

# HOGARES Y VIVIENDAS EN LA PROSPECCIÓN DEMOGRÁFICA DE LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

CARMEN OCAÑA OCAÑA

## RESUMEN

La proyección demográfica es una herramienta habitual en la planificación urbanística. Con frecuencia sus resultados se manejan como una variable independiente con la que se justifican nuevos desarrollos urbanos. En la realidad, las relaciones entre crecimiento demográfico y urbano, son mucho más complejas, y existen claras interconexiones en ambos sentidos. El trabajo analiza dos aspectos concretos que deben considerarse en la prospección demográfica para la planificación urbanística. En primer lugar, la importancia que debe concederse a la proyección de los hogares. En segundo lugar, se considera como la propia urbanización, más concretamente del mercado de la vivienda, puede afectar la evolución demográfica.

## ABSTRACT

The demographic projection is a habitual tool in the urban planning. Frequently their results are handled as an independent variable with which new urban developments are justified. Actually, the relations between population and urban growth are much more complex, existing clear interconnections in both senses. This work analyzes two concrete aspects that must be considered in the demographic prospecting for the city planning. First, the importance that must be granted to the households projection. Second, it is considered how the own urbanization and more concretely the house market can affect the demographic evolution.

## 1. LA PROSPECCIÓN DEMOGRÁFICA EN LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

La relación natural entre crecimiento demográfico y crecimiento urbano ha vinculado estrechamente, los estudios de prospección demográfica y los trabajos de planificación urbana<sup>1</sup>.

La importancia que se concede a los estudios de prospección demográfica en la planificación urbanística radica principalmente, aunque no de manera única, en el papel que juega el crecimiento de la población en las propuestas de los nuevos desarrollos urbanos. Habitualmente éstas se establecen en función de las necesidades de viviendas o empleos, inherentes al incremento demográfico, que justifican la calificación de suelos para usos residenciales o productivos, así como los exigidos por los sistemas generales en función a su vez de este pronóstico de población y actividad.

Los procedimientos estadísticos de mayor o menor complejidad para llegar a esta estimación del crecimiento constituyen los métodos de proyección. Cualquiera de ellos consiste en estimar la posible población de un momento futuro (el horizonte de la proyección) proyectando en el tiempo un determinado crecimiento. Puede hacerse aplicando sencillamente unas tasas de crecimiento anual (de acuerdo, generalmente, a alguna función estadística que permita controlar los trazos de la curva de crecimiento) que es el método más elemental. O bien derivándolas de la proyección de cada componente del crecimiento, natalidad, mortalidad y movilidad migratoria, de acuerdo a la estimación de unas pautas de evolución previsibles.

Los trabajos de prospección demográfica necesitan una visión amplia de los problemas demográficos y sociales. La prospección en sentido literal significa la exploración de las posibilidades futuras basada en indicios presentes. Se cimienta en un conocimiento profundo de la estructura y dinámica de la población, con la perspectiva temporal necesaria para ello. Y requiere igualmente emitir una hipótesis de la posible evolución o transformación de las dinámicas observadas. Hipótesis que se fundamentan a su vez en dos pilares complejos: uno, el conocimiento de los modelos demográficos de ámbito más amplio, o más avanzado, que puedan servir de referencia de las tendencias; otro, las condiciones concretas del entorno geográfico (no sólo demográficas, sino sociales o funcionales) de la entidad territorial objeto de esta indagación

1. Desde el campo de la Geografía se han planteado reflexiones muy interesantes sobre el tratamiento de la población en la planificación territorial. Son referencias de interés: VINUESA ANGULO. J: "Análisis geodemográfico y planeamiento urbanístico", *Estudios Geográficos* 219, 1995, 147-68.  
BURRIEL DE ORUETA. E.: "Análisis geodemográfico y planificación territorial en España", *Estudios Geográficos* LXIII 248/249, 2002, 421-68.

sobre el crecimiento, así como sus posibles afecciones por procesos externos, propios de la sociedad global.

La fiabilidad de las proyecciones, si ha sido rigurosamente elaborada, radica menos en los procedimientos operativos y de conocimiento de la población (aunque operativamente se interponen dificultades de información estadística según la dimensión de la población sometida a este examen) como en el acierto al proponer las hipótesis sobre su transformación futura. Incluso en los procedimientos más simples habrá que definir cual es el techo en que se estabilizará el crecimiento, para evitar la anomalía de un crecimiento exponencial que se derivaría de proyectar una tasa de crecimiento constante. En la más elaborada, la proyección por componentes, habrá que emitir hipótesis concretas sobre cómo evolucionará la fecundidad, la esperanza de vida, o la movilidad migratoria.

