

EL CRECIMIENTO INMOBILIARIO RESIDENCIAL COMO EXPONENTE DEL CAMBIO FUNCIONAL Y SOCIAL EN LA COMARCA DEL BAJO SEGURA (ALICANTE)

ERNESTO CUTILLAS ORGILÉS
Departamento de Geografía Humana
Universidad de Alicante

RESUMEN

Durante los últimos años los procesos de transformación funcional de los sistemas productivos locales han supuesto significativos cambios en el plano social y territorial de muchas poblaciones cuya actividad tradicional estaba orientada principalmente al aprovechamiento agropecuario de los recursos naturales. La revalorización de estos recursos (Sol, agua y territorio) para otros usos, junto con las sinergias propias de sociedades postindustriales en relación al desarrollo de las infraestructuras de transporte, de las comunicaciones y de los modos de vida, suponen para los 27 municipios que forman la comarca del Bajo Segura (Alicante) unas transformaciones paisajísticas sin precedentes, cuyo máximo exponente es el desarrollo de urbanizaciones residenciales. Sirva a modo de ejemplo que los tres municipios más poblados de la comarca, Torrevieja, Orihuela y Pilar de la Horadada, han incrementado en más del 25% su parque inmobiliario residencial entre los años 2001 y 2005, apoyados por el incremento demográfico, el aumento de la movilidad de la población, la proliferación de segundas residencias y el auge del sector de la construcción en la comarca. En esta comunicación se presta especial atención a la evolución, características y distribución reciente de las viviendas y de la población, al igual que a la estructura y cambios en el tejido empresarial de la comarca del Bajo Segura, por ser actualmente los protagonistas de las transformaciones paisajísticas más importantes.

ABSTRACT

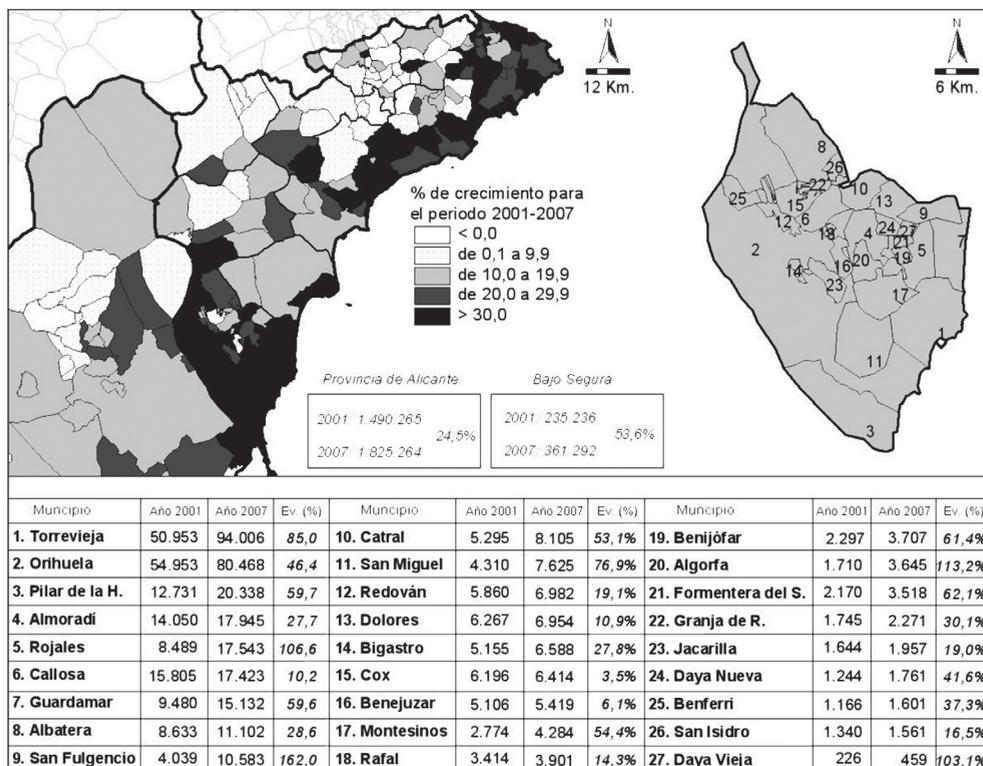
In recent years, the functional transformation processes involved in local production systems have led to significant changes at a social and territorial level in many towns where traditional activity was based on the agricultural exploitation of natural resources. The revaluation of these resources (sun, water and land) for other uses and the synergies of post-industrial societies in terms of developing transport infrastructures, communications and ways of life have resulted in a series of unprecedented transformations in the landscape of the 27 towns in the Bajo Segura area of Alicante province, the maximum exponent of which is the growth of residential property developments. For example, the three most heavily populated towns in the area, Torrevieja, Orihuela and Pilar de la Horadada, saw an increase in the amount of land used for residential purposes by more than 25% between 2001 and 2005 – the result of demographic growth, increased population mobility, the proliferation of second homes and the area's property sector boom. This paper pays particular attention to the evolution, characteristics and recent distribution of homes and the population, as well as to the structure and changes in the business fabric of the Bajo Segura area, as these are currently the main driving forces behind transformations in this region's landscape.

