

LA VIVIENDA EN LA COSTA DEL SOL OCCIDENTAL

CRISTINA NIETO FIGUERAS

RESUMEN

En las últimas décadas, la vivienda secundaria experimenta un llamativo crecimiento en la Costa del Sol Occidental. Las perspectivas a corto y medio plazo hacen esperar el sostenimiento e incluso intensificación del fenómeno. Varios factores explican esta creciente demanda, entre ellos destacan las inmejorables condiciones de la oferta en comparación con otras áreas turísticas mediterráneas, y cuestiones como la generación de comportamientos sociales diferentes al tradicional modelo de familia, que repercuten en el mayor consumo de vivienda.

ABSTRACT

In the past few decades, secondary housing has increased tremendously in the western area of The Costa del Sol. Short-term and medium-term perspectives show that this trend is expected to continue and even increase of this trend. Several factors have influenced this increase of demand, among them it can be pointed out an excellent offer compared with other tourist Mediterranean areas and factors such as the arising of social behaviours different to traditional family role, that have an impact on higher house purchase.

Uno de los fenómenos más llamativos de las últimas décadas en las áreas turísticas mediterráneas es el intenso incremento de la vivienda, especialmente de la secundaria. La vocación turística de estos espacios se encuentra en la base de este proceso, debido a su papel dinamizador sobre los demás sectores productivos, siendo el de la construcción el que mayor sensibilidad muestra en este sentido. La Costa del Sol Occidental de la provincia de Málaga es un claro exponente de esta relación, evidenciada en el auge constructivo que se inicia en la década de los sesenta del siglo XX, en paralelo con la coetánea irrupción del turismo.

La expansión de la vivienda secundaria incide a través de diversos frentes: el económico por su íntima conexión con el auge del sector de la construcción (y a través de él, con la economía en general); el social por el empleo de mano de obra a ello ligado. La repercusión también se evidencia a nivel espacial

por la demanda directa de suelo, por su consumo y los conflictos con otros sectores. Del mismo modo, el territorio se ve indudablemente afectado por el crecimiento del número de viviendas, superior al demográfico en términos relativos, su relación con el turismo residencial y el carácter no residente de la población que lo protagoniza, todo lo cual genera desequilibrios en relación con unas necesidades de servicios no satisfechas por la oferta.

1. LA VIVIENDA EN LA COSTA DEL SOL OCCIDENTAL

1.1. La evolución del parque de viviendas

Los cuadros 1 y 2 reflejan la trayectoria de la vivienda en la zona. El incremento relativo entre los censos muestra distintos ritmos de crecimiento, siendo el más intenso el de los años 60 y 70 cuando tiene lugar la eclosión y espectacular desarrollo del turismo, así como su efecto sobre la economía.

CUADRO 1
CRECIMIENTO DE LA VIVIENDA EN LA COSTA DEL SOL OCCIDENTAL

Períodos censales	1960-70	1970-81	1981-91	1991-2001	1960-01
Valores relativos	183,6	112,6	88,0	41,2	1.500,1
Nº Índice (base 100 = 1960)	283,6	602,9	1.133,2	1.600,1	—

Fuente: Elaboración propia con datos del INE (Censo de Viviendas de 2001)

CUADRO 2
EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS SEGÚN USO (1960-2001)

Viviendas según tipo	Valores absolutos					Valores relativos				
	1960	1970	1981	1991	2001	1960	1970	1981	1991	2001
Viviendas totales	12.621	35.791	76.094	143.020	201.949	100	100	100	100	100
Principales	9.697	21.751	38.899	60.024	89.930	76,8	60,8	51,1	42,0	44,5
Secundarias	2.924	4.792	20.646	36.603	72.228	23,2	13,4	27,1	25,6	35,8
Resto (*)	-	9.248	16.549	46.393	39.791	-	25,8	21,7	32,4	19,7

(*) La falta de datos en 1960 se debe a que en dicho censo no se recogían otras modalidades de vivienda

Fuente: Elaboración propia con datos del INE (Censo de Viviendas de 2001)

Al considerar la evolución del parque de viviendas según su uso (cuadro 2), salta a la vista el cambio experimentado por el incremento del peso que ejercen las viviendas secundarias, en detrimento de las principales. La rápida expansión de la modalidad turística residencial explica en gran medida el extraordinario crecimiento de la segunda residencia. Se trata de un subsector favorecido por factores como la demanda de espacios con actividades ocio-deportivas y buen clima por parte de población europea jubilada o pre-jubilada. En este sentido, la Costa del Sol se encuentra en las mejores condiciones de todo el área mediterránea. Un ejemplo de ello lo constituye la amplia y creciente oferta de golf¹, actividad que, como es sabido, está muy relacionada con el desarrollo constructivo residencial (Galacho, F.B. y Larrubia, R., 2002).

