

Presente y futuro de las residencias secundarias en España

Consuelo DEL CANTO FRESNO

Con cerca de dos millones de residencias secundarias, según los datos recientes del último censo de Viviendas y Edificaciones de 1981, España se aproxima por su número a los países desarrollados de Europa (el caso de Francia así lo corrobora, en la actualidad ya pasa de los dos millones), pese a haberse incorporado de forma más tardía que muchos de ellos al fenómeno de la segunda vivienda.

En el propósito de estas líneas está hacer algunas consideraciones en torno a la cifra señalada, que a primera vista parece espectacular (1.898.602 R. S.), y no tanto por su valor absoluto como por la comparación con el mismo concepto en el censo de Viviendas y Edificaciones de 1970 que revela un incremento respecto a este año del 146 por 100.

A las consideraciones exclusivamente numéricas parece conveniente añadir otras que intentan analizar aspectos de carácter cualitativo: ¿Cómo se ha producido un incremento de residencias secundarias tan importante en los últimos once años? ¿Qué significado tiene hoy este tipo de residencias en España? ¿Qué futuro le aguarda de cara a una crisis económica que parece duradera y que afecta de forma muy directa al sector de la construcción? ¿Se puede preveer un crecimiento similar para los próximos diez años?

A modo de introducción es importante esbozar, aunque sólo sea someramente, la problemática de la vivienda en general entre 1970 y 1981, pues aunque están claros los distintos significados de una residencia principal y otra secundaria —la primera con un sentido eminentemente social, indicador del modelo de vida comunitaria de un país y la segunda como «factor de relación entre urbanos y rurales» (Jung J. 1972), o «dispersión de la ciudad en el campo» (Rambaud, P.

1967), o con enfoque más economicista, «un aspecto del turismo y una rama de la economía en pleno desarrollo» (De Wilde J. 1968)—. Pese a las diferencias evidentes hay aspectos que les son comunes y contribuyen a explicar gran parte de las cuestiones planteadas.

1. LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA (1970-1981)

El incremento importante de residencias secundarias que se ha producido a lo largo de toda la década de los años 70 (146 por 100) no es explicable sino dentro de la historia de la evolución de la vivienda en estos mismos años.

El comienzo de los años 70 marca un cambio en la problemática general de la vivienda en España: el paso de una política preocupada básicamente por el número de viviendas construidas, y cuyo objetivo estaba en cubrir el gran desequilibrio producido por la guerra entre el número de viviendas y el número de familias a otra oferta discriminada según las necesidades específicas de cada estrato de la población. Consecuencia de esta política es la reducción, entre 1970 y 1980, del déficit de viviendas y no sólo esto, sino el desarrollo de una actividad notablemente superior a la planeada, alcanzando el mayor volumen de viviendas terminadas por año de toda la historia del país.

Ahora bien, hay que precisar que el proceso de crecimiento no ha sido ni mucho menos homogéneo. Dos etapas de signo contrario dividen la década por la mitad. La primera que cubre el lustro 1970-75, de signo alcista, con medias de construcción de viviendas por año en torno a las 300.000 (cuadro 1), y la otra, en la que estas medias sufren descensos importantes de hasta un 18 por 100 entre 1978 y 1979, cerrándose la década con un estancamiento general al que no se le atisba recuperación inmediata.

El primer lustro de los años 70 se interpreta como un período de auge, iniciado éste desde mediados de los años 60 y que responde a una demanda importante de viviendas, aprovechando una relación precio/renta favorable entonces a las familias españolas, añadiéndose a todo esto lo floreciente que era entonces el negocio de la construcción.

La segunda etapa va irremediabilmente asociada a la crisis económica y a los cambios que ésta provoca en la sociedad española entre ellos una disminución importante de las necesidades de vivienda.

La crisis económica, que en España es crisis industrial fundamentalmente, hace que las ciudades más industrializadas del país pierdan la capacidad que poseían para acoger población activa agrícola de las áreas más deprimidas; así se produce, por este proceso, una disminución de las necesidades reales de vivienda debido esencialmente a la reducción del ritmo de crecimiento de la población de las áreas urba-

CUADRO I
EVOLUCION DE LA VIVIENDA EN 1970-1979
(Número de viviendas)

AÑOS	En proyectos visados	Viviendas iniciadas	En construc- ción a 31-XII (1)	Viviendas terminadas (2)
1970	349.995	344.965	415.456	308.049
1971	357.658	371.185	418.525	318.914
1972	598.065	356.301	408.410	336.304
1973	696.446	410.410	442.993	348.548
1974	568.834	380.497	443.940	358.460
1975	388.779	359.646	426.879	374.391
1976	376.038	330.152	426.135	319.825
1977	406.071	311.607	375.039	324.384
1978	348.645	314.483	327.351	318.870
1979 (3)	367.083	251.502	320.761	260.774

(1) Sólo protegidas (no hay datos de libres).

(2) Protegidas calificadas definitivamente y libres terminadas (los datos de protegidas terminadas no se han proporcionado hasta el año 1980).

(3) Provisionales.

FUENTES: «Evolución cuantitativa del subsector de la vivienda en España hasta 1978». Documento 0/79 de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda del MOPU; y datos facilitados por dicha Dirección General y la Delegación del INE en el MOPU para 1979.

nas, lo que acarrea una reducción de las migraciones interiores; baste para corroborar estos hechos lo que ha sucedido en las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona, que registraron un saldo migratorio nulo o negativo en el período 1976-80. El crecimiento poblacional se ha reducido exclusivamente al crecimiento vegetativo que, a su vez, ha seguido la misma pauta desde 1975.

Así pues, la reducción de las corrientes migratorias, la desaceleración del proceso de desarrollo de las ciudades, la caída en las tasas de crecimiento vegetativo que produce un envejecimiento de las pirámides demográficas junto con el telón de fondo de la crisis económica duradera a escala mundial, suponen un descenso importante en la demanda de viviendas y un mercado a la baja de todo el sector construcción a partir de 1975.

