

TERRITORIO, POBLACIÓN Y VIVIENDA EN LA REGIÓN DE MURCIA 2001-2011*

*Juan Ortín García*¹
*Gala Cano Fuentes*²

Universidad de Murcia (Facultad de Economía y Empresa)

RESUMEN

El periodo 2001-11 ha constituido para España un tiempo de significativas transformaciones demográficas y sociales en lo que a urbanismo y vivienda se refiere. En este contexto nacional, la Región de Murcia ha presentado cambios de mayor entidad y calado, si cabe, en estos aspectos.

Se presenta un análisis de las transformaciones en la vivienda en la Región de Murcia y los procesos dinámicos socio-territoriales que éstos han conllevado, el contexto actual y las perspectivas y propuestas de futuro que debieran suscitarse a partir de lo acontecido.

Palabras clave: ordenación del territorio, vivienda, CARM

TERRITORY, POPULATION AND HOUSING IN THE REGION OF MURCIA 2001-2011

ABSTRACT

Period 2001-11 has been to Spain a time of significant demographic and social changes in urbanism and housing. In this national context, the Region of Murcia has presented larger changes, if possible, in these aspects.

An analysis is presented through the study of the evolution and influence of the System of Regional Planning in the changes in housing in the Region of Murcia, and the socio-territorial dynamic processes that have led to these, the current context and perspectives and proposals for the future which should arise from what happened.

Key words: Land planning, housing, CARM

Fecha de recepción: 18 de septiembre de 2013. Fecha de aceptación: 28 de noviembre de 2013.

* Este texto recoge aportaciones presentadas al XI Congreso Nacional de Sociología, Madrid 2013.

1 Departamento Sociología y Trabajo Social, Facultad de Economía y Empresa. Campus de Espinardo 30100. Universidad de Murcia, jortin@um.es

2 Departamento Sociología y Trabajo Social, Facultad de Economía y Empresa. Campus de Espinardo 30100. Universidad de Murcia, galacano@um.es

1. INTRODUCCIÓN

Los cambios acaecidos en el territorio nacional en la última década en materia de vivienda y población han marcado un punto de inflexión en un ciclo alcista y sin precedentes en ambas esferas. La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia (CARM) ha experimentado de manera singular estos cambios en la evolución de los procesos urbanos y sociodemográficos. Partiendo de la articulación territorial de la región, analizaremos lo acontecido en la CARM en tres niveles complementarios e intrínsecamente enlazados como son las políticas territoriales regionales sobre los usos del suelo y el espacio, la evolución demográfica así como los cambios experimentados y la situación actual de la vivienda en la Región de Murcia.

Nos proponemos un análisis de la Región a través de dos indicadores: 1) el modelo demográfico territorial acontecido y 2) la política de vivienda practicada. A través del primero nos acercaremos al conocimiento de la realidad demográfica regional atendiendo a los parámetros de asentamiento poblacional acaecidos en la Región durante los últimos 10 años (2001-2011). A través del segundo a la búsqueda de concordancias entre el crecimiento demográfico experimentado por los municipios regionales y la política de edificación practicada.

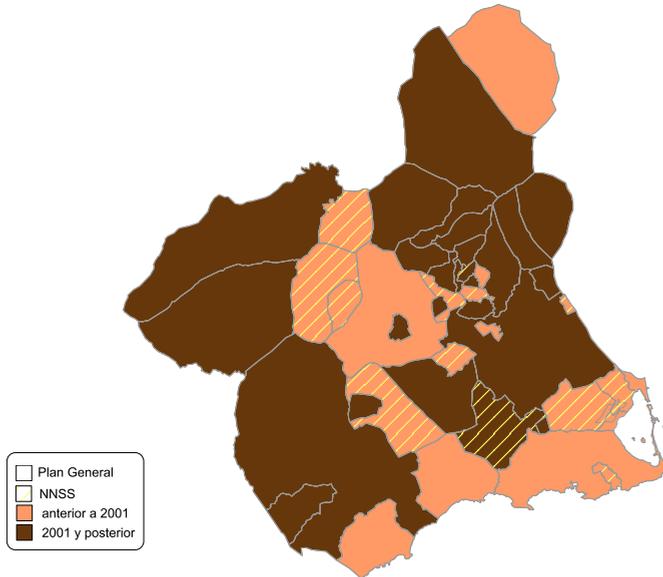
2. ARTICULACIÓN TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

En el análisis demográfico territorial de la región es imprescindible la variable del ámbito municipal. La formación histórica de la Región de Murcia derivó en la existencia de un relativamente bajo número de municipios y, en consecuencia, los que hay presentan una superficie geográfica relativamente amplia. Una implicación de ello es cierta diseminación de la población dentro de los términos municipales. En la actualidad hay 45 municipios, si bien de entidad demográfica muy desigual. Esta diferenciación viene, no solo debido a las dinámicas demográficas diferenciales de cada uno de ellos en lo que respecta a crecimiento vegetativo como, en especial, a las migraciones (tanto intermunicipales como de inmigrantes laborales y residentes extranjeros en la Región)³.

