

**EXPANSIÓN TERRITORIAL
DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA
Y CIUDAD COMPACTA EN ESPAÑA:
¿ELEMENTOS DE UN MISMO SISTEMA?**

Juan Antonio Módenes Cabrerizo
Julián López Colás

**EXPANSIÓN TERRITORIAL
DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA
Y CIUDAD COMPACTA EN ESPAÑA:
¿ELEMENTOS DE UN MISMO SISTEMA?**

Juan Antonio Módenes Cabrerizo
Julián López Colás

274

Comunicació presentada a la
XXV Conferència Internacional de Població, IUSSP.
Sessió168: “Circulació i suburbanització”.
Tours, 18-23 de juliol de 2005.

Centre d’Estudis Demogràfics

2005

Resum .- L'objectiu de la present comunicació és connectar dos processos que han estat analitzats independentment fins a la data i que caracteritzen l'experiència residencial de la població espanyola. D'una banda, les conseqüències induïdes per l'elevada densitat dels espais urbans espanyols de residència principal sobre altres esferes territorials de la vida de les persones. Per un altre, la presència tradicional i l'expansió recent de la possessió d'habitatges secundaris. En aquest context, demostrarem l'existència d'un fort vincle estadístic entre la ubicació de l'habitatge principal en un context urbanístic molt densificat i una major probabilitat de tenir habitatge secundari. Aquesta connexió és coneguda en la literatura sobre el tema com “hipòtesi de compensació”.

Paraules clau.- Habitatge principal, habitatge secundari, “hipòtesi de compensació”, Espanya.

Resumen.- El objeto de la presente comunicación es conectar dos procesos que han sido analizados independientemente hasta la fecha y que caracterizan la experiencia residencial de la población española. Por un lado, las consecuencias inducidas por la elevada densidad de los espacios urbanos españoles de residencia principal sobre otras esferas territoriales de la vida de las personas. Por otro, la presencia tradicional y la expansión reciente de la posesión de viviendas secundarias. En este contexto, demostraremos la existencia de un fuerte vínculo estadístico entre la ubicación de la vivienda principal en un contexto urbanístico muy densificado y una mayor probabilidad de tener vivienda secundaria. Esta conexión es conocida en la literatura sobre el tema como “hipótesis de compensación”.

Palabras clave.- Vivienda principal, vivienda secundaria, “hipótesis de compensación”, España.

Abstract.- The aim of this paper is to connect two processes that have been analysed independently to date and that have characterised the housing experience of the Spanish population. On the one hand, the consequences induced by the high density of the Spanish urban spaces on other spatial spheres of people lives. On the other hand, the traditional presence and the recent expansion of second homes availability. In this context, we will demonstrate that, in Spain, a strong statistical relationship has been established between dwelling location in a very dense urban context and a greater probability of having second homes. In the scientific literature this relationship is better known as the “compensation hypothesis”.

Key words.- Housing, primary home, second-home ownership, compensation hypothesis, Spain.

Résumé.- L'objet de ce travail est de connecter deux processus qui caractérisent l'expérience résidentielle de la population espagnole, et qui, jusqu'alors ont été analysés de façon séparée. D'un côté les conséquences induites par la densité élevée des espaces urbains de résidence principale en Espagne sur les sphères territoriales de la vie des personnes. Et de l'autre la présence traditionnelle et l'expansion récente de la propriété de résidences secondaires. Dans ce contexte, nous démontrons l'existence d'une forte relation statistique entre la localisation de la résidence principale, dans un contexte urbain à haute densité, et une probabilité plus élevée d'avoir une résidence secondaire. Cette connexion est connue dans la littérature comme "l'hypothèse de compensation".

Mots clés.- Résidence principale, résidence secondaire, "hypothèse de compensation", Espagne.

ÍNDICE

1.- Introducción	1
2.- Antecedentes teóricos: la hipótesis de compensación	2
3.- Introducción al caso español	3
4.- Datos y método	4
5.- Resultados	8
6.- Implicaciones para la planificación territorial	11
7.- Discusión y conclusiones	12
Bibliografía	14
Anexo	17

ÍNDICE DE TABLAS

1.- Número y distribución de los hogares que disponen de una residencia secundaria. Variables residenciales. España 2001	6
2.- Variables residenciales del modelo final de regresión logística para que los hogares dispongan de una residencia secundaria. España, 2001	9
3.- Anexo.- Modelos de regresión logística para que los hogares dispongan de una residencia secundaria según las características sociodemográficas. España 2001 ..	19

EXPANSIÓN TERRITORIAL DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA Y CIUDAD COMPACTA EN ESPAÑA: ¿ELEMENTOS DE UN MISMO SISTEMA?¹

1.- Introducción

La experiencia residencial de la población es un fenómeno complejo con variadas dimensiones demográficas, territoriales y temporales, más allá de la localización de la vivienda principal, y que se entiende mejor usando el concepto de multirresidencia (McHugh, KE *et al.*, 1995a, 1995b; Bonnin, Villanova, 1999). La multirresidencia implica la combinación de vivienda principal y segunda residencia. Desde un punto de vista teórico, pero con innegables conexiones con la planificación y la demografía aplicada.

La práctica de planificación y el análisis teórico territorial en España ha mostrado tradicionalmente una bienintencionada oposición a la suburbanización. Una consecuencia directa ha sido exacerbar la densidad del hábitat urbano. Creemos que esta elevada densidad, y, por tanto, el rechazo de cualquier tipo de suburbanización como alternativa válida de planificación, influyen en la elevada propensión de los hogares españoles a disponer de una vivienda secundaria². En un segundo nivel, habría una relación estructural de la alta densidad con el desarrollo no previsto de suelo para la vivienda secundaria de residentes españoles (dispersando parte del esfuerzo de concentración territorial de la vivienda principal) y con un cierto exceso de movilidad de frecuencia semanal o de alta recurrencia, de relativa larga distancia. Muchos de los habitantes urbanos consumirían también baja densidad residencial, no en sus viviendas principales, sino en forma de vivienda secundaria y entrando, por tanto, en una estrategia de multirresidencia y

¹ Los autores son miembros del equipo del proyecto I+D del Ministerio de Ciencia y Tecnología español, nº BSO2003-03443/CPSO “Vivienda, Movilidad Espacial y Migraciones”, cuyo investigador principal es Juan Antonio Módenes.

