

## *La evolución de la población en la Comunidad de Madrid (1991-1996)*

Enrique POZO RIVERA  
Juana M.<sup>a</sup> RODRÍGUEZ MOYA

Como es bien sabido, en los países desarrollados se ha producido desde los años setenta un cambio en las tendencias de la urbanización. A una larga etapa de fuerte crecimiento y centralización de la población urbana en las grandes ciudades y conjuntos metropolitanos, ha sucedido otra dominada por dos hechos. Una ralentización clara del crecimiento de la población urbana por la aminoración o incluso la inversión de los signos positivos de los saldos naturales y migratorios; y una redistribución-descentralización espacial de esa población urbana, nítida a dos escalas: a escala general, oponiéndose al fuerte crecimiento de las ciudades medias y pequeñas el estancamiento o las pérdidas de las grandes ciudades y los conjuntos metropolitanos; y a escala local, en el ámbito de estos últimos, con el desarrollo de extensas periferias o áreas periurbanas de fuerte crecimiento, donde se ubican empresas, equipamientos y viviendas, como consecuencia entre otros factores de las crecientes deseconomías de escala, la descentralización productiva y los imperativos del mercado inmobiliario.

Madrid es un claro ejemplo de todos estos cambios que se corresponden con una profunda reestructuración económica que marca el paso del régimen tradicional de acumulación fordista al postfordista. Cambios que tienen un claro reflejo territorial, en la aparición de etapas más maduras en los modelos de ciclo de vida urbano más usuales (desurbanización, contraurbanización, exurbanización...). Pues bien en estas líneas se pretende analizar la componente territorial de estos cambios a partir del indicador dinámica demográfica para el último quinquenio, a la luz de los datos provisionales del Padrón de Habitantes de 1996.

### 1. LA DINÁMICA DEMOGRÁFICA RECIENTE

La evolución de la población madrileña hasta 1991 ha sido estudiada en numerosos trabajos (Zamora, F. 1989; Díaz Orueta, F. 1990-91; Santos, J.M. 1990-91; García Ballesteros, A. y Pozo, E. 1991; Méndez, R. 1990-92-94). En

todos ellos se ha puesto de manifiesto la ruptura producida en la dinámica demográfica a mediados de los años setenta. De una etapa de fuerte crecimiento se pasa a otra marcada por una desaceleración clara del mismo, con tasas medias anuales que no superan el 1% más que en el quinquenio 1975-81, para situarse en un 0,9% en el de 1986-91, marcado por una coyuntura económica alcista. Pues bien en el quinquenio 1991-96 la tasa vuelve a hundirse hasta situarse en un 0,22%, el valor más bajo desde 1975.

Esta ralentización se explica por el comportamiento de los saldos natural y migratorio. El primero prosigue su disminución a causa de la continuación de la caída de la natalidad y por el incremento de la mortalidad debido al envejecimiento progresivo de la población. El segundo vuelve a ser negativo como en el quinquenio 1981-86. La menor inmigración ligada a la crisis económica de principios de los noventa, además de la existencia de otros espacios más dinámicos y atractivos para la población (Levante, Valle del Ebro,...), y una emigración cada vez mayor formada por corrientes de retorno, migraciones de jubilados, o flujos ligados a la descentralización con destino a municipios situados en las provincias próximas de Castilla-La Mancha, se combinan para explicar ese salto negativo y provocar que el crecimiento demográfico se deba solo al saldo natural.

Al descender en el análisis (cuadro nº 1) se destacan tres hechos importantes en la evolución demográfica de la CAM.

**Cuadro 1**  
**Evolución de la población en la C.A.M. en valores absolutos y variación quinquenal (%)**

<i>Coronas</i>	1975	1981	1986	1991	1996
Madrid	3228057	3158818	3058182	3010492	2847840
Corona Metrop.	847089	1241184	1409601	1582077	1711252
3ª Corona	78422	101083	119407	143508	195379
4ª Corona	70114	87062	91896	105762	134108
5ª Corona	67812	72792	75091	77509	85566
Resto C.A.M.	28310	25956	26395	28207	29953
<b>C.A.M.</b>	<b>4319904</b>	<b>4686895</b>	<b>4780572</b>	<b>4947555</b>	<b>5004098</b>

<i>Coronas</i>	1975-81	1981-86	1986-91	1991-96
Madrid	-2,14	-3,18	-1,50	-5,40
Corona Metropolitana	46,52	13,56	12,23	8,16
3ª Corona	28,73	18,12	20,20	36,14
4ª Corona	24,17	5,55	15,10	26,80
5ª Corona	7,34	3,15	3,22	10,40
Resto C.A.M.	-8,31	1,69	6,06	6,28
<b>C.A.M.</b>	<b>8,5</b>	<b>1,99</b>	<b>3,49</b>	<b>1,14</b>

Fuente: Censos y Padrones de población. Elaboración propia.

En primer lugar se aprecia como el conjunto metropolitano madrileño presenta ya en el último quinquenio una dinámica demográfica negativa. El crecimiento de la corona metropolitana ya no compensa la acelerada caída de la población de la Capital, por lo que al igual que en otros conjuntos metropolitanos del mundo desarrollado la situación es regresiva. En otras palabras en estos años el Area Metropolitana Madrileña ha pasado de la etapa de suburbanización a la de desurbanización, o a una etapa marcada por una expansión de la suburbanización cada vez más difusa (exurbanización), según los distintos términos usados en los modelos del ciclo de vida urbano.

En segundo lugar se observa una agudización y extensión del proceso de periurbanización. El análisis por ámbitos geográficos, delimitados por los criterios de distancia a la Capital y contigüidad espacial (fig.1), manifiesta el gran crecimiento de la población del espacio periurbano madrileño. Las tasas de crecimiento de la población de la 3ª, 4ª y 5ª corona se incrementan quinquenio tras quinquenio desde 1981, hasta superar en el último y en todos los casos por ese orden señalado, la tasa de la corona metropolitana (cuadro 1). Además se observa como progresivamente se han ido incorporando al proceso de periurbanización. Si en 1981-86 tan solo la 3ª corona presentaba un crecimiento superior al Area Metropolitana sin la Capital, la 4ª corona lo hace en 1986-91, y la 5ª corona en el de 1991-96.