1. INTRODUCCIÓN. EL RÁPIDO CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO DE LAS POBLACIONES DEL SUR DE LA PROVINCIA DE ALICANTE

En los últimos años, la evolución de la población empadronada en la provincia de Alicante ha experimentado notables incrementos, especialmente en las áreas metropolitanas de las principales ciudades: Alicante y Elche pero, sobre todo, en los municipios situados en el litoral. El origen de estos registros se puede asociar con los procesos de desarrollo industrial que atravesaron buena parte de las ciudades españolas de tipo medio entre los años 1960 y 1980, que provocaron saldos naturales y migratorios (nacionales) muy elevados. En el caso de la comarca del Bajo Segura, las consecuencias de este desarrollo tardaron más años en llegar en comparación con otros lugares de la provincia (López, A.; Rosselló, V.M^a., 1979), aunque en la actualidad se constituye en el espacio con mayor crecimiento demográfico, no sólo de la provincia de Alicante sino también respecto a los municipios murcianos con los que comparte frontera y funcionalidad, a pesar de que éstos también cuentan con elevadas tasas de crecimiento (figura 1).

Los municipios más poblados del Bajo Segura: Torrevieja, Orihuela y Pilar de la Horadada han incrementado entre 2001 y 2007 su número de habitantes en: 43.053 (85,0%), 25.515 (46,4%) y 7.607 (58,7%), respectivamente. Sin embargo, destaca también la evolución demográfica de otros municipios como Rojales o San

FIGURA 1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN LOS MUNICIPIOS DEL BAJO SEGURA (%), 2001-2007



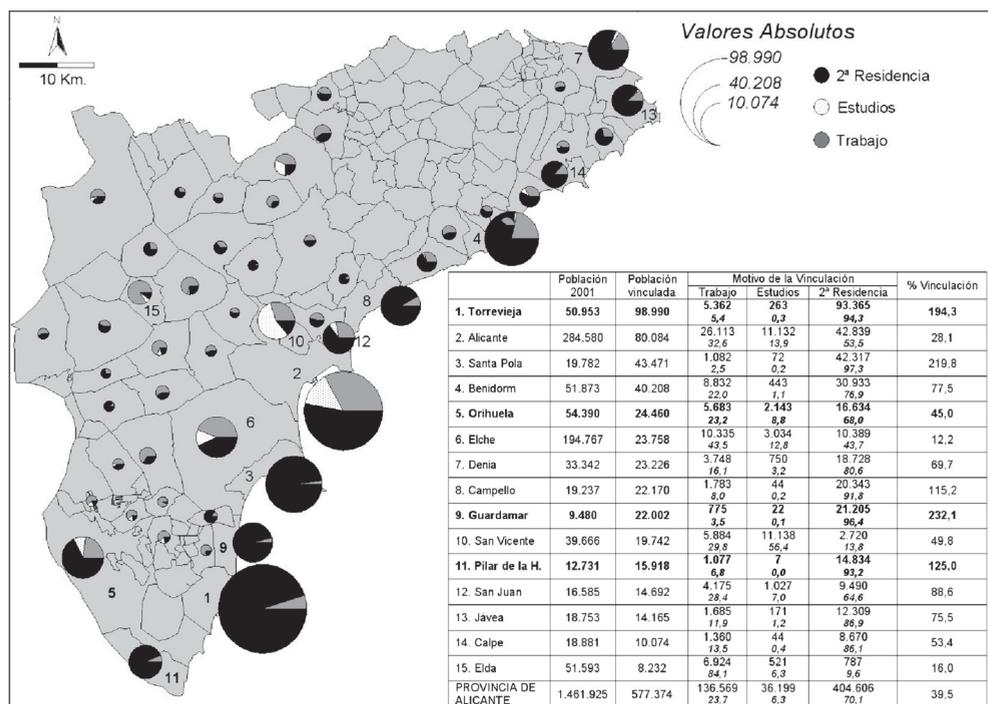
Fuente: INE, Censo de la población de España, 2001. Padrón municipal de habitantes 01-01-2007. Elaboración propia.