El Decreto Legislativo 1/2005 del 9 de diciembre aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia convirtiéndose en el actual marco legal de referencia en ordenación del territorio, urbanismo y ordenación del litoral, que agrupa las anteriores leyes y modificaciones posteriores a las mismas (Ley 1/2001, Ley 2/2002 y Ley 2/2004). Según se desprende de la información gestionada por la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la CARM, la planificación municipal regional muestra un amplio abanico de niveles de definición tanto en lo que a dimensión temporal como en lo que a contenidos normativos sobre la planificación territorial y urbanística se refiere (MAPA 1).

3 De hecho y para los tres últimos lustros debemos considerar a este factor como el esencial de los cambios demográficos experimentados por un significativo número de municipios, dado el aporte recibido y la localización de éstas en zonas de costa, y en municipios en los que se ha producido la industrialización agraria con base en el nuevo regadío post-trasvase.

MAPA 1.
Planificación territorial por municipios



(⁴) FUENTE: Consejería de Ordenación del Territorio de la CARM

Todo este *corpus* normativo se considera clave en la constitución de los factores que determinan los tipos de asentamientos, presentes y futuros, así como los tipos de residencia de poblaciones y los flujos de desplazamientos que estos implican, tanto interiores como transnacionales.

Del nivel de resolución real de estas normas de ordenación se desprende que las expectativas de crecimiento y desarrollo urbano y municipal estaban basadas en expectativas de crecimiento poblacional y de viviendas que no siempre se han cumplido. Los municipios costeros, en principio de gran expectativa urbana, siguen desarrollando planes generales de ordenación anteriores a 2001 y, por tanto, poco actualizados, de manera que no se puede realizar una urbanización acorde con el crecimiento acontecido estos últimos años. Las propuestas no sinérgicas con los entornos e incluso de clara y evidente captación espuria de recursos económicos, financieros y demográficos frente a otros municipios colindantes, han supuesto el desajuste de una planificación de carácter vertebrador intra e interterritorial, que ha derivado en sobre-infraestructuraciones locales.

3. MODELO DEMOGRÁFICO TERRITORIAL DE LA CARM 2001-2011

Dentro de las dinámicas demográficas locales-regionales de la CARM en la década analizada hay que resaltar dos referentes conformadores:

4 Gran parte de esta información y aún de las actuaciones parciales y sectoriales en tramitación, puede ser consultada en los *Informes del mercado inmobiliario* locales que elabora la Consejería de Economía y Hacienda de la CARM (carm.es).

1. la distribución municipal e intramunicipal de acuerdo a la existencia de ejes de ubicación de los poblamientos en torno a factores geomorfológicos y socio-políticos.
2. la existencia de procesos de orden geo-administrativos y económicos que han derivado en la conformación de agregaciones urbanas como es el caso del área metropolitana de Murcia capital.

El crecimiento poblacional no ha sido homogéneo en todos los municipios, especialmente en esta última década. En 2012 la Región aumentó su población de media en un 123,11% con respecto al último censo, siendo los municipios costeros (Los Alcázares, Mazarrón, San Javier, San Pedro del Pinatar) y algunos municipios próximos al municipio central de Murcia como Molina de Segura, Fortuna, Santomera o Beniel los que lo hicieron en mayor medida.

Municipios como Fuente-Álamo o Torre-Pacheco reunían varios factores de atracción poblacional: resort turísticos de carácter residencial y un fuerte sector primario con necesidad de mano de obra. Sin olvidar cierto cambio en la forma residencial que ha llevado al crecimiento de urbanizaciones periurbanas a modo de ciudades/barrio dormitorios que implican el desplazamiento diario hacia los entornos laborales (polígonos industriales ubicados en otros municipios y los servicios y el comercio en Murcia capital).

TABLA 1.
Crecimiento de población por municipios (100= 2001) ordenados de mayor a menor según año 2007