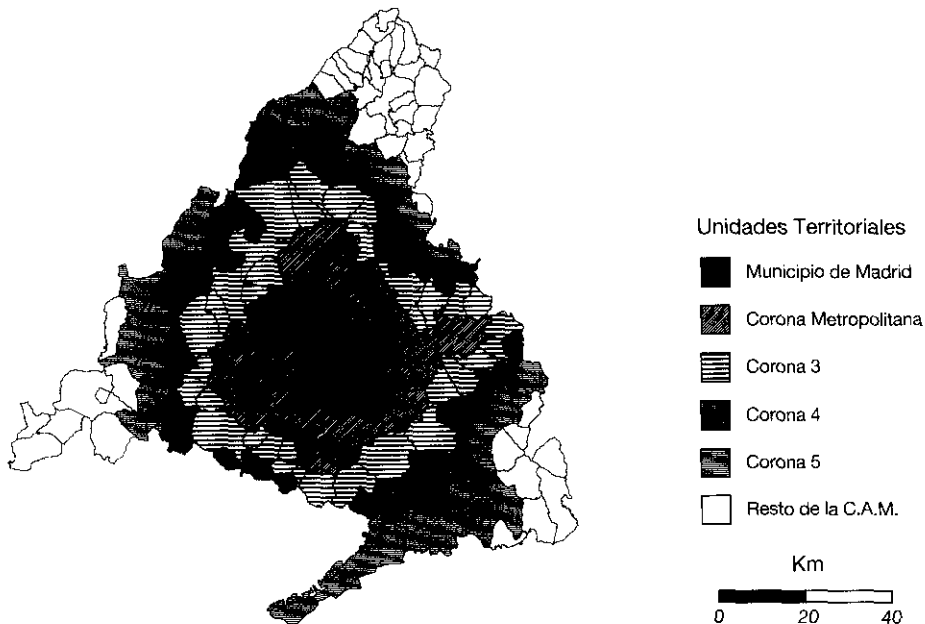


Figura 1.—Coronas Metropolitanas en la C.A.M.

En tercer lugar se observa un leve incremento de la población en el medio rural ajeno aún al fenómeno de la periurbanización. Por distintas razones la mayor parte de esos núcleos rurales han pasado de una situación de deterioro o estancamiento demográfico a otra de pequeña recuperación.

A escala municipal se ha elaborado una tipología de dinámicas demográficas en base al signo de los componentes de la ecuación demográfica (Crecimiento Real, Saldo Natural y Saldo Migratorio) y su intensidad (fig. 2).

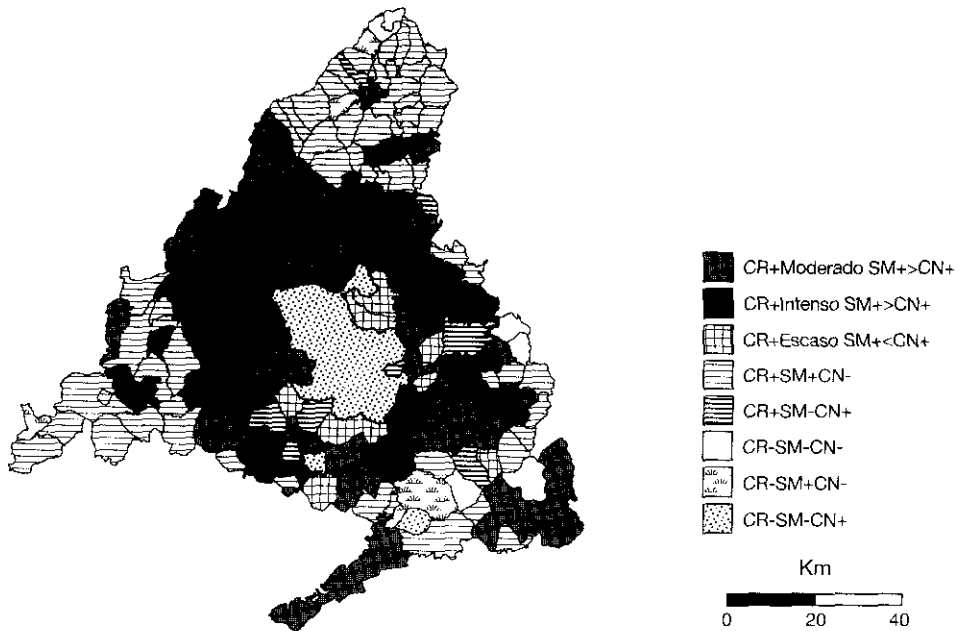


Figura 2.—Tipos de Dinámicas Demográficas en la C.A.M. (1991-1996).

(CR = Crecimiento Real. SM = Saldo Migratorio. SN = Saldo Natural. > = superior. < = inferior.

Fuente: Resultados Provisionales del Padrón de Habitantes de 1996.

En líneas generales se observa una disminución notable de las dinámicas negativas. Tan sólo las tienen trece municipios (7,6%); un número escaso que contrasta con la situación de mediados de los años setenta, cuando prácticamente la mitad de los municipios de la CAM perdían población, y que pone de manifiesto la trascendencia demográfica del proceso de descentralización que se agudiza desde esos momentos.

Comenzando con estas dinámicas negativas, un primer tipo muy regresivo (CR-SM-SN-) engloba municipios mal comunicados que continúan su situa-

ción de deterioro asociada a los efectos de la emigración y el envejecimiento de la población. Un segundo tipo regresivo (CR-SM+SN-) está formado por núcleos como los anteriores, pero en los que la presencia de un saldo migratorio positivo incipiente, ligado sobre todo a retornos de antiguos emigrantes, supone un atisbo de futura recuperación demográfica. Por último el tipo regresivo por emigración (CR-SM-SN+) lo encontramos en Madrid y Parla. En ambos casos el saldo natural es positivo pero escaso y no compensa las pérdidas producidas por una emigración antigua en la Capital y muy reciente y ligada a la gravedad de la parálisis del mercado inmobiliario en Parla.

La primera dinámica positiva, la de menor crecimiento (CR+SM-SN+), se asocia a dos tipos de municipios: a núcleos rurales regresivos antaño, en los que la disminución de la emigración ha provocado la inversión de la dinámica por tener aún un cierto potencial de crecimiento interno; y a núcleos metropolitanos (Alcalá de Henares, Coslada, Leganés y Móstoles) y periurbanos próximos (Humanes), cuyo saldo migratorio negativo reciente es una prueba de su creciente saturación residencial.