Las perspectivas actuales no parecen indicar ninguna mejora. En el IV Coloquio Nacional de Promotores-Constructores de Edificios, ce-

lebrado en Madrid en 1979, la ponencia tercera: «La Promoción-Construcción en el futuro», formulaba las siguientes previsiones:

- En los próximos veinticinco años (1980-2005) se construirán en España alrededor de 6.250.000 nuevas viviendas.
- El ritmo medio anual —250.000— no será uniforme, sino decreciente (hacia el año 2000 se necesitarán construir para satisfacer la demanda 195.000, aproximadamente) y muy inferior a los ritmos medios de 350.000 en la década 1970-80.

Es decir, que las necesidades objetivas de vivienda no volverán a los niveles anteriores a 1974 y, por tanto, no serán tampoco necesarios los ritmos anteriores de construcción.

Las predicciones de los promotores-constructores de viviendas no apuntan, desde luego, a la posible salida de la crisis de la construcción en un plazo corto, y dichas predicciones, en gran parte, puede que se cumplan para el caso de las residencias secundarias, al igual que otros aspectos de la crisis actual guardan una estrecha relación:

- Tanto en el caso de las viviendas familiares como en el de las secundarias, la década de los años setenta es la más prolífica en cuanto al número total de viviendas construidas.
- Una parte importante de la construcción residencial de principios de los setenta ha ido a parar a finalidades turísticas y esta finalidad contribuyó de forma directa a alcanzar las medias de construcción de más de 300.000 viviendas por año hasta 1975.
- La crisis del sector construcción no es ajena a un cierto estancamiento de las corrientes turísticas, que prácticamente han igualado en la actualidad el patrimonio inmobiliario (el formado en el litoral, principalmente) con el número de turistas.

Así pues, tanto el elevado número de residencias secundarias, como su crecimiento en un período de tiempo concreto (década de los setenta), tiene su última explicación en lo ya referido al sector vivienda, aunque su distinto significado, al que ya se ha hecho referencia, supone añadir algunos aspectos que son específicos de ésta.

2. LA RESIDENCIA SECUNDARIA: SU SIGNIFICADO EN TÉRMINOS NUMÉRICOS

Es difícil especular con un fenómeno que ofrece dificultades de cuantificación. Confeccionar un Censo de residencias secundarias es una tarea costosa, por esta razón es necesario tomar con cautela las

estadísticas de que se dispone¹ y que, en la mayoría de los casos, parecen estar —en cuanto a las cifras se refiere— por debajo de la realidad. Es de dominio público el sinfín de urbanizaciones clandestinas que no aparecen en Censo ninguno.

Los resultados que en este artículo se presentan parten de cuatro fuentes, dos de ellas de ámbito nacional y el resto reducen su escala, en un caso, a la provincia de Madrid y en el otro al valle del Tiétar abulense. Las dos fuentes a escala nacional son los Censos de Viviendas de 1970 y 1981² del I. N. E. y la Encuesta sobre Necesidades de Vivienda³ realizada por el M. O. P. U. en 1980; la segunda tiene de ventaja sobre la primera el incluir aspectos no sólo numéricos, como hace el Censo, sino otros cualitativos.

El estudio de C. O. P. L. A. C. O. sobre «Urbanizaciones de Segunda Residencia en la provincia de Madrid»⁴ y la tesis doctoral sobre la vertiente meridional de la Sierra de Gredos (del Canto Fresno, C. 1981) valen para apuntalar y contrastar parte de los resultados que aparecen en la encuesta del M. O. P. U. para todo el territorio nacional.

Con los reparos puestos ya a la fiabilidad de las cifras, el Censo de Viviendas de 1981 arroja 1.963.950 R. S., y el de 1970, 796.185. Esto quiere decir que en sólo once años se ha edificado el 59 por 100 de las residencias secundarias existentes, y que en esta década es en la que hay que fijar plenamente el «boom» de la residencia secundaria⁵.

¹ Conocida es la falta de fuentes estadísticas y el dudoso crédito que, en ocasiones, tienen los datos disponibles sobre vivienda. En recientes estudios se alerta sobre la validez de las cifras oficiales de viviendas construidas en el período 1970-79 que, según la versión oficial, es muy inferior a las usadas por el Colegio Oficial de Arquitectos. Según datos facilitados en el número 10 de la revista *Papeles de Economía*, la diferencia está en 700.000 viviendas.

² Datos provisionales facilitados por el I. N. E.

³ La encuesta «Necesidades de vivienda» se inició por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda del M. O. P. U., en colaboración con el CEDIMA y el INE, que intervino en la elaboración de la muestra. La encuesta es nacional, con una muestra de 44.000 elementos repartidos por zonas para que fueran representativos a nivel de región y dentro de ellas a nivel de diferentes tamaños de habitat. El cuestionario aplicado consta de un total de 70 preguntas y se refiere en una de ellas directamente a las residencias secundarias.

⁴ El propósito de este estudio ha sido el de censar las unidades de segunda residencia existentes en la provincia de Madrid. La unidad de análisis fue la acción inmobiliaria, quedando fuera del análisis la segunda residencia dispersa. Sobre cada acción se analiza el estado de la construcción, comienzo de la obra, tipo de productos que incluye, si está en oferta o no y zonas comunes construidas que contiene, además de nombre o identificación, localización, municipio al que pertenece..., etc. La información recogida fue sometida a contrastación por dos vías: 1) por comparación con el plano cartográfico 1:25.000 de la provincia de Madrid, levantado a partir de fotos aéreas, facilitado por COPLACO, y 2) coherencia con los datos arrojados por las fichas de las promotoras de venta.

⁵ El ejemplo de la provincia de Madrid corrobora esta afirmación. Según la encuesta realizada por COPLACO en 1981 a los promotores de inmobiliarias, el 64,5 por 100 de todas las acciones resultaron tener menos de doce años.

