

LAS VIVIENDAS DE SEGUNDA RESIDENCIA EN LA SOCIEDAD DEL «BIENESTAR». EL CASO DE UN PAÍS TURÍSTICO: ESPAÑA

José M^a. Serrano Martínez

Universidad de Murcia

RESUMEN

El aumento de las viviendas secundarias ha sido intenso durante los últimos años. El ascenso importante de la riqueza del país y el desarrollo del turismo son sus causas básicas. Su localización territorial es desigual. En las áreas turísticas se concentran las mayores cantidades. También son abundantes las situadas en las proximidades de las grandes áreas urbanas. Sin embargo, la mayor proporción, sobre el total de viviendas existentes, corresponde a aquellos territorios donde se han registrado fuertes éxodos emigratorios. Se elabora un modelo explicativo de su distribución espacial. Las consecuencias derivadas de todo ello son grandes. Destacan, sobre manera, sus impactos territoriales. De ahí la necesidad de proceder en el futuro mediante tareas de ordenación del territorio.

Palabras clave: Viviendas secundarias, sociedad del bienestar, desarrollo turístico, ordenación del territorio.

ABSTRACT

The increase of the secondary housings has been very strong during the last years. The important ascent of the wealth of the country and the development of the tourism are their basic causes. Their territorial localization it is unequal. In the tourist areas they concentrate the biggest quantities. They are also abundant those located in the vicinities of the big urban areas. However, the biggest proportion, on the total of existent housings, corresponds to those areas where they have registered strong exodus emigratorios. An explanatory model of her territorial distribution is elaborated. The derived consequences of everything are it big.

Fecha de recepción: 21 de abril de 2003.

Fecha de aceptación: 18 de junio de 2003.

Departamento de Geografía Física, Humana y Análisis Regional. Universidad de Murcia. Campus de La Merced. 30001 MURCIA (España). E-mail: jmserran@um.es

They highlight, have more than enough way, their territorial impacts. Of there the necessity to proceed in the future by means of tasks ordination of the territory.

Key words: Secondary housings, society of the well-being, tourist development, territorial management.

1. CONSIDERACIONES BÁSICAS INICIALES

En toda sociedad la vivienda es una de las necesidades básicas. Sin embargo, el disfrute de una vivienda, más si se trata de instalaciones dignas, no es en absoluto un bien al alcance de todos. En ese sentido, sólo en los países que alcanzan un considerable nivel de desarrollo económico y social, el disfrute generalizado de la vivienda es una realidad.

La construcción, renovación y mantenimiento de viviendas, ocupa así, uno de los aspectos básicos del sector económico de la construcción, que, —de sobra es conocido— significa una proporción destacada dentro del conjunto de la actividad económica.

Por numerosas causas, de diferente naturaleza, a las cuales se hará referencia a lo largo del texto, en ciertas sociedades con mayor bienestar, son numerosas las personas que además de disponer de un hogar habitual o principal, también disfrutan de una segunda vivienda. Tal circunstancia, aparte de su significado y repercusión económica y social, conlleva así mismo connotaciones significativas de índole territorial. No sólo por el consumo directo de suelo que implica, y sus correspondientes impactos espaciales, también porque su realidad contribuye a incrementar y definir plurales flujos de desplazamientos periódicos. Cuando el parque inmobiliario de viviendas secundarias alcanza un volumen tal, como hoy se registra en España, en sí mismo constituye un apartado capital que es conveniente analizar y estudiar desde numerosos puntos de vista.

Nuestro ámbito de atención abarca al conjunto nacional. Esa amplitud territorial y las dimensiones limitadas de un trabajo de esta índole, impiden entrar en estudios de detalle. Sólo es posible fijarse en ciertas magnitudes globales; sin desentrañar detalles concretos. De esa forma se es consciente que quedan ocultos numerosos matices, variadas sugerencias. Pueden ser el acicate para análisis posteriores más detallados que precisen investigaciones de otra envergadura.

Tras el termino de segunda residencia se engloban plurales y diferentes situaciones reales. Desde una perspectiva oficial, el Instituto Nacional de Estadística, fuente básica utilizada aquí, en la realización de los censos estima que son de tal naturaleza aquellas que, en el momento de la realización del censo, sus propietarios las destinan a ser usadas, ocasional o estacionalmente, de manera complementaria con la vivienda habitual. Pero, de todos es sabido que tras esa afirmación genérica se engloban diferentes finalidades, añadidas, complementarias. Incluso, a veces, se distorsiona ese objetivo central; en otras ocasiones se amplía y transforma.

Tras esa imprecisión conceptual básica de catalogación, también es plural su origen y motivación inicial. De todas formas, sólo en estudios de detalle, y recurriendo al cruce y la combinación de fuentes plurales, más completas, sería posible alcanzar un conocimiento preciso de la realidad.

Los objetivos fundamentales perseguidos aquí son precisos y modestos. Se trata de calibrar su importancia en el presente y su ritmo de aumento durante los últimos años. Desde la perspectiva geográfica, con la cual se aborda, interesa calibrar, en especial, su dimensión territorial diferenciada. Por supuesto, el análisis de esos hechos se interrelaciona con otros aspectos complementarios imbricados con ellos; sólo de esa forma es posible sugerir las oportunas explicaciones causales que los motivan. Un objetivo final consiste en trazar una modelización de la realidad presente que permita interpretar con más facilidad cuanto ocurre; y, consiguientemente, atisbar así cuáles son las consecuencias de futuro que se perfilan.

2. SIGNIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LAS VIVIENDAS SECUNDARIAS EN ESPAÑA

La construcción de viviendas en España ha registrado un fuerte ritmo durante las últimas décadas. Dentro de ese proceso, las denominadas viviendas secundarias consiguen un aumento más vivo. De manera concreta, y a fin de que sirvan de fácil comparación, los datos se aportan en el cuadro 1

Cuadro 1
CRECIMIENTO Y SIGNIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS SECUNDARIAS

	1950	1960	1970	1981	1991	2001
Viviendas totales	6.370.354	7.859.258	10.709.624	12.330.652	17.098.450	20.801.490
Viviendas 2ª residencia	182.040	259.362	804.396	1.890.783	2.637.712	3.323.127
% de viv. 2as./total	2,85	3,30	7,51	15,33	15,42	15,97
Viv. 2as./100 h.	0,65	0,84	2,37	5,03	6,86	8,14
% de Viviendas. 2as./viv. Principales	3,01	3,73	9,17	21,62	21,35	22,78

Fuente: Elaboración propia sobre datos de los respectivos censos del I.N.E.