	2001	2003	2005	2007	2009	2011	2012
MURCIA (Región de)	100	105,98	111,53	116,24	120,78	122,08	123,11
Alcázares (Los)	100	122,74	144,79	166,20	184,40	184,51	191,87
Mazarrón	100	119,81	138,62	156,50	169,00	165,16	169,90
San Javier	100	116,68	130,87	144,93	156,18	158,51	162,19
San Pedro del Pinatar	100	109,60	117,92	133,21	142,33	143,79	145,61
Villanueva del Río	100	101,72	114,69	129,90	144,40	155,22	155,53
Molina de Segura	100	107,76	116,56	126,56	136,58	142,35	143,66
Fortuna	100	104,15	113,41	125,04	134,05	138,87	141,25
Fuente Álamo	100	107,94	120,37	124,32	128,43	139,14	139,64
Santomera	100	106,04	114,42	122,15	130,64	132,59	133,97
Beniel	100	108,05	115,88	121,55	129,09	130,56	132,22
Alguazas	100	104,51	110,81	121,28	127,02	132,37	133,84
Torre-Pacheco	100	111,34	112,61	119,95	129,44	137,35	139,37
Ceutí	100	105,56	112,66	119,35	132,20	141,62	141,39
Águilas	100	106,74	112,41	119,31	124,35	123,85	125,41
Torres de Cotillas	100	104,20	110,24	119,22	128,04	130,57	131,36
Lorquí	100	104,93	111,22	118,96	123,95	122,82	123,72
Archena	100	105,53	108,77	117,84	121,64	123,14	123,60
Totana	100	106,91	112,40	116,57	118,47	124,64	123,90
Alhama de Murcia	100	105,45	112,35	116,43	121,72	126,01	128,19
Lorca	100	106,50	112,49	115,65	118,62	118,55	119,86
Alcantarilla	100	104,70	109,14	115,55	119,77	120,71	120,63

	2001	2003	2005	2007	2009	2011	2012
Puerto Lumbreras	100	104,09	110,20	114,41	123,09	127,99	130,10
Murcia	100	105,50	110,54	114,06	117,84	118,05	119,05
Mula	100	105,21	109,53	113,41	115,95	116,91	116,13
Unión (La)	100	104,34	107,28	113,27	121,98	130,42	130,73
Pliego	100	101,49	106,12	113,21	118,20	118,63	118,69
Cartagena	100	105,15	110,43	112,24	114,79	116,82	117,31
Caravaca de la Cruz	100	103,85	107,41	111,87	115,03	113,61	115,03
Librilla	100	102,55	105,99	111,54	115,52	122,60	123,36
Jumilla	100	107,02	109,38	111,23	116,15	115,30	116,27
Calasparra	100	101,59	106,52	111,06	116,21	114,33	115,15
Yecla	100	105,33	108,85	110,83	113,63	111,76	112,25
Cehegín	100	102,50	105,80	109,57	112,60	110,60	112,69
Bullas	100	102,22	105,75	109,19	113,49	111,23	111,93
Ojós	100	105,18	98,62	108,12	100,86	99,83	97,06
Campos del Río	100	99,32	100,73	106,65	108,02	107,58	108,50
Abanilla	100	101,18	101,61	106,52	106,86	105,58	106,54
Blanca	100	101,69	104,94	105,74	110,07	111,42	112,20
Cieza	100	102,07	103,94	105,70	106,61	106,60	107,07
Abarán	100	102,18	103,23	103,64	103,82	105,15	104,77
Albudeite	100	99,27	102,56	103,29	100,07	104,09	102,63
Aledo	100	102,65	104,03	102,85	104,82	102,65	100,79
Ulea	100	102,99	99,79	102,16	96,80	95,46	95,46
Ricote	100	98,07	98,84	98,39	97,62	93,25	93,32
Moratalla	100	99,62	98,58	97,49	98,37	96,63	96,45

FUENTE: Censos 2001 y 2011 y Padrones de población.

En atención a la ubicación geográfica de los Municipios regionales, los ejes demográficos destacables son:

1. un eje tradicional, situado en torno al rosario de ubicaciones que es la cuenca del Río Segura (a la que se le puede añadir la subsidiaria del Guadalentín), que agrupa a 18 municipios (el 40% del total regional), y a una población de 712.000 habitantes (el 48,5% de la regional), si bien contando con el peso demográfico representado por Murcia Capital (sin olvidar municipios con entidad como Molina de segura, Alcantarilla, Cieza).
2. un segundo eje o línea articulada en torno al litoral, con 9 municipios (20% regional), y el 28,9% de la población regional.
3. un tercer eje representado por el valle del Guadalentín, con 6 municipios y una población que representa al 13,3% del total de la regional.

No obstante deben contemplarse en el futuro las nuevas dinámicas socio-demográficas territoriales, en especial las referentes al asentamiento residencial que vienen teniendo los municipios costeros y los del área metropolitana de la capital.

3.1. Las nuevas dinámicas territoriales

El asentamiento costero de población residencial ha sido evidente, pero igualmente lo ha sido el asentamiento de la inmigración laboral atraída por el proceso de construcción en sí mismo y la agricultura de moderno regadío de importante presencia en la zona. La polarización de la población, con importantes términos municipales bien es cierto, Lorca, Cartagena y Murcia continúa. Destacando la importancia del proceso de metropolitanización de la Capital regional a través de sus municipios de entorno.

En estas tres últimas décadas estamos asistiendo a un fenómeno de cierto reacondicionamiento de la población regional —y de los procesos inmigratorios en general—, en torno a la capital regional que diferencialmente ha supuesto que el peso relativo de la población capitalina con respecto de la regional descienda, pasando de valores próximos al 33% (1/3 de la total), al 30%.