Una natural incertidumbre gravita sobre tales hipótesis. Menor, como es natural, en el corto y medio plazo que en el plazo largo, y en la coyuntura presente, menor en lo concerniente a la dinámica natural (hay un mayor conocimiento en los comportamientos naturales de las poblaciones), que en la movilidad migratoria. Siempre es ésta de previsión más compleja y particularmente en el momento actual por la importancia que ha adquirido la inmigración económica, con pautas de evolución poco predecibles. La dificultad de apostar por una predicción firme, inclina a plantear escenarios alternativos, dibujados bajo diferentes hipótesis. Sin duda, configurar con acierto estos escenarios es el reto principal de los estudios prospectivos.

El conjunto de estas dificultades no desanima a plantearlos. Puede comprobarse que en los estudios geodemográficos que habitualmente incluyen los documentos de planificación, la proyección demográfica constituye el tema central, siempre presente, pues sirve de justificación, como se ha dicho, para parte importante de sus determinaciones.

La utilidad social de estas prospecciones está fuera de dudas. Tanto es así que, acertadamente, los organismos estadísticos oficiales (el Instituto Nacional de Estadística, a escala estatal, y otros a escala autonómica) repiten periódicamente este ejercicio de prospección para distintas escalas espaciales. En el caso de Andalucía, se cuenta con la proyección con base en 1998 efectuada por el IEA, que viene siendo un referente en los diferentes ámbitos de planificación social y territorial (IEA, 2001).

Cuestión diferente es si la proyección demográfica, o más precisamente el uso que de ella se hace, sea fundamento suficiente para ciertas determinaciones del planeamiento, en concreto, las relativas a la previsión de las necesidades en viviendas. El uso al que se hace referencia es a interpretarlas aisladas de cualquier otra perspectiva no estrictamente demográfica, o manejadas sin atender a otras consideraciones de incidencia claramente comprobable, como

los cambios de las estructuras familiares, o las propias condiciones del mercado de la vivienda que pueden interferir activamente en el crecimiento, alterando los escenarios previstos en el trabajo de prospección demográfica.

## **2. DE LA PROYECCIÓN DEMOGRÁFICA A LA PROSPECCIÓN DE HOGARES**

Tras concretar mediante un ejercicio de proyección demográfica lo más riguroso posible la previsión de población en el horizonte temporal del plan, todavía resta traducir tales cifras de población, en términos de viviendas.

Siendo los hogares el conjunto de personas que comparten y conviven en una misma vivienda, se comprende que sea él número de hogares la referencia específica para dimensionar la demanda. Un cálculo sencillo, la población media por hogar, sirve habitualmente para traducir la población en hogares, y los hogares en necesidades de vivienda.

Sin embargo, el tamaño medio del hogar no es tampoco constante en el tiempo. Precisamente su variación es causante de la desigual evolución del número de habitantes y el número de hogares. Desajuste que se resuelve a favor de los hogares, que vienen creciendo a ritmo mayor que el volumen de población, a medida que reducen su talla media. En España, la relación entre habitantes y hogares ha pasado de 3,25 en 1991 a 2,86 en 2001, según cifras de habitantes y hogares censados. Ello se traduce en un incremento de los hogares cercano casi al 20%, cuando en realidad la población presenta un crecimiento de sólo el 5% entre los dos censos.

Este desajuste de crecimiento se hace especialmente manifiesto cuando se observa sobre poblaciones de escaso crecimiento poblacional o incluso en descenso demográfico. Sirva de ejemplo de este proceso, frecuente en muchas ciudades medias y grandes, la capital granadina. En 1991 contaba con 75.982 hogares y una población censada de 255.212 habitantes; diez años después, la población ha descendido a 240.661 habitantes. Si en 1991 se hubiera previsto esta evolución y realizado la previsión de los hogares de acuerdo al tamaño medio del momento, se habría estimado que en 2001 existirían cuatro mil hogares menos. La evolución real ha sido muy diferente. A pesar del descenso demográfico, en 2001 se censaron en Granada 81.598 hogares, 5.615 más que en 1991.

**CUADRO 1**  
**ESTRUCTURA DE LOS HOGARES EN ESPAÑA POR NÚMERO DE MIEMBROS**

Componentes del hogar	1991		2001		% Variación
	Número	%	Número	%	
1 persona	1.581.307	13,34	2.876.572	20,28	81,91
2 personas	2.754.017	23,24	3.582.177	25,25	30,07
3 personas	2.437.772	20,57	3.004.375	21,18	23,24
4 personas	2.728.736	23,02	3.048.274	21,49	11,71
5 personas	1.401.133	11,82	1.099.963	7,75	-21,49
6 personas	602.423	5,08	366.248	2,58	-39,20
7 o más personas	346.687	2,93	209.560	1,48	-39,55
Total	11.852.075	100	14.187.169	100	19,70

Fuente: Censo de Población de 1991 y 2001

La evolución reciente desaconseja mantener como una constante el tamaño medio del hogar, como se ha visto a propósito de Granada, o como de manera general se puede observar en el conjunto de la población española. La cuestión es prever cual será su evolución.