² Hay una gran tradición en España de estudios territoriales de la vivienda secundaria que nos permiten conocer adecuadamente su distribución territorial e impacto local (Ortega, 1975; Valenzuela, 1976; Argany, 1984; Salvà, Socías, 1985; Pallarès, Riera, 1991; Requena, 1992; Del Canto, 1994; Fraguell, 1994; Antón, López Palomeque, 1996; González, 2000). Igualmente se ha prestado atención a la relación entre residencia

movilidad regular. Indudablemente, la residencia secundaria es en España (MOPT, 1991), al igual que fuera (Gallent y Tewdwr-Jones, 2001; Van Eetvelde y Antrop 2004), un componente importante de la ordenación del territorio, especialmente el rural. Pero, la planificación urbana debería introducir la integración sistémica entre consumo de vivienda principal y consumo de residencia secundaria en sus previsiones de demanda habitacional y planificación de suelo urbano.

2.- Antecedentes teóricos: la hipótesis de compensación

La literatura científica ha tratado la relación entre calidad del entorno residencial de la vivienda principal y propensión a disponer de una residencia secundaria en el marco de la “hipótesis de compensación”. Esta relación atiende a dos problemas territoriales y ambientales: a) la asociación entre densidad urbana y una suburbanización oculta producida por el consumo de residencia secundaria y b) la concentración de residencia y trabajo en áreas urbanas densificadas puede reducir la movilidad diaria pero incentiva la frecuencia y la longitud de la movilidad por ocio. La hipótesis de la compensación se pregunta sobre el impacto del contexto residencial sobre las actividades de los hogares en el espacio y en el tiempo (Dijst *et al.*, 2005). En este caso, una elevada densidad urbana, con la relativa falta de oportunidades de ocio que comporta, debería conducir a un mayor consumo de residencia secundaria. En la presentación de su obra de referencia, Coppock (1977) enunciaba, sin mencionarla por su nombre, esta hipótesis: “*In highly urbanised communities, where a high proportion of the population lives in flats or apartments rather than in houses with spacious gardens, there might also be a strong incentive to acquire a second home, as open space...*” (pág. 9).

Dijst *et al.* (2005) han encontrado resultados de distinto signo en su búsqueda de antecedentes que apoyen la hipótesis. Citan a Clout (1971) que habría encontrado relación entre el tamaño del hábitat de la residencia principal y la disposición de segunda vivienda. Algunos autores habrían encontrado relación con la densidad de la ciudad o barrio. Otros encuentran una relación negativa entre disfrutar en la vivienda principal de un jardín privado y tener una vivienda secundaria, sin embargo el carácter urbano del lugar de residencia tendría una importancia menor. Otros estudios referidos por Dijst *et al.* encuentran relación entre densidad del entorno residencial y cantidad y longitud de viajes

secundaria, uso del tiempo, movilidad y poblaciones temporales (Mendizábal, 1996, Sabater, 2004) y a los

por ocio o vacacionales. Sus propios resultados empíricos no son concluyentes como ellos reconocen. Sin embargo, apuntan dos elementos adicionales que recuperaremos en nuestra discusión de resultados: a) la distinción entre calidad de la vivienda principal y calidad del entorno residencial como factores explicativos diferentes en la hipótesis de compensación, y b) la aparición de un componente social en la relación que une en algunas ocasiones alta calidad de la vivienda y mayor propensión a tener una vivienda secundaria.

3.- Introducción al caso español

España es conocida por el elevado grado de densidad y compactación espacial de su población urbana. Los centros urbanos de las áreas metropolitanas españolas presentan densidades de población muy elevadas (Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans, 2002). En el conjunto de países de la Unión Europea³, España es el tercer país con una densidad de población urbana más elevada, 1.048 h/km², por detrás de Irlanda y casi a la par con Francia. Las grandes áreas metropolitanas españolas se encuentran entre las más densas de las europeas. Tres de las diez aglomeraciones metropolitanas más densas son españolas. Tras París (3.202 h/km²), la aglomeración más densa, se encuentran Barcelona (2.604) y después Madrid con 2.349⁴.

La densidad agregada de las siete grandes áreas metropolitanas españolas es 1.419 h/km².⁵ El municipio de Barcelona es el quinto municipio por su densidad de población (15.332 h/km²) entre los aproximadamente 530 municipios europeos de más de 100.000 habitantes, siendo París el primero (20.164 h/km²). De los seis grandes municipios urbanos con más de 10.000 h/km² de densidad, tres son españoles (Barcelona, l'Hospitalet de Llobregat y Santa Coloma de Gramenet), los tres situados en el núcleo central del área metropolitana de Barcelona.

En nuestro caso, queremos analizar el conjunto de la población española. Para evitar las inexactitudes inducidas por el indicador bruto “densidad de población” usaremos un indicador alternativo. El censo español de población ofrece un indicador alternativo muy

aspectos sociológicos y demográficos (Gaviria, 1970; López Colás, 2003).

³ El estudio citado no incluye Grecia.

⁴ Todos los estudios de delimitación de áreas metropolitanas sólo consideran la localización de la residencia principal y/o de los puestos de trabajo, e incluyen sólo la movilidad diaria. Otras definiciones que tuviesen en cuenta la multiresidencia serían muy interesantes.

