por edad de la población es por medio de las tasas de jefatura del hogar (1.503 hogares) y que por tanto ese, 1.503, es el número de viviendas ocupadas por la población empadronada. Se las restamos a las viviendas totales (4.922) y el saldo es de 3.419 viviendas a las que podemos dar el mismo tratamiento que a las viviendas secundarias del Censo de 2.001 como posible vivienda en la que reside la población no empadronada.

21. *Tasa de jefatura del hogar* es la proporción entre el número de personas de referencia a la edad x y el total de población de edad x

22. Aquellos hogares en los que la persona de referencia es extranjera está compuesto por extranjeros y a la inversa los hogares con persona de referencia española está compuesto por españoles

4.3. Nivel medio de ocupación de las viviendas secundarias por los jubilados extranjeros residentes no empadronados y los turistas residenciales

A partir de las viviendas secundarias del Censo de 2001 y de las viviendas consideradas secundarias en 2006 podemos calcular el nivel medio de ocupación que suponen la propuesta de los autores respecto al número de jubilados extranjeros residentes no empadronados y de “turistas residenciales-2ª residencia”.

CUADRO Nº 9
CÁLCULOS NIVEL MEDIO DE OCUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS
POR LA POBLACIÓN NO EMPADRONADA

Propuestas jubilados residentes no empadronados (octubre-mayo)	2001			2006		
	Población media	Viviendas secundarias	Nivel medio de ocupación	Población	Viviendas	Nivel medio de ocupación
A	3686	2097	1,76	4659	3419	1,36
B	2652	2097	1,26	3145	3419	0,92
C	3837	2097	1,83	5301	3419	1,55
D	2803	2097	1,34	3787	3419	1,11
	2001			2006		
Julio-agosto residentes no empadronados + turistas en viviendas	Población media	Viviendas secundarias	Nivel medio de ocupación	Población	Viviendas	Nivel medio de ocupación
A	5459	2097	2,60	8196	3419	2,40
B	4127	2097	1,97	6081	3419	1,78
C	5510	2097	2,63	8451	3419	2,47
D	4178	2097	1,99	6336	3419	1,85

Fuente: Censo (I.N.E.) e Impuesto de Bienes Inmuebles (Ayuntamiento de Benahavís). Elaboración propia

A la vista de los resultados sobre nivel medio de ocupación creemos que resulta factible que los cálculos realizados sobre población no empadronada sean los que ocupen las viviendas que podemos denominar secundarias:

- a) En la época de máxima ocupación del verano (julio y agosto) el nivel medio de ocupación de las viviendas secundarias responde a los prototipos que presenta la población empadronada:

- en 2001 el nivel medio de ocupación de la vivienda por la *población no empadronada alojada en viviendas* oscila entre 1,97 y 2,63 y ese mismo año el tamaño medio del hogar de la población censada oscilaba entre 1,97 los hogares extranjeros y 2,82 los hogares españoles resultando el medio total de 2,53.
- En 2006 el nivel medio de ocupación de la vivienda por la *población no empadronada alojada en viviendas* oscilan entre 1,78 y 2,47 y el tamaño medio del hogar de la población empadronada puede oscilar entre 2,07 los extranjeros y 2,70 los españoles, situándose el medio total en 2,32.

Si en julio y agosto se puede producir la ocupación casi total del parque inmobiliario es porque se agrega la presencia de los “turistas residenciales-2ª residencia”.

- b) Con la población jubilada residente no empadronada que proponemos (media de octubre a mayo) se produce un nivel medio de ocupación de la vivienda inferiores a los observados en la población empadronada al oscilar de 1,83 a 1,26 en 2001 y de 1,55 a 0,92 en 2006. Este bajo nivel de ocupación medio de la vivienda es lógico en principio porque faltan los adultos acompañados posiblemente por sus hijos que vienen en verano como “turistas residenciales-2ª residencia”, pero también se produce este bajo nivel de ocupación de las viviendas al tratarse en una alta proporción de una población envejecida, es decir una población que se agrupa en hogares de uno o dos miembros que además en muchos casos todavía mantiene vivienda, familia o intereses económicos o de prestación social en su país de origen lo que les lleva a retornar en estancias de corta duración.

