

**MULTIRESIDENCIA EN ESPAÑA: PERFILES  
SOCIODEMOGRÁFICOS REGIONALES**

Julián López Colás

**307**



Centre d'Estudis Demogràfics

**MULTIRESIDENCIA EN ESPAÑA: PERFILES  
SOCIODEMOGRÁFICOS REGIONALES**

Julián López Colás

**307**

Centre d'Estudis Demogràfics

2006



LÓPEZ, Julián .- **Multiresidència a Espanya: Perfils sociodemogràfics regionals.**

**Resum.-** L'objectiu d'aquest article és aproximar-nos als perfils regionals de les llars que disposaven d'una segona residència el 2001. Més concretament, es tracta de determinar com influeixen les característiques sociodemogràfiques, territorials i el context urbanístic de les diferents Comunitats Autònomes espanyoles en la possessió d'aquest tipus d'habitatge. Aquesta anàlisi permetrà comprovar si existeixen models territorial diferenciats en la possessió de la segona residència.

Per aconseguir aquest objectiu, a partir d'altres estudis del mateix autor, s'han realitzat diversos models de regressió logística. Els factors explicatius més importants d'aquests models són, per una banda, un hàbitat dens i compacte, i per una altre, l'estatus socioeconòmic dels usuaris de la residència secundària. Els resultats d'aquesta modelització estadística confirmen diferències regionals importants.

**Paraules clau.-** Segona residència, habitatge secundari, models regionals, factors sociodemogràfics, factors territorials, context urbanístic.

LÓPEZ, Julián .- **Multiresidencia en España: Perfiles sociodemográficos regionales.**

**Resumen.-** El objetivo del presente artículo es aproximarnos a los perfiles regionales de los hogares que disponían de una residencia secundaria en 2001. En concreto, se trata de determinar cómo influyen las características sociodemográficas, territoriales y el contexto urbanístico de las diferentes Comunidades Autónomas (CCAA) españolas en la posesión de este tipo de vivienda. Este análisis nos permitirá comprobar si existen modelos territoriales diferenciados en la posesión de dicha vivienda.

Para conseguir este objetivo, se han realizado diversos modelos de regresión logística, partiendo de otros estudios anteriores de los mismos autores para el conjunto de España. Los factores explicativos más importantes de estos modelos son, por un lado, un hábitat denso y compacto, y por otro, el estatus socioeconómico de los usuarios de la residencia secundaria. Los resultados de la modelización estadística efectuada confirman claramente la existencia de diferenciación regional.

**Palabras clave.-** Residencia secundaria, vivienda secundaria, modelos regionales, factores sociodemográficos, factores territoriales, contexto urbanístico.

LÓPEZ, Julián .- **Multiple residents in Spain: Regional socio-demographic factors**

**Abstract.-** The aim of this article is to discuss the regional profiles of households which had a second home in 2001. In particular, it is intended to determine how socio-demographic and territorial characteristics and the urban context of the different Spanish Autonomous Communities (AC) influence the possession of this type of housing. This analysis will allow us to verify whether there are differentiated territorial models for the possession of this accommodation.

To achieve this objective, various logistic regression models were carried out, starting from previous studies by the same authors for the whole of Spain. The most important factors explaining these models are, on the one hand, a dense and compact habitat and, on the other hand, the socio-economic status of second home users. The results of the statistical modelling performed clearly confirm the existence of regional differentiation.

**Keywords.-** Second residence, second home, regional models, socio-demographic factors, territorial factors, urban context.

LÓPEZ, Julián .- **Residents multiple in Spain: Profils sociodémographiques régionaux**

**Résumé.-** L'objectif de cet article est celui de décrire les profils régionaux des foyers qui disposaient d'une résidence secondaire en Espagne en 2001. Il s'agit notamment de déterminer comment les caractéristiques socio-démographiques, territoriales et le contexte urbanistique des différentes Communautés Autonomes (CCAA) espagnoles agissent sur la probabilité de posséder une résidence secondaire. Cette analyse permet de vérifier l'existence de modèles territoriaux différenciés.

Dans ce but, et à partir d'études ultérieures des mêmes auteurs pour l'ensemble de l'Espagne, plusieurs modèles de régression logistique ont été développés. D'après les résultats obtenus, les facteurs les plus déterminants sont, d'un côté, un habitat dense et compact et, d'autre part, le statut socio-économique des usagers de la résidence secondaire. Ces résultats confirment aussi l'existence d'une différenciation régionale.

**Mots clés.-** Résidence secondaire, logement secondaire, modèles régionaux, facteurs socio-démographiques, facteurs territoriaux, contexte urbanistique.