⁵ Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (1997).

valioso, que es semejante a la densidad neta urbanística: el número de plantas del edificio en que habita el hogar. La distribución relativa de la población de cualquier unidad territorial por esta variable residencial ofrece una imagen muy potente del tipo de contexto urbanístico dominante. El hogar medio español vive en un edificio residencial que tiene 4.4 plantas. En el caso de las ciudades de más de 100.000 habitantes esta media es de 6,2.

España se caracteriza por una elevada posesión de vivienda secundaria. En 2001 había 2.134.000 hogares que poseían viviendas secundarias, con un total de 6.491.000 personas, y son un 15% del total de hogares e individuos residentes en España⁶. El parque total de viviendas secundarias en 2001 era de 3.360.000 unidades, un 16% del parque total. Por tanto, la posesión de viviendas secundarias por personas que viven en el extranjero es un fenómeno bastante extendido y creciente. La proporción de viviendas secundarias situadas en España y poseídas por residentes que viven en el exterior es de cerca del 37.5%. Algunos datos internacionales ayudarán a destacar el caso español. En 1999, la proporción francesa de viviendas secundarias era de sólo el 9,2% de su stock residencial (López Colás, Módenes, 2004). En Holanda, menos del 5% de los hogares poseen una vivienda secundaria. En Gran Bretaña, poco más del 1%. En Alemania, menos del 1% de los hogares son propietarios de una vivienda secundaria (Dijst *et al.*, 2005).

4.- Datos y método

Se pretende analizar la relación estadística a nivel de hogar entre el contexto de la residencia principal, medido por el número de plantas del edificio de la primera residencia, y la posesión⁷ de una vivienda secundaria, es decir, la opción por una estrategia de multirresidencia. Para ello se desarrollará un análisis multivariado mediante regresión logística, en que controlaremos diferentes factores sociodemográficos, territoriales y otros residenciales⁸.

⁶ El Panel de Hogares de la UE ofrece el dato de un 19,1% de hogares españoles que tienen acceso permanente a una vivienda secundaria en su oleada de 2001. La discrepancia con el dato censal radica en que el Panel no sólo cuenta los hogares que legalmente poseen o tienen un contrato de alquiler, sino todos aquellos que tienen acceso regular al uso de la vivienda (por ejemplo, a una cuyo dueño es un familiar cercano).

⁷ En esta comunicación se hace referencia a hogares que son los principales usuarios de una vivienda secundaria, porque son propietarios, porque son inquilinos estables, porque se la han cedido.

⁸ Antecedentes de los autores en esta línea de investigación son (López Colás, 2003; López Colás, Módenes, 2004)

La fuente utilizada será el Censo de Población español de 2001, usando una muestra del 5% del fichero de microdatos de hogares y viviendas (INE, 2001). Este censo ofrece como novedad ciertas preguntas al hogar sobre posesión y localización de vivienda secundaria. Esta comunicación se centrará en la posesión. Determinaremos si existe un efecto neto positivo de la residencia principal densa (tamaño del municipio, densidad residencial, problemas del contexto, tipo del edificio) sobre la posesión de vivienda secundaria.

Esta contribución es un paso más en una investigación más general⁹ que estudia los determinantes sociodemográficos, territoriales y residenciales sobre la posesión de vivienda secundaria (ver anexo)¹⁰. En la exploración general, dos variables residenciales resultan ser muy explicativas: el tamaño del municipio de residencia y el tipo de tenencia de la vivienda. Para demostrar la hipótesis de compensación se decidió profundizar en la relación directa establecida entre tamaño del municipio de residencia y probabilidad de tener vivienda secundaria. Se ha desagregado la variable tamaño del municipio de residencia en algunos de los componentes urbanísticos que están detrás. La Tabla 1 muestra, por orden de capacidad explicativa, las distribuciones relativas de las anteriores y nuevas variables independientes de vivienda que finalmente se han incorporado para mejorar la parte residencial del modelo general¹¹.

Como se ha dicho, nuestra variable independiente clave es el número de plantas del edificio de la vivienda principal¹². La variable recoge información del edificio en donde reside el hogar, pero una exploración específica muestra que corresponde muy aproximadamente al tipo medio de edificio en el vecindario. En esta fase de la investigación hemos preferido dejar la variable original, pero con el segundo tipo de interpretación, más amplia. Probablemente, la modelización multinivel será apropiada en

⁹ Presentado en la comunicación “Multirresidencia en España: perfiles sociodemográficos”, sesión 136 “La dinámica de los espacios de vida”.

¹⁰ Este análisis estadístico estudia el peso de las variables sociales, demográficas, territoriales y residenciales en la posesión de vivienda secundaria en España. Las variables de hogar incorporadas, por orden decreciente de determinación en el modelo, son: posesión de vehículo privado, tamaño del municipio de residencia, edad de la persona de referencia, nivel de estudios, tenencia de la vivienda principal, categoría socioeconómica del hogar, región de residencia, región de nacimiento de la persona de referencia, tipología migratoria (interna e interna) de la persona de referencia.

¹¹ Se probó la significación, sin éxito, de otras variables residenciales, las cuales consideramos será interesante mantener en futuras investigaciones: planta en la que se sitúa la vivienda principal, tipo de edificio (número de viviendas y presencia de locales comerciales), año de construcción de la vivienda principal, variable compuesta de calidad subjetiva del entorno, variable compuesta de calidad de la vivienda principal.

¹² Número de plantas por encima de la superficie de la calle.

fases posteriores de la investigación, pero el “número de plantas del edificio” puede ser interpretado como una aproximación al tipo medio de edificio en el contexto residencial del hogar¹³. La información descriptiva muestra que vivir en un entorno de elevada densidad es normal. Más del 44% de los hogares españoles viven en edificios de cinco o más plantas. Un 37% viven en edificios de dos o menos plantas, en la mayoría de los casos en áreas rurales. Existe una cierta polarización entre entornos densos y urbanos y entornos no densos situados en áreas rurales.