El segundo tipo de dinámica positiva (CR+SM+SN-), engloba a muchos más municipios. Nada menos que cincuenta y ocho núcleos se caracterizan por un crecimiento pequeño como consecuencia del mantenimiento de un saldo natural negativo fruto del envejecimiento producido por una vocación emigratoria antigua. El crecimiento en la mayoría de los casos es reciente y se explica por la inversión del signo del saldo migratorio, que pasa de negativo a positivo por varias razones no excluyentes. En unos casos es consecuencia del retorno de antiguos emigrantes a sus lugares de origen tras la jubilación; en otros aparece ligado al proceso de transformación de segunda a primera residencia; para por último y en menor medida aparecer núcleos en transformación al estar afectados de forma incipiente por el proceso de periurbanización. Se trata en general de núcleos tradicionales situados en zonas mal comunicadas dentro de la 5ª corona y desde ella hasta los límites de la CAM, que presentaban dinámicas demográficas negativas hasta los años setenta u ochenta.

El último tipo de dinámica (SR+SM+SN+) es el más numeroso pues engloba a unos cien municipios. Un primer subtipo se caracteriza por un crecimiento escaso en el que el saldo natural juega un papel más importante que el migratorio. La mayor parte de los ocho núcleos en esta situación se ubican en la corona metropolitana, correspondiendo a ciudades que tuvieron antaño un fuerte crecimiento y que han ido progresivamente disminuyendo el mismo, como consecuencia de su progresiva saturación residencial. En los otros dos subtipos delimitados el papel de las migraciones supera claramente al del saldo natural, diferenciándose por la intensidad del crecimiento. Con tasas de crecimiento interanual moderadas nos encontramos con treinta y dos municipios. La mayoría son núcleos periurbanos de la 3ª y 4ª corona con dinámicas demográficas cada vez más positivas quinquenio a quinquenio, lo que da una idea de la creciente periurbanización de los mismos; pero también se incluyen seis núcleos de la corona metropolitana (Boadilla del Monte, Pozuelo, Fuenlabrada, Maja-

dahonda, San Fernando de Henares, Colmenar Viejo y Villanueva del Pardillo) en los que el crecimiento es inferior al de los quinquenios anteriores, y uno (Pinto) en el que es ligeramente superior. Por último con un crecimiento muy intenso aparecen cincuenta y ocho municipios. En casi todos los situados en el espacio periurbano, los más, las tasas se han incrementado progresivamente. Son municipios donde la periurbanización es más profunda por su mayor proximidad y accesibilidad al conjunto metropolitano. En ellos la localización de empresas, nuevas o traslados de antiguas, y la construcción de viviendas de calidad para demanda solvente o de vivienda barata fácil de pagar, ha sido muy importante desde los años 70, y ha terminado por ocasionar una profunda transformación de estos núcleos. A ellos se añaden los de mayor crecimiento de la corona metropolitana, situados en la periferia del sector oeste (Las Rozas, Brunete, Villanueva de la Cañada y Villaviciosa de Odón), y en otros de reciente y explosivo desarrollo en el norte (Tres Cantos) y el sudeste metropolitano (Rivas Vaciamadrid).

## 2. LOS FACTORES CONDICIONANTES DE LA DINÁMICA DEMOGRÁFICA

El análisis de la población pone de manifiesto el proceso de reestructuración territorial que se está produciendo en la CAM. Pero la dinámica demográfica no puede entenderse de forma independiente, sino que debe ser considerada como variable dependiente de toda una serie de factores económicos y socioculturales que actúan de forma dispar según la unidad territorial considerada. Entre esos factores destacan por su importancia los cambios asociados a la reestructuración productiva y los generados por los avatares del mercado inmobiliario, en un contexto marcado por el incremento de la mototización y la mejora de los niveles de accesibilidad relacionada con el aumento de la oferta de transporte y la mejora de la red viaria.

### *El conjunto metropolitano madrileño*

Como ya se ha señalado el conjunto metropolitano entra en el quinquenio 1991-96 en una nueva etapa marcada por la pérdida de población, ya que el crecimiento de la corona metropolitana no compensa el deterioro demográfico de la Capital. En este quinquenio se puede hablar de una clara agudización del deterioro demográfico en Madrid y una ralentización y periferización del crecimiento en la corona metropolitana (cuadro 1).

La recuperación económica de la segunda mitad de los ochenta, palpable en el incremento del empleo, sobre todo en el sector terciario y en menor medida en el secundario, y en el aumento de la tasa de construcción de vivienda en todos los distritos de la ciudad, se tradujo en la Capital en una menor pérdida

de población al disminuir el saldo migratorio negativo, hasta situarse en el valor más bajo desde su aparición en 1970.

La situación del quinquenio 1991-96 es distinta. La crisis económica, evidente hasta al menos 1994, ha supuesto una caída del empleo en muchos sectores, pero fundamentalmente en la industria y la construcción, con numerosos cierres de empresas, y una parálisis en la construcción de viviendas por distintas razones (escasez de suelo, retención especulativa del mismo, inadecuación de la oferta a la demanda, restricción de la demanda...), visible no sólo en la disminución de las tasas de crecimiento de viviendas principales en la mayoría de los distritos de la ciudad, sino en la aparición en algunos de pérdidas de viviendas principales (Centro, Salamanca, Retiro y Chamberí). Si a ello se añade la continuación de procesos como el de descentralización productiva y los de difusión ligados al creciente peso de las economías externas, o los de renovación urbana, la consecuencia demográfica no es otra que la de una mayor pérdida de población por unos saldos migratorios cada vez más negativos (cuadro 2), a los que se suman, en relación con el progresivo envejecimiento provocado por la caída de la natalidad, unos saldos naturales próximos al crecimiento cero.

Descendiendo en el análisis, las dinámicas regresivas se extienden a la mayoría de los distritos de la Capital. Así en sólo tres (Hortaleza, Vicálvaro y Vallecas), que coinciden con los de mayor construcción de viviendas principales, hay incrementos de población, y ello a pesar de que no tienen saldos migratorios positivos. En este sentido todos los distritos de la ciudad tienen saldos migratorios negativos, que se suman a saldos naturales también negativos, no sólo en la casi totalidad de los situados en la almendra central, sino también en algunos de la periferia noroeste y sur, en un claro proceso de expansión espacial de la situación de involución demográfica (fig. 3).