# MULTIRESIDENCIA EN ESPAÑA: PERFILES SOCIODEMOGRÁFICOS REGIONALES

**Julián López**

## **1.- Introducción**

El propósito de esta comunicación es aproximarse a los perfiles regionales de los “residentes múltiples” a partir de los hogares que disponen de una residencia secundaria en 2001 (en adelante hogares con RS). En concreto, se trata de determinar cómo influyen las características sociodemográficas, territoriales y el contexto urbanístico de las Comunidades Autónomas (CCAA) españolas en esta práctica residencial.

De estudios anteriores del autor en colaboración con Módenes (López Colás, Módenes, 2004, 2005; Módenes, López Colás, 2005) sabemos que en el conjunto de España existe una influencia significativa de ciertos factores sociodemográficos y urbanísticos en la posesión de una residencia secundaria. Así, disponer de un vehículo, vivir en una gran ciudad, tener ingresos suficientes, no tener cargas financieras ligadas a la vivienda principal, vivir en un entorno económico favorable, estar en una fase del ciclo de vida familiar relativamente avanzada y, sobre todo, vivir en un entorno residencial compacto y denso son factores que están estrechamente relacionados con la residencia múltiple. Sin embargo, las diferencias regionales prácticamente no han sido estudiadas. En esta comunicación lo que se propone es analizar las pautas regionales y comprobar si existen modelos diferenciados.

Para conseguir este objetivo, en primer lugar, se presentan los resultados de un modelo de regresión logística que analiza para el conjunto de España la influencia de los factores sociodemográficos, territoriales y urbanísticos en la disposición de una residencia secundaria. Dicho modelo se ha realizado tomando como referencia el realizado por Módenes y López Colás (2005) y se ha complementado introduciendo la variable Comunidad Autónoma. A continuación, se presentan los resultados de la reproducción del citado modelo para una serie de CCAA, lo que permitirá determinar cómo actúan las variables en cada territorio. Finalmente, el trabajo se completa con unas breves conclusiones.

## **2.-Estado de la cuestión**

Hay una gran tradición en España de estudios territoriales sobre la vivienda secundaria que nos permiten conocer adecuadamente su distribución territorial e impacto local (Ortega, 1975; Valenzuela, 1976; Argany, 1984; Requena, 1992; Del Canto, 1994; Fraguell, 1994; González, 2000). Sin embargo, a diferencia de otras literaturas como la francesa o la anglosajona, la española apenas ha tratado el análisis de la multirresidencia o doble residencia, que comprende el análisis de su incidencia demográfica, su impacto territorial, los significados sociológicos de la residencia secundaria para sus ocupantes y su transformación a lo largo del tiempo (Dubost, 1998; Bonnin, Villanova, 1999; Coppock, 1977; Roseman, 1985, entre otros).

También puede considerarse novedad en la literatura española el estudio de la relación entre la calidad del entorno residencial de la vivienda principal y la propensión a disponer de una residencia secundaria, lo que ha venido a denominarse como “hipótesis de compensación”. La hipótesis de la compensación relaciona el contexto residencial con las actividades de los hogares en el espacio y en el tiempo (Dijst, Lanzendorf, Barendregt, Smit, 2005). Cuando la densidad urbana es alta, existe una relativa falta de oportunidades de ocio y otros elementos de calidad en el entorno inmediato que ocasiona un mayor consumo de residencia secundaria.

## **3.- Situación general de la residencia secundaria en España**

Antes de proseguir y para evitar confusiones es oportuno precisar qué es una residencia secundaria. En este trabajo se ha empleado el concepto utilizado por el INE en el Censo de Viviendas. 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).

No obstante, aquí no se tratan las características de las residencias secundarias sino las de los hogares que las poseen. El Censo de 2001 entiende que un hogar dispone de residencia secundaria cuando algún miembro del hogar la utiliza de forma temporal (de vacaciones,

fines de semana, etc.) durante un mínimo de 15 días a lo largo del año, y, muy importante, cuando no constituye la residencia habitual de nadie ajeno al hogar<sup>1</sup>.

España se caracteriza por una elevada posesión de vivienda secundaria. En 2001 había unos 2.130.000 hogares con RS, el 15,2% de los hogares españoles<sup>2</sup>. El mismo año, la *European Community Household Panel*, fuente estadística que permite estudiar a los hogares que tienen acceso habitual a una vivienda secundaria (aunque no sean los propietarios o poseedores oficiales) situaba a España entre los países de la Unión Europea con los porcentajes de residentes múltiples más elevados, sólo superada por Finlandia (19,1% y poco más de 20% respectivamente).

A escala regional la extensión de la multirresidencia era muy contrastada. Así, mientras que en la Comunidad de Madrid, Aragón y la Comunidad Valenciana la proporción de hogares con RS se situaba en torno al 20% (22,6%, 20,5% y 18,4% respectivamente), en Cantabria, Canarias y Extremadura los valores se situaban por debajo de los dos dígitos (9,7%, 8,8% y 8,3% respectivamente).