La disminución de la talla media del hogar es la expresión de cambios diversos que afectan a los tipos de hogares o a los modelos de familia<sup>2</sup>. No es únicamente consecuencia de la reducción del número de hijos por familia, como espontáneamente se piensa por haber sido el factor capital en la evolución histórica de los hogares, en consonancia con el descenso de la fecundidad. Es también, en especial en la etapa reciente, efecto de la transformación más amplia de los modelos de familias y de hogares. Se reduce, por una parte,

2. No entraremos en la definición de ambos términos, que se aplicaran en el texto en su sentido más común: hogares las personas que conviven en la vivienda; familia aquellas que además tienen relaciones de parentesco, esencialmente de conyugalidad y de consanguinidad en primer grado. Para una mayor precisión en ambas definiciones véase: DURÁN, M. A.: "Hogares y familias: dos conceptos en busca de definición", en IGLESIAS DE USSEL: *Las familias monoparentales en España*, Madrid 1988

la familia extensa que incluye otros miembros familiares a parte de padres e hijos, y aquellas en que en consecuencia conviven varias generaciones; de hecho los hogares de más de cinco miembros disminuyen casi un 40% entre los dos últimos censos. Aumentan otras formas familiares, como las monoparentales, o se multiplican los hogares unipersonales. Son éstos los que han tenido un crecimiento más espectacular: el 81% entre el censo de 1991 y 2001 (véase cuadro 1).

Como la dimensión media es sólo una expresión sintética de una compleja estructura, sondear sobre su futuro, implica indagar en la estructura y dinámica actual de los hogares, y plantear hipótesis sobre su posible evolución.

Uno de los métodos de prospección de los hogares es el conocido como de “propensión” por tomar como referencia la frecuencia o propensión de cada grupo demográfico de pertenecer a una forma de convivencia determinada<sup>3</sup>. Analizando las relaciones de convivencia en un momento dado, se comprobaría por ejemplo, que los menores de cinco años, en una localidad, tanto niños como niñas, serían en casi el 99% hijos en un hogar familiar, de ellos la gran mayoría en hogares con sus dos progenitores, y una proporción mucho más pequeña en hogares monoparentales. Son tales proporciones observadas en una población real las que se entienden como propensión, y son estas propensiones las que se proyectan en el tiempo.

Al proyectarlas se pueden adoptar opciones diferentes. Una es proyectar su evolución de acuerdo a determinados escenarios. La evolución de la sociedad puede hacer variar las propensiones en el tiempo, y pueden proyectarse su evolución según determinadas hipótesis. Por ejemplo, una mejora económica o una más saludable política de vivienda social, puede hacer prever que se acorte la edad de emancipación de los jóvenes, y aumentar en consecuencia la propensión a formar pareja entre los jóvenes de 25 a 30 años. Otra opción de menor complejidad es la de aplicar los mismos valores observados en el punto de partida, a lo largo del periodo de proyección. Esto implica suponer un escenario constante. En este caso la prospección de los hogares se basa en los cambios consecuentes a la transformación futura de la estructura demográfica.

Aunque no es desdeñable la dinámica de los cambios sociales en lo referente a las formas de convivencia, es ya bastante importante el cambio que se deriva sencillamente de la aplicación de las propensiones actuales a las estructuras de edad y sexo que se avecinan. Y es que aun en el supuesto de este escenario constante, es decir, con las mismas propensiones de cada grupo de edad y sexo de convivir en una posición determinada (hijo en una familia, solo en

3. BELL, COOPER y LES (1987): “Household and family Forecasting Models”, *A Review, Commonwealth Department of Housing and Regional Development*. Citado en: IEA: *Hogares y Familias en Andalucía. Evolución y proyección hasta 2016*, Sevilla 2001

un hogar no familiar, ser progenitor conviviendo con hijos etc.) los cambios de la estructura demográfica determinarán variaciones sensibles en el volumen efectivo de los individuos en cada una de esas situaciones (hijos en un hogar, parejas viviendo sin hijos etc.).

La proyección de los hogares tiene una similar dificultad teórica que la proyección demográfica al emitir estas hipótesis, y muchas más dificultades operativas debido a las limitaciones de las fuentes estadísticas.

El problema de las fuentes de información se acrecienta cuando se reduce el ámbito territorial de referencia, el municipal en concreto. Tengase en cuenta que la fuente oficial de la población de una localidad, el registro del Padrón de habitantes, sólo consigna las personas que conviven en una vivienda, pero no las posibles relaciones de convivencia o los lazos familiares de los miembros. Otras fuentes estadísticas (como la EPA) de interés para completar la información, son encuestas que no se explotan a nivel local. No extraña, por ello, que la prospección de los hogares no sea un tema demasiado atendido en los análisis geodemográficos dentro de la planificación urbanística.