Fulgencio que, en el transcurso de siete años, han doblado de modo considerable su población con aumentos del 106,6% y 162,0%, respectivamente. Estas cifras, aun teniendo en cuenta la reserva con la que se debe manejar en geodemografía la información estadística (Sánchez, D.; García, A., 2001), muestran un dinamismo para el conjunto de municipios del Bajo Segura por encima de la media provincial. Sin duda, la inmigración extranjera residencial ha sido un factor determinante en los elevados registros de población en la Costa Blanca en general y en el Bajo Segura en particular (Rodríguez, V.; 2004, Mazón, T.; Aledo, A., 2005); sin embargo, la movilidad estacional o cotidiana de la población, el uso temporal del territorio, así como la evolución reciente en el número de viviendas son elementos que contribuyen a definir el actual paisaje comarcal.

2. LA POBLACIÓN VINCULADA COMO INDICADOR DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LOS MUNICIPIOS

La población vinculada, novedad en el Censo de Población y Viviendas de 2001, supone un valioso indicador que aproxima a la capacidad de acogida de población que tiene un territorio, ya sea por motivos laborales, de estudios o por tener una segunda vivienda: «los datos ya disponibles permiten, fuera de unos estrictos límites geodemográficos, realizar estudios sobre la movilidad de la población, como aproximación a los análisis de jerarquización, especialización funcional y complementariedad del sistema de asentamientos, de gran ayuda para comprender el funcionamiento y la estructura del territorio» (Vinuesa, J. 2005: 89). En la provincia de Alicante la vinculación de la población que tiene una segunda residencia es mayoritaria: el 70,1%, lo cual muestra la enorme especialización que hay en esta función. Destaca una gran mayoría de municipios turísticos que po-

FIGURA 2. DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN VINCULADA EN LA PROVINCIA DE ALICANTE, 2001



Fuente: INE, Censo de la población de España, 2001.

* Sólo se grafican los municipios con más de 1.000 vinculados. Elaboración propia.

seen porcentajes muy notables de población vinculada (figura 2). Especialmente son significativos los valores absolutos de los municipios del Bajo Segura que, con la excepción de Orihuela cuya capacidad de acogida trasciende lo meramente residencial (tiene una sede universitaria y una economía más diversificada que los municipios de su entorno), registran una población vinculada por motivos de segunda residencia superior a su población residente en 2001, e incluso la doblan, como sucede en Guardamar del Segura y Pilar de la Horadada. Sin embargo, el hecho más destacado es que Torrevieja, no sólo es el municipio alicantino con mayor número de vinculados por motivos residenciales, sino que también lo es para el conjunto de España (Vinuesa, J., 2005).