4.4. Propuesta sobre jubilados extranjeros residentes no empadronados y “turistas residenciales-2ª residencia” en Benahavís

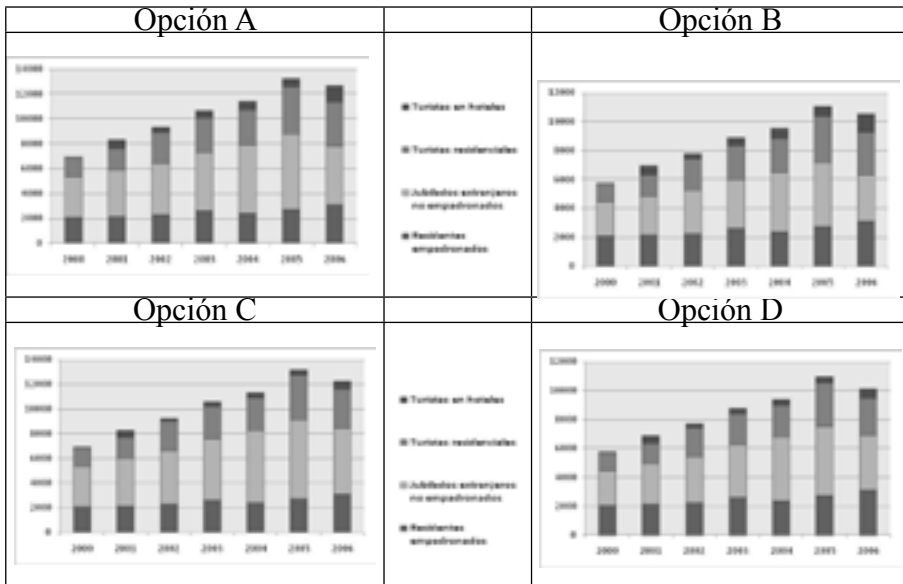
Para apoyar nuestra propuesta final deseamos recordar:

- 1) En primer lugar, que el fuerte crecimiento de la población empadronada en Benahavís en este siglo XXI se ha debido fundamentalmente a la inmigración de extranjeros. Estos extranjeros, que se han ido empadronando, han sido en parte ancianos pero mayoritariamente han sido adultos jóvenes con sus hijos, es decir se han registrado aquellos que trabajan y que tienen su familia aquí y a los que les interesa normalizar sus relaciones con la administración para el acceso a los diferentes servicios educativos, sanitarios y sociales.

- 2) En segundo lugar, es necesario recordar que los extranjeros censados en 2001 mayoritariamente tienen en Benahavís su única residencia y solo un 9,2% tienen y utilizan temporalmente una segunda residencia en el extranjero.

De estas características se deduce que hasta ahora se han ido empadronando mayoritariamente aquellos extranjeros a los que les interesa registrarse y que suelen tener un proyecto migratorio de residencia permanente. Estos dos hechos apoyan la hipótesis de que la *población no empadronada alojada en viviendas* que se ha medido (media de octubre a mayo) se trata de subregistro de migrantes retirados residentes en Benahavís, a los que no interesa o no reporta ningún beneficio estar inscritos en el Padrón, y que posiblemente realizan estancias cortas en su país de origen donde todavía pueden contar con familia, vivienda o intereses económicos o de prestaciones sociales. La diferencia entre estos y el máximo estival (media de julio y agosto) nos daría a la presencia de “turistas residenciales-2ª residencia”.

EVALUACIÓN DE LA POBLACIÓN REAL DE BENAHAVÍS



CUADRO Nº 10
PROPUESTAS SOBRE JUBILADOS EXTRANJEROS NO
EMPADRONADOS Y TURISTAS EN BENAHAVÍS

Año	Residentes empadronados	Opción A			Opción B		
		Jubilados extranjeros no empadronados	Turistas residenciales	Turistas en hotel	Jubilados extranjeros no empadronados	Turistas residenciales	Turistas en hotel
2000	2093	3245	1566	17	2353	1304	17
2001	2154	3686	1773	712	2652	1475	654
2002	2264	4104	2553	408	2975	2127	408
2003	2641	4643	2797	596	3335	2313	596
2004	2385	5500	2844	686	4075	2358	686
2005	2742	6009	3832	686	4438	3189	686
2006	3134	4659	3537	1316	3145	2937	1316
Año	Residentes empadronados	Opción C			Opción D		
		Jubilados extranjeros no empadronados	Turistas residenciales	Turistas en hotel	Jubilados extranjeros no empadronados	Turistas residenciales	Turistas en hotel
2000	2093	3251	1563	12	2359	1300	12
2001	2154	3837	1672	597	2803	1374	540
2002	2264	4295	2433	272	3166	2007	271
2003	2641	4913	2631	389	3605	2146	388
2004	2385	5836	2661	410	4411	2175	410
2005	2742	6350	3637	411	4779	2994	411
2006	3134	5301	3150	638	3787	2549	638

Fuente: I.N.E. Padrón Municipal Elaboración propia

5. REFLEXIONES FINALES

A modo de conclusión, parece conveniente situar este experimento en el debate sobre los flujos turísticos y/o migratorios y proponer las aplicaciones de la propuesta.