Un factor muy a tener en cuenta es la competitividad de los precios de la vivienda, especialmente para los europeos quienes desde la entrada en vigor del euro, constituyen un amplísimo mercado potencial, demanda a la que se suma la nacional (Prado, J., 2004)². El poder de atracción de la zona como destino de inversiones inmobiliarias se hace evidente tras la observación de indicadores como la evolución del segmento de la vivienda protegida.

En este sentido, la información facilitada por el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA en adelante) basada en los datos de visados del Colegio de Arquitectos, permite efectuar un acercamiento a la trayectoria más reciente. Se trata de las actuaciones protegidas de vivienda y suelo y las viviendas libres de nueva planta, cuya evolución en valores relativos recoge el cuadro 3.

A este respecto, ya se ha estudiado la cada vez más reducida promoción pública española y andaluza, lo que unido al alza de precios de la vivienda limita seriamente la capacidad de acceso de parte de la población (Comisiones Obreras, 2003). La pérdida de peso de las viviendas protegidas es evidente: si a principios de los ochenta estaban casi a la par de las viviendas libres, en 1995 apenas suponen el 25% de todas las viviendas iniciadas, llegando al 10% en 2001. Territorialmente, la menor presencia de la vivienda protegida se corresponde con las áreas turísticas. La tendencia gana intensidad, de modo que no es de extrañar valores como los registrados por la zona de estudio entre 1999 y 2002 (cuadro 3).

1. A finales de 2002, Málaga y la Costa del Sol disponían de 49 campos de golf y 11 puertos deportivos, como muestra de su amplia oferta de actividades ocio-deportivas.
2. En el 2003, de las 700.000 viviendas visadas en nuestro país, 135.000 fueron adquiridas por no residentes. El 45% de estas inversiones corresponden al área de Málaga y la Costa del Sol. Se estima que la demanda nacional y no nacional adquiere la cuarta parte de las viviendas visadas en 2003, con fines turístico-residenciales.

CUADRO 3
EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS CONSTRUIDAS: ACTUACIONES PROTEGIDAS Y VIVIENDAS LIBRES (1999-2002)

Ámbitos espaciales	1999			2000			2001			2002		
	Actuaciones protegidas de vivienda y suelo	Viv. libres nueva planta	Total	Actuaciones protegidas de vivienda y suelo	Viv. libres nueva planta	Total	Actuaciones protegidas de vivienda y suelo	Viv. libres nueva planta	Total	Actuaciones protegidas de vivienda y suelo	Viv. libres nueva planta	Total
Fuengirola	0,2	99,8	100	0,4	99,6	100	0,2	99,8	100	0,2	99,8	100
Mijas	3,4	96,6	100	1,6	98,4	100	0,2	99,8	100	0,2	99,8	100
Marbella	0,1	99,9	100	1,6	98,4	100	0,3	99,7	100	0,2	99,8	100
Estepona	4,1	95,9	100	4,8	95,2	100	1,8	98,2	100	0,4	99,6	100
Casares	0,5	99,5	100	0,9	99,1	100	0,1	99,9	100	1,9	98,1	100
Manilva	2,1	97,9	100	0,1	99,9	100	1	99,0	100	0	100	100
Ojén	3,8	96,3	100	0	100	100	0,5	99,5	100	0	100	100
Istán	5	50	100	13,6	86,4	100	10,4	89,6	100	0,3	99,7	100
Benahavís	0	100	100	0	100	100	0	100	100	0	100	100
CSOc	1,4	98,6	100	1,7	98,3	100	0,6	99,4	100	0,3	99,7	100
Provincia	6,3	93,7	100	8,4	91,6	100	7,1	92,9	100	3,9	96,1	100

Fuente: Elaboración propia con datos del INE (SIMA)

Por otra parte, el precio de los suelos se eleva ante su escasez y la presión que sobre ellos ejerce una oferta inmobiliaria cada vez más orientada hacia el turismo residencial y la vivienda de alta calidad. Tanto es así, que su peso actual en el costo total de la vivienda se duplica con respecto a principios de los noventa (López, J., 2002). Este fuerte encarecimiento aleja la oferta de vivienda principal de las familias con rentas bajas. Teniendo en cuenta que las actuaciones protegidas están orientadas precisamente a cubrir las necesidades básicas de vivienda de este segmento de la población, la involución de aquéllas sitúa la vivienda fuera de su alcance, apuntando a rentas familiares lo suficientemente altas como para hacer frente a la fuerte inversión que supone en la actualidad, dados los elevados precios y el sostenimiento de la tendencia al alza de los mismos. Este mismo razonamiento aconseja pensar que la demanda de segunda residencia ha de caracterizarse por niveles de ingresos superiores a los compradores de vivienda habitual.

