

Julián López Colás

**LA RESIDENCIA SECUNDARIA EN ESPAÑA: ESTUDIO
TERRITORIAL DE SU USO Y TENENCIA**

Tesis doctoral dirigida por:

Dra. Anna Cabré Pla

Dr. Juan Antonio Módenes Cabrerizo

Departament de Geografia

Facultat de Filosofia i Lletres

Universitat Autònoma de Barcelona

Mayo de 2003

**LA SEGUNDA RESIDENCIA EN ESPAÑA: ESTUDIO
TERRITORIAL DE SU USO Y TENENCIA**

AGRADECIMIENTOS

Quisiera expresar mi más sincero agradecimiento a los codirectores de esta tesis. A la Dra. Cabré le debo mi primer contacto con el tema de la tesis y mi interés por la Demografía. Su excelente magisterio y su claridad intelectual despertaron mi curiosidad por la disciplina. Al Dr. Módenes le agradezco sus recomendaciones, sugerencias y observaciones, siempre bien fundadas y rigurosas. Sin duda, sin la inestimable ayuda de ambos, sencillamente no hubiese escrito esta tesis. Expresar en palabras toda mi gratitud me es difícil. Sólo me limitaré a decir que ha sido un auténtico privilegio tenerlos como directores.

También quiero hacer mención expresa a la Secretaría de Estado de Comercio, Turismo y PYMES (Ministerio de Economía y Hacienda) por la beca que me fue concedida a través del programa "Turismo de España 1999". Esta ayuda económica ha sido básica para poder dedicarme a la realización de esta tesis.

Doy las gracias al Centre d'Estudis Demogràfics (CED) con el que he estado vinculado los últimos siete años, por haberme brindado la posibilidad de participar en investigaciones, cursos y seminarios, y porque me ha ofrecido sus recursos humanos, técnicos y materiales en todo momento.

Al Departament de Geografia de la Universitat Autònoma de Barcelona, donde realicé la licenciatura y he continuado el doctorado, le agradezco las facilidades y la atención que me han dispensado.

Quiero expresar mi gratitud a todas las personas que me han ayudado en la realización de este trabajo. A Julio Pérez por su colaboración en las correcciones, por sus consejos y su apoyo continuado. A María José González, Marc Ajenjo y Pau Miret por facilitarme el acceso a la información de la Encuesta Sociodemográfica. A Teresa Menacho, Albert Esteve y Joaquín Recaño por ayudarme en los aspectos metodológicos más complejos.

Estos agradecimientos los hago extensivos a todo el personal del CED, que de un modo u otro siempre me ha respaldado. Como no puedo citar a todos, sólo haré mención a los compañeros de viaje y de fatigas: Carme Ros, Marta Luxán, Rocío Treviño y Amand Blanes.

No quisiera olvidar a mi amigo Luís Plantier, que ha buscado el tiempo para leer y corregir con paciencia algunas partes de la tesis.

A todas y todos, gracias.

Bellaterra, mayo de 2003

ÍNDICE GENERAL

PARTE I: INTRODUCCIÓN Y MARCO CONCEPTUAL.....	1
1. INTRODUCCIÓN.....	3
1.1. TEMA DE LA TESIS.....	3
1.2. CONCEPTO DE RESIDENCIA SECUNDARIA UTILIZADO EN ESTA INVESTIGACIÓN.....	6
1.3. PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN.....	8
1.4. FUENTES PARA EL ESTUDIO DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA.....	9
1.4.1. <i>Los Censos de Viviendas de 1981 y 1991</i>	9
1.4.2. <i>La Encuesta Sociodemográfica de 1991</i>	13
1.5. ORGANIZACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	16
2. CONTEXTUALIZACIÓN DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA: ANTECEDENTES Y EVOLUCIÓN	19
2.1. ORIGEN Y ANTECEDENTES DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA.....	21
2.1.1. <i>Antecedentes de la residencia secundaria y orígenes del turismo</i>	21
2.1.2. <i>La expansión social de las prácticas turístico-residenciales</i>	23
2.2. EL CONCEPTO DE RESIDENCIA SECUNDARIA.....	26
2.2.1. <i>Definiciones operacionales</i>	28
2.2.2. <i>¿Son las residencias secundarias un alojamiento turístico?</i>	33
2.2.3. <i>Factores de localización y modelos de desarrollo de la residencia secundaria</i>	36
2.2.4. <i>Clasificación de las residencias secundarias</i>	40
2.3. CAUSAS DE LA POPULARIZACIÓN DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA.....	43
2.3.1. <i>Entre la ciudad y el campo</i>	44
2.3.2. <i>Mejoras sociales</i>	47
2.3.3. <i>El desarrollo tecnológico y de las comunicaciones</i>	50
2.3.4. <i>Causas económicas. La residencia secundaria como patrimonio e inversión</i>	52
2.3.5. <i>Factores culturales y psicosociales</i>	55
2.4. REPERCUSIONES DE LAS RESIDENCIAS SECUNDARIAS.....	58
2.4.1. <i>Impactos demográficos y sociales</i>	58
2.4.2. <i>Impactos económicos</i>	62
2.4.3. <i>Impactos ambientales</i>	65
2.4.4. <i>Efectos territoriales: la residencia secundaria como factor de transformación del espacio</i>	69
PARTE II: LA RESIDENCIA SECUNDARIA EN ESPAÑA: DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL Y	75
CARACTERÍSTICAS.....	75
3. LOCALIZACIÓN, EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS EXTERIORES DE LA RESIDENCIA	77
SECUNDARIA 1981-1991.....	77
3.1. ELEMENTOS INTRODUCTORIOS: EL PARQUE DE VIVIENDAS.....	78
3.1.1. <i>Nivel de ocupación</i>	80
3.1.2. <i>Distribución territorial de las viviendas según tipo</i>	81
3.2. EVOLUCIÓN CUANTITATIVA DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA EN ESPAÑA.....	86
3.2.1. <i>Peso y significación espacial de la residencia secundaria</i>	87
3.2.2. <i>Dinámica de la residencia secundaria 1981-1991</i>	91
3.2.3. <i>Distribución espacial de la residencia secundaria</i>	98
3.2.4. <i>Densidad territorial</i>	101
3.3. CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS EN LOS QUE SE INTEGRAN LAS RESIDENCIAS SECUNDARIAS.....	105
3.3.1. <i>Más nueva que la residencia principal</i>	105
3.3.2. <i>Buen estado de conservación</i>	111
3.3.3. <i>Vertical versus horizontal</i>	115

3.4.	MODELOS TERRITORIALES DE RESIDENCIA SECUNDARIA	120
3.4.1.	<i>Tipología provincial de la residencia secundaria</i>	122
4.	CARACTERÍSTICAS INTERNAS DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA	129
4.1.	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	130
4.1.1.	<i>La superficie</i>	130
4.1.2.	<i>Rejuvenecimiento y mejora de la superficie residencial</i>	140
4.1.3.	<i>El número de habitaciones</i>	143
4.2.	INSTALACIONES Y SERVICIOS	148
4.2.1.	<i>Elementos básicos de habitabilidad</i>	148
4.2.2.	<i>Instalaciones de confort</i>	155
4.2.3.	<i>Otros equipamientos de la vivienda</i>	160
4.3.	FORMAS DE TENENCIA	164
4.3.1.	<i>Más intensidad de la propiedad que en la residencia principal</i>	164
4.3.2.	<i>Evolución territorial discordante: más importancia del alquiler en las áreas urbanas y de la propiedad en las rurales</i>	170
 PARTE III: LOS USUARIOS ESPAÑOLES DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA: INTENSIDAD, TENENCIA, USO Y DIFERENCIAS TERRITORIALES.....		181
5.	LA RESIDENCIA SECUNDARIA, UN ASUNTO DE FAMILIA	185
5.1.	LOS HOGARES QUE DISPONEN DE UNA RESIDENCIA SECUNDARIA	186
5.1.1.	<i>Una primera aproximación</i>	186
5.1.2.	<i>Perfil de los usuarios de residencias secundarias</i>	189
5.1.3.	<i>La disposición de una residencia secundaria según el lugar de nacimiento y la residencia habitual</i> 208	
5.1.4.	<i>Los nuevos usuarios de residencias secundarias</i>	217
5.2.	LOCALIZACIÓN DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA	223
5.2.1.	<i>El predominio de las residencias de proximidad</i>	223
5.2.2.	<i>La residencia secundaria y el lugar de nacimiento</i>	231
5.2.3.	<i>La residencia secundaria según el lugar de nacimiento de los cónyuges</i>	237
5.3.	LA TENENCIA DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA	244
5.3.1.	<i>Todos propietarios: la propiedad sin distinción</i>	244
5.3.2.	<i>La doble propiedad entre los usuarios de residencias secundarias</i>	248
5.4.	EL USO DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA	253
5.4.1.	<i>El predominio de la residencia de fines de semana y de vacaciones</i>	254
5.4.2.	<i>El uso según la localización</i>	260
5.4.3.	<i>El uso según el régimen de tenencia</i>	262
5.5.	MODELIZACIÓN DE LOS HOGARES QUE DISPONEN DE UNA RESIDENCIA SECUNDARIA	264
5.5.1.	<i>Factores determinantes en la disposición de una residencia secundaria</i>	265
5.5.2.	<i>La residencia secundaria en otra provincia y la emigración</i>	268
5.5.3.	<i>El uso de la residencia secundaria: la localización como factor determinante</i>	269
6.	ANÁLISIS TERRITORIAL DE LOS USUARIOS DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA	273
6.1.	DISPARIDADES TERRITORIALES EN LA POSESIÓN DE UNA RESIDENCIA SECUNDARIA.....	273
6.1.1.	<i>Fenómeno más intenso y concentrado en las grandes áreas urbanas</i>	273
6.1.2.	<i>Grandes disparidades provinciales</i>	279
6.2.	DIFERENCIAS TERRITORIALES EN LA LOCALIZACIÓN DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA	281
6.2.1.	<i>La residencia secundaria en la misma provincia</i>	282
6.2.2.	<i>La residencia secundaria en otra provincia</i>	288
6.3.	LA EXTENSIÓN DE LA PROPIEDAD	303
6.3.1.	<i>El predominio de la propiedad</i>	304
6.3.2.	<i>Diferencias territoriales en la doble propiedad</i>	305
6.4.	DIFERENCIAS TERRITORIALES EN EL USO DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA	312

6.4.1.	<i>La doble residencia</i>	313
6.4.2.	<i>La España de fin de semana y la de temporada</i>	318
6.5.	MODELIZACIÓN TERRITORIAL DE LOS HOGARES QUE DISPONEN DE UNA RESIDENCIA SECUNDARIA.....	320
6.5.1.	<i>La disposición de una residencia secundaria: extensión por todo el territorio</i>	320
6.5.2.	<i>La localización de la residencia secundaria en otra provincia: grandes disparidades territoriales</i>	323
6.5.3.	<i>El uso de la residencia secundaria: diferencias territoriales</i>	325
7.	CONCLUSIONES	329
8.	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	347
9.	ANEXOS	363

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.1. Diferencias entre los Censos de Viviendas de 1981 y 1991.....	11
Tabla 3.1. Parque de viviendas familiares. España 1991	79
Tabla 3.2. Distribución relativa de las viviendas familiares por CCAA. España 1991.....	83
Tabla 3.3. Residencias secundarias y principales, valores absolutos y distribución relativa según el tamaño de municipio. España 1991	84
Tabla 3.4. Distribución relativa de las viviendas familiares según zona. España 1991.....	86
Tabla 3.5. Porcentaje de residencias secundarias según el tamaño de municipio (en habitantes). España 1991	87
Tabla 3.6. Evolución de las residencias secundarias (valores absolutos y relativos). España 1960-1991.....	91
Tabla 3.7. Evolución de la residencia secundaria según el tamaño de municipio (valores absolutos y relativos). España 1981-1991	93
Tabla 3.8. Evolución de las residencias secundarias según zonas (valores absolutos y relativos). España 1981-1991	96
Tabla 3.9. Distribución relativa de las residencias secundarias y de la población según el tamaño de municipio. España 1991	98
Tabla 3.10. Distribución relativa de las residencias secundarias según zonas. España 1981-1991.....	100
Tabla 3.11. Distribución relativa de las residencias secundarias según el año de construcción del edificio y el tamaño de municipio. España 1991.....	107
Tabla 3.12. Distribución relativa de las residencias principales según el año de construcción del edificio y el tamaño de municipio. España 1991.....	107
Tabla 3.13. Porcentajes de residencias secundarias en edificios en buen estado según el año de construcción del edificio y el tamaño de municipio. España 1991.....	113
Tabla 3.14. Porcentajes de residencias principales en edificios en buen estado según el año de construcción del edificio y el tamaño de municipio. España 1991.....	113
Tabla 3.15. Distribución relativa de las residencias secundarias según el número de viviendas del edificio y tamaño de municipio. España 1991	117
Tabla 3.16. Distribución relativa de las residencias principales según el número de viviendas del edificio y tamaño de municipio. España 1991	118
Tabla 3.17. Metodología utilizada para la tipología provincial de la residencia secundaria	122
Tabla 4.1. Porcentaje de hogares que manifiestan tener problemas de espacio en la vivienda principal. Países de la Unión Europea, 1995-1997.....	131
Tabla 4.2. Distribución relativa de las residencias secundarias según la superficie y el tamaño de municipio. España 1991	133
Tabla 4.3. Distribución relativa de las residencias principales según la superficie y el tamaño de municipio. España 1991	133
Tabla 4.4. Superficie media (en m ²) de la residencia secundaria según el tamaño de municipio. España 1981-1991.....	137

Tabla 4.5. Evolución de la superficie media (en m ²) de las viviendas ocupadas. Tipología provincial 1981-1991.....	138
Tabla 4.6. Superficie media (en m ²) de la residencia secundaria según el año de construcción del edificio y el tamaño de municipio. España 1991.....	141
Tabla 4.7. Superficie media (en m ²) de la residencia principal según el año de construcción del edificio y el tamaño de municipio. España 1991.....	141
Tabla 4.8. Número medio de habitaciones y superficie media (en m ²)* de las viviendas ocupadas según el tamaño de municipio. España 1991.....	144
Tabla 4.9. Número medio de habitaciones y superficie media (en m ²)* de las viviendas ocupadas. Tipología provincial 1991.....	146
Tabla 4.10. Porcentaje de residencias secundarias con instalaciones básicas según el tamaño de municipio. España 1991.....	148
Tabla 4.11. Porcentaje de residencias principales con instalaciones básicas según el tamaño de municipio. España 1991.....	149
Tabla 4.12. Porcentaje de residencias secundarias que reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad según el año de construcción del edificio y el tamaño de municipio. España 1991.....	153
Tabla 4.13. Porcentaje de residencias principales que reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad según el año de construcción del edificio y el tamaño de municipio. España 1991.....	153
Tabla 4.14. Porcentaje de residencias secundarias con instalaciones y equipamientos de confort según el tamaño de municipio. España 1991.....	157
Tabla 4.15. Porcentaje de residencias principales con instalaciones y equipamientos de confort según el tamaño de municipio. España 1991.....	157
Tabla 4.16. Porcentaje de residencias secundarias con instalaciones y equipamientos de confort. Tipología provincial 1991.....	158
Tabla 4.17. Porcentaje de residencias secundarias con agua caliente según el tamaño de municipio. España 1981-1991.....	160
Tabla 4.18. Porcentaje de residencias secundarias que disponen de ascensor y garaje según el tamaño de municipio. España 1991.....	162
Tabla 4.19. Porcentaje de residencias principales que disponen de ascensor y garaje según el tamaño de municipio. España 1991.....	162
Tabla 4.20. Porcentaje de hogares que manifiestan tener problemas en la vivienda principal. Países de la Unión Europea, 1995-1997.....	164
Tabla 4.21. Distribución relativa de las viviendas ocupadas según el régimen de tenencia. España 1991.....	166
Tabla 4.22. Distribución relativa de las viviendas ocupadas según la forma de acceso a la propiedad. España 1991.....	168
Tabla 4.23. Distribución relativa de la residencia secundaria según el régimen de tenencia. Tipología provincial 1991.....	172
Tabla 4.24. Distribución relativa de las viviendas ocupadas según el régimen de tenencia y el tamaño de municipio. España 1981.....	176

Tabla 4.25. Distribución relativa de las viviendas ocupadas según el régimen de tenencia y el tamaño de municipio. España 1991	176
Tabla 5.1. Proporción de hogares con RS según el tipo hogar y la edad del sujeto. España 1991	192
Tabla 5.2. Tamaño medio de los hogares según tipo y disposición o no de RS. España 1991	194
Tabla 5.3. Proporción de hogares con RS según la categoría socioeconómica del sujeto y el tipo de hogar. España 1991	195
Tabla 5.4. Proporción de parejas con hijos que dispone de una RS según el número de hijos y la categoría socioeconómica del sujeto. España 1991	198
Tabla 5.5. Proporción de parejas en que la mujer tiene entre 35 y 44 años con RS según el número de hijos y categoría socioeconómica*. España 1991.....	199
Tabla 5.6. Proporción de hogares extensos con RS según el tamaño del hogar y la categoría socioeconómica del sujeto. España 1991	206
Tabla 5.7. Proporción de hogares con RS según la tipología migratoria del sujeto. España 1991	209
Tabla 5.8. Proporción de hogares con RS según la tipología migratoria y la categoría socioeconómica del sujeto. España 1991	211
Tabla 5.9. Proporción de parejas con RS según el lugar de nacimiento del cónyuge respecto al sujeto. España 1991.....	212
Tabla 5.10. Proporción de parejas con RS según el origen geográfico de los cónyuges. España 1991	214
Tabla 5.11. Proporción de parejas con RS según la edad del sujeto y el origen geográfico de los cónyuges. España 1991	215
Tabla 5.12. Proporción de parejas con RS según la categoría socioeconómica del sujeto y el origen geográfico de los cónyuges. España 1991.....	215
Tabla 5.13. Distribución relativa de los hogares que acceden a una residencia secundaria según la persona de mayor y menor edad. España 1991.....	217
Tabla 5.14. Hogares que acceden a una residencia secundaria, probabilidad (por 1.000) según el tipo de hogar y la edad del sujeto. España 1991	219
Tabla 5.15. Hogares que acceden a una residencia secundaria, probabilidad (por 1.000) según el tipo de hogar* y la categoría socioeconómica del sujeto. España 1991.....	220
Tabla 5.16. Distribución relativa de la residencia secundaria respecto al el domicilio habitual del hogar según la edad del sujeto . España 1991	225
Tabla 5.17. Distribución relativa de la residencia secundaria respecto al domicilio habitual según el tipo de hogar. España 1991	226
Tabla 5.18. Distribución relativa de la residencia secundaria según el domicilio habitual del hogar y la categoría socioeconómica del sujeto . España 1991.....	227
Tabla 5.19. Distribución relativa de la residencia secundaria según el domicilio habitual del hogar y la tipología migratoria del sujeto. España 1991	228
Tabla 5.20. Localización de la residencia secundaria según la tipología migratoria y la edad del sujeto. España 1991	229

Tabla 5.21. Distribución relativa de la residencia secundaria según el lugar de nacimiento y la edad del sujeto. España 1991	232
Tabla 5.22. Distribución relativa de la residencia secundaria según lugar de nacimiento del sujeto y el tipo de hogar. España 1991	233
Tabla 5.23. Distribución relativa de la residencia secundaria según el lugar de nacimiento y la categoría socioeconómica del sujeto. España 1991	233
Tabla 5.24. Distribución relativa de los hogares con RS según el lugar de nacimiento y la tipología migratoria del sujeto. España 1991.....	234
Tabla 5.25. Distribución relativa de los hogares con RS según el lugar de nacimiento, la tipología migratoria y la edad del sujeto. España 1991	235
Tabla 5.26. Distribución de los hogares con RS según el lugar de nacimiento, la tipología migratoria y la categoría socioeconómica del sujeto. España 1991	236
Tabla 5.27. Porcentaje de parejas que tienen localizada la RS en la provincia de nacimiento de uno o los dos cónyuges. España 1991.....	238
Tabla 5.28. Parejas en que un cónyuge es sedentario y el otro emigrante. Porcentaje que tiene la RS en la provincia de nacimiento de sujeto según la categoría socioeconómica y el sexo. España 1991	240
Tabla 5.29. Parejas en que los dos cónyuges son emigrantes. Porcentaje que tiene la RS en la provincia de nacimiento según la categoría socioeconómica del sujeto. España 1991	241
Tabla 5.30. Parejas emigrantes que proceden de provincias diferentes. Porcentaje que tiene la RS en la provincia de nacimiento del sujeto según la categoría socioeconómica y el sexo. España 1991	242
Tabla 5.31. Distribución relativa de los hogares con RS según el régimen de tenencia y la edad del sujeto. España 1991	245
Tabla 5.32. Distribución relativa de los hogares con RS según el tipo de hogar. España 1991	246
Tabla 5.33. Distribución relativa de los hogares con RS según el régimen de tenencia y la categoría socioeconómica del sujeto . España 1991	246
Tabla 5.34. Distribución relativa de los hogares con RS según la tipología migratoria del sujeto. España 1991.....	246
Tabla 5.35. Distribución relativa de los hogares con RS según el régimen de tenencia y la localización de la residencia secundaria respecto al domicilio habitual. España 1991	247
Tabla 5.36. Distribución relativa de las parejas con RS según el régimen de tenencia y el origen geográfico. España 1991	247
Tabla 5.37. Proporción de hogares con RS según el régimen de tenencia de la residencia principal. España 1991	248
Tabla 5.38. Distribución relativa de los hogares según el régimen de tenencia de la residencia secundaria y de la principal. España 1991.....	249
Tabla 5.39. Distribución relativa de los hogares con RS según el régimen de tenencia de la residencia principal y la secundaria. España 1991	249

Tabla 5.40. Porcentaje de hogares con RS que son dobles propietarios según la edad del sujeto. España 1991.....	250
Tabla 5.41. Porcentaje de hogares con RS que son dobles propietarios según tipo. España 1991	250
Tabla 5.42. Porcentaje de hogares con RS que son dobles propietarios según la categoría socioeconómica del sujeto. España 1991	250
Tabla 5.43. Porcentaje de hogares con RS que son dobles propietarios según la tipología migratoria del sujeto. España 1991	250
Tabla 5.44. Porcentaje de parejas con RS que son dobles propietarias según su origen geográfico. España 1991	251
Tabla 5.45. Porcentaje de parejas con RS que son dobles propietarias según su origen geográfico, la edad y la categoría socioeconómica del sujeto. España 1991	252
Tabla 5.46. Distribución relativa de las estancias en la residencia secundaria según la edad del sujeto. España 1991	255
Tabla 5.47. Distribución relativa de las estancias de los jubilados en la residencia secundaria según la edad (distribución relativa). España 1991.....	256
Tabla 5.48. Distribución relativa de las estancias en la residencia secundaria según el tipo de hogar. España 1991	257
Tabla 5.49. Distribución relativa de las estancias en la residencia secundaria según la categoría socioeconómica del sujeto. España 1991	258
Tabla 5.50. Distribución relativa de las estancias en la residencia secundaria según la tipología migratoria del sujeto . España 1991.....	258
Tabla 5.51. Distribución relativa de las estancias en la residencia secundaria de las parejas según su origen geográfico. España 1991.....	259
Tabla 5.52. Distribución relativa de las estancias en la residencia secundaria según la localización. España 1991	260
Tabla 5.53. Distribución relativa de las estancias en la residencia secundaria según la residencia habitual del sujeto. España 1991	261
Tabla 5.54. Distribución relativa de las estancias en la residencia secundaria según el régimen de tenencia. España 1991	262
Tabla 5.55. Distribución relativa de los hogares con RS según el tiempo de estancia, el régimen de tenencia y la localización respecto al domicilio habitual. España 1991	263
Tabla 5.56. Modelo de regresión logística para disponer de una residencia secundaria. España 1991	266
Tabla 5.57. Modelo de regresión logística para la localización de la residencia secundaria en otra provincia. España 1991	268
Tabla 5.58. Modelo de regresión logística para el uso de la residencia secundaria por temporadas. España 1991	270
Tabla 6.1. Proporción de hogares con RS según el tamaño del municipio. España 1991	274
Tabla 6.2. Proporción de hogares con RS según el tipo de hogar y el tamaño de municipio de residencia habitual. España 1991	277
Tabla 6.3. Proporción de hogares con RS según la categoría socioeconómica del sujeto y el tamaño de municipio de residencia habitual. España 1991	278

Tabla 6.4. Proporción de hogares con RS según la tipología migratoria del sujeto y el tamaño de municipio de residencia habitual. España 1991	278
Tabla 6.5. Distribución relativa de los hogares según la localización de la residencia secundaria y el tamaño del municipio del domicilio habitual. España 1991.....	283
Tabla 6.6. Distribución relativa de los hogares con RS según el régimen de tenencia y el tamaño del municipio de residencia habitual. España 1991	304
Tabla 6.7. Distribución relativa de los hogares con RS según el régimen de tenencia de las viviendas y el tamaño de municipio. España 1991	306
Tabla 6.8. Proporción de hogares que son dobles propietarios según el tamaño de municipio. España 1991	308
Tabla 6.9. Proporción de hogares que son dobles propietarios en las cinco ciudades más pobladas, 1991	308
Tabla 6.10. Porcentaje de hogares que son propietarios de al menos una vivienda (principal o secundaria) según el tamaño de municipio. España 1991	308
Tabla 6.11. Porcentaje de hogares que son propietarios de al menos una vivienda (principal o secundaria). Principales ciudades españolas 1991	308
Tabla 6.12. Jubilados cobrando pensión con RS en otro municipio. Distribución relativa de las estancias según el tamaño del municipio del domicilio habitual. España 1991	316
Tabla 6.13. Modelo territorial de regresión logística disponer de una residencia secundaria. España 1991.....	321
Tabla 6.14. Modelo territorial de regresión logística para la localización de la residencia secundaria en otra provincia. España 1991.....	324
Tabla 6.15. Modelo territorial de regresión logística para el uso por temporadas de la residencia secundaria. España 1991.....	326

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 3.1. Distribución relativa de las viviendas familiares según tipo. España 1991 ...	79
Gráfico 3.2. Distribución relativa de las viviendas familiares según el tamaño de municipio (en habitantes). España 1991	82
Gráfico 3.3. Distribución relativa de las viviendas familiares según clase. España 1960-1991	92
Gráfico 3.4. Distribución relativa de las viviendas ocupadas según el año de construcción del edificio. España 1991	106
Gráfico 3.5. Porcentaje de viviendas ocupadas en edificios en buen estado de conservación según el tamaño de municipio (en habitantes). España 1991	112
Gráfico 3.6. Distribución relativa de los hogares según el tipo de vivienda. Países de la Unión Europea, 1995-1997	116
Gráfico 4.1. Superficie media (en m ²) de las viviendas ocupadas según el tamaño de municipio (en habitantes). España 1991	132
Gráfico 4.2. Superficie media (en m ²) de las viviendas ocupadas. Tipología provincial 1991.	134
Gráfico 4.3. Distribución relativa de las residencias secundarias según la superficie. Tipología provincial 1991.	135
Gráfico 4.4. Superficie media (en m ²) de la residencia secundaria según el año de construcción del edificio. Tipología provincial 1991	142
Gráfico 4.5. Distribución relativa de las residencias secundarias y principales según el número de habitaciones y el tamaño de municipio (en habitantes). España 1991 ..	145
Gráfico 4.6. Porcentaje de viviendas ocupadas que reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad según el tamaño de municipio (en habitantes). España 1991	149
Gráfico 4.7. Porcentaje de viviendas ocupadas que reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad. Tipología provincial, 1991.	150
Gráfico 4.8. Porcentaje de residencias secundarias que reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad según el año de construcción del edificio. Tipología provincial 1991	154
Gráfico 4.9. Distribución relativa de los hogares según el régimen de tenencia del domicilio habitual. Países de la Unión Europea, 1995-1997	165
Gráfico 4.10. Distribución relativa de las viviendas familiares según el régimen de tenencia. España 1981-1991	169
Gráfico 4.11. Distribución relativa de las viviendas ocupadas según el régimen de tenencia y el tamaño de municipio (en habitantes). España 1991	171
Gráfico 5.1. Proporción de hogares con RS según la edad y el sexo del sujeto. España 1991	191
Gráfico 5.2. Distribución relativa de los hogares según tipo y disposición o no de RS. España 1991	194
Gráfico 5.3. Proporción de parejas con hijos que dispone de una RS según la edad de la mujer y la categoría socioeconómica*. España 1991	197

Gráfico 5.4. Proporción de parejas sin hijos con RS según la edad de la mujer y la categoría socioeconómica*. España 1991	201
Gráfico 5.5. Proporción de hogares monoparentales con RS según la edad del padre o de la madre. España 1991	202
Gráfico 5.6. Proporción de hogares unipersonales con RS según la edad y el sexo. España 1991	205
Gráfico 5.7. Proporción de hogares con RS según la edad y la tipología migratoria del sujeto. España 1991.....	210
Gráfico 5.8. Distribución relativa de los hogares que acceden a una residencia secundaria según tipo. España 1991	218
Gráfico 5.9. Distribución relativa de los hogares que acceden a una residencia secundaria según la categoría socioeconómica del sujeto. España 1991	220
Gráfico 5.10. Distribución relativa de la residencia secundaria respecto al domicilio habitual del hogar. España 1991.....	224
Gráfico 5.11. Distribución relativa de la residencia secundaria según el lugar de nacimiento del sujeto. España 1991	232
Gráfico 6.1. Distribución relativa de los hogares con RS según el tamaño de municipio de residencia habitual (en habitantes). España 1991	275
Gráfico 6.2. Proporción de hogares con RS según la edad del sujeto y el tamaño de municipio de residencia habitual (en habitantes). España 1991.....	276
Gráfico 6.3. Distribución relativa de los hogares según el tamaño del municipio del domicilio habitual (en habitantes) y la localización de la residencia secundaria. España 1991. España 1991	282
Gráfico 6.4. Hogares con RS de las cinco ciudades más pobladas. Distribución relativa según el régimen de tenencia de la residencia principal y la secundaria. España 1991	307
Gráfico 6.5. Hogares con RS en el mismo municipio. Distribución relativa de las estancias según el tamaño del municipio de residencia habitual (en habitantes). España 1991	313
Gráfico 6.6. Hogares con RS en otro municipio. Distribución relativa de las estancias según el tamaño de municipio de residencia habitual (en habitantes). España 1991	314
Gráfico 6.7. Hogares con RS en otro municipio de la provincia. Distribución relativa de las estancias según el tamaño del municipio de residencia habitual (en habitantes). España 1991	315
Gráfico 6.8. Hogares con RS en otra provincia. Distribución relativa de las estancias según el tamaño del municipio de residencia habitual (en habitantes). España 1991	316
Gráfico 6.9. Jubilados cobrando pensión con RS en otro municipio de la provincia. Distribución relativa de las estancias según el tamaño del municipio de residencia habitual (en habitantes). España 1991	317

Gráfico 6.10. Jubilados cobrando pensión con RS en otra provincia. Distribución relativa de las estancias según el tamaño del municipio de residencia habitual (en habitantes). España 1991317

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 3.1. Porcentaje de residencias secundarias sobre el total de viviendas familiares. España 1991	88
Mapa 3.2. Número de residencias secundarias (en miles). España 1991	90
Mapa 3.3. Incremento relativo de residencias secundarias. España 1981-1991.....	94
Mapa 3.4. Incremento del número de residencias secundarias (valores absolutos). España 1981-1991.....	96
Mapa 3.5. Distribución relativa de las residencias secundarias. España 1991	100
Mapa 3.6. Residencias secundarias por 100 km ² . España 1991.....	102
Mapa 3.7. Variación del número de residencias secundarias por 100 km ² . España 1981- 1991.....	104
Mapa 3.8. Antigüedad de la mitad del parque de residencias secundarias. España 1991	109
Mapa 3.9. Porcentaje de residencias secundarias en edificios en buen estado. España 1991	114
Mapa 3.10. Porcentaje de residencias secundarias en edificios de una vivienda. España 1991	119
Mapa 3.11. Tipología provincial de la residencia secundaria. España 1991	124
Mapa 4.1. Superficie media de la residencia secundaria (en m ²). España 1991	136
Mapa 4.2. Diferencia entre la superficie media (en m ²) de la residencia principal y la secundaria. España 1991.....	136
Mapa 4.3. Variación de la superficie media (en m ²) de la residencia secundaria. España 1981-1991.....	139
Mapa 4.4. Porcentaje de residencias secundarias que reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad. España 1991	152
Mapa 4.5. Porcentaje de residencias secundarias con agua caliente. España 1991	159
Mapa 4.6. Porcentaje de residencias secundarias en propiedad. España 1991.....	174
Mapa 4.7. Porcentaje de residencias secundarias en propiedad por herencia o donación. España 1991	174
Mapa 4.8. Porcentaje de residencias secundarias en alquiler. España 1991.....	175
Mapa 6.1. Proporción de hogares que disponen de una residencia secundaria. España 1991	280
Mapa 6.2. Porcentaje de hogares que tienen la residencia secundaria localizada en el mismo municipio de residencia habitual. España 1991	284
Mapa 6.3. Proporción de hogares con la residencia secundaria localizada en el mismo municipio que el domicilio habitual (sobre el total de hogares). España 1991	285
Mapa 6.4. Porcentaje de hogares que tienen la residencia secundaria localizada en otro municipio de la provincia de residencia habitual. España 1991.....	286
Mapa 6.5. Proporción de hogares con la residencia secundaria en otro municipio de la provincia (sobre el total de hogares). España 1991.....	287

Mapa 6.6. Porcentaje de hogares que tienen la residencia secundaria localizada en otra provincia. España 1991	289
Mapa 6.7. Proporción de hogares con la residencia secundaria en otra provincia (sobre el total de hogares). España 1991	289
Mapa 6.8. Hogares con RS en otra provincia. Distribución relativa de las grandes provincias emisoras. España 1991.....	292
Mapa 6.9. Principal origen exterior de los residentes secundarios*. España 1991.....	296
Mapa 6.10. Distribución relativa de los residentes secundarios exteriores de las grandes provincias. España 1991	300
Mapa 6.11. Porcentaje de hogares que son propietarios de la residencia secundaria. España 1991	305
Mapa 6.12. Porcentaje de hogares con RS que son dobles propietarios. España 1991	309
Mapa 6.13. Proporción de hogares con RS que son dobles propietarios. España 1991...	310
Mapa 6.14. Porcentaje de hogares propietarios de al menos una vivienda (principal o secundaria). España 1991	311
Mapa 6.15. Especialización territorial según el tipo de estancia de residencias secundarias ubicadas en la provincia*. España 1991	319

PARTE I: INTRODUCCIÓN Y MARCO CONCEPTUAL

“ Bien entendu, grâce à la maison, un grand nombre de nos souvenirs sont logés et si la maison se complique un peu, si elle a cave et grenier, des coins et des couloirs, nos souvenirs ont des refuges de mieux en mieux caractérisés...”

Gaston Bachelard, (1974), *La poétique de l'espace*

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TEMA DE LA TESIS

Esta tesis trata sobre la residencia secundaria y sobre los hogares que disponen de tal vivienda. Tiene, pues, un doble objetivo. Por una parte, responder a preguntas como ¿qué características tiene este tipo de vivienda?, ¿dónde tiende a localizarse? o ¿cómo se distribuye en el territorio? Y, por otra, contestar a cuestiones referidas a los usuarios: ¿cuántos son?, ¿cuáles son sus características? o ¿en qué medida repercuten algunas de sus características (edad, tipo y tamaño del hogar, historia migratoria o categoría socioeconómica) en la disposición de una residencia secundaria?

El ámbito territorial estudiado es el conjunto de España a escala provincial. El periodo analizado abarca los momentos censales 1981 y 1991 para la residencia secundaria, y el año 1991 para los usuarios de tal vivienda. Sobre la periodización y el porqué de esta distinción tan nítida entre la residencia secundaria y los usuarios se volverá a tratar más adelante.

La evolución de la residencia secundaria en las últimas décadas, sus repercusiones y la poca atención que se ha prestado a su análisis justifican plenamente el interés del tema. A pesar de que en España la expansión de este tipo de vivienda es más tardía que en otros países desarrollados, en ningún otro país de nuestro entorno ha alcanzado tanta

trascendencia. A principios de los años noventa su peso en el parque de viviendas es considerable y un porcentaje no despreciable de familias dispone de una de ellas.

El éxito de la residencia secundaria es un efecto derivado del desarrollo económico y del incremento del tiempo libre disponible, de la generalización del consumo y del ocio. En el caso español, un papel fundamental le corresponde al turismo, tanto el exterior como el interior. No obstante, el primero es especialmente importante porque, además de ser un elemento capital en la producción de bienes y servicios y de haber contribuido con la entrada de divisas al despegue económico del país en los años sesenta, es, entre otros, un factor explicativo de que en España este tipo de vivienda tenga más relevancia que en otros países de la Unión Europea.

Sin duda, parte de la importancia adquirida por la residencia secundaria se debe a que numerosos extranjeros, la mayoría procedentes del centro y del norte de Europa, localizan tal vivienda en España. Las razones fundamentales para su establecimiento en España son el clima y la mejora del nivel de vida que obtienen como consecuencia de la diferencia entre la renta media de su país de origen y la española.

En este sentido, el análisis de la residencia secundaria se inserta en el marco de las actividades turísticas y recreativas. Pero también puede considerarse desde otras perspectivas como la económica, la sociológica o la geográfica.

Desde una perspectiva espacial, la residencia secundaria es un componente muy importante en la ordenación y en el uso del territorio, y presenta repercusiones en toda la jerarquía urbana, desde las grandes metrópolis al más pequeño y remoto de los municipios. En las grandes aglomeraciones los desplazamientos entre el lugar de residencia habitual y la residencia secundaria generan una gran movilidad los fines de semana o los periodos de vacaciones. En el mundo rural este tipo de vivienda ha modificado el paisaje y ha contribuido a que amplias zonas del país, hace pocos años prácticamente despobladas, ahora tan sólo lo estén unos días a la semana o unos meses al año. Además, y este es un aspecto muy importante, la residencia secundaria es

también gran consumidora de suelo, lo que la convierte en fuente de conflictos con otras actividades.

Pese a su impacto territorial y económico la residencia secundaria es un tema poco estudiado y, en general, quienes lo han tratado, lo han hecho a escala comarcal o provincial. Desde el trabajo pionero de Ortega Valcárcel [1975] el tema no se ha abordado de forma exhaustiva para toda España.

En esta tesis se aborda el tema para el conjunto de España por provincias. Se realiza un análisis descriptivo desde una perspectiva geodemográfica. La aproximación es geográfica porque se estudia la localización y distribución de las residencias secundarias y de sus usuarios en el territorio. Es también demográfica porque el análisis de los usuarios se hace considerando variables estructurales, que son las propias de la demografía para el estudio de las poblaciones: la edad, el sexo, el tipo de hogar en el que residen, el lugar donde tienen el domicilio habitual y el lugar de nacimiento, entre otras.

Esta óptica de análisis aporta una información útil para la actuación de las administraciones públicas y privadas, para la planificación y la ordenación del territorio. Permite identificar no sólo las diferencias territoriales, sino los efectos de las estructuras demográficas en la disposición, la localización y el uso de la residencia secundaria. Y ayuda a mejorar el conocimiento de sus múltiples repercusiones. En cierto modo, los hogares que disponen de una vivienda de este tipo habitan en dos lugares distintos, lo que comporta nuevos lugares de ocio, de compras y nuevas formas de movilidad para conectar estos lugares con el de residencia habitual, el de trabajo o el de estudio. En suma, la residencia secundaria es uno de los factores que más ha contribuido a lo que Etchelecou [1999] denomina el paso de una territorialidad única hacia una territorialidad múltiple.

Este tipo de estudio, a mi entender, es imprescindible antes de adentrarse en un análisis multivariable de estadística inferencial, que aquí se realizará de forma puntual porque si no el volumen de la tesis sería inmanejable.

Hasta ahora hemos visto el tema de la tesis, justificado su interés e indicado el tipo de aproximación que se realizará. Antes de proseguir y para evitar confusiones es oportuno precisar qué es una residencia secundaria.

1.2. CONCEPTO DE RESIDENCIA SECUNDARIA UTILIZADO EN ESTA INVESTIGACIÓN

Existe una gran confusión a la hora de definir la residencia secundaria o cualquier otro de sus sinónimos: vivienda secundaria, segunda vivienda, residencia de vacaciones, etc. Ni el uso habitual que se hace del concepto, ni el de las diferentes investigaciones existentes, ni las estadísticas oficiales son muy claras. Hay un gran número de definiciones y acotaciones de la noción, que más adelante tendremos ocasión de tratar.

En esta tesis el concepto de residencia secundaria empleado será el que usa el Instituto Nacional de Estadística (INE) en el Censo de Viviendas y en la Encuesta Sociodemográfica de 1991 (ESD). La definición censal entiende que una vivienda es secundaria *“...cuando es utilizada solamente parte del año, de forma estacional, periódica o esporádicamente y no constituye residencia habitual de una o varias personas. Puede ser, por tanto, una casa de campo, playa o ciudad que se emplee en vacaciones, verano, fines de semana, trabajos temporales o en otras ocasiones”* [INE, 1994: 35].

La ESD utiliza la misma definición de residencia secundaria que el censo. Sin embargo, se interesa por este tipo de viviendas en tanto que están a disposición de los entrevistados en el momento de la encuesta. La ESD entiende por residencia secundaria *“aquella de la que el sujeto (o familia con la que convive, si es un sujeto dependiente) dispone para su uso, teniéndola en propiedad, cedida por su propietario o alquilada permanentemente. No se consideran como tales las viviendas propiedad del sujeto que son alquiladas o cedidas permanentemente a otras personas, ni las viviendas que el sujeto alquile para su uso por temporadas inferiores al año* [INE, 1995: 336].

Así pues, y este es un aspecto muy importante, el Censo de Viviendas y la ESD contienen información muy diferente, con datos que no siempre pueden contrastarse. Por ejemplo, el cómputo total de residencias secundarias del Censo incluye todas las viviendas destinadas a alquilarse las temporadas de vacaciones en las zonas turísticas que, realizando las funciones de hotel con estancias breves, no están registradas como alojamiento turístico. Dicho de otro modo, en el Censo se contabilizan todas las residencias secundarias sean usadas por españoles o extranjeros. En cambio, en la ESD, por definición, sólo se analizan los usuarios españoles que disponen de tales viviendas.

Pese a su aparente simplicidad, el concepto de residencia secundaria utilizado en esta tesis es amplio y complejo. Por una parte, incluye los tipos de viviendas más variados, pudiendo ir desde un castillo hasta un pequeño apartamento. Y por otra, engloba viviendas que tienen una función de ocio y otras destinadas a trabajos temporales, sin que podamos diferenciarlas.

En definitiva, como lo importante es la temporalidad y no el tipo de uso, el concepto utilizado en esta tesis doctoral sobrepasa lo que popularmente se entiende por residencia secundaria: vivienda de uso vacacional. Sin embargo, pese a su amplitud, el concepto no incluye todas las viviendas que pueden utilizarse temporalmente para ocio. Así, por ejemplo, el INE no considera como residencia secundaria que una principal sea usada como alojamiento en vacaciones por otras personas, ni siquiera cuando el usuario temporal es el propietario de la vivienda.

Por último, otro elemento que hace el análisis todavía más complejo es que el INE no considera que la residencia secundaria deba estar localizada a cierta distancia del domicilio habitual; por consiguiente, un individuo o un hogar puede disponer de una vivienda de este tipo en el mismo municipio en el que reside habitualmente o en el otro extremo del país.

A pesar de estos problemas de definición, tanto el Censo de Viviendas como la ESD, como se verá más adelante, son dos fuentes que proporcionan una información muy valiosa.

1.3. PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

A continuación se exponen brevemente los interrogantes en torno a los cuales giran las principales reflexiones de esta tesis doctoral.

Por lo que respecta a la residencia secundaria, el principal interrogante que se plantea es si este tipo de vivienda presenta características propias (localización, tipología edificadora, superficie, dotación de instalaciones o equipamientos o régimen de tenencia), diferentes a las del domicilio habitual. Dicho con otras palabras, la cuestión es qué pueden buscar los españoles en la residencia secundaria que no tenga la principal.

En cuanto a los usuarios de residencias secundarias, sabemos que diversos factores sociodemográficos como la edad, el tipo de hogar (ambos indicativos del momento del ciclo de vida familiar), la pertenencia social, el lugar de residencia habitual y la historia migratoria influyen en la disposición de una vivienda de este tipo. En relación a este último factor, es conocido que las migraciones entre el mundo rural y el urbano de décadas pasadas, gracias a la liberación y posterior reconversión de antiguas viviendas principales, han contribuido a la expansión de la residencia secundaria. Sin embargo, desconocemos en qué medida estos movimientos influyen en la disposición de una vivienda de este tipo.

En esta tesis se analizarán las características sociodemográficas de los hogares en los que los sujetos no habitan en la provincia de nacimiento pero disponen de una residencia secundaria en la provincia de origen. El supuesto de partida es que las migraciones explican buena parte de tales situaciones. Es más, tengo la convicción de que sin el

sostén económico que estos emigrantes encuentran en su lugar de origen (antiguas residencias principales, herencia de viviendas, propiedades familiares), muchos de ellos no habrían podido acceder a una residencia secundaria en otros lugares.

Finalmente, otro tema objeto de reflexión es el uso prologando de la residencia secundaria. Se investigará ¿hasta qué punto la expansión de este tipo de vivienda ha dado lugar a la emergencia de hogares con residencia múltiple o doble residencia?

1.4. FUENTES PARA EL ESTUDIO DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA

Las fuentes estadísticas utilizadas para responder empíricamente a las preguntas que acaban de anunciarse han sido los datos publicados por el INE en el Censo de Viviendas de 1981 y 1991 y la Encuesta Sociodemográfica de 1991 (ESD). Con los censos se ha abordado el estudio de las residencias secundarias y con la ESD el de los usuarios de tales viviendas.

1.4.1. Los Censos de Viviendas de 1981 y 1991

La única fuente que permite abordar el estudio de la residencia secundaria a escala nacional y provincial es el Censo de Viviendas. Publicado por el INE desde 1970, cada diez años en el momento censal ordinario¹, esta fuente nos permite conocer el número de viviendas y sus principales características.

¹ La fecha de referencia del Censo de 1981 y 1991 es el 1 de marzo.