Además, podemos clasificar a los municipios entre aquellos cuyos vinculados *vienen a trabajar* y los que *vienen temporalmente a residir*; puesto que a excepción de los cuatro municipios anteriormente citados y Benferri y San Fulgencio, en el resto de los municipios del Bajo Segura predomina la vinculación laboral aunque con valores absolutos mucho más reducidos, como, por ejemplo, Almodar (1.155), Catral (985), Rojales (964) Callosa del Segura (849) o Cox (668); es decir, las poblaciones en donde la agricultura y la industria tienen un peso considerable en su estructura económica (Gil, A., 2000). No obstante, y pese a que los datos de población vinculada muestran las tendencias socioresidenciales de la población y los motivos principales de movilidad, conviene advertir la caducidad de unos datos que se refieren a 2001 y que no tienen en cuenta ni el crecimiento demográfico reciente (producido en gran medida por la inmigración extranjera) ni el inmobiliario, que han sido los factores más determinantes del desarrollo español a comienzos del siglo XXI.

3. UN DESARROLLO SOCIAL Y TERRITORIAL BASADO EN LA CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL

Al igual que sucede con la población, el aumento de viviendas en el Bajo Segura entre 2001 y 2005 es superior al promedio provincial: 25,6% frente a 16,6%. Este dinamismo inmobiliario en la comarca, especialmente la construcción de segundas residencias, ha sido una constante ya observada desde las últimas décadas del siglo pasado, sobre todo en los espacios más próximos al litoral o en aquellos donde existía, en primer lugar, una competencia directa con la agricultura de secano, y después, con la agricultura intensiva de regadío (Canales, G.; Vera, J.F., 1986; Navalón, R., 2003). Recientemente, destacan los fuertes incrementos de viviendas en todos los municipios de primera línea de mar del Bajo Segura y también en los de segunda línea, hecho que contrasta con otros espacios provinciales que durante esos años han registrado menores incrementos, como serían los municipios interiores de la montaña de Alicante o los corredores industriales del interior (figura 3). En ese sentido, se asiste a un modelo de ocupación del territorio tendente al uso

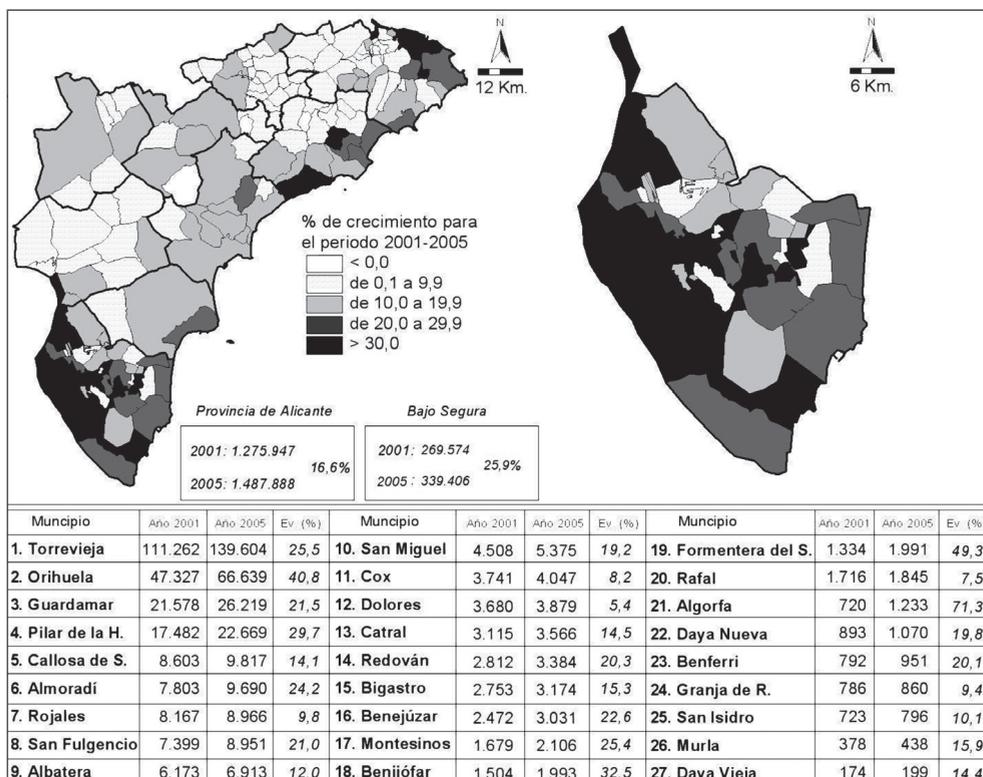
intensivo y extensivo de los recursos, especialmente del suelo, en un contexto de crecimiento urbano fordista (masivo y estandarizado), pero en donde predomina un modelo de organización productiva flexible, es decir, casi una absoluta libertad para construir en cualquier lugar con independencia del planeamiento urbanístico vigente. Este hecho de crecimiento desbordado no es exclusivo ni de la provincia de Alicante ni del Bajo Segura, pues existen otros ejemplos en el litoral mediterráneo (Cataluña, Islas Baleares o Comunidad Valenciana) en donde dichos procesos son muy frecuentes (Vera, J.F., 1997; González, F., 2003; Salvà, P.A., 2005).