Por lo que respecta a la zona de estudio, los datos muestran inequívocamente la pérdida de significado de las viviendas protegidas frente al casi absoluto predominio de la vivienda libre. Los municipios muestran comportamientos heterogéneos dentro de la tendencia general, sólo en Casares hay muy leves indicios de recuperación aunque el peso de las actuaciones protegidas no llega al 2%. El resto reproduce con diferente intensidad la pérdida de significado en este sentido, con municipios que terminan el período con la práctica desaparición de los proyectos protegidos, caso de Manilva y Ojén. Benahavís por su parte carece de este tipo de actuaciones en los cuatro años de observación. La trayectoria de Istán llama particularmente la atención por ser el único municipio con una situación de partida equilibrada entre las dos variables, evolucionando en sentidos diametralmente opuestos hasta reducir la actuación protegida al 0,3% en 2002. Estos comportamientos se deben en gran medida a que el auge constructivo se expande al área interior de la Costa del Sol Occidental, más allá de la primera línea de costa: la promoción inmobiliaria destinada a una demanda solvente con capacidad adquisitiva elevada extiende su actividad hacia las áreas colindantes con los núcleos turísticos de primer orden, ya saturados, buscando espacios más atractivos desde el punto de vista de la demanda de segunda residencia de alto nivel. En este proceso tiene un papel importante la promoción inmobiliaria paralela a la construcción de campos de golf.

1.2. La situación actual

Los datos del cuadro 4 reflejan la estructura actual del parque de viviendas de los municipios de la Costa del Sol Occidental, la capital y la provincia. La importancia de las viviendas secundarias es incuestionable dado su

significado en el total de viviendas de los núcleos turísticos y, especialmente, Manilva y Benahavís, municipios con clara vocación turística residencial. Tan sólo Istán y Ojén se sitúan por debajo del 20%, contribuyendo a arrastrar el promedio de la zona de estudio hacia valores ligeramente inferiores al provincial. La capital metropolitana es la que presenta el mayor peso de la vivienda principal, en lógica correspondencia con su estructura funcional y con el hecho de que la orientación turística se relacione con otras áreas.

CUADRO 4
ESTRUCTURA DEL PARQUE DE VIVIENDAS (2001)

Ámbitos espaciales	Viviendas familiares								Viviendas colectivas	TOTAL
	TOTAL	Principales			No principales					
	Total	Total	Convenc.	Alojam.	Total	Secund.	Vacías	Otro tipo		
Valores relativos al total de las viviendas										
Fuengirola	99,9	46,1	46,1	0	53,8	40,1	11,4	2,1	0,02	100
Mijas	100	52,8	52,8	0,04	47,1	34,1	10,7	2,2	0	100
Marbella	99,9	43,9	43,9	0	56	32,3	20,4	3,2	0,01	100
Estepona	99,9	40,5	40,5	0,01	59,4	34,5	22,9	1,9	0,01	100
Casares	100	47,3	47,3	0,04	52,6	33,2	18,2	1,1	0	100
Manilva	100	29,3	29,3	0	70,6	57,8	9,7	3	0	100
Ojén	99,8	70,7	70,7	0	29	3,8	25,2	0	0,1	100
Istán	100	58,4	58,4	0	41,5	18,9	18,5	4	0	100
Benahavís	100	19,1	19	0,03	80,8	66,8	13,7	0,2	0	100
Málaga	99,9	78,5	78,5	0	21,3	7,6	12,1	1,5	0,05	100
CSOc	99,9	62,1	62,1	0,01	37,7	21,2	14,5	2	0,03	100
PROVINCIA	99,9	60,4	60,4	0,01	39,5	22,4	15	1,9	0,03	100
Valores relativos al total provincial										
Fuengirola	5,3	4	4	0	7,2	9,4	4	5,8	3,4	5,3
Mijas	4,6	4	4	30,2	5,4	6,9	3,3	5,1	0,4	4,6
Marbella	11,2	8,1	8,1	2,3	15,8	16	15,2	18,2	4,3	11,1
Estepona	5	3,4	3,4	4,7	7,5	7,7	7,6	4,9	2,1	5
Casares	0,4	0,3	0,3	2,3	0,5	0,5	0,4	0,2	0	0,4
Manilva	1	0,5	0,5	0	1,9	2,7	0,7	1,6	0	1
Ojén	0,1	0,2	0,2	0	0,1	0	0,2	0	0,9	0,1
Istán	0,1	0,1	0,1	0	0,1	0,1	0,2	0,3	0	0,1
Benahavís	0,4	0,1	0,1	2,3	0,9	1,3	0,4	0,1	0	0,4
Málaga	30,2	39,3	39,3	16,3	16,3	10,3	24,4	23,3	45,9	30,2
CSOc	58,3	59,9	59,9	58,1	55,7	55	56,4	59,3	57,1	58,3
PROVINCIA	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fuente: Elaboración propia con datos del INE (Censo de Viviendas de 2001)

Al considerar el significado de las viviendas con respecto al total de la provincia, la distribución territorial sitúa a más de la mitad de las viviendas secundarias provinciales en la Costa del Sol Occidental, destacando el peso que ejercen Marbella, Fuengirola, Mijas y Estepona, los núcleos que acogieron los flujos del primer turismo de masas. Posteriormente otras áreas de la zona cobran mayor protagonismo tanto por la saturación de las primeras como por la orientación del turismo residencial con una demanda más selecta.