Tabla 1.- Número y distribución de los hogares que disponen de una residencia secundaria. Variables residenciales. España 2001

Variables		Todos los hogares	Hogares con RS	Distribución (%)	
				Todos hogares	Con RS
Número de plantas sobre rasante	Una	2.230.680	210.760	15,7	9,9
	Dos	3.004.800	329.580	21,2	15,5
	Tres	1.187.740	154.080	8,4	7,2
	Cuatro	1.437.220	191.300	10,1	9,0
	De cinco a siete	3.923.700	675.740	27,7	31,7
	Ocho y más	2.395.600	568.880	16,9	26,7
Tamaño Municipio residencia principal	Hasta 5.000	2.246.420	236.460	15,8	11,1
	De 5.001 a 20.000	2.757.940	285.920	19,4	13,4
	De 20.001 a 100.000	3.378.140	465.120	23,8	21,8
	De 100.001 a 500.000	3.224.820	547.960	22,7	25,7
	Más de 500.000	2.572.420	594.880	18,1	27,9
Superficie útil (m ²)	Hasta 30	104.700	8.140	0,74	0,38
	31-60	1.910.100	222.260	13,5	10,4
	61-90	6.799.380	905.000	48,0	42,5
	91-120	3.601.400	600.120	25,4	28,2
	Más de 120	1.764.160	394.820	12,4	18,5
Tenencia vivienda principal	Prop por compra, pagada	7.192.000	1.306.240	50,7	61,3
	Prop por compra, con pagos	3.238.080	395.820	22,8	18,6
	Prop por herencia o	1.217.040	153.360	8,6	7,2
	En alquiler	1.610.180	159.160	11,4	7,5
	Cedida gratis o a bajo precio	377.780	54.820	2,7	2,6
	Otra forma	544.660	60.940	3,8	2,9
Ascensor	Sin ascensor	9.161.160	1.097.420	64,9	51,8
	Con ascensor	4.957.540	1.020.560	35,1	48,2

Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2001.

¹³ La correlación entre los valores de la variable individual y la media de los valores de la sección censal del hogar es muy elevada.

En el modelo base, el “tamaño del municipio de residencia” era la segunda variable explicativa, sólo detrás de la posesión de vehículo privado. Esta variable recogía toda la influencia positiva de la urbanización sobre la posesión de vivienda secundaria. Un 39% de los hogares españoles tienen la vivienda principal en municipios de más de 100.000 habitantes, muy urbanizados y densos. Sólo el 16% habita en municipios rurales de menos de 5.000 habitantes. Respecto a la superficie de la vivienda principal, casi la mitad de los hogares españoles tienen como residencia principal una vivienda relativamente pequeña (61-90 m²). En conjunto, sólo un 38% de los hogares viven en condiciones más o menos holgadas (> 90 m²). La información sugiere que las viviendas principales pequeñas son bastante comunes en el conjunto de la población española.

Como se sabe, España es un país de propietarios. Según el censo de 2001 más del 82% de los hogares lo eran y buena parte de ellos sin compromisos financieros. Los inquilinos superaban por poco el 11%. El nivel de extensión de la propiedad de la vivienda principal ofrece a la mayoría de hogares la posibilidad de que en un punto temporal previsible los gastos obligatorios residenciales acaben, lo que libera una importante cantidad de dinero para otros usos, quizá, también para segundas viviendas. La disposición de ascensor es una variable dicotómica de calidad de la vivienda. Se introdujo porque al principio se pensó que podría matizar la influencia del número de plantas¹⁴. Casi dos tercios de los hogares españoles viven en edificios que no tienen ascensor, en muchos casos efectivamente porque no lo necesitan.

De acuerdo con la “hipótesis de compensación” se esperaría que la posesión de vivienda secundaria estuviese directamente relacionado con el número de plantas del edificio donde vive el hogar; desde luego, con el tamaño demográfico del municipio, e inversamente relacionado con el tamaño de la vivienda principal. Seguramente, los inquilinos estarían menos inclinados a poseer una segunda residencia por motivos económicos, aunque otra posibilidad sería que la posesión de vivienda secundaria podría ser una especie de posesión de sustitución. En una “hipótesis de compensación” pura la posesión de segundas residencias debería ser más frecuente entre los residentes en edificios sin ascensor.

¹⁴ “Ascensor” tiene una capacidad explicativa muy baja por ella misma, pero el modelo mejora sustancialmente en conjunto.

5.- Resultados

La introducción de variables que específicamente incorporan la densidad urbanística y la calidad residencial matizan los resultados del modelo sociodemográfico¹⁵. A continuación indicamos las probabilidades estandarizadas de propiedad de vivienda secundaria según el análisis de regresión logística efectuado. En anexo se puede encontrar el modelo base modificado con la lista de factores sociodemográficos, regionales y residenciales. La variable “número de plantas del edificio” se convierte en la variable más explicativa de la posesión de vivienda secundaria, por encima de la disponibilidad de vehículo privado. Ello implica que el entorno urbanístico se convierte en el principal determinante de la segunda residencia, confirmando en España la hipótesis de compensación.

El “número de plantas del edificio” donde radica la vivienda principal matiza la influencia del tamaño del municipio, es decir, de la localización urbana de la residencia. El comportamiento de la variable en el modelo refleja la existencia de un efecto positivo y muy significativo de la densidad residencial sobre la posesión de vivienda secundaria, efecto que aparece como el principal en nuestro modelo final residencial. La ordenación de las probabilidades es clara: cuanto más alto es el edificio en que se habita más elevada es la probabilidad de tener una vivienda secundaria.