El Censo clasifica las viviendas familiares² en *principales*, *secundarias* y *desocupadas*. Las primeras son las utilizadas como residencia habitual de una o más personas durante toda o la mayor parte del año. Las segundas, como hemos visto, son las viviendas utilizadas de forma temporal. Por último, las *desocupadas* son aquellas que, pese a reunir las condiciones de habitabilidad en el momento censal, están deshabitadas.

El Censo de Viviendas de 1991, para diferenciar mejor las viviendas que el de 1981, incorpora la figura de lo que denomina *viviendas de otro tipo*. Bajo este epígrafe se incluyen aquellas viviendas que, por sus características, no pueden clasificarse en ninguno de los tres grupos anteriores. Por lo general, son viviendas de estudiantes o destinadas a alquileres de corta duración que, aunque están habitadas toda o gran parte del año, no son ni la residencia habitual ni la secundaria de nadie; en censos anteriores estas viviendas se incluían en el grupo de *desocupadas*. Asimismo el INE, ante las dificultades de los agentes censales para clasificar las viviendas, por no haber personas que estén residiendo en el momento del censo, ni informantes directos sobre la utilización de la vivienda, crea el grupo *no consta*. Éstas, en el posterior proceso de depuración, son imputadas a algunos de los tres tipos de viviendas en función de sus características.

Además de las diferencias de clasificación de las viviendas, el Censo de 1991 incorpora nuevas variables, como la disposición de cocina o el combustible utilizado para calefacción, que no figuraban en el Censo de 1981. También amplía el número de rúbricas de la variable régimen de tenencia, lo cual permite distinguir si la propiedad de

² A efectos censales se entiende por vivienda familiar “*toda habitación o conjunto de habitaciones y sus dependencias que ocupan un edificio o una parte estructuralmente separada del mismo y que, por la forma en que han sido construidas, reconstruidas o transformadas, están destinadas a ser habitadas por una o varias personas...*” [INE, 1992: 21-22].

la vivienda es por compra o por herencia o donación. En contrapartida, en 1991 dejan de registrarse el destino del edificio³ y el teléfono.

Tabla 1.1. Diferencias entre los Censos de Viviendas de 1981 y 1991

	Censo de 1981	Censo de 1991
Conceptuales	Clasificación de las viviendas: <i>Principales, Secundarias y Desocupadas</i>	Clasificación de las viviendas: <i>Principales, Secundarias, Desocupadas, Otro tipo y No consta</i>
VARIABLES EXCLUSIVAS	- Destino del edificio - Número de teléfono	- Cocina - Energía eléctrica - Combustible utilizado para calefacción
VARIABLES COMUNES A AMBOS CENSOS EN QUE VARÍA EL NÚMERO DE RÚBRICAS	Régimen de tenencia 6 rúbricas: <ul style="list-style-type: none"> • En propiedad y pagada • En propiedad con pagos pendientes • Facilitada por la empresa • En alquiler con muebles • En alquiler sin muebles • En otra forma 	Régimen de tenencia 8 rúbricas: <ul style="list-style-type: none"> • En propiedad, por compra, totalmente pagada • En propiedad, por compra con pagos pendientes • En propiedad, por herencia o donación • Facilitada gratuita o semigratuitamente por empresas • Facilitada gratuita o semigratuitamente por otras personas, hogares o instituciones • En alquiler sin muebles • En alquiler con muebles • Otra forma
Metodología	Codificación tradicional	Precodificación completa de todos los cuestionarios
Difusión de los resultados	Publicaciones tradicionales	Microdatos y tabulaciones específicas a medida.

Fuente: elaboración propia

³ El Censo de Viviendas de 1981 diferencia tres tipos de edificios: totalmente destinados a vivienda familiar, principalmente destinados a vivienda familiar y otro destino.

No obstante, más que la inclusión o exclusión de determinadas variables, la principal diferencia entre los dos censos es el tratamiento informático y la difusión de los resultados. En el Censo de 1991 el INE realiza un tratamiento informático para todos los cuestionarios, lo que ha permitido que los resultados estén disponibles en ficheros de microdatos, mayores facilidades para operar con ellos y más detalle geográfico que las publicaciones tradicionales de los censos anteriores.

Pese a los esfuerzos del INE por clasificar mejor las viviendas y corregir inexactitudes, el análisis de la residencia secundaria a través del Censo de Viviendas se enfrenta a dos dificultades: los problemas de clasificación de las viviendas y de exhaustividad en la recogida de información en algunas variables.

Por lo que respecta a los problemas de clasificación, como señala Cortés Alcalá [1995], posiblemente algunas residencias secundarias estén registradas bajo los epígrafes de viviendas *desocupadas* y *otro tipo*. Así, es significativo que algunas de las provincias más turísticas, como las Illes Balears en 1991 o Sta. Cruz de Tenerife en 1981, sean al mismo tiempo las que registran el porcentaje de viviendas desocupadas más elevado.

En cuanto a la exhaustividad, para algunas variables falta información en un porcentaje elevado de viviendas. Por ejemplo, para el 10,6% de las residencias secundarias desconocemos el número de plantas del edificio donde están situadas. Esta falta de información es especialmente grave en un buen número de provincias, entre ellas en las más turísticas, las Illes Balears, Málaga y Santa Cruz de Tenerife (el 22,4%, 23,3% y 30,9% respectivamente).

Por último, también han de considerarse otras dificultades que son producto de las limitaciones de la fuente. Por ejemplo, con el Censo de Viviendas no puede conocerse el precio del alquiler de las viviendas arrendadas o el uso anterior de la vivienda si ésta no es de nueva construcción. Tampoco es posible abordar el estudio de las particularidades físicas y arquitectónicas de las viviendas (calidad de la construcción, luz natural, ventilación). Lo mismo ocurre con las características del edificio (vivienda unifamiliar o

adosada, jardín o zona ajardinada, servicios colectivos, instalaciones del edificio) y las del barrio o entorno más próximo en el que está ubicada la vivienda.

Con todo, el principal problema del Censo es que no ofrece información sobre los usuarios de las residencias secundarias; por tanto, no puede abordarse el estudio de las personas que utilizan tales viviendas. Otro inconveniente es que no contempla la plurirresidencia y obliga a definir una residencia como principal y otra como secundaria, provocando lo que Anna Cabré en términos coloquiales denomina una “ficción estadística”.

El INE afortunadamente ha tenido en cuenta estas dificultades en el Censo de 2001⁴: la primera la resuelve preguntando en los cuestionarios generales si el hogar suele usar otra vivienda en vacaciones o fines de semana, como residencia secundaria. La segunda también ha intentado solucionarla preguntando el número de días al año en los que algún miembro del hogar usa este tipo vivienda.

1.4.2. La Encuesta Sociodemográfica de 1991

El estudio de la residencia secundaria además de contar y localizar las viviendas precisa de otro complemento: el análisis de los individuos o de los hogares que usan este tipo de residencia. Parte de esta información puede obtenerse a través de la Encuesta Sociodemográfica de 1991 para los usuarios españoles o residentes en España, que son la inmensa mayoría.

Realizada por el INE en 1991, la ESD tiene como ámbito la población de derecho residente en España, de 10 años o más, que reside en viviendas familiares y alojamientos

⁴ Véase cuestionario en el apartado 9.3 Documentos anexos.

fijos. Su objetivo es conocer los datos básicos sobre la evolución de las situaciones de familia, los cambios de vivienda, la formación y actividad a lo largo de la vida. La muestra original consta de 158.264 individuos y algo más de 2.600 variables, con suficiente significación estadística para todo el ámbito nacional, para las Comunidades Autónomas e incluso, en un buen número de variables, para cada una de las provincias. Para la realización de este trabajo se ha explotado directamente un fichero informático de 157.098 sujetos de nacionalidad española.

Un problema es que con la ESD no podemos conocer el número de extranjeros que disponen de una residencia secundaria en España. El subconjunto de población extranjera, 1.166 sujetos que el INE trata en otro fichero, no se ha utilizado en esta tesis porque, como advierte el mismo instituto, son poco representativos y los resultados están afectados por errores de muestro mucho más elevados que los del fichero de los sujetos de nacionalidad española [INE, 1993:364].

La ESD como fuente estadística ofrece grandes posibilidades, trata un gran número de variables y lo hace de forma muy exhaustiva. En relación al tema que nos ocupa, ha tratado de evitar confusiones como que una misma residencia secundaria pueda pertenecer a dos hogares diferentes. La ESD considera que una residencia secundaria *"...es en propiedad, si el propietario es el propio entrevistado u otro familiar que convive con él. Si es propiedad de un familiar que no convive con el entrevistado, pero éste dispone de ella permanentemente para su uso, se codifica cedida"*. [INE, 1994:30].

Tampoco son consideradas como residencia secundaria las viviendas utilizadas habitualmente como residencia principal por otras personas aunque el entrevistado pueda usarla cuando quiera (como las viviendas de los padres). Otras formas, como la multipropiedad (viviendas de uso turístico que varios copropietarios utilizan por turnos) no son consideradas residencias secundarias por no poder disponer de ellas permanentemente.

Pese a su rigor y las enormes posibilidades que ofrece, la ESD no es una encuesta concebida para el estudio de la residencia secundaria. Su inclusión se hizo para estudiar si la disposición de otra vivienda, además de la principal, puede tener incidencia en la movilidad residencial. De aquí deriva que algunos aspectos muy importantes para el estudio de la residencia secundaria no hayan sido considerados y sean tratados con poco detalle.

Una de las limitaciones de la ESD es que el uso de la residencia secundaria esté definido de forma imprecisa y referido específicamente al sujeto entrevistado, sin contemplar el uso que puedan hacer otros miembros del hogar. Otra, más importante que la anterior, es que no se puede conocer la categoría socioeconómica de todas las personas del hogar, lo que, como se verá dada la importancia de esta variable en la disposición de este tipo de vivienda, obliga a realizar el análisis según las características del sujeto entrevistado, en lugar de la persona principal del hogar.

Por otra parte, la información de la ESD relativa al régimen de tenencia de la residencia secundaria ofrece menos detalle que la de la residencia principal. No es posible saber si el acceso a la propiedad de la residencia secundaria es por compra o por herencia o donación.

No existe la fuente estadística perfecta, todas tienen sus limitaciones y obligan al investigador a adaptarse a la información que ofrecen. La ESD no es una excepción. Sin embargo, proporciona una gran cantidad de información muy útil para el estudio de la residencia secundaria. Permite saber si un hogar dispone de una o más viviendas de este tipo, si ha dispuesto o dejado de tener en los últimos diez años, si la residencia secundaria está localizada en la misma o en otra provincia distinta del domicilio habitual y el tipo de uso que hace de ella el sujeto entrevistado.

Además, la ESD es la única fuente que ofrece una amplia información de las características sociodemográficas de los hogares que disponen de una residencia secundaria para el conjunto de España con detalle provincial.

Por último, puntualmente se han utilizado otras fuentes estadísticas como la llamada *European Community Household Panel* (Panel de Hogares de la Unión Europea). Esta encuesta sigue los hogares desde el año 1994, con una periodicidad anual, y, entre otras muchas posibilidades, permite comparar diversos aspectos relacionados con la vivienda para la mayor parte de los Estados de la Unión Europea.

1.5. ORGANIZACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

La tesis doctoral se ha estructurado en tres partes:

- La primera parte consta de dos capítulos, incluido éste primero introductorio en el que se ha planteado el tema, precisado el concepto de residencia secundaria y las fuentes estadísticas utilizadas. En el segundo capítulo, en el primer apartado se tratan los orígenes y antecedentes de este tipo de vivienda. Seguidamente se abordan las discusiones alrededor del concepto de residencia secundaria y los diferentes significados del término. A continuación se tratan las causas de la popularización y del desarrollo de este tipo de viviendas. Por último, el capítulo concluye con sendos apartados dedicados a las repercusiones de las residencias secundarias en los territorios en los que se ubican, y los modelos de localización y características con la que se clasifican.
- La segunda parte consta de los capítulos 3º y 4º, en los que utilizando el Censo de Viviendas se analiza la distribución y las características de las residencias secundarias en España. En el tercero se estudia la evolución entre 1981 y 1991, la localización y las características de los edificios en los que se integran tales viviendas en 1991. El capítulo concluye con una tipología provincial de la residencia secundaria. En el cuarto se tratan las características de la residencia secundaria: superficie, número de habitaciones, dotación de equipamientos e infraestructuras y régimen de tenencia.

- La tercera parte consta de dos capítulos en los que a partir de la ESD se analizan los usuarios de residencias secundarias. En el capítulo 5º, en su primer apartado, se traza el perfil de los hogares que disponen de tales viviendas según sus características (edad, tipo de hogar, categoría socioeconómica y historia migratoria). Los siguientes apartados están dedicados a la localización, el régimen de tenencia y el uso de dichas viviendas. En el capítulo 6º se analizan territorialmente las mismas variables, según el tamaño de municipio y a escala provincial, siempre que la significación estadística de los resultados lo permite.

Por último, la tesis contiene tres capítulos más: uno en el que se recogen las principales conclusiones, otro de bibliografía y otro final que, además de contener algunas notas sobre las variables utilizadas en la ESD, incluye anexos y tablas estadísticas.

2. CONTEXTUALIZACIÓN DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA: ANTECEDENTES Y EVOLUCIÓN

El interés de la Geografía por las actividades turísticas y recreativas ha dado lugar a la aparición de una subdisciplina, hoy en día bastante consolidada, y que ha recibido distintas denominaciones, entre las más frecuentes, Geografía del Turismo y Geografía del Ocio, según los enfoques teóricos y metodológicos aplicados [Luís Gómez, 1988].

Esta subdisciplina ha producido una bibliografía extensa y variada sobre la residencia secundaria. Sin embargo, en el contexto español la mayor parte de las investigaciones se han centrado en ámbitos locales o comarcales, con lo cual los datos son difícilmente contrastables con los provinciales utilizados en esta tesis. Otras veces las fuentes de información provienen de catastros municipales, licencias de obras o encuestas específicas, y el concepto de residencia secundaria utilizado difiere del empleado por el INE.

En cuanto a las características sociodemográficas de los usuarios de residencias secundarias, la bibliografía es muy limitada. Es un tema al que se ha prestado poca atención, sin duda por la falta de fuentes estadísticas apropiadas. Por lo tanto, aunque dichas características son un aspecto muy importante de esta tesis, las referencias a otros trabajos son escasas.

En este segundo capítulo de la tesis no se pretende realizar un análisis exhaustivo de la literatura sobre la residencia secundaria. El objetivo es esbozar la problemática en torno al concepto de residencia secundaria. Destacar los factores responsables de la expansión de este tipo de vivienda y las repercusiones demográficas y sociales sobre las localidades donde se implanta. En suma, se trata de recoger los aspectos más relevantes de las diferentes investigaciones que han abordado el tema.

Los geógrafos españoles han prestado especial atención a la residencia secundaria en las áreas perirurbanas y rurales. No obstante, en los últimos años también han mostrado un creciente interés por las áreas costeras. En cuanto a los temas tratados, cabe destacar la profusión de trabajos que abordan las transformaciones de la residencia secundaria a escala local y comarcal, sus repercusiones territoriales y ambientales [Anton Clavé *et al.*, 1996].

En este sentido, la literatura española no se diferencia mucho de la francesa, la italiana o la anglosajona. Sin embargo, en los últimos años la literatura francesa ha emprendido nuevas líneas de investigación como el de la multiresidencia o doble residencia, los diferentes significados de la residencia secundaria para sus ocupantes o su transformación a lo largo del tiempo, que en España apenas se han tratado.

El presente capítulo se estructura en cuatro apartados:

- En el primero, a modo de introducción se tratan los orígenes de la residencia secundaria y la expansión de las prácticas turístico-residenciales.
- En el segundo, se abordan los temas más controvertidos: la definición del concepto de residencia secundaria, si tal vivienda es o no un alojamiento turístico, los modelos de desarrollo y las clasificaciones de este tipo de viviendas.
- En el tercero, se analizan los factores responsables de la popularización de la residencia secundaria en la segunda mitad del siglo XX.
- Por último, en el cuarto apartado, se esbozan las repercusiones sobre las poblaciones en las que se asientan las residencias secundarias: demográficas, sociales, económicas, ambientales y territoriales.

2.1. ORIGEN Y ANTECEDENTES DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA

2.1.1. Antecedentes de la residencia secundaria y orígenes del turismo

El uso de residencias secundarias no es un fenómeno nuevo. La utilización de alojamientos temporales por las clases más ricas es conocida desde antiguo. Ya en la antigua Roma, durante el verano los privilegiados huían del calor de la ciudad hacia el campo, a las “villas” de recreo, algunas incluso estaban emplazadas al borde del mar [Boyer, 1982].

A lo largo de toda la Edad Media, los reyes construyen residencias temporales en las montañas, junto a los ríos y las lagunas. En lugares donde pueden practicar los deportes tradicionales de caza y pesca, y alejarse de los problemas de la Corte. En algunos casos, estas ausencias eran tan frecuentes y prolongadas que a menudo motivaban la inquietud de los súbditos. En nuestros días, la lengua castellana conserva la expresión “estar en Babia”, (estar distraído y sin darse cuenta de lo que se habla, ausente de los problemas), cuyo origen se remonta a la respuesta dada a los súbditos de los reyes astures cuando preguntaban por ellos. Estos estaban en su residencia de ocio, en la comarca de Babia (León) donde abundaba la caza y la pesca.

Más tarde, ya en la Edad Moderna, reyes y nobles construyen sus palacios alejados de las ciudades. Aparecen las residencias veraniegas de la Corte. En España, la monarquía borbónica, imitando sus homónimos franceses, crea los “reales sitios” que aureolan Madrid (Aranjuez, La Granja) y posteriormente, ya en el siglo XIX, impulsa los núcleos residenciales de verano del Cantábrico, como San Sebastián o Santander [Ortega Valcárcel, 1975].

En realidad, estas residencias de ocio únicamente estaban al alcance de la aristocracia, la clase social que poseía la riqueza y no estaba sometida a los imperativos del trabajo cotidiano como el resto de clases. Bentmann, [1975] en su magnífico trabajo sobre la

historia de la “villa” desde el Renacimiento a nuestros días, inserta el mito de la residencia de ocio en la legitimación del poder económico que simboliza el edificio, en la “nostalgia por el campo” y en la necesidad de evasión de la clase dominante que, hastiada de la vida urbana, se siente prisionera en sus palacios de la ciudad. Además, estas “villas” en el campo, en ocasiones eran aprovechadas con fines más utilitarios, como escapar de las epidemias que periódicamente afectaban a las ciudades.

En cierta manera esta forma de alojamiento temporal existía antes que lo que hoy entendemos como turismo, viajes de placer que comportan estancias fuera del domicilio habitual. Según Boyer [1982] los primeros antecedentes del turismo se sitúan en Francia a finales del siglo XVII, donde los jóvenes aristócratas ingleses llegaban generalmente acompañados por su preceptor, para realizar el *Tour*, un viaje considerado necesario para complementar su formación.

Aunque estos viajes eran practicados por ciudadanos de varios países, los ingleses fueron los primeros en dejar constancia por escrito. El primer destino era Francia, donde llegaban desde distintos puntos de Europa jóvenes aristócratas a los que se les ofrecían dos rutas o circuitos: *le Petit-Tour* que correspondía a París y el sudoeste de Francia, y *le Grand Tour* que, además del anterior, incluía el sur de Francia y la Borgoña. Para Knebel [1960] la explicación del origen inglés de los viajeros radica en que en Inglaterra, por estar separada del continente, la realización de estos viajes conllevaba mayores preparativos, y de ahí que se le concediera tanta importancia y que las primeras referencias escritas aparezcan en lengua inglesa.

Los franceses de la época, para designar a los jóvenes aristócratas que “daban vueltas” por distintos lugares de Francia, tomaron el término de origen latino *Tour* [Fernández Fuster, 1991]. Según éste mismo autor, etimológicamente el término *Tour* se remonta al sustantivo latino *torn-us* (lo que da vueltas) y al verbo *torn-are* (tornar, girar - en latín vulgar-).

Existen otras aproximaciones, pero la mayoría de los autores⁵ considera que el antecedente de lo que hoy denominamos turismo deriva del *Tour*. Para Boyer [1982] el término *tourisme* es posterior al de *touriste*. Este último tiene su origen en la transcripción del inglés *tourist*, adjetivo con el que se denominaba en Inglaterra al viajero burgués de comienzos del siglo XIX y que remplazó al *Tourer* (término que quedaba reservado para el *Gran-Tour*). Paralelamente, comenzó a denominarse *tourism* al hecho social del desplazamiento que afectaba a dicha persona, desapareciendo poco a poco el término *Grand-Tour*. Posteriormente, en la segunda mitad del siglo XIX aparece tímidamente el término *touring*, para designar la acción de ser turista. Finalmente, desde finales del siglo XIX los vocablos “turismo” y “turista”, están presentes en prácticamente todas las lenguas europeas.

2.1.2. La expansión social de las prácticas turístico-residenciales

Hasta el siglo XVIII, las estancias temporales en residencias de ocio y los viajes de recreo eran actividades reservadas para una minoría, la “clase-ocioso-gobernante” [Álvarez Sousa, 1994]. Pero en el siglo XIX se producen importantes cambios. Los efectos sociales de la Revolución Industrial y la Revolución Francesa extienden estas prácticas a otro estrato social, la burguesía. Este grupo social emergente, que progresivamente ha ganado poder económico y político, intentará imitar el modo de vida de los antiguos privilegiados.

La burguesía guarda el ideal de la casa de campo en su doble función de ocio y prestigio social. Será la burguesía económica e intelectual la que convierte la tradición aristocrática de la residencia de recreo en un fenómeno con mayor significación espacial.

⁵ Boyer [1982 y 1990] y Knebel [1960] entre otros.

En las afueras de todas las grandes ciudades, en París, Londres o Nueva York, pero también en muchas capitales de provincia, a poca distancia de la ciudad, se construyen suntuosas residencias secundarias. Este proceso se verá favorecido por la invención y extensión del ferrocarril y, con frecuencia los nuevos espacios de ocio se prolongan a lo largo de las vías férreas.

En España será también la alta burguesía, económica e intelectual, la que dará mayor dimensión espacial al fenómeno de la residencia de ocio. Según Valenzuela Rubio [1976] beneficiada, junto con la nobleza, por las legislaciones desamortizadoras del siglo XIX que favorecieron la creación de grandes propiedades.

La alta burguesía modela a finales del XIX y principios del XX, antes de la Guerra Civil, los primeros espacios de ocio con carácter residencial en los parajes con mayor atractivo. Los entornos de ciudades grandes y medianas, y algunas playas se convierten en esa época “en embriones de áreas residenciales de ocio” [Ortega Valcárcel, 1975: 38].

Este proceso es impulsado por el progreso técnico que favorece los desplazamientos. El resultado es un incremento del número de clientes en los balnearios de elite, en las estaciones termales y en los baños de mar. La consolidación y transformación progresiva de estos espacios supone el inicio del turismo moderno y el residencial. Se trata de un turismo burgués que no busca sólo el clima y la belleza del lugar sino, que al igual que la antigua aristocracia, levanta grandes construcciones.

Los antiguos viajes de los ricos aristócratas también serán imitados por la burguesía. Para la mayoría de los autores, Ortega Valcárcel entre otros, el fenómeno respondió al aprecio por la Naturaleza, característico de finales del siglo XIX y principios del XX. Esta nueva sensibilidad hacia la Naturaleza y el paisaje, la nueva forma de percibirlos y comprenderlos, es el germen del viaje ilustrado.

El viaje burgués se fundamenta en la filosofía de la ilustración: las luces, la educación útil, la razón como fuerza para transformar la sociedad. El objetivo del viaje era conocer

la realidad, enriquecer la personalidad y, a partir de este conocimiento verdadero, potenciar la opinión ilustrada y conocer el auténtico estados de los pueblos. La obras de los viajeros sirven para justificar la valoración de la Naturaleza y el rechazo de la ciudad.

Posteriormente, los higienistas acentuarán todavía más el rechazo por las urbes, que servirán para justificar el aprecio por la Naturaleza. “... *La ciudad es una gran taberna, en donde, con un barniz de mejores reformas, se desnaturalizan las virtudes del hombre... El campo, la dispersión y la salud del hombre van de la mano; la burguesía, la ciudad y la degeneración se acompañan... La ciudad, es más que hogar, cárcel, en donde se cohibe y estanca vida con decadencia de la especie... Hay que abominar de la ciudad... Todos los grandes desastres de los pueblos tienen su punto de origen en la ciudad..*” [Madrado, 1904: 433-436 en De Miguel, 1992: 119].

En España, la Institución Libre de Enseñanza, formadora de buena parte de la burguesía económica, intelectual o profesional, de modernistas, noucentistas y noventayochistas, contribuiría a propagar la valoración de la naturaleza y la búsqueda de las raíces. La Generación del 98 es un buen ejemplo de esta nueva sensibilidad por la Naturaleza y de la búsqueda de los orígenes campesinos. Unamuno recuerda con emoción los viajes a su Vizcaya natal, como Baroja o Valle-Inclán se conmueven con su País Vasco o su Galicia natales [Ortega Cantero, 1988].

Los viajeros y literatos también han dejado constancia de las primeras transformaciones espaciales producidas por el turismo. “*Pensaba encontrar aquí el campo, un pueblo como tantos otros, un entrevero de carretas, aperos, animales domésticos, en suma, todo el ir y venir pintoresco y encantador de la vida rústica. He encontrado una calle de París y los paseos del Bois de Boulogne*” escribió Taine (1858) en su *Voyage aux Pyrénées* [en Callizo Sonerio, 1991: 88]. O sobre las oscilaciones de población por el turismo y las residencias de ocio. Victor Hugo describe Montfermeil como “*un bourg orné toute l’année, de villas en plâtre, et les dimanches, des bourgeois épanouis*” [en Cribier, 1973: 1982]. O sobre el carácter social

distintivo de las residencias de ocio. Blasco Ibáñez pone en boca de uno de sus personajes de *Arroz y tartanas*: *“una villa para el verano es complemento de una familia distinguida que tiene coche... La casa era mala pero el paisaje magnífico”* [en Miranda Montoro, 1985: 35]. Por otra parte, la literatura también ha contribuido a mitificar los lugares “secundarios”.

Sin embargo, hay que esperar a la segunda mitad del siglo XX para que esta práctica se extienda a otras capas sociales. La residencia secundaria en nuestros días ya no es privilegio de un grupo reducido, aunque siguen existiendo desigualdades considerables y gran parte de la población no puede acceder a ella. Esta vivienda ha adquirido gran importancia en toda Europa, en Estados Unidos y en el mundo occidental en general. También se ha desarrollado en zonas turísticas de muchos otros países como por ejemplo: México, Brasil, Argentina. Incluso en Africa, según Charrier [1988] la posesión de una “casa de pueblo” es frecuente entre los ciudadanos de las grandes urbes. Estas residencias, localizadas casi siempre en el pueblo natal, son tenidas en propiedad mientras que en la ciudad se vive de alquiler. Sirven para mostrar el prestigio social, el éxito, pero también fines más prácticos, como servir de refugio en caso de fracaso en la ciudad.

En resumen, en sus inicios las residencias secundarias eran, mayoritariamente, viviendas de ocio en el mar o la montaña donde las familias acomodadas, generalmente propietarias, pasaban el verano o largas temporadas de vacaciones. En nuestros días, empero, como se verá a continuación, el panorama es más complejo.

2.2. EL CONCEPTO DE RESIDENCIA SECUNDARIA

¿Qué es una residencia secundaria? El gran desarrollo que ha alcanzado este tipo de vivienda ha modificado tanto las pautas de utilización, de localización y el tipo de

usuarios que los intentos por encontrar una definición homogénea y comúnmente admitida han sido vanos.

Antes de adentrarnos en las definiciones nos detendremos en una breve disquisición sobre los autores que han tratado el tema. Por lo que respecta a la literatura española, las aportaciones explícitas de carácter teórico, metodológico o de técnicas de análisis, que no forman parte de ningún estudio empírico, son prácticamente inexistentes. Estas lagunas han sido parcialmente paliadas por los manuales de la Geografía del Turismo [Anton Clavé *et al.*, 1996: 176]. Por lo general, los estudios sobre la residencia secundaria, como se verá a continuación, se inscriben en la misma línea que la literatura francesa. Es más, incluso la definición del concepto de residencia secundaria, tanto utilizada por los investigadores como la de los organismos oficiales de estadística se aproxima a la de sus homólogos del país vecino.

Los investigadores españoles han abordado el estudio de la residencia secundaria desde distintos marcos temáticos, la línea de investigación predominante ha sido la tradicional rural-urbana. El medio rural ha sido uno de los temas más tratados, entre los diferentes trabajos destacan los de Valenzuela [1977] y Del Canto [1981] sobre las Sierras de Guadarrama y Gredos, el de Chuvieco [1983] sobre la sierra de Madrid o los de Salvà Tomas [1979 y 1985] sobre la residencia secundaria y la agricultura en la isla de Mallorca.

Particular atención se ha prestado también a las residencias secundarias en los espacios periurbanos, a las residencias de proximidad, que han dado lugar a numerosas aportaciones algunas referidas al conjunto del país como la de Ortega Valcárcel [1975] y Del Canto [1983]. Otras, más abundantes que las anteriores, se refieren a ciudades concretas: Madrid y su provincia, Valenzuela [1976] y Del Canto [1994]; Barcelona y su área metropolitana, Anton Clavé e Iburguren [1993] y Pallarès y Riera [1991]; o Valencia, Miranda [1985]. Por último, más recientemente numerosos investigadores han prestado

interés a las zonas litorales, entre las cuales cabe destacar la tesis doctoral de Fraguell [1994] sobre el turismo residencial en la región de Girona.

2.2.1. Definiciones operacionales

El concepto de residencia secundaria es empleado con significación muy diversa por los varios organismos estadísticos y por los distintos autores. Pero no sólo se dan diferencias en la definición del concepto sino que éstas se plantean también en la terminología. En España por ejemplo, algunos autores utilizan indistintamente los términos “residencia secundaria”, “segunda residencia”, “residencia de vacaciones” o “residencia de ocio”⁶ para designar el mismo concepto. En general, es más usado “segunda residencia” que “residencia secundaria”, término utilizado por el INE, que algunos investigadores consideran que implica una desvalorización de la vivienda, como si fuese de segundo orden o categoría, cuando para la mayoría de los usuarios su valoración es la contraria.

En España el INE recoge por primera vez la existencia de la residencia secundaria en 1960. El Censo de Población y Viviendas las define como “*viviendas que se construyen en lugares de veraneo o de temporada y que normalmente sólo se utilizan en ese tiempo*” [en Pallarès y Riera, 1991: 12]. Esta definición refleja lo que popularmente se entiende por residencia secundaria: vivienda destinada al ocio, localizada en un espacio recreacional y ocupada únicamente una parte del año.

⁶ Traducción de sus correspondientes franceses: *résidence secondaire*, *maison de vacances* y *résidence de loisir*, y de los ingleses: *second home*, *recreational home* o *holiday home*.

A partir de 1970 el INE precisa su definición, aproximándose a la realizada por su homólogo francés pocos años antes,⁷ y la mantiene en los censos sucesivos. El Censo de Viviendas de 1991, en la acepción que se utilizará en esta investigación, define la residencia secundaria del siguiente modo: *“Una vivienda familiar se considera secundaria cuando es utilizada solamente parte del año, de forma estacional, periódica o esporádicamente y no constituye residencia habitual de una o varias personas. Puede ser, por tanto, una casa de campo, playa o ciudad que se emplee en vacaciones, verano, fines de semana, trabajos temporales o en otras ocasiones”* [INE, 1994: 35]. Así pues, la noción de residencia secundaria a partir de 1970 es mucho más compleja; además de incluir viviendas familiares para veraneo, fines de semana u otros periodos de vacaciones, también están incluidas las residencias ocupadas a temporadas por motivos laborales.

Si la noción censal de residencia secundaria es poco precisa, tampoco entre los investigadores hay un completo acuerdo en su definición. De hecho, algunos autores han propuesto definiciones alternativas, como se verá a continuación, muy diferentes de las de los organismos estadísticos.

Entre las definiciones de los diferentes autores, la más citada sin duda es la de Barbier [1965: 90]. Para este investigador una residencia secundaria es: *“un logement appartenant à une personne qui a déjà une habitation principale, qui réside le plus souvent dans un ville ou, du moins, assez loin de sa maison de campagne, et qui s’y rend por des fins de semaine ou de vacances”*. Aunque indica que la residencia secundaria ha de localizarse a una cierta distancia de la principal y preferentemente en el campo, en el mismo artículo admite que pueden estar ubicadas relativamente cerca de la ciudad. Tampoco excluye la

⁷ En 1967 el INSEE (Institut National de la Statistique et des Études Économiques) considera como residencia secundaria *“... tout appartement ou maison (à l’exclusion évidemment du domicile principal) dont le ménage peut “disposer à tout moment” sauf éventuellement durant de courtes période pendant lesquelles il est loué, prêté ou occupé par d’autres membres de la famille avec lesquels le ménages ne vit pas habituellement”* [en Boyer, 1982: 125].

posibilidad que pueda disfrutarse en régimen de alquiler, siempre que este sea por un largo periodo de tiempo, en concreto un año.

Tanto la definición de Barbier como la del INE plantean directa o indirectamente algunas de las cuestiones que han sido objeto de atención preferente: la utilización temporal, la localización, el carácter urbano del residente secundario, el régimen de tenencia y la finalidad de las residencias secundarias, que pueden emplearse tanto para el descanso o el ocio como por motivos laborales. Respecto a la ubicación de la vivienda, existe un amplio consenso en que ha de estar a una cierta distancia de la residencia principal.

El carácter urbano de los usuarios, constatado en prácticamente todas las investigaciones, es incluido en numerosas definiciones y no plantea excesivas discusiones. Sin embargo, aunque entre los usuarios de las residencias secundarias predominan los habitantes de las ciudades, como se verá en la tercera parte de esta tesis, la utilización de tales viviendas no es exclusiva de la población urbana. Aunque con menor frecuencia, también se da entre los habitantes de las zonas rurales.

La utilización temporal de la residencia secundaria, pese a ser un elemento común en las distintas definiciones, plantea diferencias respecto a la frecuencia de uso. Como también plantea discusiones el régimen de propiedad y la utilización de la vivienda con otra finalidad a la estrictamente recreativa.

La tenencia en régimen de alquiler es uno de los temas más controvertidos en el debate conceptual en torno a las residencias secundarias. Cribier [1973: 182] define la residencia secundaria como una "*maison de plaisance*" cuyo propietario habita en la ciudad y él, su familia o amigos utilizan dicha vivienda de forma temporal. Excluye tajantemente el alquiler. Brier [1970], al igual que Barbier, admite el alquiler cuando su duración mínima es de un año. Matización que es compartida por Bétille [1970], aunque precisa que la residencia en cuestión debe ser utilizada regularmente por una familia. El razonamiento de estos investigadores es que las viviendas secundarias alquiladas por un periodo de al

menos un año, a efectos prácticos, funcionan como propias ya que están a disposición del inquilino en todo momento.

Gran parte de la literatura anglosajona también recoge la idea de la propiedad en su definición de residencia secundaria. Dowing y Dower la definen como “... *is a property owned or rented on a long lease as the occasional residence of household that usually lives elsewhere*” [Coopok, 1977:3].

Otros investigadores como Ortega Valcárcel [1975] o Valenzuela Rubio [1976] contemplan la propiedad como un rasgo básico aunque sin poner énfasis en este aspecto. Valenzuela, por ejemplo, incluye la propiedad en su definición de residencia secundaria: “... *un hábitat recreacional, si bien matizado respecto a otras formas (hoteleras, casa o apartamento en alquiler, camping, etc.) por una frecuentación regular y unas relaciones de propiedad, así como por un relativo alejamiento de la residencia principal*” [Valenzuela 1976: 135-136], pero opina que más importante que la propiedad es la utilización de la residencia secundaria. Una vivienda puede ser utilizada durante estancias cortas pero frecuentes, fines de semanas, o largas pero más espaciadas, vacaciones. Valenzuela denomina únicamente “residencias secundarias” a las primeras, mientras para las segundas reserva el término “residencia de vacaciones”.

Prácticamente todos los autores destacan la finalidad recreativa de las residencias secundarias. Chanut [1977: 41] considera que estas viviendas son: “*les logement occupés seulement pendant une faible parti de l’année. Dans cette catégorie sont compris tous les logement de vacances, notamment les maisons et logement loués ou à louer pour de séjours touristiques (à l’exclusion des hôtels)*”.

La literatura española se inscribe en la misma línea que la francesa y la sajona. La utilización de la residencia secundaria por motivos laborales, tal como contempla el INE en su definición, no es aceptada por gran parte de los investigadores. Para Ortega Valcárcel [1975], pionero en el estudio de las residencias secundarias en España, y que enmarca su investigación en la Geografía del Ocio, la inclusión de este tipo de viviendas

entre las residencias secundarias supone un obstáculo para su investigación. En la misma línea se sitúan la mayoría de los investigadores españoles con definiciones que difieren poco de la utilizada por Fraguell [1994: 35]: *“són segones residències tots aquells habitatges de construcció fixa en un medi rural que, independentment del règim de tinença, són ocupats només durant les vacances i els caps de setmana – generalment per raons de descans i d’esbargiment- per persones o famílies que tenen la residència principal en un altre lloc, gairebé sempre en un medi urbà”*.

Ahora bien, en el sentido estricto una residencia secundaria es aquella vivienda que es ocupada de forma temporal, esporádica respecto una principal, independientemente del tipo de uso. Por tanto, el significado que se le asigna dentro de la Geografía del Ocio, aun teniendo en cuenta las diferentes acotaciones o precisiones de los diferentes autores, es sumamente restrictivo. Paralelamente, se han propuesto definiciones alternativas que pueden calificarse como extensivas, nociones amplias de la residencia secundaria que generalmente no son aceptadas. Por ejemplo, en un encuentro internacional sobre las residencias secundarias celebrado en Palma de Mallorca [MOPT, 1991], la delegación danesa propuso una definición de dichas viviendas que incluía cualquier lugar para dormir que no fuese una residencia principal. Sin embargo, la mayoría de delegaciones presentes mostraron su desacuerdo.

Otro punto de discusión es la inclusión o no de los habitáculos móviles (caravanas, bungalows, tiendas de campaña, barcos amarrados, etc.) en la noción de residencia secundaria. Este tipo de habitáculos que realizan las funciones de residencia secundaria son muy importantes en Francia, Gran Bretaña, Alemania y Países Bajos. Además con frecuencia están ubicados sobre terrenos de propiedad o alquilados por largos periodos. En Francia, pese a su importancia, el Institut National de la Statistique et des Études Économiques no los incluye en la categoría de residencias secundarias. Este organismo complementa su definición de residencia secundaria precisando que concierne únicamente a las construcciones en sólido y fijas [Boyer, 1980].

En el caso español, que la importancia es mucho menor, el debate sobre la inclusión o no de los habitáculos móviles como residencia secundaria no se ha planteado. El INE no los incluye en su definición. Para este organismo una residencia secundaria es una vivienda familiar y ocupa “... un edificio o una parte estructuralmente separado del mismo...” [INE, 1984: XIII]. En el Censo de Viviendas de 1991 el organismo estadístico precisa este aspecto: “ no se incluyen en esta definición aquellos recintos construidos inicialmente para viviendas pero que en la época de los Censos se utilizan exclusivamente para otros fines (viviendas que se han transformado totalmente en oficinas, talleres, almacenes, ...” [INE, 1994: 15]. Asimismo, el INE tampoco contempla otras formas de gestión o tenencia como la multipropiedad o el *time-sharing* que en los últimos años han alcanzado cierta relevancia.

En definitiva, existen una multitud de definiciones y acotaciones porque, como se verá, existen muchos tipos de residencias secundarias.

2.2.2. ¿Son las residencias secundarias un alojamiento turístico?

En sus inicios, las residencias secundarias eran consideradas un alojamiento turístico sin que se plantearan dudas al respecto. La Geografía, disciplina que empieza a interesarse por el Turismo en los años treinta, no se ha planteado si dichas viviendas son un alojamiento turístico y si sus ocupantes han de considerarse como tales hasta fechas muy recientes [Anton Clavé *et al.*, 1996]. Sin embargo, la dimensión que alcanzado la residencia secundaria, la diversidad y funcionalidad de este tipo de vivienda y las

objeciones formuladas desde otras disciplinas⁸, han llevado a la mayoría de investigadores a plantearse esta cuestión.

La identificación de las residencias secundarias como alojamiento turístico depende del significado que se atribuye al concepto residencia secundaria y, como veremos, al término "turismo". Para Marchena Gómez [1987] es una imprecisión difícil de resolver: su origen no es otro que la distinción entre viaje recreativo y turismo, entre "recreo" y "turismo". Confusión a la que cabe añadir también el término "ocio".

El turismo representa una de las muchas actividades recreativas. En 1937 un comité de expertos de la Sociedad de Naciones, con fines estadísticos, define el viaje turístico como un viaje de placer que comporta la estancia de al menos veinticuatro horas fuera del domicilio habitual; los desplazamientos de menos de un día son considerados excursiones. Esta clasificación inspirará la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el turismo y los viajes celebrada en Roma en 1963, y posteriormente es recogida por la Comisión Estadística de la ONU y por diversos organismos internacionales⁹.

Para Boyer [1982] las definiciones internacionales, además de ser demasiado extensivas y de no ser respetadas por los países que las adoptan, incluyen actividades que nada tienen que ver con el turismo. Así, el turismo internacional por ejemplo, mientras que en Suiza se considera turista únicamente a quien se aloja durante las vacaciones en establecimientos como hoteles o apartamentos, en España y los países escandinavos turista es todo extranjero que cruza la frontera, y en Bélgica cualquier persona que realiza una estancia de más de veinticuatro horas fuera de su domicilio habitual. Boyer

⁸ La complejidad de la residencia secundaria y las distintas perspectivas de abordarla (económica, sociológica, espacial) ha generado una larga lista de objeciones sobre el carácter turístico o no de este tipo de vivienda. Este apartado se limitará a abordar los interrogantes planteados desde la Geografía.

⁹ La Unión Internacional de Organismo Oficiales de Turismo (OMT) y la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) adoptan definiciones similares.

no admite que se incluyan en el turismo otras actividades remuneradas que no sean las estrictamente recreativas. Distinta es la opinión de Michaud [1983] y de Callizo [1991], para quienes además de las motivaciones recreativas, los viajes turísticos pueden incluir los de negocios, las convenciones, los congresos, los desplazamientos vinculados a la salud (termalismo, talasoterapia), las reuniones deportivas o religiosas.

Vista la complejidad de los términos y la dificultad de distinguir el turismo del ocio, el interrogante inicial si las residencias secundarias un alojamiento turístico sigue abierto.

La cuestión puede abordarse brevemente con un doble supuesto: si un barcelonés realiza un viaje de placer un fin de semana a Madrid y se aloja en un hotel, no hay ninguna duda que ha de considerarse como un turista; si el mismo individuo y por el mismo motivo pasa un fin de semana en una residencia secundaria en los Pirineos la denominación de turista no es tan nítida. Dewailly [1993] considera el primer supuesto como turismo pero prefiere denominar ambos como “ocio deslocalizado”. No obstante, entre los estudiosos del tema predominan quienes consideran la residencia secundaria como un componente más del turismo¹⁰. Los españoles, Callizo [1991], Marchena Gómez [1987] y Valenzuela [1976] entre otros, se manifiestan en la misma línea. Este último, para el segundo supuesto del ejemplo, utiliza el término “turismo de cercanías”.

Entre quienes otorgan la categoría de alojamiento turístico a las residencias secundarias hay una coincidencia generalizada en calificar su uso de forma muy particular: “turismo residencial” [Jurdao, 1979], “turismo de estancia” [Valenzuela, 1976] o el más utilizado “turismo familiar” [Miranda 1985], [Savelli 1989] y [Fraguell 1994], entre otros.

Una de las principales características de este tipo de alojamientos es que, a menudo, albergan a toda la unidad familiar. Además, la utilización de la residencia secundaria,

¹⁰ De Wilde [1968], Robinson [1976], Henshall [1977], Coopok [1977] y [David, 1966] entre otros.

los vínculos con el territorio y el consumo de espacio son muy diferentes que en el turismo itinerante de hotel o tienda de campaña.

La frecuentación de la residencia secundaria durante los fines de semana, “puentes”, vacaciones o estancias breves, a diferencia del turismo itinerante, se ha mostrado un modelo estable y duradero. Para Savelli [1989] este modelo representa la armonización de los valores tradicionales y modernos del turismo.

Los españoles junto con los griegos y en menor medida los italianos, son los ciudadanos de la Unión Europea que durante las vacaciones más se hospedan en una vivienda propia o residencia secundaria [Álvarez Sousa 1994]. En España, según este mismo autor, la importancia de la residencia secundaria como alojamiento durante las vacaciones sólo ha dejado de aumentar entre 1982 y 1985. Este incremento está relacionado con el de la fidelidad al lugar de las vacaciones.

Además de la definición y la discusión sobre si las residencias secundarias son un alojamiento turístico, otros temas como los factores de localización y la clasificación de este tipo de viviendas, que se tratan en los próximos apartados, también han suscitado cierta controversia.

2.2.3. Factores de localización y modelos de desarrollo de la residencia secundaria

Uno de los factores fundamentales de la localización de segundas residencias es el paisaje, tanto el natural (mar, ríos, montañas o masas forestales) como el creado por el hombre (los pueblos o lugares pintorescos). La geografía española es un buen ejemplo del mayor poder de atracción para la localización de espacios turísticos que tienen el mar y las montañas frente a las mesetas plantadas de cereales o las zonas áridas de escasa cobertura vegetal.

El clima es otro factor medioambiental que incide en la localización de las residencias secundarias. En la génesis de este tipo de viviendas el clima constituyó un factor muy importante por razones sanitarias; los baños de mar y el aire seco de la montaña son beneficiosos para un amplio espectro de enfermedades, entre las que se encuentran las respiratorias, cardíacas y dermatológicas. En la actualidad, cuando las residencias secundarias se ubican relativamente cerca de la principal, el clima es un factor poco relevante. Sin embargo, es importante cuando la residencia secundaria está lejos del domicilio habitual. En el caso español y especialmente para ciudadanos de países del norte de Europa, el clima ha sido y es un factor muy importante para la elección de España como destino turístico y para la adquisición de residencias secundarias.