De manera interrumpida durante la segunda mitad del siglo pasado la construcción de viviendas en España no ha cesado de crecer. De tal suerte que pasa de 6,37 millones a 20,8. Casi se ha multiplicado por tres la cifra inicial (la base cien de 1950 se ha convertido en 326,5). Esta magnitud ha aumentado mucho más que la población. Tal evolución se debe a una mejora sustancial de los medios disponibles por las familias. Además, también los notables desplazamientos migratorios interiores, crearon la necesidad de numerosas viviendas en aquellos lugares de acogida, aunque se creara un excedente abultado en numerosos municipios y áreas emigratorias (Rodríguez Osuna, 1985).

Si bien puede hablarse de una continuidad del proceso, no ha tenido, sin embargo, una regularidad; los mayores incrementos en cifras absolutas corresponde a la década de los 80 (4,7 millones de nuevas viviendas); seguida de los 90 (3,32 millones) y los 60 (2,85 millones). Sin duda los periodos en las cuales la economía española creció a mayor ritmo (no hay que olvidar los años de crisis del segundo lustro de los setenta, que significó una

disminución apreciable en ese aspecto). Igualmente el inicio del despegue económico español, durante los 50 fue más lento en todos los aspectos.

Dentro de ese comportamiento global, las viviendas de segunda residencia han registrado mayor progresión; su viveza ha sido extraordinaria. En valores absolutos han pasado de 0,18 millones a 3,32; un aumento neto de 3,14 millones. Si nos fijamos en su valoración porcentual el dato resulta aún más llamativo. La base 100 de 1950 se ha multiplicado por 18,25. Los numerosos aspectos comparativos recogidos en el cuadro anterior permiten calibrar, en sus diferentes apartados, lo que ello ha supuesto. Cabe resaltar, por ejemplo, lo siguiente:

- a) Las viviendas secundarias, en referencia al total del parque inmobiliario español, han pasado de significar el 2,85% al 15,97%; en un discurrir progresivo, si bien sometido a los ritmos dispares, antes apuntados.
- b) Debido a su incremento superior al que ha registrado la población española, la proporción de viviendas secundarias sobre 100 habitantes, también crece con fuerza. En el inicio del periodo señalado representaba un modesto 0,65%; por el contrario en 2001 se sitúa en 8,14%. Al paso de cada década se superan las cifras de la precedente.
- c) De la misma manera, y dado su ascenso más vivo, la proporción existente entre viviendas secundarias en relación con las totales, mejora continuamente. Por eso, se asciende en todo ese periodo temporal del 2,85% existente en 1950 a una cifra 5,6 veces mayor en el último años de referencia, es decir 15,97%.
- d) Por último, también se ha considerado oportuno establecer otra referencia. Comparar la proporción de viviendas secundarias en relación con las registradas como principales. Así, en la mitad del siglo XX había sólo 3,01 viviendas secundarias por cada 100 principales. Tras cinco décadas de continuo ascenso, en los inicios del siglo XXI, esa magnitud alcanza la cifra de 22,78. El balance que ello representa supone un incremento de 7,5 veces la proporción inicial. Aunque implique una cierta simplificación de la realidad, cabe deducir que se ha pasado de 3,01 viviendas secundarias por cada hogar habitado regularmente, a otra realidad donde esa proporción es mucho más generosa, superando ampliamente la quinta parte.

Todos esos indicadores confirman la idea antes apuntada, del ascenso notable, progresivo, de las viviendas secundarias, dentro del volumen global del equipamiento inmobiliario español.

Una causa básica, ya señalada, es la mejora ascendente del nivel de vida español, en lo cual se engloban, y es posible diferenciar, numerosos aspectos y matices, que motivan esa transformación (Serrano Martínez; Calmés, 1998). No se considera oportuno entrar ahora en un análisis detallado de todo ello, pues en los epígrafes siguientes se volverá con mayor detenimiento. Todas esas cuestiones son de naturaleza interna; pero además, es preciso también señalar, como un elemento destacado que ha contribuido a esa evolución tan dinámica y llamativa la participación aportada por la actividad turística. No podemos olvidar el paso tan espectacular que ha conocido España como centro turístico de primer orden mundial. En ese tiempo ha pasado de apenas recibir cifras menguadas de turistas a

más de 50 millones. Y, aunque el turismo no debe relacionarse siempre directamente con el ascenso de este segmento del parque inmobiliario, la realidad es que influye de forma definitiva y destacada sobre él.

3. LA LÓGICA DE SU DISTRIBUCIÓN ESPACIAL

Desde nuestra perspectiva geográfica constituye una cuestión clave. Un asunto central es conocer y comprender por qué su difusión espacial se ha ido consolidando en ciertas áreas, en tanto que permanece débil en otras. Para llevar a cabo esa tarea, se inician los primeros estudios siguiendo la escala regional, correspondiente a las Comunidades Autónomas. Aunque pueda parecer un procedimiento discutible, dado que esta división política administrativa sólo se pone en marcha después de la Constitución de 1978, mientras que aquí se inicia su estudio desde 1950. No obstante dada la plena aceptación que alcanza y la referencia continua que supone, parece conveniente ampliarla a ese periodo temporal más dilatado. Así mismo, para comprender mejor la lógica de su difusión territorial, se emplea la escala provincial en ciertos casos.