El resto de CCAA, excepto La Rioja y Baleares que registraban valores próximos a la media española (15,2%), no alcanzaban dicha cifra, destacando Andalucía y Galicia con valores ligeramente superiores al 10%.

#### **4.-Datos y método**

Como fuente estadística se ha empleado el Censo de Población y Viviendas español de 2001. En concreto, se ha usado una muestra del 5% del fichero de microdatos de hogares y viviendas (INE, 2001).

Se ha llevado a cabo un análisis multivariado mediante regresión logística, controlando diferentes factores sociodemográficos, territoriales y otros residenciales. Se ha usado el método *stepwise* o inclusión por pasos. En el modelo que se presenta a continuación la variable dependiente es la disposición (sí o no) por parte del hogar de una vivienda secundaria, lo que nos aproxima a la práctica de la multirresidencia. Las variables independientes contempladas, como ya se ha indicado, son las utilizadas por Módenes y

---

<sup>1</sup> Véase: <http://atrios.ine.es/censo/en/glosario.html> (página consultada el 26 de enero de 2006).

<sup>2</sup> El término engloba a todos los hogares residentes en España en el momento del censo, independientemente de la nacionalidad de sus miembros.



López Colás (2005) y, como puede apreciarse en la tabla 1, se pueden clasificar en cuatro grupos:

1) *Demográficas*. Incluye la variable: *la edad de la persona de referencia*<sup>3</sup>. Para la elección de la persona de referencia se ha priorizado a la mujer porque su edad es más indicativa de la etapa del ciclo de vida familiar que la del hombre.

2) *Sociales*. Lo conforman cuatro variables: el *nivel de estudios* de la persona de referencia del hogar, la *categoría socioeconómica* del hogar, el *régimen de tenencia* de la vivienda principal y la *posesión de vehículo*. Para analizar el papel que desempeña la categoría socioeconómica se ha utilizado la variable disponible en el Censo y se ha agrupado en cuatro categorías: Alta, Media-Alta, Media-Baja y Baja. Los hogares no clasificables según los criterios sociolaborales se han englobado bajo el epígrafe “sin categoría”.

3) *Territoriales*. Este grupo lo integran el *tamaño de municipio* y la *CCAA de residencia habitual* del hogar. El tamaño de municipio corrobora la elevada densidad de las ciudades españolas. Mientras que el 40% de los hogares españoles tenía la vivienda principal en municipios de más de 100.000 habitantes, muy urbanizados y densos, sólo el 15,8% habitaba en municipios rurales de menos de 5.000 habitantes.

En cuanto a la variable CCAA, objeto preferente de esta investigación, la distribución muestra la existencia de una espectacular concentración. Las tres CCAA con más residentes múltiples (Madrid, Cataluña y Valencia) por sí solas reunían prácticamente la mitad de los hogares españoles con RS, exactamente el 49,3%, cuando estas tres CCAA apenas representan el 40% del total de hogares. En el otro extremo, las nueve CCAA con menos hogares con RS concentraban el 17,7% del total.

4) *Residenciales*. Lo componen tres variables estrechamente relacionadas con las características físicas de la residencia habitual del hogar: el *número de plantas del edificio* (sobre rasante) de la vivienda principal, la *superficie* de la vivienda y la presencia o no de *ascensor* en el edificio.

---

<sup>3</sup> Módenes y López Colás inicialmente contemplan otras variables demográficas como el *tamaño del hogar*, el *tipo de hogar* y la *tipología migratoria* de la persona de referencia del hogar, pero finalmente las excluyen porque están correlacionadas con otras variables o porque su aportación explicativa es insignificante. Lo mismo sucede con otras variables residenciales como la *disponibilidad de ascensor en el edificio*, la *planta en la que se sitúa la vivienda principal* o el *año de construcción de la vivienda*, entre otras.

**Tabla 1. Número y distribución de los hogares que disponen de una residencia secundaria. Variables demográficas, sociales, territoriales y residenciales. España 2001**