A los factores paisajísticos o climáticos se une un segundo grupo que, según las zonas, realza o matiza las condiciones medioambientales. Entre estos factores que Chuvieco y Aldecoa [1983] denominan “estructurales” destaca la accesibilidad, considerada un factor capital por prácticamente la totalidad de estudios sobre la residencia secundaria. En los inicios fue el ferrocarril el que jugó un papel clave en la localización y desarrollo de este tipo de viviendas. A partir de los años setenta, con la motorización de la población española, las distancias se medirán en tiempo, siendo la proximidad a las infraestructuras viarias uno de los factores de articulación de asentamientos de residencias secundarias. Actualmente, para determinados grupos sociales de elevado poder adquisitivo, el avión es un factor explicativo del desarrollo de estas viviendas en determinadas zonas.

La dotación de servicios es otro factor de los denominados estructurales, aunque su peso es menor que el de la accesibilidad. Valenzuela [1976] señala la dificultad de medir su importancia en la elección de la residencia secundaria, y que en algunos núcleos, sobre todo de promociones inmobiliarias, el desarrollo de los servicios se ha producido a medida que aparecían las concentraciones de residencias secundarias.

Pese a los abundantes análisis desde una perspectiva espacial, han sido pocos los autores que han propuesto modelos teóricos que expliquen los procesos por los que surgen los asentamientos de residencias secundarias.

El modelo más conocido es, sin duda, el de Lundgren [1974]. Basado en investigaciones sobre la residencia secundaria en Canadá, Lundgren propone un modelo con tres fases que explican las transformaciones espaciales entre un centro urbano emisor y las áreas de viviendas secundarias. La primera fase se inicia con el surgimiento de un pequeño núcleo de residencias temporales en torno a un centro urbano, generalmente en los parajes de mayor atractivo. La segunda, a medida que crece el área urbana, se expande la demanda de viviendas temporales. En la tercera fase, el área original es absorbida por la expansión metropolitana y acaba por formar parte de la propia ciudad. Las residencias secundarias pasan a ser principales, y mientras tanto, se ha generado un nuevo núcleo de residencias temporales, más alejado.

Más tarde Boyer J.C. [1980] confirma el modelo de Lundgren en París y esboza un modelo evolutivo muy similar. Estos modelos son aptos para explicar las residencias secundarias de proximidad en torno a un gran foco emisor. Pallarès y Riera [1991] sostienen que es posible que un modelo de estas características sirva para explicar el desarrollo de las residencias secundarias en el área metropolitana de Barcelona. Sin embargo, en el estudio que realizan de este ámbito concluyen subrayando la importancia del precio del suelo, factor que no está presente en los dos modelos anteriores.

Por otra parte, estos modelos también presentan problemas para explicar la localización de residencias secundarias lejos del domicilio habitual. Asimismo tampoco contemplan la influencia de diversos centros emisores. Motivo por el cual Fraguell [1994] no los considera válidos para explicar su implantación en espacios como la región de Girona.

Paralelamente a los modelos dinámicos de localización de la residencia secundaria, se han propuesto modelos explicativos que contemplan la organización espacial del

turismo en general e incluyen las residencias secundarias. En relación a estas últimas tienen en cuenta la distribución desigual en el territorio, en función de la distancia, la accesibilidad, la valoración paisajística y el precio del suelo. Factores que presentan una incidencia desigual en cada territorio objeto de análisis. A partir de estos elementos algunos autores han propuesto modelos zonificados de la frecuentación turístico-residencial a partir de los centros urbanos emisores.

Un ejemplo de estos modelos es el de Claval [1980], en el que se distinguen tres áreas: la primera, situada a una distancia media de 150 km. respecto al centro emisor (el lugar de la residencia habitual) se caracteriza por el uso prácticamente exclusivo de turismo de residencias secundarias para fines de semana y vacaciones. En la segunda área situada entre los 150 y 1.500 km., los factores paisajísticos (playa, montaña etc.) juegan un papel muy importante. En esta área la residencia secundaria coexiste con otros alojamientos turísticos (hoteles, apartamentos, campings). Finalmente, según Claval, a más de 1.500 km. del centro emisor las residencias secundarias son prácticamente inexistentes.

Antes que Claval, Miossec [1977] elabora un modelo de zonificación muy complejo que contempla la existencia de diversos centros emisores que, dependiendo de la distancia, afectan las características de los espacios turísticos receptores con diferente intensidad. Esta pluralidad de centros emisores potencia diversas formas de alojamientos, ya sean comercializados (hoteles, campings y apartamentos) o no, principalmente residencias secundarias en propiedad. Según este modelo, los centros receptores próximos a los grandes núcleos emisores se caracterizan por el predominio del alojamiento en residencias secundarias y por una mayor aglomeración de estas viviendas. El dinamismo del modelo viene determinado por la mejora y evolución de los sistemas de transporte.

En general, los modelos teóricos han vinculado la expansión de la residencia secundaria al desarrollo de las aglomeraciones urbanas. Han comprobado que a medida que crece y se desarrolla un área turística en torno a un gran centro urbano, ésta acaba por ser

absorbida por el área metropolitana, mientras que los territorios más alejados respecto al centro son integrados en nuevos espacios periurbanos de ocio.

Por último, otros modelos como el de Strapp [1988] han mostrado que el crecimiento de alojamientos de residencia secundaria con frecuencia supone un declive del turismo convencional. Sin embargo, el mismo autor admite que para algunas áreas turísticas estancadas estas viviendas pueden suponer una revitalización de otros tipos de turismo.

Vistos los factores de localización y los modelos de desarrollo de las residencias secundarias, a continuación se tratan las clasificaciones.

2.2.4. Clasificación de las residencias secundarias

La importancia creciente de la residencia secundaria en las últimas décadas, así como las transformaciones de este tipo de vivienda, han generado un gran número de clasificaciones.

Los criterios de clasificación son muy diversos:

- a) La frecuentación temporal, rasgo diferencial de la residencia secundaria frente a la principal, es uno de los elementos más utilizados. Habitualmente se diferencian las residencias secundarias utilizadas durante estancias breves pero frecuentes de las esporádicas y prolongadas.
- b) Otro factor muy utilizado es la localización. Por la situación geográfica generalmente se diferencian tres tipos de residencias secundarias: las de periferia de las ciudades o los centros urbanos, las ubicadas en áreas rurales o en el campo y las localizadas en la montaña o en las franjas litorales.
- c) La finalidad de la vivienda es otro elemento importante. Se distinguen las destinadas únicamente a usos turístico-recreativos, el grupo más numeroso, de

aquellas que se destinan a otros usos (laboral, académico, agrícola o de otro tipo).

- d) Otros criterios como la implantación territorial diferencian las residencias secundarias entre las dispersas y las agrupadas. También según sea la relación con las poblaciones donde se asientan, se distinguen las residencias secundarias que se implantan en el núcleo de aquellas ubicadas en edificaciones anejas sin relación con los centros existentes.
- e) Finalmente, otros elementos para clasificar tales viviendas son: la morfología, el origen de los ocupantes, la disponibilidad de servicios y el régimen de tenencia, entre otros.

Esta breve enumeración ilustra la complejidad que supone clasificar las residencias secundarias. Entre la amplia gama de clasificaciones, en este apartado nos limitaremos a señalar la de David (1966)¹¹, la de Mardsen [1969] y la propuesta por la delegación francesa en el coloquio internacional sobre las residencias secundarias celebrado en Palma de Mallorca [MOPT, 1991].

David clasifica las residencias secundarias según la finalidad con que han sido construidas. Básicamente distingue dos tipos: las concebidas como residencia de ocio y aquellas que, de permanentes, han pasado a temporales. En este último caso contempla cuatro procesos diferentes: compra, herencia, donación entre vivos o recuperación de una antigua vivienda principal para uso secundario. La mayor parte de los tres últimos procesos se desarrollan entre individuos que pertenecen a un mismo grupo familiar. Esta es una clasificación especialmente adecuada para las áreas rurales afectadas por intensos movimientos migratorios hacia las zonas urbanas.

¹¹ Citado por Pallarès y Riera [1991:14].

En 1969 Mardsen, basándose en un estudio sobre la residencia secundaria en litoral de Queensland en Australia, propone una clasificación donde se combinan frecuencia de uso y rentabilidad económica. Esta clasificación diferencia cuatro tipos de residencias secundarias: *private holiday homes* (visitadas los fines de semana y durante las vacaciones por familiares y amigos); *intermittently commercial holiday homes* (utilizadas como las anteriores pero alquiladas en la estación de mayor demanda para cubrir gastos); *intermittently private holidays homes* (a menudo compradas como residencia secundaria para después de la jubilación y alquiladas hasta que ésta llega) y *commercial holidays homes* (adquiridas como inversión y negocio, habitualmente son alquiladas por un agente a comisión).

Finalmente, la propuesta de clasificación presentada por la delegación francesa en el coloquio internacional sobre las residencias secundarias, celebrado en Palma de Mallorca [MOPT, 1991], combina diversos factores y engloba las zonas rurales, las turísticas y las próximas a los centros urbanos. Propone distinguir tres tipos de residencias secundarias: las casas familiares, las segundas residencias en las zonas turísticas y las próximas al domicilio habitual.

El primer grupo, en muchos casos las residencias secundarias son las casas de origen de las familias antes de la transformación agrícola o la migración a la ciudad por razones laborales. Estas viviendas son el lugar de encuentro con el resto de la familia, cada vez más dispersa en el territorio, y una de sus motivaciones más importantes es la búsqueda de las "raíces".

El segundo grupo, las segundas residencias en zonas turísticas, también recibe el nombre de "terceras residencias". Destinadas exclusivamente al recreo, son el grupo que más cambios está experimentando. La tendencia al reparto de las vacaciones en periodos más cortos y el deseo de conocer otros lugares, son factores que inciden en una menor fidelidad al lugar de vacaciones. El problema es que la residencia secundaria absorbe buena parte de los recursos económicos de la familia y resulta difícil poseer una y pasar

las vacaciones en un lugar distinto. Las nuevas modalidades de tenencia, la compra de una residencia destinada a alquiler para disfrutar de ella unas semanas, o la multipropiedad, son según la delegación francesa, una solución a las nuevas tendencias de la demanda.

El tercer grupo, las segundas residencias próximas a la ciudad donde se vive, presenta una problemática diferente a las anteriores. Estas viviendas son utilizadas con gran frecuencia. En algunos casos y en determinados periodos del año son utilizadas a diario.

Por último, algunos autores han propuesto tipologías que incluyen diversos criterios de clasificación. Valenzuela [1976], basándose en su estudio de la residencia secundaria en la provincia de Madrid, propone una aproximación tipológica de los asentamientos turístico-residenciales que incluya los siguiente criterios: la relación con el hábitat tradicional, la morfología, la gestión, la arquitectura, la extracción social de los propietarios y el grado de utilización. Sin embargo, el propio Valenzuela señala la dificultad de establecer una zonificación con los criterios propuestos.

En definitiva, más que hablar una clasificación fija existen diversas clasificaciones que varían en función de los criterios tomados. La dificultad de clasificar las residencias secundarias en buena parte se debe a su extraordinaria expansión, cuyas causas se tratan a continuación.

2.3. CAUSAS DE LA POPULARIZACIÓN DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA

En todos los países desarrollados después de la II Guerra Mundial el número de residencias secundarias aumenta de forma considerable. En España, sin embargo, la expansión de este tipo de viviendas es más tardía. En 1960, cuando el INE recoge por primera vez las residencias secundarias cifra su número en poco más de 330.000 unidades. Diez años más tarde contabiliza prácticamente 800.000. El gran “boom” se

produce en la década de los setenta, tras un crecimiento relativo del 139% al final del periodo intercensal, en 1981, se alcanzan casi 1.900.000 unidades. Este incremento es propio de un país en el que, a diferencias de los países de nuestro entorno, la expansión de la residencia secundaria se concentra en poco tiempo. Por último, en 1991 se superan las 2.920.000 unidades, con un crecimiento que, como se verá más adelante, aunque más intenso corresponde a la dinámica de otros países europeos.

Esta expansión se ha atribuido a múltiples factores (de índole social, económica, cultural etc.) que se tratan a continuación.

2.3.1. Entre la ciudad y el campo

Una de las causas más importantes del extraordinario desarrollo de la residencia secundaria es la progresiva urbanización y el modo en que ésta se ha llevado a cabo. Bechmann [1972] destaca como factor principal los deseos de evasión que provoca el sistema de vida urbano. Ortega Valcárcel [1975] señala diversas claves explicativas, enumerando en primer lugar la concentración de la población en las ciudades. Para Valenzuela [1976] y Del Canto Fresno [1981 y 1994] no hay ninguna duda de que la explicación última se encuentra en los modos de vida urbanos.

Por lo general, con mayor o menor énfasis, la mayoría de autores coinciden en señalar la residencia secundaria como un efecto derivado de los problemas de las grandes ciudades. Las altas densidades, el hacinamiento espacial y social, el tráfico y el estrés de las obligaciones cotidianas son los factores más esgrimidos para explicar la necesidad de salir de la ciudad. De hecho, como han puesto de manifiesto trabajos como los de Jung [1972] o Del Canto Fresno [1983], y como se verá en próximos apartados, la proporción de usuarios de residencias secundarias es mayor cuanto más poblada y densa es la aglomeración urbana en la que habitan. De ello se desprende que, posiblemente, un

desarrollo más horizontal de las ciudades hubiera comportado una expansión menor de la residencia secundaria.

Se habla del “infierno” de la ciudad y de la insatisfacción por las condiciones de vida urbanas: ruido, contaminación atmosférica, escasez de zonas verdes y, sobre todo, falta de espacio. Viviendas en vertical de reducida superficie que además del ruido exterior reciben el de los vecinos y que, generalmente, no tienen más vista panorámica que los otros bloques de pisos o unas calles más allá. No obstante, a veces los lugares de descanso y de vacaciones o la ubicación de la residencia secundaria pueden llegar a ser tan densos, hacinados y ruidosos como en la ciudad de residencia habitual. Pero la frecuentación se realiza generalmente en los tiempos de ocio, periodos excepcionales y efímeros.

Otro gran problema que se achaca a la ciudad es la falta de comunicación. Las relaciones con los vecinos son muy limitadas, con otras personas en la calle prácticamente nulas y las laborales son algo funcional.

Si bien hay un acuerdo en considerar la ciudad como una de las causas del desarrollo de la residencia secundaria, también lo hay en señalar el campo como un factor explicativo¹². La residencia secundaria en el campo cumple un doble objetivo: por una parte, es el complemento perfecto para suplir la mediocridad de las condiciones de vida en la ciudad; y por otra parte, contribuye a satisfacer la demanda de “Naturaleza” y el gusto de los “urbanitas” por el campo [Cribier, 1973].

La búsqueda de lo rural por parte de los habitantes de las ciudades no es un fenómeno nuevo. Las residencias de ocio en el campo y la práctica de actividades recreativas como la caza o la pesca han formado parte del paisaje rural durante siglos, aunque sólo

¹² Esta opinión es compartida por la mayoría de los estudiosos del tema nacionales e internacionales.

participase un pequeño número de personas y las repercusiones de tales viviendas fuesen muy reducidas. Sin embargo, después de la II Guerra Mundial el ocio se convierte en una actividad de masas, la tenencia o disfrute de la residencia secundaria se extiende a otros grupos sociales y el mundo rural experimenta transformaciones notables.

El desarrollo de la residencia secundaria en el campo ha sido posible gracias al éxodo rural, que ha liberado viviendas principales para otros usos, y al mantenimiento de una cierta población rural [Jung, 1972]. Al mismo tiempo, se ha creado una red de equipamientos, de servicios y un paisaje cada vez más humanizado que han favorecido los asentamientos de residencias secundarias. Ya que, como constata Cribier [1973], salvo excepciones, no son las zonas más despobladas las que concentran más residencias secundarias; la conclusión que extrae dicho autor es que la creciente atracción de habitantes de las ciudades por el campo se explica precisamente por el proceso de humanización del paisaje.

La idealización del campo, la nostalgia y la búsqueda de los orígenes, su exaltación contraponiendo el “paraíso rural” frente al “infierno urbano” explica también el desarrollo de las residencias secundarias en las proximidades de las ciudades. Muchos habitantes de las ciudades quieren conservar las ventajas de ambos ámbitos simultáneamente.

Algunos autores hablan de la manipulación del mito “Naturaleza”¹³. En esta línea se inscribe el celebre artículo de Gaviria [1970], “La ideología clorofila”. Gaviria realiza un análisis semántico y semiológico de más de un centenar de publicidades de viviendas y urbanizaciones de Madrid, y constata que todos los nombres de las urbanizaciones

¹³ El mito entendido como Chatefaud [1987: 18] “un conjunto de representaciones mentales nacidas de textos, iconografías, fotografías, palabras subliminales; de un agregado de mensajes que componen todo un sistema de comunicación” [en Callizo, 1991: 155].

hacen referencia a la Naturaleza, agotando prácticamente los sinónimos. Concluye que los promotores de viviendas han percibido la demanda de “naturaleza”, al menos simbólica. A los habitantes de las ciudades se les ofrece el campo, pero con los servicios y las ventajas de la urbe: *“Se vende una nostalgia del paraíso perdido, mezcla de bucólico-vegetal”*. En definitiva, se vende “otra vida” sin las insatisfacciones de la urbana.

En la misma línea que Gaviria se manifiesta Valenzuela [1976: 136], para quien la explicación última del éxito de la residencia secundaria se encuentra en las contradicciones de la vida urbana. Pero el intento de escapar de las tensiones y de la anarquía de la ciudad no deja de tener un carácter ilusorio: *“en gran parte se trata de un mito hábilmente creado y explotado por la industria publicitaria al servicio de los intereses económicos vinculados a la huida a la naturaleza”*. Sobre este último tema volveremos a tratar más adelante.

2.3.2. Mejoras sociales

Pero el extraordinario desarrollo de la residencia secundaria no puede ser entendido únicamente como una consecuencia del crecimiento caótico de las ciudades y del deseo de aproximación a la naturaleza. También influyen una serie de mejoras sociales, entre las cuales, dos son fundamentales: el aumento del nivel de vida y el incremento del tiempo libre. El primero ha creado nuevos sectores sociales con capacidad de ahorro para acceder a la vivienda secundaria. Y el segundo, ha contribuido a que los periodos de descanso fuera del domicilio habitual sean un fenómeno de masas.

El nivel de renta es un factor muy importante para el acceso o disfrute de la residencia secundaria, ya que condiciona la posibilidad de su compra e incluso de su alquiler. Hay gran coincidencia en atribuir el éxito de este tipo de vivienda en el mundo occidental de la segunda mitad del siglo XX al efecto derivado del desarrollo económico y al incremento del nivel de vida que la hace accesible a grupos sociales más amplios.

Por otra parte, la disponibilidad de tiempo libre es una premisa necesaria para su disfrute. En las últimas décadas dos factores han sido fundamentales en la ampliación del tiempo libre: el derecho a las vacaciones pagadas y la reducción de la jornada laboral.

En España la primera regulación del derecho anual a las vacaciones pagadas posterior a la Guerra Civil¹⁴ se produce el 2 de septiembre de 1941, en la Ley de Contrato de Trabajo, la cual dispone que todo trabajador tiene derecho a un periodo de vacaciones de veintiún días naturales como mínimo. Sin embargo, hasta enero de 1944 no se establece con carácter obligatorio y únicamente para la población ocupada en la industria y los servicios, cuando más de la mitad de la población activa pertenecía al sector primario. En el año 1969, vía reglamentos o convenios colectivos, prácticamente todos los sectores tienen ya un periodo vacacional mínimo de quince días.

El gran salto se produce con la aprobación de la Constitución de 1978. En el artículo 40.2 se garantiza “... *el descanso necesario, mediante la limitación de la jornada laboral, las vacaciones...*”, correspondiendo a los poderes públicos velar por su cumplimiento. Este artículo sería desarrollado por el Estatuto de los Trabajadores de 1980 (Ley 8/1980 de 10 de marzo), donde se estipula que el periodo de vacaciones anuales retribuidas no podrá ser sustituido por compensación económica alguna y en ningún caso será inferior a los veintitrés días naturales. Para los trabajadores menores de dieciocho años y mayores de sesenta la duración mínima de las vacaciones se establece en un mes.

Finalmente, con la aprobación de la Ley de Reforma del Estatuto de los Trabajadores (Ley 4/1983 del 29 de junio) se eleva a treinta días mínimo las vacaciones anuales pagadas al conjunto de activos.

La reducción de jornada laboral ha seguido una evolución paralela. En 1976 la Ley de Relaciones Laborales (16/1976 del 8 de abril) fija en cuarenta y cuatro horas la duración máxima de la semana laboral. Años más tarde, la ya mencionada Ley de Reforma del Estatuto de los Trabajadores de 1983, vigente en la actualidad, además de elevar a treinta días mínimo las vacaciones anuales pagadas reduce a cuarenta el número máximo de horas semanales. Estos mínimos establecidos por la ley son ampliados por la realidad, ya que algunos empleados disfrutaban de más días de vacaciones y una jornada laboral más reducida.

La ampliación del tiempo de descanso ha permitido una flexibilización en la distribución del mismo. En estos momentos gran parte de las ocupaciones se desarrollan durante cinco días semanales. Además, la potestad de empresarios y trabajadores de acordar la distribución de los periodos de descanso, ha supuesto que buena parte de los empleados puedan disponer de diferentes periodos a lo largo del año: verano, Navidad, Semana Santa, “puentes”, etc.

Por último, hay otros cambios sociales que también han incidido en el incremento del tiempo libre, entre las cuales cabe destacar el acortamiento de la vida laboral. Por un lado, los jóvenes han visto postergado el inicio de la vida activa¹⁵, unas veces contra su voluntad por no poder encontrar un empleo, otras por el alargamiento de los estudios. Y por otro lado, la edad de jubilación a los 65 años o antes, unido al aumento de la longevidad, ha supuesto el aumento del tiempo de ocio para un segmento de la población cada vez más numeroso.

¹⁴ El origen de la regulación del derecho a las vacaciones anuales en el ordenamiento laboral español se remonta a la Ley de Contrato de Trabajo del 1931. En el artículo 56 se establece el derecho a unas vacaciones retribuidas de siete días ininterrumpidos, siempre que el contrato del trabajador fuese anual.

¹⁵ Según Garrido y Requena [1995] la inserción laboral en 1994 en el conjunto de España se produce seis años más tarde que en 1976 para los varones y tres para las mujeres.

2.3.3. El desarrollo tecnológico y de las comunicaciones

Cuando la aristocracia se desplazaba a su residencia de ocio, antecedente, como se señalaba, de la residencia secundaria actual, los viajes eran de larga duración. Poco importaba, pues este grupo no estaba sometido a los imperativos del trabajo ni tenían reglamentado el tiempo libre. Posteriormente, para la burguesía, grupo sometido a más obligaciones, el ferrocarril jugó un papel clave para el desplazamiento a la residencia secundaria. Para su desarrollo en las últimas décadas, así como para el turismo en general, los transportes también han jugado un papel fundamental.

En la actualidad, la estancia en la residencia secundaria oscila entre un fin de semana y un máximo de treinta días continuados, pues está unida a las vacaciones pagadas. Sólo un pequeño grupo de la población (jubilados, clases altas y un pequeño segmento de profesiones que disfrutan de un periodo de vacaciones más amplio o que pueden desplazar el desempeño de su actividad a la residencia secundaria) pueden prorrogar su estancia por más tiempo.

Como es lógico, la frecuentación dependerá del tiempo libre de los usuarios y de la localización de la residencia secundaria. En principio, una residencia de fin de semana se utiliza más frecuentemente que una de vacaciones. Para la primera, el usuario elegirá un lugar próximo (en distancia-tiempo) a su domicilio, mientras que la segunda podrá localizarse más lejos. Pero, en ambos casos es necesario un desplazamiento.

El desplazamiento es intrínseco a la residencia secundaria, es imposible disociar su desarrollo del de los transportes y, por tanto, de la popularización del automóvil y el desarrollo de las infraestructuras viarias.

En España, aunque en menor medida y con retraso respecto a los países más desarrollados de la Unión Europea, en las últimas décadas se ha producido una gran evolución de los medios de locomoción y transportes. El incremento del número de vehículos en circulación y la mejora de la red de carreteras, tomados aquí como ejemplo,

nos ofrecen una breve panorámica de la dimensión de los cambios. Según el “*Anuario Estadístico*”, en 1964 apenas había 2 millones de vehículos en circulación, una tercera parte de los cuales eran turismos. Casi treinta años más tarde, tras un crecimiento espectacular, sobre todo en la década de los setenta, en 1991 se contabilizaban más de 16 millones de vehículos, de los cuales 12,5 millones correspondían a turismos¹⁶.

Por lo que respecta a las infraestructuras, también según el INE en 1981 la red de carreteras españolas contaba únicamente con 2.100 kms. de doble calzada, de los cuales 1.650 kms. eran autopistas de peaje. En 1991 la red de doble calzada se extiende a lo largo 5.800 kms., de los cuales casi de 2.000 Kms. son de peaje¹⁷.

Pero no tan sólo los medios de locomoción y transporte repercuten en el desarrollo de la residencia secundaria. Otros medios de comunicación, cuyo desarrollo presenta tendencias similares al automóvil, aunque de distinto modo también inciden. Así, por ejemplo, la extensión de líneas telefónicas o, más recientemente, los móviles e Internet pueden incidir en que determinadas profesiones visiten la residencia secundaria más asiduamente; y por tanto, pueden influir en su compra o alquiler.

El desarrollo tecnológico y las comunicaciones, la disminución de las distancias, medidas en tiempo y de los costes de desplazamiento, por una parte, han ampliado el radio de localización de la residencia secundaria de proximidad. Y por otra, han acercado las más alejadas del domicilio habitual, al mismo tiempo que han ensanchado las opciones para nuevas localizaciones. En el caso de las residencias de verano situadas a varios centenares de kilómetros del domicilio habitual, la disminución del tiempo empleado en el desplazamiento, unida al incremento del tiempo libre, ha supuesto que

¹⁶ En 1998 el número de vehículos en circulación supera los 21,3 millones, de los cuales 16,1 millones correspondían a turismos.

¹⁷ En 1998 la red de carreteras españolas cuenta con 9.649 kms de doble calzada de los cuales 2.072 Kms corresponden a autopistas de peaje.

la frecuentación se extienda a las pequeñas vacaciones (Navidad, Semana Santa), e incluso, dependiendo de la accesibilidad y la distancia, a los “puentes”. En el segundo caso, la posibilidad de localizar la residencia secundaria en lugares muy alejados, no hubiera sido posible sin el desarrollo tecnológico y de las comunicaciones en últimas décadas.

Entre las causas de la proliferación de la residencia secundaria en los últimos treinta años, las económicas, tema que se trata a continuación, ocupan un lugar muy destacado.

2.3.4. Causas económicas. La residencia secundaria como patrimonio e inversión

Entre los diferentes bienes que las personas o las familias pueden poseer a lo largo de su vida, la vivienda es el de mayor valor económico. Por ello, su compra constituye un esfuerzo de primer orden y un elevado riesgo. Además, a diferencia de otros bienes, la vivienda es un bien duradero con una esperanza de vida superior a la de las personas que la adquieren. Como señala Havel [1977: 28] “...es un bien que generalmente paga una generación y que habrán de disfrutar tres o cuatro”. Estas características hacen de la vivienda un objeto que se puede vender, alquilar o transmitir en herencia.

Al tratarse de un bien costoso y duradero, sus posibilidades para obtener una revalorización económica son abundantes, y en particular la residencia secundaria que no es un bien imprescindible. Aunque, como se verá en los próximos apartados, este tipo de vivienda no tiene igual valor social que la principal, cuando se posee en régimen de propiedad comparte con ésta una serie de características.

En España está bastante extendida la idea que la compra de una vivienda supone una inversión segura de los ahorros. Según Cortés Alcalá [1995: 37] la gran mayoría de las adquisiciones de residencias secundarias en España podrían considerarse como una inversión económica. Aunque, como señala el mismo Cortés, se trata de un caso mixto

entre la inversión y uso residencial, ya que para muchos propietarios además la inversión-ahorro se une el deseo de utilización.

Por otra parte, la posibilidad de transmitir en herencia la residencia secundaria encaja con la concepción cultural del patrimonio familiar. En España, la transmisión la vivienda es una práctica muy arraigada y regulada jurídicamente que, incluso condiciona la compra¹⁸.

Como hecho económico la vivienda está relacionada no sólo con el proceso de construcción y consumo sino con otros muchos aspectos. Aquí, nos limitaremos a destacar únicamente los principales factores económicos que han contribuido al desarrollo de las residencias secundarias en España en las últimas décadas: la coyuntura económica en los años setenta y la política fiscal en los ochenta.

En la década de los setenta, la devaluación del dinero y la elevada inflación hizo de la propiedad inmobiliaria un “bien refugio”, y que, para capas sociales acomodadas, la residencia secundaria se convirtiera en una inversión donde canalizar sus ahorros. Este factor del desarrollo de la residencia secundaria es destacado en diferentes países. En Francia Michaud [1983], además de la inflación destaca el incremento de la presión fiscal. Savelli [1989] subraya los mismos factores para el desarrollo de las “*seconde case*” en Italia. En España, donde la inflación era todavía mayor que en los países de nuestro entorno, este factor adquiere aún mayor relevancia.

Además de la inflación, en España otros factores estructurales son igualmente importantes. La estrechez del mercado financiero español explica, en parte, que durante la década de los setenta y ochenta la vivienda se convierta en una de las formas más

¹⁸ En determinadas condiciones la vivienda en alquiler también puede ser un objeto de transmisión. No obstante, la posibilidad de que la vivienda de alquiler se pueda convertir en un “patrimonio residencial” transmisible en herencia depende de la normativa que regula las relaciones entre arrendatario y propietario [Cortés Alcalá, 1995: 34].

usuales de canalizar el ahorro [Alvira Martín *et al.*, 1982]. En la actualidad el mercado financiero español ofrece las mismas posibilidades de inversión que los del resto de países de la Unión Europea.

La década de los ochenta también es favorable para la inversión en residencias secundarias en España. El denominado “boom” inmobiliario coincide con una serie de medidas legislativas que repercuten en el desarrollo de este tipo de viviendas. La Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de 1978 (Ley 44/ 78), que pese a promulgarse en los años setenta sus efectos afloran en la década de los ochenta. Uno de ellos es que, para eludir la Ley, parte del dinero oculto se refugia en el mercado inmobiliario. Otros, como se ve a continuación, aún más importantes, derivan de su modificación posterior.

Cuando se crea la Ley, la compra de una vivienda para uso habitual del propietario se beneficia de dos incentivos fiscales:

- 1) De los intereses de capitales ajenos invertidos en la adquisición de la vivienda, sin limitación de la cuantía invertida.
- 2) Una deducción en la cuota impositiva del 15% de lo invertido anualmente en la compra de la vivienda.

Años más tarde ambas deducciones serán objeto de modificación. No obstante, tan sólo los cambios introducidos en los capitales invertidos anualmente repercuten directamente en las residencias secundarias [Levenfeld, a 1993].

En 1985, el conocido como “Decreto Boyer” (Ley 2/1985) mantiene los incentivos fiscales para la adquisición de la vivienda habitual, al tiempo que introduce incentivos para la compra de todas las viviendas de nueva construcción, ya sea la primera, la segunda o un número superior. La deducción de la cuota impositiva del importe anual invertido en viviendas nuevas se fija en el 17%. La Ley de Presupuesto del Estado de 1988 reducirá el porcentaje hasta 10% pero respetará los derechos adquiridos para las compras anteriores

a 1988. Finalmente, la Ley de Presupuestos del Estado de 1990 limita las deducciones fiscales únicamente a la vivienda habitual, manteniendo para el resto los derechos adquiridos con anterioridad [Levenfeld, b 1993]. En la actualidad las deducciones fiscales están limitadas a la residencia principal.

Por otra parte, la fiscalidad es un factor de distorsión en el registro de la residencia secundaria. En ocasiones, algunos ciudadanos, para beneficiarse de los incentivos fiscales de la vivienda para uso habitual, cuando compran la residencia secundaria se empadronan en el municipio donde está localizada. Con lo cual, este tipo de vivienda pasa a principal y viceversa: la principal a secundaria. Otras veces el motivo del cambio de usos de la vivienda es reducir las cargas fiscales de las grandes ciudades. A las migraciones fiscales de los particulares se une la práctica bastante habitual de las pequeñas localidades de aumentar los padrones para recibir más subvenciones públicas. Los municipios reciben más subvenciones y recursos cuanto más habitantes tienen.

Por último, hay que destacar como factor adicional el proceso de liberalización del movimiento de capitales (para los ciudadanos de la Unión Europea también de personas) que ha permitido invertir en países extranjeros. En el caso específico de España, en determinadas zonas turísticas, un buen número de residencias secundarias han sido adquiridas por ciudadanos de otros países.

2.3.5. Factores culturales y psicosociales

En la expansión de la residencia secundaria otros factores como los culturales y los móviles psicosociales: el individualismo, el prestigio social o esnobismo no pueden ser olvidados.

La vivienda, por su elevado precio, tiene un papel esencial en la medición y evolución del *status* económico y social de las personas o familias que las poseen. En este sentido, la residencia secundaria constituye un elemento distintivo todavía mayor que la

residencia habitual. Su acceso y su localización, denotan la pertenencia a cierto grupo social, sobre todo cuando es en propiedad. Además, también es un indicador del modelo de vida.

La mayoría de los autores señalan la influencia de los factores culturales y los móviles psicosociales en la expansión de la residencia secundaria. Sin embargo, ninguno les concede tanta importancia como Wolfe [1977: 20]. Para este autor la principal razón de la proliferación de esta vivienda en Estados Unidos es el prestigio social. Otros como Cribier [1973] refiriéndose a la situada en el campo, subrayan la busca de la privacidad, la vivienda como aislamiento y conquista de la intimidad. Esto es lo que Bridel [1968] (en [Valenzuela, 1976: 136]) denomina el “mito de Robinson Crusoe”. Valenzuela destaca el esnobismo y el mimetismo como factores que no sólo influyen en la adquisición de la residencia secundaria, sino también en la elección de la zona concreta donde está emplazada.

Por lo general, hay coincidencia en subrayar, el mimetismo y los anhelos de prestigio social o, al menos, de su apariencia como un elemento a tener en cuenta en la expansión de la residencia secundaria. La literatura española ha abundado sobre estos aspectos, y sobre otros, como los deseos de tener una casa individual en propiedad. Pero ha tratado el mercado de la residencia secundaria poniendo más énfasis en la oferta que en la demanda.

Sin duda, los trabajos de Gaviria [1970 y 1971] han contribuido a que los estudiosos españoles hablen más de factores ideológicos que de culturales, y a cuestionar si los principales factores del desarrollo de la residencia secundaria no han de buscarse más en la oferta que en la demanda. El propio Gaviria [1971: 121] se pregunta *“hasta qué punto corresponde a una realidad social, a una verdadera necesidad, o es más bien a un mito creado por el consumismo, una forma de encauzar a la propiedad (y a la especulación) los excedentes procedentes del aumento en el mal distribuido nivel de vida de los últimos años, o si se crean las necesidades apriorísticamente por la publicidad y otros mecanismos del mercado”*.

Valenzuela [1976: 136] habla del trasfondo ideológico de la residencia secundaria, y le atribuye *“todo un complejo de connotaciones pequeño-burguesas (unión de la familia con la naturaleza, cuidado del jardín etc.)”*. Este mismo autor, al igual que Gaviria, considera que la ideología subyacente de la residencia secundaria se inserta en la vieja tradición antiurbana, que hábilmente publicitada *“han hecho posible una de las mayores operaciones de preparación de suelo residencial de la historia del urbanismo, cuyos beneficios han revertido sobre los mismos intereses que han mantenido las condiciones ambientales para que la huida de la ciudad se haya convertido en una necesidad”*.

No obstante, este es un tema que no se circunscribe sólo a la residencia secundaria y a la literatura española. Geógrafos y sociólogos lo han tratado con profusión para la residencia principal. Davis [1992], por ejemplo, ha descrito como la especulación ha conseguido que Los Angeles (EEUU) sea una macrociudad basada en el mito de la vivienda individual en propiedad y que construir ciudad sea uno de sus mayores negocios.

Volviendo a la residencia secundaria española, otros investigadores como: Del Canto Fresno [1981 y 1983], Miranda [1985], Guarnido y Segura [1989] entre otros, han destacado los factores ideológicos de la residencia secundaria. Algunos, como Gaviria [1971] o Del Canto Fresno [1983] atribuyeron su importancia a la especulación inmobiliaria y dudaron de su éxito.

Hasta aquí hemos vistos una breve panorámica de las causas del desarrollo de la residencia secundaria en las últimas décadas. Determinar el peso de cada uno de los factores no es fácil. Una distinción aparece meridianamente clara: la adquisición de la residencia como inversión económica o como bien para uso propio. Mientras que la primera opción busca la máxima rentabilidad económica, ya sea mediante su alquiler o posterior venta, en la segunda los factores que intervienen en su adquisición son más difíciles de discernir. El uso de la vivienda puede ser inmediato – vacaciones o fines de semana - o a largo plazo, en previsión de una futura jubilación. También, como sucede

en algunos casos, pueden adquirirse como futura residencia habitual, o, como habrá ocasión de comprobar más adelante, antiguos emigrantes que desean vincularse con el lugar de origen. Pero, independientemente de los móviles que determinan su adquisición, la residencia secundaria es un bien costoso cuya trascendencia económica, ya sea como inversión o como formación de patrimonio, ha de tenerse en cuenta.

En definitiva, las causas de la expansión de la residencia secundaria no son unívocas. Vistas algunos factores responsables de la expansión de la residencia secundaria, en el próximo apartado se abordan las repercusiones.

2.4. REPERCUSIONES DE LAS RESIDENCIAS SECUNDARIAS

El impacto de la residencia secundaria en los espacios donde se localizan, generalmente en zonas rurales (aunque éstas puedan estar próximas a los centros urbanos) ha sido objeto de múltiples análisis. Hasta hace poco sólo se veían los aspectos beneficiosos, pero en los últimos años, su extraordinaria expansión ha puesto de manifiesto también sus inconvenientes. Tanto unos como otros dependen de circunstancias como el número, la densidad y las características del espacio donde se localizan.

En este apartado se señalarán las repercusiones demográficas, los beneficios e inconvenientes de carácter social, económico y ambiental. Por último, se mencionarán los impactos territoriales, cuando la residencia secundaria se convierte en un factor de la organización espacial.

2.4.1. Impactos demográficos y sociales

En las localidades donde se implantan las residencias secundarias, la utilización temporal característica intrínseca de este tipo de viviendas supone un incremento de la

población estacional. Los periodos varían dependiendo del tipo de residencias: allí donde predominan las “residencias de vacaciones” los mayores incrementos se registran en los meses de verano o en las pequeñas vacaciones (Navidad, Semana Santa); donde abundan las residencias de fin de semana las variaciones estacionales de población son más frecuentes.

Mendizábal muestra en su tesis doctoral [1996]¹⁹, para el caso específico de la Región Metropolitana de Barcelona²⁰, cómo en los municipios urbanos industriales los fines de semana y festivos la población disminuye. En cambio, en los municipios que cuentan con la presencia de un número importante de residencias secundarias (los municipios litorales más pequeños y los que están en los límites de la Región Metropolitana) la población aumenta. A lo largo del año los incrementos más espectaculares se producen durante las vacaciones de verano (sobre todo en los meses de julio y agosto), Semana Santa (marzo o abril) y Navidades (diciembre y enero).

Pero los efectos no se limitan únicamente a un incremento de la población estacional. Para muchos pueblos amenazados de desaparición por el éxodo rural y el posterior envejecimiento de la población, la implantación de residencias secundarias ha supuesto un cambio de tendencias demográficas. Si bien la implantación de tales viviendas no siempre supone un incremento de la población permanente, favorece la estabilización de la población autóctona poniendo freno a la emigración. Lo hace porque la construcción de residencias secundarias y de nuevos equipamientos y servicios derivados permite la compatibilización de las ocupaciones en el sector primario con otras, de carácter estacional, en la construcción o en los servicios.

¹⁹ También para el conjunto de Cataluña [Mendizábal, E., Ajenjo, M., et al., 1993].

²⁰ Territorio constituido por las cinco comarcas que rodean a la ciudad de Barcelona (Barcelonès, Baix Llobregat, Vallès Occidental, Vallès Oriental y Maresme) y del cual forman parte 129 municipios.

Estos cambios en algunos casos son un factor de atracción de población, lo que supone un rejuvenecimiento de la pirámide de edades de los municipios afectados [López Olivares, 1998]. En otros casos, la revitalización demográfica es posterior, cuando los residentes secundarios acaban por instalarse definitivamente en el municipio; es decir, cuando la vivienda deja de ser una residencia secundaria y se transforma en principal.

Los residentes temporales y la población permanente suelen presentar unas características sociales muy diferentes. La adquisición de una residencia secundaria, (el alquiler también, aunque en menor medida) precisa de medios suficientes para hacer frente no sólo a su compra (o alquiler), sino a los gastos de mantenimiento de la vivienda, los desplazamientos y las estancias, que a veces pueden ser muy frecuentes y prolongadas.

Las repercusiones sociales de las residencias secundarias sobre las poblaciones que se implantan varían no tan sólo en función del número o de la densidad, sino que intervienen otros factores como el ritmo de desarrollo, el tipo de implantación, el régimen de tenencia o los vínculos de los residentes secundarios con el lugar de emplazamiento.

Un ritmo de desarrollo rápido puede ser un factor de la mala integración no sólo de las residencias secundarias sino también de sus ocupantes. La implantación de tales viviendas dentro o fuera del núcleo de población también es importante. Miranda [1985] o Bonnain [1999] subrayan que las urbanizaciones alejadas del núcleo, pese a las facilidades de comunicación, con frecuencia se convierten en cotos cerrados sin prácticamente contacto con la población autóctona.

El régimen de tenencia también tiene trascendencia. Fraguell en su tesis doctoral [1994] concluye que la propiedad favorece el establecimiento de lazos afectivos y de pertenencia al lugar, lo que contribuye a evitar o atenuar determinados conflictos como la pérdida de calidad urbana o medioambiental. Además, la propiedad favorece una frecuentación más asidua y un mayor nivel de consumo que el alquiler; genera más

puestos de trabajo y los residentes secundarios se integran mejor porque conocen y valoran el lugar.

Finalmente, los vínculos de los residentes secundarios con el lugar de emplazamiento presentan repercusiones diferentes. Cuando los residentes secundarios han nacido en el lugar o tienen allí lazos de parentesco las repercusiones sociales, y especialmente los conflictos, son menores. Por lo general, estos residentes temporales no representan un papel de poder y dominio, ni se comportan como “conquistadores”. También, como señala Bonnain [1999], la sociedad local hace más flexible su pertenencia como “residentes secundarios-principales” y éstos se reconocen con la identidad del lugar, con su historia y participan más en la vida local.

Estos y otros factores inciden en que la residencia secundaria presente repercusiones sociales tan dispares. La implantación de un número significativo de viviendas de este tipo puede suponer un incremento de la renta *per cápita* de la población, la mejora de infraestructuras y servicios en general, la apertura a influencias exteriores y una valoración positiva del entorno y del patrimonio por parte de las poblaciones autóctonas.

Pero también, y a veces simultáneamente, la residencia secundaria puede suponer la aparición de nuevos grupos sociales con un sistema de valores y pautas de comportamiento muy diferentes a los de la población autóctona, que hacen que las relaciones sociales sean más complejas y conflictivas.

La compra de propiedades por parte de los residentes secundarios puede alterar la jerarquía y el poder social local. La introducción de nuevas costumbres, lenguas extranjeras, los cambios de toponimia que introducen las urbanizaciones desplazando a los tradicionales, pueden suponer la pérdida de valores o una homogeneización cultural. Los residentes secundarios pueden ser percibidos o comportarse como “conquistadores” y lo que, en principio pudo ser una relación cordial y amable, traducirse en tensiones y conflictos. Estos últimos efectos tienen su máxima expresión y

se agravan en las zonas turísticas, donde además de los efectos de las residencias secundarias se suman los de otras formas de turismo.

La residencia secundaria supone la extensión de la ciudad en el campo (las pautas de consumo, modos de actuación e incluso los esquemas mentales). Es lo que Chuvieco y Aldecoa [1983] denominan la “urbanización invisible”.

En general, los pueblos donde se implantan residencias secundarias recobran dinamismo y calidad de vida. Pero en algunos casos la animación es sólo periódica, coincide con la ocupación de las viviendas y da lugar en muchos casos a lo que la literatura francesa denomina “pueblos de persianas bajadas” [Jung, 1972]. Es más, las fuertes variaciones estacionales pueden incidir en el carácter e incluso pueden ser un factor de estrés físico y psíquico de los residentes permanentes.

2.4.2. Impactos económicos

La diversidad de situaciones y de tipos de residencia secundaria hace que sus efectos económicos y los problemas derivados sean a su vez complejos y diversos. No obstante, hay una serie de efectos suficientemente conocidos y tipificados, entre los cuales, García Nart [1991] distingue básicamente dos tipos: los que repercuten en la actividad económica y los que lo hacen en el sector público de las poblaciones afectadas.

Entre los primeros, la repercusión más importante es el incremento de los puestos de trabajo. La construcción, restauración o rehabilitación de viviendas y su posterior mantenimiento pueden ser un factor del aumento de la actividad económica en la localidad o en la comarca. Los comerciantes ven incrementada su clientela. Los agricultores encuentran mejor salida de sus productos al mercado. Estos y otros factores pueden traducirse en un aumento de la salarización de la mano de obra, lo que unido a las rentas procedentes de la venta o alquiler de residencias secundarias puede traducirse en un incremento del nivel de vida [García Nart, 1991].

Sin embargo, no todo son ventajas, la implantación de residencias secundarias también presenta efectos negativos. En determinadas zonas este tipo de viviendas puede suponer el cese de las actividades agrarias. Los nuevos puestos de trabajo a menudo son escasos y temporales. La aportación al comercio local puede ser muy reducida, en ocasiones en las zonas donde predominan las residencias de fin de semana es prácticamente nula, ya que los residentes temporales realizan sus compras en la ciudad y el consumo queda limitado a los artículos de primera necesidad. Por otra parte, el incremento del precio del suelo puede ser un estímulo para la venta del patrimonio familiar y no redundar en grandes beneficios ni para el pueblo ni para sus habitantes.

Todas estas transformaciones pueden traducirse en un incremento de la renta de las poblaciones donde se implantan las residencias secundarias. Sin embargo, también puede suceder que los beneficios sólo alcancen a unos pocos y que aumenten las desigualdades económicas y sociales.