Esta investigación no pretende resolver las interrogantes sobre la función, el carácter o las motivaciones que tiene los extranjeros jubilados para estar una larga estancia en espacios con un predominio de la función turística.

Incluso en las raíces científicas de los autores, y por tanto su enfoque ante un fenómeno territorial²³, surgen notables diferencias y debates internos que nos han hecho replantear nuestros criterios y avanzar en las metodologías gracias a la combinación de ambas formaciones.

Lo que sin duda es importante, es resolver el problema de la cuantificación de las personas que hacen uso de un territorio, porque aquí las cuestiones en juego trascienden del debate de raíz teórica y se sitúa en el terreno de la gestión diaria de un espacio, la resolución de problemas concretos, por ejemplo, el inicio de esta investigación es el encargo de los redactores de un P.G.O.U. al tener que planificar la estructura urbana de un territorio y saber, por la experiencia, que no pueden tener en cuenta solo a la población empadronada. Ante este reto se unificaron metodologías distintas con un mismo fin.

Las aplicaciones de poner en marcha esta propuesta son variadas, la posibilidad que tienen las administraciones locales de poder cuantificar mes a mes la población real y con ello prever equipamientos, zonas de congestión, ser un argumento para reclamar políticas acorde con las cifras reales; incluso que otras administraciones superiores se propongan la contención de este “tsunami urbanizador” (Fernández 2006) tan responsable del momento actual de crisis económica con graves repercusiones para todo el sistema. La constatación cuantitativa del modelo inmobiliario-turístico puesto en marcha, tiene otras repercusiones sociales, económicas y ambientales nada despreciables (Huete 2008, Fernández 2006, López et al. 2005, Navarro 2005) que no son objeto de esta investigación pero la cuantificación de la población real puede ayudar a establecer modelos cuantitativos que arrojen luz sobre los límites del crecimiento con el fin de repensar el sistema que tiene como “máxima” que crecer siempre es bueno (Latouche 2009).

Por último, no es necesario decir que la metodológica esbozada en este artículo debe ser confirmada por una mayor cantidad de experimentos, y con otras aportaciones de la comunidad científica, mejorar la propuesta, ese es el propósito de los autores.

23. Carmen Carvajal formación en Geografía de la Población y Enrique Navarro en Geografía del Turismo.

BIBLIOGRAFÍA

- BARBAZA, Y. (1966): *Le paysage humain de la Costa Brava*, A. Colín, París.
- CARVAJAL, C. (2007): “La población de la provincia de Málaga”, en AURIOLES, J. y PAREJO, A. (Coord.): *La economía de la provincia de Málaga*, Fundación Cajamar, 213-59.
- CASADO, M. A. (2001): *De turistas a residentes: la migración internacional de retirados en España*, Tesis doctoral, Universidad de Alicante.
- CASADO, M.A. y RODRÍGUEZ, V. (2002): “La migración internacional de retirados en España: limitaciones de las fuentes de información” *Estudios Geográficos* LXIII, 533-58.
- ESCUELA UNIVERSITARIA POLITECNICA DE GERONA (1987): *Estudi Estadístic informàtic de l'índex ocupacional. 1987,1988*, Patronat de Turisme Costa Brava, Gerona.
- ECHEZARRETA, M. (Dir) (2005): *El lugar europeo de retiro*, Ed. Comares, Granada.
- FERNÁNDEZ CORDÓN, J.A. (1993): *Movilidad de la población en Andalucía 1891-1990*, Junta de Andalucía.
- GONZALES ENRIQUEZ, C. (2008): “Los otros inmigrantes: los europeos comunitarios de países ricos”, Documento de Trabajo 37 /2008, Real Instituto Elcano.
- GUSTAFSON, P. (2002): “Tourism and seasonal retirement migration”, *Annals of Tourism Research* 29 (4), 889-918.
- HUBER, A. (2000): “La migración internacional de la tercera edad. El caso de los jubilados europeos en la Costa Blanca (Alicante): problemas de plazas en residencias”, en *II Congreso sobre inmigración en España. España y las migraciones internacionales en el cambio de siglo*.
- HUETE NIEVES, R. (2008): “Tendencias del turismo residencial”, en *El Periplo Sustentable*, 65-87.
- HUETE NIEVES, R., MANTECÓN TERÁN, A y MAZÓN MARTINEZ, T (2008): “¿De qué hablamos cuando hablamos de turismo residencial?”, *Cuadernos de Turismo* 22, 101-21.
- JURDAO ARRONES, F. (1979): *España en venta: compra de suelo por extranjeros y colonización de campesinos en al Costa del Sol*, Ediciones Endymión, Madrid.
- LARDIÉS BOSQUE, R. (2004): “La decisión de emigrar desde la gran ciudad en la vejez: ¿porqué cambiar el lugar de residencia?”, en *XI Congreso de la Población Española. Envejecimiento, despoblación y territorio*, León.
- LÓPEZ OLIVARES, ANTÓN CLAVÉ, NAVARRO JURADO, PERILLA DEL ÁLAMO y SASTRE ALBERTI (2005): “Cambios y transformaciones en el actual modelo turístico de España”, *Annals of Tourism Research en Español* 7 (2), 423-46.
- MATEU i LLADRÓ, J. (2003): “Turismo residencial y dispersión urbana en Mallorca (Illes Balears). Un ensayo metodològic en el municipi de Pollensa”, *Estudios Turísticos* 155-156, 197-218.
- NAVARRO JURADO, E. (2006): “La expansión y exportación del modelo residencial-turístico a espacios no costeros: el caso de la provincia de Málaga”, en AR-