Variabes	Categoría	Todos hog	Hog. con RS	Tod hog (%)	Hog. RS(%) (%)
Edad	< 35 años	2.731.720	247.600	19,3	11,6
Persona referencia	35-44 años	3.116.960	412.620	22,0	19,4
	45-54 años	2.606.720	516.060	18,4	24,2
	55-64 años	2.117.740	458.780	14,9	21,5
	> 65 años	3.606.600	495.280	25,4	23,2
Nivel	Menos secundaria	6.536.420	825.580	46,1	38,8
Estudios	Secundaria	5.880.760	891.780	41,5	41,9
	Tercer grado	1.762.560	412.980	12,4	19,4
Categoría Socioeconómica	Alta	1.023.020	250.760	7,2	11,8
	Media-alta	2.242.660	467.160	15,9	22,0
	Media-baja	4.131.080	573.320	29,2	27,0
	Baja	2.416.920	263.700	17,1	12,4
	Sin categoría	4.323.160	569.660	30,6	26,8
Tenencia	Prop. por compra, pagada	7.192.000	1.306.240	50,7	61,3
Vivienda principal	Prop. con pagos pendientes	3.238.080	395.820	22,8	18,6
	Prop. por herencia o donación	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
Posesión	Otra forma	544.660	60.940	3,8	2,9
	Sin vehículo	4.283.660	393.240	30,2	18,5
Vehículo	Un vehículo	6.820.620	1.055.500	48,1	49,5
	Dos y más vehículos	3.075.460	681.600	21,7	32,0
Tamaño de	Hasta 5.000 hab.	2.246.422	236.460	15,8	11,1
Municipio de resid habitual	De 5.001 a 20.000 hab.	2.757.940	285.920	19,4	13,5
	De 20.001 a 100.000 hab.	3.340.860	459.920	23,6	21,6
	De 100.001 a 500.000	3.224.820	547.960	22,8	25,8
	Más de 500.000	2.572.420	594.880	18,2	28,0
	Andalucía	2.416.260	265.380	17,3	12,6
CA De residencia habitual	Aragón	443.120	89.500	3,2	4,3
	Asturias	389.300	54.540	2,8	2,6
	Illes Balears	305.020	44.540	2,2	2,1
	Canarias	552.180	48.420	4,0	2,3
	Cantabria	182.600	17.900	1,3	0,9
	Castilla y León	717.360	102.140	5,1	4,9
	Castilla-La Mancha	610.180	68.920	4,4	3,3
	Cataluña	2.313.940	332.600	16,6	15,9
	Comunidad Valenciana	1.492.080	297.060	10,7	14,2
	Extremadura	366.900	30.340	2,6	1,4
	Galicia	900.400	97.220	6,4	4,6
	Comunidad de Madrid	1.871.900	410.780	13,4	19,6
	Región de Murcia	378.180	67.640	2,7	3,2
	Navarra	188.680	25.240	1,4	1,2
	País Vasco	741.060	130.420	5,3	6,2
	La Rioja	101.440	15.320	0,7	0,7
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
Superficie útil (m²)	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
	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

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

Entre las variables residenciales la variable clave es el *número de plantas* del edificio de la vivienda principal. La información descriptiva muestra que vivir en un entorno de elevada densidad estaba bastante extendido. Según el Censo en 2001 más del 44,6% de los hogares españoles vivían en edificios de cinco o más plantas, y un 36,9% lo hacían en edificios de dos o menos plantas, en la mayoría de los casos en áreas rurales. Existe, pues, una cierta polarización entre entornos densos y urbanos y entornos no densos situados en áreas rurales.

## **5.- Resultados**

El análisis de los resultados se presenta en dos partes. En la primera se analiza el modelo de regresión logística para el conjunto de España, poniendo especial énfasis en las variables territoriales. Y en la segunda se analizan los resultados de los modelos para diversas CCAA.

A continuación se presentan las probabilidades de que un hogar dispusiera de una residencia secundaria, recogidas en el modelo para el conjunto de España (tabla 2).

El número de plantas del edificio es la variable más determinante para que un hogar disponga de una residencia secundaria.

La segunda variable en orden de importancia es poseer vehículo propio. La disparidad es de tal magnitud que la probabilidad de disponer de una residencia secundaria por parte de los hogares que poseían más de un vehículo es casi tres veces mayor que la de los que no tenían ninguno, y la de los hogares que tenían un vehículo es prácticamente el doble.

El tercer factor a tener en cuenta es la edad. Es menos probable encontrar doble residencia en los hogares en que la persona principal era joven o de edad muy avanzada. Dicho con otras palabras, esta práctica es más común en los hogares que estaban en fases maduras del ciclo de vida familiar, sobre todo en aquéllos en que la persona principal tenía entre 45 y 64 años.

Por lo que respecta al nivel de estudios, la cuarta variable más determinante, los resultados muestran que cuanto más alto es el nivel de instrucción de la persona principal, más elevada es la probabilidad de que el hogar disponga de una residencia secundaria.

La siguiente variable en orden de importancia es la CCAA de residencia habitual. Los hogares con una probabilidad más elevada de disponer de una residencia secundaria eran los de la Comunidad de Murcia (0,211), seguidos a corta distancia por los de la Comunidad Valenciana, Aragón y Madrid (0,196, 0,184 y 0,175 respectivamente). En contraposición, la probabilidad más baja correspondía a Canarias y Cantabria (0,109 y 0,100), encontrándose muy próximas a éstas Navarra, Andalucía, Galicia y Extremadura (por debajo del 0,130).