La probabilidad de tener una vivienda secundaria de un hogar perteneciente a la máxima categoría de la variable “número de plantas del edificio” es 0,184, mientras que la probabilidad de un hogar que vive en un edificio de una planta es sólo de 0,108, habiendo controlado el resto de variables. Las probabilidades tienen un salto sobre todo desde los hogares en edificios de dos plantas a los que viven en edificios de tres plantas, posteriormente crecen a ritmo constante. Es revelador que la densidad residencial y el tamaño urbano sean mutuamente independientes, ya que no hay interacción entre ambas variables. La alta densidad urbanística favorece la posesión de residencia secundaria en cualquier nivel de tamaño urbano, pero el tamaño es importante sea cuál sea el tipo de contexto residencial inmediato.

En el modelo sociodemográfico previo, el tamaño del municipio recogía el componente de densidad residencial que ahora expresa el número de plantas. La variable de tamaño en el

¹⁵ La ausencia de una variable directa sobre ingresos del hogar deja abierta la posibilidad de que algunas variables residenciales de calidad vehiculen efectos socioeconómicos y no estrictamente vinculados con el contexto residencial o urbanístico.

modelo final muestra el efecto neto del tamaño urbano, interpretado en términos funcionales, desde la categoría 20.000 habitantes hacia arriba. Por debajo de este umbral de tamaño, las probabilidades están en 0,120. Por encima, las probabilidades crecen progresivamente hasta 0,197 en los hogares que viven en las ciudades más grandes.

Tabla 2.- Variables residenciales del modelo final de regresión logística para que los hogares dispongan de una residencia secundaria. España, 2001

Variables		B	Probabilidad
Número de plantas sobre rasante	Una	-0,328	0,108***
	Dos	-0,233	0,118***
	Tres	-0,005	0,144*
	Cuatro	0,071	0,153***
	De cinco a siete	0,202	0,171***
	Ocho y más	0,293	0,184***
Tamaño municipio	Hasta 5.000	-0,194	0,122***
	De 5.001 a 20.000	-0,252	0,116***
	De 20.001 a 100.000	-0,049	0,138***
	De 100.001 a 500.000	0,122	0,160***
	Más de 500.000	0,373	0,197***
Superficie útil (m2)	Hasta 30	-0,254	0,116***
	31-60	-0,184	0,123***
	61-90	-0,101	0,132***
	91-120	0,129	0,161***
	Más de 120	0,411	0,203***
Tenencia vivienda principal	Prop por compra, totalmente pagada	0,160	0,165***
	Prop por compra, con pagos pendientes	-0,318	0,109***
	En propiedad por herencia o donación	0,158	0,165***
	En alquiler	-0,321	0,109***
	Cedida gratis o a bajo precio por otro hogar, la	0,325	0,189***
	Otra forma	-0,004	0,144*
Ascensor sobre rasante	Sin ascensor	-0,037	0,140***
	Con ascensor	0,037	0,149***
Constante		-1,779	0,144***

Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2001.

La “superficie de la vivienda” es la siguiente variable residencial en importancia. La relación es directa y muy positiva: a más superficie en la vivienda principal, más probabilidad de poseer una vivienda secundaria. Las probabilidades crecen desde 0,116 para las mini-viviendas de menos de 30 m² hasta 0,203 para los hogares que viven en viviendas de 120 m² o más. Esta variable residencial podría arrastrar elementos

explicativos de tipo socioeconómico, que no quedan controlados en las variables de nivel de estudios y categoría socioeconómica. La hipótesis de la compensación esperaría que, controlando por variables de posición social e ingresos (que a su vez controlarían la calidad y estatus de la vivienda), el simple efecto del espacio disponible en la vivienda mantuviese una relación inversa con la posesión de vivienda secundaria. Sin embargo, es posible que la compensación sea sobre todo del entorno urbanístico y funcione en hogares que valoran su inserción residencial en conjunto como la suma de la residencia secundaria y vivienda principal de relativa alta calidad, independientemente del estatus socioeconómico. Es decir, a través de una estrategia complementaria que busca calidad de la primera vivienda y posesión de una segunda residencia. Quedarían descartados también procesos de sustitución a la inversa: por ejemplo, no dar tanta importancia a la calidad de la vivienda principal porque se cuenta con una residencia secundaria. Un resultado de la independencia analítica entre los efectos del tipo de edificio y de la calidad de la primera vivienda es que, en España, una elevada densidad urbana no implica necesariamente baja calidad de la vivienda.

En el modelo inicial, la tenencia de la vivienda no era muy determinante. Tampoco lo es en el modelo modificado, pero su interpretación de la relación es algo más compleja y, por ello, es estimulante. Los resultados apuntaban una interesante distinción entre situaciones con compromisos financieros con la vivienda principal (inquilinos, propietarios con hipotecas, menos favorable a la vivienda secundaria) y situaciones sin compromisos (propietarios sin pagos pendientes, propietarios por herencia, más favorables). Habiendo controlado la posición social del hogar (a la que la superficie de la vivienda quizá deba ser añadida) y sabiendo que las distintas categorías de tenencia son socialmente transversales, es el grado de compromiso financiero el hilo conductor de la interpretación. Por un lado, se reúnen las categorías que indican compromisos financieros importantes y regulares para disfrutar de la vivienda principal que tienen una probabilidad muy baja, 0,109. Por otro lado, están las categorías que implican la ausencia de compromisos financieros en que la probabilidad es más alta, 0,165 a 0,189. En definitiva, la probabilidad de tener una vivienda secundaria es mayor si la vivienda principal no exige al mismo tiempo un gasto económico intenso y regular, lo cual es bastante frecuente en España, especialmente en los hogares más bien maduros.