CUADRO II
EVOLUCION DE LAS RESIDENCIAS SECUNDARIAS EN ESPAÑA
(1970-1981)

<i>Provincia</i>	<i>Número residencias 1970</i>	<i>Número residencias 1981</i>	<i>Incremento (%)</i>
Alava	2.721	6.215	128
Albacete	9.365	19.650	109
Alicante	70.219	172.680	145
Almería	10.319	25.430	146
Avila	11.169	35.918	221
Badajoz	14.395	24.567	70
Baleares	31.843	74.256	133
Barcelona	70.389	142.581	102
Burgos	11.009	31.638	187
Cáceres	10.643	31.156	192
Cádiz	16.160	35.461	233
Castellón	26.660	52.311	96
Ciudad Real	14.446	22.711	57
Córdoba	11.606	16.929	45
La Coruña	7.117	20.289	185
Cuenca	8.918	26.847	201
Gerona	34.498	83.882	143
Granada	14.799	32.712	121
Guadalajara	10.724	31.335	192
Guipúzcoa	6.272	8.649	37
Huelva	9.154	24.425	166
Huesca	5.298	15.964	201
Jaén	14.809	16.324	10
León	8.291	26.555	220
Lérida	7.950	20.743	160
Lugo	2.581	4.987	93

CUADRO II (Continuación)

Provincia	Número residencias 1970	Número residencias 1981	Incremento (%)
Madrid	50.757	131.608	159
Málaga	24.012	80.821	236
Murcia	26.547	58.217	119
Navarra	5.114	13.336	160
Orense	4.633	9.704	109
Oviedo	12.444	30.153	142
Palencia	3.037	11.547	280
Las Palmas	10.055	21.726	116
Pontevedra	5.022	18.240	263
Rioja	5.551	15.636	181
Salamanca	5.385	19.484	261
Santa Cruz Tenerife	9.464	21.699	129
Santander	14.984	24.364	62
Segovia	5.736	18.742	226
Sevilla	17.116	34.361	100
Soria	3.655	10.856	196
Tarragona	35.837	86.070	140
Teruel	9.650	21.052	118
Toledo	11.632	37.282	220
Valencia	68.539	151.612	121
Valladolid	5.744	15.174	164
Vizcaya	9.256	15.943	72
Zamora	4.542	15.158	233
Zaragoza	9.846	28.650	190
TOTAL NACIONAL	796.185	1.898.602	138

FUENTE: I.N.E.: «Censo de viviendas y edificaciones» 1970 y 1981 (provisional).

Aunque no se cuenta con datos pormenorizados del número de estas construidas año a año, los estudios realizados en la provincia de Madrid, así como los del Valle del Tiétar, muestran que los años más dinámicos se sitúan entre 1973 y 1975, mientras que el trienio 1975-78 mantuvo una actividad casi dos terceras partes por debajo de la etapa anterior⁶.

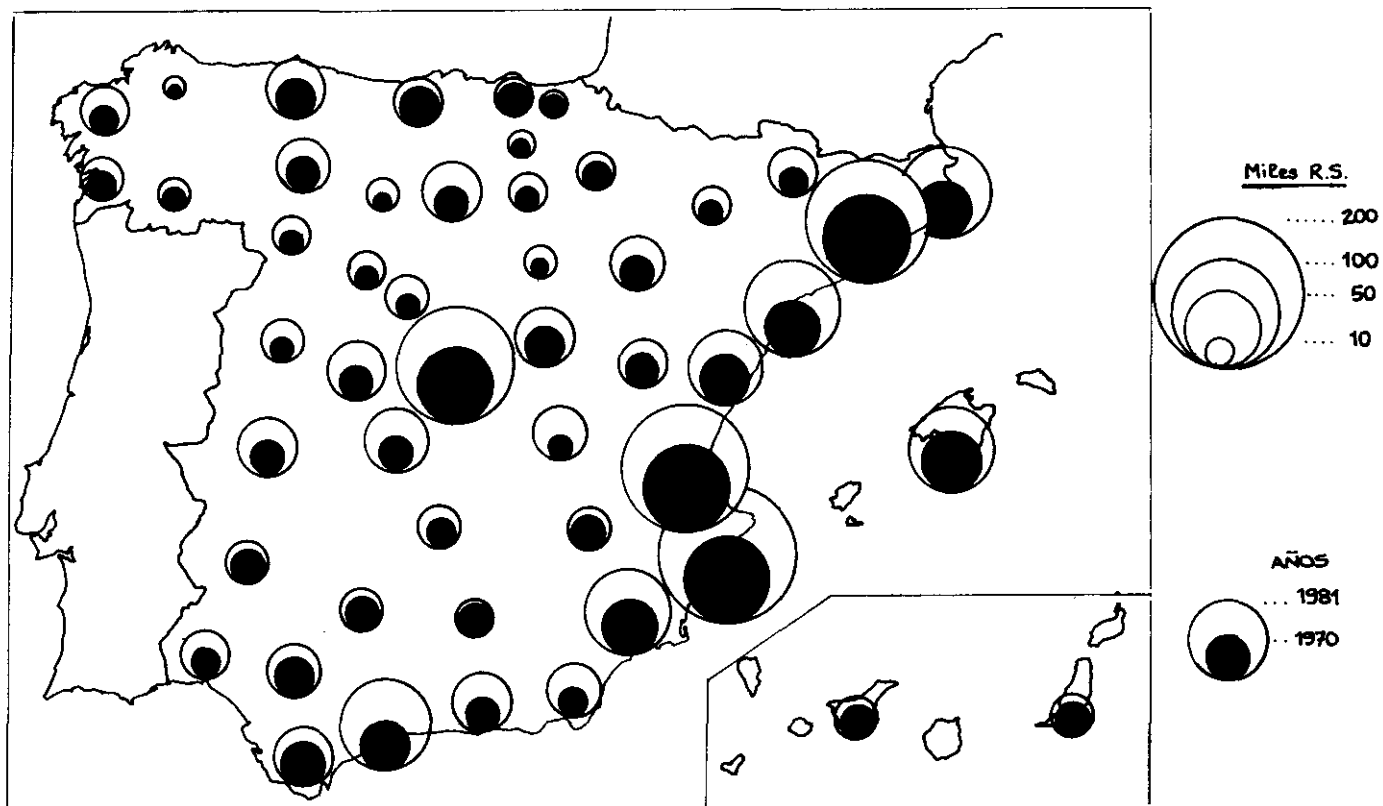
El mapa núm. 1 que representa el número de residencias secundarias en valores absolutos para 1970 y 1981 refleja que, al igual que no hay homogeneidad en el ritmo de las construcciones, tampoco lo tiene su distribución:

- Los máximos valores corresponden a las provincias de mayor importancia del litoral mediterráneo (Alicante, la primera: 172.680 R. S. en 1981; Valencia: 151.612; Barcelona: 142.581) y a la de Madrid (131.608), que ocupa por orden decreciente el cuarto lugar.
- Las cuatro provincias detentan los primeros lugares en 1970 y en 1981.
- Los mínimos aparecen en el Norte. Dos provincias gallegas: Lugo y Orense (la primera con el valor más bajo, 4.987 R. S. en 1981) y otras dos vascas: Alava y Guipúzcoa; Alava, Lugo y Orense repiten su situación en 1981 respecto a 1970.

En cuanto a los incrementos a lo largo de la década el mapa es por sí sólo suficientemente expresivo:

- Crecen todas las provincias costeras mediterráneas desde Girona a Cádiz, pero lo hacen con más fuerza aquellas en las que la residencia secundaria apenas tenía importancia en cifras absolutas en el Censo de 1970: Cádiz experimenta un incremento de un 233 por 100, y Málaga, 236 por 100.
- Los incrementos mayores se sitúan en provincias en las que el fenómeno de la residencia secundaria apenas tenía importancia en 1970: Huesca (201 por 100), León (220 por 100), Palencia (280 por 100), Pontevedra (263 por 100), Salamanca (261 por 100), Zamora (233 por 100).
- Igualmente experimentan fuertes subidas las provincias del entorno de Madrid: Avila (221 por 100), Segovia (226 por 100), Toledo (220 por 100), Cuenca (201 por 100), Guadalajara (191 por 100).

⁶ Según Alcaide Inchausti, el valor añadido bruto generado por el sector construcción, a precios constantes fue, en 1979, equivalente a sólo el 85 por 100 del registrado en 1974.



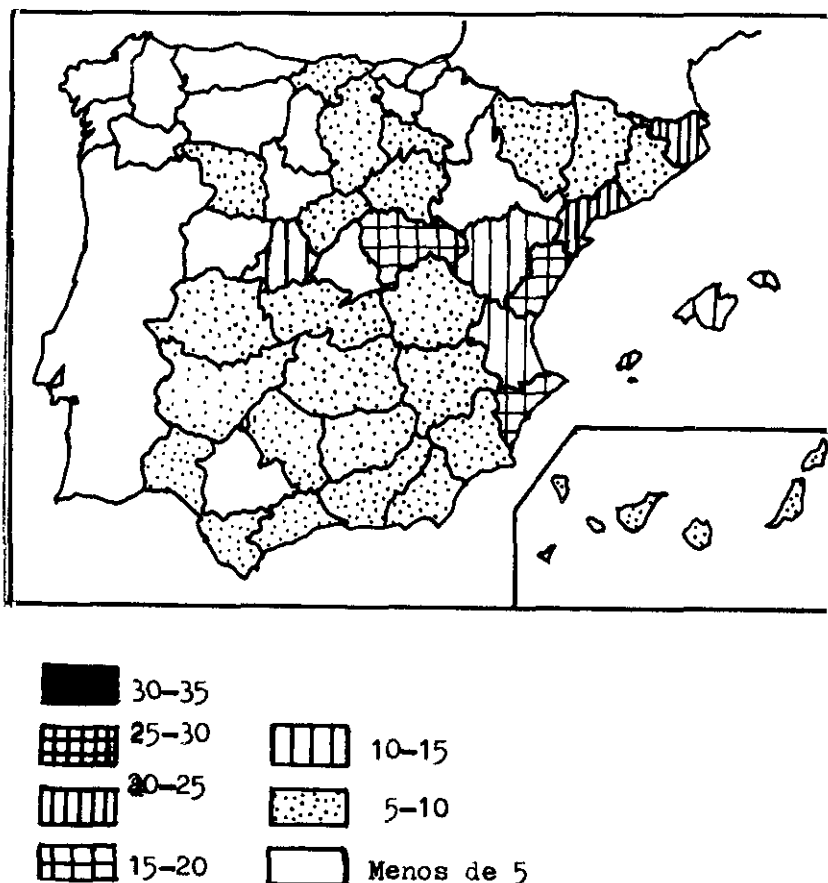
MAPA 1.—Número de residencias secundarias en 1970 y 1981.

De estos hechos se desprende:

- Que la tendencia concentradora de residencias secundarias en el litoral mediterráneo (el 50,7 por 100 de todas las existentes en la actualidad se sitúan en este litoral) se debe a la expansión del turismo a lo largo de la década de los años setenta, fundamentalmente del primer lustro. La localización viene impuesta por razones de lugar y oportunidad difícilmente corregibles: el turista busca sol y playas, y tal condicionante influye mucho en la tendencia concentradora, aunque parece, por los datos de que se disponen, que más sol que playa. En la costa cantábrica sólo se localizan el 8,7 por 100 de las residencias secundarias totales.
- Hay una cierta correlación entre la concentración de residencias secundarias y el grado de urbanización en las provincias que detentan los primeros y los últimos lugares. Cuanto mayor es el grado de urbanización mayor el número de residencias secundarias.
- La expansión de las residencias secundarias en la década de los años setenta se ha extendido a todo el territorio, aunque en la actualidad siguen destacando las provincias pioneras en 1970.
- Se observa una cierta difusión del fenómeno fundamentalmente en el caso de la provincia de Madrid, y en menor medida en la de Barcelona; dicha difusión tiene que ver con el crecimiento vertical de las ciudades, y de ahí que llegue primero a los espacios más próximos a las grandes aglomeraciones que al resto del país. En el Censo de 1981 algunas provincias aumentan el número de residencias secundarias por la expansión de centros dinámicos: Burgos respecto a las provincias vascas o Cádiz respecto a Sevilla.