Por lo que respecta a los impactos económicos en el sector público de las localidades donde se implantan este tipo de viviendas, el más positivo es el aumento de los ingresos municipales por la concesión de licencias de obras, impuestos y tasas por servicios prestados pagados por los residentes temporales. Esta inyección económica supone mayores facilidades para financiar infraestructuras públicas: viarios, alcantarillado, basuras, electricidad o agua. [García Nart, 1991], lo que, por otra parte, también es un acicate para que los ayuntamientos aprueben nuevas urbanizaciones de residencias secundarias.

En contrapartida, el contar con más contribuyentes y más usuarios de servicios también presenta sus inconvenientes. En primer lugar, entre los residentes secundarios se detecta

un gran incumplimiento de las obligaciones fiscales²¹, cuando su presencia es muchas veces el origen de las insuficiencias de los equipamientos. Además, los impuestos que más repercuten en las arcas municipales (la plusvalía y la contribución urbana) en algunos municipios se establecen tarde y con índices de precios muy por debajo de los del mercado. Los ayuntamientos tienen otra fuente de ingresos como las tasas por contraprestación de servicios, pero éstas, generalmente no suponen una contribución neta para los municipios [Fraguell, 1994].

En segundo lugar, los nuevos equipamientos e infraestructuras y su mantenimiento suponen un incremento del gasto, que a menudo es más elevado por los efectos de la temporalidad. Los servicios municipales de vigilancia, limpieza, conservación de canalizaciones han de mantenerse durante todo el año y no sólo en los periodos en los que se incrementa el número de habitantes del municipio.

Por otra parte, la implantación de residencias secundarias aumenta el consumo de electricidad y agua, lo puede ser fuente de conflictos cuando estos recursos son escasos. Por ejemplo, los intereses de los residentes habituales y los secundarios pueden colisionar por el uso del agua para fines agrícolas o de ocio. Estos conflictos pueden agravarse cuando los residentes secundarios fijan definitivamente su residencia y participan en la administración local²².

Pese a todo, las residencias secundarias son, por lo general, una fuente neta de ingresos para los municipios donde se localizan aunque la casuística puede ser muy diversa (por ejemplo, un municipio donde se localizan numerosas viviendas de prestigio tiene unos

²¹ Este es un aspecto señalado por la mayoría de los estudiosos sobre el tema: Jung [1972], Anrig [1985], Del Canto [981], Miranda [1985] y Fraguell [1994] entre otros.

²² En algunos países como en Francia es posible inscribirse en las listas electorales donde está localizada la residencia secundaria [Boyer, 1980].

ingresos superiores al que acoge residencias más modestas). Además, las contribuciones fiscales, como se ha visto, pueden incitar nuevas actividades.

Otro efecto derivado de la implantación de residencias secundarias es la aparición de problemas jurídicos. En España el incumplimiento de la legislación urbanística es bastante frecuente, aunque menos que en los últimos años de la dictadura franquista, cuando la anarquía urbanística llegaba incluso a la estafa con facilidad [Jurdao, 1979 y Gaviria, 1974].

Finalmente, en los espacios turístico litorales y en la periferia de las grandes ciudades, la residencia secundaria, entre otros factores, no sólo ha alterado la estructura económica y social sino que además, como se ve a continuación, ha sido un elemento muy importante en la transformación del hábitat, de las formas de poblamiento y de la ordenación del territorio.

2.4.3. Impactos ambientales

Las residencias secundarias y el turismo en general implican el consumo de paisaje de "calidad", y éste es un valor fundamental para la localización de la actividad turística. Así pues, la preocupación por los impactos ambientales de las residencias secundarias es algo más que una simple actitud proteccionista.

La residencia secundaria puede tener efectos ambientales beneficiosos para determinadas zonas. La reconstrucción o rehabilitación de viviendas abandonadas o en ruinas ha contribuido a la revitalización de sus núcleos tradicionales. Incluso, otros edificios en ruina o en desuso como antiguos establos han sido transformados en residencias secundarias. En determinadas zonas, cuando las remodelaciones conservan la armonía arquitectónica preexistente, este tipo de vivienda ha permitido salvaguardar el patrimonio inmobiliario.

Pero lo más habitual es que el desarrollo no se limite al núcleo tradicional y que aparezcan residencias secundarias adosadas al mismo, y que introduzcan nuevas formas arquitectónicas que, por lo general, rompen la armonía con el medio físico.

En muchos casos el crecimiento y desarrollo rápido de la residencia secundaria ha producido graves perturbaciones sobre el medio, tanto en su fase de construcción como en la de ocupación. En la primera fase, la realización de un proyecto de urbanización conlleva movimientos de tierra, eliminación de la vegetación existente, construcción de viales, trazados para la construcción de agua, de electricidad, parcelación, edificación de viviendas y equipamientos, que alteran el medio. Los movimientos de tierra suponen la alteración de la topografía original y tiene un impacto geomorfológico. La alteración de la cobertura vegetal a menudo pone en peligro especies de la flora y fauna autóctona. Y lo que es más importante se produce una transformación de los usos del suelo: la vegetación natural o el uso agrícola son sustituidos por suelo urbanizado.

En la segunda fase, cuando el proyecto de urbanización se consolida y aparece la nueva población temporal, se manifiestan nuevos impactos. El tráfico y los desplazamientos de fin de semana se intensifican. La evacuación de aguas residuales y la producción de residuos sólidos aumenta. Cuando funciona una depuradora lo hace marcada por la temporalidad (aunque en España la ausencia de depuradoras es bastante frecuente, sobre todo en los municipios más pequeños), con la consecuente contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. También, son frecuentes las viviendas construidas de forma ilegal con desagüe de aguas negras a través de fosas sépticas. Asimismo, la residencia secundaria conlleva un aumento de equipamientos recreativos (piscinas, puertos deportivos, campos de golf), sanitarios, comerciales y una serie de infraestructuras que, además de consumir suelo, acentúan los impactos ambientales.

Los impactos ambientales no se dan por igual en todas las zonas y todas las urbanizaciones, varían según las características geográficas, económicas y sociales del lugar de localización y de las urbanizaciones (población, superficie, altura, parámetros

urbanísticos, zonificación...) [García Nart, 1991]. Los más funestos se producen en las zonas con una alta concentración de núcleos de residencias secundarias. En el caso español, por lo general, en la periferia de las grandes ciudades y en las zonas turísticas litorales.

En las áreas metropolitanas las repercusiones ambientales se amplían. En torno a las grandes ciudades es frecuente la falta de espacios abiertos, contaminación ambiental, polución del suelo, del agua y congestión del tráfico, entre otros efectos. Problemas que, si bien no son achacables únicamente al desarrollo de la residencia secundaria, ésta contribuye a aumentar: primero, por la multiplicación de los desplazamientos en vehículo privado²³; y segundo, el efecto más grave, por el consumo de suelo. Sobre este último tema se tratará en el próximo apartado.

El otro gran foco de concentración de residencias secundarias en España es el litoral y especialmente el mediterráneo. En muchos de estos espacios el desarrollo acelerado de tales viviendas y de otras formas de alojamiento turístico ha desembocado en graves atentados al medio natural y en procesos de destrucción y privatización del litoral.

Como se señalaba anteriormente, un desarrollo moderado de residencias secundarias, en determinados ámbitos puede ser un factor dinamizador de la economía y la sociedad local con efectos ambientales limitados. Sin embargo, cuando el número de residencias secundarias supera determinados umbrales sus efectos son nefastos, puede convertirse, y esta es una de las repercusiones más paradójicas *“en el símbolo de la destrucción del turismo por el turismo”* [Anrig, 1985:9].

²³ Mendizábal [1996] en su tesis doctoral señala los desplazamientos entre el lugar de residencia habitual y la residencia secundaria como una de las actividades que más movilidad supone los fines de semana en la Región Metropolitana de Barcelona. El mismo autor, en otro trabajo en colaboración con Sánchez [1998: 285] estima que en el conjunto de Cataluña, puede haber 1,6 millones de personas moviéndose los fines de semana entre la residencia principal y la secundaria, lo que en vehículos particulares supone 400.000 viajes de ida y vuelta.

En algunas áreas costeras españolas el desarrollo incontrolado e intensivo de residencias secundarias y alojamientos turísticos ha producido daños de difícil, si no imposible reparación. En las situaciones más extremas, por analogía con las áreas industriales obsoletas y abandonadas, se habla de "barbechos turísticos", complejos de edificaciones e instalaciones que han perdido su atractivo turístico [De la Cruz, 1991]. Actualmente, en algunos casos, para recuperar el paisaje deteriorado, algunos ayuntamientos están procediendo a su demolición con un elevado coste²⁴. Otros municipios, y no tan sólo en las zonas litorales, han decidido la suspensión de licencias de construcción para preservar su atractivo turístico.

Además de sus efectos destructores en el medio natural, un desarrollo intenso de residencias secundarias también puede suponer la apropiación de espacios colectivos y la privatización del paisaje. Aunque no es un fenómeno exclusivo de las áreas costeras, en ellas el problema ha alcanzado mayor gravedad. La privatización de los terrenos inmediatos a la línea de mar en muchos casos ha dificultado, cuando no anulado, el acceso del público a playas y a la línea de costa.

Para superar el proceso de deterioro de las costas, favorecido durante décadas por un escaso o ineficaz control del desarrollo urbanístico, el Parlamento español aprueba en 1988 la Ley de Costas (Ley 22/1988, de 23 de julio). La ley y su Reglamento establecen medidas para devolver al dominio público zonas ocupadas ilegalmente²⁵. La Ley prohíbe

²⁴ Recientemente el ayuntamiento de Vila-Seca (Tarragona) ha iniciado la desurbanización de 13 hectáreas en primera línea de mar para recuperar el paisaje destruido por el "boom" turístico de los años setenta. El proyecto supone una inversión de 1.700 millones de pesetas y contempla la demolición de un restaurante, un minigolf y dos galerías comerciales [El País, viernes 20 de octubre de 2000].

²⁵ Con antelación, situaciones similares se han producido en otros países. En los escandinavos se han promulgado leyes para garantizar el libre acceso a costas, lagos, ríos y arroyos. En Dinamarca incluso, cuando la propiedad privada impide el acceso público, la ley establece que esté abierta a todo el mundo [Omberg, 1991].

urbanizar a menos de 100 metros de la línea de mar y acota un área de influencia de 500 metros en la que se establecen las condiciones mínimas de urbanización.

Por último, en el apartado siguiente se tratan los efectos territoriales de la residencia secundaria.

2.4.4. Efectos territoriales: la residencia secundaria como factor de transformación del espacio

La alteración de las estructuras sociales, económicas y los efectos ambientales que la residencia secundaria produce en las comunidades receptoras, podrían haberse incluido en este apartado, ya que tienen en común una dimensión espacial. Aunque ésta no es una característica específica de la residencia secundaria ya que toda actividad social y económica necesita una base territorial donde realizarse. No obstante, este tipo de vivienda, como hemos visto, implica grandes exigencias espaciales, no solo en cantidad sino también en “calidad”; lo que le confiere una gran capacidad de transformación del territorio.

Sin duda, el efecto más grave de la residencia secundaria es el gran consumo de suelo²⁶. La creación de nuevas periferias residenciales de baja densidad y las urbanizaciones de residencias secundarias requieren una gran cantidad de suelo para redes eléctricas, canalizaciones de agua y demás infraestructuras necesarias para la prestación de servicios. Al mismo tiempo potencian la movilidad basada en el automóvil, lo cual requiere vías de comunicación.

²⁶ Sirva como ejemplo de la magnitud del fenómeno que ya en el año 1979, según un estudio de la Coplaco, el 2% de la superficie total de la provincia de Madrid era ocupado por residencias secundarias [Chuvieco y Aldecoa, 1983].

El modelo de desarrollo urbanístico es el responsable de la aceleración del consumo de suelo en los ámbitos metropolitanos. Por ejemplo, en 1992 en el Región Metropolitana de Barcelona el 15% del suelo es urbano y en un futuro próximo, pese a la disminución del número de habitantes, hay programada la ocupación de la cuarta parte de la superficie²⁷.

En general, se ha vinculado la expansión de la residencia secundaria a la extensión de la ciudad en el campo. De ahí calificativos como “urbanización del espacio rural” o “urbanización del campo”. Ortega Valcárcel [1975: 10] utiliza ambos términos y los restringe a “aquellas manifestaciones que suponen una modificación del espacio por funciones urbanas o promovidas por los habitantes de la ciudad”. La literatura anglosajona habla de la “urbanisation of countryside” y la francesa de la “urbanisation de campagnes” o “rururbanisation”. Este último concepto, según Bauer [1976] puede resumirse como la forma de urbanización más representativa de la era del automóvil. Los diferentes autores distinguen la ocupación permanente de la vivienda y la temporal, aunque consideran que ambas forman parte del mismo proceso.

Boyer [1980] considera que la residencia secundaria y la “urbanización del campo” o “rururbanisation” tienen un desarrollo paralelo pero presentan diferencias desde el punto de vista espacial, porque no progresan en los mismos municipios. Mientras que los “rururbanos” que viven toda la semana desean disponer de un mínimo de servicios y equipamientos, los residentes secundarios buscan un medio lo más rural posible y no dan tanta importancia a los servicios y equipamientos. Para este autor, la residencia secundaria, mediante la implantación de los urbanos en el medio rural, abre la vía a la “rururbanización”.

²⁷ Datos provenientes del “Pla Territorial Metropolità de Barcelona”, Institut d’Estudis Territorials [www.ietcat.org, abril 2002].

Si bien, la instalación de los habitantes de las ciudades en el medio rural periférico no es un fenómeno nuevo, el volumen y los flujos en las últimas décadas han crecido considerablemente, y han hecho que este ámbito pierda su esencia formal y funcional. El problema que se plantea es si el “*hinterland*” recreativo que se ha configurado en torno a las grandes ciudades, en el caso español desde aproximadamente los años sesenta, puede considerarse parte de un proceso de “urbanización del campo”. La literatura sobre el tema normalmente ha asociado el fenómeno de la residencia secundaria a los procesos de “suburbanización”, término tomado de la literatura norteamericana que, a diferencia de la europea, lo aplica al desarrollo de nuevos asentamientos de baja densidad y carácter permanente²⁸.

En las áreas suburbanas la modalidad de residencia secundaria más difundida es la denominada genéricamente “urbanización”, caracterizada por el predominio de la vivienda unifamiliar en sus diversas modalidades (aislada, adosada, etc.). Estas viviendas consumen una importante cantidad de suelo y rara vez, excepto en los núcleos costeros, alcanzan densidades propiamente urbanas. Su única función urbana es alojar, en los periodos de descanso, a poblaciones urbanas.

Como ya se ha indicado, en España el proceso urbanizador se ha realizado sin planteamientos integradores previos, con frecuencia incluso fuera de la legalidad. Y, lo que es peor, sin la mínima atención a sus impactos [Gaviria, 1974 y Jurdao, 1979]. Aunque es habitual que las nuevas urbanizaciones aprovechen la estructura rural preexistente, se articulen en torno a vías pavimentadas que siguen pautas y formas urbanas, la expansión suele apoyarse en la red viaria (carreteras, autopistas, ferrocarril), en la accesibilidad respecto a la capital o residencia habitual y en las infraestructuras y

²⁸ Módenes [1998: 25-30] señala las diferencias y coincidencias entre los modelos de suburbanización americano y europeo. Para este autor ambos modelos responden a una raíz común: la diferenciación social del espacio residencial.

servicios. En general, una área bien dotada de equipamientos e infraestructuras favorece la implantación de residencias secundarias y, en sentido inverso, el crecimiento de éstas exige mejores instalaciones [Llauger, 1991].

En definitiva, la residencia secundaria colabora en la expansión de lo urbano y en la transformación funcional del espacio donde se asienta. Valenzuela [1976: 136], considera que *“el desarrollo de la residencia secundaria en la provincia de Madrid y provincias limítrofes, ha tenido una decisiva importancia en el ensanchamiento del espacio urbanizado madrileño, no sólo en los aspectos visuales o paisajísticos, sino, y fundamentalmente, en los económicos y culturales (nuevas actividades, revalorización del suelo, nuevas actitudes etc.); por ello debería incluirse con justicia entre los factores con capacidad de conformación regional”*.

En las zonas turístico-litorales, al igual que en la periferia de las grandes ciudades, la residencia secundaria compite por el suelo con otras actividades, incluso en la misma línea de mar. Los efectos más graves son sin duda para el sector agrario. Valenzuela [1986] señala que en las zonas de litoral, aunque también puede hacerse extensivo a la periferia de las grandes ciudades, entre los propietarios del suelo se difunden los efectos psicológicos de la especulación que conducen a abandonar las actividades agrarias o mantenerlas bajo mínimos a la espera de la recalificación o revalorización del suelo.

El desarrollo turístico ha transformado profundamente los asentamientos existentes al mismo tiempo que ha creado nuevos, algunos de grandes proporciones. Estos últimos, que Valenzuela [1986: 51-52] denomina *“ociurbechampiñón”*, son *“el arquetipo de toda la brillantez y toda la servidumbre del modelo urbano-turístico de asentamientos; Benidorm sería el ejemplo más representativo”*.

La ciudad turística o *“ociurbe”* es un ejemplo, sin duda el más extremo, de que la residencia secundaria no es tan sólo un factor de transformación de la estructura dinámica productiva y social de las comunidades turísticas receptoras, sino también de la organización territorial de una región. Su desarrollo ha alterado la red urbana y desestructurado el orden secular establecido, provocando numerosos conflictos.

Para el caso específico de la región de Girona, Fraguell [1994: 67-68] distingue dos tipos de conflictos territoriales: a escala regional y local. Entre los primeros, uno de los más destacados es la formación de nuevos centros que interfieren en la hegemonía de las capitales tradicionales. Por ejemplo, Roses, que según Fraguell reúne todas las características de la “ociurbechampiñón”, compite con Figueres.

A escala local, la nueva actividad ha generado cambios de función en las diferentes áreas. Fraguell distingue dos espacios: el turístico, o “visible”, y el habitado por la población local o “invisible”. El primer espacio lo conforma, por una parte los nuevos espacios residenciales, bien localizados y perfectamente visibles, y por otra, las áreas, donde además de la función residencial de altas densidades se localizan actividades propiamente turísticas: restauración, comercio, recreo y servicios, que convierten la ciudad en “escaparate” o “pantalla”. El segundo espacio es la ciudad “invisible”, el habitado por la población local, oculta por la “ciudad pantalla”.

Para hacer frente a los problemas derivados de la proliferación de residencias secundarias, varios países, los escandinavos principalmente, han establecido normas y disposiciones que limitan y orientan el desarrollo de tales viviendas. Algunos, como Dinamarca, han ido más lejos y tienen una legislación específica para las residencias secundarias, que regula su planificación, uso y compra [Llauger, 1991]. En España, al igual que en la mayoría de los países de nuestro entorno, se aplican las normas ordinarias de planificación urbana y regional.

**PARTE II: LA RESIDENCIA SECUNDARIA EN ESPAÑA:
DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL Y CARACTERÍSTICAS**

3. LOCALIZACIÓN, EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS EXTERIORES DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA 1981-1991

Según el Censo de Viviendas en 1991 el parque español de residencias secundarias lo conforman 2.923.000 unidades, lo que en términos relativos representa el 17% del parque total de viviendas. Si se analiza su evolución reciente, se comprueba que en el periodo intercensal 1981-1991 su número ha aumentado en 1.024.000 unidades, que en términos relativos supone un crecimiento del 53,9%, muy por encima de las viviendas principales y las desocupadas, que presentan un ritmo de crecimiento inferior. Estas cifras por sí solas son indicativas de la trascendencia de este tipo de viviendas, y se tratan a continuación.

En el presente capítulo lo analizado es la distribución de las residencias secundarias, sus pautas de localización, su evolución reciente y las características de los edificios donde están situadas. A partir de este análisis se dispondrá de algunos elementos para responder a uno de los propósitos de esta tesis: determinar hasta qué punto la residencia secundaria española presenta características propias diferentes de la principal. Otros elementos nos los proporcionará el capítulo cuarto en el que se comparan las características interiores de las residencias secundarias con las principales, la dotación de infraestructura y equipamientos y el régimen de tenencia.

El presente capítulo se estructura en cuatro apartados:

1. A modo de introducción, se analizan brevemente dos de los rasgos más destacados del parque español de viviendas: el bajo nivel de ocupación y la desigual distribución de los diferentes tipos de viviendas en el territorio.
2. Se aborda la localización de la residencia secundaria en 1991. La evolución en el periodo intercensal 1981-1991, los cambios en la distribución espacial y en la

densidad. Todos estos aspectos se analizarán según el tamaño de municipio y por provincias.

3. Se comparan las características de los edificios en que están situadas las residencias secundarias y las principales. Se analizan la edad, el estado de conservación y el número de viviendas de los edificios donde están situadas ambas viviendas.
4. Por último, en el cuarto apartado se ha elaborado una tipología provincial que sintetiza las pautas territoriales más significativas de la residencia secundaria española.

3.1. ELEMENTOS INTRODUCTORIOS: EL PARQUE DE VIVIENDAS

A continuación se exponen brevemente las características del parque de viviendas. En este apartado básicamente se pretende situar la residencia secundaria en el contexto de la vivienda en España.

El parque español de viviendas familiares en 1991 lo conforman 17.202.800 unidades, de las cuales el 68,2% son utilizadas como residencia principal, el 17% como secundaria, el 14,4% corresponde a viviendas desocupadas y el 0,4% restante a viviendas de "otro tipo"²⁹. Por último, para completar todas las categorías que estudia el Censo de Viviendas habrían de incluirse los 14.201 alojamientos³⁰.

²⁹ Son aquellas viviendas que por sus características no se ajustan a ninguno de los tres grupos anteriores (véase apartado 1.4.1). En adelante, siguiendo el mismo criterio que el INE en los censos anteriores a 1991, a efectos prácticos estas viviendas se incluirán en el grupo de desocupadas.

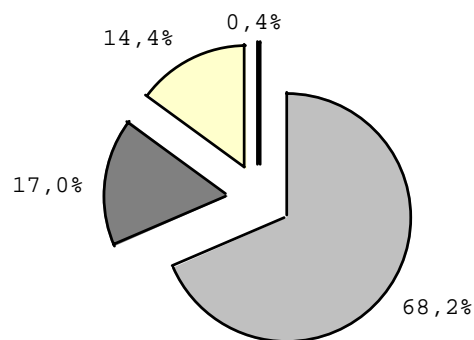
³⁰ Estos recintos, cada vez menos frecuentes, no responden exactamente a la definición de vivienda, "... bien por ser móviles, semipermanentes o improvisados, o bien porque han sido concebidos en un principio con fines

Tabla 3.1. Parque de viviendas familiares. España 1991

Principal	Secundaria	Desocupada	Otro tipo	Total
11.734.530	2.922.633	2.475.176	70.502	17.202.841

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Gráfico 3.1. Distribución relativa de las viviendas familiares según tipo. España 1991



■ Principa ■ Secundaria ■ Desocupada ■ Otro tip

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Dos de los rasgos más característicos del parque español de viviendas son el bajo nivel de ocupación y la desigual distribución de los diferentes tipos en el territorio.

residenciales, pero que, sin embargo, constituyen la residencia de una o varias personas en el momento del censo [INE, 1992: 17].

3.1.1. Nivel de ocupación

Prácticamente un tercio del total de viviendas familiares en 1991 son utilizadas de forma no permanente. Esta proporción comparada con la de los países de la Unión Europea sitúa a España con los niveles más bajos de ocupación permanente de viviendas [Cortés Alcalá, 1995]. Ello se explica no tan sólo por el peso de las residencias temporales, sino también por el elevado número de viviendas desocupadas.

En ningún otro país de la Unión Europea el peso relativo de las residencias secundarias alcanza los niveles que en España. Los países con un parque más significativo de viviendas de este tipo son los mediterráneos, sobre todo Francia e Italia, donde representan poco más de una décima parte del total (10,7% y 10,6% respectivamente)³¹, muy lejos del nivel de España.

Por lo que se refiere a las viviendas vacías, España es también uno de los países con un índice de viviendas desocupadas más alto de la Unión Europea en 1991, 6,2 por cada 100 habitantes, muy por encima de los valores de Francia (3,9), el Reino Unido (1,6) o los Países Bajos (0,9) [Estévez, 2000]. Unos simples cálculos hipotéticos nos proporcionan una idea aproximada de la dimensión de las viviendas vacías en España. Para situarse en el mismo nivel de desocupación de viviendas que Francia casi 940.000 unidades (el 38% de las viviendas desocupadas en 1991), habrían de ser ocupadas.

Por otra parte, es interesante acotar que, además del bajo nivel de ocupación, la vivienda española también se caracteriza por su elevada densidad de ocupación. La relación de personas por cada residencia principal en 1991 es de 3,36. Sin embargo, este es un indicador poco utilizado que no permite la comparación con otros países. Lo más frecuente es utilizar el número medio de personas por hogar, indicador que, en el caso

³¹ Institut d'Estadística de Catalunya [www.idescat.es, septiembre de 2000].

español, apenas difiere del anterior. Aunque en una vivienda puede haber más de un hogar, la práctica residencial de los españoles muestra que en la inmensa mayoría de las viviendas sólo reside un hogar. En 1991 el número medio de personas por hogar es de 3,27, una más que en la media de la Unión Europea.

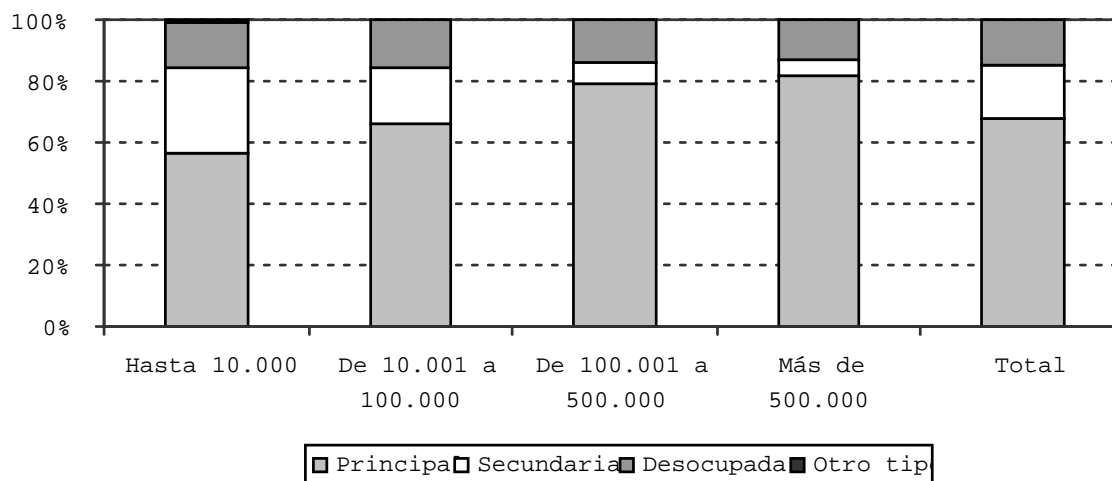
Así pues, se da la paradoja de que, por un lado, el parque español de viviendas se caracteriza por una baja ocupación y por otro, el domicilio habitual de los españoles presenta una elevada densidad residencial. Esta situación, unida a que en las últimas décadas la importancia relativa de la residencia principal no ha dejado de disminuir³², ha llevado a numerosos autores a calificar la situación española de “despilfarro inmobiliario”. Sin duda, las migraciones entre el mundo rural y el urbano de los años sesenta y principios de los setenta, y la construcción masiva de residencias secundarias durante los años setenta y ochenta son factores que, a causa de la duplicación del número de viviendas, han contribuido a la baja ocupación del parque.

3.1.2. Distribución territorial de las viviendas según tipo

Otro elemento indicativo del uso de la vivienda es su distribución territorial. En 1991 la estructura residencial presenta diferencias notables según el tipo de vivienda. La pauta de la residencia principal, como puede apreciarse en el Gráfico 3.2, es la siguiente: cuanto más poblado es el municipio mayor es su importancia relativa. Así, mientras que en los municipios de más de 500.000 habitantes tales viviendas representan el 81,5% del parque, el porcentaje es el 56,5% en los municipios de hasta 10.000 habitantes.

³² El cambio más espectacular se produce durante la década de los setenta, en que la residencia habitual pasa de representar el 81,7% del total de viviendas en 1970 al 70,8% en 1981. En la década de los ochenta la disminución fue de dos puntos porcentuales.

Gráfico 3.2. Distribución relativa de las viviendas familiares según el tamaño de municipio (en habitantes). España 1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

En consonancia con lo anterior, el peso relativo de la residencia secundaria es más elevado cuanto menor es el tamaño del municipio. De manera que en los municipios de más de 500.000 habitantes tan sólo el 5,2% de las viviendas son utilizadas como residencias secundarias y en los hasta 10.000 habitantes el porcentaje se eleva hasta el 28% el parque.

El resto de las viviendas presentan pocas diferencias. El peso de las desocupadas oscila entre el 15,3% del parque en los municipios de 10.001 y 100.000 habitantes y el 13,1% en los municipios de más de 500.000 habitantes. La variación de las viviendas denominadas de "otro tipo" es todavía menor, entre el 0,5% y 0,3% del total en los municipios más y menos poblados respectivamente.

El análisis de la estructura del parque de viviendas a escala provincial se abordará más adelante. En este apartado introductorio se aprovechará para mostrar una pequeña pincelada por comunidades autónomas (CCAA), escala que no se tratará sistemáticamente por su gran heterogeneidad. En este sentido, la escala provincial es más útil para el propósito de esta investigación.

En ocho de las diecisiete CCAA (Andalucía, Aragón, Canarias, Cantabria, Cataluña, Extremadura, Galicia y La Rioja) la estructura del parque de viviendas es bastante similar a la del conjunto de España. En las nueve CCAA restantes tal como muestra la Tabla 3.2 se distinguen dos grupos.

Tabla 3.2. Distribución relativa de las viviendas familiares por CCAA. España 1991

CCAA	Principal	Secundaria	Desocupada	Otro tipo	Total
Andalucía	68,7	16,4	14,4	0,5	100
Aragón	67,6	17,1	14,9	0,4	100
Asturias	75,4	11,3	13,0	0,3	100
Illes Balears	55,6	26,1	17,8	0,6	100
Canarias	68,2	15,9	15,4	0,5	100
Cantabria	68,6	18,4	12,7	0,3	100
Castilla-La Mancha	63,0	22,4	14,2	0,4	100
Castilla y León	63,1	22,0	14,5	0,5	100
Cataluña	70,1	17,0	12,5	0,3	100
Comunidad Valenciana	58,1	26,0	15,7	0,2	100
Extremadura	67,2	17,7	14,6	0,5	100
Galicia	69,4	11,7	18,4	0,5	100
Madrid	77,7	8,9	12,9	0,4	100
Murcia	61,5	21,2	16,8	0,4	100
Navarra	75,9	9,9	13,7	0,5	100
País Vasco	81,3	6,0	12,3	0,4	100
La Rioja	66,0	18,9	14,8	0,2	100
Total	68,2	17,0	14,4	0,4	100

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

- El primero lo conforman cuatro CCAA (el País Vasco, Navarra, Madrid y Asturias) en las que el porcentaje de ocupación permanente de viviendas es significativamente más alto que en el conjunto de España. En este grupo destaca sobre todo el País Vasco donde el 81,3% de las viviendas son utilizadas como residencias principales.
- El segundo grupo presenta una estructura residencial más contrastada. Lo componen cinco CCAA: tres con un marcado carácter de turismo de playa (Illes

Balears, Comunidad Valenciana y Murcia) y dos (Castilla-La Mancha y Castilla y León) con un poblamiento muy rural. Sin embargo, en las cinco la residencia principal tiene menos importancia que en el grupo anterior, por debajo del 65%, y la secundaria mucha más, por encima del 21%.

Por otra parte, cabe destacar que las tres CCAA turísticas presentan un elevado porcentaje de viviendas desocupadas. Esto, como ya se indicó en el primer capítulo, posiblemente se deba a que algunas residencias secundarias estén registradas bajo el epígrafe de *desocupadas*.

Tabla 3.3. Residencias secundarias y principales, valores absolutos y distribución relativa según el tamaño de municipio. España 1991

Ámbito	Tamaño de municipio (en habitantes)	Secundaria	Principal	Secundaria	Principal
Rural	Hasta 100	30.990	18.622	1,1	0,2
	De 101 a 200	64.304	58.273	2,2	0,5
	De 201 a 500	169.779	197.965	5,8	1,7
	De 501 a 1.000	180.098	276.493	6,2	2,4
	De 1.001 a 2.000	251.070	469.502	8,6	4,0
	De 2.001 a 3.000	181.002	413.650	6,2	3,5
	De 3.000 a 5.000	230.304	541.015	7,9	4,6
	De 5.001 a 10.000	372.956	1.021.093	12,8	8,7
	Total rural	1.480.503	2.996.613	50,7	25,5
Urbano	De 10.001 a 20.000	461.279	1.199.762	15,8	10,2
	De 20.001 a 30.000	290.439	826.352	9,9	7,0
	De 30.001 a 50.000	146.510	625.058	5,0	5,3
	De 50.001 a 75.000	91.335	691.478	3,1	5,9
	De 75.001 a 100.000	39.381	355.305	1,3	3,0
	De 100.001 a 250.000	141.650	1.460.616	4,8	12,4
	De 250.001 a 500.000	124.235	1.250.790	4,3	10,7
	De 500.001 a 1.000.000	60.803	792.563	2,1	6,8
	Más de 1.000.000	86.498	1.535.992	3,0	13,1
		Total urbano	1.442.130	8.737.916	49,3
Total		2.922.633	11.734.530	100	100

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Volviendo a la escala municipal, si se analiza la distribución territorial de las viviendas con más detalle, la mayor importancia relativa de la residencia secundaria en las zonas rurales se aprecia con más nitidez. En este sentido, los datos de la Tabla 3.3 muestran que la mayoría de las residencias principales, exactamente el 74,5%, están ubicadas en municipios de más de 10.000 habitantes, mientras que las residencias secundarias se distribuyen casi por igual entre las zonas urbanas y rurales, el 49,3% y 50,7% respectivamente.

Pero además, tanto las residencias secundarias localizadas en las zonas urbanas como las que están en las zonas rurales, tienden a concentrarse en los municipios más pequeños. En los ámbitos urbanos más de la mitad de las residencias secundarias están concentradas en los municipios de menos de 30.000 habitantes, y en los rurales seis de cada diez están emplazadas en municipios que no alcanzan los 3.000 habitantes. Por el contrario, las residencias principales en los dos ámbitos se concentran en los municipios más poblados.

Por último, otros indicadores también corroboran la mayor importancia de las residencias secundarias en los entornos rurales. Según datos del INE [1995] en 1991 la inmensa mayoría de las viviendas familiares, el 94,5%, están emplazadas en núcleos organizados de población³³ y el 5,5% restante en diseminado³⁴. No obstante, la distribución presenta diferencias relevantes según el tipo de vivienda: mientras que el 3,4% de las viviendas principales están en diseminado, el porcentaje de residencias secundarias alcanza el 12,7%. El resto de viviendas familiares, el 6,5% del total de desocupadas y el 9,3% de otro tipo están ubicadas en edificaciones que no forman un

³³ El INE define un núcleo de población como *“el conjunto de al menos 10 edificaciones que estén formando calles, plazas y otras vías urbanas. Como excepción, el número de edificios podrá ser inferior a 10 siempre que la población de derecho sea superior a 50 habitantes”* [INE, 1992: 20].

³⁴ *“Las edificaciones de una entidad singular que no pueden ser incluidas en el concepto de núcleo se considerarán en diseminado”* [INE, 1992: 20].

núcleo de población. Así pues, la residencia secundaria es un tipo de vivienda más rural y dispersa que cualquier otra.

Tabla 3.4. Distribución relativa de las viviendas familiares según zona. España 1991

Tipo de viviendas	Núcleo	Diseminado	Total
Principales	96,6	3,4	100
Secundarias	87,3	12,7	100
Desocupadas	93,5	6,5	100
Otro tipo	90,7	9,3	100
Total	94,5	5,5	100

Fuente: [INE, 1995] Tomo I. Resultados Nacionales.

Vistas brevemente las características del parque de viviendas, en los próximos apartados el análisis se centrará específicamente en la residencia secundaria, aunque con frecuencia se hará referencia a la principal para comparar las dos viviendas.

3.2. EVOLUCIÓN CUANTITATIVA DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA EN ESPAÑA

En el periodo intercensal 1981-1991, como ya se ha indicado, el número de residencias secundarias aumenta 1.024.000 unidades, pasando de 1.899.000 a 2.923.000 unidades. En el mismo periodo el peso relativo de tales viviendas pasa del 12,9% al 17% del parque.

En este apartado, en primer lugar, se verá que la importancia y la evolución de las residencias secundarias son muy dispares. A continuación se analizará la distribución espacial y, por último, la densidad o la relación con la superficie de la provincia donde están ubicadas tales viviendas.

3.2.1. Peso y significación espacial de la residencia secundaria

En la Tabla 3.5 puede observarse que el peso relativo de la residencia secundaria presenta fuertes contrastes territoriales. Mientras que en las ciudades de más de 500.000 habitantes una de cada veinte viviendas es ocupada de forma temporal, en los municipios de hasta 10.000 habitantes la misma relación es nada menos que una residencia secundaria por cada cuatro viviendas.

Tabla 3.5. Porcentaje de residencias secundarias según el tamaño de municipio (en habitantes). España 1991

Hasta 10.000	De 10.001 a 100.000	De 100.001 a 500.000	Más de 500.000	Total
28,0	18,4	7,7	5,2	17,0

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

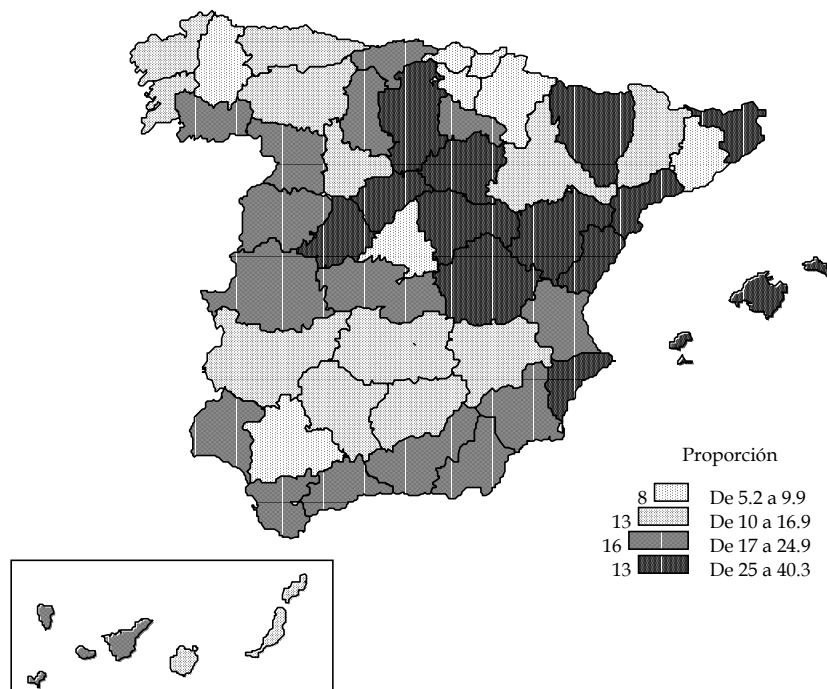
Si pasamos al análisis de las provincias, la importancia relativa de la residencia secundaria en el parque de viviendas es lógicamente más dispar. Las máximas diferencias oscilan entre la provincia de Ávila donde el 40,3% de las viviendas familiares son utilizadas como residencias secundarias y las de Vizcaya o Guipúzcoa, en que representan poco más del 5% del total.

En líneas generales, la importancia relativa de la residencia secundaria es mayor en las provincias mediterráneas y en las próximas a los grandes centros urbanos. En el Mapa 3.1 puede observarse³⁵ que el porcentaje más alto, por encima de promedio español, lo registran las provincias altamente turísticas: Alicante, las Illes Balears y a las situadas en el "hinterland" recreativo de Madrid, Barcelona, Valencia, Vizcaya y Zaragoza. En

³⁵ El Mapa 3.1, al igual que en la mayoría de la tesis, las dos tramas más claras representan las provincias con valores inferiores a la media española y las dos tramas más oscuras las que presentan valores superiores.

contraposición, este tipo de viviendas tienen menos trascendencia en las provincias del interior alejadas de los grandes centros urbanos y en casi toda la cornisa cantábrica.

Mapa 3.1. Porcentaje de residencias secundarias sobre el total de viviendas familiares. España 1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

No obstante, para interpretar estos resultados hay que tener en cuenta que las viviendas desocupadas tienen una importancia relativa muy desigual en las diferentes provincias. En el conjunto de España tales viviendas representan el 14,4% del total en 1991. Pero los máximos y mínimos provinciales oscilan cinco puntos en torno a este valor medio (Tabla en anexo 8).

A grandes rasgos, los porcentajes de viviendas desocupadas más elevados corresponden a las provincias menos pobladas y viceversa: los más bajos a las más pobladas. Sin embargo, sorprende la elevada proporción de viviendas desocupadas en una serie de provincias turístico-residenciales de primer orden (las Illes Balears, Alicante, Málaga y

Sta. Cruz de Tenerife). Es más, se da la circunstancia que en el periodo intercensal 1981-1991 la única provincia en la que aumenta el peso relativo de las viviendas desocupadas es las Illes Balears. Esto corrobora el registro de residencias secundarias como viviendas desocupadas en las zonas turísticas, que se mencionaba en el primer capítulo.

Si, para eliminar la interferencia de las viviendas desocupadas, se mide la importancia relativa de las residencias secundarias respecto a las viviendas ocupadas (principales y secundarias), la significación de tales viviendas adquiere lógicamente aún más relieve (una de cada cinco viviendas ocupadas es usada de forma temporal). No obstante, las posiciones relativas de las diferentes provincias respecto al promedio español se mantienen. Representando un mapa con los mismos criterios que el Mapa 3.1, sólo Huesca y Cádiz con más y menos intensidad respectivamente cambian de trama. El resto de provincias conservan la misma.

En su vertiente cuantitativa, la residencia secundaria es significativa en todo el territorio (Mapa 3.2). Excepto cinco provincias (Álava, Guipúzcoa, Lugo, Soria y Palencia), el resto cuenta con un parque de residencias secundarias que sobrepasa las 20.000 unidades.

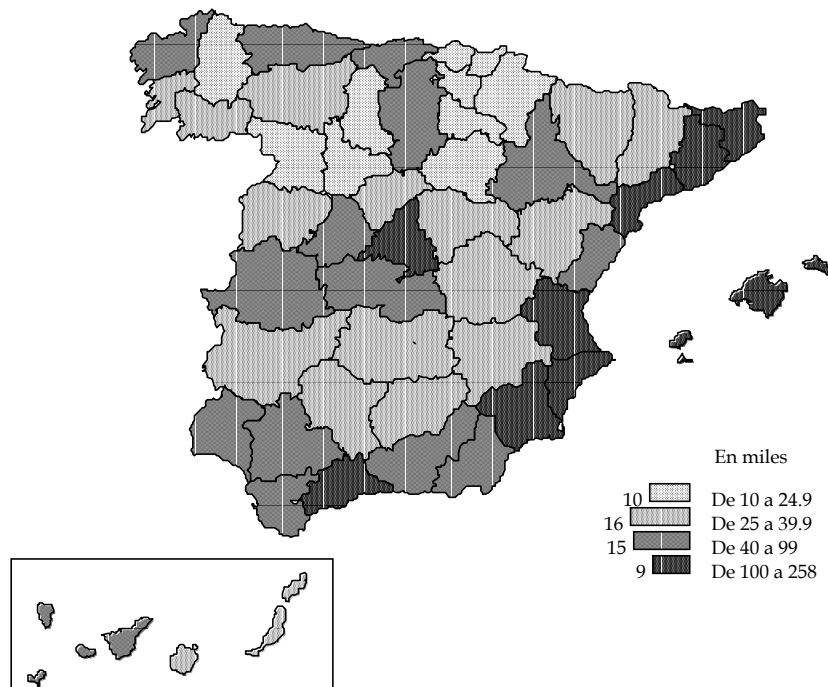
Con el parque de residencias secundarias más voluminoso, destacan nueve provincias: las comprendidas en la franja litoral que va desde Girona a Alicante (excluida Castellón), las Illes Balears, Málaga y Madrid. En todas ellas este tipo de viviendas sobrepasa las 100.000 unidades, siendo especialmente significativa la provincia de Alicante con un parque que sobrepasa las 255.000 residencias secundarias.

En síntesis, relacionando la vertiente relativa y la cuantitativa, se distinguen cuatro tipos de provincias:

1. Las grandes provincias turísticas del litoral mediterráneo, donde la residencia secundaria es importante por su peso relativo y su volumen.
2. Las provincias que rodean a Madrid y las de la Meseta Norte caracterizadas por un peso elevado, pero escaso volumen.

3. Las provincias más pobladas destacan por todo lo contrario: poco peso y gran volumen.
4. Las provincias del interior sur y las noroccidentales, en las que la poca importancia relativa de la residencia secundaria está en consonancia con su escaso volumen.

Mapa 3.2. Número de residencias secundarias (en miles). España 1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

En definitiva, la mayor importancia de la residencia secundaria en el litoral y en las proximidades de los grandes centros urbanos refleja claramente la vocación de este tipo de vivienda: de turismo de sol y playa y de lo que Valenzuela [1976] denomina “turismo de cercanías”.

Vista la importancia de la residencia secundaria en el parque de viviendas, a continuación se analiza su evolución en el periodo intercensal 1981-1991 con alguna pincelada sobre las décadas anteriores.

3.2.2. Dinámica de la residencia secundaria 1981-1991

El gran “boom” de la residencia secundaria en España se produce después de la masiva emigración interior que tuvo lugar en los años sesenta y principios de los setenta. Esta coincidencia, como habrá ocasión de comprobar más adelante, no es producto del azar. En los dos últimos periodos intercensales este tipo de vivienda ha aumentado más de 2.125.000 unidades, poco más de un millón en cada uno de los periodos. En términos relativos en el periodo intercensal 1981-1991 el crecimiento es del 53,9%. Este porcentaje, pese a su magnitud es inferior al de la década de los sesenta y setenta, como puede apreciarse en la Tabla 3.6.