Cuadro 2
EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS SECUNDARIAS, DATOS ABSOLUTOS

	1950	1960	1970	1981	1991	2001
Andalucía	45.740	52.744	117.827	266.709	410.929	485.789
Aragón	4.460	11.169	24.718	65.810	91.128	114.985
Asturias	1.950	1.516	12.442	30.170	46.656	52.904
Baleares	11.040	12.780	31.826	74.236	82.223	94.350
Canarias	3.580	8.651	28.182	43.850	69.359	111.596
Cantabria	2.640	2.941	14.983	24.363	40.799	50.571
Cas. La Mancha	12.220	14.670	51.055	137.942	184.787	222.987
Castilla y León	14.000	19.168	58.560	185.706	267.593	349.798
Cataluña	25.550	40.470	148.677	332.214	417.200	505.194
Extremadura	12.410	12.045	25.030	48.781	80.223	107.001
Galicia	5.010	5.709	19.289	51.537	122.619	165.329
Madrid	3.030	13.489	50.715	131.780	145.267	290.800
Murcia	6.880	14.296	26.548	58.258	102.686	98.595
Navarra	750	1.271	5.110	13.340	17.745	29.804
País Vasco	3.950	5.760	18.257	31.889	37.514	47.762
Rioja, La	1.040	1.206	5.539	15.636	23.388	36.946
Valencia, Reg.	27.670	41.288	165.377	377.938	497.284	557.913
C.A. Ceuta	10	46	92	74	105	423
C.A. Melilla	110	143	169	550	207	380
España	182.040	259.362	804.396	1.890.783	2.637.712	3.323.127

Fuente: Elaboración propia sobre datos del I.N.E.

Según puede comprobarse en el cuadro 2 en **1950** el conjunto de las viviendas denominadas secundarias alcanzaba una cifra muy modesta en el conjunto de España. En lo que hoy son numerosas CC.AA. apenas significaban cifras meramente simbólicas. Algunos centenares en varios casos, y lo más común, pocos miles. No cabe duda que la situación general de la sociedad española era tan precaria que no permitía que muchos hogares contasen con ese tipo de viviendas de forma generalizada. En valores absolutos las mayores cifras corresponden a Andalucía, Valencia, Cataluña, Castilla y León, Castilla-La Mancha y Extremadura. Debido a la debilidad de las cifras, no resulta sencillo extraer de tales datos una relación causal que, a su vez, posibilite una modelización de tal realidad. Al cotejarlas con otras referencias de ese mismo año, el número de viviendas secundarias por 100 habitantes, (datos que se muestran en el cuadro 4), es posible extraer una visión más precisa de lo acaecido. En tal sentido, las mayores proporciones de viviendas secundarias, que sobrepasaban el promedio español, corresponden a Baleares (2,63%); Extremadura (0,91%); Murcia (0,91%); Andalucía (0,81%) y Cataluña (0,79%).

La interpretación que puede darse a ello, con todas las cautelas posibles, dada la carencia de estudios precisos que permitan conocer mejor ese aspecto, y más bien pensando que la realidad final combinaba numerosos aspectos, a veces plurales y complejos, aconseja señalar los siguientes aspectos:

- a) De un lado, las localización mayor de estas viviendas, corresponde a aquellas áreas, en las que los modelos agrícolas entonces vigentes, hacía relativamente frecuente la existencia de viviendas rurales, pertenecientes a los propietarios de esas explotaciones agrícolas, para su funcionamiento y administración. Realidad que aún se prolonga durante algunos años más (Ortega Valcárcel, 1975). Tal causalidad puede corresponder a Andalucía, Extremadura, ambas Castillas, etc.
- b) De otro, también aparece ya en ciertas regiones, que cuentan con áreas litorales marítimas y una embrionaria actividad turística, la tímida presencia de una inicial dotación de tales viviendas, asociadas a las vacaciones familiares junto al mar. Ese es el caso de Baleares. O incluso el de Murcia, donde los agobiantes estíos, obligaban a muchas familias, desde luego a aquellas que tenían ciertos posibles, a desplazarse junto a las costas, de clima más fresco, en torno al Mar Menor, parte de esos calurosos meses de verano.
- c) Una combinación de ambos motivos, se daba en otras CC.AA. que permitían conseguir esos valores modestos, pero superiores al promedio nacional. Cataluña y la Región de Valencia, pueden ser un ejemplo de ello.

Desde luego, lo que resulta fuera de toda duda es que a mediados del siglo XX la realidad económica española, era tan débil, y el turismo (exterior e interior) tan escaso, como para que las viviendas secundarias fuesen un bien al alcance de muchos; al contrario se reducía a algo minoritario. El bien «vivienda» en general, resultaba entonces inalcanzable para muchos españoles. Basta comprobar que en 1950 por cada 100 habitantes, las viviendas registradas eran 22,61, frente a la cifra de 50,92 de 2001.

La década de **1950 a 1960** significó una ligera mejora en este aspecto estudiado. De manera general la construcción total de viviendas fue débil en esa década. Se incorporaron

en toda ella 1.4 millones de viviendas al parque inmobiliario español, con un promedio anual de 148.904 viviendas. Pero, sólo un porcentaje reducido, 77.322 viviendas, fueron de naturaleza secundaria. No obstante, dada la debilidad de su volumen inicial existente, representó un ascenso del 42,48%, al pasar de las 182.040 de 1950 a 259.362 en 1960.

Si nos fijamos en su dimensión espacial, vemos que casi todas las CC.AA. incrementan en valores absolutos su dotación. Sólo dos de ellas registran un retroceso (Asturias y Extremadura). La mayores incorporaciones corresponden a Cataluña, Región de Valencia y Madrid (las tres sobrepasan la cifra de 10.000 unidades). Si bien, en valores porcentuales, en referencia a 1950, la realidad de 1960, conllevó en algunas CC.AA. ganancias apreciables. En ese aspecto sobresale el aumento registrado por Madrid que multiplica por cuatro su número inicial. De todas maneras, si se considera la otra variable, el total de viviendas secundarias por 100 habitantes, el mejor resultado sigue correspondiendo a Baleares, seguido de Murcia y la Región de Valencia.