En los mapas 2 y 3 aparece la relación existente entre residencias principales y secundarias. En líneas generales la distribución de los valores es semejante a la del mapa 1. Sin embargo, hay un hecho a destacar, tanto en 1970 como en 1981:

- Madrid y Barcelona ocupan puestos muy bajos en la relación residencia principal/residencia secundaria (8 por 100).
- Los máximos porcentajes (entre 30 y 35 por 100) aparecen precisamente en el entorno de los dos núcleos urbanos más im-

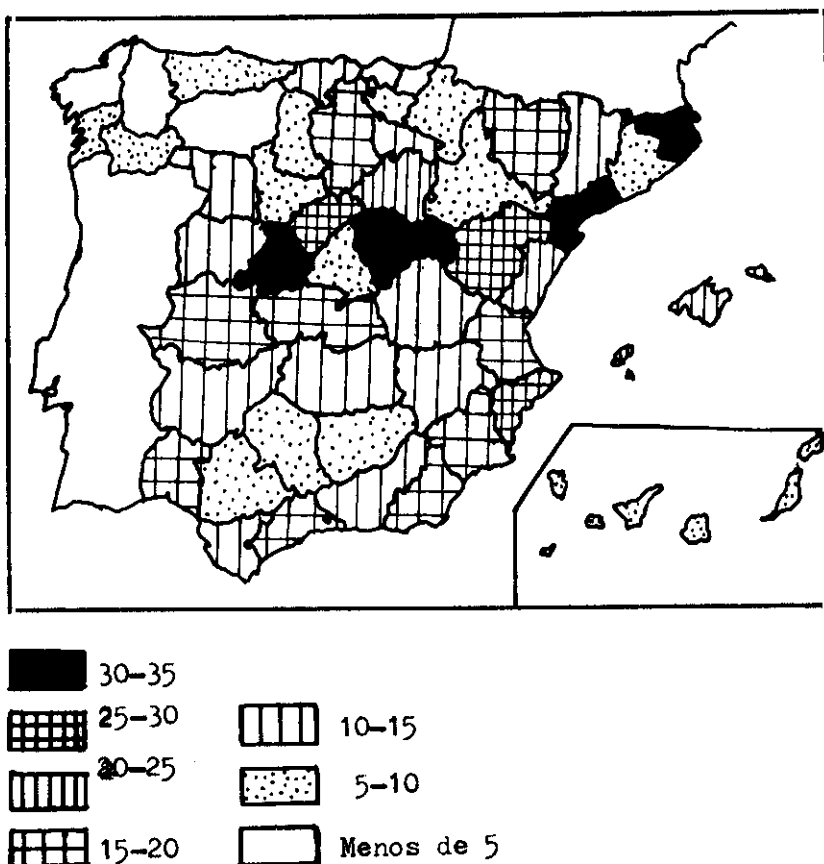


MAPA 2.—Porcentaje de residencias secundarias sobre residencias principales, 1970.

portantes: Gerona y Tarragona (21 y 20 por 100), respectivamente, ciñendo Barcelona y las provincias limítrofes a Madrid, especialmente Guadalajara (35 por 100).

De estos hechos se desprende:

1. El peso de la residencia principal y de las viviendas desocupadas a la espera de ser alquiladas en los núcleos urbanos importantes.
2. Una cierta especialización en la función turístico residencial en las provincias limítrofes a Madrid, Barcelona y, en menor medida, Sevilla o Zaragoza. Precizando que la especialización



MAPA 3.—Porcentaje de residencias secundarias sobre residencias principales, 1981.

no se puede atribuir a todo el ámbito provincial de una forma homogénea y que los altos porcentajes obedecen en la mayoría de los casos a áreas concretas dentro de las provincias mencionadas.

3. ALGUNOS ASPECTOS CUALITATIVOS: EL RÉGIMEN DE TENENCIA

La propiedad es el régimen de tenencia habitual de la residencia secundaria e, incluso, se da con más intensidad que en la vivienda principal, confirmándolo así la encuesta del M. O. P. U. para toda España y el estudio de COPLACO en la provincia de Madrid.

El 84 por 100 de los encuestados por el M. O. P. U. afirmaban tener la residencia secundaria en propiedad, frente a un 10 por 100 en al-

quiler y un 6 por 100 en régimen de cesión. En la provincia de Madrid, ocho de cada diez entrevistados disfrutan de su vivienda principal en propiedad.

No sorprende esta mayoría de propietarios frente a arrendatarios. En primer lugar, porque ésta es la tónica para la vivienda principal y como ya han apuntado muchos sociólogos la propiedad se ha convertido en un hábito sociocultural de consumo de los españoles, que proporciona estabilidad al tiempo que ahorro y defensa del dinero en tiempo de inflación⁷.

Si todo lo dicho se cumple para la vivienda principal hay razones para que así sea también en el caso de la segunda vivienda. En muchas ocasiones la compra de una residencia secundaria intenta aunar el ahorro invertido (un excedente después de tener pagada la vivienda principal) junto con la necesidad y deseo de espacios naturales, cuando no se trata de acceder a propietario de una vivienda por primera vez empezando por la segunda, que puede suponer en algunos casos una inversión más pequeña y un esfuerzo posible.

Tanto en los resultados de la encuesta del M. O. P. U., como en la provincia de Madrid, se observa un paralelismo entre el nivel de ingresos y las pautas de consumo según el ciclo vital del individuo; cuanto más jóvenes son los entrevistados más se inclinan por el alquiler o por la vivienda cedida (sólo en los jóvenes menores de treinta y cinco años la vivienda cedida tiene verdadera importancia: un 28 por 100).

El mayor número de compradores está comprendido tanto en el caso de Madrid como a escala nacional entre treinta y cinco y cuarenta y cuatro años (Madrid: 49 por 100) y dominan las categorías profesionales de pequeños industriales y profesiones liberales, estas últimas de las de mayor poder adquisitivo.