El ascensor es la última variable residencial que incorpora esta versión del modelo. Su efecto sobre la probabilidad de tener vivienda secundaria es pequeño y va en el sentido

contrario al esperado según la hipótesis de compensación. La probabilidad de tener vivienda secundaria aumenta ligeramente cuando el edificio dispone de ascensor, 0,149 contra 0,140 (controlando por las plantas del edificio). Su funcionamiento es similar al de la superficie de la vivienda y recogería elementos de calidad ligados a la posición social del hogar.

Para finalizar, queda confirmada la existencia de un efecto importante de compensación, según el cuál cuanto más compacto y denso es el entorno residencial más propenso es el hogar a disponer de una vivienda secundaria, con independencia de la influencia propia del grado de urbanización y, por supuesto, del resto de variables sociodemográficas, territoriales y residenciales incorporadas en el análisis. Pero el análisis ha planteado una nueva pregunta, que tendrá que ser resuelta en otro lugar: ¿por qué los valores mínimos encontrados de las probabilidades de poseer una vivienda secundaria son tan altos en España, normalmente por encima del nivel 0,100 en cualquiera de las categorías residenciales menos favorables?

6.- Implicaciones para la planificación territorial

De la confirmación para España de la hipótesis de compensación se derivan varias ideas de interés para la planificación territorial demográficas, que serán desarrolladas en ulteriores contribuciones.

Los habitantes de contextos residenciales compactos y densos tienden a usar más suelo para residencia secundaria que los residentes en baja densidad. Según los resultados del análisis estadístico, el consumo de los hogares en edificios de ocho y más plantas es un 70,4% superior al de los hogares que viven en edificios de 1 planta¹⁶. Puede estimarse, en esta fase de la investigación, que la movilidad teórica generada por este motivo oscila en el mismo intervalo de diferencia. El consumo de suelo residencial secundario per cápita de los españoles es un 33,3% superior al consumo generado si todos los hogares vivieran con la mínima densidad urbanística¹⁷. La existencia de un efecto de compensación de la elevada densidad urbanística en España podría haber generado un similar exceso de movilidad periódica provocado por los residentes múltiples.

¹⁶ El porcentaje se estima como la relación entre las probabilidades de tener una vivienda secundaria de los hogares en edificios de 8 o más plantas y de los hogares en edificios de una planta.

Obviamente, aunque la densidad residencial incrementa el consumo de vivienda secundaria, el consumo total de suelo urbano (principal + secundario) es mucho menor cuanto más alta es la densidad. Sin embargo, la opción de planificar suelo urbano denso para uso residencial principal debe contar con un incremento relativo muy superior en términos de suelo residencial secundario¹⁸, lo que normalmente no se ha tenido en cuenta en planificación.

Además, puede estimarse el impacto del efecto de compensación para un mismo nivel de densidad de la vivienda principal, como una proporción de sobreconsumo de suelo residencial (principal + secundario) respecto a la situación teórica sin compensación (equivalente al consumo de vivienda secundaria en régimen de mínima densidad)¹⁹.

7.- Discusión y conclusiones

Hemos demostrado que existe una relación intensa, significativa y directa entre el nivel de densidad del entorno residencial donde vive el hogar y la propensión a poseer una vivienda secundaria. Como España es uno de los países europeos con una mayor densidad urbanística, esto ayuda a explicar su elevada intensidad relativa de posesión de vivienda secundaria. Densidad del entorno residencial, tamaño del municipio de residencia y superficie de la vivienda principal son las tres variables residenciales que más actúan sobre la vivienda secundaria, las tres de manera directa. Pero, de todas maneras es intrigante lo elevadas que son las probabilidades mínimas calculadas en el análisis. Este resultado muestra que España, como sociedad, tiene una tendencia generalizada hacia la posesión de

¹⁷ Relación entre la probabilidad constante del modelo y la probabilidad de los hogares en edificios de una planta.

¹⁸ Según el Censo de 2001, la vivienda secundaria típica está situada en un edificio de 3,65 plantas. Asumamos esta ratio para todos los hogares españoles que tienen una vivienda secundaria. Estimemos unos ejemplos sencillos. Cada unidad de suelo residencial en contextos urbanos formados por edificios de 8 o más plantas (simplifiquemos en 7 plantas con viviendas y una de locales) generan 0,353 unidades de suelo residencial secundario ($7 \cdot 0,184/3,65$; siendo 7 los hogares por unidad de suelo en máxima densidad, 0,184 la probabilidad de tener una vivienda secundaria en esta categoría de edificio y 3,65 las viviendas secundarias por unidad de suelo residencial secundario). Es decir, todo el suelo residencial principal en máxima densidad generaría hipotéticamente un 35,3% adicional de suelo residencial secundario (sin tener en cuenta, el suelo consumido por infraestructuras y servicios, y sin entrar en parámetros de calidad de las viviendas secundarias). Análogamente, el consumo secundario en mínima densidad sería un 3% del principal y según la distribución de densidades residenciales de España de 2001 el consumo secundario puede estimarse en un 10-12,5%. De todas maneras el total de suelo consumido en máxima densidad sería muy inferior al suelo que hipotéticamente se consumiría en régimen de mínima densidad de la vivienda principal.

¹⁹ Siguiendo con métodos análogos a los de la nota anterior, en una situación hipotética de máxima densidad sería del 12,1% respecto al consumo total de suelo. Con la distribución real de los hogares por número de plantas del edificio se puede estimar el sobreconsumo del total de suelo en algo parecido al 3,4%.

viviendas secundarias, independientemente del estatus socioeconómico, adscripción regional o situación residencial.