En la corona metropolitana el hecho dominante es la ralentización del crecimiento demográfico. En efecto la tasa de crecimiento global de la población ha caído al 8,16% desde el 12,23% del quinquenio 1986-91. Una caída que se corresponde también con una menor tasa de crecimiento en la construcción de viviendas y con una pérdida de empleo en actividades como la industrial, la de la construcción o el comercio mayorista. Esa ralentización no se explica solo por un menor saldo natural. Lo más significativo es la proliferación de saldos migratorios negativos o muy escasamente positivos en los núcleos de la 1<sup>a</sup> corona metropolitana (Leganés, Alcorcón, Coslada, Alcobendas y Getafe) y su extensión a algunos de la 2<sup>a</sup> corona (Móstoles, Parla, Alcalá de Henares...). En todos ellos el crecimiento de la población se debe más que a los saldos migratorios actuales, a un saldo natural relativamente elevado, aunque en descenso, ligado a una estructura de la población joven como consecuencia de los grandes flujos migratorios del pasado. Es más, la tendencia en estos núcleos es la de una disminución de la inmigración y un aumento de la emigración formada por adultos jóvenes, hijos de los antiguos inmigrantes. Sus desplazamientos a otros núcleos metropolitanos más alejados o a municipios periurbanos obedece sobre todo a la necesidad de una vivienda asequible que no encuentran en su lugar de

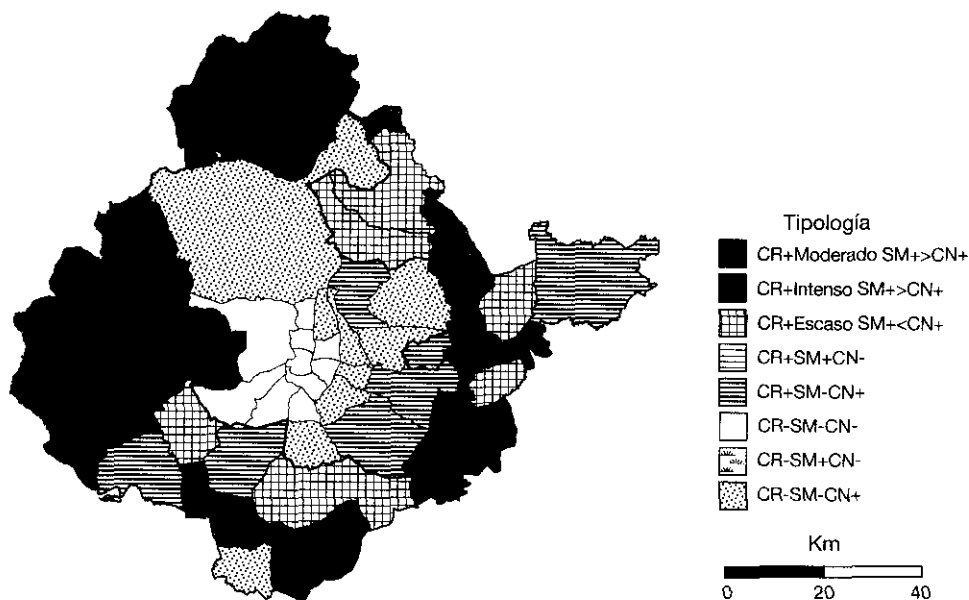


Figura 3.—Tipos de Dinámicas Demográficas en Madrid y la Corona Metropolitana (1991-1996).

Fuente: Resultados Provisionales del Padrón de Habitantes de 1996.

origen por su escasez, dada la creciente saturación de su espacio residencial, o su alto precio como consecuencia de la fuerte revalorización sufrida al ganar centralidad; sin olvidar también que en muchos de estos núcleos se observan ya procesos antes limitados a la Capital, como la descentralización productiva, los efectos de deseconomías externas crecientes, la terciarización industrial, la renovación urbana etc., que tienen una incidencia demográfica.

Por debajo de esta ralentización general en su crecimiento se mantienen las mismas pautas de diferenciación espacial en la dinámica demográfica que en los dos últimos quinquenios. En efecto sigue siendo palpable la oposición entre un sector oeste metropolitano, al que se suman Colmenar Viejo y Tres Cantos en el norte, con altas tasas de crecimiento de población y viviendas, y el resto de la corona metropolitana, a excepción de los núcleos de Rivas Vaciamadrid y Velilla de San Antonio, con un dinamismo muy inferior en consonancia con una mayor gravedad de los efectos de la reciente coyuntura económica negativa. Por otro lado la distancia sigue constituyendo un factor de primer orden para explicar la estructura territorial madrileña. La perifерización en el crecimiento suburbano se demuestra por la localización de las mayores tasas de crecimiento de la población y la vivienda en los núcleos más externos del conjunto metropolitano, hecho que encuentra su justificación en la mayor posibilidad de



crecimiento de los mismos por su más tardía incorporación al proceso de metropolización (fig. 4-5).

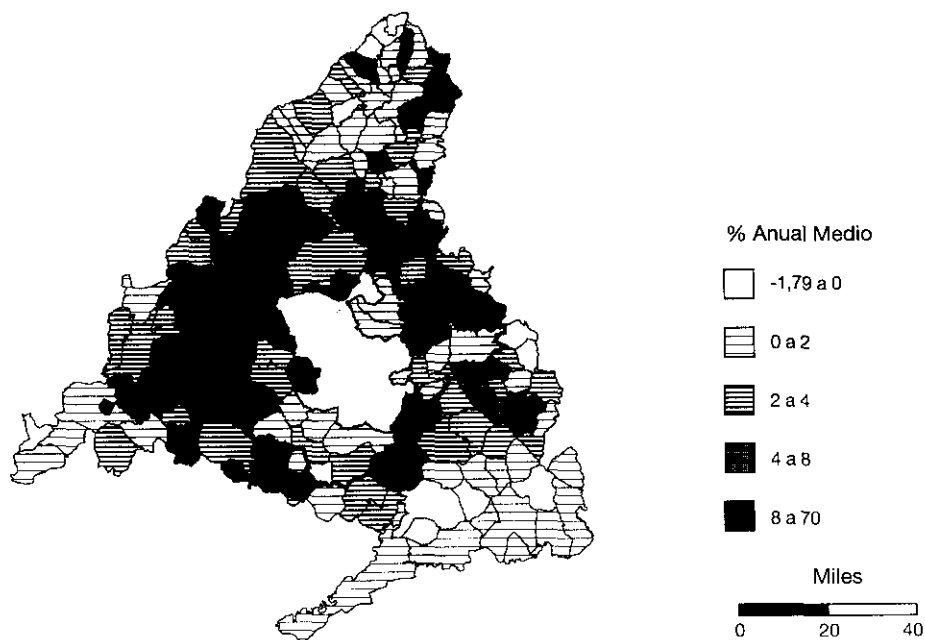


Figura 4.—Variación interanual (%) de la Población 1991-1996.  
Fuente: Resultados Provisionales del Padrón de Habitantes de 1996.