Con tales limitaciones parece justificado recurrir a extropolar dichas propensiones desde un ámbito poblacional más extenso, sea por ejemplo la comunidad autónoma o el conjunto de la población española. La extraoplación es siempre un ejercicio insatisfactorio, sin embargo, las pautas en las relaciones de convivencia pueden responder a rasgos sociológicos relativamente genéricos para un país o una región. A pesar de estas reservas, explorar la composición de los hogares, resulta de una utilidad extraordinaria en la aplicación de la proyección demográfica al planeamiento.

Lo intentaremos poner de manifiesto a través de un ejemplo concreto: la proyección de los hogares del Área Urbana de Málaga, extrapolando en el cálculo de las propensiones, las calculadas para el conjunto de la población andaluza<sup>4</sup>.

El proceso seguido consta de dos fases:

- a) Primera: clasificar a los individuos según las relaciones de convivencia (tipología representada en el cuadro ), extrapolando las propensiones observada en el conjunto de la población andaluza, a las estructuras

4. 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, que 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 muestra la elevada dificultad del tratamiento de este tema con las fuentes estadísticas disponibles. Realiza la proyección considerando dos escenarios, uno de ellos constante, que se reproduce en esta aplicación. Véase:

IEA: Hogares y Familias en Andalucía. Evolución y proyección hasta 2016. Sevilla 2001.

demográficas del Área Urbana de Málaga en el presente y en el horizonte de la proyección.

- b) Segunda: deducir de las respectivas distribuciones el número y tamaño medio de los hogares resultantes.

**CUADRO 2**

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

En el primer paso se han tomado como referencia las pirámides de edades del Área Urbana de Málaga según el censo de 2001 y en el horizonte de la proyección, la pirámide de 2016. Dicha pirámide es, a su vez, resultado de una proyección demográfica. En este caso la realizada por el IEA, con base en 1998 y horizonte en el año 2016<sup>5</sup>. Considerando el interés de observar el cambio de los hogares aun en el caso de unas mismas propensiones, simplemente por la evolución demográfica, se ha aplicado la misma propensión a las dos pirámides.

Como resultado de este ejercicio se obtiene la cantidad de individuos que se clasifican en cada forma de convivencia, por grupos quinquenales de edad y sexo, y de la comparación de las dos fechas se desprende la diferente estructura en las formas de convivencia que se asocian simplemente al cambio en la estructura demográfica.

5. IEA: *Proyección de la Población de Andalucía 1998-2051*, Sevilla 2000.

**CUADRO 5**  
**DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN TOTAL EN 2001 POR TIPO Y POSICIÓN EN EL HOGAR**

Tipología de hogares		Posición en el hogar		
		Pivote	Hijo	Otros
Hogares familiares	Pareja con hijos	231.093	258.024	25.085
	Padre/madre con hijos	24.330		
	Pareja sin hijos	71.177		
Hogares no familiares	Unipersonales			38.216
	Pluripersonales			9.586
Total		326.603	258.024	72.889

**CUADRO 6**  
**DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN TOTAL EN 2016 POR TIPO Y POSICIÓN EN EL HOGAR**

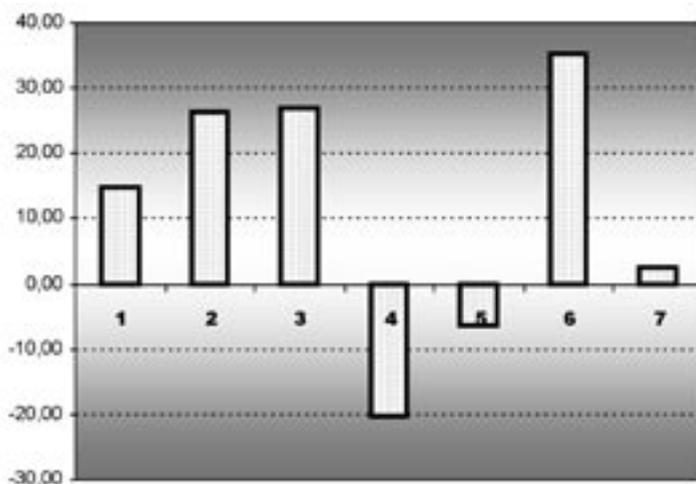
Tipología de hogares		Posición en el hogar		
		Pivote	Hijo	Otros
Hogares familiares	Pareja con hijos	265.515	205.352	23.405
	Padre/madre con hijos	30.888		
	Pareja sin hijos	89.874		
Hogares no familiares	Unipersonales			51.664
	Pluripersonales			9.818
Total		386.276	205.352	84.857

En los cuadros 5 y 6 se presenta el resumen de esos resultados: el total de individuos en cada forma de convivencia estimados en 2001 y proyectados en el año 2016. Aunque de manera simplificada, estas cifras permiten entrever la importancia de tales cambios. Dos destacan especialmente: por una parte, el incremento tan importante de los individuos que encabezan los hogares fa-

miliares, en contraposición al descenso tan sensible de los hijos que conviven en ellos; por otra parte, es igualmente significativo el incremento considerable de los individuos en hogares unipersonales.