Con más de sesenta y cinco años, en el caso Madrid, no hay entrevistado ningún usuario y en la encuesta del M. O. P. U. tan sólo un 5 por 100 con esta edad, de los cuales el 90 por 100 lo están en propiedad.

Entre treinta y cinco y cuarenta y cuatro años parece una aspiración el poseer una segunda vivienda por la estabilidad a la que ya se ha aludido, pero no sólo por esto, sino también por el deseo de más espacio para aquellas familias con más de tres hijos que compensan a veces su falta de la vivienda principal.

⁷ La tendencia hacia la propiedad ha sido constante incluso en plena crisis económica; así lo confirman los datos de la evolución de los arrendamientos:

1968: 39 por 100 de familias en alquiler

1975: 29 por 100 de familias en alquiler

1980: 25 por 100 de familias en alquiler

Paralelismo directo se puede también establecer entre la tenencia en propiedad y los ingresos familiares⁸. Sólo un 3 por 100 de personas con menos de 21.000 pesetas mensuales tienen una vivienda secundaria (y de éste, el 3 por 100 puede ser en el lugar de origen, ya que el 13 por 100 de ellos tienen la vivienda cedida), frente a un 39 por 100 de familias con más de 130.000 pesetas mensuales y el nada despreciable 25 por 100 entre 111.000 y 130.000 mensuales.

4. LA LOCALIZACIÓN PREFERENTE DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA

Según muestra el cuadro III, el 30 por 100 de las residencias secundarias se sitúa en el mismo municipio; el 39 por 100 en la misma provincia; el 8 por 100 en la misma región, y el 23 por 100 en distinta región. A la vista de estos resultados, sólo el 23 por 100 de los usuarios de segunda vivienda optan por la localización más alejada de su residencia principal. La menor proximidad explica:

- Que su uso se destine fundamentalmente a períodos largos de vacación y que por tanto su rentabilidad sea inferior, ya que no es práctica habitual, según los resultados de COPLACO, que se alquilen estas viviendas de forma temporal; sólo los inversores profesionales se dedican al alquiler.
- En relación con una rentabilidad más baja y unos costes de desplazamiento mayores hay paralelismo entre el propietario de segunda vivienda fuera de su región y un nivel de ingresos elevados: el 60 por 100 con más de 110.000 pesetas mensuales. El paralelismo queda patente en la provincia de Madrid: el 13 por 100 de los encuestados por COPLACO poseen dos residencias secundarias, una en la misma provincia y otra fuera de su región; dichos propietarios coinciden con los encuestados de renta anual más elevada.

En líneas generales, la mayoría de las residencias secundarias se localizan a poca distancia y en la misma provincia que la principal; los madrileños, como término medio, no se alejan mucho más de 55 kilómetros. Esta situación muestra que el factor accesibilidad (distancia medida en tiempo invertido en el desplazamiento) juega un papel principal, si bien es verdad que la necesidad de naturaleza (aire puro, paisajes, espacios verdes, salubridad, tranquilidad...) en rela-

⁸ Como advierte COPLACO, y por experiencia directa en la realización de la tesis doctoral, la veracidad de las respuestas emitidas en cuanto al volumen de ingresos familiares puede plantear dudas por la especial sensibilidad de los encuestados respecto a los problemas fiscales. COPLACO señala una abstención de un 24,2 por 100.

CUADRO III
VIVIENDA SECUNDARIA

	Tenencia 2.ª vivienda				Localidad de r/principal			
	Sí tiene	Pro- pie- dad	Alqui- lada	Cedida	Mis- mo muni- cipio	Mis- ma pro- vincia	Mis- ma región	Dis- tinta región
MEDIA	6	84	10	6	30	39	8	23
TAMAÑO MUNICIPIO								
Capital de provincia (20.500)	9	85	9	6	14	46	10	30
Más de 100.000 habitan- tes (3.617)	6	73	12	5	19	37	18	27
De 20.000 a 100.000 ha- bitantes (5.813)	6	88	4	8	31	43	5	21
Menos de 20.000 habi- tantes (6.325)	4	85	10	4	46	32	5	18
EDAD								
Hasta 35 años (5.943) ...	4	65	7	28	26	40	9	25
De 36 a 45 años (6.681).	7	78	12	10	28	40	9	25
De 46 a 55 años (8.617).	8	85	10	5	30	41	8	25
De 56 a 65 años (7.093).	7	87	8	3	33	38	7	24
Más de 65 años (7.155).	5	90	3	4	34	37	8	25
INGRESOS								
Menos de 21.000 ptas./ mes (6.400)	3	75	5	13	36	35	7	23
De 21/52.000 ptas./mes (14.333)	6	75	8	8	23	39	9	29
De 53/90.000 ptas./mes (4.520)	13	82	9	5	20	41	8	31
De 91/110.000 ptas./mes (1.489)	19	80	12	4	16	44	9	31
De 111/130.000 pesetas/ mes ((322)	25	89	4	2	15	52	6	28
Más de 130.000 pesetas/ mes (207)	39	89	5	2	14	45	8	32

FUENTE: Alvira Martín y otros, 1982.

ción con las altas densidades o el hacinamiento de los grandes núcleos de población es otro factor de peso en la localización. Respecto al último factor mencionado conviene recordar lo que afirmaba Mario Gaviria en 1971, en cuanto a lo que pueden parecer «verdaderas necesidades» y como tales responsables en alguna medida de la adquisición o localización en un lugar concreto de residencias secundarias: «... hasta qué punto corresponde a una realidad social, a una verdadera necesidad, o es más bien 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» (Gaviria, M. 1971). En el sentido que apunta Gaviria, los promotores-constructores de residencias secundarias han jugado un papel importante en la localización de éstas, tratando de adecuar sus intereses (beneficios económicos muy elevados hasta 1974) con las demandas de espacios naturales por parte de los clientes.