Tabla 3.6. Evolución de las residencias secundarias (valores absolutos y relativos). España 1960-1991

Año	Residencias secundarias	Periodo	C. absoluto	C. relativo (%)
1960*	331.044			
1970*	795.742	1960-70	464.698	140,4
1981	1.898.602	1970-81	1.102.860	138,6
1991	2.922.633	1981-91	1.024.031	53,9

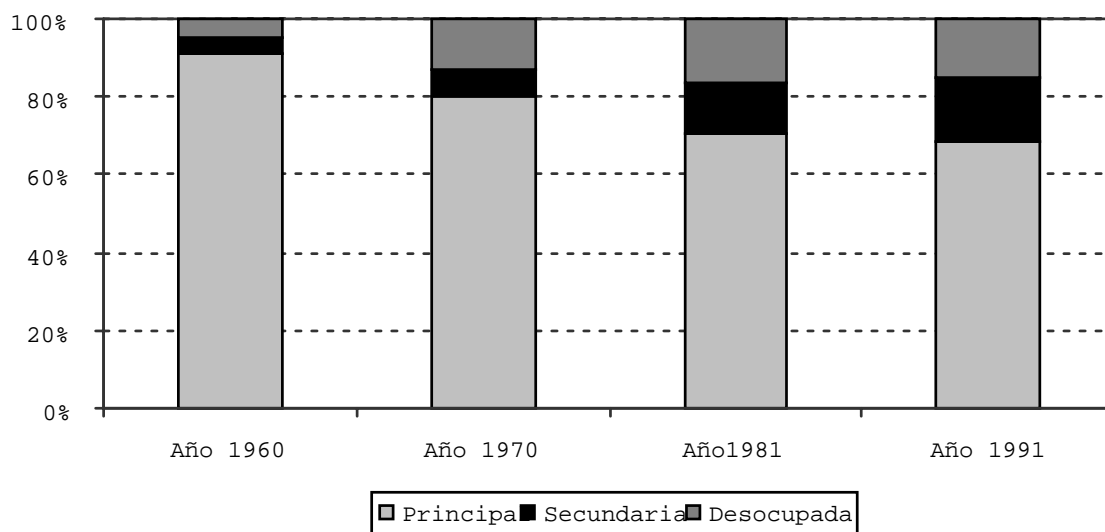
Fuente: Censo de Viviendas de 1960 y 1970, Resúmenes Nacionales. Censo de Viviendas de 1981 y 1991, INE.

* Fecha de referencia 31-XII.

El principal efecto de esta dinámica es que el peso relativo de la residencia secundaria en el parque de viviendas no ha dejado de crecer. El cambio más espectacular se produce durante la década de los setenta en que pasan de representar el 7,5% del total en 1970 a prácticamente el 13% en 1981 (Gráfico 3.3). Tras un incremento más moderado

en la década de los ochenta, la residencia secundaria en 1991 representan el 17% del total de viviendas familiares.

Gráfico 3.3. Distribución relativa de las viviendas familiares según clase. España 1960-1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1960 y 1970, Resúmenes Nacionales. Censo de Viviendas de 1981 y 1991, INE. 1960 y 1970 fecha de referencia 31-XII. Las viviendas desocupadas en 1991 incluyen las de "otro tipo".

No obstante, el objetivo de este apartado es analizar la evolución de la residencia secundaria en el periodo intercensal 1981-1991, lo que se hace a continuación con más detalle.

Durante la década de los ochenta la expansión de la residencia secundaria se produce principalmente en los municipios más poblados³⁶. En 1991, como muestra la Tabla 3.7, los municipios de hasta 2.000 habitantes acogen 238.000 residencias secundarias menos

³⁶ Como ya se señaló en el apartado 1.4.1, el Censo de Viviendas de 1981 y el de 1991 tratan algunas variables de distinto modo. Una de las diferencias más importantes es el desglose territorial. Mientras que el Censo de 1981 proporciona información de todas las variables por tres tamaños de municipios, con el de 1991 las variables pueden cruzarse con diecisiete tamaños de municipios diferentes.

que los municipios del mismo tamaño diez años atrás. En cambio, las poblaciones de más de 10.000 habitantes reúnen 909.000 residencias secundarias más.

Sin duda, sorprende que una vivienda con un marcado carácter rural como la residencia secundaria haya experimentado un descenso de tal magnitud en los municipios de menos de 2.000 habitantes, más aún si se tiene en cuenta que en 1991 hay 107 municipios más con una población de derecho inferior a los 2.000 habitantes que en 1981.

Estos resultados pueden reflejar un sobregistro de residencias secundarias en los municipios de más de 10.000 habitantes por dos motivos fiscales.

1º Ciudadanos que, para beneficiarse de los incentivos fiscales por la compra de una vivienda para uso habitual, cuando compran una residencia secundaria se empadronan en el municipio que está situada.

2º Como ya se señaló, el "Decreto Boyer" (Ley 2/1985) introduce durante unos años una serie de beneficios fiscales para la compra de una residencia secundaria de nueva construcción.

Asimismo, tampoco han de descartarse los problemas del Censo para contabilizar las residencias secundarias, sobre todo el de 1981 que, como se vio en el primer capítulo, no ha sido sometido a un proceso de depuración tan exhaustivo como el de 1991.

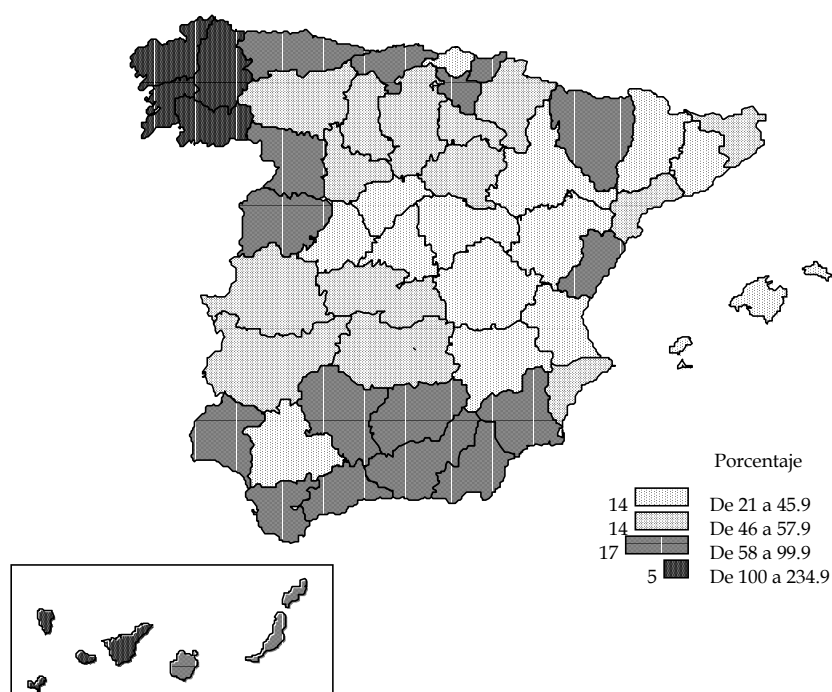
Tabla 3.7. Evolución de la residencia secundaria según el tamaño de municipio (valores absolutos y relativos). España 1981-1991

Tamaño de municipio (en habitantes)	Año 1981	Año 1991	C. absoluto	C. relativo (%)
Hasta 2.000	934.194	696.353	-237.841	-25,5
De 2.001 a 10.000	431.957	784.388	352.431	81,6
Más de 10.000	532.452	1.441.528	909.076	170,7
Total	1.898.602	2.922.663	1.024.061	53,9

Fuente: Censo de Viviendas de 1981 y 1991, INE.

De todos modos, dado el extraordinario aumento del número de residencias secundarias en la década de los ochenta y pese a las objeciones formuladas a los datos, es evidente que a principios de los años noventa tales viviendas están localizadas en municipios más poblados que diez años atrás. En 1991 el 49,3% están situadas en municipios de más de 10.000 habitantes, frente al 28% en 1981.

Mapa 3.3. Incremento relativo de residencias secundarias. España 1981-1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1981 y 1991, INE.

Si pasamos a la escala provincial, se observa que la expansión de la residencia secundaria es generalizada en toda la geografía española. En primer lugar, llama poderosamente la atención que en todas las provincias el incremento relativo de las residencias secundarias sea superior al de los otros tipos de viviendas (principales y desocupadas).

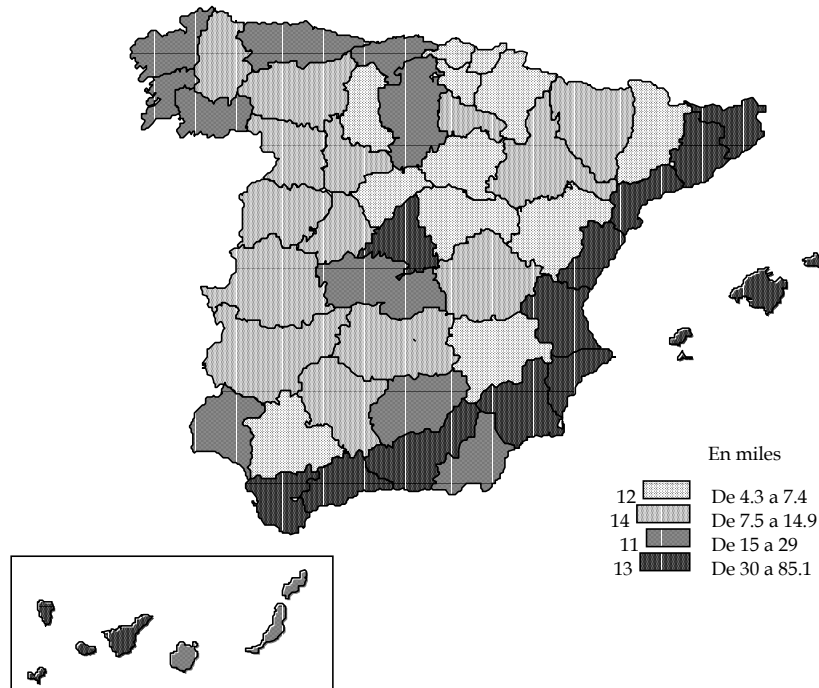
En segundo lugar, como puede apreciarse en el Mapa 3.3, dicho incremento se distribuye de forma muy desigual. A grandes rasgos, las provincias que más crecen, muy por encima de la media española, son aquellas que a principios de los ochenta contaban con un parque de residencias secundarias más reducido. Entre ellas destacan las cuatro provincias gallegas y Sta. Cruz de Tenerife, que entre 1981 y 1991 duplican el parque. Con un crecimiento menor, aunque también muy superior al promedio español, figuran la mayoría de las provincias de la cornisa cantábrica, las andaluzas y otras como Huesca, Murcia y Castellón.

En contraposición, el incremento relativo más bajo lo registran las provincias más pobladas: Madrid, Barcelona, Sevilla, Bilbao, Valencia y algunas provincias adyacentes a éstas que ya en 1981 contaban con un parque de residencias secundarias significativo. No obstante, hay que subrayar que pese a ser las provincias que menos crecen, el ritmo es considerable, entre el 21% y el 45,9%. El resto de provincia registran valores próximos al promedio de España.

En su vertiente cuantitativa, la residencia secundaria presenta una evolución polarizada entre el litoral y el interior (Mapa 3.4). En todas las provincias del Mediterráneo y Sta. Cruz de Tenerife el incremento del número de residencias secundarias en el periodo intercensal 1981-1991 es espectacular (entre 30.000 y 85.000 unidades). En el resto de provincias litorales, Ourense, Burgos y Jaén el crecimiento es algo menor (entre 15.000 y 29.000 unidades), y más bajo en las provincias del interior restantes (entre 4.300 y menos de 15.000 unidades). Entre estas últimas, la excepción es la provincia de Madrid que registra un incremento similar a las provincias mediterráneas.

Para visualizar mejor las diferencias entre el litoral y el interior, en Tabla 3.8 se han agrupado las provincias en seis zonas según su situación geográfica (tres litorales y tres interiores). En cierto modo, los resultados sintetizan la evolución provincial que se acaba de ver. En las zonas litorales, en términos absolutos el aumento del número de residencias secundarias es proporcional al volumen del parque. En términos relativos,

Mapa 3.4. Incremento del número de residencias secundarias (valores absolutos). España 1981-1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1981 y 1991, INE.

Tabla 3.8. Evolución de las residencias secundarias según zonas (valores absolutos y relativos). España 1981-1991

Zonas	Residencias Secundarias		Variación 1981-91	
	1981	1991	Absoluta	Relativa (%)
Mediterráneo Norte	763.505	1.094.547	331.042	43,4
Mediterráneo Sur y Atlántico Sur	300.814	557.747	256.933	85,4
Cantábrico y Atlántico Norte	123.783	230.462	106.679	86,2
Interior Norte	262.245	416.238	153.993	58,7
Interior Centro	282.435	378.687	96.253	34,1
Interior Sur	165.820	244.981	79.161	47,7
Total	1.898.602	2.922.663	1.024.061	53,9

Fuente: Censo de Viviendas de 1981 y 1991, INE.

Mediterráneo Norte: 7 provincias desde Girona a Alicante incluidas las Illes Balears

Mediterráneo y Atlántico Sur: 8 provincias desde Murcia a Cádiz, Huelva y las dos provincias canarias Cantábrico y Atlántico Norte: 8 provincias litorales desde Guipúzcoa a Pontevedra

Interior Norte: 15 provincias al norte de Madrid no limítrofes con dicha provincia

Interior Centro: 6 provincias, Madrid y las cinco adyacentes.

Interior Sur: el resto, 7 provincias al sur de Madrid sin acceso al mar.

sin embargo, el incremento es mayor en las zonas donde el parque es más reducido, en el sur del Mediterráneo y del Atlántico.

Por lo que respecta a las zonas interiores, salvo en el centro donde el aumento en cifras absolutas es menor que en el norte, se observa la misma pauta que en las provincias litorales; es decir, la expansión de la residencia secundaria es mayor en las zonas donde su implantación era menor.

Por otra parte, si se contrastan las zonas interiores con las litorales, el aumento absoluto de residencias secundarias en la zona Interior norte es mayor que en la del Cantábrico y Atlántico norte. Sin embargo, la primera zona engloba siete provincias más que la segunda.

En definitiva, si bien en la década de los ochenta la residencia secundaria se expande en las áreas donde la implantación de este tipo vivienda es menor, este proceso es más acelerado en las zonas litorales que en las interiores.

Asimismo, uno de los efectos más destacado del formidable incremento del número de residencias secundarias es la significación que adquiere en todas las provincias. En la mayoría, veintinueve sobre cincuenta, en el periodo intercensal 1981-1991 el peso relativo de este tipo de viviendas experimenta un aumento superior a los cuatro puntos porcentuales del conjunto de España. El mayor aumento lo registra la provincia de Ourense y el menor la de Sevilla, diez y un punto porcentual respectivamente.

Otro efecto derivado del crecimiento desigual de la residencia secundaria en las diferentes provincias y zonas son los cambios en la distribución espacial. Sobre este tema se trata a continuación.

3.2.3. Distribución espacial de la residencia secundaria

En el primer apartado de este capítulo ya se vio que las residencias secundarias tienden a localizarse preferentemente en los municipios menos poblados. En éste se compararán de forma somera la distribución de tales viviendas y la de la población.

En la Tabla 3.9 puede comprobarse que las residencias secundarias y la población se distribuyen de forma diametralmente opuesta: mientras que la mitad de las residencias están localizadas en las zonas rurales (municipios de hasta 10.000 habitantes), la mayor parte de la población reside habitualmente en municipios que sobrepasan dicha cifra.

Tabla 3.9. Distribución relativa de las residencias secundarias y de la población según el tamaño de municipio. España 1991

Tamaño de municipio (en habitantes)	% sobre el total de residencias secundarias	% sobre el total de población de hecho
Hasta 2.000	23,8	7,8
De 2.001 a 5.000	14,1	8,1
De 5.001 a 10.000	12,8	8,6
De 10.001 a 20.000	15,8	10,4
De 20.001 a 50.000	15,0	12,6
De 50.001 a 100.000	4,5	9,6
De 100.001 a 500.000	9,1	24,1
Más de 500.001	5,0	18,8
Total	100	100

Fuente: Censo de Población y Viviendas 1991, INE.

Las mayores divergencias entre el peso de las residencias secundarias y el de la población se producen en los extremos de la jerarquía urbana. En los municipios de menos de 2.000 habitantes, donde reside de forma habitual el 7,8% de la población, está concentrada casi una cuarta parte del parque español de residencias secundarias en

1991. Las ciudades de más de 500.000 habitantes concentran el 18,8% de la población pero sólo reúnen el 5% de las residencias secundarias³⁷.

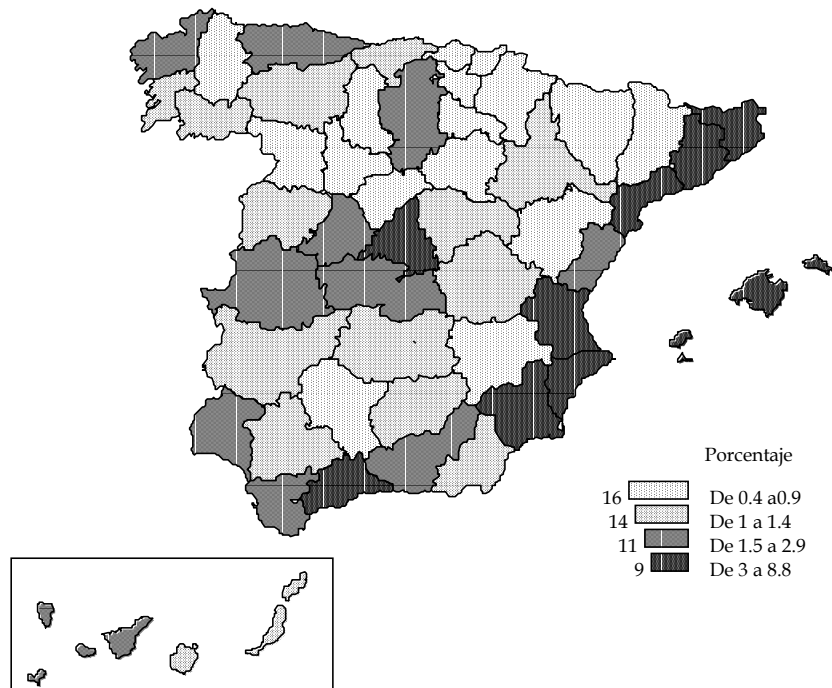
A escala provincial, centrándose sólo en las residencias secundarias, su distribución territorial en 1991, tal como muestra el Mapa 3.5, presenta una gran concentración. Las nueve provincias con el parque más voluminoso, las comprendidas en la franja litoral que va desde Girona hasta Alicante (excluida Castellón), las Illes Balears, Málaga y Madrid reúnen por sí solas casi la mitad del parque español, exactamente el 48,7%. Las veinticinco provincias que preceden a estas nueve provincias en el ránking concentran el 39,3% de las residencias secundarias y las dieciséis provincias con el parque más reducido el 12% restante.

Diez años antes, las nueve provincias con más residencias secundarias albergaban el 51,7% del parque, tres puntos porcentuales más, y las dieciséis provincias con menos viviendas de este tipo poco más de una décima parte, como en 1991. Por tanto, otro efecto de la expansión de la residencia secundaria durante la década de los ochenta es que produce una cierta redistribución, aunque sus efectos son muy limitados.

Tanto la concentración como el tímido proceso de distribución de la residencia secundaria de la década de los ochenta, se aprecian con más claridad si se agrupan las provincias según su situación geográfica. Los resultados de Tabla 3.10 revelan que en el conjunto de provincias litorales este tipo de vivienda está cada vez más representada, el 64,4% del parque en 1991 frente al 62,5% en 1981. Sin embargo, mientras que en el Mediterráneo norte, el área que más residencias secundarias concentra, tales viviendas pierden peso, en el resto de zonas litorales lo ganan; es decir, se ha producido una ligera redistribución.

³⁷ Se ha desestimado la comparación con los resultados del Censo de 1981 porque, como ya se indicó, según el tamaño de municipio los datos son poco fiables.

Mapa 3.5. Distribución relativa de las residencias secundarias. España 1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Tabla 3.10. Distribución relativa de las residencias secundarias según zonas. España 1981-1991

Zonas	Año 1981	Año 1991
Mediterráneo Norte	40,2	37,4
Mediterráneo Sur y Atlántico Sur	15,8	19,1
Cantábrico y Atlántico Norte	6,5	7,9
Interior Norte	13,8	14,2
Interior Centro	14,9	13,0
Interior Sur	8,7	8,4
Total	100	100

Fuente: Censo de Viviendas de 1981 y 1991, INE.

Mediterráneo Norte: 7 provincias desde Girona a Alicante incluidas las Illes Balears

Mediterráneo y Atlántico Sur: 8 provincias desde Murcia a Cádiz, Huelva y las dos provincias canarias Cantábrico y

Atlántico Norte: 8 provincias litorales desde Guipúzcoa a Pontevedra

Interior Norte: 15 provincias al norte de Madrid no limítrofes con dicha provincia

Interior Centro: 6 provincias, Madrid y las cinco adyacentes.

Interior Sur: el resto, 7 provincias al sur de Madrid sin acceso al mar.

En el interior también se observa la misma tendencia, aunque el proceso es más moderado y menos uniforme que en el litoral. El área centro, la que en 1981 reunía más

residencias secundarias, pierde peso y sólo la zona norte aumenta su participación en el reparto.

En resumen, la evolución de la distribución territorial de la residencia secundaria española pone de manifiesto dos pautas muy significativas.

- Primera, un proceso de "litoralización" o de concentración cada vez mayor en el litoral, sobre todo en las zonas menos saturadas del Mediterráneo.
- Y segunda, derivada de la anterior, una localización cada vez más urbana (poblaciones de más de 10.000 habitantes). En 1991 la residencia secundaria ya no es como antaño una vivienda marcadamente rural sino que está repartida casi por igual entre los municipios urbanos y los rurales.

Por último, antes de introducimos en las características de los edificios en los que se integran las residencias secundarias, en el próximo apartado se verá una aproximación al impacto territorial de este tipo de viviendas.

3.2.4. Densidad territorial

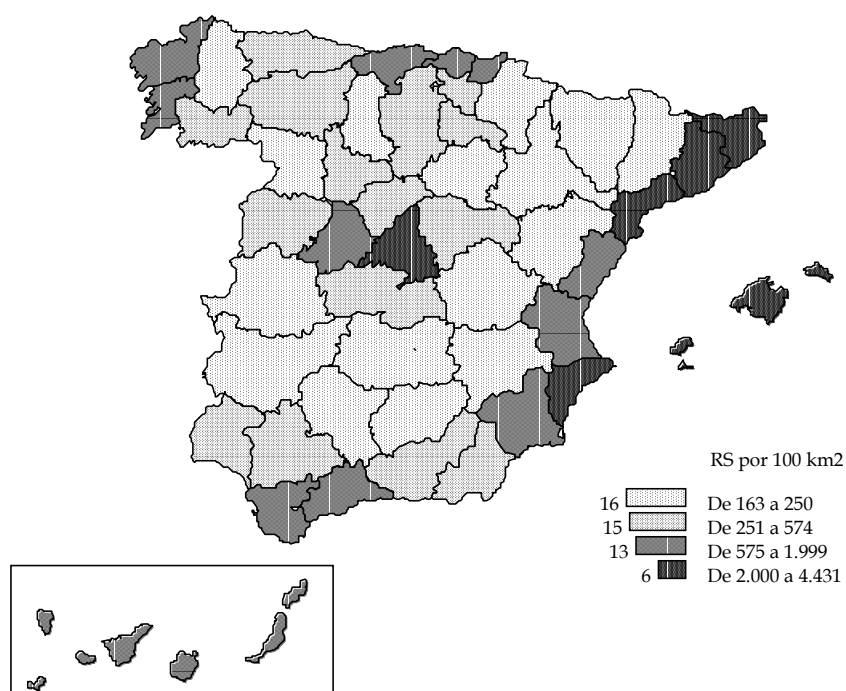
El desarrollo de la residencia secundaria está basado en el consumo de grandes cantidades de suelo. En este apartado, más que el consumo de suelo que requeriría más información exhaustiva que la que proporciona el Censo, se aborda la relación entre el número de residencias secundarias y la superficie de la provincia que las alberga. Con este análisis se pretende un doble objetivo: por un lado, corroborar que las provincias que más residencias secundarias concentran son las más densas. Y por otro, mostrar la incidencia y el impacto desigual de este tipo de viviendas en el territorio.

Como ya se ha indicado, en 1991 el INE contabiliza 2.923.000 residencias secundarias que relacionadas con los casi 506.000 Km² sobre los que se extiende el territorio español,

suponen una densidad de 5,78 residencias secundarias por Km² o, lo que es lo mismo y para eliminar los decimales, 578 residencias secundarias por cada 100 Km².

Las disparidades provinciales en los que se refiere a la densidad son enormes. Las máximas diferencias oscilan entre las provincias de Soria (más de 160 residencias secundarias por cada 100 km²) y Alicante (más 4.400 residencias por cada 100 km²). En líneas generales, como puede verse en el Mapa 3.6 la densidad es más elevada en las provincias litorales. Excepto Lugo, Asturias, Almería y Granada, el resto de provincias litorales registran valores superiores al promedio español.

Mapa 3.6. Residencias secundarias por 100 km². España 1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

En el interior sólo Madrid y Ávila presentan una densidad comparable a las provincias litorales. El resto registran valores muy alejados del promedio español, sobre todo las provincias más alejadas de los grandes centros urbanos. Entre ellas, además de la ya

mencionada Soria, destacan Albacete, Lugo, Ciudad Real, Badajoz, Huesca, Teruel, y Navarra con densidades inferiores a las 250 residencias secundarias por cada 100 km².

En cierto modo, la densidad es indicativa del impacto y la transformación territorial que produce la residencia secundaria. Si bien sus efectos se extienden por todo el país, ya que todas las provincias cuentan con un número significativo de residencias secundarias, parece evidente a tenor de los resultados que en las provincias con más densidad las repercusiones deben ser mayores. En este sentido destacan especialmente seis provincias: las tres del litoral catalán (Girona, Barcelona y Tarragona), las Illes Balears, Alicante y Madrid, que en su territorio albergan más de 2.000 residencias secundarias por cada 100 km².

Aparte de la densidad, también hay que destacar la elevada concentración espacial. En 1991 en las quince provincias mediterráneas, algo menos de la cuarta parte de la superficie total del país, están localizadas más de la mitad de las residencias secundarias. El resto de provincias litorales presentan una distribución más equilibrada: el 9% del territorio acoge una décima parte de las residencias secundarias. En cambio, las treinta provincias del interior, pese a abarcar el 72% de la superficie total, tan sólo acogen el 38% de dichas viviendas.

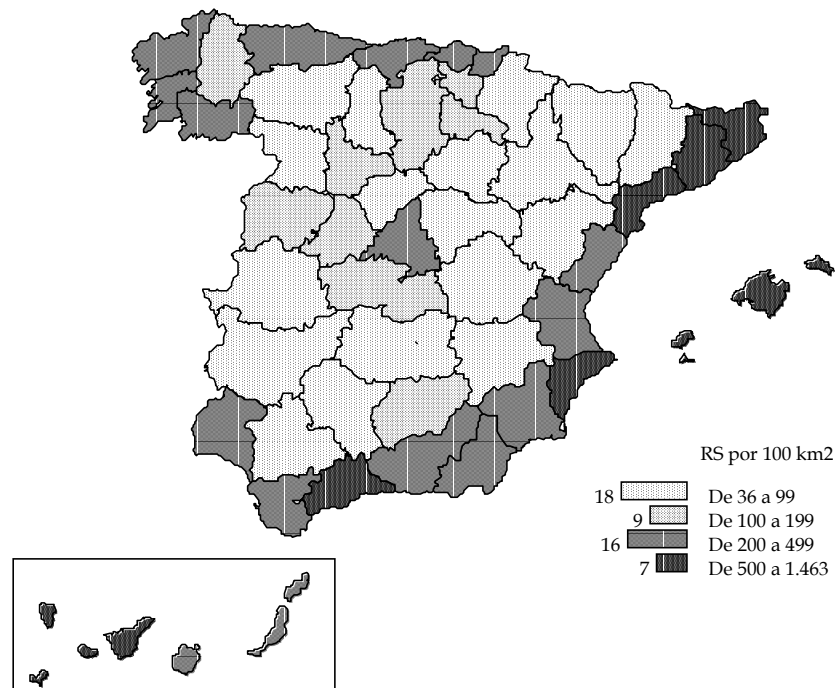
Por lo que respecta a la evolución, en el periodo intercensal 1981-1991 la densidad experimenta un fuerte aumento, pasando de 375 a 578 residencias secundarias por cada 100 km².

Territorialmente, como puede observarse en el Mapa 3.7, el aspecto más relevante es el fuerte aumento de la densidad en las provincias litorales. Excepto la provincia de Lugo, en todas las demás la densidad experimenta un aumento superior al registrado por el conjunto de España.

Entre las provincias del interior, sólo Madrid y Ourense registran valores similares a las litorales. La primera, sin duda tiene pocas características en común con el resto de

provincias del interior. Ourense, sin embargo partía de unos niveles muy bajos y quizá el incremento es consecuencia del subregistro de residencias secundarias en el Censo de Viviendas de 1981.

Mapa 3.7. Variación del número de residencias secundarias por 100 km². España 1981-1991.



Fuente: Censo de Viviendas de 1981 y 1991, INE.

Por otra parte, este mapa apenas presenta diferencias con el del incremento del número de residencias secundarias en el periodo 1981-1991 ya visto anteriormente (Mapa 3.4). Tan sólo cuatro provincias Vizcaya y Guipúzcoa con más intensidad y Burgos y Granada en menor medida han cambiado su posición relativa respecto al promedio español. Ello se explica, en parte, por la heterogeneidad de estas provincias. Las dos primeras son, junto con Álava, las tres provincias de menos superficie. En cambio, Burgos y Granada forman parte del grupo de las más amplias.

Esta similitud se explica porque, a grandes rasgos, la superficie de las provincias es bastante homogénea.

Hasta ahora se ha visto que la residencia secundaria se localiza y evoluciona de un modo diferente que la principal. En el próximo apartado se abordarán la característica exteriores de ambas viviendas.

3.3. CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS EN LOS QUE SE INTEGRAN LAS RESIDENCIAS SECUNDARIAS

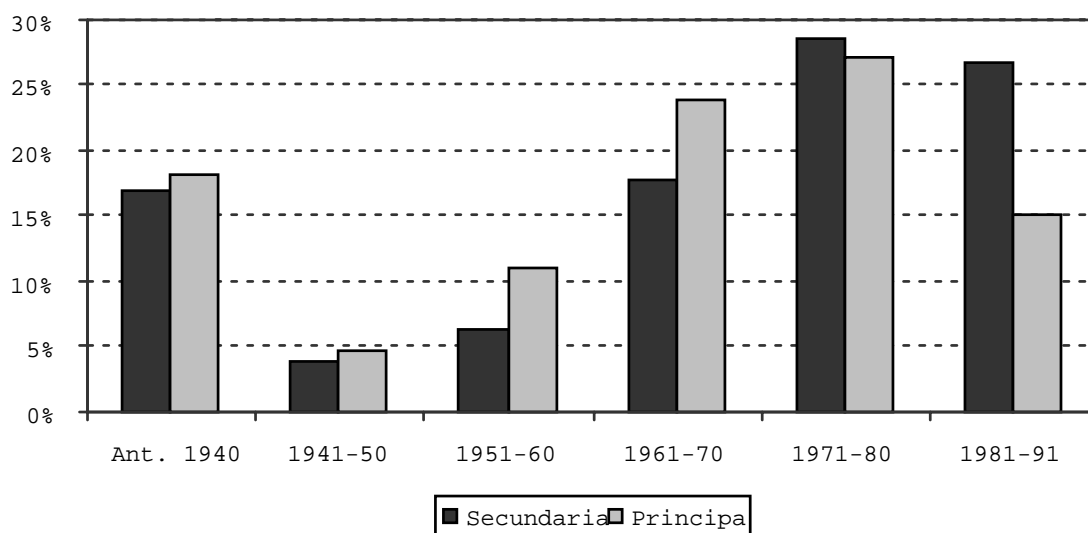
En este apartado por un lado se realizará un análisis comparativo de la edad de las residencias secundarias y las principales. Y por otro, se contrastarán otras características estrechamente relacionadas con la edad, como el estado de conservación y el modelo de ocupación. Se trata, pues, de apuntar los rasgos diferenciales de los edificios donde se integran las residencias secundarias y las principales.

3.3.1. Más nueva que la residencia principal

Uno de los rasgos más característicos del parque español de viviendas es su juventud. Por lo que respecta a las residencias secundarias, en 1991 más de la mitad, exactamente el 55,3%, están situadas en edificios construidos después de 1970. Es decir, apenas sobrepasan las dos décadas, lo que para un bien como la vivienda, que puede albergar a cuatro o cinco generaciones puede considerarse relativamente joven. El 23,9% están localizadas en edificios que datan de los años cincuenta y sesenta; por tanto, tampoco son demasiado antiguas. Y el 20,8% restante están en edificios construidos antes de 1950 (Gráfico 3.4).

La residencia principal, aunque más antigua que la secundaria, también es bastante nueva. El 42,3% están en edificios de menos veintiún años, el 34,9% en edificios construidos en la década de los cincuenta y sesenta y el 22,8% restante en edificios construidos antes de 1950.

Gráfico 3.4. Distribución relativa de las viviendas ocupadas según el año de construcción del edificio. España 1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Sin duda, el indicador que mejor resume las diferencias entre las dos viviendas es la edad media. En 1991 la residencia secundaria por término medio es casi cuatro años más joven que la principal, 29,5 años y 33,5 años respectivamente³⁸.

³⁸ Este indicador se ha calculado suponiendo que el año de construcción de las residencias es el año central de los periodos utilizados por el INE. Para el intervalo abierto, viviendas en edificios de antes 1900, se ha considerado que por término medio datan de 1875.

A escala territorial, el predominio de las residencias secundarias de reciente construcción es la tónica dominante en las cuatro agrupaciones de municipios contempladas. En las cinco ciudades más pobladas del país la mitad del parque ha sido construida después de 1960 y en el resto de municipios son posteriores a 1970.

En este sentido, los datos de la Tabla 3.11 muestran que el peso relativo de las residencias secundarias antiguas es muy alto en ciudades con más de 500.000 habitantes y, sobre todo, en los municipios de hasta 10.000 habitantes. Pero en estos últimos, a diferencia de los primeros, es contrarrestado con un elevado porcentaje de residencias de nueva construcción.

Tabla 3.11. Distribución relativa de las residencias secundarias según el año de construcción del edificio y el tamaño de municipio. España 1991

Tamaño de municipio (en habitantes)	Ant. 1950	1951-60	1961-70	1971-80	1981-91	Total
Hasta 10.000	29,2	6,1	13,1	26,0	25,6	100
De 10.001 a 100.000	10,5	5,4	20,0	31,5	32,6	100
De 100.001 a 500.000	12,1	7,8	28,9	31,6	19,6	100
Más de 500.000	21,8	11,3	28,2	27,0	11,7	100
Total	20,8	6,2	17,7	28,5	26,8	100

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Tabla 3.12. Distribución relativa de las residencias principales según el año de construcción del edificio y el tamaño de municipio. España 1991

Tamaño de municipio (en habitantes)	Ant. 1950	1951-60	1961-70	1971-80	1981-91	Total
Hasta 10.000	39,2	9,1	14,4	20,4	16,9	100
De 10.001 a 100.000	18,3	9,9	23,3	30,6	17,9	100
De 100.001 a 500.000	12,9	11,3	30,1	32,3	13,4	100
Más de 500.000	20,5	15,1	29,7	24,5	10,2	100
Total	22,8	11,1	23,8	27,2	15,1	100

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Por lo que refiere a la residencia principal, en la Tabla 3.12 puede observarse que, a diferencia de la secundaria, en ninguno de los cinco tamaños de municipios el porcentaje de viviendas construidas después de 1970 supera la mitad del parque. Excepto en los municipios de hasta 10.000 habitantes, donde las viviendas muy antiguas están ampliamente representadas, en el resto de municipios la mayor parte data de los años sesenta y setenta. Ello es debido a la gran demanda de viviendas que generaron los fuertes procesos emigratorios.

Estos resultados sugieren que en los municipios más pequeños se ha producido una reconversión de residencias principales en secundarias, y en los más grandes el proceso contrario: de secundarias a principales. Sin embargo, no es posible cuantificar este aspecto ya que el Censo no permite conocer la finalidad con que han sido concebidas las viviendas, ni los posibles cambios de uso que se producen con el paso del tiempo.

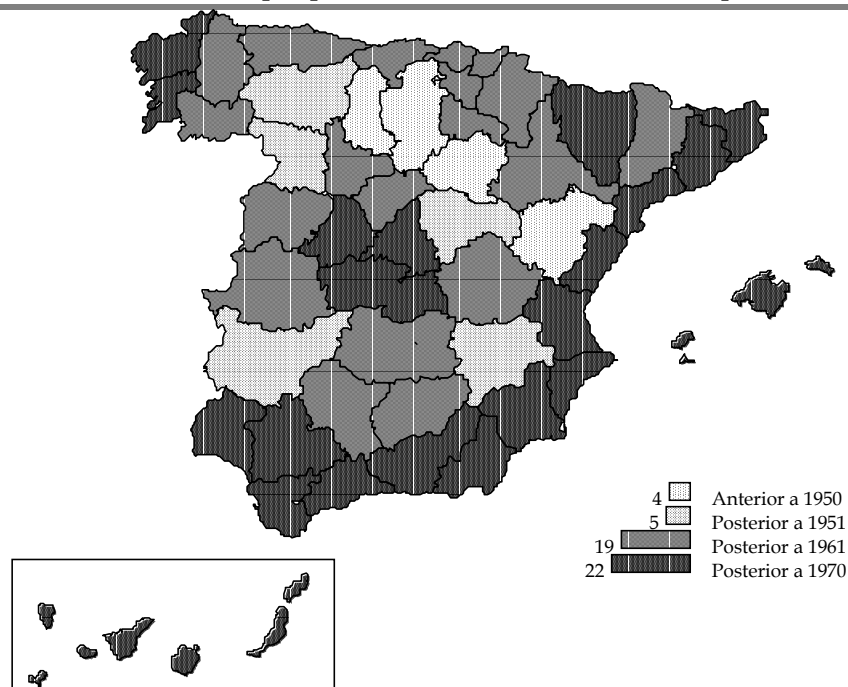
Asimismo, hay que tener presente que la fuente utilizada no recoge la totalidad de las viviendas construidas en un determinado año o periodo. Por ejemplo, las viviendas que según el Censo de 1991 están en edificios construidos antes de 1950, son las que han sobrevivido al paso del tiempo y no han sido reformadas sustancialmente, en cuyo caso el INE imputa la fecha de la reforma como año de construcción.

Si contemplamos ahora la edad de la residencia secundaria a escala provincial (Mapa 3.8), también se comprueba el predominio de las de construcción más reciente. Veintidós de las cincuenta provincias (todo el litoral mediterráneo y el atlántico, Huesca, Madrid y algunas provincias adyacentes a ésta) más de la mitad de las residencias secundarias ha sido construidas después de 1970.

En las veintiocho provincias restantes la edad mediana de la residencia secundaria es mayor que en el conjunto de España, pero no pueden considerarse que tengan parque antiguo. Excepto en nueve provincias, entre las cuales destacan Palencia, Burgos, Soria y Teruel cuya edad mediana sobrepasa los cuarenta años, en la mayoría de ellas más de la mitad de las viviendas tienen menos de treinta años. Sin embargo, tanto unas como

otras figuran entre las provincias menos pobladas y más rurales. Todas tienen en común haber sufrido fuertes procesos emigratorios que, entre otros efectos, supusieron que una parte muy importante del parque de viviendas quedase inutilizado y que, posteriormente, se haya reconvertido en secundario. En suma, gran parte de las residencias secundarias de estas provincias no han sido concebidas como tales, sino que han cambiado de uso con el paso del tiempo.

Mapa 3.8. Antigüedad de la mitad del parque de residencias secundarias. España 1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Una forma de estimar el número de viviendas construidas para ser utilizadas como residencias secundarias es relacionar el incremento de tales viviendas en un determinado periodo con las que según el Censo han sido construidas en el mismo período. Por ejemplo, mientras que entre 1981 y 1991 el número de residencias secundarias en España aumentó casi 1.024.000 unidades, en 1991 el número de viviendas de este tipo en edificios construidos con posterioridad a 1981 es de tan sólo 784.000

unidades. Por tanto, puede estimarse que durante los años ochenta, de cada cuatro nuevas residencias secundarias tres se localizan en edificios de nueva construcción y una en edificios más antiguos.

Sin embargo, estos resultados hay que tomarlos con cierta cautela y tener en cuenta los aspectos siguientes:

1. Cabe la posibilidad que algunas residencias secundarias construidas entre 1981 y 1991 hayan sido destruidas.
2. Otra parte de las residencias secundarias construidas en dicho periodo pueden haberse transformado en principales.
3. La edad del edificio es aproximada y en muchos casos queda a interpretación muy subjetiva del agente censal.

Pese a estas limitaciones este indicador pone en evidencia la importancia de la reconversión de viviendas antiguas en residencias secundarias. Al mismo tiempo, explica, en parte, las diferencias de edad de las residencias secundarias en las diferentes provincias³⁹.

³⁹ Estas imprecisiones unidas a los problemas de subregistro del Censo de Viviendas de 1981 desaconsejan la realización de un análisis territorial. La incoherencia de los resultados es tal que en algunas provincias el número de residencias secundarias construidas entre 1981 y 1991 es mayor que el aumento de viviendas de este tipo en dicho periodo.

3.3.2. Buen estado de conservación

La inmensa mayoría de las residencias secundarias en 1991 (exactamente el 90,6%) están situadas en edificios en buen estado de conservación⁴⁰. El resto están localizadas en edificios calificados por el Censo como “ruinosos”, “malos” o “deficientes” (0,3; 1,9% y 7,2% respectivamente). Aunque el INE diferencia claramente las tres situaciones, que obligan a la demolición de los edificios en el primer caso, a obras importantes de reestructuración y rehabilitación en el segundo y a su adaptación a los mínimos de habitabilidad en el tercero, aquí no se hará tal distinción, ya que ninguna de las tres situaciones cumple las condiciones mínimas de habitabilidad.

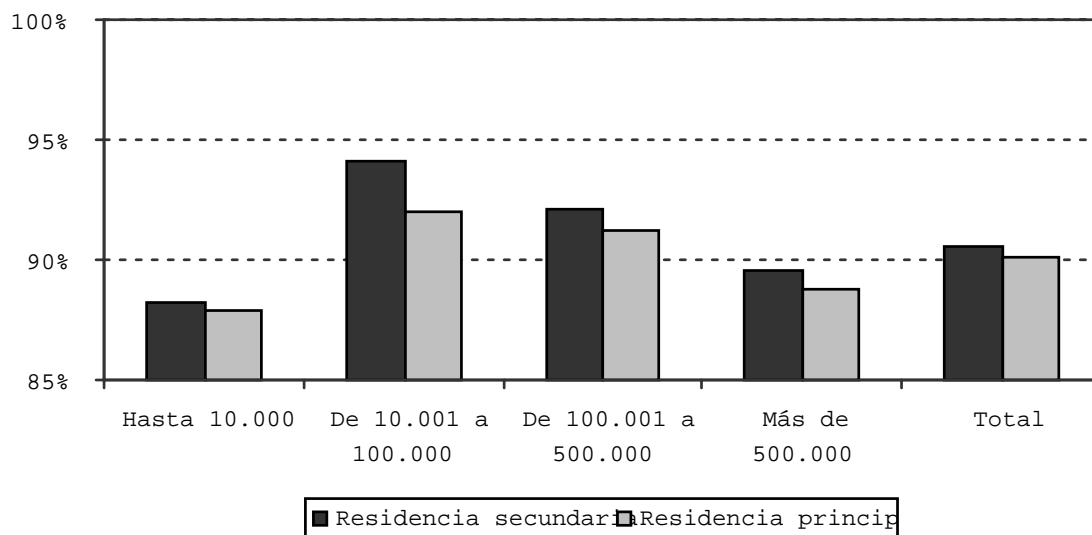
En cuanto a la residencia principal, en el conjunto de España el porcentaje en edificios en buen estado es prácticamente el mismo que el de residencias secundarias (90,1%).

Respecto al tamaño municipal (Gráfico 3.5) las diferencias entre los dos tipos de viviendas son escasas. Excepto en los municipios de entre 10.001 y 100.000 habitantes, cuya proporción de residencias secundarias en edificios en buen estado es casi dos puntos porcentuales superior a la de principales, en el resto de agrupaciones de municipios contempladas los valores son prácticamente los mismos.

Pese a que la situación global de los dos tipos de viviendas puede considerarse satisfactoria, en ambos casos una de cada diez carece de las condiciones mínimas para ser habitada. Esto es especialmente grave en las residencias principales porque son utilizadas permanente. Las secundarias además de que su uso es temporal, como habrá ocasión de comprobar más adelante, una pequeña parte no son utilizadas o lo son de forma muy esporádica.

⁴⁰ Porcentaje realizado sobre el total de viviendas para las que el fichero provincial de microdatos proporciona información. Para el 11% de las residencias secundarias y el 6,6% de las principales se desconoce el estado de conservación del edificio.

Gráfico 3.5. Porcentaje de viviendas ocupadas en edificios en buen estado de conservación según el tamaño de municipio (en habitantes). España 1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Aunque los edificios pueden reformarse o reestructurarse, el estado de conservación está estrechamente relacionado con la edad. Así, las viviendas (secundarias y principales) en edificios en mal estado son más frecuentes en los municipios de hasta 10.000 habitantes y en los de más de 500.000 habitantes que en las otras dos agrupaciones que son de construcción más reciente.

Comparando los dos tipos de viviendas, en las cuatro agrupaciones de municipios el estado de la residencia secundaria es algo mejor que el de la principal. Estas diferencias básicamente se explican porque la residencia principal es más antigua. Por eso si se comparan las dos viviendas en edificios construidos en un mismo periodo, se comprueba que las residencias secundarias suelen estar en peor estado que las principales.