Por todo ello cabe deducir que, en el transcurso de esa década, apenas se modifica el esquema señalado antes, correspondiente a 1950. Lo cual cabe atribuirlo a una serie de aspectos concatenados que mantienen el panorama socioeconómico existente. En esos años apenas se modifica la naturaleza de la realidad general de la economía española. Las mejoras son todavía muy débiles. No permiten orientarse hacia estos bienes, sin duda no incluidos entre los de primera necesidad. Tampoco la llegada creciente de turistas desde el exterior, precisaba un mercado mayor de viviendas secundarias; toda vez que se alojaban de manera preferente, en los crecientes equipamientos hoteleros puestos en servicio esos años, además de los terrenos de camping.

Así, es preciso esperar a la siguiente década, **1960-1970**, para contabilizar un cambio apreciable de la realidad analizada aquí. El conjunto de la construcción de viviendas, incorporadas al parque inmobiliario nacional, se ve incrementado en una cifra significativa, 2.85 millones; lo que representa una media anual de 285.505. Cifras superiores al doble de las registradas en el periodo precedente. Pero, a su vez, la dinámica seguida por las viviendas secundarias resalta dentro de ese contexto. Sobrepasan el medio millón (545.034), lo cual significa el 19,12% sobre el total. Debe enfatizarse que las viviendas secundarias durante los años sesenta se multiplican por siete, en relación a la década precedente. Por consiguiente, cuando finaliza la década, (en 1970), las viviendas secundarias, en referencia al conjunto del parque inmobiliario nacional, ha pasado desde 3,3% en 1950 al 7,51%. Se confirma aún más su auge cuando se coteja el ascenso de la proporción correspondiente entre viviendas secundarias y viviendas principales. En el transcurso de los veinte años indicados, asciende del 3,01% inicial a 9,17%.

Pero tras esas consideraciones mostradas, que confirman el cambio apreciable de la realidad española, lo que resulta de mayor interés, dados nuestros objetivos es comprobar el afianzamiento de la lógica de su distribución espacial, donde resalta durante esos años la causalidad turística como motivo básico de transformación e impulsión.

Los mayores incrementos de construcción se registran en cuatro CC.AA., como se especifica en las cifras del cuadro 3

Cuadro 3
AUMENTO DE LAS VIVIENDAS SECUNDARIAS, VALORES ABSOLUTOS

	1950-60	1960-70	1970-81	1981-91	1991-01	1950-2001
Andalucía	7.004	65.083	148.882	144.220	74.860	440.049
Aragón	6.709	13.549	41.092	25.318	23.857	110.525
Asturias	-434	10.926	17.728	16.486	6.248	50.954
Baleares	1.740	19.046	42.410	7.987	12.127	83.310
Canarias	5.071	19.531	15.668	25.509	42.237	108.016
Cantabria	301	12.042	9.380	16.436	9.772	47.931
Cas. La Mancha	2.450	36.385	86.887	46.845	38.200	210.767
Castilla y León	5.168	39.392	127.146	81.887	82.205	335.798
Cataluña	14.920	108.207	183.537	84.986	87.994	479.644
Extremadura	-365	12.985	23.751	31.442	26.778	94.591
Galicia	699	13.580	32.248	71.082	42.710	160.319
Madrid	10.459	37.226	81.065	13.487	145.533	287.770
Murcia	7.416	12.252	31.710	44.428	-4.091	91.715
Navarra	521	3.839	8.230	4.405	12.059	29.054
País Vasco	1.810	12.497	13.632	5.625	10.248	43.812
Rioja, La	166	4.333	10.097	7.752	13.558	35.906
Valencia, Reg.	13.618	124.089	212.561	119.346	60.629	530.243
C.A. Ceuta	36	46	-18	31	318	413
C.A. Melilla	33	26	381	-343	173	270
	0	0	0	0	0	0
España	77.322	545.034	1.086.387	746.929	685.415	3.141.087

Fuente: Elaboración propia sobre datos del I.N.E.

Son: Valencia, 124.089; Cataluña, 108.207; Andalucía, 65.083 y Madrid, 37.226. La suma del incremento de tales efectivos, representa en 61,39% sobre el total. Las tres primeras, son regiones en las que las actividades turísticas van consiguiendo un protagonismo destacado al paso de esos años. En Madrid, hay que atribuir su notable cifra a un número creciente de familias que consiguen un nivel de bienestar suficiente que les permite acceder a la compra de una segunda vivienda en las comarcas de los alrededores, con las cuales alcanzar una forma de vida, más agradable, lejos de las dificultades que conlleva la gran ciudad, en la que desde esos años se está convirtiendo Madrid (Valenzuela, 1977). Este modelo que impulsa el desarrollo de la vivienda secundaria se verá reforzado en los años posteriores.

Tras varios lustros de mantenerse la localización preferente de viviendas secundarias en las mismas regiones, en **1980**, los mayores parques inmobiliarios de este tipo se refuerzan en las citadas regiones turísticas, con un total de 431.881 viviendas, lo cual significa

el 53,69% del total español. Son precisamente dos de las regiones con especial sesgo turístico las que registran proporciones más abultadas de viviendas secundarias por 100 habitantes: Baleares, 5,97% y Valencia, 5,37%. En ambas se supera más del doble el promedio español (2,37%). Numerosos trabajos de investigación, realizados en ese tiempo, ya hacían referencia al fenómeno de adquisición progresiva de viviendas por numerosos extranjeros, que toma fuerza desde este tiempo (Jurdao Arrones, 1979). Aunque eran españoles el mayor número de compradores, gracias a la mejora creciente de su poder adquisitivo (Goerlich Gisbert; Mas Ivars, 1998).

La década que va de **1970 a 1981** registra modificaciones significativas. El conjunto de viviendas construidas sufre una notable desaceleración, en relación a la precedente. Las nuevas unidades suman 1,62 millones; eso significa un retroceso de 1,22 millones, sobre la década anterior, es decir un descenso del 43,17%. Estimo que eso hay que atribuirlo, de manera principal, a que dentro de los años setenta se dan dos tramos temporales muy diferenciados en su evolución económica conjunta. Frente a los primeros años setenta, cuando se registran ascensos del crecimiento económicos muy fuertes, en el transcurso de los últimos años setenta se produce una caída de todos los indicadores económicos y una crisis generalizada de los sectores productivos (Fuentes Quintana, 1988). El apartado de la vivienda es fiel exponente de esa tendencia común.