De las cerca de 70.000 nuevas viviendas registradas en el Bajo Segura entre los años 2001 y 2005, más de 47.000 se localizan en los términos municipales de Torrevieja (28.342) y de Orihuela (19.312). Para hacerse una idea de la magnitud de semejantes cifras hay que señalar que para ese mismo periodo la suma total de nuevas viviendas en los municipios Alicante y Elche (la segunda y tercera aglomeración urbana de la Comunidad Valenciana) alcanza poco más de 41.000 (24.802 en Alicante y 16.533 en Elche). Se puede afirmar que este crecimiento inmobiliario ha supuesto una clara transformación del paisaje tradicional de la comarca, ya que en los últimos años, el denominado *tejido urbano discontinuo* ha sido el protagonista del crecimiento urbanístico (figura 4).

Otro ejemplo de cómo afecta en el Bajo Segura el desarrollo inmobiliario se encuentra en la evolución del número de viviendas en los municipios que anteriormente han sido denominados como aquellos en donde *se viene a trabajar*. Así, municipios como Almoradí, Benijófar, Montesinos, Benferri o Benejúzar entre otros, cuentan con crecimientos superiores al 20,0%, que en el caso de los más pequeños llegan a alcanzar registros del 49,3%, como en Formentera del Segura o el 71,3% en Algorfa. De este modo, queda en evidencia que el desarrollo inmobiliario afecta por igual a todos los municipios del Bajo Segura, si bien el volumen con el que se produce este fenómeno es superior en la línea litoral, en la que puede apreciarse un continuo urbano, prácticamente homogéneo, entre Pilar de la Horadada y Torrevieja; mientras que los municipios situados en el interior comarcal, aún contando con significativos porcentajes en nuevas viviendas, no alcanzan las grandes cantidades de la costa.

Llegados a este punto cabe plantearse que tanto el gran crecimiento de población, así como el desarrollo inmobiliario reciente, han contribuido a intensificar el poblamiento en los 957,3 Km² de la comarca mediante la materialización de nuevas promociones residenciales, que en su mayoría están destinadas a turistas residenciales europeos y que suelen encontrarse alejadas de los núcleos urbanos consolidados. Con este tipo de emplazamiento es frecuente que existan conflictos/intereses en cuanto a la utilización y el aprovechamiento de los recursos naturales (agua y/o suelo) entre la agricultura y la puesta en marcha de promociones residenciales (con infraestructuras y equipamientos incluidos); pues las plusvalías que generan estas últimas son muy rentables a corto plazo.