La residencia secundaria es un fenómeno muy relacionado con el tipo de desarrollo urbano de las dos últimas décadas, con altas densidades e incluso hacinamiento; posiblemente, un crecimiento más horizontal de las ciudades hubiese conducido a un menor desarrollo de la segunda vivienda. De hecho, el número de usuarios de este tipo de viviendas se relaciona con el lugar de asentamiento de la vivienda principal y con el grado de hacinamiento:

- La vivienda urbana tiene como media más de cinco plantas y dieciséis vecinos por edificio, mientras que la vivienda de núcleos pequeños tienen dos plantas y tres viviendas en el edificio. De ahí la localización preferente de los usuarios de residencias secundarias en las grandes aglomeraciones urbanas como lugar de residencia permanente.

Al hablar de hacinamiento conviene tener en cuenta no sólo el lugar de asentamiento, sino también el grupo social al que pertenece el usuario de una segunda vivienda.

En la provincia de Madrid, los encuestados disponen de una media de 123,5 m.² para su residencia habitual y de 4, 3 miembros por hogar, es decir, 30,7 m.² por persona, cuando la media para España, según la encuesta del M. O. P. U., se sitúa entre los 77 y 102 m.², según los grupos sociales, con una media entre 20 y 22 m.² por persona para una familia de hasta cuatro miembros. Esto quiere decir que los usuarios de la residencia secundaria en la provincia de Madrid pertenecen a las capas de población que disponen de mayor número de metros

cuadrados. ¿Hasta qué punto, como afirma Gaviria, no son necesidades creadas (por un mercado inmobiliario fundamentalmente) las justificaciones para adquirir una residencia secundaria?

El caso de la provincia de Madrid vale para dejar claro que algunos de los llamados males urbanos no son la única razón de una segunda vivienda y que una supuesta necesidad de aumentar el espacio habitable se observa entre individuos que poseen ya más de 100 metros cuadrados en su residencia habitual.

Por último, cabe relacionar la distancia de la residencia secundaria con la principal con el tamaño del municipio en el que se localiza la primera, la edad de los usuarios y su nivel de ingresos:

- Cuanto más pequeño es el núcleo en el que se reside de forma permanente más próxima está la residencia secundaria. Los habitantes de núcleos de menos de 20.000 (46 por 100, según la encuesta del M. O. P. U.) poseen la segunda vivienda en su propio municipio y este porcentaje va disminuyendo cuantos más habitantes posee el núcleo (19 por 100 en los de más de 100.000 habitantes).
- Los grupos comprendidos entre cincuenta y seis y sesenta y cinco años o más son los que se localizan a distancias más cortas.
- A menor cuantía en los ingresos, más proximidad. Un 36 por 100 con menos de 21.000 pesetas mensuales tiene su segunda vivienda en el mismo municipio, sin embargo, son mayoría los encuestados con más de 110.000 pesetas mensuales que la poseen fuera de la región.

5. EL FUTURO DE LAS RESIDENCIAS SECUNDARIAS

Si se toman al pie de la letra los dictámenes de los economistas, la crisis que hoy padecemos va a ser duradera y en este sentido el futuro de la residencia secundaria está muy condicionado por esta situación.

Mario Gaviria, en 1971, ya anunciaba: «Hay que dudar del éxito de un fenómeno que ha comenzado con la especulación y cuyo coste social es muy caro... La densidad es muy baja y, por lo tanto, el coste de las urbanizaciones por persona muy elevado» (Gaviria, M. 1971). La duda se ha confirmado de la mano de la crisis de la energía, de la del transporte privado como consecuencia de la anterior y también de la que padece el sector construcción. Todo ello ha producido una paralización en la expansión de la residencia secundaria en la actualidad.

La vivienda parece que, de momento, ha perdido el calificativo de «bien de inversión»⁹, factor que en el pasado había constituido un componente importante de la demanda; se compraba por una plusvalía (de un 30 a un 40 por 100) que hoy ya no existe. En la actualidad, tales perspectivas han desaparecido (de un 7 a un 8 por 100) y en el futuro, tal como responden los promotores de viviendas de la provincia de Madrid, sólo lograrán salvarse de la crisis aquellos que dejen de esperar las pluvalías anteriores, al tiempo que ofrezcan variedad de precios que se ajusten a la clientela.

Al descenso previsible de residencias secundarias por la situación económica habría que sumar otros aspectos igualmente negativos y no del todo desvinculados de los estrictamente económicos; los de índole político, como son los fiscales. España ha sido, respecto a Europa, el país en el que la presión fiscal ha sido menor, pero a medida que el país se moderniza y los impuestos pesan más, menor es la renta disponible y menos son las posibilidades de excedentes en las familias españolas, traduciéndose todo esto en una capacidad de consumo inferior al pasado.

Los efectos negativos de la presión fiscal en relación directa con las residencias secundarias se acaban de poner de manifiesto en Francia al plantearse como probable que los propietarios que posean una segunda vivienda sufrirán un impuesto si no la alquilan, excepto en un período que se estima en seis semanas al año para su uso particular.

En los próximos años, Francia va a tener un importante déficit en plazas turísticas, de ahí la idea de crear impuestos sobre las residencias turísticas privadas que no sean alquiladas. El resultado de lo que hasta ahora en el vecino país sólo han sido rumores será una caída en la venta de residencias secundarias que se añade al 30 ó 40 por 100 que ya ha registrado en el año 1982, según datos del número especial del semanario «Le Point» sobre la caída de las residencias secundarias.

Las causas a las que alude el informe coinciden en algunos aspectos con los del caso español: créditos caros, el impuesto sobre el patrimonio, los precios de venta muy elevados y la falta de demanda (según los promotores franceses hay siete veces más vendedores que compradores).