El sentido de estas variaciones previsible con el cambio de la pirámide de población, se ha reflejado en el gráfico 1.

**GRÁFICO I**  
**CAMBIO EN LA COMPOSICIÓN DE LA POBLACIÓN EN HOGARES (% DE VALORACION ENTRE 2001 Y 2016)**



Hogares

Familiares

1. Parejas con hijos
2. Parejas sin hijos
3. Padre /madre con hijos
4. Hijos
5. Otros miembros

No familiares

6. Unipersonal
7. Pluripersonal

En un segundo paso, partiendo de los datos precedentes relativos a la clasificación de los individuos en estas formas de convivencia, se desprende el número de hogares y la dimensión media del hogar<sup>6</sup>. El resultado se recoge en el cuadro 7 y en los gráficos adjuntos (gráficos 2 y 3).

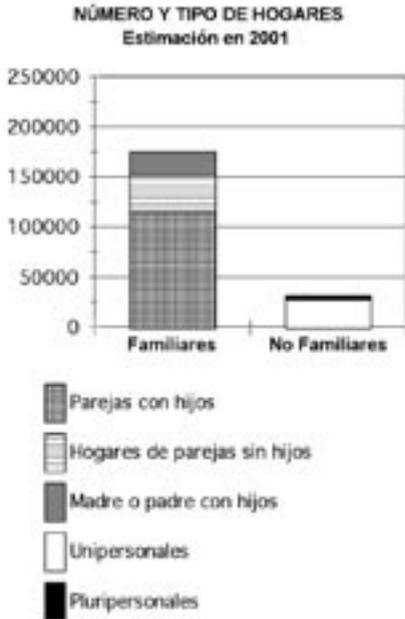
**CUADRO 7**  
**NÚMERO DE HOGARES EN 2001 Y PROYECTADOS EN 2016**

TIPO		Número en 2001 (estimación)	Número en 2016 (proyección)
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

6. El cómputo es como sigue:

a) 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; b) El número de hogares cuyo pivote es un padre o madre sólo, con hijos, equivale al de individuos pivotes en esta situación; c) En el caso de los hogares no familiares, en los unipersonales cada individuo en esta situación genera un hogar, y los pluripersonales se calculan estimando una dimensión media (en este caso 2,5) y dividiendo por esa cifra el número de personas clasificadas en esta forma de convivencia.

**GRÁFICO 2**



**GRAFICO 3**



Volviendo al eje principal, la aplicación de la proyección demográfica en la planificación urbanística, el ejercicio anterior permite mostrar fehacientemente la necesidad de que la proyección demográfica derive de alguna manera hacia la proyección de los hogares.

La proyección demográfica del Área Urbana de Málaga tomada como base para este ejercicio, preveía un incremento demográfico moderado<sup>7</sup>, unos 30.000 habitantes en el periodo 2001 a 2016. Fácilmente sobre esta base, sin indagar en la proyección de los hogares, se habría estimado de acuerdo a la dimensión media del momento, un crecimiento del orden de 10.000 hogares.

7. Los fenómenos posteriores, la inmigración en concreto, han hecho que en el tiempo ya transcurrido la realidad haya sobrepasado el crecimiento estimado con base en 1998. Las poblaciones proyectadas son las siguientes:

Resultados de la proyección de la población de Málaga y su área urbana (IEA)					
	1998	2001	2006	2011	2016
Habitantes	642.307	646.454	655.408	666.540	676.766

La previsión a la que ha conducido el ejercicio de proyección es muy diferente, y simplemente se ha contemplado el cambio en la estructura demográfica. El volumen de hogares que se desprende de asociar la estructura actual de convivencia en hogares, a la población futura con su específica estructura demográfica, podría implicar, como se ha visto, un aumento de más de 46.000.