Sin embargo, el comportamiento de la vivienda secundaria continúa su progresivo ascenso. Se incorporan 1.08 millones, (una media superior a las 100.000 anuales), lo cual supone el 67,01 del total de las viviendas construidas (casi el doble de las puestas en servicio en la década precedente). De esa forma, sobre el valor 100 del punto inicial de 1950, ahora se supera el 1.038. Es decir se han multiplicado los efectivos de partida, en 30 años, por diez veces. Por ello, la proporción de viviendas secundarias, en referencia al total, sobrepasa el 15%; y se alcanza una proporción de las viviendas secundarias en relación a las principales, del 21,62%. Situación que apenas se rebasa en el presente.

Por consiguiente, debe enfatizarse que durante esta década en que se retrae el sector de la construcción en sus valores globales, las viviendas secundarias experimentan, sin embargo, un notable tirón. Tal paradoja aparente, encuentra su explicación en una serie plural de causas, concatenadas y de diferente significación. El nivel de bienestar conseguido por muchas familias se incrementó. A menudo, una vez que ya se dispone en propiedad de la vivienda habitual, los ahorros se canalizan hacia estas segundas viviendas. Así mismo el sector encuentra una ayuda fiscal, auspiciada por el Estado, precisamente para impulsar la a-tonía económica. También, la compra de una segunda vivienda comienza a perfilarse, con más fuerza, como una inversión de primer orden, ante otras expectativas menos atractivas y seguras. Por otro lado, el desarrollo del turismo, apenas se resiente en sus grandes números durante esos años, con la referida crisis económica. Prosigue la llegada masiva de turistas extranjeros, y la adquisición frecuente por estos de viviendas en las áreas de ocio, en especial, las costeras. Además de la revalorización que toda inversión inmobiliaria, potencialmente conlleva, el destino de las viviendas de segunda residencia a menudo se orienta el circuito de alquileres, dentro de un mercado paralelo, todo lo cual representa para muchos de sus compradores un acicate más, impulsando las nuevas adquisiciones.

También durante los años setenta se produce el cambio de signo en los flujos migratorios interiores en España (Serrano Martínez, 1987). Eso hace que miles de viviendas, propiedades de muchos emigrantes, y consideradas durante tiempo, como viviendas desocupadas, ahora comienzan a «revalorizarse» y ser acondicionadas, arregladas, y consideradas como viviendas secundarias por sus propietarios. De esa forma, refuerzan los lazos con sus orígenes, a la vez que disponen así de una segunda propiedad en la que habitar durante sus vacaciones o periodos de ocio. La creciente motorización, impulsada con fuerza esos años, hace posible los desplazamientos periódicos de unos a otros lugares de España, con mayor facilidad, incluso salvando distancia alejadas. Todas esas argumentaciones, escuetamente apuntadas, encuentran su confirmación, al comprobar cuál es la lógica de su afirmación territorial.

Una vez más, los mayores incrementos de viviendas secundarias corresponden a las tres regiones con más neta especialización turística (Valencia, Cataluña y Andalucía). La suma de las tres representan el 50,16% de las nuevas incorporaciones de viviendas secun-

Cuadro 4
VIVIENDAS SECUNDARIAS POR 100 HABITANTES

	1950	1960	1970	1981	1991	2001
Andalucía	0,81	0,89	1,97	4,14	5,99	6,60
Aragón	0,41	1,02	2,14	5,50	7,73	9,55
Asturias	0,22	0,15	1,18	2,67	4,28	4,98
Baleares	2,63	2,89	5,97	11,32	11,70	11,21
Canarias	0,44	0,90	2,50	3,21	4,76	6,59
Cantabria	0,65	0,68	3,19	4,75	7,79	9,45
Cas. La Mancha	0,59	0,73	2,95	8,37	11,20	12,67
Castilla y León	0,49	0,66	2,19	7,19	10,55	14,24
Cataluña	0,79	1,04	2,91	5,58	7,00	7,96
Extremadura	0,91	0,86	2,14	4,58	7,38	10,11
Galicia	0,19	0,21	0,72	1,83	4,53	6,13
Madrid	0,17	0,54	1,35	2,81	3,00	5,36
Murcia	0,91	1,78	3,19	6,10	9,95	8,23
Navarra	0,20	0,31	1,10	2,62	3,44	5,36
País Vasco	0,38	0,42	0,98	1,49	1,79	2,29
Rioja, La	0,45	0,52	2,36	6,15	8,94	13,35
Valencia, Reg.	1,20	1,65	5,37	10,36	12,65	13,40
C.A. Ceuta	0,02	0,07	0,15	0,11	0,15	0,59
C.A. Melilla	0,14	0,20	0,28	1,03	0,37	0,57
España	0,65	0,84	2,37	5,03	6,86	8,14

Fuente: Elaboración propia sobre datos del I.N.E.

darias. El destacado papel de Castilla y León y Castilla-La Mancha hay que atribuirlo a la razón antes apuntada; las dos, como es de sobra conocido, sufrieron importantes éxodos emigratorios. Madrid, continúa desarrollando la construcción de numerosas unidades, dentro del modelo que todas las grandes áreas urbanas impulsan. Igual sucede en aquellas otras grandes ciudades ubicadas en las regiones litorales mediterráneas, como Barcelona y Valencia, favorecidas en este caso, por su especial significación turística.

La combinación de unos y otros aspectos explica que los mayores parques inmobiliarios de esta categoría de viviendas correspondan a las ya varias veces citadas CC.AA. del litoral mediterráneo, junto a ambas Castillas y Madrid. La coincidencia de mayor número de viviendas secundarias con las CC.AA. de mayor peso turístico continúa afianzándose: Baleares y Comunidad de Valencia, encabezan la jerarquía de las regiones donde estas viviendas son más copiosas, en relación a sus efectivos humanos, 11,32 y 10,36 viviendas por 100 habitantes, respectivamente, sobre una media española de 5,03 (véanse los datos del cuadro 4).