**Tabla 2. Modelo de regresión logística para que los hogares dispongan de una residencia secundaria según las características sociodemográficas y residenciales. España 2001**

	Variables	Coefficiente (β)	Probabilidad
<b>Número de plantas del edificio</b>	Una	-0,334	0,110***
	Dos	-0,227	0,121***
	Tres	-0,000	0,147*
	Cuatro	0,072	0,156***
	De cinco a siete	0,197	0,173***
	Ocho y más	0,291	0,187***
<b>Posesión Vehículo</b>	Sin vehículo	-0,606	0,086***
	Un vehículo	0,107	0,161***
	Dos y más vehículos	0,498	0,221***
<b>Edad Persona Referencia</b>	< 35 años	-0,525	0,092***
	35-44 años	-0,275	0,116***
	45-54 años	0,139	0,165***
	55-64 años	0,404	0,205***
	> 65 años	0,257	0,182***
<b>Nivel Estudios</b>	Menos Secundaria	-0,271	0,116***
	Secundaria	-0,032	0,143***
	Tercer grado	0,303	0,189***
<b>Comunidad Autónoma De residencia habitual</b>	Andalucía	-0,164	0,127***
	Aragón	0,272	0,184***
	Asturias	0,036	0,151***
	Illes Balears	0,040	0,152***
	Canarias	-0,343	0,109***
	Cantabria	-0,435	0,100***
	Castilla y León	0,121	0,163***
	Castilla-La Mancha	-0,004	0,146*
	Cataluña	-0,061	0,139***
	Comunidad Valenciana	0,346	0,196***
	Extremadura	-0,277	0,115***
	Galicia	-0,196	0,124***
	Comunidad de Madrid	0,210	0,175***
	Región de Murcia	0,441	0,211***
	Navarra	-0,163	0,127***
<b>Tenencia Vivienda Principal</b>	País Vasco	0,143	0,166***
	La Rioja	0,036	0,151*
	Prop. por compra, totalmente pagada	0,158	0,168***
	Prop. por compra, con pagos pendientes	-0,312	0,112***
	Propiedad por herencia o donación	0,147	0,166***
	En alquiler	-0,307	0,112***
<b>Superficie de la vivienda principal (en m²)</b>	Cedida gratis o a bajo precio	0,319	0,191***
	Otra forma	-0,005	0,146*
	Hasta 30	-0,289	0,114***
	31-60	-0,156	0,128***
	61-90	-0,092	0,136***
	91-120	0,123	0,163***
<b>Tamaño Municipio (en habitantes)</b>	Más de 120	0,413	0,206***
	Hasta 5.000	-0,168	0,127***
	De 5.001 a 20.000	-0,253	0,118***
	De 20.001 a 100.000	-0,067	0,139***
	De 100.001 a 500.000	0,111	0,161***
<b>Categoría Socioeconómica</b>	Más de 500.000	0,377	0,201***
	Alta	0,268	0,184***
	Media-alta	0,079	0,157***
	Media-baja	-0,129	0,131***
	Baja	-0,224	0,121***
<b>Constante</b>	Sin categoría	0,006	0,148*
		1,760	0,147***

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

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

En las siete CCAA restantes se distinguen dos grupos. El primero lo conforman los hogares del País Vasco, Castilla y León, La Rioja y Asturias, que registraban una probabilidad de disponer de una residencia secundaria superior la promedio español (0,147). Y el segundo, Castilla-La Mancha y Cataluña que se situaban con valores ligeramente inferior.

Si estos resultados se comparan con la proporción de hogares con RS, que se comentaban en el apartado 3, se comprueba que hay diferencias significativas. En dos hipotéticos rankings, uno con cada uno de los indicadores, Castilla y León y Murcia ganan cuatro y tres posiciones relativas en el de las probabilidades. Por el contrario, la Comunidad de Madrid y Cataluña pierden tres posiciones cada una.

En este sentido, la regresión logística enriquece el análisis, ya que permite determinar, sin los efectos de las estructuras sociodemográficas, territoriales y residencias, la propensión a disponer de una residencia secundaria.

A continuación, la variable más determinante es el régimen de tenencia, cuyo resultado apuntan una interesante distinción entre los casos en que existen compromisos financieros fijos con la vivienda principal (inquilinos, propietarios con hipotecas, que son menos favorables a la vivienda secundaria) y situaciones sin compromisos (propietarios sin pagos pendientes, propietarios por herencia, más favorables). Así, por un lado, se reúnen las categorías que indican compromisos financieros importantes y regulares vinculados con la vivienda principal, que tienen una probabilidad muy baja, 0,112; y por otro lado, están las categorías sin compromisos financieros en que la probabilidad es más alta, de 0,168 a 0,191.