Las dinámicas demográficas, especialmente las inmigratorias, han hecho que diferencialmente haya aumentado el peso relativo de otras zonas donde el fenómeno ha sido más intenso, pero hay otra cuestión: la metropolitanización del entorno capitalino, representado, de manera muy especial, por el crecimiento demográfico experimentado por Alcantarilla y Molina de Segura, en especial, sus urbanizaciones residenciales del norte municipal, muy próximas al caso urbano de Murcia.

La actual Área Metropolitana de Murcia (AMM) la integrarían 10 municipios de su más directo entorno, con una población de 644.452 habitantes e integrando al 43,71% de la población regional. Dentro de esta área se encontrarían 3 de los municipios más poblados de la Región de los 5 que superan los 40.000 habitantes.⁵

TABLA 2
Evolución en el número de habitantes en los municipios del AMM

	1991	2001	2003	2005	2007	2010	2012
Alcantarilla	30.144	34.303	35.916	37.439	39.636	41.326	41.381
Alguazas	6.931	7.068	7.387	7.832	8.572	9.146	9.460
Archena	13.487	14.964	15.792	16.277	17.634	18.135	18.496
Beniel	7.220	8.469	9.151	9.814	10.294	11.027	11.198

5 Sin duda el perímetro es mayor pudiendo abarcar a prácticamente todos los municipios de la Vega Media y aún del Altiplano, pero hemos decidido tomar en consideración las evidencias mayores de interconexión intermunicipal por razones de regularidad en los servicios de transporte e interdependencias residenciales y laborales.

	1991	2001	2003	2005	2007	2010	2012
Ceutí	6.411	7.696	8.124	8.670	9.185	10.448	10.881
Lorquí	5.328	5.644	5.922	6.277	6.714	7.038	6.983
Molina de Segura	37.806	46.905	50.545	54.673	59.365	65.815	67.382
Murcia	328.100	370.745	391.146	409.810	422.861	441.345	441.354
Santomera	8.518	11.726	12.434	13.417	14.323	15.481	15.709
Torres de Cotillas (Las)	14.132	16.450	17.141	18.134	19.611	21.282	21.608
TOTAL REGIONAL	1.045.601	1.190.378	1.269.230	1.335.972	1.392.117	1.461.979	1.474.449
% ÁREA METROPOLITANA	43,81	44,02	43,61	43,59	43,69	43,85	43,71

FUENTE: CREM.

En lo que a evolución se refiere, puede apreciarse en la tabla que sigue el crecimiento demográfico de la zona, si bien en un contexto de estabilidad de su peso relativo sobre el total regional. Como quiera que el municipio de Murcia ha experimentado un leve retroceso en su ponderación (que no es su dinámica demográfica), puede colegirse que lo acontecido en su entorno metropolitano ha venido a suplir este hecho diferencial.

4. EVOLUCIÓN PARQUE INMOBILIARIO REGIONAL

Durante el periodo 2001-2007, mucho se ha hablado sobre el volumen de promoción de vivienda acontecido en la Región y documentable a través de las estadísticas sobre cédulas de terminación de obra suministradas por el CREM a partir de los datos de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la CARM y de las propias del Ministerio de Fomento.

Respecto de la media general, y respecto de la situación a Censo de 2001, los principales indicadores son los referidos a tipo de vivienda, distinguiendo entre principal y no principal (secundarias y vacías).

TABLA 3
Viviendas según tipos de vivienda por CCAA

	1 Total viviendas (2+3)	2 Total viviendas familiares (2.1+2.2)	2.1 Total viviendas principales	2.2 Total viviendas no principales (2.21+2.22)	2.21 Viviendas secundarias	2.22 Viviendas vacías	3 Total viviendas colectivas	% secundaria	% vacía
TOTAL NACIONAL	25.218.536	25.208.623	18.083.692	7.124.931	3.681.565	3.443.365	9.913	14,6	13,66
ANDALUCÍA	4.354.360	4.353.146	3.087.222	1.265.924	628.703	637.221	1.213	14,44	14,64
ARAGÓN	778.947	778.316	538.870	239.446	139.109	100.337	630	17,87	12,89
ASTURIAS	614.170	613.905	457.798	156.107	73.250	82.857	265	11,93	13,5
BALEARS, ILLES	586.883	586.709	429.737	156.972	85.717	71.255	174	14,61	12,14
CANARIAS	1.041.208	1.040.945	789.953	250.992	112.730	138.262	263	10,83	13,28
CANTABRIA	358.618	358.499	236.743	121.756	74.697	47.059	119	20,84	13,13
CASTILLA Y LEÓN	1.719.788	1.718.752	1.037.966	680.786	422.335	258.451	1.036	24,57	15,04
CASTILLA-LA MANCHA	1.245.724	1.244.941	787.516	457.425	254.768	202.657	783	20,46	16,28
CATALUÑA	3.865.393	3.863.381	2.944.944	918.437	470.081	448.356	2.012	12,17	11,61
COMUNITAT VALENCIANA	3.147.678	3.147.062	1.986.896	1.160.166	655.137	505.029	617	20,82	16,05
EXTREMADURA	648.603	648.350	424.980	223.370	118.197	105.173	253	18,23	16,22
GALICIA	1.606.001	1.605.481	1.059.233	546.248	246.852	299.396	520	15,38	18,65
MADRID	2.895.660	2.894.679	2.469.378	425.301	162.022	263.279	980	5,6	9,1
MURCIA	776.853	776.700	515.367	261.333	132.216	129.117	153	17,02	16,62
NAVARRA	308.800	308.602	248.596	60.006	24.540	35.466	197	7,95	11,49
PAÍS VASCO	1.018.182	1.017.602	888.940	128.662	47.659	81.003	581	4,68	7,96
RIOJA, LA	198.759	198.669	129.984	68.685	32.940	35.745	90	16,58	17,99
Ceuta	26.664	26.652	24.904	1.748	413	1.335	13	1,55	5,01
Melilla	26.246	26.233	24.666	1.567	200	1.367	13	0,76	5,21