### *El fuerte crecimiento demográfico del espacio periurbano*

En contraste con la pérdida de la población de la Capital y la ralentización del crecimiento de la corona metropolitana, la franja periurbana, formada por la 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y en menor grado 5<sup>a</sup> corona de municipios, destaca por su gran dinamismo. En efecto desde 1986 la tasa de crecimiento de la población es mayor en el conjunto del espacio periurbano que en la corona metropolitana; una situación que aparece progresivamente en 1981, 1986 y 1991 para la 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup> respectivamente. Este mismo orden lo encontramos al analizar los datos de población de derecho y las tasas de crecimiento quinquenal. En ambos casos los valores más altos se localizan en la 3<sup>a</sup> corona, para disminuir gradualmente hacia el interior del conjunto metropolitano y el resto de coronas periurbanas (cuadro 1). Evidentemente la proximidad al conjunto metropolitano explica la mayor precocidad e intensidad actual de la periurbanización en la 3<sup>a</sup> corona. Pero la agudización de los procesos de descentralización-difusión productiva y

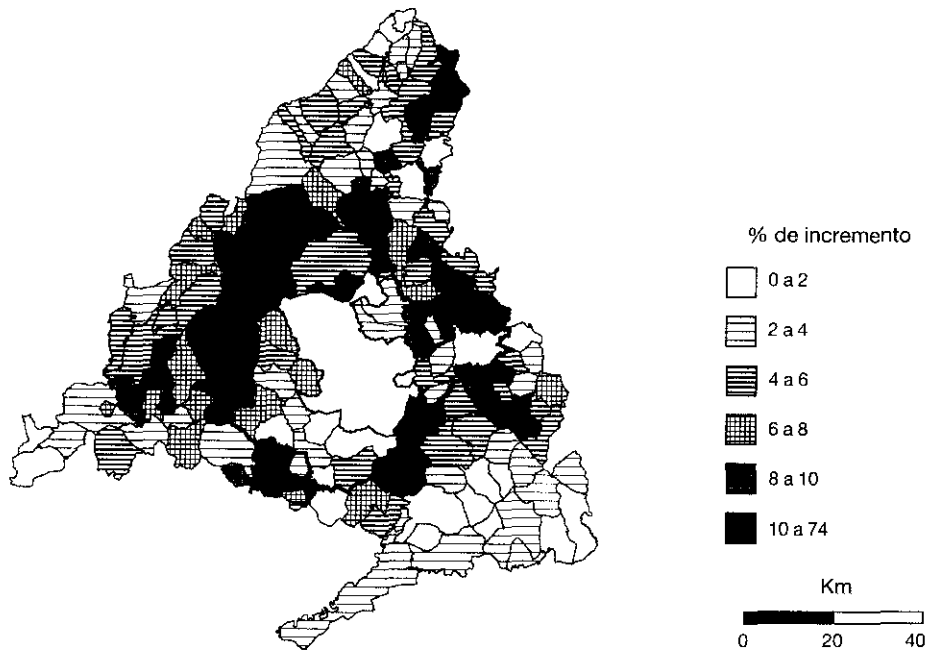


Figura 5.—Crecimiento interanual (%) de las viviendas principales (1991-1996).  
Fuente: Resultados Provisionales del Padrón de Habitantes de 1996.

las necesidades del mercado inmobiliario, combinados con la mejora notable de las infraestructuras de transportes y el incremento en los índices de motorización, ha terminado por provocar la extensión de la periurbanización a buena parte de los núcleos de la 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup> corona, rebasando en algunas zonas los límites de la CAM. Una extensión que es además selectiva ya que comienza antes y es más intensa en los núcleos situados sobre los principales ejes viarios de comunicación, para afectar más tarde a los que ocupan los espacios intersticiales.

El incremento de la población se produce ante todo por la llegada de inmigrantes del conjunto metropolitano, a los que se suma una corriente minoritaria procedente de otras provincias y del extranjero. El análisis de los saldos migratorios (cuadro 2) demuestra el crecimiento de los saldos positivos quinquenio a quinquenio, con la misma jerarquía por coronas que la señalada anteriormente. La llegada de inmigrantes es casi el único factor que explica el crecimiento de la población ya que en muchos municipios el crecimiento natural era escasamente positivo o negativo hasta fechas recientes como consecuencia del envejecimiento de la población.

Este fuerte dinamismo del cada vez más extenso periurbano madrileño se relaciona con dos factores: las características del mercado inmobiliario y la

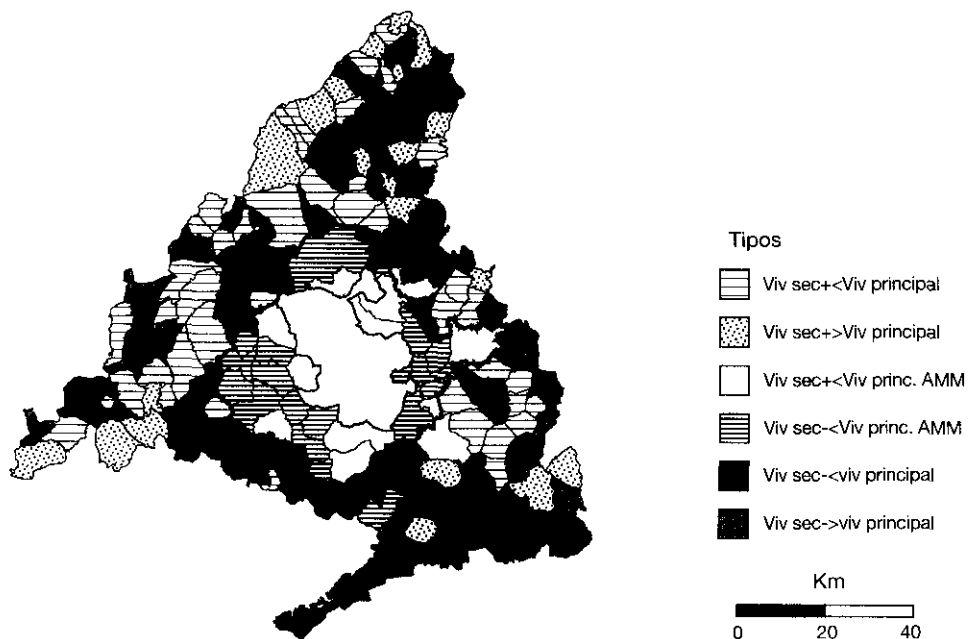


Figura 6.—Variación (%) de las residencias secundarias (1991-1996).  
 Viv. prin. = Viviendas principales. Viv. secum. = Viviendas secundarias. > = superior.  
 < = inferior.