La hipótesis de compensación funciona perfectamente en términos de compensación del entorno residencial inmediato del hogar, considerado aquí como el grado de densificación urbanística del lugar de residencia principal. Sin embargo, no funciona como compensación de la calidad interna de la vivienda. Es decir, quizá es mejor considerar un comportamiento residencial complejo que complementa la calidad interna de la vivienda principal y compensa la calidad del entorno inmediato mediante la adquisición de una vivienda secundaria. Podría pensarse que son más propensos a tener una vivienda secundaria aquellos hogares más inclinados a invertir en consumo residencial (con dos ejes: calidad de la vivienda principal y disposición de vivienda secundaria) y, por ello, más negativamente afectados por un entorno residencial no satisfactorio. Si en España, la opción de la suburbanización de la vivienda principal es difícil, la adquisición de una vivienda secundaria sería la alternativa más lógica. La consideración de esta doble influencia (la compensación de la densidad del entorno residencial y la complementariedad de la calidad interna de la vivienda principal) sobre la posesión de vivienda secundaria ayudaría a entender algunos de los resultados no concluyentes de la literatura.

El modelo español de planificación urbana que consiste en el desarrollo de un espacio residencial urbano denso implica un mayor consumo de suelo, normalmente no considerado, a causa de las viviendas secundarias. Por ello, es importante asumir la interdependencia estructural entre consumo de suelo urbano residencial principal y consumo de suelo urbano secundario. Partiendo de la hipótesis de compensación de la alta densidad residencial, se podrá llegar a estimar con una cierta precisión la cantidad de suelo construido de más para viviendas secundarias en relación a un escenario de no compensación. Otro punto importante para continuar investigando son las consecuencias que comporta la localización difusa del suelo para segundas residencias, la localización extendida en diferentes localizaciones regionales o diferentes tipos de entornos ambientales. Esta localización dispersa impide que la demanda de residencia secundaria sea planificada como unidades territoriales e incrementa su impacto sobre las actividades rurales, el medio ambiente o la movilidad. Es un impacto mayor que lo sugerido por la cantidad neta de suelo construida. Igualmente hay que investigar si diferentes entornos residenciales de la vivienda principal provocan diferentes pautas de consumo de vivienda

secundaria en términos de localización, distancia del desplazamiento, tipo de vivienda o tipo de entorno natural demandado.

Bibliografía

ANTON, S., LÓPEZ PALOMEQUE, F., et al. (1996), "La investigación turística en España: Aportaciones de la Geografía 1960-1995", *Estudios Turísticos*, 129, pp. 165-208.

ARGANY, I. (1984), *La segona residència a Catalunya*, Barcelona, Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Generalitat de Catalunya i Cambra Oficial de la Propietat Urbana de Barcelona.

BONNIN, P.; VILLANOVA, R., (1999), *D'une maison l'autre. Parcours et mobilités résidentielles*, Grane, Creaphis.

CLOUT, H.D. (1971), "Second Homes in the Auvergne". *Geographical Review*. 61, pp. 530-553.

COPPOCK, J.T. (1977), *Second homes: Curse or blessing?*. Oxford, Pergamon Press.

DEL CANTO, C. (1994), "La periferia metropolitana de Madrid como espacio de ocio: una nueva ruralidad", *Economía y Sociedad*, 11, pp. 131-147.

DIJST, M.; Lanzendorf, M.; Barendregt, A.; Smit, L. (2005), "Second homes in Germany and the Netherlands: Ownership and travel impact explained". *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, Vol. 96-2, pp. 139-152.

FRAGUELL, R. M. (1994), *Turisme residencial i territori. La segona residència a la regió de Girona*, Girona, L'Eix Editorial.

GALLET, N.; TEWDWR-JONES, M. (2001), "Second Homes and the UK". *Planning System*. Vol.16-1.

GAVIRIA, M. (1970), "La ideología clorofila", *Ciencia Urbana*, 4, pp. 59-63.

GONZÁLEZ, F. (2000), *Procés d'urbanització i espais turístics residencials. Transformacions metropolitanes al sector septentrional de la Costa Dourada: Calafell, Cunit i el Vendrell*, Tesi Doctoral, Departament. Geografia, Universitat Autònoma de Barcelona.

INE (2001), *Censo de Población y Viviendas*. Instituto Nacional de Estadística,

INSTITUT D'ESTUDIS REGIONALS I METROPOLITANS (1997), "Les grans ciutats espanyoles: Transformacions i polítiques urbanes" *Papers* 27, Julio 1997, 71 pág. <<http://campus.uab.es/iermb/papers/papers27.htm>> (9 de junio de 2005)

INSTITUT D'ESTUDIS REGIONALS I METROPOLITANS (2002), "Grans Aglomeracions Metropolitanas Europees" *Papers* 37, Junio 2002, 168 pág.

LÓPEZ COLÁS, J. (2003), *La residencia secundaria en España: estudio territorial de su uso y tenencia*, Tesi Doctoral, Departament de Geografia, Universitat Autònoma de Barcelona.

LÓPEZ COLÁS, J.; MÓDENES, J.A. (2004), "Vivienda secundaria y residencia múltiple

en España: una aproximación sociodemográfica". *Scripta Nova*, 178, 01/12/2004. <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-178.htm>> (June 9th 2005)

MCHUGH, KE, HOGAN, TD, & HAPPEL, SK (1995a), "Multiple residence and cyclical migration: A life course perspective". *Professional Geographer*, 47-3, pp. 251-26.

MCHUGH, KE, HOGAN, TD, & HAPPEL, SK (1995b), "Multiple residence and cyclical migration: Prevalence and Implications", en K.V. Rao, *Studies in applied demography*. Population and Society Research Center.

MENDIZÁBAL, E. (1996), *L'ús temporal del territori: l'exemple de la Regió Metropolitana de Barcelona*, Tesis Doctoral, Departament de Geografia, Universitat Autònoma de Barcelona,

MOPT, (1991), *Coloquio internacional Desarrollos de Segunda Residencia (Secondary Home development) Palma de Mallorca, 4-7 junio 1990*, Madrid, Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

ORTEGA, J. (1975), *Residencias secundarias y espacio de ocio en España*, Valladolid, Departamento de Geografía, Universidad de Valladolid.