- TIGUES, A. et alii (Ed.): *Los procesos urbanos postfordistas*, Actas del VIII Coloquio y Jornadas de Campo de Geografía Urbana, 371-82.
- NAVARRO JURADO, E. (2005): "Indicadores para la evaluación de la capacidad de carga turística", *Annals of Tourism Research en Español* 7 (2), 397-422.
- NAVARRO JURADO, E. (2003): *¿Puede seguir creciendo la Costa del Sol? Indicadores de saturación de un destino turístico*, CEDMA, Málaga.
- NAVARRO JURADO, E. (1998): "Métodos de estimación de la carga turística: estado de la cuestión", *Baetica* 20, 177-192.
- O'REILLY, K. (2000): *The British on the Costa del Sol. Transnational identities and local communities*, Routledge, Londres.
- PANIAGUA, A. (1991): "Migración de noreuropeos retirados en España: el caso británico", *Revista Española de Geriatria y Gerontología* 26, 255-66.
- RAYA MELLADO, P. (2003): "El turismo residencial en el litoral andaluz", *Estudios Turísticos* 155-156, 179-96.
- RODRÍGUEZ, V. (2006): "Conceptos y medidas de la movilidad de retirados en España" en *X Congreso de la Población Española*. Migraciones, movilidad y territorio, Pamplona.
- RODRÍGUEZ, V. (2004): "Turismo residencial y migración de jubilados", *Mediterráneo Económico* 5, 233-53.
- RODRÍGUEZ, V.; CASADO DÍAZ, M.A. y HUBER, A. (Eds.) (2005): *La migración de europeos retirados en España*, Servicio de publicaciones del CSIC, Madrid.
- RODRIGUEZ, V. et alii (1998): "European retirees on the Costa del Sol: a cross-national comparison", *Internacional Journal of Population Geography* 4 (2), 183-200.
- ROS TONDA, J. (2003): "Aproximación al turismo residencial español", *Estudios Turísticos* 155-156, 71-88.
- SALVA TOMÁS, P. (2009): "El turismo como transformador del territorio" en *España y el Mediterráneo. Una reflexión desde la geografía española*. Aportación española al XXXI Congreso de la Unión Geográfica Internacional.
- SARRAMEA, J. (1981): "Estimation de la fréquentation touristique d'une station (deux éléments d'enquêtes appliqués á Fréjus-Saint Raphaël)", *Méditerranée* 1.
- SOLSONA MONZONÍS, J; MARTÍNEZ F.J. y PAULS, A.J. (2003): "Las viviendas familiares y su uso turístico en la Comunidad Valenciana", *Estudios Turísticos* 155-156, 159-78.
- SOPDE (1997): *El turismo residencial y de segunda residencia en la provincia de Málaga*, Diputación Provincial de Málaga.
- TORRES BERNIER, E. (2003): "El turismo residenciado y sus efectos en los destinos turísticos", *Estudios Turísticos* 155-156, 45-70.
- VALENZUELA, M. (2006): "Cambio turístico y nuevos horizontes residenciales", en ARTIGUES, A. et alii (Ed.): *Los procesos urbanos postfordistas*, Actas del VIII Coloquio y Jornadas de Campo de Geografía Urbana, 261-302.
- VINUESA, J. et alii (1994): *Demografía. Análisis y proyecciones*, Ed. Síntesis Colección Espacios y Sociedades.
- WILLIAMS, A., and C. HALL (2000): "Tourism and Migration: New Relationships Between Production and Consumption", *Tourism Geographies* 2, 5-27.

WILLIAMS, AM.; RUSSELL K.; WARNES A. y PATTERSON, G (2000): "Tourism and international retirement migration: new forms of an old relationship in southern Europe", *Tourism Geographies* 2 (1), 28-49.