Por lo que respecta a la forma de acceso a la vivienda, la propiedad es la más habitual. Las cifras aportadas por el Censo de 2001 señalan que más del 80% de los hogares españoles tiene su vivienda principal en propiedad, el 11,3% en alquiler y el 7,7% en cesión gratuita. El cuadro 5 representa la distribución de las viviendas según régimen de tenencia. De los datos se desprende que el modelo nacional se reproduce, con el predominio claro de la propiedad. Las diferencias observadas con respecto a los valores provinciales, se explican por el mayor peso relativo que el acceso mediante el alquiler tiene en la modalidad de vivienda secundaria, sin que esto signifique que esta fórmula desplace a la propiedad. La mayor importancia del alquiler en las áreas turísticas se corresponde con la concentración de más de la cuarta parte (27,4%) de los alquileres de la provincia en la zona de estudio.

**CUADRO 5
ESTRUCTURA DEL PARQUE DE VIVIENDAS SEGÚN RÉGIMEN
DE TENENCIA (2001)**

Ámbito espacial	En propiedad	En alquiler	Cedida gratis o a bajo precio	Otra forma	Total
Valores relativos al total de las viviendas					
CSOc	79,5	14,4	2,5	3,6	100
PROVINCIA	82,6	10,9	2,8	3,7	100
Valores relativos al total provincial					
CSOc	19,9	27,4	18,4	20,1	20,7
PROVINCIA	100	100	100	100	100

Fuente: Elaboración propia con datos del INE (Censo de Viviendas de 2001)

El sector destinado al alquiler ha experimentado un importante descenso en España desde 1960, cuando representaba el 42,5% del parque de viviendas, hasta el 18% que alcanza en 1990, y el 11,3% en la actualidad (Ministerio de Obras Públicas y Transportes, 1990). La involución experimentada por el sector se debe a la falta de promociones de este tipo desde 1960, al reducirse la rentabilidad de esta modalidad. El sector inmobiliario no se muestra dispuesto a la oferta de viviendas en alquiler. El tamaño y la capitalización reducida de la

mayor parte de las promotoras de la provincia determina que sus actuaciones se encaminen hacia la rentabilidad a corto plazo, mientras que las inversiones destinadas al alquiler no ven beneficios hasta al menos diez años (López, J., 2002). A las imposiciones por parte de la oferta se añaden la propia demanda, dado el mayor atractivo que la propiedad supone como factor de inversión.

Para conocer la oferta de viviendas de la zona, resulta interesante abordar una serie de cuestiones relativas a las características de los edificios y las viviendas, a la dotación de instalaciones y a las principales carencias apreciadas por los residentes.

Como primer indicador hemos considerado la antigüedad de los inmuebles (cuadro 6). A la vista de los datos, la distribución del parque de viviendas secundarias presenta un mayor peso en las construidas en los últimos períodos censales (es decir, las viviendas con menos de 20 años), que las cifras relativas a las viviendas principales, en correspondencia con el mayor dinamismo de la modalidad de segunda residencia.

CUADRO 6
ANTIGÜEDAD DEL PARQUE DE VIVIENDAS (2001)

Ámbito espacial	Tipo de vivienda	Años de las viviendas						Total
		>60	40-69	30-39	20-29	10-19	<10	
CSOc	Principal	3,3	5,9	15,7	33,3	24,4	17,4	100
Provincia	Secundaria	3,2	4,3	8,9	32,4	31,8	20,4	100
	Principal	6,9	10,1	18	29,6	19	16,4	100
	Secundaria	7,8	6,6	13,2	31	25,7	18,9	100

Fuente: Elaboración propia con datos del INE (Censo de Viviendas de 2001)

En cuanto al estado de las viviendas, el cuadro 7 permite apreciar la buena situación que en este aspecto caracteriza al área de estudio. Conviene destacar algunas consideraciones, como el mejor estado de las viviendas secundarias en correspondencia con el uso y el segmento de población al que son destinadas, y con su menor antigüedad.

CUADRO 7
ESTADO DEL PARQUE DE VIVIENDAS (2001)

Ámbito espacial	Tipo de vivienda	Ruinoso	Malo	Deficiente	Bueno	TOTAL
CSOc	Principal	0,6	0,9	5,2	93,2	100
	Secundaria	0,5	1	3,3	95,2	100
Provincia	Principal	0,7	1,5	6,7	91,1	100
	Secundaria	0,7	1,3	4,6	93,4	100

Fuente: Elaboración propia con datos del INE (Censo de Viviendas de 2001)