**CUADRO 8**  
**NÚMERO DE HOGARES Y TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR, 2001 Y 2016. ÁREA URBANA DE MÁLAGA**

	2001	2016
Tamaño medio del hogar familiar	3,47	2,95
Tamaño medio del hogar no familiar	1,13	1,10
Tamaño medio de todos los hogares	3,0	2,56
Número de Hogares totales	217.680	264.441

El error en la previsión que concierne al tamaño del hogar podría en teoría condicionar el acierto de las previsiones en el planeamiento urbanístico, por el relativo mecanicismo que rige las relaciones entre las necesidades previstas en materia de viviendas y otras determinaciones del planeamiento. A pesar de ello, no es infrecuente que a un arduo trabajo de prospección demográfica, siga sin embargo una aplicación puramente mecánica de cálculo de los hogares, reproduciendo la talla media de habitantes/hogar observada en el momento. En este paso se frustra en gran medida la utilidad del esfuerzo realizado en la fase de prospección demográfica.

### **3. LA VIVIENDA EN LA PROSPECCIÓN DEMOGRÁFICA**

Así como existe una amplia costumbre de cuestionarse la incidencia de la evolución demográfica en los desarrollos físicos de las ciudades, que justifica la asociación entre proyección y urbanística, existe un menor acuerdo en plantear la incidencia del planeamiento en la evolución demográfica, a pesar de que uno de los objetivos del mismo según quedaba recogido en el preámbulo de la primera ley del suelo española, era precisamente la reconducción de los asentamientos de la población en el espacio.

La escasa atención prestada a la incidencia de la planificación en los crecimientos poblacionales, se asocia a la consideración habitual de la población en el planeamiento como la variable independiente. Los comentarios que si-

guen pretenden llamar la atención sobre las interrelaciones existentes, concretando la observación a un aspecto de la cuestión, el modo en que el mercado de la vivienda gravita sobre la evolución demográfica, y añadidamente por la complejidad de este mercado, la dificultad de identificar la futura demanda con la población proyectada.

En primer lugar nos referiremos a su influencia en el crecimiento demográfico de las poblaciones, por lo que el mercado de la vivienda debe ser considerado entre los factores con las que se construyen las hipótesis de la proyección.

El análisis del presente muestra fehacientemente que el ajuste entre población y vivienda está interferido por múltiples factores. Las características de la oferta, en cantidad y tipología, y esencialmente en precio, no tienen siempre una correspondencia adecuada a las características de la demanda. El desajuste afecta severamente a determinados segmentos de la demanda potencial. Es el caso, por ejemplo, de los jóvenes. De ahí que el acceso a la vivienda se considere en nuestros días un problema social.

Tales problemas tienen importantes implicaciones demográficas. Este desajuste sin duda interfiere con comportamientos sociales de máxima importancia en la evolución de los hogares. Sea por ejemplo el retraso en la edad de emancipación, la dificultad genérica de formar una nueva familia, o en concreto el retraso en la edad del matrimonio.

Este tipo de procesos incide como es natural en componentes del crecimiento demográfico. El retraso en la edad del matrimonio o en la emancipación, es un factor en la explicación del aumento del retraso en la edad de la maternidad. La edad más avanzada en que se tiene el primer hijo, condiciona a su vez la reducción de nacimientos de orden tercero o cuarto. Aunque no se pretende afirmar que sea en el problema de la vivienda donde radica la explicación del proceso genérico de reducción de la descendencia final, tampoco hay que ignorar su incidencia. Como tampoco dejará de incidir la reducción del tamaño de la vivienda en los modelos de hogares, pues aunque se están justificando como una respuesta a estos modelos (viviendas más pequeñas para hogares con menor número de miembros), en realidad es el mecanismo por el cual se acerca la oferta a la capacidad económica de la demanda. De modo que puede interpretarse más como un factor de cambio en la estructura de los hogares, que como una adaptación a ella.

Podrían ponerse otros ejemplos, pero la idea es suficientemente básica: la evolución demográfica es expresión de múltiples factores sociales y territoriales, y estos apuntes son suficientes para llamar la atención sobre la inclusión entre ellos del tema de la vivienda.

Concretando un poco esta observación a cómo puede desvirtuar la proyección demográfica, hemos de llegar a un tema clave que es el de la movi-

lidad residencial. Cualquier previsión demográfica, realizada de espaldas al mercado de la vivienda, puede quedar muy desajustada de la evolución real de la población, si el desequilibrio del mercado llega a generar una movilidad residencial que técnicamente se traduzca en movilidad migratoria.

Es una realidad muy familiar porque está en nuestro entorno. Los sectores de la demanda, por ejemplo nuevamente los jóvenes (de hecho son los que en mayor medida generan nuevos hogares) que no encuentran cabida en la oferta de viviendas de una localidad, buscarán su satisfacción en otros mercados limítrofes. Esta movilidad residencial se transforma en movilidad migratoria si el asentamiento se produce finalmente fuera del municipio, a pesar de que para el desplazado el municipio de origen siga siendo donde trabaje o incluso donde realice parte esencial de sus actividades de ocio y consumo.