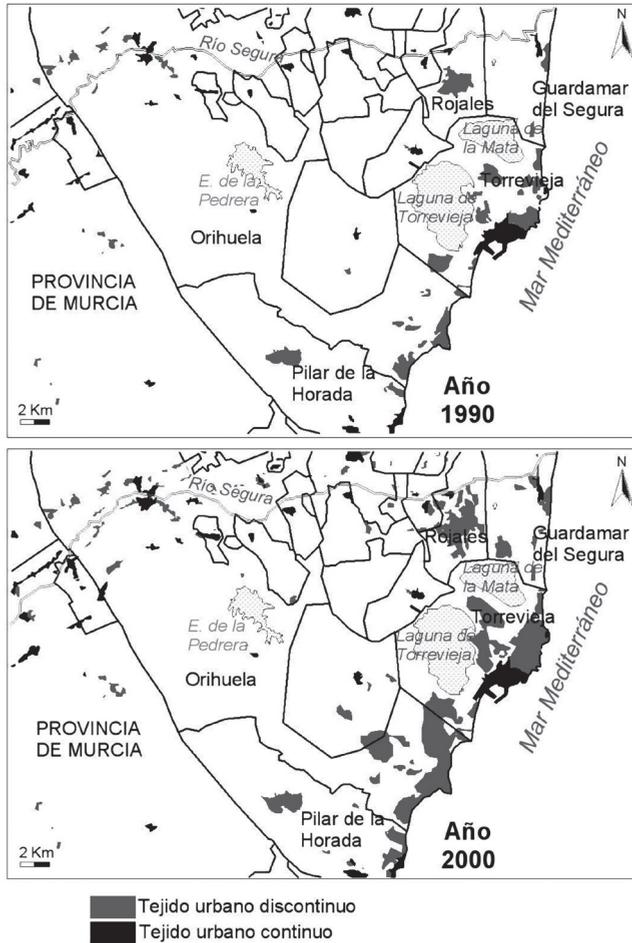
FIGURA 3.
EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS EN LOS MUNICIPIOS DEL BAJO SEGURA
(%), 2001-2005



Fuente: Observatorio Valenciano de la Vivienda. Registro de recibos catastrales, 2001-2005. Elaboración propia.

El desarrollo de un hábitat disperso en forma de promociones residenciales, no sólo tiene consecuencias territoriales, sino también sociales, pues de este modo surgen en antiguos campos de cultivo agrupaciones de viviendas que se hallan desconectadas de la ciudad tradicional y su única vinculación con ésta se reduce a aspectos administrativos. Un ejemplo de esta situación se puede identificar en el municipio de Orihuela, que además de ser el más extenso de la provincia de Alicante (365,44 Km²), también cuenta con múltiples entidades de población, hasta veinticuatro. En ese sentido, su extremo suroriental (Dehesa de Campoamor, la Zenia) es donde más se han desarrollado en los últimos años las promociones residenciales para extranjeros, frente a una ciudad tradicional que se encuentra

FIGURA 4. EVOLUCIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO, 1990-2000



Fuente: Ministerio de Fomento. Instituto Geográfico Nacional (www.idee.es). Elaboración propia.

emplazada en el interior y que, *a priori*, no ha tenido un desarrollo urbano tan notable como en los espacios más periféricos del municipio (figura 4). Esta situación puede traducirse en la configuración de unas comunidades cerradas compuestas por turistas residenciales en donde apenas se interactúa con otros colectivos de población, y en donde es frecuente la existencia de problemas relacionados con la dependencia o la accesibilidad a los servicios más especializados que se presentan en la comarca.

4. EL DECLIVE DEL SECTOR AGRARIO Y LA FRAGILIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

La evolución más reciente del tejido empresarial, así como el tipo de actividad que emplea al mayor número de trabajadores en los nueve municipios más poblados del Bajo Segura, ha aumentado en su conjunto durante el periodo 2003-2006: las empresas un 15,9% (de 8.110 a 9.398) y los trabajadores en 5,4% (de 45.785 a 48.264). Sin embargo, hay que señalar el mayor ritmo de crecimiento de empresas que de trabajadores, lo que demuestra la importancia que en la actualidad tiene el desarrollo de la figura del trabajador autónomo, y que en buena medida son los responsables del aumento de trabajadores (tabla 1).