FUENTE: Censo 2011

Así, en este último censo se observaría una mayor presencia de viviendas de uso secundario, en cierta consonancia con el destino turístico y residencial de la costa regional, pero también un porcentaje de vivienda vacía solo comparable, y por muy diferentes razones, a Galicia, La Rioja y, en menor medida, a Extremadura y Comunidad Valenciana.

La falta de información sobre el destino final de las mismas (descontado el efecto demográfico y de las nuevas tipologías de familia), especialmente en lo que se refiere a vivienda secundaria y, en especial, de las vacías, ha constituido un hueco que ha venido a rellenar en el último momento el haber podido contar con los resultados aportados por el Censo de la Vivienda de 2011.

Según éste la Región de Murcia arroja un stock de vivienda de parque acumulado de 776.700 viviendas familiares, de las cuales 131.635 estarían destinadas a un uso secundario y 128.509 están en condición de vacías (el 16,95 y el 16,55%, respectivamente, sobre el total).

TABLA 4
Diferencias entre tipología de viviendas censos 2001 y 2011 (Región de Murcia)

	2011	2001	Dif.	Ind. 2001=100	2001%	2011%
TOTAL	776.700	592.613	184.087	131,06		
Principales	515.367	378.252	137.115	136,25	63,83	66,35
Secundarias	131.653	111.431	20.222	118,15	18,80	16,95
Vacías	128.509	95.589	32.920	134,44	16,13	16,55

FUENTE: Censos 2001 y 2011

Si analizamos los cambios en el periodo intercensal, las transformaciones parecen menos elocuentes habiéndose incrementado el porcentaje de las principales en consonancia con el crecimiento demográfico experimentado durante el periodo y ya documentado, pero habiéndose reducido el porcentaje de secundarias e incrementado el de vacías. Aunque las diferencias entre municipios resulta muy elocuente consecuencia, ya señalada, de algunos municipios a hacer de la promoción urbanística un elemento de atracción demográfica que no se ha correspondido finalmente con la realidad de su comportamiento.

Tabla 5
Viviendas según tipo de vivienda censos 2001 y 2011

	2001				2011							
	Viv. Principal	%	Viv. NO Principal	%	% secundaria	% vacía	Viv. Principal	%	Viv. NO Principal	%	% secundaria	% vacía
MURCIA (Región de)	378.211	63,82	214.361	36,17	18,80	16,13	515.367	66,35	261.333	33,65	16,95	16,55
Abanilla	2.159	67,70	1.030	32,30	19,69	12,35	2.519	58,07	1.819	41,93	13,28	28,65
Abarán	4.016	69,46	1.766	30,54	10,48	19,92	4.654	70,32	1.964	29,68	11,24	18,43
Águilas	8.691	50,61	8.483	49,39	28,92	19,86	12.089	56,53	9.295	43,47	16,34	27,13
Albudeite	427	64,21	238	35,79	15,64	19,85	-*					
Alcantarilla	10.630	76,27	3.307	23,73	4,52	19,20	14.806	78,71	4.006	21,29	6,59	14,71
Alcázar (Los)	3.181	15,36	17.529	84,64	81,30	3,24	5.988	27,90	15.475	72,10	68,88	3,22
Aledo	340	51,75	317	48,25	1,52	46,58	-*					
Aguazas	2.215	78,38	611	21,62	4,49	17,06	3.095	72,03	1.202	27,97	5,86	22,11
Alhama de Murcia	5.380	75,69	1.728	24,31	4,33	19,77	7.356	52,86	6.559	47,14	28,94	18,20
Archena	4.695	81,03	1.099	18,97	3,02	15,93	6.454	73,31	2.350	26,69	4,41	22,29
Beniel	2.327	80,83	552	19,17	0,73	17,85	3.720	89,08	456	10,92	3,88	7,04
Blanca	1.942	69,04	871	30,96	11,16	19,77	2.410	67,68	1.151	32,32	6,07	26,26
Bullas	3.559	74,29	1.232	25,71	3,17	22,27	4.440	69,94	1.908	30,06	12,22	17,83
Calasparra	2.970	66,79	1.477	33,21	7,87	24,62	3.958	72,02	1.538	27,98	7,01	20,98
Campos del Río	661	71,93	258	28,07	0,00	26,66	818	71,57	325	28,43	6,74	21,70
Caravaca de la Cruz	7.310	68,03	3.435	31,97	9,68	20,97	9.227	70,72	3.820	29,28	8,24	21,04
Cartagena	59.594	58,42	42.407	41,57	26,71	13,94	76.599	66,18	39.150	33,82	24,48	9,35
Cehegín	4.532	71,67	1.791	28,33	10,69	17,57	5.552	69,59	2.426	30,41	10,13	20,28
Ceutí	2.446	81,86	542	18,14	1,94	14,86	3.781	73,56	1.359	26,44	11,65	14,79
Cieza	10.059	65,33	5.339	34,67	17,28	17,31	11.947	81,56	2.702	18,44	4,14	14,31
Fortuna	2.332	55,41	1.877	44,59	29,75	14,80	3.493	72,45	1.328	27,55	16,61	10,93
Fuente Álamo	3.688	64,46	2.032	35,52	14,53	20,85	5.438	58,08	3.925	41,92	10,24	31,68