La circunstancia descrita, mera movilidad residencial para el individuo porque no cambia su espacio de vida, que se convierte en migración para la localidad<sup>8</sup>, es un problema de gran envergadura para una correcta proyección demográfica de las localidades comprendidas en espacios metropolitanos, debido a que la función residencial es compartida por términos municipales colindantes, sin que la divisoria municipal marque ninguna frontera sensible en el mercado de la vivienda. También lo es en otras estructuras territoriales, por la amplitud y generalización de los crecimientos suburbanos o periurbanos<sup>9</sup>.

La explicación a esta movilidad residencial, muchas veces poco racional en términos funcionales (alejamiento de la vivienda y el lugar de trabajo; largos desplazamientos diarios; cargas económicas importantes para los individuos y también para la colectividad: infraestructuras, servicios de transportes etc. ) y poco sostenible, radica más en la ventaja de la vivienda que en la atracción de la localización. En definitiva, en gran parte es una mera respuesta a las dificultades de ajuste entre oferta y demanda en la propia localidad.

Los efectos demográficos son importantes: la localidad de acogida crece en población y en dinámica de crecimiento por el segmento de jóvenes familias que asienta. Lo contrario, como es natural, ocurre en la localidad de emisión. El sentido de estos flujos está afectando profundamente la evolución de ciudades y coronas urbanas. El planeamiento urbanístico y el territorial (infraestructuras de comunicación, por ejemplo) tienen mucho que decir en esta evolución.

Desde esta perspectiva, la vivienda dirige en parte el crecimiento, incluso pudiera estar usada como un instrumento de atracción de residentes. Podría plantearse una postura extrema: supeditar la prospección demográfica de las localidades que conforman un mismo espacio funcional a la competitividad de sus desarrollos urbanos respecto a las restantes localidades.

8. LEWIS.J.G.: *Human Migration*, Nueva York 1982.

9. MONCLUS. F.J.: *La ciudad dispersa*, Barcelona 1998.

Sin llegar a este planteamiento (prospección demográfica supeditada a la de los desarrollos urbanos), se advierte sin embargo que en determinadas estructuras territoriales, es en este ámbito supramunicipal, en que se anulan los efectos de la movilidad residencial interior del espacio funcional, donde puede plantearse con más rigor la proyección demográfica en los términos habituales. Por el contrario, en estas condiciones de movilidad residencial, la previsión demográfica de cada uno de los núcleos municipales estaría bastante condicionada por la evolución del mercado de la vivienda.

El segundo aspecto que ponemos a consideración es la incertidumbre de la demanda, en concreto hasta qué punto ésta se puede identificar con la previsión demográfica derivada de la proyección, e interpretada en términos de hogares.

Si se atiende a la estructura presente, existe en España una cifra realmente elevada de viviendas vacías. Son más de tres millones, que representan el 16% de las viviendas familiares. Este stock no puede identificarse sistemáticamente como producto degradado que, por este motivo, esté fuera del mercado, o de uso. Parte importante de estas viviendas (el 18,15%) son de construcción reciente y casi el 50% tenía al censarse menos de 30 años, relativamente jóvenes en el ciclo de vida de cien años que habitualmente se les asigna. A pesar de ello, por algún motivo sus propietarios mantienen inmovilizado este capital.

### **CUADRO 9 ESTRUCTURA DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES EN ESPAÑA**

			TOTAL	%
Viviendas familiares	Principales	Convencionales	14.184.026	67,67
		Alojamientos	3.143	0,015
		TOTAL	14.187.169	67,69
	No principales	Secundarias	3.360.631	16,03
		Vacías	3.106.422	14,82
		TOTAL	6.759.385	32,25
		Otro tipo	292.332	1,39
	TOTAL	TOTAL	20.958.000	100

Fuente: Censo de Viviendas de 2001.INE.

La misma fuente, el censo de 2001, muestra la importante fracción de viviendas familiares que corresponden a segundas residencias. Son algo más que las vacías: 3.360.000 viviendas censadas. Conjuntamente suman un tercio de todas las viviendas familiares.

Las cifras agregadas del conjunto de las poblaciones de España encubren, como es natural, diferencias locales importantes. Sin duda ambas proporciones, y particularmente la de vivienda secundaria, son aún mayores en las localidades litorales y turísticas. Torremolinos nos sirve como ejemplo, entre tantos otros que pudieran seleccionarse, de localidades de estas características: en 2001 censó 34.222 viviendas, de ellas solo la mitad eran principales, el restante 50% estaba constituido a partes iguales por viviendas vacías y secundarias. A pesar de ello sería un error considerar que ésta es una circunstancia localizada en los municipios turísticos, o que no afecta a los municipios rurales<sup>10</sup>. Por motivaciones varias está muy presente en todo tipo de asentamientos (cuadro 10), acentuado incluso en los de menor desarrollo urbano.