Fuente: Resultados Provisionales del Padrón de Habitantes de 1996.

**Cuadro 2**  
**Evolución de los saldos migratorios en la C.A.M.**

Coronas	1981-86	1986-91	1991-96
Madrid	-161.054	-65.365	-163.380
Corona Metropolitana	76.957	104.627	73.139
3ª Corona	13.134	20.927	42.332
4ª Corona	2.765	11.840	25.424
5ª Corona	668	373	9.190
Resto C.A.M.	1.26	415	3.389
<b>C.A.M.</b>	<b>-66.504</b>	<b>72.817</b>	<b>-9.906</b>

Fuente: Censos y Padrones de población. Elaboración propia.

conversión del espacio periurbano en un espacio productivo dependiente del conjunto metropolitano.

El primer factor es el más importante. El intenso crecimiento de la población tiene su correspondencia en el incremento de viviendas principales (cuadro 3-4), que ha sido fuerte y creciente quinquenio a quinquenio en cada una de las coronas periurbanas, con el mismo orden interno que se observaba en los valores absolutos y relativos de la población. Este dinamismo en la construcción de viviendas contrasta con la ralentización que se ha producido en el conjunto metropolitano. De hecho desde principios de los ochenta el ritmo en la construcción de viviendas principales es mayor en la 3<sup>a</sup> corona que en los núcleos metropolitanos, y esto mismo acontece desde 1991 con la 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup> corona.

La agudización y extensión de la periurbanización en el quinquenio 1991-96 se demuestra también por el cambio producido en la relación entre viviendas principales y secundarias en una doble vertiente. En valores absolutos las primeras dominan sobre las segundas en las tres coronas, algo que sucedía antes sólo en la tercera corona. En valores relativos el ritmo de crecimiento de las viviendas principales es superior al de las secundarias en todos los ámbitos

**Cuadro 3**  
**Evolución de las viviendas principales (a) y secundarias (b)**

**a)**

<i>Coronas</i>	<i>1970</i>	<i>1981</i>	<i>1991</i>	<i>1996</i>
Madrid	787.982	933.918	973.763	997.771
Corona Metropolitana	101.439	324.597	434.541	501.506
3 <sup>a</sup> Corona	16.413	26.078	41.755	59.697
4 <sup>a</sup> Corona	15.256	23.571	30.956	41.517
5 <sup>a</sup> Corona	17.070	18.133	22.773	27.680
Resto C.A.M.	9.100	10.470	8.506	10.265
<b>C.A.M.</b>	<b>947.260</b>	<b>1.336.767</b>	<b>1.512.294</b>	<b>1.638.436</b>

**b)**

<i>Coronas</i>	<i>1970</i>	<i>1981</i>	<i>1991</i>	<i>1996</i>
Madrid	23.903	34.135	49.104	67.357
Corona Metropolitana	6.555	17.715	19.153	16.826
3 <sup>a</sup> Corona	7.354	19.518	26.792	25.125
4 <sup>a</sup> Corona	9.149	33.137	40.422	36.930
5 <sup>a</sup> Corona	5.311	14.060	18.282	18.242
Resto C.A.M.	4.261	13.220	16.362	18.035
<b>C.A.M.</b>	<b>56.533</b>	<b>131.785</b>	<b>170.115</b>	<b>182.515</b>

Fuente: Censos de Vivienda y Resultados provisionales del Padrón de 1996. Elaboración propia.

**Cuadro 4**  
**Variación interanual (%) de las viviendas principales y secundarias**

<i>Coronas</i>	<i>V. prin.</i>	<i>V. secu.</i>	<i>V. prin.</i>	<i>V. secu.</i>	<i>V. prin.</i>	<i>V. secu.</i>
Madrid	1,85	3,86	0,45	4,38	0,49	7,43
Corona Metrop.	20,02	17,02	3,38	0,81	3,08	-2,43
3ª Corona	5,88	16,54	6,01	2,68	8,59	-1,25
4ª Corona	5,45	26,21	3,13	2,19	6,82	-1,73
5ª Corona	0,66	16,47	2,58	3,01	4,31	-0,04
Resto C.A.M.	1,50	21,02	-5,30	2,37	4,13	2,04
<b>C.A.M.</b>	<b>4,11</b>	<b>4,28</b>	<b>1,31</b>	<b>2,40</b>	<b>0,83</b>	<b>0,72</b>

Fuente: Censos de Vivienda y Resultados provisionales del Padrón de 1996. Elaboración propia.

territoriales, con la misma diferencia cronológica por coronas señalada anteriormente (cuadro 4).

El gran incremento en las viviendas principales (cuadro 3) se explica por la construcción de viviendas nuevas y la transformación de vivienda secundaria en vivienda principal.

El primer fenómeno es el más importante, presentando características diferentes según la zona considerada. En general se siguen manteniendo las dos situaciones señaladas en otros trabajos (LLeS C. y Comabella J., 1992; Méndez R, 1994...) que contribuyen a reproducir en el espacio periurbano la segregación socioespacial visible en el conjunto metropolitano (Leal, J. 1990).

Por un lado nos encontramos con una creciente oferta de vivienda de escasa calidad, barata y fácil de pagar, en el amplio sector situado entre las carreteras de Burgos (N-I) y Extremadura (N-V), destinada a una demanda de escasos recursos económicos que no puede acceder a una vivienda dentro del conjunto metropolitano por su alto precio. Es el precio del suelo más bajo junto a la ausencia o existencia de un mínimo planeamiento y el escaso control urbanístico, lo que ha llevado al sector inmobiliario a la producción de vivienda barata en éstos núcleos, comenzando en los más cercanos y accesibles al conjunto metropolitano, en una estrategia que reproduce, a menor escala, ya que los flujos migratorios son mucho más escasos, lo ocurrido hace dos y tres décadas en los núcleos metropolitanos (Estébanez, J. 1990).

Por otro lado existe una creciente oferta de vivienda de calidad media y alta, tanto por la calidad en la construcción, la cantidad de equipamientos y la escasa densidad edificatoria, como por su ubicación en un entorno medioambiental agradable socialmente muy valorado. Esta oferta es ya reducida y cara en el interior del conjunto metropolitano, localizándose cada vez más al pie de la Sierra de Guadarrama. Su destino se asocia a colectivos con suficientes recursos económicos, que buscan su primera vivienda o que llegan a esta zona con el deseo de mejorar su calidad de vida tras vender la vivienda que tenían dentro del conjunto metropolitano.