Al llegar a la década de **1981-91** se afianzan algunas de las tendencias apuntadas, dentro de ciertos matices de gran interés; como se apuntó en páginas previas, de nuevo se registra una tremenda incorporación de nuevas viviendas, 4,7 millones —la mayor, en datos absolutos, de toda la registrada durante la segunda mitad del siglo XX—; eso significa 476.779 viviendas, de promedio anual, incorporadas al equipamiento general. Sin embargo, las viviendas secundarias se reducen con nitidez, en referencia a la década anterior. Ahora se incorporan 746.929, lo que significa el 15,66% del total. Proporción muy próxima a lo que el conjunto de este tipo de viviendas significa sobre el parque inmobiliario conjunto (15,42%). De esa forma, el total de viviendas declaradas como secundarias se eleva, en los inicios de los noventa, a 2,63 millones. Eso conlleva, también, el ascenso de las viviendas secundarias en su relación con la población, situándose la tasa correspondiente en 6,86 por cada 100 habitantes; si bien permanece estable (ligero retroceso de 0,27 puntos) el porcentaje de viviendas secundarias sobre las principales. Tras la superación de los años de crisis económica, la recuperación de la mayoría de los sectores con los comienzos de la década es notable, y desde mediados los ochenta toma más fuerza. Sin duda eso propicia este nuevo tirón general de la construcción, pero con un menor protagonismo de las viviendas secundarias, cuyo parque acaso estaba dando ciertas muestras de saturación, tras el fuerte auge anterior.

En todas las CC.AA. se producen ascensos notables de estas viviendas, si bien las diferencias territoriales son acusadas, tanto en valores absolutos, como relativos (Serrano Martínez, 1993,a). Al igual que en los periodos precedentes, se repiten las cifras de las CC.AA. con mayores cifras de incorporación de estas viviendas: Andalucía, Valencia y Cataluña. Las tres suman 348.552, volumen que sobrepasa el 46,6% del total. No es preciso insistir en las motivaciones que confirman lo ya acaecido y subrayado hasta ahora. Todo ello, afianza su peso significativo dentro del mercado que se analiza, pues en ese territorio propiamente litoral y vecino a él, se aglutinan 1,32 millones de viviendas, lo que sobrepasa la mitad del conjunto nacional (50,2%) (Vera Rebollo, 1993). Valencia y Baleares, mantienen su hegemonía como regiones con una proporción más elevada de viviendas de segunda residencia, en referencia a la cifra de 100 habitantes (12,65% y 11,20% respectivamente), casi doblando el promedio español.

Otras regiones que también contabilizan un elevado número de construcciones son Castilla y León (81.887); Galicia (71.082) y Murcia (44.428). Ya se apuntó antes, la causa que motivaba el incremento apreciable de las viviendas secundarias en aquellas áreas de la que habían salido un importante número de emigrantes. Con el transcurso de los años tal realidad se afianza, lo cual puede aplicarse a las dos regiones primeras señaladas antes. Murcia, por el contrario, si bien en parte también sufrió hasta 1975 apreciables salidas emigratorias, este rápido incremento, considero que debe atribuirse, mas que nada, a su deseo precipitado de entrar en ese abundante y, a veces, especulativo mercado, de la segunda residencia. Fueron los años de tremenda urbanización en algunas áreas de sus costas, entre las que resaltan las del Mar Menor (La Manga), y otros municipios vecinos como Mazarrón y Águilas (Serrano Martínez, 1993, b).

La última década transcurrida, **1991-2001** registra un nuevo aumento de la construcción de viviendas, 3,7 millones de incorporaciones (370.304 de promedio anual): a pesar de eso es una cifra ligeramente más baja que la del periodo precedente. Por su parte, las viviendas secundarias representan un porcentaje algo mayor al anterior, 18,50%; es decir un total de 685.415. De esa forma la cifra global de esta categoría de viviendas se eleva a 3.32 millones. Que representa el 15,97 del parque inmobiliario conjunto (porcentaje casi estable durante los últimos lustros, pues ya en 1981 era el 15,33%). Así mismo, significa 8,13 viviendas por cada 100 habitantes, (en una proporción que no ha cesado de crecer ininterrumpidamente desde 1950, (donde partió, recordémoslo, de un modesto 0,64%). La otra referencia empleada, la proporción de viviendas secundarias sobre las principales, se alza ahora hasta 22,78%; una cifra que sólo crece un poco durante los últimos veinte años (en 1981 era ya de 21,62%); si bien en 1950 significaba un modesto 3,01%.

Todo lo cual permite deducir que, si bien los valores absolutos de construcción de viviendas secundarias se incrementan continuamente, no lo hacen con tanta viveza en los últimos lustros, como para ampliar su significación dentro del parque inmobiliario global.

También se registran algunos cambios en la dinámica de su distribución territorial. Las CC.AA. con mayor número de construcciones son: Madrid, Cataluña, Castilla-León y Andalucía, sigue de lejos, Valencia. Eso parece mostrar que tras años de creciente incremento de estas viviendas en las áreas turísticas y costeras, ahora son las grandes ciudades las que propician en sus alrededores y proximidades su edificación. Acaso también continúa, en aquellas regiones que sufrieron emigración, y donde permanecía un parque inmobiliario vacío, numerosas unidades se acondicionan para ser utilizadas como segunda residencia, según se apuntó ya en páginas precedentes. No falta tampoco, una revalorización de usos de viviendas secundarias ubicadas en espacios de interior, al amparo de numerosos programas de subsidiación que las favorece. El rápido aumento de tales viviendas, junto a su debilidad demográfica, hace que algunas de estas CC.AA., como Castilla y León, encabezan la jerarquía nacional de contar con mayor número de viviendas por cada 100 h.; La Rioja y Castilla-La Mancha también ocupan lugares muy destacados. Sin abandonar la prioridad del litoral, estos nuevos y crecientes incrementos en el interior, se presentan como tímidas alternativas cara al futuro (fig. 1).