PALLARÈS, R.; RIERA, P. (1991), "La residència secundària", *Papers*, 8. Institut d'Estudis Metropolitans.

REQUENA, M.D. (1992), *Organización espacial y funcional de la Residencia Secundaria en la provincia de Sevilla*, Tesis Doctoral, Universidad de Sevilla.

SABATER, A. (2004), *El fenomen dels empadronaments atípics a Catalunya. Metodologia i indicadors per a un estudi de casos*, Memoria de Recerca, Departament de Geografia, Universitat Autònoma de Barcelona.

SALVÀ, P.; SOCIAS, M. (1985), "Las residencias secundarias y la agricultura a tiempo parcial en las Baleares", *El Campo*, 1985, 100, pp. 59-62.

VALENZUELA, M. (1976), "La residencia secundaria en la provincia de Madrid. Génesis y estructura espacial", *Ciudad y Territorio*, 2-3, pp. 135-153.

VAN EETVELDE, V.; ANTROP, M.. (2004), "Analyzing structural and functional changes of traditional landscapes – two examples from Southern France", *Landscape and Urban Planning*, 2004, Vol. 67, 1-4, pp. 79-95. [En línea], <[http://dx.doi.org/10.1016/S0169-2046\(03\)00030-6](http://dx.doi.org/10.1016/S0169-2046(03)00030-6)>, [27 de junio de 2004].

Tabla Anexo.- Modelos de regresión logística para que los hogares dispongan de una residencia secundaria según las características sociodemográficas. España 2001

		Modelo inicial sociodemográfico		Modelo modificado con variables residenciales	
Variables		B	Probabilidad	B	Probabilidad
Número de plantas del edificio	Una			-0,328	0,108***
	Dos			-0,233	0,118***
	Tres			-0,005	0,144*
	Cuatro			0,071	0,153***
	De cinco a siete			0,202	0,171***
	Ocho y más			0,293	0,184***
Posesión vehículo	Sin vehículo	-0,641	0,084***	-0,607	0,084***
	Un vehículo	0,108	0,163***	0,108	0,158***
	Dos y más vehículos	0,534	0,229***	0,499	0,218***
Tamaño municipio	Hasta 5.000	-0,360	0,108***	-0,194	0,122***
	De 5.001 a 20.000	-0,339	0,110***	-0,252	0,116***
	De 20.001 a 100.000	-0,032	0,144***	-0,049	0,138***
	De 100.001 a 500.000	0,227	0,179***	0,122	0,160***
	Más de 500.000	0,504	0,224***	0,373	0,197***
Edad persona referencia	< 35 años	-0,570	0,090***	-0,517	0,091***
	35-44 años	-0,286	0,116***	-0,270	0,114***
	45-54 años	0,152	0,169***	0,136	0,162***
	55-64 años	0,421	0,210***	0,398	0,201***
	> 65 años	0,283	0,188***	0,253	0,179***
Superficie de la vivienda principal	Hasta 30			-0,254	0,116***
	31-60			-0,184	0,123***
	61-90			-0,101	0,132***
	91-120			0,129	0,161***
	Más de 120			0,411	0,203***
Nivel estudios	Menos Secundaria	-0,335	0,111***	-0,259	0,115***
	Secundaria	-0,030	0,145***	-0,034	0,140***
	Tercer grado	0,365	0,201***	0,293	0,184***
Tenencia vivienda principal	Prop. por compra, totalmente pagada	0,203	0,176***	0,160	0,165***
	Prop. por compra, con pagos pendientes hipotecas	-0,282	0,116***	-0,318	0,109***
	Propiedad por herencia o donación	0,132	0,166***	0,158	0,165***
	En alquiler	-0,327	0,112***	-0,321	0,109***
	Cedida gratis o a bajo precio	0,297	0,190***	0,325	0,189***
	Otra forma	-0,022	0,146*	-0,004	0,144*
Categoría socioeconómica	Alta	0,313	0,192***	0,261	0,180***
	Media-alta	0,091	0,160***	0,079	0,154***
	Media-baja	-0,143	0,131***	-0,127	0,129***
	Baja	-0,245	0,120***	-0,220	0,119***
	Sin categoría	-0,015	0,146**	0,007	0,145*
Región de residencia habitual	Noroeste	-0,136	0,132***	0,031	0,148***
	Noreste	0,221	0,179***	0,162	0,166***
	Centro	-0,051	0,142***	-0,070	0,136***
	C. Madrid	0,220	0,178***	0,223	0,174***
	Este	0,027	0,152**	0,001	0,145*
	Sur	-0,003	0,148*	0,042	0,150***
	Canarias	-0,278	0,117***	-0,198	0,122***
Región de nacimiento	Noroeste	0,024	0,152***	0,031	0,148***
	Noreste	0,009	0,149*	-0,010	0,143*
	Centro	0,126	0,165***	0,134	0,162***
	C. Madrid	-0,046	0,143**	-0,065	0,137***
	Este	0,241	0,182***	0,218	0,173***
	Sur	-0,098	0,136***	-0,088	0,134***
	Canarias	-0,188	0,126***	-0,168	0,125***
	Extranjero	-0,069	0,140***	-0,051	0,138**
Tipología migratoria	Sedentario	-0,149	0,130***	-0,134	0,129***
	Migrante corta distancia	0,082	0,159***	0,075	0,154***
	Migrante larga distancia	0,067	0,157***	0,058	0,152***
Ascensor	Sin ascensor			-0,037	0,140***
	Con ascensor			0,037	0,149***
Constante		-1,747	0,148***	1,779	0,144***

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas de 2001.

Nivel de significación: * < 0,10 ** < 0,05 *** < 0,01.