En ambos casos los precios del suelo son más bajos que en el conjunto metropolitano (DATIN, 1991), reproduciéndose en la franja periurbana las diferencias de precios existentes entre los sectores de la Capital y la Corona Metropolitana. Así en 1991 el precio medio más alto estaba en el NW periurbano, al pié del Guadarrama (114.876 pts/m<sup>2</sup>) y los más bajos en el sureste (91.482 pts/m<sup>2</sup>) y sur (97.514 pts/m<sup>2</sup>), situándose el norte y las márgenes del corredor del Henares en una posición intermedia (101.359 pts/m<sup>2</sup>).

El segundo fenómeno es la transformación de buena parte de la segunda en primera residencia, sobre todo en los núcleos periurbanos mejor comunicados (Canto, C del. 1994). Un fenómeno difícil de estudiar por la presencia en las fuentes más usuales de un grupo notable de viviendas desocupadas que no sabemos si en el futuro serán viviendas secundarias o principales. Pues bien tanto si no se cuenta con este grupo de viviendas desocupadas, como en este trabajo, como si se suman al de secundarias en una solución maximalista, se produce un descenso de estas últimas en muchos de estos núcleos, con independencia de su localización en sectores donde la segunda residencia se asocia a clases sociales de recursos económicos medios y altos o en sectores donde está ligada a colectivos de menor potencial económico. El fenómeno presenta una mayor intensidad en la 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup> corona (cuadro 3), las más cercanas a la capital. En ellas desde 1991 se observan descensos importantes en las viviendas secundarias, mientras que en la 5<sup>a</sup> corona la pérdida de tan sólo cuarenta viviendas demuestra el mantenimiento de su consideración como espacio de ocio, aunque un análisis más detallado permite constatar la transformación residencial en los núcleos mejor comunicados.

La comparación de la población en algunas urbanizaciones de segunda residencia, realizada a partir de los datos padronales de 1986 y 1996, confirma dos hechos que explican la tendencia general al aumento de su población: la conversión de parte de la antigua segunda residencia en principal y el destino como vivienda de este tipo de muchas de las nuevas construcciones levantadas en ellas (cuadro 5).

La tipología elaborada (Fig.5) corrobora esta apreciación. La vivienda secundaria disminuye en unos cien municipios, cuando en la década de los ochenta lo hizo tan solo en treinta y cuatro. La mayoría de esas cien poblaciones se localizan en el conjunto metropolitano (tipo 4), y en las coronas 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y zonas mejor comunicadas de la 5<sup>a</sup> (tipos 5 y 6). Por el contrario si obviamos los trece núcleos metropolitanos cuyo incremento se explica por razones muy diferentes (tipo 3), los setenta restantes se sitúan sobre todo en la 5<sup>a</sup> corona y el resto de la CAM, manteniéndose así la importancia de estas zonas como espacios de ocio. Pero el que en la mayoría de estos núcleos la vivienda principal sea ya superior a la secundaria (tipo 1) y que solo en una veintena suceda lo contrario (tipo 2), es una prueba de la progresiva transformación sufrida por muchos de estos núcleos.

El segundo gran factor explicativo del dinamismo periurbano es su transformación en un espacio productivo dependiente del conjunto metropolitano.

**Cuadro 5**  
**Evolución de la población en algunas urbanizaciones de segunda residencia**

<i>Urbanizaciones</i>	<i>1986</i>	<i>1996</i>
Montenebro (Pedrezuela)	54	261
Los Rancajales (Soto del Real)	15	185
El Guijo (Galapagar)	148	951
Parquelagos (Galapagar)	237	1.027
La Berzosa (Hoyo Manzanares)	317	1.150
Cerro Alarcón (Valdemorillo)	127	675
Valdelaguía-Robledal (Villalbilla)	123	466
Las Colinas (Moraleja Enmedio)	98	240
Silillos (Valdetorres)	8	79
Miraval (Valdeolmos)	28	836
Jardín de Serracines (Fresno de Torote)	0	215
Cotos de Monterrey (Venturada)	111	288
Vallefresnos (Guadarrama)	78	212
Cabezuelas (Guadarrama)	84	475
Los Arroyos (El Escorial)	442	1.339
Cotorredondo (Batres)	78	262
Eurovillas-Las Villas (Nuevo Baztán)	256	1.747
Eurovillas (Villar del Olmo)	59	584
Los Caminos (Pezuela de Torres)	5	42
La Alameda-El Quejigal (Brea de Tajo)	3	26
Alarilla-Peña Rubia (Fuentidueña Tajo)	25	42

Fuente: Padrón 1986 de la C.A.M. T.IV. y Resultados provisionales del Padrón de 1996.

Los datos del número de establecimientos y empleos de 1995 demuestran el creciente peso de las actividades productivas, y ello a pesar de la crisis económica que deja notar sus efectos sobre todo en los años 1992 a 1994. En 1995 había unos 3.500 establecimientos dedicados a la industria y el comercio mayorista con un total de cerca de 37.000 empleos. La importancia de este factor coincide con el inicio de la crisis económica de mediados de los setenta y se explica por la combinación ante todo de dos procesos: el de difusión ligado al aumento de las deseconomías externas en el conjunto metropolitano y el de descentralización productiva desarrollado por muchas medianas y grandes empresas (Méndez, R. y Caravaca, I. 1993). La presencia de un suelo abundante y barato, de una creciente oferta de venta y alquiler de naves, el escaso control urbanístico y una menor carga impositiva, entre otros factores, explican la localización empresarial en los municipios periurbanos. Junto a estos dos procesos habría que señalar también la incidencia de la industrialización endógena basada en el aprovechamiento de recursos locales.

Todo este dinamismo productivo ha sido espacialmente selectivo, concentrándose en las zonas próximas a las áreas industriales metropolitanas. Así la

mayor parte de los establecimientos y el empleo (34.096 empleos) se ubican en el sur y en los márgenes del Corredor del Henares, mientras que una mínima parte (1.911 empleos) lo hace en el piedemonte serrano.

De cualquier forma la incidencia de este factor como motor de atracción de la población es inferior al anterior, por cuanto buena parte del empleo creado ha sido cubierto por personas que no residen en estos núcleos. Además la crisis económica vivida en este quinquenio se ha cebado con muchas empresas especializadas en la fabricación de bienes de consumo, produciéndose cierres y caídas generalizadas de empleo, que contrastan con las altas tasas de crecimiento de la población y la vivienda.