En este sentido, los resultados de la Tabla 3.13 y Tabla 3.14 son reveladores. Por una parte, muestran que las viviendas en edificios más nuevos están en mejor estado que las más antiguas. Y por otra, analizando en detalle se aprecia que en los edificios

construidos antes de 1950 el porcentaje de residencias secundarias en buen estado es sensiblemente inferior al de principales, 71,1% frente a 74,5%. Esta diferencia también está presente en las viviendas construidas entre 1951 y 1960, pero sólo en dos agrupaciones de municipios: los de hasta 10.000 habitantes y los de 100.001 y 500.000 habitantes. En las otras dos, sobre todo en las grandes ciudades, las residencias secundarias están mejor conservadas que las principales.

Tabla 3.13. Porcentajes de residencias secundarias en edificios en buen estado según el año de construcción del edificio y el tamaño de municipio. España 1991

Tamaño de municipio (en habitantes)	Antes de 1950	1951-60	1961-70	1971-80	1981-91	Total
Hasta 10.000	71,4	84,3	92,7	96,9	97,7	88,2
De 10.001 a 100.000	71,8	89,2	95,8	96,8	98,6	94,1
De 100.001 a 500.000	69,3	84,2	93,9	96,7	98,5	92,1
Más de 500.000	66,2	89,5	94,9	98,0	98,3	89,5
Total	71,1	86,2	94,2	96,9	98,1	90,6

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Tabla 3.14. Porcentajes de residencias principales en edificios en buen estado según el año de construcción del edificio y el tamaño de municipio. España 1991

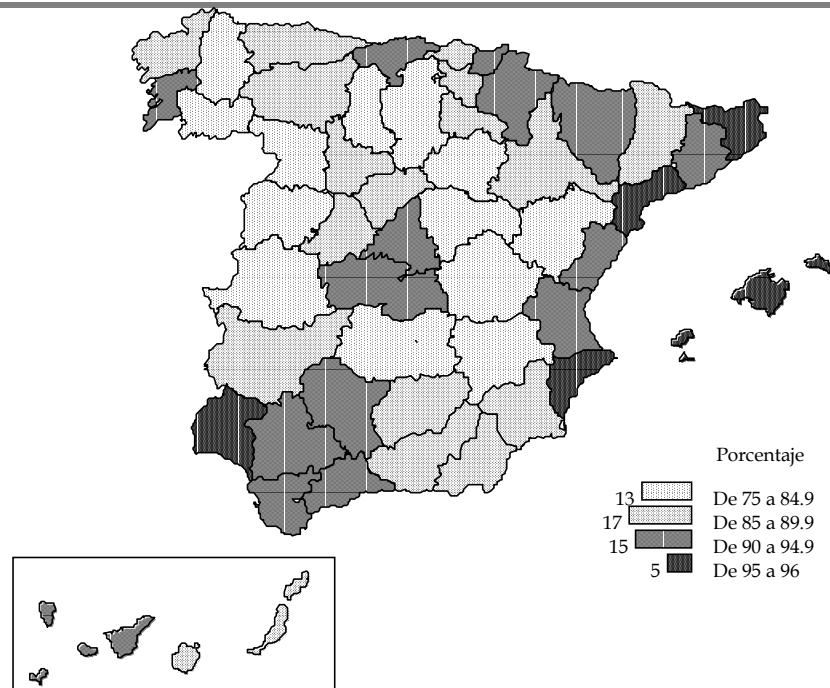
Tamaño de municipio (en habitantes)	Antes de 1950	1951-60	1961-70	1971-80	1981-91	Total
Hasta 10.000	77,2	88,7	93,5	96,6	97,1	87,9
De 10.001 a 100.000	76,4	88,4	94,4	96,8	97,7	92,0
De 100.001 a 500.000	71,0	86,0	92,6	96,4	98,1	91,2
Más de 500.000	67,6	86,4	94,1	97,0	98,2	88,8
Total	74,5	87,3	93,6	96,7	97,7	90,1

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

En los periodos posteriores, 1971-1980 y 1981-1991, el porcentaje de residencias secundarias en buen estado es un poco más alto que el de las residencias principales, pero los valores son tan elevados que las diferencias son poco significativas.

A escala provincial, la residencia secundaria en edificios en buenas condiciones de habitabilidad presenta fuertes contrastes (Mapa 3.9). Las máximas diferencias se dan entre la provincia de Girona, donde el 96% de total están en edificios en buen estado, y la de Ourense con el 75,2%. Por lo general, las provincias que registran los valores más elevados son aquellas en que la importancia relativa de las residencias secundarias en edificios anteriores a 1950 es menor.

Mapa 3.9. Porcentaje de residencias secundarias en edificios en buen estado. España 1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

No obstante, la relación entre antigüedad y estado de conservación presenta excepciones significativas. Por ejemplo, Navarra o Guipúzcoa, pese a contar con un parque envejecido, registran un porcentaje de residencias secundarias en edificios en buen estado muy superior a Ávila o A Coruña, que tienen un parque más nuevo.

Además de la edad de las viviendas, otros factores como la tecnología de construcción, el tipo de materiales o las normas de calidad son también importantes en el estado de conservación de las viviendas. Es sobradamente conocido que la construcción masiva de viviendas en los años sesenta en España, sin apenas o con deficientes controles de calidad, presenta en muchos casos grandes deficiencias pese a su relativa juventud.

3.3.3. Vertical *versus* horizontal

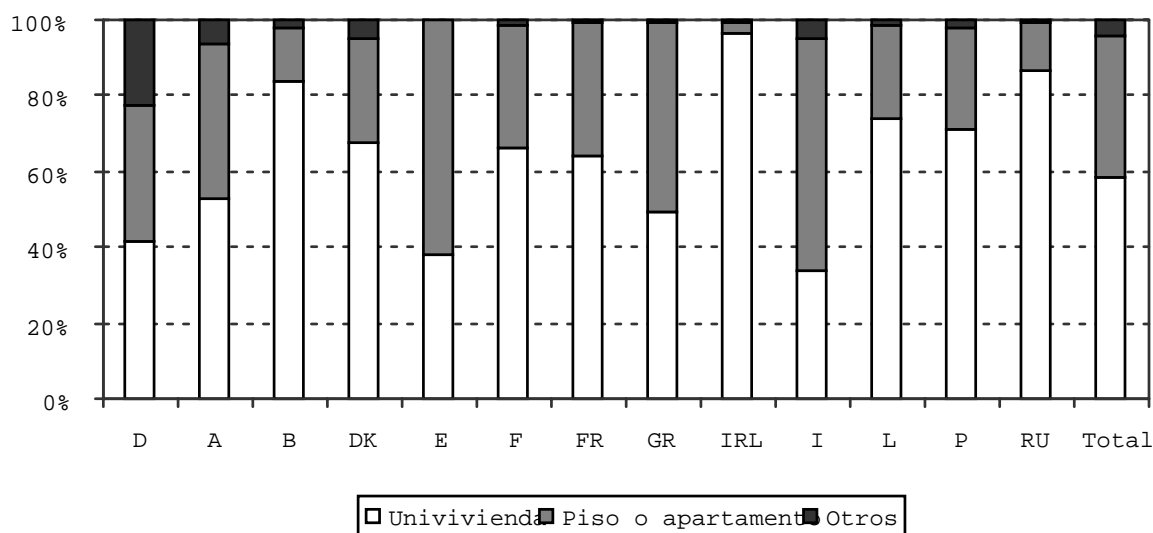
Uno de los elementos que más diferencia las viviendas es el modelo de ocupación. Para conocer cómo vive la población conviene utilizar algún índice de concentración que, por lo general, se construye relacionando el número de viviendas en el edificio con el número de plantas. Sin embargo, como ya se indicó, para esta última variable falta información en un elevado porcentaje de viviendas. Por tanto, en este apartado el análisis atenderá únicamente al número de viviendas en el edificio. Esto no será impedimento para analizar las diferencias de modelo de ocupación (horizontal o vertical) de las residencias secundarias y principales, objetivo principal de este apartado.

Por lo que respecta a las residencias principales en 1991, el 66,8% están situadas en edificios con más de una vivienda. El 32,2% restante están emplazadas en edificios de una vivienda, que en la inmensa mayoría de los casos (el 99,1%) son de una planta. En suma, el tipo de vivienda principal mayoritario es el de bloques de pisos en altura. Su predominio es tal que incluso el término “piso” ha pasado a ser de utilización general para referirse a la vivienda, sobre todo en las áreas urbanas.

Estos resultados sitúan a España con uno de los porcentajes de univiviendas más bajos de los países de nuestro entorno. Según el Panel de Hogares de la Unión Europea, a mediados de los años noventa los hogares españoles, junto con los italianos presentan los niveles más bajos (Gráfico 3.6). Pese al parecido, este resultado es más lógico en Italia que tiene una densidad de población muy superior a la de España. Sin bien debido a la

diferencia metodológica estos datos no son exactamente comparables a los del Censo de Viviendas, tampoco son contradictorios. Además, según esta misma encuesta, el 46% de los hogares españoles residen en edificios de más de 10 viviendas⁴¹, el porcentaje más alto de toda la UE.

Gráfico 3.6. Distribución relativa de los hogares según el tipo de vivienda. Países de la Unión Europea, 1995-1997



Fuente: Elaboración propia a partir de Panel de Hogares de la Unión Europea, EUROSTAT ciclos 1995, 1996 y 1997. D: Alemania, A: Austria, B: Bélgica, DK: Dinamarca, E: España, F: Finlandia, FR: Francia, GR: Grecia, IRL: Irlanda, I: Italia, L: Luxemburgo, P: Portugal, RU: Reino Unido.

Uno de los rasgos diferenciadores más acusados de la residencia secundaria respecto a la principal es el modelo de ocupación. Mientras que en esta última predominan los bloques de pisos en altura, más de la mitad de las residencias secundarias españolas, exactamente 53,8%, están situadas en edificios de una sola vivienda. El resto están

⁴¹ Los datos del Censo de Viviendas en 1991 arrojan un resultado similar, el 45,1% de las residencias principales están ubicadas en edificios de más de 10 viviendas.

emplazadas en edificios multiviviendas; el 15,8% en edificios de entre 2 y 9 viviendas y el 30,4% en edificios de más de 10 viviendas. En definitiva, la residencia secundaria presenta un modelo de ocupación dual, con un ligero predominio de la vivienda unifamiliar frente a la de bloques de piso en vertical.

Es obvio que estos valores medios esconden diferencias territoriales significativas. Como puede apreciarse en la Tabla 3.15, las residencias secundarias univivienda son tanto más frecuentes cuanto menor es el tamaño del municipio donde están localizadas. De manera que en los municipios de hasta 10.000 habitantes el 72,2% de las residencias secundarias son univivienda, en los de 10.001 a 100.000 habitantes el porcentaje desciende hasta el 41,6%, en los de 100.001 a 500.000 hasta el 24,1% y a tan sólo el 6,5% en los municipios más poblados.

Tabla 3.15. Distribución relativa de las residencias secundarias según el número de viviendas del edificio y tamaño de municipio. España 1991

Tamaño de municipio. (en habitantes)	Una	Dos	Tres	Cuatro	Cinco y nueve	Diez y más	Total
Hasta 10.000	72,2	4,8	1,9	1,7	5,9	13,5	100
De 10.001 a 100.000	41,6	3,7	1,9	2,1	9,9	40,8	100
De 100.001 a 500.000	24,1	2,7	1,7	2,1	11,4	58,0	100
Más de 500.000	6,5	1,2	1,4	1,3	10,9	78,7	100
Total	53,8	4,0	1,9	1,9	8,0	30,4	100

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Estos resultados presentan algunas diferencias significativas con los de la residencia principal de la Tabla 3.16. En los extremos de la jerarquía urbana las diferencias son escasas. Sin embargo, en los municipios de 10.001 a 100.000 habitantes y en los de 100.001 a 500.000 habitantes el porcentaje de residencias secundarias univivienda es 7,9 y 11,9 puntos porcentuales respectivamente superior al de las residencias principales.

Pese a las diferencias entre los dos tipos de viviendas, a modo de conclusión puede señalarse que la mayor o menor importancia de la univivienda o la de bloques de pisos, en gran parte depende del tamaño de municipio donde está emplazada la vivienda. En suma, la residencia secundaria básicamente es más horizontal porque está localizada en municipios más pequeños que la residencia principal o porque se pretende que sea más univivienda y horizontal.

Tabla 3.16. Distribución relativa de las residencias principales según el número de viviendas del edificio y tamaño de municipio. España 1991

Tamaño de municipio. (en habitantes)	Una	Dos	Tres	Cuatro	Cinco y nueve	Diez y más	Total
Hasta 10.000	73,6	8,0	2,4	1,9	6,8	7,2	100
De 10.001 a 100.000	33,8	6,1	3,2	3,0	15,3	38,7	100
De 100.001 a 500.000	12,2	3,0	2,0	2,3	14,4	66,2	100
Más de 500.000	4,6	1,2	1,0	1,4	12,2	79,5	100
Total	33,2	4,9	2,3	2,3	12,3	45,1	100

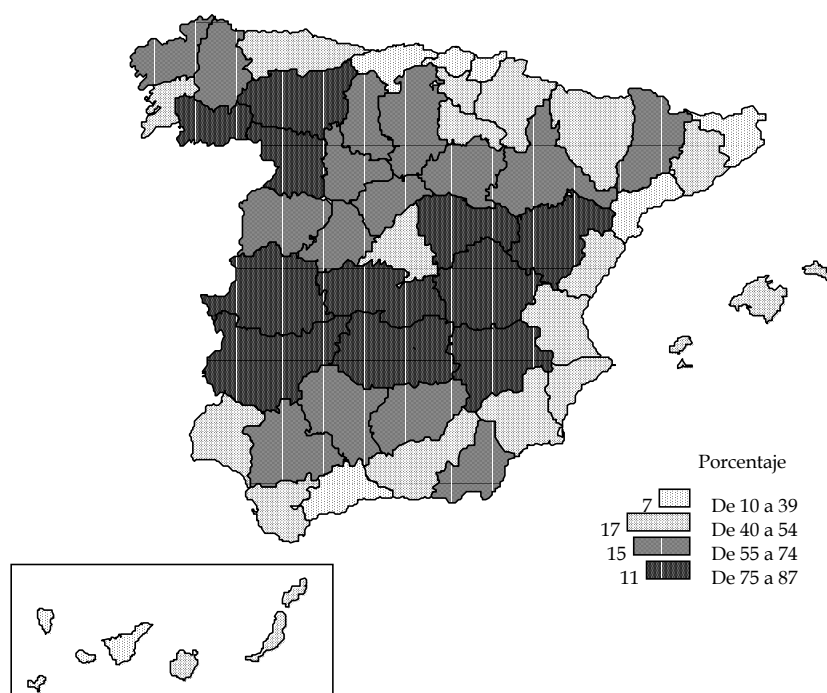
Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Si pasamos a la escala provincial, el porcentaje más alto de residencias secundarias univivienda en 1991 lo registra Toledo, 86,5%, seguida de corta distancia por Guadalajara, Cuenca y Zamora, en torno al 85%, mientras que el más bajo le corresponde a Guipúzcoa, el 10%, encontrándose muy próxima a esta cifra Vizcaya, 16,4%, y ya más alejada Cantabria, el 29%. Es decir, la diferencia entre los extremos supera los setenta puntos porcentuales.

Buena parte de estas diferencias pueden relacionarse con la situación geográfica de las provincias. El Mapa 3.10 muestra claramente cómo en las provincias del interior predominan las residencias secundarias univivienda y en las litorales las de bloques de pisos en altura. De las diecisiete provincias con más de la mitad del parque en edificios

multiviviendas⁴², sólo tres están situadas en el interior: Madrid, Huesca y La Rioja. En el caso de Madrid puede haber un efecto de las “falsas” residencias secundarias por motivos fiscales, que se comentaban con anterioridad. En las provincias de Huesca y La Rioja, como habrá ocasión de comprobar más adelante, es efecto derivado del desarrollo de turismo de invierno que ha originado una implantación muy intensa pero discontinua en el territorio.

Mapa 3.10. Porcentaje de residencias secundarias en edificios de una vivienda. España 1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

⁴² Al tomar el total de España como elemento de referencia, siete provincias (Las Palmas, Asturias, Valencia, Murcia, Huelva, Pontevedra y Navarra) con un porcentaje de residencias secundarias en edificios de una vivienda ligeramente superior al 50%, en el mapa están representadas en el tramo de 40 a 54.

En resumen, la residencia secundaria es más vertical en las provincias donde el turismo estacional, de playa o de invierno, tiene más trascendencia y en las grandes metrópolis como Madrid o Barcelona.

Al inicio de esta tesis nos preguntábamos si la residencia secundaria mejora la situación residencial de los españoles. Aunque más adelante volveremos sobre el tema, aquí se puede avanzar que como mínimo supone una disminución de la densidad residencial de los edificios.

No obstante, es necesario precisar que se desconoce cómo es la vivienda principal de las familias que disponen de una residencia secundaria. Para una parte de hogares este tipo de vivienda no supone ninguna mejora respecto a su domicilio habitual. Es más, por lo que se refiere al modelo de ocupación, puede darse la circunstancia que la residencia principal sea univivienda y la secundaria un apartamento, sobre todo cuando la primera está situada en pequeñas poblaciones del interior y la segunda en el litoral. Sin embargo, en la tercera parte de esta tesis se aportarán elementos que muestran que la residencia secundaria, en muchos casos, supone una mejora respecto a la principal, y que ambas viviendas se ajustan bastante al estándar que se acabará de perfilar en el próximo capítulo.

Por último, para concluir este capítulo a continuación se verá una tipología provincial de la residencia secundaria española que pretende sintetizar los aspectos territoriales más significativos.

3.4. MODELOS TERRITORIALES DE RESIDENCIA SECUNDARIA

Pese a su heterogeneidad y diversidad, la residencia secundaria presenta algunas pautas reconocibles a territorialmente. En los apartados anteriores se ha visto que variables como el peso relativo de las residencias secundarias en el parque de viviendas, la

antigüedad, el modelo de ocupación y la evolución durante los años ochenta son muy similares en determinadas provincias. En este apartado se ha creído conveniente sintetizar algunas de estas pautas mediante una tipología provincial. Dicha tipología tiene por objetivo relacionar la importancia de la residencia secundaria, el territorio en el que está emplazada y el modelo de ocupación. Para ello combina las variables siguientes:

- 1) Proporción de residencias secundarias sobre el total de viviendas ocupadas (principales y secundarias). Se ha optado por las viviendas ocupadas como denominador, y no por el conjunto de viviendas familiares, para eliminar la interferencia del peso desigual de las viviendas desocupadas en las diferentes provincias. Este indicador, además de medir la importancia de la residencia secundaria en el parque de viviendas, es indicativo del poblamiento.
- 2) Residencias secundarias por Km². Esta variable pone en relación el número de residencias secundarias con la superficie de las distintas provincias. La densidad es indicativa del impacto y de la transformación territorial de este tipo de viviendas.
- 3) Proporción de residencias secundarias en edificios de 5 y más viviendas. Con esta variable se define la ocupación horizontal o vertical. Para determinar el grado de verticalidad se ha optado por diferenciar a partir de las 5 viviendas por edificio, lo que en una proporción superior al 90% de los casos corresponde a tres o más plantas.

La metodología utilizada es relativamente sencilla: cuando el indicador de una provincia es superior a la media española se le asigna el valor 1 y cuando es igual o más bajo el valor 2. La única excepción es el número de residencias secundarias por Km²; puesto que la gran mayoría de las provincias tiene una densidad inferior a la media española, se ha introducido una pequeña restricción y, en lugar de asignar los valores respecto a la media española, casi 6 residencias secundarias por Km², se ha realizado

sobre 10 residencias secundarias por Km² para distribuir las provincias de forma más equitativa.

Tabla 3.17. Metodología utilizada para la tipología provincial de la residencia secundaria

Tipos	Peso	Densidad	Verticalidad
1. Turístico generalizado	> media	> media	> media
2. Turístico focalizado	> media	=< media	> media
3. Rural intenso	> media	=< media	=< media
4. Metropolitano	=< media	> media	> media
5. Urbano tenue	=< media	=< media	> media
6. Rural no intenso	=< media	=< media	=< media
7*	> media	> media	=< media
8*	=< media	> media	=< media

Fuente: elaboración propia.

* Ninguna provincia se ajusta a este tipo.

A continuación se han realizado todas las combinaciones posibles. El resultado, como puede apreciarse en la Tabla 3.17, son ocho tipos diferentes que finalmente quedan reducidos a seis ya que la combinación contempla dos situaciones a las que no se ajusta ninguna provincia, las combinaciones 7 y 8.

3.4.1. Tipología provincial de la residencia secundaria

Los seis tipos o modelos territoriales resultantes figuran en el Mapa 3.11 y se caracterizan de la siguiente manera.

Turístico generalizado (tipo 1). Lo conforman las provincias litorales catalanas, las Illes Balears, las provincias de la Comunidad Valenciana, Málaga y Sta. Cruz de Tenerife.

Esta área es muy similar al “dominio” mediterráneo de Ortega Valcárcel [1975]⁴³. Estas ocho provincias son grandes centros turísticos y en su tiempo fueron pioneras del gran “boom” del turismo internacional. En 1991 presentan la intensidad y densidad más elevadas y la ocupación más vertical. En definitiva, la máxima concentración, 1.101.000 residencias secundarias, el 37,7% del total, en apenas una décima parte de la superficie del país. Aunque las diferentes provincias presentan diferencias internas (Tabla en anexo 15), éstas no son demasiado acentuadas.

Turístico focalizado (tipo 2). Lo forman un grupo heterogéneo de provincias: cuatro litorales (Almería, Granada, Huelva, Murcia y Cantabria) y dos interiores (Huesca y La Rioja). Se extienden sobre el 13,6% de la superficie del país y concentran el 12% del total de residencias secundarias.

Pese a la similitud de ambos porcentajes, lo cierto es que dichas viviendas presentan una ocupación concentrada y vertical, pero discontinua en el territorio. En las provincias litorales la expansión de la residencia secundaria discurre en paralelo al turismo de sol y playa, mientras que en las del interior, más tardío, en torno al turismo de invierno o turismo blanco.

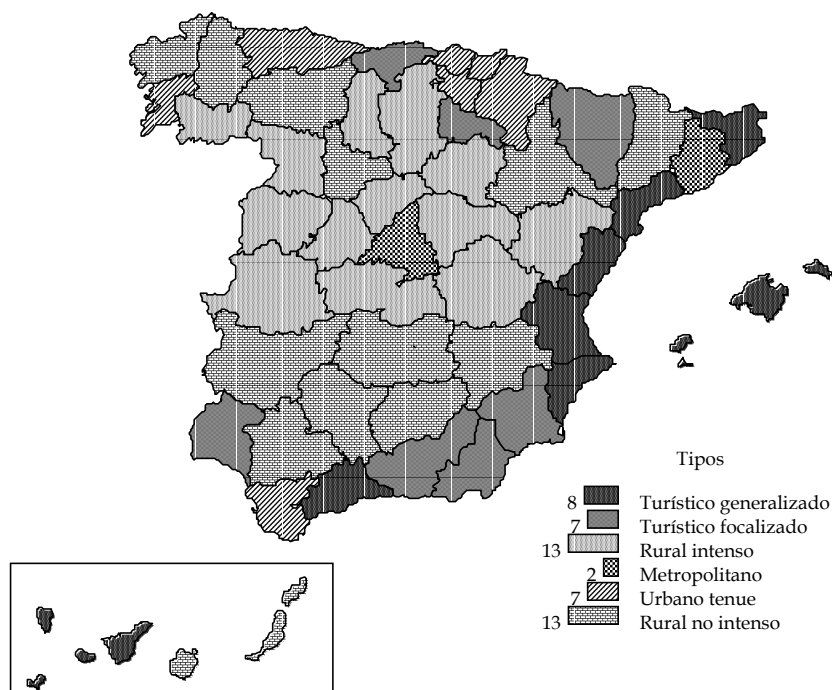
Rural intenso (tipo 3). Lo integran trece provincias del interior, que forman un continuo territorial que excluye las provincias más pobladas (Madrid y Valladolid). Este territorio a pesar de que abarca una tercera parte de la superficie del país sólo concentra el 15,5% de las residencias secundarias.

Este tipo se caracteriza porque el peso relativo de la residencia secundaria es muy importante, por tener una densidad territorial muy baja y una ocupación muy

⁴³ Este autor distingue dos grandes áreas residenciales o “dominios”: el mediterráneo y el interior. El primero lo forman la costa catalana, las Illes Balears, la Costa levantina (Costa del Azahar y Costa Blanca), la Costa del Sol y la Costa de la luz (litoral de Cádiz y Huelva).

horizontal. Es sin duda, el tipo que mejor representa la búsqueda de lo rural (el 63% del total de residencias secundarias están ubicadas en municipios de menos de 2.000 habitantes) el aislamiento y la amplitud espacial que, generalmente, se asocia a este tipo de viviendas.

Mapa 3.11. Tipología provincial de la residencia secundaria. España 1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Metropolitano (tipo 4). Lo forman las provincias de Madrid y Barcelona, este tipo representa la antítesis de la anterior: poco peso relativo de la residencia secundaria (10,8% del total de viviendas ocupadas), la más elevada densidad (23 residencias por Km²) y, junto con el mediterráneo, la ocupación más vertical.

Estas dos provincias concentran 223.000 residencias secundarias, el 12,4% del parque en poco más de un 3% de la superficie española. La concentración, como se verá más adelante, es todavía más importante en lo que se refiere a los usuarios.

Urbano tenue (tipo 5). Se caracteriza por la poca importancia relativa de la residencia secundaria, por una densidad muy baja y por una ocupación muy vertical.

Este tipo lo componen las tres provincias vascas, Navarra, Asturias, Pontevedra y Cádiz. Todas, excepto Navarra, se caracterizan por un poblamiento bastante urbano. Su participación en la distribución de las residencias secundarias y de la superficie es bastante equilibrada: concentra el 8% de tales viviendas en el mismo porcentaje de superficie.

Rural no intenso (tipo 6). Es el grupo de provincias en que la residencia secundaria tiene menos relevancia, presentan la intensidad y la densidad baja, y la ocupación más horizontal.

Lo integran un total de trece provincias, que concentran el 14,8% de las residencias secundarias en un tercio de la superficie del país. También es el tipo más heterogéneo, formado por provincias muy pobladas como Sevilla y Zaragoza, y otras más rurales como León o Lugo.

En síntesis, la tipología dibuja tres grandes espacios: turísticos, urbanos y rurales. En los primeros, pese al predominio de la ocupación vertical, la residencia secundaria presenta un fuerte impacto ya sea de forma generalizada o focalizada en determinadas áreas provinciales.

En las áreas urbanas la residencia secundaria también presenta una ocupación vertical y una densidad elevada, que varía según el grado de urbanización donde está localizada.

Por último, en las provincias más rurales la residencia secundaria es poco densa y horizontal, independientemente de su importancia en el conjunto del parque de viviendas.

El análisis de la localización, la evolución y las características exteriores de las residencias secundarias ha permitido establecer una serie de conclusiones.

En primer lugar, hay que destacar la gran importancia de las residencias secundarias. El parque español en 1991 lo conforman casi 3 millones de unidades, lo que en términos relativos representa el 17% del total de viviendas familiares. Otro elemento indicativo de la importancia de la residencia secundaria en España es su evolución reciente: en el periodo intercensal 1981-1991 experimenta un incremento de más de 1 millón de unidades.

En segundo lugar, y en consonancia con lo anterior, la residencia secundaria ha pasado a ser relevante en toda la geografía española. Tanto en su vertiente relativa como absoluta, todas las provincias cuentan con un parque de cierta entidad. En términos relativos, este tipo de vivienda tiene más trascendencia en las provincias mediterráneas y en las más próximas a los grandes centros urbanos.

Las provincias con parques de residencias secundarias más voluminosos son las grandes provincias turísticas del litoral mediterráneo y las más pobladas, Madrid y Barcelona. Éstas dos junto con la provincia de Málaga y las comprendidas en la franja litoral que va desde Girona hasta Alicante (incluidas las Illes Balears) por sí solas concentran más de la mitad del parque español.

No obstante, aunque la residencia secundaria está concentrada en las provincias más pobladas, tiende a situarse en los municipios más pequeños. Pero ya no es como antaño una vivienda eminentemente rural. Una de las repercusiones de su extraordinario desarrollo en las últimas décadas es que cada vez más tiende a localizarse en municipios más poblados. Así, mientras que en 1981 una de cada tres residencias secundarias están emplazadas en municipios de más de 10.000 habitantes, en 1991 una de cada dos presentan esta localización.

Por último, a nivel territorial hay que resaltar que el proceso de “urbanización” de la residencia secundaria discurre en paralelo al de “litoralización”. La expansión de este tipo de vivienda en el periodo intercensal 1981-1991 ha acentuado los desequilibrios en la distribución y una concentración cada vez mayor en el litoral.

Este hecho ha de relacionarse con que la población española está muy concentrada en el litoral y, como habrá ocasión de comprobar más adelante, con la preferencia de los usuarios de residencias secundarias por localizar tales viviendas cerca de su domicilio habitual. Pero también, y este es un aspecto muy importante, con que el binomio sol-playa (también la montaña aunque en menor medida) tiene un poder de atracción mayor para la localización de residencias secundarias que el interior.

Por otra parte, en el primer apartado de esta tesis se formulaban una serie de interrogantes sobre las diferencias entre la residencia secundaria y la principal. Aunque todavía faltan por analizar las características interiores de las viviendas, aquí se pueden destacar tres diferencias muy importantes:

- Primera, la residencia secundaria es más nueva que la principal. Más de la mitad de las residencias secundarias están situadas en edificios construidos después de 1970 frente a las cuatro de cada diez principales.
- Segunda, pese a ser de construcción más reciente el porcentaje de residencias secundarias en edificios en buen estado es similar al de las residencias principales.
- Tercera, pero no menos importante que los anteriores, la residencia secundaria es más individual y horizontal que la principal.

En definitiva, la residencia secundaria española es más rural, más nueva y, aspecto muy importante, más individual que la residencia principal. La pregunta que surge inevitablemente es si los españoles satisfacen la demanda de vivienda individual mediante la residencia secundaria. Sobre este tema se volverá a tratar más adelante,

después de analizar las características interiores de las viviendas que se tratan en el siguiente capítulo.

4. CARACTERÍSTICAS INTERNAS DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA

El objetivo de este capítulo es determinar si la residencia secundaria española presenta unas características propias diferentes de la principal, o si por el contrario los dos tipos de viviendas tienen elementos comunes. Se trata pues, de contrastar los rasgos de la residencia secundaria con los de la principal.

Para ello, en primer lugar, se compararán las características estructurales de las dos viviendas, la superficie útil y número de habitaciones, y su evolución en el periodo intercensal 1981-1991.

En segundo lugar se analizarán las condiciones de habitabilidad de ambas viviendas (los requisitos mínimos que ha de reunir una vivienda para poder ser habitada), las instalaciones de confort y la dotación de otras infraestructuras y equipamientos de ambas viviendas.

Y por último, en el tercer apartado se estudian las formas de tenencia de la residencia secundaria y las diferencias respecto a la principal.

En suma, si en el capítulo anterior se abordaron las características exteriores y territoriales, en éste se trata de adentrarse en el interior de las viviendas. Además, el análisis territorial de la residencia secundaria se complementará con la tipología que se vio en el capítulo anterior.

4.1. CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES

4.1.1. La superficie

Quizá el indicador que más cosas sugiere sobre las características internas de las viviendas es su superficie⁴⁴. Según el Censo de Viviendas de 1991 la residencia habitual de los españoles tiene un promedio⁴⁵ de es de 85,3 m². Esta superficie relacionada con el número medio de personas por vivienda, arroja un resultado de 25,37 m² por habitante. Es importante precisar que este espacio incluye toda la superficie útil de la vivienda: la destinada a dormitorios, pasillos, vestíbulos, cuartos de baño y otros espacios que no tienen la consideración de habitación.

El domicilio habitual de los españoles, comparado con el de los países de nuestro entorno, es de los que presenta más problemas de espacio. Según el Panel de Hogares de la Unión Europea, los hogares españoles junto con los griegos y los portugueses manifiestan tener problemas de espacio en una proporción muy superior al resto de países (Tabla 4.1). Aunque este es un indicador de percepción que no permite comparar la superficie de las viviendas, ilustra la situación española respecto a la europea. Además los resultados son coherentes con que España, por una parte, es el país de la UE con el porcentaje más alto de residencias principales en edificios de más de 10 viviendas.

⁴⁴ Por este concepto el INE entiende: *“la superficie medida en el interior de los muros exteriores de la vivienda, no comprendiendo los sótanos y buhardillas no habitables. Deberá incluirse dentro de la superficie de la vivienda el 50 por cien de la superficie si ésta está cubierta y no cerrada y el 100 por cien de dicha superficie si se halla cerrada”* [INE, 1992: 22].

⁴⁵ Este indicador, construido a partir del fichero provincial de microdatos del Censo de Viviendas, se ha calculado suponiendo que la superficie media de las viviendas es el valor medio de los intervalos utilizados por el INE. Para el intervalo abierto, “181 y más m²”, se ha supuesto que la superficie media es de 195 m². Es decir, se ha considerado que, al igual que en los demás tramos, la amplitud del intervalo es de 30 m².

Y por otra, también presenta el número medio de personas por hogar más elevado, una persona más que en la media de la UE.

Tabla 4.1. Porcentaje de hogares que manifiestan tener problemas de espacio en la vivienda principal. Países de la Unión Europea, 1995-1997

País	Porcentaje	País	Porcentaje
Alemania	19,8	Grecia	29,6
Austria	18,1	Irlanda	18,7
Bélgica	17,1	Italia	20,8
Dinamarca	18,0	Luxemburgo	12,1
España	28,8	Portugal	33,3
Finlandia	19,0	Reino Unido	25,5
Francia	15,5	Total	22,6

Fuente: Elaboración propia a partir de Panel de Hogares de la Unión Europea, EUROSTAT ciclos 1995, 1996 y 1997.

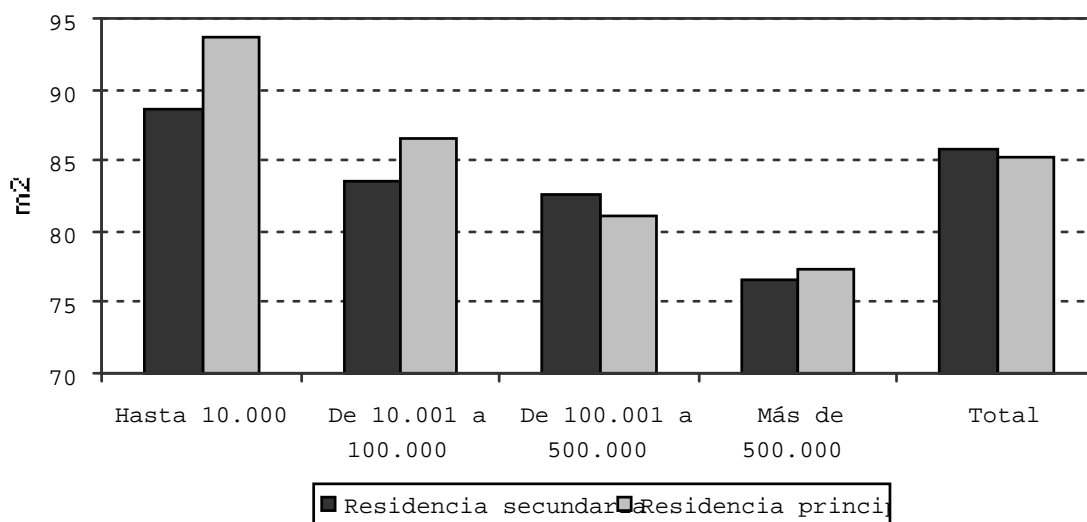
Por lo que respecta a la residencia secundaria, la superficie media útil es prácticamente la misma que la de la residencia principal, 85,7 m². Por desgracia en este caso no disponemos de elementos para poder comparar con los países de la UE. Si ya es difícil comparar la importancia relativa de la residencia secundaria porque la definición engloba realidades muy diferentes en cada país, en las características interiores lo es todavía más.

Territorialmente, como puede apreciarse en el Gráfico 4.1 la superficie media de las dos viviendas tampoco presenta grandes diferencias. En los municipios de menos de 100.000 habitantes la residencia principal suele ser más amplia que la secundaria, y en los que sobrepasan dicha cifra se produce la situación contraria: la residencia secundaria es más amplia que la principal. Pero las diferencias son poco significativas.

Estos primeros resultados podrían conducirnos a pensar que la residencia secundaria no supone una mejora de la superficie respecto a la principal. No obstante, la distribución de las residencias secundarias y la de los usuarios de tales viviendas, como habrá ocasión de comprobar más adelante, es diametralmente opuesta. Mientras que más de la

mitad de las viviendas de este tipo están localizadas en los municipios de hasta 10.000 habitantes, una proporción similar de familias que disponen de una residencia secundaria reside habitualmente en municipios que sobrepasan los 100.000 habitantes. Dicho de otro modo, el domicilio habitual tiene en torno a los 80 m² y la residencia secundaria casi 90 m².

Gráfico 4.1. Superficie media (en m²) de las viviendas ocupadas según el tamaño de municipio (en habitantes). España 1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

La distribución de ambas viviendas según la superficie también es bastante similar. El 18,1% de las residencias principales tienen una superficie inferior a los 60 m², el 48,4% entre 61 y 90 m² y el 35,4% restante sobrepasa los 90 m². La distribución de las residencias secundarias es el 20,3%, 44,3% y 35,4% respectivamente. En suma, en ambos casos el grueso del parque, dos de cada tres viviendas, se encuentran entre los 60 y 120 m².

A escala municipal, como puede apreciarse en Tabla 4.2 y Tabla 4.3, la distribución tampoco presenta grandes diferencias. La más destacada es que, salvo en los municipios

de 10.001 hasta 100.000 habitantes, en todas las agrupaciones contempladas el peso relativo de las viviendas más pequeñas es más elevado en el parque de residencias principales que en el de secundarias.

Este rasgo diferencial de los municipios de entre 10.001 y 100.000 habitantes está relacionado con el hecho de que buena parte de los grandes centros turísticos litorales se encuentra en esta franja de población. Destacan especialmente los grandes municipios turísticos de la Costra del Sol (Marbella, Torremolinos, Fuengirola), de la Costa Brava (Lloret, Blanes) o de la Costa Levantina (Benidorm) entre otros. En total el 35,1% de las residencias secundarias están localizadas en los municipios de este tamaño de población.

Tabla 4.2. Distribución relativa de las residencias secundarias según la superficie y el tamaño de municipio. España 1991

Tamaño de municipio (en habitantes)	Hasta 60 m ²	61-90 m ²	91-120 m ²	121-150 m ²	151 y más m ²	Total
Hasta 10.000	17,6	42,5	27,2	6,6	6,1	100
De 10.001 a 100.000	22,8	45,2	21,1	5,7	5,2	100
De 100.001 a 500.000	19,1	51,6	20,6	4,7	4,0	100
Más de 500.000	32,5	43,3	15,8	4,2	4,3	100
Total	20,3	44,3	23,9	6,0	5,5	100

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

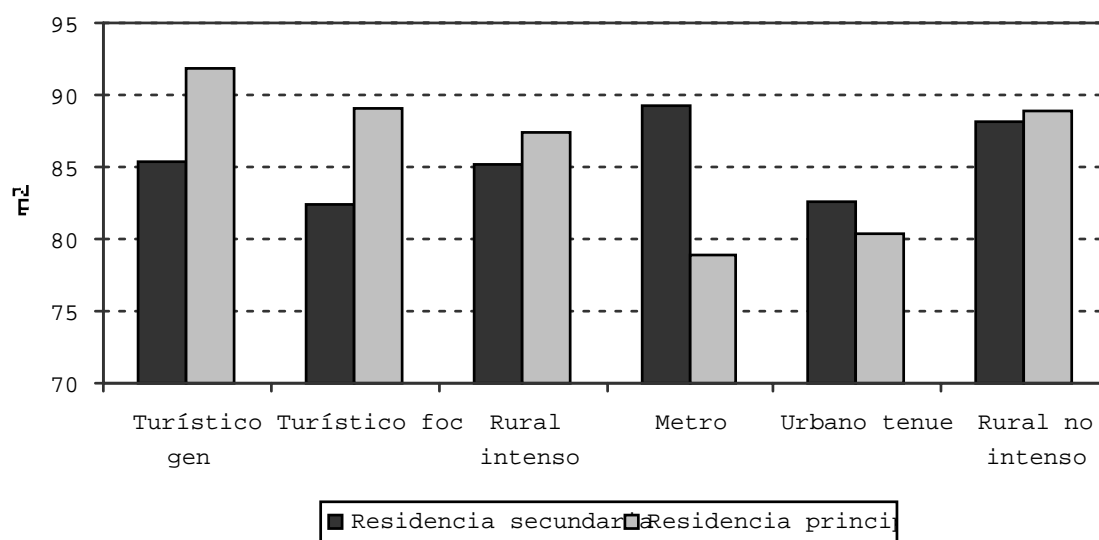
Tabla 4.3. Distribución relativa de las residencias principales según la superficie y el tamaño de municipio. España 1991

Tamaño de municipio (en habitantes)	Hasta 60 m ²	61-90 m ²	91-120 m ²	121-150 m ²	151 y más m ²	Total
Hasta 10.000	13,7	40,5	29,2	8,4	8,2	100
De 10.001 a 100.000	15,0	50,8	23,2	5,9	5,0	100
De 100.001 a 500.000	18,2	55,5	18,7	4,4	3,2	100
Más de 500.000	28,7	46,6	16,1	4,6	4,0	100
Total	18,1	48,4	22,3	5,9	5,2	100

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Por lo que se refiere a los tipos provinciales, las residencias secundarias más amplias están localizadas en las provincias de tipo Metropolitano, 89,3 m², y las más pequeñas en el Urbano tenue y Turístico focalizado, en torno a los 82,5 m² de promedio respectivamente (Gráfico 4.2).

Gráfico 4.2. Superficie media (en m²) de las viviendas ocupadas. Tipología provincial 1991.



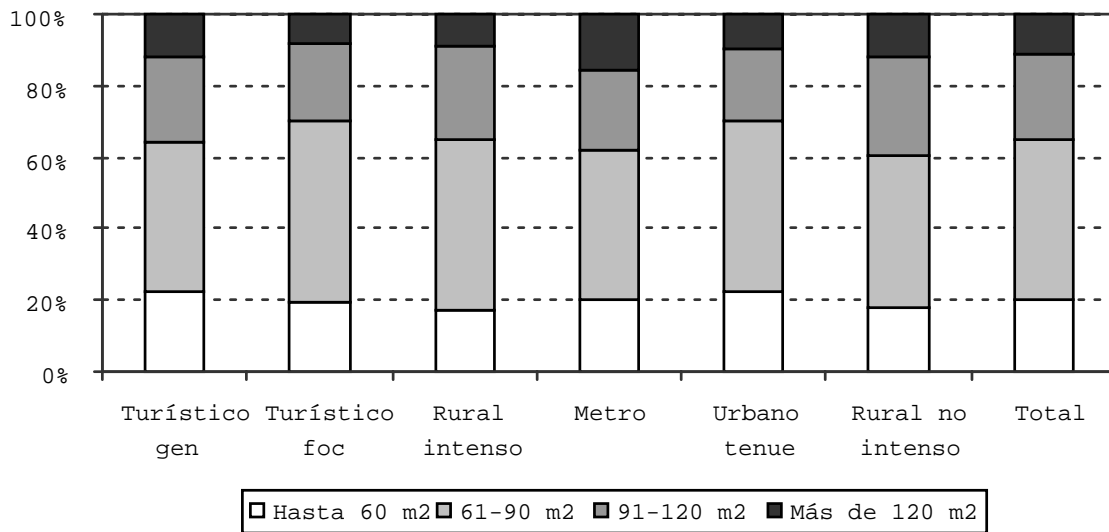
Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Llama poderosamente la atención que las residencias secundarias más amplias sean las de las provincias de tipo Metropolitano (Madrid y Barcelona) seguidas de las de tipo Turístico generalizado. Más aún si, como se vio en el capítulo anterior, en estos ámbitos la residencia secundaria predominante es la de bloques de pisos en altura. Como muestra el Gráfico 4.3, ello es debido a que en estos dos tipos de provincias, a diferencia del resto, la gran importancia relativa de las residencias secundarias de menos 60 m² es contrarrestada con un elevado porcentaje de las que sobrepasan los 120 m².

Volviendo al Gráfico 4.2 las diferencias más relevantes de tamaño entre una y otra vivienda se observan en las provincias de tipo Metropolitano y Urbano tenue. En las primeras, la residencia secundaria por término medio es 11 m² más amplia que la

principal. Y en las segundas, aunque más modesta, 2,5 m², la diferencia también es significativa.

Gráfico 4.3. Distribución relativa de las residencias secundarias según la superficie. Tipología provincial 1991.

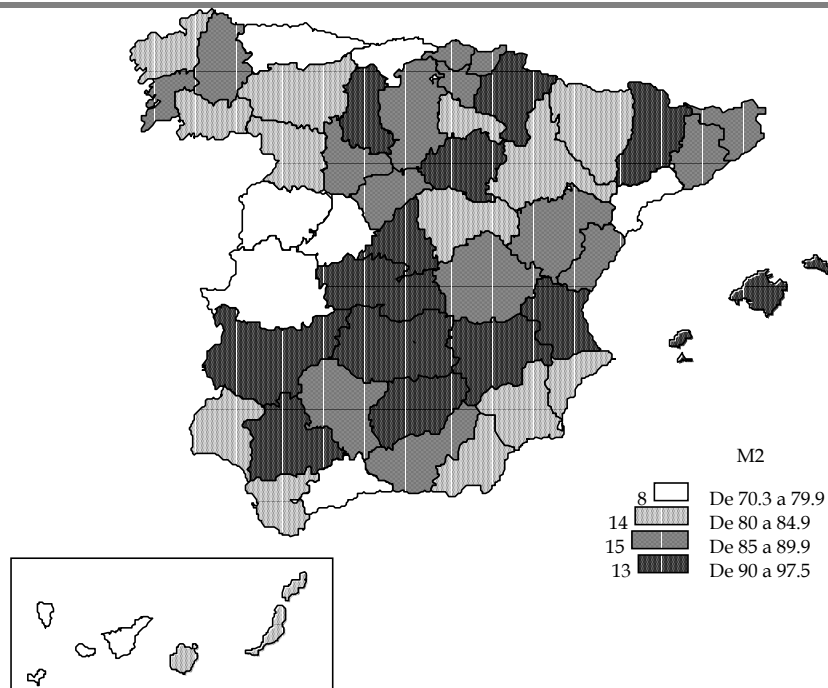


Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

No obstante, hay que tener en cuenta que no todas las familias que disponen de una residencia secundaria la tienen en la misma provincia o en las del mismo tipo, sobre todo las que habitan en las áreas metropolitanas que, como habrá ocasión de ver en la tercera parte de la tesis, son las que la tienen más lejos de su domicilio habitual.