TABLA 1.
EMPRESAS Y TRABAJADORES POR PRINCIPALES ACTIVIDADES ECONÓMICAS

ACTIVIDADES PRINCIPALES	EMPRESAS		TRABAJADORES		Evolución 2003-2006	
	2003	2006	2003	2006	Empresas	Trabajadores
Agricultura, ganadería y caza	543	85	5134	275	-84,3	-94,6
Construcción	1.759	2.134	10.148	11.581	21,3	14,1
Comercio al por menor	1.094	840	4.410	4.823	-23,2	9,4
Hostelería	1.006	1.249	3.766	4.771	24,2	26,7
Actividades inmobiliarias	597	723	2.373	2.866	21,1	20,8
Resto actividades	3.111	4.367	19.954	23.948	40,4	20,1
TOTAL	8.110	9.398	45.785	48.264	15,9	5,4

Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social, 2003 y 2006. Sólo se consideran los nueve municipios más poblados del Bajo Segura en 2006: Torrevieja, Orihuela, Pilar de la Horadada, Almoradí, Rojales, Callosa del Segura, Guardamar del Segura, Albaterra y San Fulgencio. Elaboración propia.

Considerando las cinco actividades principales identificadas por la Tesorería General de la Seguridad Social según el número de empresas y de trabajadores, se puede apreciar cómo la agricultura dejó de ser una actividad mayoritaria para dejar paso a la construcción, pues en el transcurso de tres años ha perdido el 84,3% de sus empresas (485) y el 94,6% de los empleados (4.859); mientras que en 2006 la construcción, con 11.581 trabajadores y 2.134 empresas, es la principal actividad de la comarca y además cuenta con efecto multiplicador de la actividad, puesto que las actividades inmobiliarias han aumentado considera-

blemente durante el periodo estudiado al tener 723 empresas y 2.866 empleados. También destaca el comercio al por menor y la hostelería, de lo que se desprende la importancia que tienen los servicios en la economía de la comarca; a ese respecto conviene advertir la reducción de pequeños comercios (254) al tiempo que aumenta el número de trabajadores (413). Esta situación manifiesta una tendencia a la concentración empresarial en este sector y las dificultades con las que se pueden encontrar los emprendedores que quieren poner en funcionamiento nuevos negocios; esto es importante porque en un clima de desaceleración económica y caída del empleo en la construcción (la principal actividad de la comarca), son estas empresas las que en parte deberían absorber la mano de obra excedentaria.

Atendiendo a esta información queda patente el predominio de la construcción sobre el resto de actividades. Dicha coyuntura puede derivar en una seria amenaza para los municipios del Bajo Segura, puesto que las actividades agrícolas y ganaderas, que generaban varios miles de puestos de trabajo, han visto cómo su importancia se ha reducido drásticamente en breve periodo de tiempo. En ese sentido, ni el comercio ni la hostelería parecen ser en la actualidad los "sectores refugio" en época de crisis, ya que entre estas dos actividades sólo se han creado 1.418 nuevos empleos en tres años, y además tampoco sería sostenible el mantenimiento de una economía en la que sólo se presten servicios poco especializados. Por este motivo, el crecimiento inmobiliario residencial en los municipios del Bajo Segura no parece haber sido una alternativa constante y duradera de desarrollo en la comarca, aunque haya supuesto profundos cambios funcionales y sociales tanto en el territorio como en la población.

5. CONCLUSIONES

La comarca del Bajo Segura se configura actualmente como uno de los espacios más dinámicos de la provincia de Alicante en cuanto al crecimiento de su población y a la construcción de viviendas. Sin embargo, ese desarrollo debe ser matizado ya que la gran cantidad de viviendas no hace sino reflejar la existencia de considerables contingentes de población que se encuentran vinculados a los municipios de la comarca por el hecho de tener una segunda residencia, especialmente en los enclaves y promociones residenciales que abarcan buena parte de la línea costera entre Pilar de la Horadada y Guardamar del Segura; aunque también pueden encontrarse este tipo de poblamiento en antiguos campos de cultivo situados en el interior comarcal. Esta distribución permite hablar de los municipios a donde *se viene temporalmente a residir* o a donde *se viene a trabajar*; entre los primeros pueden identificarse los municipios demográficamente mayores, mientras que entre los segundos se encuentran aquellos que han tenido una economía relativamente diversificada.