	2001				2011							
	Viv. Principal	%	Viv. NO Principal	%	% secundaria	% vacia	Viv. Principal	%	Viv. NO Principal	%	% secundaria	% vacia
Jumilla	6.760	74,30	2.337	25,69	8,73	16,75	9.000	74,27	3.118	25,73	2,82	22,91
Librilla	1.335	64,81	725	35,19	16,12	18,98	1.845	64,96	995	35,04	8,52	26,51
Lorca	23.686	78,27	6.571	21,71	6,12	15,25	29.838	80,68	7.147	19,32	7,81	11,51
Lorquí	1.814	79,42	470	20,58	2,23	18,35	2.425	73,09	893	26,91	6,03	20,89
Mazarrón	6.831	30,31	15.703	69,69	51,62	17,98	13.310	45,68	15.827	54,32	32,41	21,91
Molina de Segura	14.424	73,03	5.326	26,97	11,10	15,53	23.146	73,69	8.262	26,31	7,28	19,02
Moratalla	3.003	55,86	2.373	44,14	19,27	23,57	3.180	54,44	2.661	45,56	22,77	22,79
Mula	4.716	75,23	1.553	24,77	6,60	17,18	5.858	77,87	1.665	22,13	4,35	17,79
Murcia	115.635	77,73	33.121	22,26	3,86	15,07	156.916	75,60	50.655	24,40	7,04	17,36
Ojós	210	64,22	117	35,78	20,80	14,98	-*					
Pliego	1.146	66,63	574	33,37	10,23	20,76	1.534	66,87	760	33,13	15,00	18,13
Puerto Lumbreras	3.739	71,40	1.498	28,60	7,71	18,24	5.114	66,23	2.608	33,77	3,74	30,03
Ricote	620	74,79	209	25,21	20,87	4,34	-*					
San Javier	6.785	22,57	23.276	77,42	71,07	6,09	11.080	28,01	28.474	71,99	59,07	12,92
San Pedro del Pinatar	5.408	33,13	10.915	66,87	25,47	41,32	8.374	42,49	11.334	57,51	44,88	12,63
Santomera	3.739	76,21	1.167	23,79	4,36	18,71	5.512	86,03	895	13,97	3,65	10,32
Torre-Pacheco	7.166	75,75	2.285	24,15	3,01	19,07	10.744	52,70	9.642	47,30	11,36	35,94
Torres de Cótilas (Las)	5.014	80,29	1.231	19,71	3,86	15,76	7.432	83,09	1.513	16,91	7,42	9,49
Totana	7.760	70,93	3.181	29,07	7,03	21,78	9.994	70,27	4.228	29,73	17,15	12,58
Ulea	339	80,71	81	19,29	4,29	15,00	-*					
Unión (La)	4.391	81,21	1.015	18,77	4,18	14,56	6.546	76,72	1.986	23,28	4,21	19,07
Villanueva del Río Segura	520	79,15	137	20,85	6,24	14,61	849	36,95	1.449	63,05	21,67	41,38
Yecla	10.016	79,54	2.575	20,45	1,99	17,66	12.224	78,78	3.292	21,22	2,12	19,10

FUENTE: Censos 2001 y 2011 *No ha suministrado, por el momento, el Censo 2011 datos desagregados al respecto para este tipo de municipios inferiores a los 2.000 habitantes.