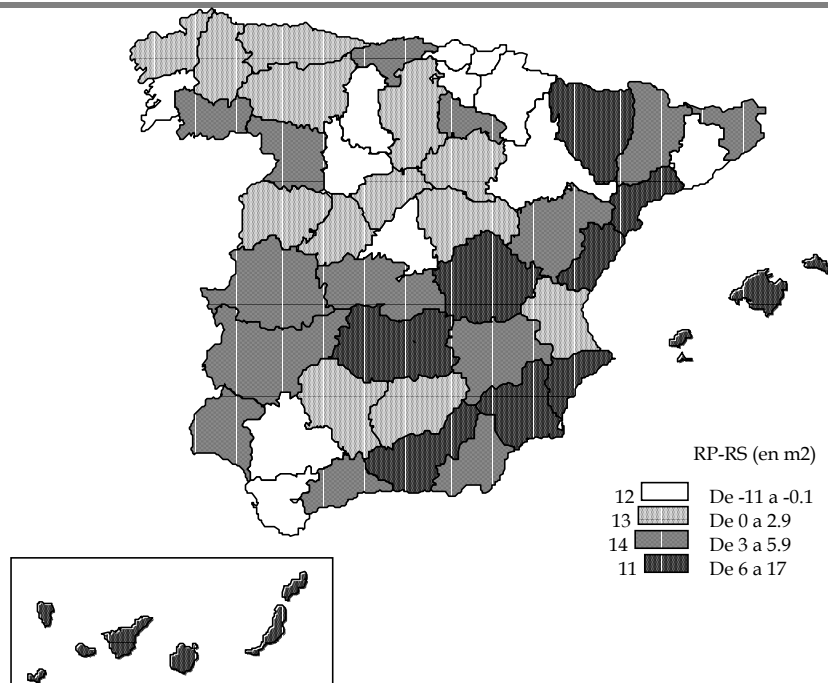
A escala provincial, como puede apreciarse en el Mapa 4.1, en líneas generales, la superficie media de la residencia secundaria está en consonancia con el modelo de ocupación predominante, aunque con excepciones relevantes como Valencia o las Illes Balears. Es decir, las residencias secundarias de las provincias litorales, donde abundan las de bloques de pisos en altura, por término medio son más pequeñas que las de las provincias del interior donde predominan las viviendas horizontales.

Mapa 4.1. Superficie media de la residencia secundaria (en m²). España 1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Mapa 4.2. Diferencia entre la superficie media (en m²) de la residencia principal y la secundaria. España 1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Por último, cabe destacar que en la mayoría de las provincias la residencia principal por término medio es más amplia que la secundaria. La mayor disparidad entre una y otra vivienda se produce en las grandes provincias turísticas y en especial en Sta. Cruz de Tenerife, Murcia, Tarragona, Alicante, Las Palmas, Castellón y las Illes Balears (Mapa 4.2). Sin embargo, y este es un aspecto relevante, en una quincena de provincias sucede todo lo contrario: la residencia secundaria es más amplia que la principal. Entre estas provincias figuran buena parte los grandes centros urbanos que tienen las residencias principales más pequeñas: Madrid, Barcelona, Vizcaya, Sevilla y Zaragoza entre otras.

Por otra parte, si se analiza la evolución del tamaño de las viviendas en el periodo intercensal 1981-1991 se comprueba que los dos tipos de residencias experimentan una sensible mejora. La Tabla 4.4 muestra que en 1991 por término medio la residencia principal y la secundaria son 2,3 m² y 1,7 m² respectivamente más grandes que diez años atrás.

Tabla 4.4. Superficie media (en m²) de la residencia secundaria según el tamaño de municipio. España 1981-1991

Residencia secundaria		Residencia principal		Variación 1991-81	
1981	1991	1981	1991	RS	RP
84,0	85,7	83,3	85,6	1,7	2,3

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Esta similitud parece resultar de un proceso previo de convergencia. En 1981 la diferencia de superficie a favor de la residencia secundaria era algo mayor, pero durante la década de los ochenta la superficie útil de la residencia principal aumenta más rápidamente que la de la secundaria.

A escala territorial⁴⁶, en cinco de los seis tipos provinciales la superficie media de las viviendas evoluciona en el mismo sentido (Tabla 4.5). La excepción es el tipo Turístico focalizado que, consecuencia del importante desarrollo turístico de buena parte de las provincias que forman parte de este tipo, registra una reducción de la superficie media de 1,3 m². Disminución que en algunas provincias como Almería, Huelva, La Rioja y Murcia es todavía mayor (Tabla en anexo 30). En cambio, la superficie media de la residencia principal prácticamente no varía.

Tabla 4.5. Evolución de la superficie media (en m²) de las viviendas ocupadas. Tipología provincial 1981-1991

Tipos	Residencia secundaria		Residencia principal		Variación 1981-81	
	1981	1991	1981	1991	RS	RP
Turístico generalizado	84,3	85,4	91,1	91,9	1,1	0,8
Turístico focalizado	83,7	82,5	89,2	89,1	-1,3	0,1
Rural intenso	81,3	85,2	84,4	87,5	3,9	3,1
Metropolitano	87,3	89,3	75,7	78,9	2,0	3,3
Urbano tenue	81,8	82,6	77,8	80,4	0,7	2,6
Rural no intenso	84,0	88,1	86,5	88,9	4,1	2,4
Total	84,0	85,7	83,3	85,6	1,7	2,3

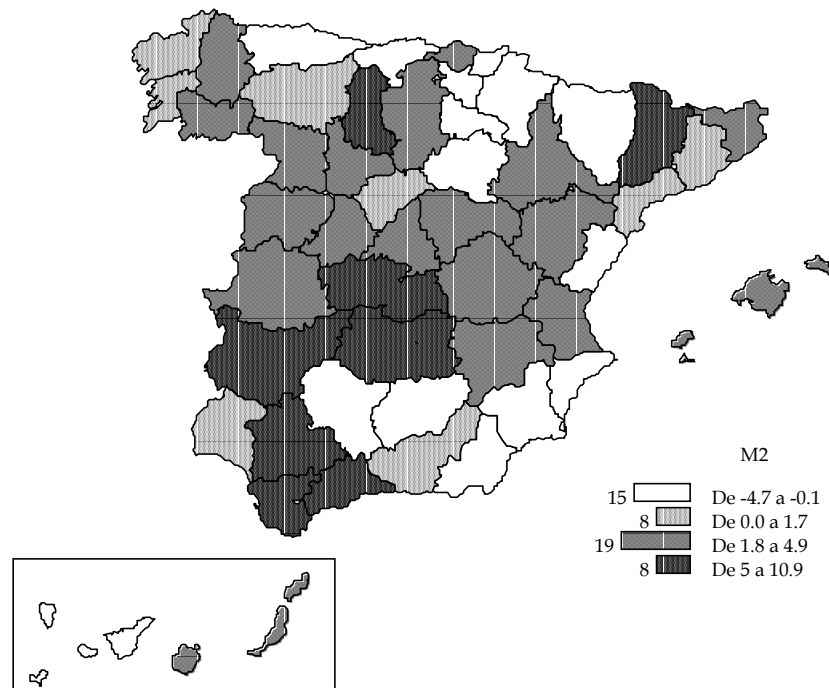
Fuente: Censo de Viviendas de 1981 y 1991, INE.

Además de las cuatro provincias citadas, la superficie de la residencia secundaria también experimenta un descenso en otras nueve provincias, entre las cuales destacan: Alicante, Castellón y las provincias vascas. Aunque, como puede observarse en el Mapa 4.3 en la mayoría de las provincias, treinta y cinco sobre cincuenta, la tónica dominante es la contraria, sobre todo en las del interior donde predominan las residencias

⁴⁶ No se ha incluido el análisis según el tamaño de municipio porque los resultados no son coherentes con la evolución de la superficie media según el año de construcción del Censo de Viviendas de 1991, que se

secundarias univivienda. Pero en el litoral también hay excepciones significativas como el aumento de 5,8 m² por término medio que experimentan las residencias secundarias de la provincia de Málaga.

Mapa 4.3. Variación de la superficie media (en m²) de la residencia secundaria. España 1981-1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

En definitiva, en el periodo intercensal 1981-1991 la residencia secundaria no sólo se expande de forma extraordinaria en todas las provincias sino que, además, en la mayoría de ellas las nuevas residencias son más amplias que las existentes. Esta ampliación de la superficie, como se verá como más detalle a continuación, es en buena parte, producto del progresivo rejuvenecimiento del parque.

verá más adelante. Lo que, por otra parte, confirma las dudas sobre la fiabilidad de la variable tamaño de municipio que señalaban en el capítulo anterior.

4.1.2. Rejuvenecimiento y mejora de la superficie residencial

Un elemento que guarda estrecha relación con la superficie de las viviendas es el año de construcción del edificio, variable que, como ya se señaló, no debe interpretarse en su literalidad.

La relación entre la superficie y la edad de las viviendas es un buen indicador de la evolución del modelo residencial español en la segunda mitad del siglo XX. A grandes rasgos en esta evolución se distinguen dos etapas. La primera, entre los años cincuenta y los setenta, corresponde a un periodo productivista, en el que, para atender a las graves necesidades de vivienda derivadas de los fuertes procesos emigratorios, se realizaron construcciones masivas en grandes bloques, con densidades elevadas y, muchas veces, sin los controles indispensables de edificación [Cortés Alcalá, 1995].

El resultado de este proceso es una disminución de la superficie de las viviendas. En este sentido, los resultados de la Tabla 4.6 y Tabla 4.7 muestran que, tanto las residencias secundarias como las principales, construidas entre 1951 y 1970 son por término medio más pequeñas que las construidas antes de 1950.

A escala municipal, excepto en las grandes ciudades, donde las viviendas anteriores a 1950 ya eran muy pequeñas, la reducción del tamaño medio es generalizada.

En la segunda etapa, entre los años setenta y ochenta, se invierte la tendencia de las dos décadas anteriores. Este cambio coincide con el aumento de la construcción de residencias secundarias y turísticas asociado al surgimiento de miles de urbanizaciones en toda España. El número de residencias secundarias pasa de poco menos de 800.000 unidades en 1970 a las casi 2.925.000 de 1991. Asimismo se produce una transformación de las pautas de consumo y una revalorización de la superficie de las viviendas que territorialmente las afecta de forma desigual.

Tabla 4.6. Superficie media (en m²) de la residencia secundaria según el año de construcción del edificio y el tamaño de municipio. España 1991

Tamaño de municipio (en habitantes)	Antes 1950	1951-60	1961-70	1971-80	1981-91	Total
Hasta 10.000	86,8	85,1	85,5	90,1	91,7	88,6
De 10.001 a 100.000	84,5	81,0	77,9	85,0	85,5	83,5
De 100.001 a 500.000	85,0	77,7	76,7	85,2	87,6	82,6
Más de 500.000	70,3	74,1	73,3	81,4	87,0	76,5
Total	85,4	82,1	80,2	87,2	88,7	85,7

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Tabla 4.7. Superficie media (en m²) de la residencia principal según el año de construcción del edificio y el tamaño de municipio. España 1991

Tamaño de municipio (en habitantes)	Antes de 1950	1951-60	1961-70	1971-80	1981-91	Total
Hasta 10.000	91,9	88,9	90,8	96,9	99,7	93,8
De 10.001 a 100.000	86,3	79,4	80,4	89,8	93,5	86,6
De 100.001 a 500.000	82,6	74,0	75,8	86,1	87,1	81,0
Más de 500.000	75,0	70,9	72,9	86,5	89,0	77,3
Total	86,3	77,8	78,8	89,5	93,3	85,3

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

En este periodo la superficie de las viviendas crece de forma notable. Así, por ejemplo, las viviendas en edificios construidos entre 1981-1991 que en 1991 son utilizadas como residencia secundaria, por término medio son 8,5 m² más amplias que las que datan del periodo 1960-1971. Pese a su magnitud, este aumento es inferior a los 14,5 m² que crecen como promedio las residencias principales en el mismo periodo.

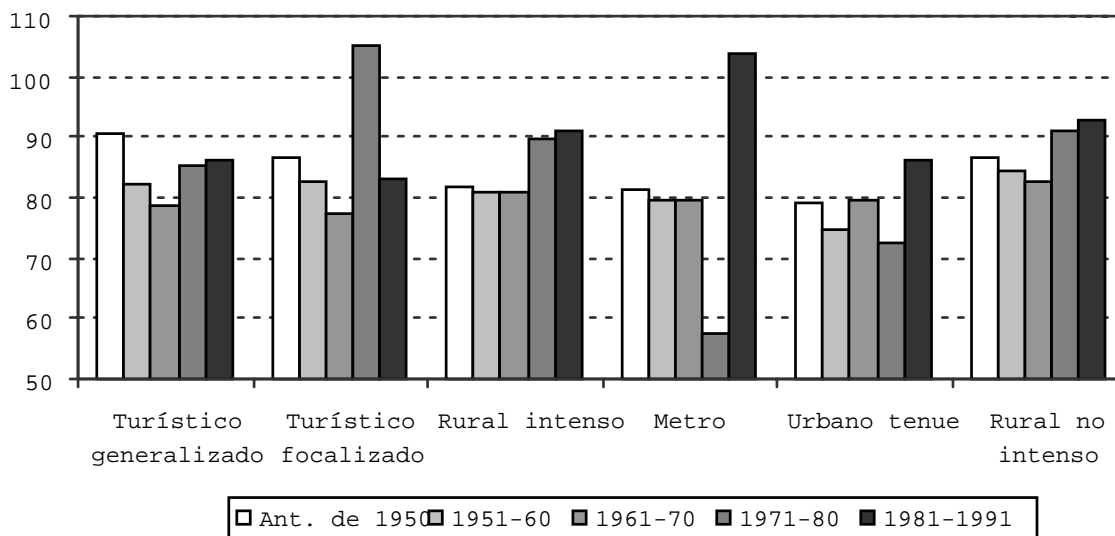
Por otra parte, si se analiza el número de viviendas y el de plantas⁴⁷ según el año de construcción del edificio, se observan una evolución similar a la de la superficie de las viviendas. Tras un crecimiento vertical, especialmente acentuado en los años sesenta (en

⁴⁷ Como ya se indicó, para esta variable falta información para un elevado porcentaje de viviendas.

que tiene lugar el gran crecimiento de las ciudades españolas, producto de los intensos procesos migratorios), en los años setenta y especialmente en los ochenta, aumenta la proporción de edificios de una planta y una vivienda, al tiempo que disminuyen de forma espectacular el peso de los edificios de más de 10 viviendas y más de 4 plantas.

Volviendo a la superficie, la tónica dominante en los diferentes tipos de provincias es la misma que veíamos en las agrupaciones municipales: las residencias secundarias son más amplias cuanto más reciente es su construcción. El Gráfico 4.4, sin embargo, muestra algunas diferencias territoriales interesantes. La más llamativa es que en las décadas de los setenta y ochenta las provincias de tipo Metropolitano y las del Turístico focalizado evolucionan de forma muy diferente al resto.

Gráfico 4.4. Superficie media (en m²) de la residencia secundaria según el año de construcción del edificio. Tipología provincial 1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

En las provincias de tipo Metropolitano la superficie media de la residencia secundaria disminuye en los años setenta para después aumentar en los ochenta. El primer periodo coincide con el "boom" que, en Madrid y especialmente en Barcelona, supone la

proliferación en gran número de residencias secundarias de escasa superficie, generalmente en pequeños terrenos pertenecientes a las clases trabajadoras que reproducen los modelos de las clases medias. Este proceso, más acentuado en Barcelona por el carácter industrial de la provincia, se vio favorecido por la escasa exigencia de calidad en la edificación.

En los años ochenta la tendencia cambia y la superficie media de la residencia secundaria aumenta al igual que en el resto de tipos, salvo en el Turístico focalizado. Lo cual, en cierto modo, corrobora la reducción del tamaño medio de este tipo de vivienda, que ya se señaló en el apartado anterior con los datos de los Censos de 1981 y 1991.

A escala provincial, el análisis de la superficie de la residencia secundaria según el año de construcción es más problemático ya que en muchas provincias en algunos periodos, sobre todo antes de 1980, los resultados carecen de significación estadística por el escaso volumen del parque.

En definitiva, la superficie residencial de las viviendas, tanto secundarias como principales, ha aumentado de forma notable en las dos últimas décadas. Esta mejora como se verá en próximos apartados también se ha extendido a las instalaciones y los equipamientos de las viviendas. Pero antes de adentrarse en el análisis de estos aspectos, se verá si la estructura interna de la residencia secundaria presenta diferencias respecto a la principal.

4.1.3. El número de habitaciones

Un dato complementario al de la superficie de la vivienda es el número de habitaciones, que en cierto modo es indicativo de la estructura interna de las viviendas. En 1991 cada

residencia principal tiene como promedio 5 habitaciones⁴⁸. Si se tiene en cuenta que dicho número engloba cocina, comedor y dormitorios⁴⁹, y que en la inmensa mayoría de viviendas al menos una habitación se destina a cocina y otra a baño, puede afirmarse con rotundidad que el espacio residencial de los españoles es muy reducido y segmentado.

Tabla 4.8. Número medio de habitaciones y superficie media (en m²)* de las viviendas ocupadas según el tamaño de municipio. España 1991

Tamaño de municipio. (en habitantes)	Número medio de habitaciones		Superficie media en m ²	
	R. Secundaria	R. Principal	R. Secundaria	R. Principal
Hasta 10.000	5,0	5,4	17,8	17,3
De 10.001 a 100.000	4,4	5,0	18,9	17,4
De 100.001 a 500.000	4,6	4,8	17,8	16,8
Más de 500.000	4,4	4,7	17,5	16,6
Total	4,7	5,0	18,1	17,1

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

* (superficie de la residencia/ número de habitaciones).

El número habitaciones está estrechamente relacionado con la superficie de la vivienda. En la Tabla 4.8 puede apreciarse que en las ciudades de más de 500.000, donde por término medio las residencias principales son más pequeñas, el número de habitaciones es más reducido. En contraposición, el número de habitaciones es más elevado en los municipios de hasta 10.000 habitantes, donde las viviendas son más amplias. En

⁴⁸ Este indicador, al igual que el de la superficie media, se ha calculado suponiendo que el número medio de habitaciones es el valor central de los intervalos utilizados por el INE. Para el intervalo abierto, 10 y más habitaciones, se ha supuesto que el número medio es de 11 habitaciones.

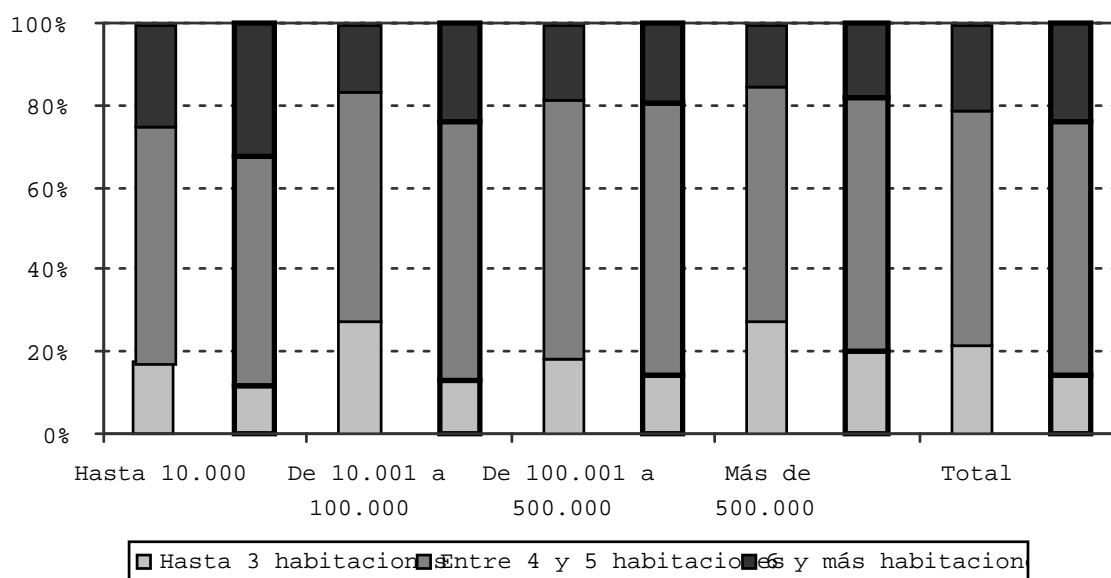
⁴⁹ El Censo de Viviendas, bajo el epígrafe "número de habitaciones", incluye: "... los dormitorios, salas de estar, comedores, salones, despachos, salones de juego, cuartos de sirvientes, cuartos o salas de recibir, o cocinas..." [INE, 1992: 22].

consonancia con esta pauta, las otras dos agrupaciones de municipios presentan valores intermedios.

Por lo que respecta a las residencias secundarias, en 1991 el número medio de habitaciones es muy similar al de las principales, 4,7 habitaciones por vivienda. En torno a este valor medio, entre cuatro y cinco habitaciones, se encuentra más de la mitad del parque, el 57,6%. El resto, el 20,5% tiene seis o más y el 21,9% menos de cuatro habitaciones.

Esta distribución comparada con la de la residencia principal presenta, sin embargo, algunas diferencias:

Gráfico 4.5. Distribución relativa de las residencias secundarias y principales según el número de habitaciones y el tamaño de municipio (en habitantes). España 1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.
Residencia principal: barras con líneas más gruesas

1. Las viviendas con menos habitaciones son algo más frecuentes en el parque de residencias secundarias que en el de principales. Mientras que entre las

primeras el 79,5% tienen menos de seis habitaciones, el porcentaje en la residencia principal es del 76,2% (Gráfico 4.5).

2. Esta misma pauta se observa en los cuatro tamaños de municipios contemplados. Dicho de otro modo, las residencias principales son más dispares que las secundarias.

En cuanto a los tipos provinciales, el número medio de habitaciones de las dos viviendas es muy similar. Por término medio las diferencias son inferiores a una habitación en los seis tipos (Tabla 4.9). Las provincias con más habitaciones son las de tipo Rural intenso (5,2 las residencias secundarias y 5,4 las principales) y las que menos las de tipo Turístico focalizado (4,3 y 4,9 respectivamente).

Tabla 4.9. Número medio de habitaciones y superficie media (en m²)* de las viviendas ocupadas. Tipología provincial 1991

Tipos	Número medio de habitaciones		Superficie media en m ²	
	R. Secundaria	R. Principal	R. Secundaria	R. Principal
Turístico gen.	4,3	4,9	19,7	18,7
Turístico focalizado	4,8	5,3	17,3	16,8
Rural intenso	5,2	5,4	16,3	16,2
Metropolitano	4,9	4,6	18,2	16,8
Urbano tenue	4,9	5,0	16,7	15,9
Rural no intenso	5,0	5,2	17,7	17,2
Total	4,7	5,0	18,2	17,1

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

* (superficie de la residencia/ número de habitaciones)

A escala provincial, el número de habitaciones de las viviendas presenta mayores contrastes (Tabla en anexo 31 y Tabla en anexo 32). Las diferencias más relevantes entre unas y otras viviendas se producen en una decena de provincias de marcado carácter turístico-residencial (Santa Cruz de Tenerife, Huesca, Alicante, Girona, Málaga, Murcia, Almería, Tarragona, Las Palmas de Gran Canaria y las Illes Balears). No obstante,

excepto en las dos provincias canarias, estas diferencias en modo alguno significan que estemos ante dos tipos viviendas con una estructura interna muy dispar.

En las dos provincias canarias, a diferencia del resto en que los dos tipos de viviendas tienen por término medio más de cuatro habitaciones, las residencias secundarias presentan valores inferiores a dicha cifra, 3,2 habitaciones en Santa Cruz de Tenerife y 3,7 en Las Palmas de Gran Canaria. Sin embargo, si estos valores se relacionan con la superficie, las provincias que tienen un parque de residencias secundarias con habitaciones más amplias son las dos canarias. Es decir, tienen menos habitaciones pero son más amplias.

Estas diferencias han de relacionarse con el hecho de que el archipiélago canario cuenta con uno de los parques de residencias secundarias de más reciente construcción y con el dominio de los apartamentos de playa. Pero también con que la tipología de las viviendas va cambiando paulatinamente por diversos motivos. Entre ellos uno de los más importantes es la reducción del tamaño de los hogares. En este sentido, la peculiaridad de las residencias secundarias canarias podría estar relacionada con la numerosa presencia de usuarios de este tipo de viviendas procedentes del norte de Europa, donde estas transformaciones se inician antes que en España.

Por último, el INE distingue aquellas habitaciones que están destinadas a usos profesionales. En 1991 tan sólo el 0,4% de las residencias secundarias frente al 2% de las principales destina alguna de sus habitaciones a tales usos.

En definitiva, la residencia secundaria presenta una estructura interna similar a la principal. Por término medio y salvo alguna excepción, los dos tipos de vivienda prácticamente tienen la misma superficie y el mismo número de habitaciones. A continuación se verá si al menos las instalaciones y equipamientos son elementos que sí diferencian las residencias secundarias de las principales.

4.2. INSTALACIONES Y SERVICIOS

4.2.1. Elementos básicos de habitabilidad

Otro aspecto indicativo de las características de las viviendas son las instalaciones y los servicios. Entre ellos, cabe destacar especialmente los mínimos que permiten considerar que una vivienda reúne las condiciones para ser habitada. ¿Cuáles son tales condiciones mínimas de habitabilidad? Aquí, se asimilarán a las preceptivas para las viviendas que se construyen actualmente y de las cuales el Censo de Viviendas de 1991 proporciona información: instalación eléctrica, instalación de agua corriente, instalación de servicios sanitarios y de evacuación de aguas residuales y cocina.

La inmensa mayoría de las residencias secundarias españolas en 1991 disponen de las instalaciones mínimas de habitabilidad. Salvo el baño o ducha, instalación de la cual carece un 8% de tales viviendas, la práctica totalidad (más del 95%) tienen instalación eléctrica, agua corriente y una de las habitaciones es usada como cocina. Por lo general, como puede apreciarse en la Tabla 4.10, la presencia de estas instalaciones es tanto más frecuente cuanto mayor es el municipio en el que está emplazada la residencia secundaria.

Tabla 4.10. Porcentaje de residencias secundarias con instalaciones básicas según el tamaño de municipio. España 1991

Tamaño de municipio (en habitantes)	Cocina	Electricidad	Agua corriente*	Retrete*	Baño o ducha
Hasta 10.000.	98,4	95,7	97,1	93,7	88,5
De 10.001 a 100.000.	98,7	96,4	97,4	97,5	94,7
De 100.001 a 500.000	99,2	97,9	99,1	98,8	97,4
Más de 500.000	99,0	98,7	99,5	99,2	98,1
Total	98,6	96,3	97,5	95,8	92,0

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

* No incluye una pequeña parte que disponen de agua corriente y retrete en el exterior de la vivienda, el 0,3% y 1,4% del total respectivamente.

Pese a todo, estos resultados comparados con los de la residencia principal de la Tabla 4.11, muestran que la residencia secundaria está peor dotada. Y lo está en los cuatro tamaños de municipio contemplados.

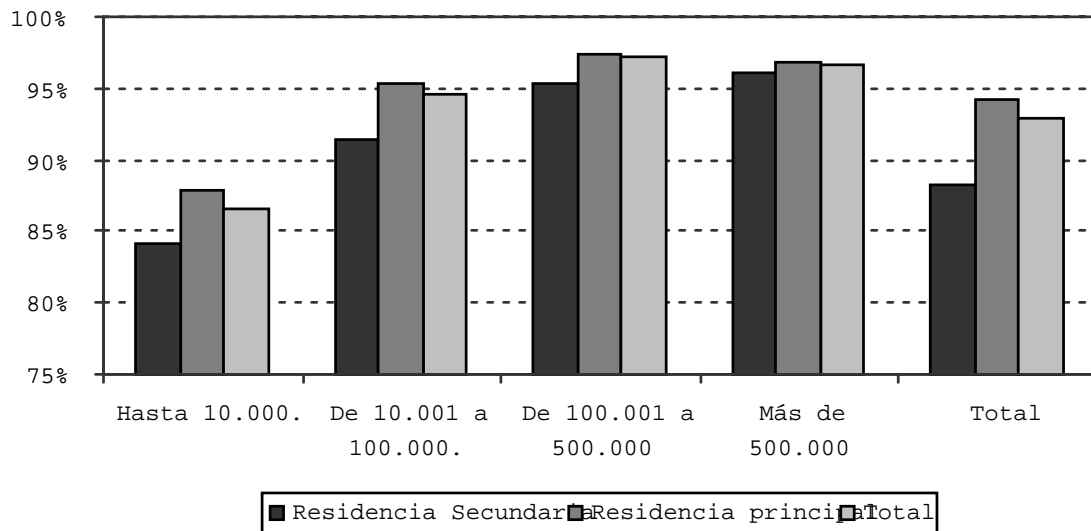
Tabla 4.11. Porcentaje de residencias principales con instalaciones básicas según el tamaño de municipio. España 1991

Tamaño de municipio (en habitantes)	Cocina	Electricidad	Agua corriente*	Retrete*	Baño o ducha
Hasta 10.000.	99,2	99,3	98,6	93,3	90,1
De 10.001 a 100.000.	99,4	99,7	99,4	97,9	96,5
De 100.001 a 500.000	99,5	99,9	99,7	98,9	98,3
Más de 500.000	99,5	99,9	99,8	99,0	97,5
Total	99,4	99,7	99,4	97,2	95,5

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

* No incluye una pequeña parte que disponen de agua corriente y retrete en el exterior de la vivienda, el 0,2% y 1,3% del total respectivamente.

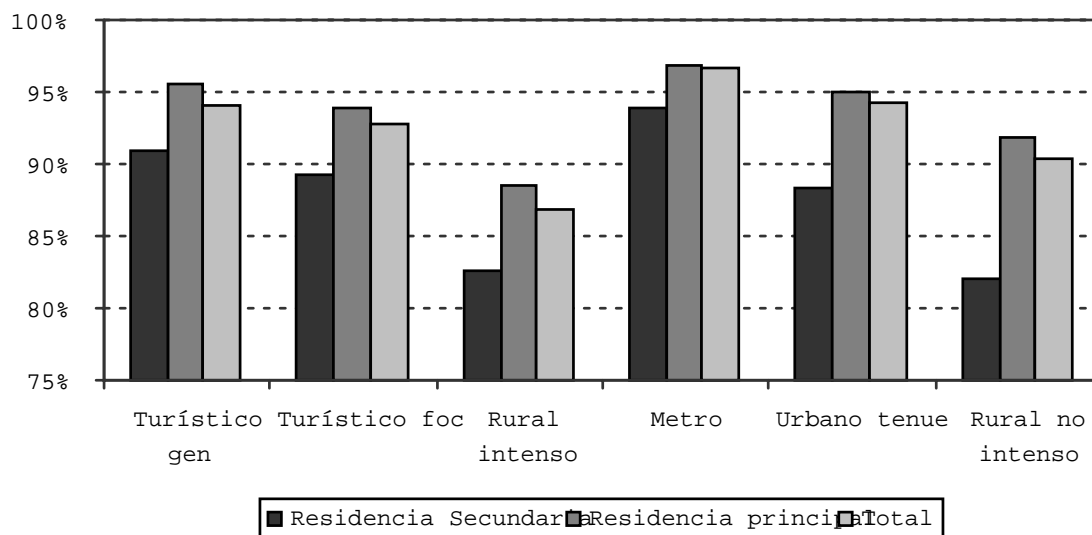
Gráfico 4.6. Porcentaje de viviendas ocupadas que reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad según el tamaño de municipio (en habitantes). España 1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Para que una vivienda pueda ser considerada habitable ha de disponer simultáneamente las cinco instalaciones citadas anteriormente, en 1991 estos mínimos de habitabilidad están presentes en el 88,3% de las residencias secundarias españolas y en el 94,2% de las principales (Gráfico 4.6). Dicho de otro modo, la proporción de viviendas que no cumple estos requisitos mínimos es el doble en el parque de residencias secundarias que en el de principales, 11,7% frente la 5,8%.

Gráfico 4.7. Porcentaje de viviendas ocupadas que reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad. Tipología provincial, 1991.



Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Pero además, si se tiene en cuenta que la mayor parte de las familias que disponen de una residencia secundaria habitan en las grandes ciudades y que tal vivienda suele estar localizada en los municipios más pequeños, las carencias de la residencia secundaria respecto a la principal son manifiestas. Así, por ejemplo, en las ciudades de más de 100.000 habitantes el 4% del total de residencias principales no cumplen los requisitos mínimos de habitabilidad. En cambio, en los municipios de hasta 10.000 habitantes el

16% del total de residencias secundarias no reúnen las condiciones imprescindibles para ser habitadas.

En los diferentes tipos provinciales se observan las mismas pautas (Gráfico 4.7). Por un lado, el porcentaje de residencias principales que reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad es superior al de secundarias en todos los tipos. Y por otro, las viviendas menos habitables, tanto secundarias como principales, son más frecuentes en los tipos más rurales.

Si pasamos al nivel de las provincias, centrándonos sólo en la residencia secundaria los contrastes lógicamente son mayores (Mapa 4.4). De las cincuenta provincias trece registran un porcentaje de residencias secundarias habitables inferior al 83,3% del conjunto de España. Entre ellas destacan: Badajoz, Cáceres, Córdoba y Albacete con valores inferiores al 75%. Todas estas provincias tienen en común que están situadas en el interior de la península, relativamente alejadas de los grandes centros urbanos.

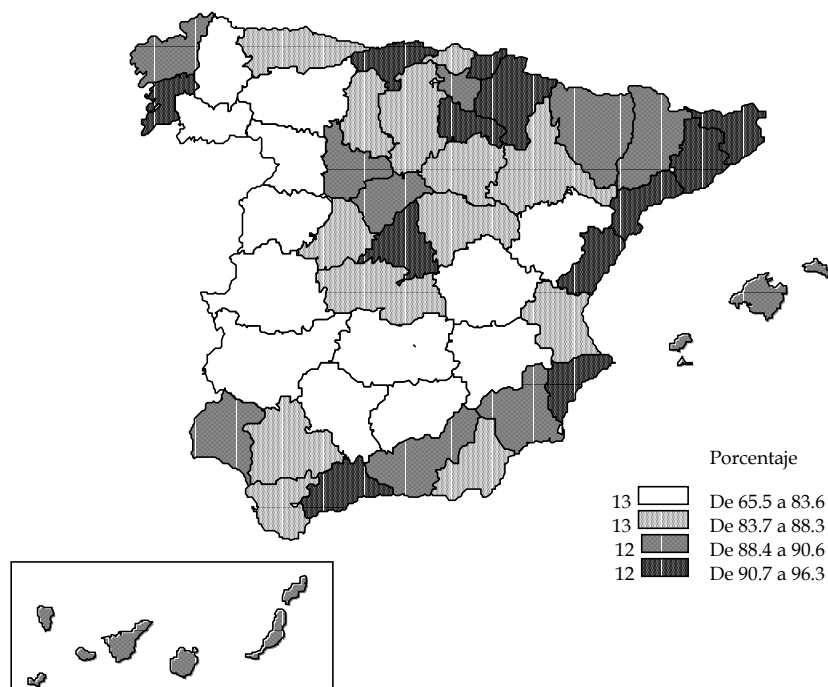
En las treinta y siete provincias restantes la proporción de residencias secundarias que cumplen con los mínimos de habitabilidad es superior al promedio español. Los valores más elevados, por encima del 90%, los registran las provincias más pobladas (Madrid y Barcelona) y buena parte de las grandes provincias turísticas del litoral (Girona, Tarragona, Castellón, Alicante y Málaga en el Mediterráneo; y Cantabria y Guipúzcoa en el Cantábrico).

En suma, aunque algunas provincias tienen un amplio margen de mejora, puede decirse que en la mayoría de ellas las condiciones de habitabilidad de las residencias secundarias son satisfactorias.

Por otra parte, estos resultados comparados con los del Censo de Viviendas de 1981 muestran que además se ha producido una mejora notable en los dos tipos de

vivienda⁵⁰. Por ejemplo, en 1991 el porcentaje de residencias secundarias con instalación de agua corriente⁵¹ es seis puntos mayor que el de 1981, y con ducha catorce. Buena parte de esta mejora cabe atribuirla al rejuvenecimiento progresivo del parque de viviendas. Pero también, como se ve a continuación, a la extensión paulatina de los mínimos de habitabilidad a las viviendas más antiguas.

Mapa 4.4. Porcentaje de residencias secundarias que reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad. España 1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

⁵⁰ Los mínimos de habitabilidad en su conjunto no pueden compararse con los del Censo de Viviendas de 1981

⁵¹ No incluye una pequeña proporción de residencia, el 1,5% en 1981 y el 0,18% en 1991 con instalación de agua corriente en el edificio, pero no en el interior de la vivienda.

Según el Censo de Viviendas en 1991, el 69,5% de las residencias secundarias en edificios construidos antes de 1950 reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad. Este porcentaje se eleva hasta el 85,5% entre las que datan de los años cincuenta. Y a partir de entonces, cuando estos mínimos se generalizan a todas las viviendas de nueva construcción, los valores sobrepasan el 90%, hasta alcanzar el máximo, el 94,1% de las residencias secundarias construidas en los años ochenta.

A escala territorial, esta misma evolución se observa en las cuatro agrupaciones de municipios contempladas (Tabla 4.12).

Tabla 4.12. Porcentaje de residencias secundarias que reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad según el año de construcción del edificio y el tamaño de municipio. España 1991

Tamaño de municipio (en habitantes)	Ant. 1950	1951-60	1961-70	1971-80	1981-91
Hasta 10.000.	67,5	81,3	89,6	92,4	92,5
De 10.001 a 100.000.	67,3	85,8	94,4	94,5	95,2
De 100.001 a 500.000	83,0	94,1	97,4	97,2	97,2
Más de 500.000	90,9	96,6	97,6	97,8	97,7
Total	69,5	85,5	93,3	94,0	94,1

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Tabla 4.13. Porcentaje de residencias principales que reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad según el año de construcción del edificio y el tamaño de municipio. España 1991

Tamaño de municipio (en habitantes)	Ant. 1950	1951-60	1961-70	1971-80	1981-91
Hasta 10.000.	77,6	88,5	93,7	96,0	96,3
De 10.001 a 100.000.	84,1	94,7	97,9	98,7	98,7
De 100.001 a 500.000	88,6	96,9	98,7	99,2	99,1
Más de 500.000	87,9	98,2	99,1	99,4	99,2
Total	82,5	94,9	97,8	98,5	98,2

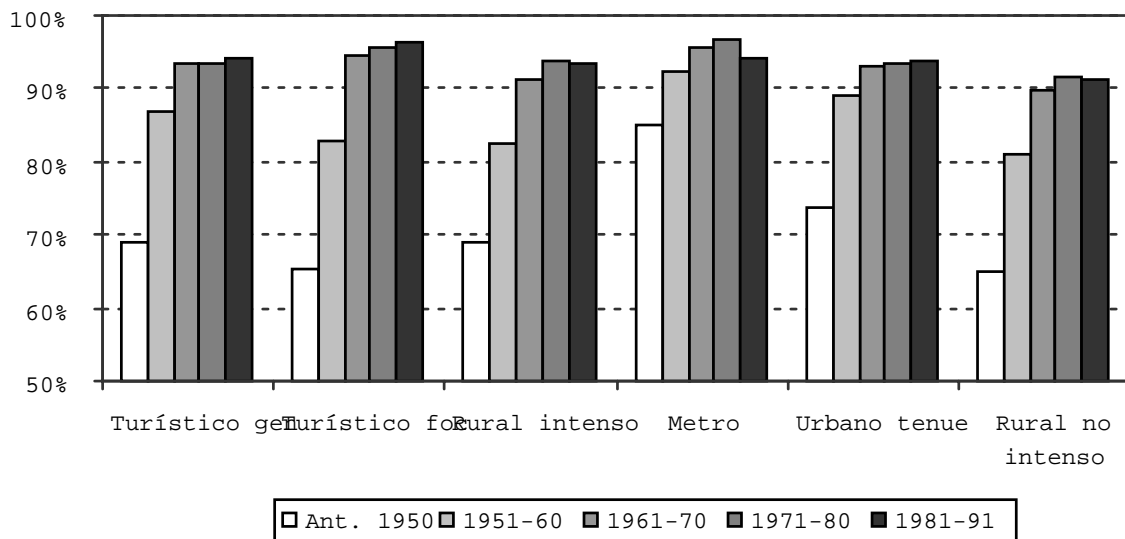
Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Por lo que respecta a la residencia principal, en líneas generales la tendencia es la misma que en la secundaria pero con valores más elevados (Tabla 4.13). Así pues, en los dos

tipos de viviendas la dotación de instalaciones y servicios mínimos está estrechamente relacionada con la edad de las viviendas: cuanto más reciente es la construcción mejor es la dotación.

Esta misma pauta también se observa para la residencia secundaria en los diferentes tipos provinciales. Los resultados del Gráfico 4.8, al igual que los de las dos tablas anteriores, muestran que las condiciones mínimas de habitabilidad son más elevados en tipos provinciales más poblados.

Gráfico 4.8. Porcentaje de residencias secundarias que reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad según el año de construcción del edificio. Tipología provincial 1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

En definitiva, las instalaciones de las viviendas han experimentado una mejora substancial en los últimos tiempos. La conclusión fundamental que se puede extraer es que en 1991 la residencia secundaria española, aunque peor dotada que la principal, cumple ampliamente las condiciones mínimas de habitabilidad.

Cubiertos estos mínimos, las viviendas se diferencian entre sí por la posesión de otro tipo de elementos como los indicativos de confort, tema que se trata a continuación.

4.2.2. Instalaciones de confort

Si bien la mayoría de las viviendas españolas, tanto secundarias como principales, disponen de las instalaciones mínimas de habitabilidad, la presencia de instalaciones de confort es escasa en ambas viviendas.

Por lo que respecta a la residencia secundaria, en 1991 la mayoría disponen de agua caliente, exactamente el 81,8%. Sin embargo, pese a la magnitud de la cifra, no puede considerarse una situación satisfactoria que una de cada cinco residencias secundarias no dispongan de una instalación tan básica. Es más, con un nivel de exigencia algo mayor, el agua caliente debería haberse incluido entre los requisitos mínimos de habitabilidad, ya que amplias zonas de la geografía española durante buena parte del año registran temperaturas que hacen del agua caliente una instalación imprescindible.

La presencia de otras instalaciones para las que el Censo nos proporciona información es todavía menor. Tan sólo el 16% tiene más de un baño⁵², el 1,9% refrigeración y el 13,7% instalación fija de calefacción colectiva.

Estos resultados, comparados con los de la residencia principal muestran que el domicilio habitual de los españoles está mejor equipado, pero también ponen de manifiesto sus incomodidades. Si bien nueve de cada diez residencias principales disponen de agua caliente, otras instalaciones de confort como disponer de dos baños

⁵² El fichero provincial de microdatos no recoge esta información para el 8% de las residencias secundarias. Porcentaje que en algunas provincias alcanza el 25% del total y que ha llevado a descartar el análisis a escala provincial. Lo mismo sucede con otras instalaciones, salvo el agua caliente.

sólo están presentes en el 17,6% de las viviendas, la refrigeración en el 5,3% y la calefacción colectiva en una de cada cuatro.

En algunos casos la dotación de determinadas instalaciones se explica por causas exteriores, como las climáticas. La calefacción es un buen ejemplo. La ausencia de sistema fijo de calefacción o la presencia de un sistema móvil (el 42,9% de las residencias secundarias y el 57,8% de las principales disponen de un sistema móvil) no siempre puede ser considerada como una carencia en los equipamientos de las viviendas. En amplias zonas del país las condiciones climáticas hacen innecesaria dicha instalación. Sin embargo, esta explicación queda matizada por el complementario: las mismas causas climáticas no se traducen en una dotación fija de sistemas de refrigeración.

Aunque buena parte de las viviendas españolas no necesitan grandes gastos ni de aire acondicionado ni de calefacción, otro factor que explica el bajo porcentaje de viviendas con instalación fija de calefacción central es la escasa distribución de gas canalizado para uso doméstico. Las fuentes de energía de los sistemas de calefacción son muy diversas (electricidad, petróleo y derivados), pero el gas es de las más baratas.

La localización de la residencia secundaria en municipios menos poblados que la residencia principal explica, en parte, un menor acceso al gas distribuido por tuberías. En 1991, apenas el 8% de las residencias secundarias dispone de gas distribuido por tuberías frente al 23% de las principales. A escala provincial las diferencias son considerables. Mientras que en la provincia de Huelva el 0,4% de las residencias secundarias y el 1% de las de Teruel tienen acceso al gas canalizado, el porcentaje es próximo al 30% en la de Guipúzcoa.

Las diferencias en el acceso al gas por tuberías, sin duda explica que la presencia de instalación fija de calefacción también sea menor en la residencia secundaria que en la principal.

A escala municipal, como puede observarse en Tabla 4.14 y Tabla 4.15, en las cuatro agrupaciones de municipios contempladas la presencia de instalaciones y equipamientos de confort es menor en la residencia secundaria que en la principal. Por otra parte, dichas instalaciones son más frecuentes en las grandes ciudades que en los pequeños municipios. Es más, la presencia de algunas instalaciones como la calefacción fija en los municipios menos poblados, a menudo se debe a que están situados cerca de una gran ciudad y por ello disponen de gas distribuido por tuberías.