El Censo indaga sobre aspectos cualitativos que pueden dar una idea del grado de satisfacción de la población con la vivienda que ocupan. En orden a valorar en la medida de lo posible la calidad del parque de viviendas, resulta conveniente exponer algunos de los más relevantes. La disponibilidad de plaza de garaje cobra interés habida cuenta de que el aparcamiento es un problema reconocido que afecta especialmente a las áreas más densamente pobladas. En este orden de cosas, la densidad demográfica y la intensa afluencia de vehículos es un elemento más de la caracterización social y funcional de la Costa del Sol Occidental, especialmente en determinadas épocas del año cada vez más extendidas ante la desestacionalización creciente de la actividad turística de la mano del turismo residencial. Los flujos diarios de turistas vacacionales y/o residentes, de trabajadores y de usuarios de la variada oferta de ocio y comercios, personas que se desplazan y vehículos que necesitan estacionamiento cuando menos diario, convierten la plaza de garaje en artículo casi de primera necesidad, muy a tener en cuenta a la hora de invertir en una vivienda independientemente del uso de la misma. El cuadro 8 presenta la distribución de las viviendas principales según la disponibilidad de aparcamiento, destacando el elevadísimo porcentaje de viviendas con carencias en este sentido. El Censo no ofrece este dato en relación con las viviendas secundarias, pero las cifras del cuadro permiten intuir que los problemas de encontrar aparcamiento en las áreas más congestionadas deben hacerse muy severos.

**CUADRO 8
DISPONIBILIDAD DE GARAJE (2001)**

Ámbito espacial	Sí tiene	No tiene	No es aplicable (*)	TOTAL
CSOc	16,3	83,2	0,5	100
Provincia	19,7	79,8	0,4	100

(*) Alojamiento y edificios no destinados principalmente a vivienda

Fuente: Elaboración propia con datos del INE (Censo de Viviendas de 2001)

**CUADRO 9
GRADO DE SATISFACCIÓN DE LA POBLACIÓN CON LA
VIVIENDA (2001)**

Ámbito espacial	Malas comunicaciones			Pocas zonas verdes		
	TOTAL	SI	NO	TOTAL	SI	NO
Fuengirola	100	8,4	91,6	100	49,8	50,2
Mijas	100	18,1	81,9	100	27,4	72,6
Marbella	100	11,2	88,8	100	33,9	66,1
Estepona	100	12	88	100	40,9	59,1
Casares	100	13,8	86,2	100	27,1	72,9
Manilva	100	23,1	76,9	100	46,7	53,3
Ojén	100	3,1	96,9	100	8,9	91,1
Istán	100	9,6	90,4	100	9	91
Benahavís	100	21,1	78,9	100	27,8	72,2
CSOc	100	12,4	87,6	100	36,7	63,3
PROVINCIA	100	14,8	85,2	100	51,1	48,9

Fuente: Elaboración propia con datos del INE (Censo de Viviendas de 2001)

Como elementos negativos, el cuadro 9 presenta las respuestas dadas a determinados aspectos abordados por los encuestadores, como son la existencia de malas comunicaciones y la escasez de zonas verdes. La población que se muestra más sensible a las carencias relacionadas con las comunicaciones es la que reside en los municipios de mayor vocación turístico residencial (Manilva y Benahavís). El hecho de que los núcleos de interior, peor comunicados pero sin esta especialización (Ojén e Istán) presenten las menores cifras en este aspecto, indica que la gravedad del problema que señalan los valores se relaciona más con la percepción de la población que con magnitud real del fenómeno. A este respecto, el hecho de que buena parte de los residentes en

Manilva y Benahavís procedan de otras regiones y/o países en los que posiblemente las infraestructuras de este tipo presenten menos carencias, puede constituir un factor que condicione su opinión. No obstante, la insuficiente dotación de infraestructuras constituye un aspecto innegable en el área de estudio, de importantes repercusiones.

En cualquier caso, la franja costera presenta problemas de fuerte congestión, debido a la intensa expansión urbana y a la búsqueda de bajos costes de construcción, todo ello sin una ordenación territorial que responda a las necesidades con eficacia. De este modo no sorprende la existencia de urbanizaciones turísticas con disposición inconexa y discontinua, dando lugar a un modelo de asentamiento irregular. En relación con ello, ya se detectan problemas ligados al insuficiente desarrollo de vías de comunicación, al cuestionable abastecimiento de agua, eliminación de residuos, etc. No faltan los estudios que sitúan en la base del problema a las limitaciones de la ordenación del territorio (Galacho, F.B. y Larrubia, R., 2002), con un planeamiento que no suele estar orientado a armonizar a nivel provincial las actuaciones a escala local, lo que entre otras cosas genera obstáculos para el diseño y la mejora de infraestructuras como las mencionadas, que en el caso de la Costa del Sol Occidental se evidencia por ejemplo en los problemas para agilizar el transporte. Además de ello, a la vista de los tiempos de espera en la aplicación de los planes, se acentúa la cuestión de la escasez de suelo y se favorece la especulación por parte de los propietarios, lo que encarece aún más el coste final de la vivienda.

2. COMPARATIVA ENTRE LA VIVIENDA Y LA POBLACIÓN QUE LA DEMANDA

Al poner en relación las trayectorias demográfica y de la vivienda (cuadro 10), se evidencia que ésta va muy por delante de la población censada.