Así, la radiografía de la realidad nos la muestra con mayor elocuencia lo acontecido a nivel municipal (Tabla 5). En este análisis de mayor detalle podríamos coleccionar la siguiente imagen respecto de lo que las viviendas vacías representan y argumentar sus posibles causas:

Causas	Municipios con mayor porcentaje de viviendas vacías
Impulso residencial (pequeños municipios con entidad inferior a los 3.000 habitantes)	Albudeite Aledo Ricote Ulea Villanueva del Río Segura
Urbanizaciones residenciales	Águilas Alhama de Murcia Fuente Álamo Mazarrón Torre Pacheco
Expansión Metropolitana	Abanilla Alguazas Librilla
Promoción local en general (municipios medianos)	Archena Blanca Calasparra Caravaca de la Cruz Cehegín Jumilla Moratalla Puerto Lumbreras

Resulta significativo que en el cuadro no aparezcan los municipios costeros de la Región ubicados en el entorno del Mar Menor: Los Alcázares, San Javier y San Pedro del Pinatar), e incluso que en la tabla aparezcan con valores negativos, lo que pondría de manifiesto que pese al volumen de edificación, su carácter turístico y residencial particular ha hecho que el proceso no les haya afectado tanto como lo acontecido con Mazarrón y Águilas y a otro significativo número de municipios del interior. En relación al promedio regional, sólo Murcia capital, de los tres grandes municipios regionales, presenta valores por encima de la media.

4.1. Más allá de la vivienda libre: vivienda de VPO

Durante esta década el sector de la construcción pareció restringirse casi por absoluto a la construcción privada dado el nivel de ganancias del sector. La legislación de los **planes de viviendas** que regulaban la construcción de viviendas de promoción pública⁶ no acompañó

6 Plan de 2005/2008 –Decreto 141/2005, de 30 de diciembre– y el último 2009/2012, así como la ley anterior (Ley 2/2004) de 24 de mayo, de modificación de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

especialmente a la construcción de un parque de vivienda pública que pudiera significar una tendencia a la baja en los precios, unos materiales de calidad y una construcción suficiente para los sectores de población que tenían más dificultades para acceder a la vivienda libre.

En el primero de los Planes (2005/2008) se introdujeron tres modalidades: la vivienda protegida de nueva construcción a precio concertado, la promoción en arrendamiento de viviendas protegidas y el arrendamiento con opción a compra. Sin embargo, la mayor diferencia con respecto a la anterior ley de 2004 es la supresión del porcentaje de obligatoriedad del 10% de la edificación residencial en suelo urbanizable para vivienda protegida (excepto para los desarrollos de mínima densidad). Esta obligatoriedad no llegó a poder hacerse efectiva ya que sólo un año después fue aprobado el nuevo plan de viviendas que no especificaba ningún porcentaje mínimo.

TABLA 6
Porcentaje de vivienda VPO

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
TOTAL	11888	15011	14359	15660	22667	24729	43073	34338	33834	23422	13827	3782
Libres	8402	11846	11592	13929	21054	23258	41876	33259	32528	22198	12877	3244
Protegidas	3486	3165	2767	1731	1613	1471	1197	1079	1306	1224	950	538
% VPO	29,32	21,08	19,27	11,05	7,12	5,95	2,78	3,14	3,86	5,23	6,87	14,23

FUENTE: CREM

Esos años de máximos constructores fueron los que registraron el menor porcentaje de viviendas de VPO. Este porcentaje se está incrementando en los últimos años, enlazado con la idea de que la existencia de suelo programado está suponiendo, en un contexto de menor iniciativa constructora –como puede apreciarse en la Tabla 6–, una cierta recuperación de los valores correspondientes a VPO, tomando en consideración los bajos porcentajes de este tipo de Promoción durante los años de la expansión inmobiliaria.

El plan de 2005/2008 también introduce la figura de *áreas singulares*, estas zonas propuestas por los ayuntamientos permitirán que no sean declaradas ámbitos territoriales de precio máximo y podrán incrementar hasta un 10% el precio máximo del área geográfica de categoría 1. Esto cierra la posibilidad de contención a la baja de los precios de las viviendas libres que pudieran introducir las viviendas de promoción pública, especialmente dentro del suelo de zonas céntricas o metropolitanas en expansión, con una mayor demanda.

En general de la evolución de las viviendas de VPO por municipios se desprende que éstas responden a planes concretos y aislados sin continuidad, excepto en el municipio central que ha mantenido, desde 2003, cierta continuidad en el número de viviendas de VPO. El detalle en este caso sería concretar en que zonas de las 54 pedanías y la ciudad central se han desarrollado estas promociones.