La siguiente variable en orden de importancia es la superficie de la vivienda. Esta variable presenta una relación directa y muy positiva: cuanto mayor es la superficie de la vivienda principal, mayor es la probabilidad de poseer una vivienda secundaria. 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.

A continuación, las variables más explicativas son el tamaño de municipio, la superficie de la vivienda principal y la categoría socioeconómica del hogar. Claramente, a mayor tamaño demográfico del municipio de residencia habitual, más probable es que el hogar sea residente

múltiple. Así, los hogares de los municipios de menos de 5.000 habitantes registran una probabilidad de 0,127 frente a 0,201 de los residentes en los grandes municipios urbanos, de más 500.000 habitantes. 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.

Por último, entre los factores contemplados, la categoría socioeconómica del hogar es la que aparece menos determinante. Si se toma como referencia los hogares de categoría *Baja*, se obtiene que pertenecer a cualquier otra categoría aumenta la probabilidad de tener una vivienda secundaria. Por lo tanto, existe una relación directa entre nivel socioeconómico y posesión de residencia secundaria.

### **5.1.- Modelos territoriales**

Visto los resultados del modelo para el conjunto de España, seguidamente se presentan los resultados de los modelos regionales. Para simplificar el análisis y no extendernos en exceso se ha limitado la observación a los ocho CCAA con más residentes múltiples. No obstante, estas ocho CCAA representaban más el 80% de los hogares españoles con RS, el 82,3% exactamente.

Previamente, a través del estadístico  $-2 LL$  (*Log likelihood* o logaritmo de la verosimilitud) se ha contrastado el grado de influencia de cada una de las variables contempladas en los diferentes modelos territoriales con el modelo para el conjunto de España. Los resultados, como puede apreciarse en la tabla 3, muestran diferencias significativas entre Cataluña, la Comunidad Valenciana, Madrid y el resto de CCAA. En Cataluña el *tamaño de municipio* y el *número de plantas del edificio* aparecen como la variable más y menos determinante respectivamente. En la Comunidad Valenciana y en la de Madrid tales variables presentan un comportamiento similar al de Cataluña, pero no ocupan la primera y la última posición. Lo contrario de lo que sucede en el conjunto de España.

Otras diferencias relevantes se observan en Andalucía y Galicia. En la primera, a diferencia de lo que sucede en el resto, la *superficie de la vivienda principal* es una variable muy explicativa, y en la segunda, la *categoría socioeconómica del hogar*. El resto de CCAA

contempladas, Aragón, Castilla y León, Galicia y el País Vasco, presentan una pauta similar al conjunto de España, aunque con ligeras variantes.

**Tabla 3. Clasificación de las variables de los modelos de regresión para disponer de una residencia secundaria según la influencia que ejercen\*. España y CCAA 2001**

Total España	AND	ARA	CyL	CAT	VAL	GAL	MAD	PVA
1. Núm. de plantas del edificio	2	2	2	8	6	1	7	3
2. Posesión de vehículo	1	1	1	2	1	2	2	2
3. Edad persona de referencia	4	3	5	3	2	4	1	1
4. Nivel de estudios	5	4	4	4	8	5	8	8
5. Tenencia de la viv. principal	8	5	3	5	5	7	4	6
6. Superficie de la viv. principal	3	8	6	6	4	8	5	4
7. Tamaño de municipio	7	6	8	1	3	6	3	5
8. Cat. Socioeconómica	6	7	7	7	7	3	6	7

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

\* Elaboración propia a partir del valor de la verosimilitud (-2LL)

En cuanto a los resultados de los modelos, a grandes rasgos el análisis de las probabilidades muestra que el comportamiento general de las variables es similar en las ocho CCAA contempladas. Las diferencias más significativas (véase tabla 4) se observan en el tamaño de municipio. Así, en varias CCAA la propensión a la residencia secundaria de los hogares de municipios de menos de 5.000 habitantes, sobre todo en Castilla y León y Galicia, es mayor que en otros que residen en municipios más poblados.

En cualquier caso, las diferencias más relevantes entre unos modelos y otros se observan en los valores de las diferentes variables y categorías. Sirva como ejemplo de estos contrastes, que la probabilidad de disponer de una residencia secundaria de un hogar en que la persona principal tenía entre 45 y 54 años en País Vasco era el 0,118 y en Aragón 0,217; o que la probabilidad de los hogares que residían en los municipios de menos de 5.000 habitantes Aragón y Castilla y León era prácticamente el doble de la de los hogares de los mismos municipios de Cataluña (0,195 y 0,190 frente 0,094).