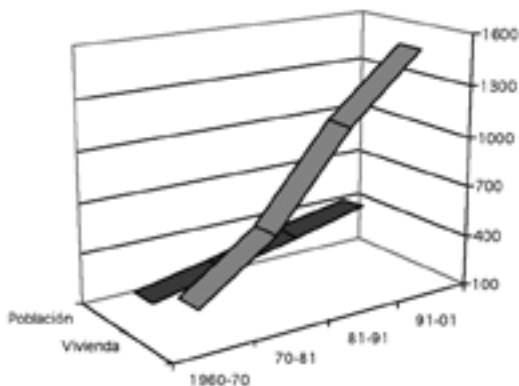
CUADRO 10
COMPARATIVA ENTRE POBLACIÓN Y VIVIENDA (1960-2001).
NÚMEROS ÍNDICE

Ámbitos espaciales	Evolución de la población					Evolución de la vivienda				
	1960	1960-70	1970-81	1981-91	1991-2001	1960	1960-70	1970-81	1981-91	1991-2001
Fuengirola	100	208,5	339,5	439,4	578,4	100	486,6	987,9	1.596,3	1.957,6
Mijas	100	125,3	198,5	425,5	621,0	100	230,5	525,8	1.487,4	1.908,9
Marbella	100	240,6	495,0	663,0	822,9	100	402,3	1.048,4	1.705,1	2.769,7
Estepona	100	156,4	175,1	260,0	320,6	100	229,8	378,9	812,3	1.139,1
Casares	100	67,8	51,8	54,5	56,1	100	113,9	159,6	262,0	237,2
Manilva	100	112,3	101,4	129,4	169,1	100	133,8	267,3	731,5	1.038,6
Ojén	100	102,8	108,0	105,7	108,2	100	112,5	147,0	186,2	197,9
Istán	100	91,3	91,9	77,8	79,0	100	105,3	153,9	152,8	202,2
Benahavís	100	118,6	149,1	155,7	176,8	100	178,6	362,9	1.287,1	2.239,3
C.S.Oc.	100	161,7	249,7	354,1	454,2	100	283,6	602,9	1.133,2	1.600,1

Fuente: Elaboración propia con datos del INE

La figura 1 refleja gráficamente lo expuesto. El punto de inflexión en el que la separación entre ambas trayectorias se dispara, en torno a la década de los ochenta, coincide con el salto que da el peso de la vivienda secundaria en el total (cuadro 2) duplicando su presencia.

FIGURA 1
EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN Y LA VIVIENDA TOTAL EN LA
COSTA DEL SOL OCCIDENTAL (BASE 100=1960)



Algunos datos relativos a la población como consumidora de vivienda aparecen en los cuadros 11, 12 y 13.

CUADRO 11
POBLACIÓN VINCULADA (2001)

Ámbito espacial	TOTAL	Población residente	Población vinculada no residente		
			Trabaja o estudia allí	Tiene una segunda vivienda allí	TOTAL
Valores relativos a toda la población vinculada					
CSOc	100	72,5	11,6	16	27,5
Valores relativos al total provincial					
CSOc	17,3	15,6	23,3	24,2	23,8
PROVINCIA	100	100	100	100	100

Fuente: Elaboración propia con datos del INE

El aumento del número de hogares es una de las cuestiones que contribuyen a incrementar la demanda de vivienda. En este proceso desempeña un papel importante el progresivo peso de hogares integrados por 1 ó 2 personas, por factores sociales como el aumento de la esperanza de vida, los hogares de familias monoparentales, o la mayor presencia de parejas sin hijos. Desde la perspectiva de este trabajo, la creciente ruptura de la unidad familiar y la generalización de modelos de familias diferentes a la tradicional, tiene como efecto la mayor necesidad de acceder a una vivienda. Estas razones justifican que centremos la atención en la composición, estructura y tamaño medio de los hogares (cuadros 12 y 13)³.

3. El Censo de Viviendas define *hogar* como el conjunto de personas que residen habitualmente en la misma vivienda, pudiendo ser unipersonal y sin que sus miembros estén necesariamente emparentados. En comparación al concepto estadístico de *familia*, que ha de estar compuesto al menos dos miembros relacionados con algún tipo de parentesco, el primero resulta más apropiado para analizar la demanda de vivienda.