De todas maneras, el patrimonio mayor de estos equipamientos muestra, por ahora, un claro predominio de las CC.AA. periféricas y litorales con el Mediterráneo. Basta

Viviendas de segunda residencia en España, 2001

Valores absolutos

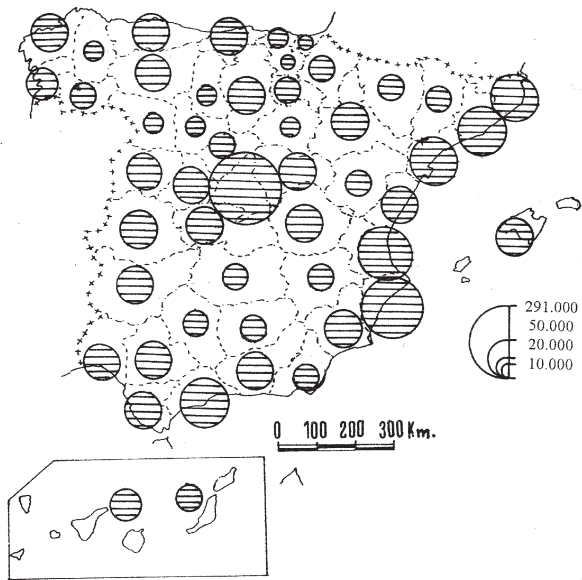
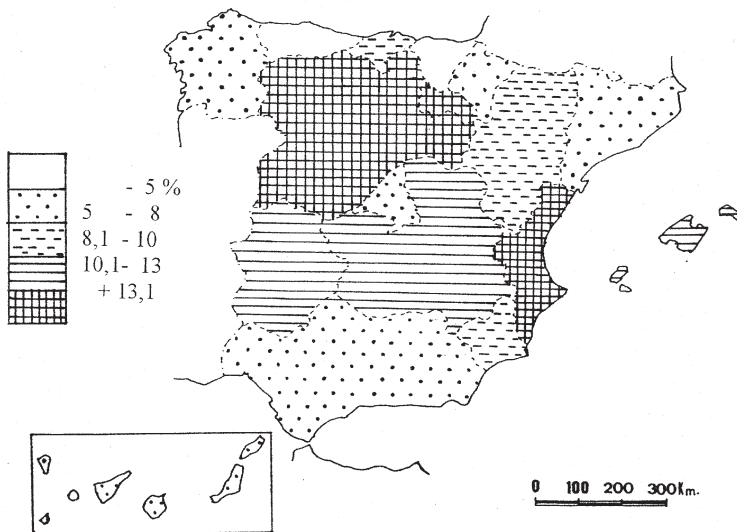


Fig. 1

Viviendas por cada 100 habitantes



pensar que la suma Valencia, Cataluña y Andalucía, (las 3 que encabezan la jerarquía), sobrepasan 1,54 millones, es decir el 46% de España. Todo lo expuesto confirma que la realidad presente y la dinámica inmediata barrunta ciertas modificaciones apreciables en el devenir.

4. UN ENSAYO BÁSICO DE MODELIZACIÓN ESPACIAL

El breve análisis expuesto, por no disponer del espacio suficiente para hacerlo más extensivo, de lo acaecido durante los años precedentes, permite atisbar la lógica dominante en la distribución espacial de las viviendas de segunda residencia. Sin embargo, hay dos causas básicas que aconsejan seguir adelante en esa preocupación para alcanzar una mejor comprensión de la realidad actual. De un lado, buscar con una escala más ajustada, la de las provincias, completar lo hasta ahora abordado con las CC.AA. De esa manera es posible detectar peculiaridades provinciales, que quedaban camufladas dentro de los resultados autonómicos (Fig. 1). Sólo las Comunidades uniprovinciales se apartaban de esa realidad; por el contrario, en donde se agrupan varias provincias, eso era más palpable. A nadie se oculta que un paso adelante más, descendiendo a la escala municipal, ofrecería información más precisa de cuanto sucede; pero eso es imposible llevarlo a cabo en un trabajo de esta naturaleza y dimensión. De otro lado, aunque se ha hecho referencia ya al comportamiento de lo acaecido durante la última década, todo aconseja que nos detengamos de manera más detallada en los resultados recientes. Esto nos permite comprender mejor la realidad que nos rodea.

Para conseguir una interpretación ajustada al panorama presente conviene agrupar aquellos resultados más homogéneos entre sí, pues aunque establecer una modelización precisa y definitiva, no creo que sea posible, dada la cantidad tan amplia de situaciones, variables y matices existentes, puede ser operativo e interesante, clasificar las provincias españolas, según dotación y equipamiento de estas viviendas secundarias, no sólo en razón a su volumen absoluto, sino también de acuerdo a su valoración proporcional, en referencia con el conjunto del parque inmobiliario registrado y el de sus efectivos demográficos. Pero no sólo eso; también es necesario calibrar otros aspectos de gran interés e interrelacionados directamente con las viviendas secundarias, tales como su ubicación concreta, y de ahí, su proximidad o lejanía a los grandes centros urbanos y de población. Así mismo es de gran interés indagar cuál ha sido su balance migratorio durante los últimos lustros, por motivos a los que ya se ha aludido y sobre los que será necesario insistir.

Si se simplifican en extremo las causas y motivos que han favorecido la construcción de un elevado número de viviendas secundarias, los más destacados son los siguientes:

- a) Áreas turísticas litorales con centros de ocio basados preferentemente en la oferta de sol y playa.
- b) Espacios próximos a las grandes ciudades y aglomeraciones urbanas.
- c) Provincias sometidas a fuertes flujos migratorios y escasas densidades demográficas.
- d) Territorios donde se desarrollan otras formas de turismo, ocio y tiempo libre.