### *La escasa recuperación de los espacios rurales*

En los municipios rurales donde los efectos de la periurbanización no se han iniciado o son muy incipientes, se ha producido un cambio en la dinámica demográfica. La mayoría de estos núcleos, unos sesenta ubicados en los tres vértices provinciales, han cambiado su tradicional dinámica demográfica negativa por otra ligeramente positiva. Tan sólo once núcleos continúan con la situación de deterioro demográfico, en contraste con los cerca de cuarenta y cincuenta de los dos quinquenios anteriores.

El responsable de este cambio ha sido el saldo migratorio, por cuanto el natural sigue siendo negativo o muy escasamente positivo a causa del fuerte envejecimiento de la población. La trascendencia del factor migratorio es evidente si se tiene en cuenta que el saldo migratorio positivo ha pasado de 415 personas en el quinquenio 1986-91 a 3.389 en el último (cuadro 2). Un incremento que se corresponde con la continuación de la expansión de la vivienda secundaria y sobre todo con el crecimiento de la vivienda principal, que no solo invierte su dinámica con respecto a lo sucedido en la década de los años ochenta, sino que supera a la anterior en su ritmo de crecimiento por primera vez en el último quinquenio (cuadro 4).

La ausencia de datos desagregados de los inmigrantes dificulta la interpretación de este fenómeno migratorio. En cualquier caso se pueden adelantar algunas consideraciones apoyadas en los datos del quinquenio anterior.

En primer lugar se destaca el papel de las migraciones de jubilados. De los 50 núcleos donde este tipo de inmigración tuvo un mayor peso (por encima del 9-10% del total de inmigrantes), unos 40 coinciden precisamente con estos municipios. Este flujo migratorio está formado por dos tipos de personas. Aquellos que vuelven al pueblo de origen tras la jubilación, y los que sin ser originales de los mismos transforman una antigua segunda residencia en principal.

En segundo lugar también se detecta la llegada de población más joven y económicamente activa. Su desplazamiento obedece a motivaciones muy diversas que van desde las posibilidades abiertas en muchos núcleos a las acti-



vidades ligadas al desarrollo local (turismo rural, industrialización endógena, etc.), a la búsqueda por determinados colectivos (intelectuales, artesanos, profesionales liberales con flexibilidad en su jornada de trabajo etc...) de una condiciones de vida muy distintas a las existentes en el conjunto metropolitano y ya en algunos núcleos periurbanos.

En casi todos los municipios estos flujos de inmigrantes son escasos pero tienen una gran transcendencia por una razón. Dada la situación de atonía demográfica de la mayoría de estos núcleos, con una emigración casi nula por falta de efectivos jóvenes, basta con la llegada de unas pocas familias para que se invierta el signo de su saldo migratorio y el de su dinámica demográfica.

## BIBLIOGRAFÍA

- Díaz Orueta, F. (1990): «Ralentización del crecimiento y descongestión demográfica en la Comunidad de Madrid». *Alfoz*, nº 71, págs. 41-45.
- Canto, C. del (1994): «La periferia metropolitana de Madrid como espacio de ocio: una nueva ruralidad». *Economía y Sociedad*, nº 11, págs. 131-147.
- Estébanez, J. ed. (1990): *Madrid, presente y futuro*, Madrid, Akal.
- García Ballesteros, A.; Méndez, R.; Pozo, E. (1991): «Madrid». En J. Bosque, J. Villa dirs. *Geografía de España*. Barcelona, Planeta, vol. 7, págs. 335-590.
- García Ballesteros, A. y Pozo, E. (1991): «Changements socio-démographiques dans la frange périurbaine de Madrid». *Espace, Populations, Sociétés*, nº 2, págs. 309-323.
- Leal, J. (1990): «Crecimiento económico y desigualdad social en la Comunidad de Madrid». *Economía y Sociedad* nº 4, págs. 55-66.
- Lles, C. y Comabella, J. (1992): «Demanda metropolitana de vivienda en los 90». *Alfoz*, nº 87-88, págs. 82-84.
- Méndez, R. (1990): «Crecimiento periférico y reestructuración metropolitana: el ejemplo de Madrid». *Alfoz*, nº 71, págs. 47-53.
- Méndez, R. (1994): «Crecimiento periférico y reorganización del modelo metropolitano en la Comunidad de Madrid». *Economía y Sociedad*, nº 10, págs. 148-173.
- Méndez, R. y Razquin, J. (1992): «Ciclo urbano y difusión del crecimiento en la Comunidad de Madrid». *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, nº 12, págs. 333-344.
- Méndez, R. y Caravaca, I. (1993): *Procesos de reestructuración espacial en las aglomeraciones metropolitanas españolas*, MOPT, Madrid.
- Santos, J.M. (1991): «Dinámica demográfica en la aglomeración urbana madrileña». *Estudios Territoriales*, nº 37, págs. 85-106.
- Zamora, F. (1989): *Informe sobre la situación demográfica y el futuro de la población de la Comunidad de Madrid*. En *Madrid a las puertas del futuro. Plan Estratégico*. Promadrid.

## RESUMEN

En este artículo se estudia la reciente dinámica demográfica (1991-96) en la Comunidad Autónoma de Madrid. Esta dinámica refleja tres hechos importantes: la incorporación del Área Metropolitana de Madrid a la etapa de desurbanización definida en los modelos sobre el ciclo de vida urbano; la extensión de los procesos de periurbanización a la mayoría de núcleos de la CAM, y la pequeña recuperación de muchos núcleos rurales periféricos con antiguas dinámicas demográficas negativas.

**Palabras clave:** Dinámico demográfico. Desurbanización. Periurbanización.

## ABSTRACT

This paper analyses a recent fall of dynamic demography in the region of Madrid (1991-1996). The most important changes of the population to settle the consolidation the proceses of counterurbanization, periurbanization and reemperation rural.

**Keywords:** Demographic dinamic. Counterurbanization. Periurbanization.

## RESUME

Dans cet article s'étude la récente dynamique démographique (1991-1996) dans la Communauté Autonome de Madrid. Cette dynamique réflexe trois faites importantes: la incorporation del ensemble métropolitain de Madrid a la étape de desurbanization definée dans les modèles sur le cycle de vie urbaine; la expansion du procès de périurbanization a la majorité des municipalités de la C.A.M., et la petite récupération de nombreuses municipalités périphériques à dominante agricole avec une traditionnel dynamique demographique régressive.

**Mots clé:** Dynamique demographique. Desurbanization. Periurbanization.