CUADRO 12
ESTRUCTURA DE LOS HOGARES (2001)

Ámbito espacial	1 persona (16-64 años)	1 persona (65 y +)	Familia monoparent. (1 adulto con menores)	Dos adultos sin menores	Dos adultos con menores	Otras situaciones	TOTAL
CSOc	16,5	7,4	3,4	22,6	17,9	32,2	100
PROVINCIA	11,9	8,4	2,3	22,2	18,9	36,3	100

Fuente: Elaboración propia con datos del INE

CUADRO 13
TAMAÑO MEDIO DE LOS HOGARES (2001)

Ámbito espacial	Fuengirola	Mijas	Marbella	Estepona	Casares	Manilva	Ojén	Istán	Benahavís	CSOc	PROV.
Tamaño medio	2,82	2,66	2,83	2,93	2,80	2,87	2,74	2,53	2,53	2,81	2,95

Fuente: Elaboración propia con datos del INE

En orden a aproximarnos al significado de los hogares en la población y en la demanda de viviendas, tomamos como ejemplo los hogares integrados por una persona con edad comprendida entre los 16 y 64 años (cuadro 12), de gran interés a efectos de este estudio por su identificación con las personas emancipadas que consumen por ello una vivienda distinta a su anterior residencia. Tanto en este indicador como en el de las familias monoparentales y en el tamaño medio de los hogares, las cifras costasoleñas apuntan a una mayor necesidad de viviendas.

Otra manera de comparar la vivienda y la población consiste en relacionar porcentualmente la primera con la población (Serrano Martínez, J.M., 2003), dando como resultado una tasa que recogemos en el cuadro 14 con los valores relativos a la vivienda principal y la secundaria. La comparativa de la evolución de ambas tasas muestra la intensidad del fenómeno de la segunda residencia: el equipamiento de la Costa del Sol Occidental en esta modalidad multiplica por cinco sus efectivos iniciales, en los cuarenta años de observación. Frente a este extraordinario avance, la vivienda principal sólo los duplica. Expresado en número de viviendas, esto quiere decir que de una disponibilidad de cinco viviendas secundarias por cada 100 habitantes en 1960, en el año 2001 ya se cuenta con 28. El proceso se acentúa en las áreas con mayor

vocación turístico residencial, siendo en Benahavís donde se experimenta un incremento espectacular, desde 9,8 en el momento inicial hasta contar con 138 viviendas por cada 100 habitantes en el último censo. Manilva es la otra protagonista del fenómeno, llegando a multiplicarse por 24 su disponibilidad inicial de segunda vivienda (de 2,7/100 hab. a 68 /100 hab.). En ambos casos, la dotación de esta modalidad de residencia deja muy atrás, en términos relativos a la población residente, a la evolución de la vivienda principal.

CUADRO 14
RELACIÓN ENTRE LA VIVIENDA Y LA POBLACIÓN (1960-2001)

Ámbitos espaciales	Tasa (viv./100 h)	1960	1970	1981	1991	2001
Fuengirola	Viv. principal	21	23	27	30	35
	Viv. secundaria	1,1	9,1	20,3	25,1	30,7
Mijas	Viv. principal	7	25	27	31	37
	Viv. secundaria	16,5	2,7	23,4	33,7	24,2
Marbella	Viv. principal	17	24	29	31	35
	Viv. secundaria	6,7	6,4	10,1	14,9	25,9
Estepona	Viv. principal	22	25	27	29	34
	Viv. secundaria	1,8	3,8	17,4	5,4	28,8
Casares	Viv. principal	14	25	26	31	36
	Viv. secundaria	4,3	5,0	16,3	6,5	25,1
Manilva	Viv. principal	17	22	24	28	35
	Viv. secundaria	2,7	0,5	12,4	20,3	68,7
Ojén	Viv. principal	24	26	29	32	26
	Viv. secundaria	3,9	0,1	2,2	6,6	2,0
Istán	Viv. principal	25	27	28	33	45
	Viv. secundaria	1,4	0,0	1,3	7,3	12,8
Benahavís	Viv. principal	7	22	32	31	40
	Viv. secundaria	9,8	1,8	4,5	82,3	138,6
C.S.Oc.	Viv. principal	17	24	28	30	35
	Viv. secundaria	5,2	5,3	14,8	18,5	28,5

Fuente: Elaboración propia con datos del INE.

Siguiendo con la distribución territorial, en el extremo opuesto se sitúan los municipios menos afectados por la dinámica turística, en los que el crecimiento de la actividad constructiva sigue orientándose preferentemente hacia

la satisfacción de las necesidades de primera vivienda en términos comparativos, tal es el caso de Ojén e Istán.

En lo que a la dimensión temporal se refiere, el proceso ascendente de la vivienda secundaria se muestra continuado pero no regular, con altibajos en los que se aprecia cierta correspondencia con los ciclos de mayor vigor de la construcción y de bonanza económica. Valga como ejemplo, la década de los setenta supone para la vivienda en general un descenso en el ritmo, apreciándose la repercusión de la recesión económica en los sectores productivos. La evolución de la vivienda total refleja este hecho (véase cuadro 2), dejándose ver también en la proporción vivienda principal/población como exponente de esta dinámica. Por el contrario, la vivienda secundaria no sólo no presenta estos síntomas, pues es en esta década cuando describe una progresión más acelerada. La explicación a este comportamiento en un contexto recesivo para el sector de la construcción, se encuentra en la mayor resistencia del turismo ante la crisis. Aunque el turismo no debe justificar absolutamente la progresión del subsector de la vivienda secundaria en el parque inmobiliario, lo cierto es que su incidencia es directa y decisiva, y la afluencia masiva de turistas extranjeros en estos años así como su frecuente inversión inmobiliaria en las áreas mediterráneas, desempeña una función inequívoca.