En esta línea, en España, en marzo de 1982, saltó a los periódicos la noticia de que algunos ayuntamientos catalanes (Granollers y la Ga-

⁹ En la provincia de Madrid, el número de compradores de residencias secundarias con fines de inversión exclusivamente era un 6 por 100 del total de compradores; en 1980 ha descendido a un 2 por 100, y en la actualidad, los problemas económicos convierten en inversores a muchos propietarios de residencias secundarias que no compraron con la idea de vender.

rriga), a propuesta de los ediles socialistas, estaban estudiando la aplicación de un impuesto especial sobre viviendas secundarias desocupadas gran parte del año (70.000 pesetas al año por vivienda), ya que éstas producen más gastos que beneficios a los municipios. Los servicios municipales de vigilancia, limpieza, conservación de canalizaciones, derramas de agua, luz, etc... tienen que mantenerse durante los doce meses del año y no tan sólo en la época estival en la que se triplica o cuadruplica la población.

Las consecuencias más inmediatas, caso de triunfar estas tesis sobre el impuesto municipal, las han puesto de manifiesto las agencias inmobiliarias de la Costa Brava: subida de alquileres estivales, así como ventas en masa de apartamentos y chalets, si la medida se extiende más allá de los municipios turísticos catalanes.

Otro aspecto disuasorio en el futuro desarrollo de las residencias secundarias está en relación con el proceso de revisión de la mayor parte de los Planes Generales Municipales de adecuación urbanística aprobados hasta la actualidad (en especial en los aprobados entre 1970-75), aún cuando en parte de ellos se trata de una mera adaptación a las calificaciones y requisitos exigidos por la nueva Ley del Suelo de 1975. Esta adaptación se da sólo en un número reducido de municipios, estando en la actualidad la mayoría de ellos en un proceso de revisión y no de adaptación del planteamiento. Todo ello origina una gran inseguridad en cuanto a las clasificaciones del suelo y sus aprovechamientos urbanísticos futuros, junto con un amplio proceso de suspensión de licencias de construcción y una profunda incertidumbre entre los promotores de viviendas respecto al precio y disponibilidad del suelo, influyendo negativamente en la posible oferta de residencias secundarias.

En resumen, por la situación económica, de crisis, y por los cambios políticos recientes en el país que afectan al uso del suelo y al sistema fiscal, parece que la pauta de gran crecimiento (145 por 100) de residencias secundarias entre 1970-1980, no sólo no se va a repetir, sino que es posible que el crecimiento de éstas sea muy pequeño si es que se produce tal crecimiento.

Por otra parte, habría que considerar para el caso que nos ocupa lo que sostienen algunos sociólogos en relación con las crisis económicas; parece que muchas veces, estas crisis, asesinan los mercados y aceleran los cambios de mentalidad.

En el futuro, la propiedad de una vivienda por la finalidad misma de la propiedad, ¿va a seguir siendo un símbolo de estabilidad? ¿Va a tener sentido el ahorro ante un mundo inflacionario? ¿No es mejor vivir el presente sin proyecciones al futuro? Los franceses, pioneros en el fenómeno de la segunda vivienda, no sólo aducen en este momento de la caída de ésta, razones que tienen que ver con la coyun-

tura económica, sino que añaden otras, como el que las residencias secundarias ya no están de moda y a futuro no parece que vayan a revalorizar el standing de los individuos que la poseen.

No parece que en España se esboce con claridad, por el momento, el cambio de mentalidad en relación con la residencia secundaria producido en el país vecino. Es posible que aquí haya que esperar algunos años para que hagan crisis los valores contenidos en la llamada por Gaviria «Ideología clorofilica». Hoy por hoy parece que la posible caída de las residencias secundarias hay que asociarla a la situación política y económica del momento.

BIBLIOGRAFIA

- Alvira Martín y otros (1982): «La situación de la vivienda en España», en *Papeles de Economía*, núm. 10, Madrid, Fundación Fondo para la Investigación Económica y Social, Confederación Española de Cajas de Ahorros.
- Bergerón (1982): *Residences secondaires: la baisse*, París, Hebdomadaire Le Point.
- Canto Fresno (1980): *La vertiente meridional de la Sierra de Gredos como un área de segunda residencia de la población madrileña*, Madrid, Universidad Complutense.
- Coloquio Nacional de Promotores Constructores de Edificios (1979): *Actas del IV Coloquio*, ponencia III «La promoción-construcción en el futuro», Madrid.
- Coplaco (1981): *Estudio sobre las Urbanizaciones de segunda residencia en la provincia de Madrid*, Madrid, Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Documentos de Trabajo.
- Gaviria, M. (1971): *Campo, urbe y espacio del ocio*, Madrid, Siglo XXI.
- Jung, J. (1972): *La ordenación del espacio rural*, Madrid, Instituto de Estudios de la Administración Local.
- Mathieu (1982): *Nueva orientación de la política urbana en Francia*, Madrid, Jornadas del Ayuntamiento de Madrid sobre «Ciudad y crisis económica», Oficina Municipal del Plan.
- Rambaud, P. (1967): *Tourisme et urbanisation des campagnes*, París, Sociología Ruralis.
- Secchi (1982): *El sector inmobiliario en la crisis económica actual en los países de desarrollo tardío*, Madrid, Jornadas del Ayuntamiento de Madrid sobre «Ciudad y crisis económica», Oficina Municipal del Plan.
- I. N. E. (1970): *Censo de viviendas y edificaciones*.
- De Wilde, J. (1968): «Residences secondaires et tourisme de weekend en milieu rural», en *Rev. Belgique de Géographie*.

RESUMEN

Con cerca de dos millones de residencias secundarias según el Censo de Viviendas de 1981, España se aproxima por su número a los países desarrollados de Europa. El presente artículo trata de analizar cuáles han sido los factores de crecimiento y localización de las residencias secundarias en la última década y cuáles son las tendencias que parecen apuntarse en la actualidad respecto a este fenómeno.

RÉSUMÉ

Avec presque deux millions de résidences secondaires d'après le Recensement de 1981, l'Espagne s'approche aux pays développés de l'Europe. Cet article analyse les facteurs de croissance et de localisation des résidences secondaires dans la dernière décennie et les tendances actuelles en relation avec ce phénomène.

ABSTRACT

Spain, with about two millions of second-homes, according the 1981 Census, is close to the rest of western European countries, as far as amount concerned. On this paper, we try to discuss the explanatory determining factors on the growth and location of second-homes during the current main trends in the second-homes process.