En este sentido en el último Plan de Viviendas (2009/2012) se impulsa una reorientación de las actuaciones protegidas con la finalidad de potenciar la rehabilitación del

parque inmobiliario existente y la revitalización de los núcleos urbanos y rurales. Lo que incluye la recalificación de promociones de viviendas ya terminadas como de promoción pública, después de un examen técnico. Sólo si esta recalificación se plantea desde unos estándares mínimos de calidad se podrá mantener la referencia en las condiciones de habitabilidad mínimas de las VPO frente al descenso en la calidad y superficie de las viviendas libres.

5. CONCLUSIONES

El análisis del estado de la cuestión que hemos planteado nos lleva a concluir que, de manera general, el desarrollo de infraestructuras de intercomunicación intra-regional no parece haber modificado substancialmente la realidad demográfica regional, marcada por la existencia de tipos de municipios muy consolidados: Capital, aglutinadores subregionales como Cartagena y Lorca, municipios de pequeña y mediana entidad y municipios costeros.

En este mismo sentido, el factor inmigratorio experimentado, en el caso de la laboral, aunque se ha distribuido por todo el territorio regional, ha seguido favoreciendo en gran medida a los municipios mayores que a los menores. Solo los municipios costeros, tanto por inmigración laboral como residencial, han experimentado crecimientos significativos, mostrando cierta consistencia el desarrollo de infraestructuras transversales destinadas a su mejor acceso.

Por otro lado, la legislación aperturista sobre el régimen del suelo –sin que por ello podamos decir que no se hayan realizado actuaciones de protección de espacios y de la costa en general de indudable interés naturalista y paisajístico-, convierte al espacio regional en un espacio disperso en cuanto unidad de a posibles usos y destinos generales se refiere, de ahí la ubicación de promociones y macro-promociones urbanísticas hoy con escasez de ocupación y en los entornos antes rurales más insospechados y de gran impacto visual por su localización y a veces por el grado de su abandono en el mantenimiento de la planificación urbanística general realizada o prevista en sucesivas fases no realizadas desde el fin del proceso (2007/8).

Si especificamos referencias en materia de vivienda, se observa como las previsiones de sectorialización del suelo efectuadas por la mayor parte de los Ayuntamientos de la Región, ha derivado en una bolsa de viviendas de diversa entidad sólo aparentemente justificable en la zona costera por su destino a segunda residencia si bien en Municipios como Águilas han pasado directamente en mayor proporción a la condición de vacías. Las previsiones no parecen mostrar los mismos desajustes en los entornos más directos de los grandes municipios regionales y sí más en los que encontraban en la oferta de suelo, en tanto que aparentes integrantes de una corona metropolitana capitalina más amplia, un forma de atraer y/o consolidar población municipal.

Los mayores porcentajes de viviendas vacías se asocian a macro-promociones urbanísticas tanto en la segunda línea costera como en urbanizaciones residenciales en el interior de municipios de mediana entidad en el interior regional; y en especial, en los municipios de menor entidad demográfica (los de menos de 3.000 habitantes), que en la sectorialización urbanística practicada realizaron previsiones que ni por vía crecimiento demográfico, ni inmigratorio laboral o residencial, se han cumplido, constituyendo para dichos municipios

un lastre inmobiliario y urbanístico difícil de encajar en un futuro inmediato dado el contexto de crisis y cierre de ciclo demográfico que los datos otorgan.

Aunque la salida natural al mercado inmobiliario está siendo el ajuste vía precios, hubiera sido de mejor interés planificadorio que la sectorialización urbanística municipal hubiera contemplado una mayor y más controlada oferta de VPO que hubiera servido también como mecanismo de atenuación del la espiral espuria de evolución de los precios de la vivienda libre, hoy además, vacía.

6. BIBLIOGRAFÍA

- ÁVILA ORIVE, J. L. (1993), *La ordenación del territorio en el País Vasco: análisis, ejercicio y delimitación competencial*. Civitas, Madrid.
- DÍEZ DE REVENGA, E.; RODIER, A. y PICAZO, H. (2006): *La ordenación del territorio en la Región de Murcia. Estado actual de la materia*. Murcia: CES.
- GONZÁLEZ PÉREZ, J. M. (2007): «Urban planning system in contemporary Spain», en *European Planning Studies*, 15:1.
- GONZÁLEZ, J. L. y MARTÍNEZ (1980): «Ordenación territorial en una nueva situación», en *Ciudad y Territorio*, núm. 1.
- GRUPO ADUAR (2000): *Diccionario de geografía urbana, urbanismo y ordenación del territorio*. Ed. Ariel, Barcelona.
- ESCRIBANO COLLADO, P. (1990): «Comunidades autónomas y ordenación del territorio», en *Revista andaluza de Administración pública*, núm. 3, julio-septiembre.
- FERNÁNDEZ TABALES, A. (2004): «Turismo y ordenación del territorio», en *Quaderns de Política Econòmica. Revista electrònica*. 2ª época. Vol. 7, May.-Ag.
- PÉREZ ANDRÉS, A. A. (1998): *La ordenación del territorio en el estado de las autonomías*, Marcial Pons, Madrid.