**Tabla 4. Modelo de regresión logística para que los hogares dispongan de una RS según las características sociodemográficas y residenciales. CCAA 2001**

		Andalucía	Aragón	Castilla y León	Cataluña	C. Valenciana	Galicia	C. de Madrid	País Vasco
<b>Número de plantas del edificio</b>	Una	0,102***	0,149***	0,135***	0,115***	0,120***	0,078***	0,121***	0,088***
	Dos	0,114***	0,154***	0,160***	0,120***	0,145***	0,073***	0,132***	0,077***
	Tres	0,141***	0,172*	0,162***	0,141*	0,187***	0,124*	0,138***	0,096***
	Cuatro	0,144***	0,205***	0,181*	0,136*	0,183***	0,164***	0,150***	0,109
	De cinco a siete	0,154***	0,210***	0,194***	0,153***	0,192***	0,170***	0,163***	0,132***
	Ocho y más	0,156***	0,225***	0,222***	0,167***	0,209***	0,193***	0,173***	0,161***
<b>Posesión Vehículo</b>	Sin vehículo	0,075***	0,111***	0,110***	0,079***	0,094***	0,070***	0,087***	0,062***
	Un vehículo	0,141***	0,205***	0,190***	0,157***	0,185***	0,144***	0,155***	0,120***
	Dos y más vehículos	0,217***	0,262***	0,245***	0,205***	0,269***	0,191***	0,218***	0,163***
<b>Edad Persona Referencia</b>	< 35 años	0,082***	0,139***	0,131***	0,082***	0,093***	0,090***	0,103***	0,068***
	35-44 años	0,108***	0,144***	0,140***	0,109***	0,137***	0,101***	0,104***	0,087***
	45-54 años	0,151***	0,217***	0,202***	0,156***	0,195***	0,141***	0,158***	0,118***
	55-64 años	0,186***	0,234***	0,227***	0,199***	0,240***	0,164***	0,208***	0,150***
	> 65 años	0,168***	0,203***	0,185***	0,171***	0,227***	0,148***	0,178***	0,132***
<b>Nivel Estudios</b>	Menos Secundaria	0,091***	0,147***	0,137***	0,109***	0,143***	0,089***	0,136***	0,094***
	Secundaria	0,130***	0,179*	0,166***	0,132***	0,164***	0,122*	0,142***	0,103***
	Tercer grado	0,198***	0,234***	0,228***	0,181***	0,210***	0,180***	0,159***	0,128***
<b>Tenencia Vivienda Principal</b>	Prop. por compra, pagada	0,152***	0,212***	0,173***	0,157***	0,209***	0,138***	0,179***	0,137***
	Prop. por compra, pagos pend.	0,109***	0,141***	0,113***	0,105***	0,127***	0,104***	0,114***	0,099***
	Propiedad por herencia o don.	0,148***	0,186*	0,192***	0,156***	0,222***	0,120*	0,170***	0,115*
	En alquiler	0,103***	0,131***	0,139***	0,106***	0,118***	0,102***	0,113***	0,080***
	Cedida gratis o a bajo precio	0,172***	0,250***	0,252***	0,175***	0,195***	0,165***	0,186***	0,132***
	Otra forma	0,131*	0,207***	0,201***	0,141*	0,175*	0,135*	0,126***	0,091***
<b>Superficie de la vivienda principal (en m²)</b>	Hasta 30	0,094***	0,152***	0,204***	0,104***	0,140***	0,102***	0,103***	0,049***
	31-60	0,115***	0,160***	0,146***	0,115***	0,140***	0,115*	0,127***	0,098*
	61-90	0,125***	0,173*	0,148***	0,125***	0,154***	0,120*	0,127*	0,108*
	91-120	0,159***	0,206*	0,169*	0,158***	0,189***	0,131*	0,163***	0,139***
	Más de 120	0,195***	0,240***	0,210***	0,203***	0,247***	0,169***	0,208***	0,188***
<b>Tamaño Municipio (en habitantes)</b>	Hasta 5.000	0,132***	0,195***	0,190***	0,094***	0,107***	0,150***	0,101***	0,092***
	De 5.001 a 20.000	0,125***	0,143***	0,140***	0,102***	0,157***	0,097***	0,111***	0,092***
	De 20.001 a 100.000	0,102***	0,170***	0,175*	0,136*	0,186***	0,120***	0,147*	0,126***
	De 100.001 a 500.000	0,167***		0,195***	0,153***	0,184***	0,143***	0,170***	0,125***
	Más de 500.000	0,151***	0,239***		0,237***	0,242***		0,121***	
<b>Categoría Socioeconómica</b>	Alta	0,183***	0,222***	0,193***	0,183***	0,215***	0,157***	0,171***	0,124***
	Media-alta	0,149***	0,185*	0,188***	0,148***	0,182***	0,133***	0,151***	0,110*
	Media-baja	0,117***	0,174***	0,164***	0,122***	0,157***	0,109***	0,131***	0,095***
	Baja	0,106***	0,144***	0,143***	0,112***	0,136***	0,096***	0,135***	0,089***
	Sin categoría	0,125***	0,203***	0,185***	0,133***	0,170*	0,143***	0,135*	0,114***
Constante		0,134***	0,184***	0,174***	0,138***	0,170***	0,126	0,145***	0,107***

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas de 2001. Nivel de significación: \* < 0,10 \*\* < 0,05 \*\*\* < 0,01.