3. ALGUNAS CONCLUSIONES

La segunda vivienda es uno de los pilares de la economía de la Costa del Sol Occidental. A su repercusión directa a través de la construcción y las actividades relacionadas, se añaden otras implicaciones positivas, destacando entre otros su papel como fuente de recursos fiscales para la Administración, así como el hecho de que la población ligada al segmento de la segunda residencia consume actividades y productos, y en este sentido provoca la mejora de infraestructuras y servicios. En este punto reside una de sus principales debilidades, en la medida en que a la alta densidad de población costasoleña censada, se une la consumidora de segunda vivienda, generándose serios desajustes entre la oferta y la demanda de servicios que superan ampliamente las previsiones.

La realidad y la perspectiva a corto y medio plazo hacen esperar un aumento de la demanda de vivienda: el mantenimiento de las pautas sociales como la pérdida de peso del modelo de familia tradicional, y la composición de los hogares, que sostiene y acentúa los rasgos que favorecen la demanda, hacen esperar el aumento de la presión sobre la vivienda.

En este contexto, la segunda vivienda seguirá ejerciendo un papel esencial. La zona de estudio continúa siendo un destino como lugar de residencia

para la creciente población jubilada y prejubilada europea (lo que a menudo repercute en la vivienda habitual, a tenor de la tendencia de parte de esta demanda a residir de manera definitiva). La previsión es al alza por el envejecimiento de la población, por el retraso en la edad de jubilación y por el sostenimiento y mejora de las condiciones favorables que hacen más atractiva la oferta inmobiliaria con uso turístico residencial e, incluso, residencial habitual.

La realidad sitúa la Costa del Sol en ventaja sobre otros destinos turísticos mediterráneos, en los factores de mayor peso para la demanda. Es así en las cuestiones económicas, naturales (clima y paisaje), y desde el punto de vista del consumo de ocio. La oferta es alentada por esta realidad y por las perspectivas al alza, especialmente por la demanda vinculada a viviendas de mayor rentabilidad. Prueba de ello es la regresión de la promoción protegida, o el incremento de la presión sobre el suelo y la extensión de la actividad inmobiliaria hacia áreas menos saturadas, con disponibilidad de recursos atractivos (suelos, paisaje, descongestión del espacio) para la construcción residencial y de instalaciones deportivas parejas, con el golf como más clara evidencia.

Llegados a este punto y ante una realidad económica caracterizada por el protagonismo absoluto del turismo y las actividades relacionadas, donde la tendencia apunta indudablemente a la intensificación de los fenómenos descritos, surgen no pocas dudas sobre la capacidad de sostenimiento del sector constructivo residencial, en un contexto de saturación de los recursos necesarios para garantizar la calidad de vida. De las posibles propuestas que cabría plantearse, la reflexión induce a apostar por un modelo socioproductivo más equilibrado, que sustituya la fórmula del crecimiento del turismo por otra más cercana a los postulados del desarrollo sostenible, y a un mayor equilibrio con otros sectores.

BIBLIOGRAFÍA

- CES (2002): *La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España*, Colección Informes.
- COMISIONES OBRERAS (2003): 'Los problemas de acceso a la vivienda en España', *Cuadernos de Información Sindical* 37, 10-55.
- GALACHO JIMÉNEZ, F.B. y LARRUBIA VARGAS, R. (2002): *Uso del suelo y territorio, Análisis de la situación ambiental*. Plan de Actuaciones Estratégicas de la provincia de Málaga. MADECA 10. <http://www.madeca10.info>
- JURDAO, F. y SANCHEZ, M. (1990): *España: asilo de Europa*, Ed. Planeta, Barcelona, 228 pp.
- LÓPEZ, J. (2002): *Informe sectorial Construcción y Vivienda*. Plan de Actuaciones Estratégicas de la provincia de Málaga, MADECA 10. <http://www.madeca10.info>

- MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES (1990): *Situación de la vivienda en alquiler*.
- ORTEGA VALCÁRCEL, J. (1975): *Residencias secundarias y espacios de ocio en España*, Universidad de Valladolid, 96 pp.
- PRADO, J. (2004): *Turismo residencial en la Costa del Sol*. Asociación Provincial de Constructores y Promotores de Málaga, Comisión de Turismo Residencial de la ACPE.
- RAZQUIN LIZÁRRAGA, M.M^a. (2002): 'Planificación turística territorial: la necesidad de una convergencia', en *Ordenación y gestión del territorio turístico*. Valencia, 111-51.
- SERRANO MARTÍNEZ, J.M. (2003): 'Las viviendas de segunda residencia en la sociedad del "bienestar". El caso de un país turístico: España', *Cuadernos de Turismo*, 12, 53-75.