Tabla 4.14. Porcentaje de residencias secundarias con instalaciones y equipamientos de confort según el tamaño de municipio. España 1991

Tamaño de municipio (en habitantes)	Agua caliente	Dos y más baños	Refrigeración	Calefacción con instalación fija
Hasta 10.000	77,9	11,9	1,1	11,2
De 10.001 a 100.000	84,9	19,2	2,1	11,0
De 100.001 a 500.000	86,9	22,0	2,9	22,5
Más de 500.000	90,4	21,4	6,0	34,7
Total	81,8	16,0	1,9	13,7

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Tabla 4.15. Porcentaje de residencias principales con instalaciones y equipamientos de confort según el tamaño de municipio. España 1991

Tamaño de municipio (en habitantes)	Agua caliente	Dos y más baños	Refrigeración	Calefacción con instalación fija
Hasta 10.000	86,6	10,8	2,3	18,3
De 10.001 a 100.000	92,1	18,5	4,7	22,2
De 100.001 a 500.000	91,0	20,6	7,5	30,2
Más de 500.000	91,0	21,6	7,5	36,4
Total	90,2	17,6	5,3	25,8

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

La tónica dominante es muy parecida en los diferentes tipos de provincias. La Tabla 4.16 muestra que en las de tipo urbano y turístico la presencia de instalaciones y

equipamientos de confort es mayor que en las de tipo rural. El resultado más llamativo de dicha tabla es la escasa presencia de calefacción con instalación fija en los tipos Turístico generalizado y focalizado, sobre todo en el primero. Tal situación se explica por las condiciones climáticas de buena parte de las provincias que conforman los dos tipos. Y también porque las residencias secundarias son utilizadas sobre todo en las en el periodo estival.

Tabla 4.16. Porcentaje de residencias secundarias con instalaciones y equipamientos de confort. Tipología provincial 1991.

Tipos	Agua caliente	Dos y más baños	Refrigeración	Calefacción con instalación fija
Turístico generalizado	83,6	17,4	2,3	6,5
Turístico focalizado	84,4	17,6	1,3	10,5
Rural intenso	77,4	7,9	1,0	14,5
Metropolitano	89,1	20,5	2,8	33,0
Urbano tenue	83,9	20,5	1,6	18,7
Rural no intenso	72,7	12,6	1,5	12,6
Total	81,8	16,0	1,9	13,3

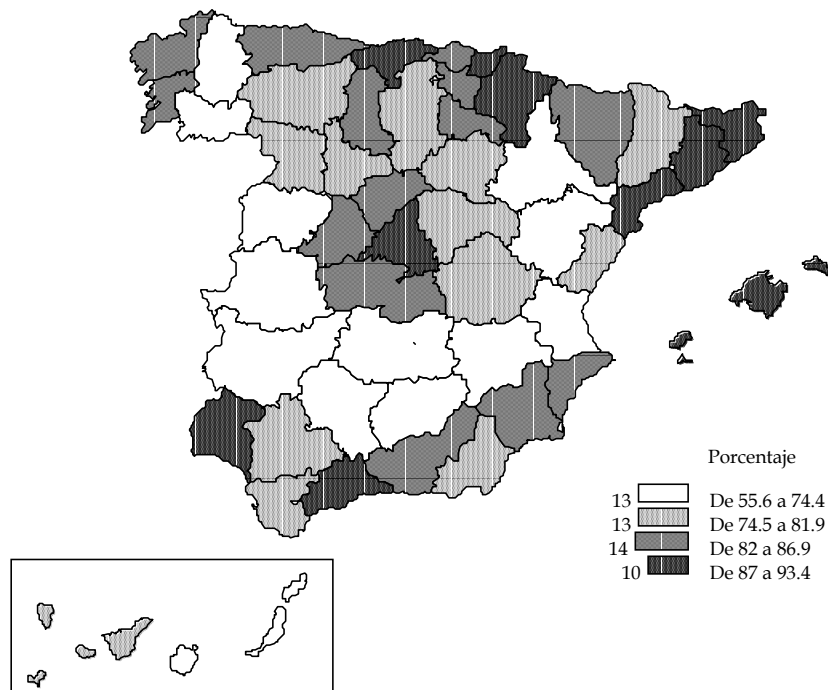
Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

A escala provincial la presencia de instalaciones de confort en las residencias secundarias es más contrastada. Por ejemplo, mientras que en la provincia de Guipúzcoa el 93% de las viviendas de este tipo disponen de agua caliente, en la de Badajoz el porcentaje es tan sólo el 55,6%. En este caso las diferencias no pueden atribuirse a la edad de las residencias secundarias ya que el parque de la provincia extremeña es más joven que el de la vasca. El desarrollo económico de las dos provincias y los diferenciales de renta, sin duda son los principales factores explicativos.

En el resto de provincias la presencia del agua caliente también es dispar. En líneas generales, como puede apreciarse en el Mapa 4.5, dicha instalación es más frecuente en las residencias secundarias situadas en las zonas turísticas, en las provincias más pobladas y en las adyacentes a éstas.

En cierto modo, el agua caliente también es indicativa de la frecuentación de las residencias secundarias. Más adelante se verá que las viviendas de este tipo localizadas en Madrid, Barcelona o Bilbao son utilizadas preferentemente durante los fines de semana. En cambio, en las frías provincias del interior como Teruel, Guadalajara o Cuenca que las residencias secundarias están peor equipadas de agua caliente, tales viviendas son frecuentadas principalmente durante las vacaciones de verano.

Mapa 4.5. Porcentaje de residencias secundarias con agua caliente. España 1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Por último, cabe señalar que al igual que en los mínimos de habitabilidad, la superficie u otros aspectos, en el periodo intercensal 1981-1991 el confort de las viviendas también experimenta una mejora significativa. El porcentaje de residencias secundarias que

disponen de agua caliente aumenta 15 puntos porcentuales, incremento que en los municipios de hasta 2.000 habitantes es de casi 20 puntos⁵³ (Tabla 4.17). Asimismo, otras instalaciones como la refrigeración pasan del 0,5% al 2% en el mismo periodo.

Tabla 4.17. Porcentaje de residencias secundarias con agua caliente según el tamaño de municipio. España 1981-1991

Tamaño de municipio (en habitantes)	Año 1981	Año 1991
Hasta 2.000	57,7	76,2
De 2.001 a 10.000	71,7	79,4
Más de 10.000	77,4	85,9
Total	66,4	81,8

Fuente: Censo de Viviendas de 1981, INE.

4.2.3. Otros equipamientos de la vivienda

Finalmente, el Censo de Viviendas de 1991 también proporciona información sobre equipamientos colectivos o de utilización general como el ascensor⁵⁴ y el garaje⁵⁵.

En un parque de viviendas en el que un tercio de las residencias secundarias y más de la mitad de las principales están situadas en edificios de 4 y más plantas, el ascensor habría de ser es un equipamiento de primer orden. Los resultados del Censo de Viviendas de 1991 (Tabla 4.18 y Tabla 4.19) sin embargo, son concluyentes:

⁵³ Como ya se indicó, esta comparación no puede realizarse con la misma desagregación territorial que en 1991.

⁵⁴ El fichero provincial de microdatos no recoge esta información para el 6,6% de las residencias principales y el 11% de las secundarias.

⁵⁵ Al igual que ocurría en relación al ascensor, para el 6,6% de las residencias principales y el 11% de las secundarias no disponemos de esta información.

1. Sobre la mala dotación de este equipamiento: el 37,7% de las residencias secundarias y el 56,7% de las principales en edificios de 4 y más plantas carecen de ascensor⁵⁶.
2. Por tanto, la residencia secundaria está mejor dotada que la principal.
3. Esta diferencia se produce en toda la jerarquía urbana. Tanto si se considera el conjunto de viviendas como las situadas en edificios de 4 y más plantas, la residencia secundaria está mejor equipada de ascensor que la principal.

Por otro lado, en las citadas tablas puede apreciarse que en los dos tipos de viviendas la presencia del ascensor es tanto más frecuente cuanto mayor es el municipio en el que están emplazada. Así, en los municipios de hasta 10.000 habitantes el 43,3% de las residencias secundarias y el 29,3% de las principales situadas en edificios de 4 y más plantas disponen de ascensor. Y en los municipios de más de 500.000 habitantes dicho equipamiento está presente en el 69,5% y el 63,3% de las residencias secundarias y principales respectivamente.

El hecho de que las residencias secundarias estén mejor dotadas de ascensor que las principales es un efecto derivado de que su construcción es más reciente. En muchos municipios es obligatorio que los edificios de nueva construcción dispongan de ascensor (también garaje) a partir de un número determinado de plantas. Por lo general, los primeros en introducir normativas de este tipo en las ordenanzas urbanísticas han sido las ciudades más grandes; después las han ido adoptando progresivamente los municipios de menor tamaño.

⁵⁶ Este indicador, al igual que el resto, ha sido elaborado sobre el total de viviendas para las que el Censo proporciona información. En este caso, es importante subrayar que para el 26% de las residencias secundaria y el 10,7% de las principales falta información. Estos porcentajes varían según el tamaño de población donde están situadas las viviendas, siendo especialmente graves en los municipios de hasta 10.000 habitantes con valores próximos al 40% en ambas viviendas.

Tabla 4.18. Porcentaje de residencias secundarias que disponen de ascensor y garaje según el tamaño de municipio. España 1991

Tamaño de municipio (en habitantes)	Ascensor	Ascensor en edificios de 4 y más plantas	Garaje
Hasta 10.000	6,8	43,7	24,5
De 10.001 a 100.000	29,7	66,4	26,3
De 100.001 a 500.000	48,5	70,0	26,3
Más de 500.000	62,4	69,5	26,6
Total	21,3	62,3	25,4

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Tabla 4.19. Porcentaje de residencias principales que disponen de ascensor y garaje según el tamaño de municipio. España 1991

Tamaño de municipio (en habitantes)	Ascensor	Ascensor en edificios de 4 y más plantas	Garaje
Hasta 10.000	3,6	29,3	21,0
De 10.001 a 100.000	25,2	50,2	23,5
De 100.001 a 500.000	47,2	60,8	23,7
Más de 500.000	54,2	63,3	21,3
Total	30,5	56,7	22,5

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Sin embargo, si se contrastan las viviendas construidas en el mismo periodo con el mismo número de plantas, se comprueba que la residencia principal está mejor equipada de ascensor que la secundaria. Por ejemplo, mientras que el 82% de total de viviendas principales situadas en edificios de 4 plantas que han sido construidos entre 1981 y 1991 disponen de ascensor, el porcentaje es el 75% en las residencias secundarias.

En cuanto al garaje, dada la importancia creciente del automóvil y las dificultades de estacionamiento en las grandes ciudades, también se ha convertido en un elemento significativo del confort de las viviendas. Pese a ello, en 1991 el porcentaje de viviendas que disponen de este equipamiento es muy bajo, el 25,4% de las residencias secundarias y sólo 22,5% de las principales.

Al igual que en el ascensor, el hecho de que las residencias secundarias estén mejor dotadas de garaje que las principales también se explica porque las primeras son más nuevas que las segundas. Comparando las viviendas construidas en el mismo periodo se comprueba que, por el contrario, el 53,7% de las residencias principales que datan de entre 1981 y 1991 disponen de garaje frente al 42,6% de las secundarias.

Si bien el ascensor, el garaje o la distribución de gas por tuberías, mencionados en el subapartado anterior, son indicativos del poco confort de las viviendas, también lo son de su localización. Por ello, a veces comentar las diferencias territoriales puede carecer de sentido. Por ejemplo, el garaje, en el caso que el hogar que ocupa la vivienda tenga automóvil, en una población grande y con problemas de estacionamiento puede ser una instalación de confort. Sin embargo, en un pequeño pueblo puede ser un elemento totalmente prescindible e incluso un antiguo corral puede realizar las mismas funciones.

En definitiva, salvo el ascensor y el garaje, la residencia secundaria española dispone de menos instalaciones y equipamientos que la principal. A este respecto, es necesario dejar bien claro que la comparación no se realiza con una vivienda que se caracterice por estar bien equipada, sino más bien por todo lo contrario. El domicilio habitual de los españoles, comparado con el de los países de nuestro entorno, destaca por su mala dotación de equipamientos y por su escaso confort.

Según el Panel de Hogares de la Unión Europea (Tabla 4.20), los hogares españoles se sitúan entre los peor dotados en lo que se refiere a comodidades como automóvil, lavavajillas o microondas. Además son los que más sufren el ruido, (33,6% del total), y están entre los que más padecen la falta de espacio, de luz natural, la delincuencia y el vandalismo del entorno. Y lo que es más importante, los hogares españoles, junto con griegos, portugueses e italianos, son los que menos satisfechos están con la vivienda que ocupan.

Tabla 4.20. Porcentaje de hogares que manifiestan tener problemas en la vivienda principal. Países de la Unión Europea, 1995-1997

País	Problemas de espacio	Problemas de iluminación	Problemas en el entorno*	Ruido	Poca satisfacción general con la vivienda
Alemania	19,8				
Austria	18,1	5,9	1,3	22,1	4,8
Bélgica	17,1	10,5	2,8	22,4	5,2
Dinamarca	18,0	4,0	1,2	14,7	4,3
España	28,8	19,8	6,4	33,6	9,7
Finlandia	19,0	5,2	3,3	23,7	4,2
Francia	15,5	9,3	3,8	23,2	3,9
Grecia	29,6	9,1	2,0	20,6	11,1
Irlanda	18,7	3,8	2,7	11,1	7,6
Italia	20,8	10,6	7,2	31,6	11,0
Luxemburgo	12,1	4,6	2,5	14,8	3,2
Portugal	33,3	17,1	4,3	20,0	11,5
Reino Unido	25,5		3,0	14,1	
Total	22,6	10,8	4,1	23,9	8,3

Fuente: Elaboración propia a partir de Panel de Hogares de la Unión Europea, EUROSTAT ciclos 1995, 1996 y 1997.

*Incluye contaminación, suciedad, delincuencia o vandalismo en el entorno de la vivienda

Sobre las insatisfacciones con la vivienda principal y su posible relación con la relevancia de la residencia secundaria en España se tratará al final de este capítulo. Antes se analizará si el régimen de tenencia es un elemento que diferencia a los dos tipos de viviendas.

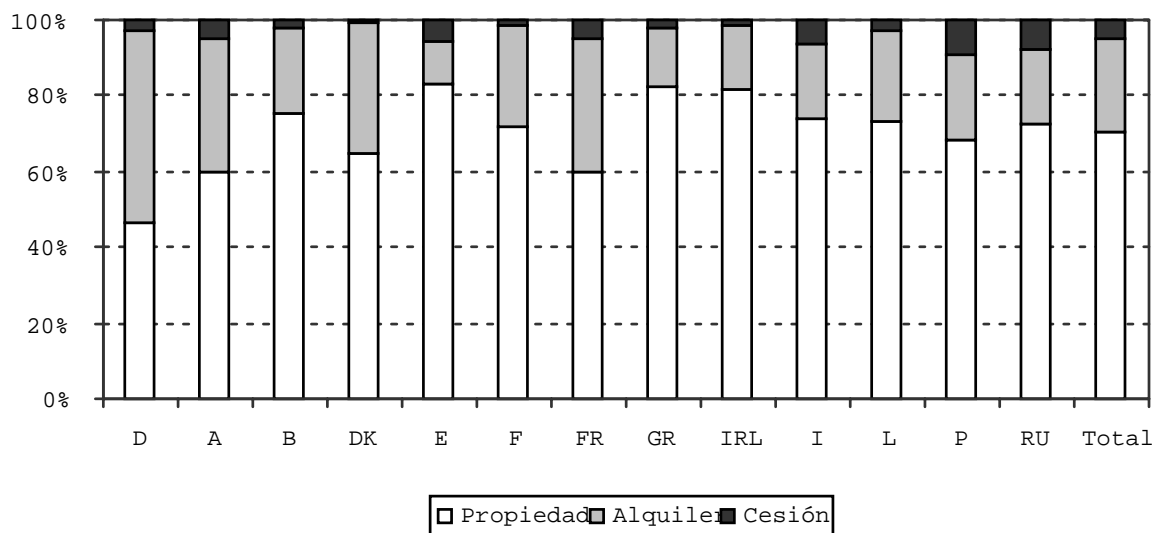
4.3. FORMAS DE TENENCIA

4.3.1. Más intensidad de la propiedad que en la residencia principal

Si bien la residencia habitual de los españoles figura entre las más deficientes y peor equipadas de la Unión Europea, en ningún otro país del contexto europeo está tan extendido vivir en régimen de propiedad como en España. A mediados de los años

noventa, sólo en Grecia e Irlanda la proporción de hogares propietarios de su vivienda habitual es comparable a la de España (Gráfico 4.9). Estos datos, utilizados aquí para ilustrar la importancia de la propiedad en España, lógicamente difieren de los del Censo de Viviendas que se analizan a continuación, ya que mientras que el Panel de Hogares contabiliza hogares, el Censo realiza un recuento de las viviendas independientemente de que este ocupadas o no.

Gráfico 4.9. Distribución relativa de los hogares según el régimen de tenencia del domicilio habitual. Países de la Unión Europea, 1995-1997



Fuente: Elaboración propia a partir de Panel de Hogares de la Unión Europea, EUROSTAT ciclos 1995, 1996 y 1997.
 D: Alemania, A: Austria, B: Bélgica, DK: Dinamarca, E: España, F: Finlandia, FR: Francia, GR: Grecia, IRL: Irlanda, I: Italia, L: Luxemburgo, P: Portugal, RU: Reino Unido.

El porcentaje de residencias principales en régimen de propiedad en 1991 es elevadísimo, el 78,4%. Sólo el 15,1% son poseídas en régimen de alquiler, el 6,5% restante corresponde a viviendas facilitadas gratuita o semigratuitamente por empresas o instituciones y a otras formas de tenencia (Tabla 4.21).

Por lo que respecta a las residencias secundarias, el predominio de la propiedad frente al alquiler u otras formas de tenencia es todavía mayor. El 80,5% son tenidas en régimen

de propiedad, el 10,5% en alquiler, el 4,4% facilitadas gratuita o semigratuitamente por empresas o instituciones y 4,6% restante bajo otras formas.

Tabla 4.21. Distribución relativa de las viviendas ocupadas según el régimen de tenencia. España 1991

Régimen de tenencia	RS	RP
En propiedad, por compra, totalmente pagada	57,0	52,8
En propiedad, por compra, con pagos pendientes	7,9	15,6
En propiedad, por herencia o donación	15,6	10,0
Facilitada gratuita o semigratuitamente por organismos o empresa por razón de trabajo	2,4	1,6
Facilitada gratuita o semigratuitamente por otras personas, hogares o instituciones	2,0	2,9
En alquiler sin muebles	4,7	13,1
En alquiler con muebles	5,8	2,0
Otra forma	4,6	2,0
Total	100	100

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

En suma, la preponderancia de la propiedad de la vivienda es abrumadora. Lo más llamativo de estos primeros resultados es que el porcentaje de residencias secundarias en propiedad sea superior al de principales (80,6% frente al 78,4%). Esta pequeña diferencia, como se verá en el próximo capítulo, una parte de propietarios de residencias secundarias son inquilinos del domicilio en el que residen habitualmente. Éstos, por lo general habitan en viviendas antiguas⁵⁷ cuyas condiciones de alquiler son muy diferentes a las del mercado actual⁵⁸.

⁵⁷ El 15,1% de las residencias principales son tenidas en régimen de alquiler en 1991. Sin embargo, en las viviendas situadas en edificios construidos antes 1950 representan el 23,6%, porcentaje que desciende progresivamente hasta el 8,6% en las construidas entre 1981 y 1991.

⁵⁸ Son alquileres anteriores al "Decreto Boyer" (Ley 2/1985) con precios congelados y la posibilidad de transmitirlos de padre a hijos.

La preeminencia de la propiedad no siempre ha sido así de acusada. En 1950 más de la mitad de las familias españolas tenía la vivienda en régimen de alquiler [Sotelo Blanco, 1993]. A partir de ese momento la cifra de arrendatarios comenzó a declinar drásticamente, al tiempo que aumentaba el número de familias propietarias de su vivienda.

Esta tendencia se inicia después de la guerra civil; por razones políticas se congelan los alquileres y, por motivos especulativos, se promueve la construcción masiva de vivienda en propiedad. Estas medidas, entre otros efectos, consiguieron que la oferta de viviendas en alquiler se redujera drásticamente. Además, las pocas posibilidades de inversión que ofrecía el mercado financiero español hicieron que buena parte del ahorro, para defenderlo de la inflación, se canalizase en la compra de viviendas [Alvira Martín, 1982].

Ha tratado de evitarse la reducción progresiva de las viviendas de alquiler mediante tímidas medidas legislativas como el ya mencionado "Decreto Boyer". Sin embargo, hasta el momento todas las iniciativas han sido incapaces de modificar la tendencia.

Otro rasgo diferencial entre la residencia secundaria y la principal es el modo de acceso a la propiedad⁵⁹. Para visualizar mejor las diferencias en la Tabla 4.22 se han distribuido los dos tipos viviendas diferenciando las dos formas de acceso a la propiedad que contempla el Censo de Viviendas de 1991: por compra, (distinguiendo si la vivienda está pagado o si tiene pagos pendientes) y por herencia o donación.

En la citada tabla puede apreciarse que el porcentaje de residencias secundarias en propiedad por compra (totalmente pagadas y con pagos pendientes) es sensiblemente

⁵⁹ Según el Censo de Viviendas de 1991 *"una vivienda se considera en propiedad cuando lo es de alguna de las personas que la ocupan. Por extensión cuando el titular ha fallecido, emigrado, ... se pueden considerar propietarios aquellos que, no siendo aún titulares legales de la vivienda, lo son de modo natural por vía de la transmisión, herencia u otra modalidad"* [INE, 1994:35].

inferior al de principales, 80,6% y 87,2% respectivamente. Sin embargo, es más frecuente que la residencia secundaria este totalmente pagada que la principal. Del total de viviendas compradas, el 22,8% de las residencias principales tienen pagos pendientes frente a sólo el 12,2% de las secundarias.

Tabla 4.22. Distribución relativa de las viviendas ocupadas según la forma de acceso a la propiedad. España 1991

Régimen de tenencia	Residencia secundaria	Residencia principal
En propiedad, por compra, totalmente pagada	70,8	67,3
En propiedad, por compra, con pagos pendientes	9,8	19,9
En propiedad, por herencia o donación	19,4	12,8
Total	100	100

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

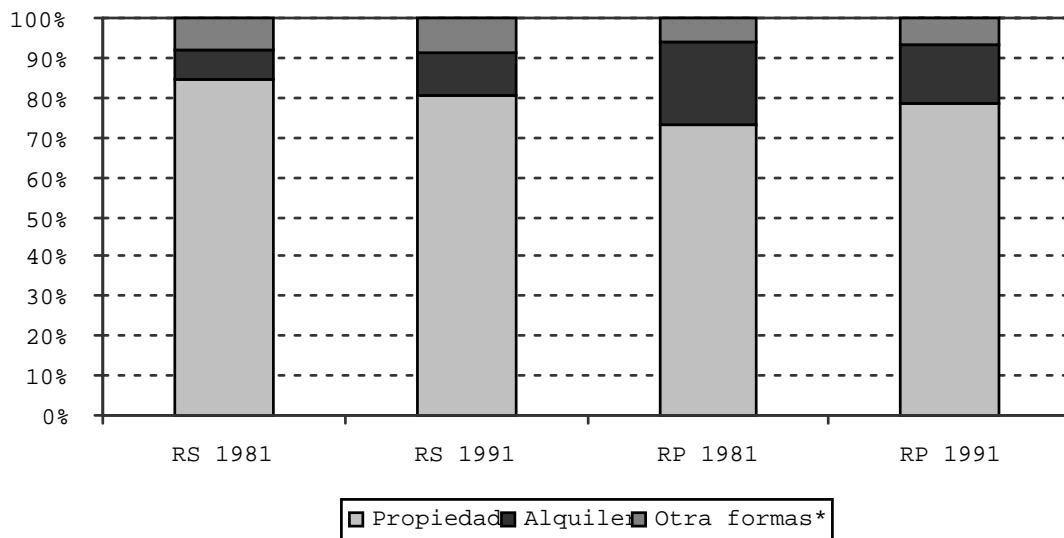
Tales diferencias, en parte, se explican por las características específicas de la subpoblación que disponen de una residencia secundaria. En el próximo capítulo habrá ocasión de comprobar que las categorías socioeconómicas más altas y las personas que están en una etapa del ciclo de vida más avanzada están ampliamente representadas.

En consonancia con lo anterior, la herencia o donación tiene más trascendencia en las residencias secundarias que en las principales. Entre las primeras, del total de viviendas en propiedad el 19,4% lo son por herencia o donación y entre las segundas el 12,8%. Tal diferencia, está relacionada con la mayor implantación de la residencia secundaria en las áreas rurales, donde la vivienda es tradicionalmente un patrimonio familiar que se transmite de generación en generación.

Volviendo a los resultados del conjunto de las viviendas (Tabla 4.21), tanto en la residencia secundaria como en la principal, en torno a una quinta parte son tenidas bajo otras formas de tenencia: alquiler, cesión gratuita o semigratuitamente y “otras formas”. Las diferencias más significativas entre los dos tipos de viviendas son, por un lado, la mayor importancia del alquiler en la residencia principal que en la secundaria, 15,1%

frente al 10,5%, y por otro, que las otras formas de tenencia revisten más importancia en la residencia secundaria que en la principal, 4,5% frente al 2%. En esta denominación se incluyen aquellas viviendas cuyo régimen de tenencia no se ajusta a ninguna de las modalidades anteriores, entre las cuales figuran las nuevas formas de tenencia como la multipropiedad o aprovechamiento por turnos, que en España hasta el momento no han tenido mucho éxito.

Gráfico 4.10. Distribución relativa de las viviendas familiares según el régimen de tenencia. España 1981-1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

*Los datos de 1991 incluyen las facilitadas gratuita o semigratuitamente y otra forma.

Por último, cabe destacar que en la década de los ochenta se producen cambios importantes en las formas de tenencia de las viviendas. La propiedad de la residencia principal⁶⁰ experimenta un fuerte aumento, pasando de representar el 73,1% del total en

⁶⁰ Como ya se indicó, el Censo de Viviendas de 1981 no proporciona información sobre las viviendas en propiedad por herencia o donación.

1981 al 78,4% en 1991. Y la de residencia secundaria retrocede 84,3% al 80,6% en el mismo periodo (Gráfico 4.10).

En concordancia con lo anterior, el peso de las residencias principales alquiladas disminuye casi 6 puntos porcentuales, del 20,8% en 1981 pasa al 15,1% en 1991, y el de las residencias secundarias aumenta 3 puntos, del 7,7% al 10,5%. Por otra parte, el resto de formas de tenencia aumenta ligeramente en los dos tipos de viviendas.

En definitiva, mientras que la importancia de la propiedad de la residencia principal es cada vez mayor, las formas de tenencia de la residencia secundaria son un poco más diversas. Por consiguiente, de mantenerse esta divergencia, en un futuro próximo la intensidad la propiedad de la residencia principal será mayor que la de la secundaria.

4.3.2. Evolución territorial discordante: más importancia del alquiler en las áreas urbanas y de la propiedad en las rurales

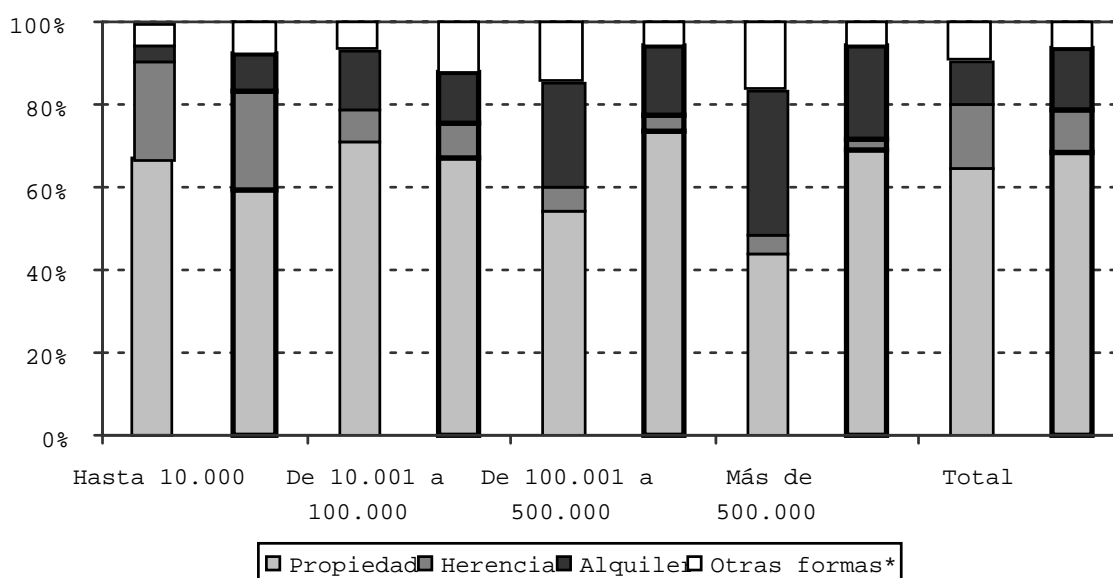
El análisis territorial nos ofrece una visión más completa de las formas de tenencia de las viviendas en 1991 y su evolución en el previo periodo intercensal 1981-1991.

Territorialmente, como puede apreciarse el Gráfico 4.11 en 1991 las formas de tenencia de las viviendas presentan fuertes contrastes. En este sentido, a partir de las cifras de las tablas se pueden destacar los aspectos siguientes:

- En primer lugar, hay que destacar que la propiedad de los dos tipos de viviendas es tanto más frecuente cuanto menor es el municipio donde están localizadas. Así, mientras que en los municipios de más de 500.000 habitantes el 49,3% de las residencias secundarias y el 71,7% de las principales son tenidas en propiedad, en los municipios de hasta 10.000 habitantes los valores son del orden del 90,9% y el 83,5% respectivamente.

- El mayor peso de la propiedad en los municipios de hasta 10.000 habitantes, se debe, en gran medida, al elevado peso relativo de la herencia. En estos municipios una de cada cuatro viviendas en propiedad lo es por herencia o donación, exactamente el 26,2% de las residencias secundarias y el 28,9% de las principales.

Gráfico 4.11. Distribución relativa de las viviendas ocupadas según el régimen de tenencia y el tamaño de municipio (en habitantes). España 1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Residencia principal: barras con líneas más gruesas

*Incluye las facilitadas gratuita o semigratuitamente y otra forma.

- En segundo lugar, y en concordancia con lo anterior, el alquiler sigue la pauta contraria: los valores más altos los registran los municipios más poblados y los más bajos los menos poblados. En los municipios de hasta 10.000 habitantes el 4,1% de las residencias secundarias y el 8,9% de las principales son tenidas en régimen de alquiler frente al 34,8% y el 22,5% respectivamente en las ciudades de más de 500.000 habitantes.

- En tercer lugar, hay que resaltar que las residencias secundarias tenidas bajo otras formas revisten más importancia donde la implantación de tales viviendas es menor. Por el contrario, las residencias principales no presentan ninguna pauta territorial significativa.
- Por último, pero no menos importante que los anteriores, si se comparan las formas de tenencia de los dos tipos de vivienda se comprueba que la mayor intensidad de la propiedad en la residencia secundaria no es extensible a todo el territorio. De los cuatro tamaños de municipios contemplados, sólo en los municipios de hasta 10.000 habitantes el porcentaje de residencias secundarias en propiedad es superior al de principales.

En otras escalas de análisis como los tipos provinciales, la residencia secundaria presenta las mismas pautas que se acaban de comentar. En este sentido, los datos de la Tabla 4.23 son reveladores. En las provincias de tipo Rural intenso y Rural no intenso, sobre todo en las primeras donde la importancia relativa de la herencia es mayor, la propiedad en su conjunto tiene más trascendencia que en el resto.

Tabla 4.23. Distribución relativa de la residencia secundaria según el régimen de tenencia. Tipología provincial 1991

Tipos	Propiedad	Herencia	Alquiler	Otras formas*	Total
Turístico generalizado	67,6	9,8	11,1	11,5	100
Turístico focalizado	67,2	13,5	9,7	9,6	100
Rural intenso	57,0	33,3	5,0	4,7	100
Metropolitano	71,2	7,8	14,3	6,7	100
Urbano tenue	62,4	15,4	12,6	9,6	100
Rural no intenso	61,0	20,1	11,0	7,9	100
Total	65,0	15,6	10,5	8,9	100

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

*Incluye las facilitadas gratuita o semigratuitamente y otra forma.

Como es obvio, el alquiler y las otras formas de tenencia revisten más importancia en los tipos provinciales que el peso relativo de la propiedad de la residencia secundaria es menor.

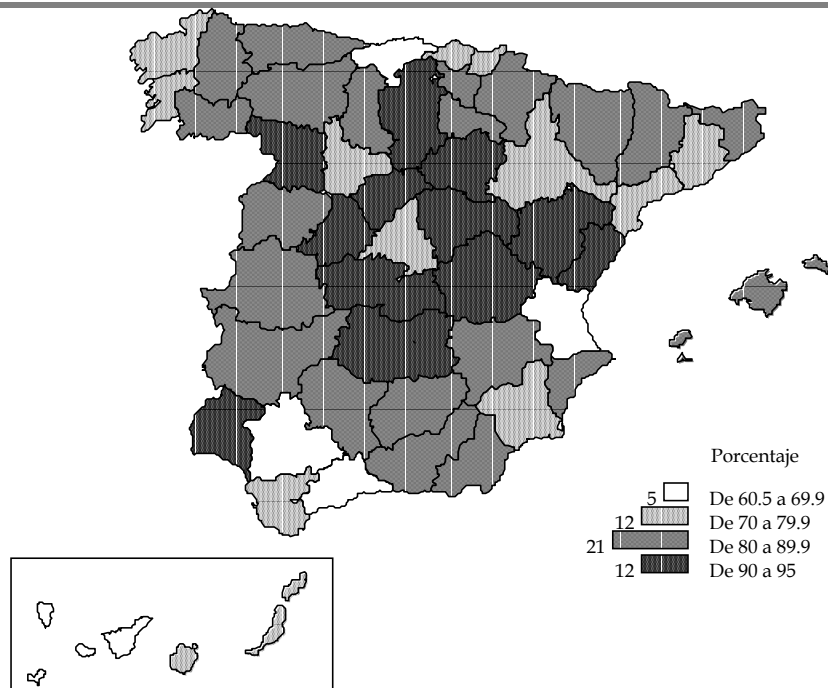
A escala de provincial, un primer aspecto a destacar es que en todas las provincias la mayoría de las residencias secundarias son tenidas en propiedad. La provincia con el porcentaje más alto es Huelva con el 95%, seguida de corta distancia por Cuenca y Guadalajara (alrededor del 93%), mientras que la proporción más baja corresponde a Sta. Cruz de Tenerife (60,5%), encontrándose muy próximas a esta cifra las provincias de Sevilla y Valencia, en torno al 66%. Existe pues, una gran diferencia entre los extremos de la distribución: más de 30 puntos porcentuales entre las provincias con más y menos residencias secundarias en propiedad.

Un segundo aspecto a destacar son los contrastes entre el interior y el litoral. En el Mapa 4.6 puede verse que, excepto en las provincias más pobladas del interior (Madrid, Zaragoza y Valladolid) el porcentaje de residencias secundarias en propiedad sobrepasa el 80,6% del conjunto de España. Por el contrario, la mayoría de las provincias litorales no alcanzan la citada cifra, en especial las más pobladas.

Las provincias que en términos relativos tienen más residencias secundarias en propiedad son aquellas en las que la importancia de la herencia o donación es mayor. Esta forma de acceso a la propiedad presenta diferencias que oscilan entre el 46,1% de las residencias secundarias de la provincia de Teruel y el exiguo 3,9% de Cádiz.

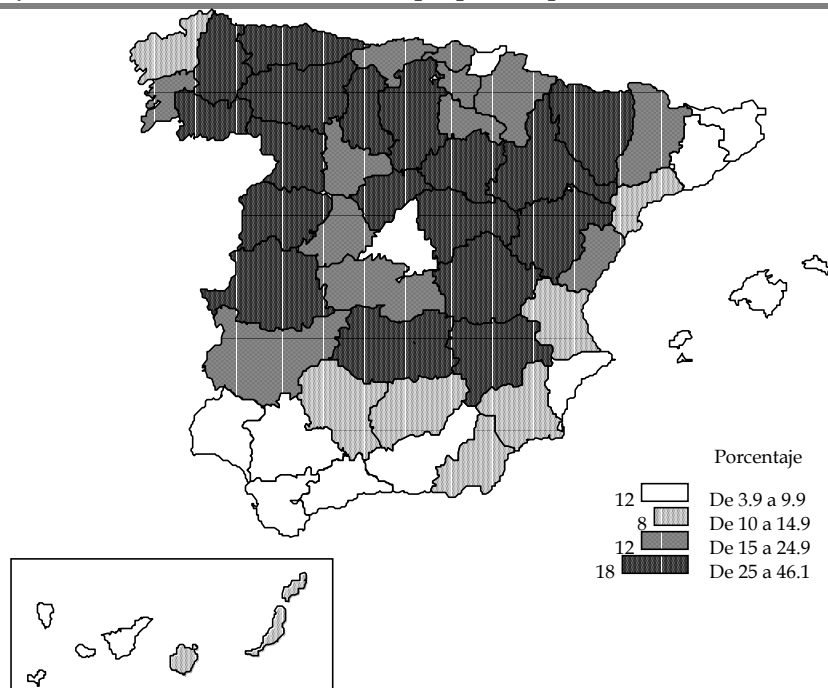
Por lo general, como puede apreciarse en el Mapa 4.7, los porcentajes de residencias secundarias heredadas más elevados los registran las provincias menos pobladas cercanas a los grandes centros urbanos. Como se verá más adelante, este tipo de viviendas tiene en estas provincias una fuerte vinculación familiar ya que gran parte pertenece a antiguos emigrantes. Por el contrario, el peso de la herencia es menor en las provincias más pobladas o con un poblamiento más urbano.

Mapa 4.6. Porcentaje de residencias secundarias en propiedad. España 1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Mapa 4.7. Porcentaje de residencias secundarias en propiedad por herencia o donación. España 1991

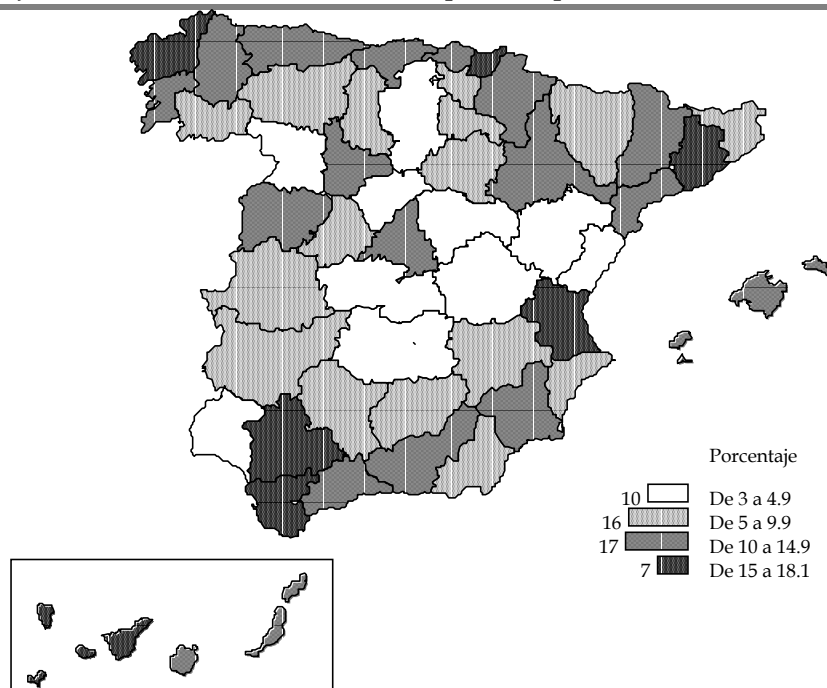


Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

En cierto modo, el mapa de las residencias secundarias heredadas se sobrepone al del éxodo rural de décadas pasadas. De las treinta provincias que en 1991 presentan un peso de la herencia superior al 15% del conjunto de España, veinticinco (todas salvo Valladolid, Navarra, Vizcaya, Zaragoza y Castellón) en el último gran periodo migratorio, 1960-1975 [Cabré *et al.*, 1989] registran saldos migratorios negativos.

Si la importancia relativa de las residencias secundarias heredadas está relacionada con el éxodo rural, las alquiladas son indicativas de la utilización para fines recreativos. A grandes rasgos, como se aprecia en Mapa 4.8, el alquiler de este tipo de viviendas es más frecuente en las provincias litorales típicamente turísticas y en las más pobladas. De ello se deduce que los inquilinos eligen residencias secundarias de sol y playa, y las próximas a su domicilio habitual, lo cual permite una utilización más frecuente.

Mapa 4.8. Porcentaje de residencias secundarias en alquiler. España 1991



Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

Por lo que respecta a la evolución de las formas de tenencia, en el periodo intercensal 1981-1991 la propiedad de la residencia principal experimenta un incremento significativo en los tres tamaños de municipio contemplados. El alquiler pierde importancia y el resto de formas de tenencia prácticamente no varía (Tabla 4.24 y Tabla 4.25).

Tabla 4.24. Distribución relativa de las viviendas ocupadas según el régimen de tenencia y el tamaño de municipio. España 1981

Tamaño de municipio (en habitantes)	Residencia secundaria				Residencia principal			
	Propiedad	Alquiler	Otra for	Total	Propiedad	Alquiler	Otra for	Total
Hasta 2.000	88,4	5,1	6,4	100	83,7	9,9	6,4	100
De 2.001 a 10.000	84,9	7,9	7,2	100	77,4	16,1	6,5	100
Más de 10.000	76,7	12,1	11,3	100	68,7	25,5	5,8	100
Total	84,3	7,7	8,0	100	73,1	20,8	6,1	100

Fuente: Censo de Viviendas de 1981, INE.

Tabla 4.25. Distribución relativa de las viviendas ocupadas según el régimen de tenencia y el tamaño de municipio. España 1991

Tamaño de municipio (en habitantes)	Residencia secundaria				Residencia principal			
	Propiedad	Alqu	Otra for	Total	Propiedad	Alq.	Otras formas *	Total
Hasta 2.000	93,7	2,8	3,5	100	86,4	6,7	6,9	100
De 2.001 a 10.000	88,5	5,2	6,2	100	82,1	10,0	7,9	100
Más de 10.000	69,9	17,0	13,0	100	76,6	17,3	6,1	100
Total	80,6	10,5	8,9	100	78,4	15,1	6,5	100

Fuente: Censo de Viviendas de 1991, INE.

*Los datos de 1991 incluyen las facilitadas gratuita o semigratuitamente y otra forma.

Sin embargo, la evolución de las formas de tenencia de la residencia secundaria son territorialmente discordantes. En los municipios de hasta 2.000 habitantes y en los de 2.001 a 10.000 habitantes la propiedad gana importancia relativa, y lógicamente retroceden el alquiler y las otras formas de tenencia. Pero en los municipios de más de 10.000 habitantes la propiedad de este tipo de vivienda pasa del 76,7% en 1981 al 69,9% en 1991. Este descenso es contrarrestado con un aumento de casi cinco puntos porcentuales del alquiler y poco menos de un punto del resto de formas de tenencia.

De esta manera, comparando las formas de tenencia en los dos momentos censales se observa que en 1981 el porcentaje de residencias secundarias en propiedad es más elevado que el de principales en los tres tamaños de municipios. Sin embargo, en 1991 en los municipios de más de 10.000 habitantes la relación se invierte: 76,6% del total de residencia principales frente al 69,9% de las secundarias.

En resumen, los resultados muestran que estamos ante dos tipos de viviendas muy parecidas. La superficie media de la residencia secundaria en 1991 es de 85,7 m² y la de la principal de 85,3 m². Y el número medio de habitaciones de una y otra vivienda también es muy similar, poco más de 5 habitaciones. De donde se deduce que la estructura interna de las dos viviendas no presenta elementos claramente diferenciados.

Obviamente estos valores medios esconden diferencias territoriales significativas. A escala municipal, las más perceptibles son, por una parte, que cuanto más pequeño es el municipio donde están emplazadas las viviendas, mayor es su tamaño. Y por otra parte, comparando los dos tipos de viviendas, salvo en las ciudades medias y grandes, el tamaño medio de la residencia principal es claramente superior al de la secundaria.

Al margen de las diferencias entre una y otra vivienda, a escala provincial cabe destacar que, por lo general, en las provincias litorales el tamaño medio de la residencia secundaria es menor que en las provincias del interior. Estas diferencias están

relacionadas con el tipo de vivienda predominante en cada una de las zonas. Mientras que en el litoral predominan las residencias secundarias en bloques de pisos en altura, en el interior la mayoría son univiviendas.

En lo que se refiere a los equipamientos e instalaciones de las viviendas, la residencia secundaria suele estar peor dotada que la principal. No obstante, las diferencias entre las dos viviendas no son excesivas y, tanto una como otra, reúnen ampliamente las condiciones mínimas de habitabilidad, aunque con pocas comodidades. La presencia de instalaciones y equipamientos de confort es escasa en los dos tipos de viviendas, sobre todo en las residencias secundarias más alejadas de las grandes ciudades y de los centros turísticos.

Si bien la vivienda española está entre las más deficientes y peor equipadas de la Unión Europea, en ningún otro país la tenencia en propiedad tiene el peso que en España. La preponderancia de la propiedad, tanto de la residencia secundaria como de la principal, es abrumadora en toda la geografía española.

Por último, cabe destacar que en el periodo intercensal 1981-1991, tanto la residencia secundaria como la principal, experimentan una mejora notable en todo el territorio español. Aumentan la superficie media útil, el porcentaje de viviendas que reúnen las condiciones mínimas para ser habitadas y la presencia de instalaciones y equipamientos de confort. Las formas de tenencia, sin embargo, evolucionan de forma dispar: la propiedad de la residencia principal experimenta un fuerte aumento y la de residencia secundaria un ligero descenso.

En definitiva, la residencia secundaria es una vivienda con características internas similares a la principal, pero peor equipada. La pregunta que inevitablemente se plantea es ¿qué pueden buscar los españoles en la residencia secundaria que no tengan en la principal? Del estudio realizado en esta parte de la tesis cabe deducir que buscan una vivienda más individual, que esté emplazada en zonas poco pobladas o próximas a la playa. Sin embargo, para responder a éste y a otros interrogantes planteados es preciso

conocer cómo es el domicilio habitual de los hogares que disponen de una residencia secundaria o en su defecto, determinadas características de los usuarios de este tipo de vivienda como el lugar de residencia habitual y el de localización de la residencia secundaria.

Estas y otras informaciones que complementan el análisis de la residencia secundaria puede obtenerse a través de la Encuesta Sociodemográfica de 1991 para los usuarios españoles o residentes en España, y se tratan en los próximos capítulos.