## **Conclusiones**

El análisis de regresión logística realizado en este trabajo ha permitido establecer que la propensión a la multiresidencia presenta diferencias territoriales significativas. Así, mientras que en el conjunto de España uno de cada siete hogares disponía de una residencia secundaria en 2001, en la Región de Murcia, Aragón y la Comunidad Valenciana la relación era de uno de cada cinco hogares, y en Extremadura, Canarias y Cantabria uno de cada diez.

Por otra parte, los resultados de los modelos muestran que la influencia que ejercen las características sociodemográficas, territoriales y residenciales de los hogares para disponer de una vivienda secundaria no es la misma en todas las CCAA. Dicho con otras palabras, España presenta modelos regionales de multiresidencia claramente diferenciados.

Del amplio abanico de variables disponibles en el Censo de 2001, el número de plantas del edificio donde se sitúa la vivienda principal, la posesión de vehículo y la edad eran los tres factores más determinantes para que un hogar dispusiera de una residencia secundaria. Esta era la tónica dominante en el conjunto de España y en buena parte de las CCAA. Sin embargo, en Cataluña, la Comunidad Valenciana y la Comunidad de Madrid la aportación explicativa del número de plantas del edificio era sustituida por el tamaño de municipio. Y en Andalucía y Galicia la edad de la persona de referencia era remplazada por variables de estatus como la superficie de la vivienda principal y la categoría socioeconómica del hogar respectivamente.

En definitiva, se confirma la existencia de modelos regionales. Los factores explicativos más importantes de estos modelos son, por un lado, un hábitat denso y compacto, y por otro, el estatus socioeconómico del hogar.

## Bibliografía

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.

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*, nº 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, nº. 2, pp. 139-152.

DUBOST F., (dir.), (1998), *L'autre maison*, París, Éditions Autrement.

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

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

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, (1994), *Censos de Población y Viviendas 1991. Metodología*, Madrid, INE.

LÓPEZ COLÁS J., (2003), *La residencia secundaria en España: estudio territorial de su uso y tenencia*, Tesis Doctoral, Departament de Geografia, Universitat Autònoma de Barcelona, [En línea], <http://www.tdx.cesca.es/TDX-0123104-161721/> [27 de junio de 2004]. ISBN: B-48384-2003 7 84-688-4189-7. [consultado el 23 de septiembre de 2004].

LÓPEZ COLÁS J., MÓDENES J.A., (2004), "Vivienda secundaria y residencia múltiple en España: una aproximación sociodemográfica", *Geo Critica, Scripta Nova*, <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-178.htm>, [consultado el 23 de septiembre de 2004].

LÓPEZ COLÁS, J.; MÓDENES, J.A. (2005), "Multirresidencia en España: perfiles sociodemográficos, Sesión 136: Dinámicas de los espacios de vida, XXV Congreso Internacional de Población, Tours del 18 al 23 de julio de 2005

MÓDENES, J.A.; LÓPEZ COLÁS, J. (2005), "Expansión territorial de la residencia secundaria y ciudad compacta en España: ¿elementos de un sistema?, Sesión 168: Circulación y suburbanización, XXV Congreso Internacional de Población, Tours del 18 al 23 de julio de 2005.

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

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

ROSEMAN C. (1985) "Living in more than one place", *Sociology and Social Research*, nº70 (1), pp. 63-77.

VALENZUELA M., (1976), "La residencia secundaria en la provincia de Madrid. Génesis y estructura espacial", *Ciudad y Territorio*, nº2-3, pp. 135-153.

## ÍNDICE

1.- Introducción .....	1
2.-Estado de la cuestión.....	2
3.- Situación general de la residencia secundaria en España.....	2
4.-Datos y método .....	3
5.- Resultados .....	6
5.1.- MODELOS TERRITORIALES .....	9
Conclusiones.....	13
Bibliografía.....	14

## ÍNDICE DE TABLAS

1.- Número y distribución de los hogares que disponen de una residencia secundaria. Variables demográficas, sociales, territoriales y residenciales. España 2001 .....	5
2.- Modelo de regresión logística para que los hogares dispongan de una residencia secundaria según las características sociodemográficas y residenciales. España 2001 .....	7
3.- Clasificación de las variables de los modelos de regresión para disponer de una residencia secundaria según la influencia que ejercen*. España y CCAA 2001 .....	10
4.- Modelo de regresión logística para que los hogares dispongan de una RS según las características sociodemográficas y residenciales. CCAA 2001 .....	11