En cuanto a la edificación de viviendas destaca el enorme crecimiento en valores absolutos de Torrevieja y de Orihuela, que en su conjunto superan ampliamente las nuevas viviendas que se han construido entre 2001 y 2005 en cualquiera de los municipios de la Comunidad Valenciana, a excepción de su capital (47.560). Estas nuevas edificaciones responden en su mayoría a una tipología de urbanizaciones residenciales orientadas principalmente a jubilados procedentes de Europa occidental, que por lo general apenas suelen tener contacto con las poblaciones autóctonas y mantienen un elevado grado de aislamiento, además de contar con otro tipo de inconvenientes como pudieran ser la sostenibilidad ambiental, los impactos paisajísticos o problemas de seguridad derivados de la dispersión edificatoria, entre otros.

Por último, cabe destacar el declive de las actividades agrícolas y ganaderas, mientras que la construcción aparece como el sector con mayor número de empresas y de trabajadores en los principales municipios de la comarca. Dicha estructura empresarial y laboral no son garantía ni de permanencia ni de bienestar, ya que en época de crisis o de cambio de ciclo económico, el resto de actividades mayoritarias (comercio y hostelería) no pueden absorber el excedente de mano de obra, tal como refleja su escaso crecimiento entre 2003 y 2006. Urge pues una mayor coordinación entre los agentes privados y públicos en la búsqueda de alternativas para un modelo económico que, al estar basado en la construcción, presenta una base frágil y susceptible de arrastrar al resto de actividades en épocas de crisis. En ese sentido, la ordenación del territorio y proyectos de innovación territorial surgen como alternativas que desde el desarrollo local y la Geografía pueden contribuir a mantener y/o aumentar la calidad de vida de la población en un espacio tan complejo como es la comarca del Bajo Segura.

6. BIBLIOGRAFÍA

- CANALES, G.; VERA, J.F. (1986): «La transformación reciente del monte en el bajo Segura. Agricultura intensiva y segunda residencia», *Actas del III Coloquio Nacional de Geografía Agraria*. Cáceres, Universidad de Extremadura, pp. 154-160.
- GIL, A. (Dir.) (2000): *Cartografía temática de las tierras alicantinas*. Universidad de Alicante. Instituto Universitario de Geografía. Alicante, 119 pp.
- GONZÁLEZ, F. (2003): «El proceso de urbanización en Cataluña: una visión de las áreas perimetropolitanas del litoral». *Ería*, nº 60, pp. 17-32.
- LÓPEZ, A.; ROSSELLÓ, V.M^a. (dirs.) (1978): *Geografía de la provincia de Alicante*. Diputación Provincial de Alicante, Alicante, 615 pp.
- MAZÓN, T.; ALEDO, A. (Coord.) (2005): *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Universidad de Alicante. Caja de Ahorros del Mediterráneo. Alicante, pp. 565.

- NAVALÓN, R. (2003): «Desarrollo turístico y mercado inmobiliario en la comarca del Bajo Segura (Alicante)», en TRIGAL, L. et al. (Coord.): *La ciudad: nuevos procesos, nuevas respuestas*. Universidad de León. Asociación de Geógrafos Españoles. León, pp. 263-274.
- RODRÍGUEZ, V. (2004): «Turismo residencial y migración de jubilados», en AURIOLLES MARTÍN, J. (Coord.): *Las nuevas formas del Turismo*. Caja Rural Intermediterránea Cajamar. Almería, pp. 233-253.
- SALVÀ, P.A. (2005): «Procesos, pautas y tendencias del turismo en las Islas Baleares: ¿inmigrantes de lujo o turistas de larga estancia?», en MAZÓN, T.; ALEDO, A. (Coord.): *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Universidad de Alicante. Caja de Ahorros del Mediterráneo. Alicante, pp. 281-302.
- SÁNCHEZ, D.; GARCÍA, A. (2001): «Las estadísticas demográficas españolas: entre el orden y el caos». *Boletín de la A.G.E*, nº 31, pp. 87-109.
- VERA, J.F. (1997): *Análisis territorial del turismo: una nueva geografía del turismo*. Ariel, Barcelona, pp. 443.
- VINUESA, J. (2005): «De la población de hecho a la población vinculada», *Cuadernos Geográficos*, nº 36, pp. 79-90.