Aspectos como los señalados demuestran que a la demanda convencional de vivienda de la población local se añade otro tipo de demanda que puede o no estar ligada a su crecimiento demográfico, y funcionar con cierta independencia de cualquier previsión demográfica.

Por una parte están los meros inversores. En ausencia de una fiscalidad que penalice la vivienda desocupada, la vivienda se ha convertido por su constante revalorización en una opción de inversión ventajosa frente a las clásicas opciones financieras. Por otra parte está la demanda de segundas residencias: es imposible ignorar la duplicidad de demanda que se asocia a la ampliación del número de hogares que disfrutan de una segunda residencia.

En ambos casos, pero esencialmente en lo referente a la vivienda secundaria, la demanda se genera principalmente desde un ámbito geográfico externo a la localidad. Por ejemplo, el 22% de los hogares de la CCAA de Madrid disponen de una segunda residencia, que en el 80% de los casos radica en alguna localidad emplazada fuera de la comunidad madrileña.

A la vista de esta realidad, circunscribir en una localidad la demanda a la generada por la población local, puede inducir a un error de previsión.

Los argumentos manejados en orden a destacar la incidencia de la planificación en el crecimiento, pueden derivar a una interpretación perversa: a mayores propuestas de desarrollo físico, mayores crecimientos poblaciona-

10. Por ejemplo, 24 municipios granadinos tienen una proporción similar a la de Torremolinos, y su identidad geográfica es muy diferente. Son en concreto: Almuñécar, Bubión, Pampaneira, Capileira, Lobras, Lújar, Jerez del Marquesado, Salobreña, Busquístar, Jubiles, Bérchules, Valor, Gualchos, Cástaras, Cañar, Trevélez, Polopos, Cogollos de Guadix, Rubite, Aldeire, Diezma, Albuñán, Lanteira, Almegíjar,

**CUADRO 10**  
**PORCENTAJE DE VIVIENDAS PRINCIPALES, SECUNDARIAS Y**  
**VACÍAS, SOBRE EL TOTAL DE VIVIENDAS FAMILIARES**  
**(INCLUIDOS ALOJAMIENTOS Y OTROS), SEGÚN TAMAÑO DEL**  
**MUNICIPIO**

Habitantes	Tipo de vivienda		
	Principales	Secundaria	Vacías
Menos de 101	33,63%	52,84%	13,27%
De 101 a 500	45,97%	40,64%	12,82%
De 501 a 1.000	53,48%	32,62%	13,27%
De 1.001 a 2.000	57,68%	27,61%	14,02%
De 2.001 a 5.000	61,45%	22,92%	14,46%
De 5.001 a 10.000	63,70%	17,88%	17,09%
De 10.001 a 20.000	62,05%	19,47%	16,40%
De 20.001 a 50.000	66,24%	16,69%	15,83%
De 50.001 a 100.000	68,87%	13,59%	15,54%
De 100.001 a 500.000	76,03%	8,61%	13,75%
Más de 500.000	77,79%	7,59%	13,51%
TOTAL	67,72%	16,04%	14,83%

Fuente: Censo de Viviendas de 2001.INE.

les. Esta forma de argumentar, aplicada a áreas de fuerte dinamismos como los espacios turísticos, puede generar una espiral (desarrollos urbanos que se traducen en crecimiento demográfico, crecimientos demográficos que justifican nuevos desarrollos urbanos) que pone en peligro la sostenibilidad de los asentamientos.

No podemos olvidar en este punto la responsabilidad final de la planificación urbanística en la definición del modelo urbano o territorial que se persigue. O lo que es igual, la obligación de encauzar las expectativas de crecimiento hacia un horizonte determinado.

Algunas localidades del litoral malagueño vienen ofreciendo tasas de crecimiento cercanas al 7% anual. La prospección demográfica podría justificar un crecimiento extraordinario (esta tasa permite duplicar la población en poco más de diez años), y el boom inmobiliario demandar el suelo para continuar este proceso. La cuestión a dilucidar es qué modelo de asentamiento se quiere alcanzar, en el razonable presupuesto de que el horizonte del planificador no sea crecer hasta la saturación del espacio.

Ninguna de las ideas apuntadas sobre la incidencia de la planificación en el crecimiento poblacional implica disminuir la importancia de la proyección demográfica en la planificación urbanística.

En ella se basa parte esencial del conocimiento de las posibles necesidades y de la racionalidad de las propuestas. Precisamente por ello se advierte la necesidad de abordarla con una perspectiva muy amplia (entiéndase abarcando todos los aspectos a los que se han venido aludiendo: hogares, estructura social, relación con el mercado de la vivienda etc.), además de integrada a lo largo del propio proceso de la planificación (con retroalimentación entre la fase del análisis y la de propuestas) de modo que pueda sopesar y reflejar los efectos de la planificación misma.