Cuadro 5
EQUIPAMIENTO DE VIVIENDAS DE SEGUNDA RESIDENCIA, 2001

	Nº de viv. 2ª	% /total viviend.	Vivi. 2ªs./ 100 habit.
Andalucía. Almería	43.618	16,38	8,12
Cádiz	70.938	14,54	6,35
Córdoba	27.677	8,32	3,63
Granada	71.709	16,29	8,72
Huelva	46.044	20,07	9,95
Jaén	23.509	7,93	3,65
Málaga	151.109	21,51	11,74
Sevilla	51.185	7,03	2,96
Aragón. Huesca	30.685	24,19	14,85
Teruel	33.696	34,78	24,80
Zaragoza	50.604	11,86	5,87
Asturias.Oviedo	52.904	10,19	4,97
Baleares. Palma de Mallorca	94.350	19,05	11,20
Canarias. Las Palmas	48.451	11,41	5,45
Sta. Cruz de Tenerife	63.145	15,65	7,82
Cantabria. Santander	50.571	17,94	9,45
Castilla-La Mancha. Albacete	27.210	14,96	7,45
Ciudad Real	33.788	14,42	7,05
Cuenca	43.906	32,50	21,91
Guadalajara	46.063	37,15	26,32
Toledo	72.020	23,93	13,30
Castilla y León. Ávila	78.547	47,69	48,05
Burgos	57.416	27,13	16,45
León	46.059	16,65	9,42
Palencia	21.990	22,23	12,62
Salamanca	43.461	21,38	12,57
Segovia	30.573	20,71	20,70
Soria	20.323	31,26	22,40
Valladolid	27.441	11,63	5,50
Zamora	23.988	20,66	12,04
Cataluña. Barcelona	186.063	8,27	3,87
Gerona	137.585	33,83	24,33
Lérida	35.557	17,81	9,81
Tarragona	145.989	33,59	23,94
Extremadura. Badajoz	41.148	13,09	6,28
Cáceres	65.853	24,18	16,31
Galicia. La Coruña	62.259	11,96	5,68
Lugo	23.870	12,89	6,67
Orense	34.945	17,85	10,32
Pontevedra	44.255	11,15	4,89
La Rioja. Logroño	36.946	22,30	13,35
Madrid	290.800	11,64	5,36
Murcia	98.595	17,24	8,23
Navarra	29.804	11,57	5,36
País Vasco. Álava	12.426	9,90	4,33
Guipuzcoa	13.694	4,68	2,03
Vizcaya	21.642	4,61	1,92
Reg. de Valencia, Alicante	267.754	27,32	18,31
Castellón	83.753	25,56	17,28
Valencia	206.406	16,94	9,31
C.A. Ceuta	423	1,88	0,59
Melilla	380	1,73	0,57
		15,97	8,13

Fuente: Elaboración propia sobre datos del I.N.E.

Como se verá a continuación la presencia de tales causas y motivos, a veces combinadas en las más variadas proporciones, están siempre detrás de la realidad masiva o proporcionalmente elevada de viviendas secundarias en España.

a) Áreas turísticas litorales, con centros de ocio basados preferentemente en la oferta de sol y playa

Si atendemos al número total de viviendas secundarias registradas por provincias, vemos que en las diez que encabezan la jerarquía, se concentran 1,66 millones; lo cual significa el 50,02% del conjunto nacional. Dentro de ellas se engloban casos dispares, pertenecientes a una y otra forma predominante. En un buen número de provincias tal equipamiento se debe de forma mayoritaria a contar con extensas partes de sus costas ocupadas por instalaciones de turismo orientado hacia el consumo de sol y playa, lo cual se complementa parcialmente con localizaciones menores en el interior. Situaciones destacadas en ese sentido son Alicante, Málaga, Tarragona, Gerona, Murcia (Serrano Martínez, 1993,b y 2003), Baleares y Castellón (señaladas por orden de mayor a menor cantidad de viviendas secundarias). Orientadas hacia el turismo extranjero o nacional, según casos particulares de áreas concretas dentro de cada una. La proximidad de grandes ciudades y la facilidad de los desplazamientos por carretera (Serrano Martínez, 2001,a) favorece tal desarrollo. Por ejemplo eso sucede, en parte, con la gran aglomeración de Barcelona que explica, en buena medida, la gran dotación de tales viviendas, no sólo en toda esa provincia, también en Tarragona y Gerona. En Valencia se aprecia igualmente la citada combinación de gran conjunto urbano junto a un turismo playero notable, por todo lo cual desde hace años comenzó a generarse tal difusión (Miranda Montero, 1985). De la misma manera el numero de muchas viviendas secundarias ubicadas en áreas costeras turísticas propiciadas por los habitantes en el gran área urbana madrileña es elevado. Junto a Alicante (considerado de forma popular como la «playa de Madrid»), los madrileños frecuentan todo el litoral de la Península y las islas españolas. La reciente red de vías rápidas de gran capacidad, junto al auge masivo de los transportes aéreos (Serrano Martínez, 1999) estimulan su incremento progresivo. De forma proporcional, ese mismo razonamiento puede aplicarse a otras numerosas aglomeraciones urbanas del interior; sólo que su ubicación menos centrada, implica, lógicamente, preferencias mayores de proximidad, a la hora de escoger sus viviendas de segunda residencia.

Como puede comprobarse en el cuadro 5, por lo común todas las demás provincias litorales españolas, contabilizan apreciables cifras; mayores siempre en las mediterráneas e insulares que en las del Cantábrico; dentro de la lógica conocida de sobra, acerca de la desigual distribución del equipamiento turístico hotelero, etc. Sólo las provincias litorales de Vascongadas y Asturias registran cifras absolutas y porcentuales más débiles.

b) Espacios próximos a las grandes ciudades y aglomeraciones urbanas

Si empleamos como criterios de referencia valores relativos, bien sea cotejando la proporción entre el número de residencias secundarias en referencia al conjunto del parque inmobiliario, o a la proporción de esas viviendas, en correspondencia con cada

100 habitantes, residentes en tales provincias, se advierte la existencia de apreciables diferencias dentro del conjunto nacional. Algo similar se resaltó en el epígrafe anterior, Pero, con toda lógica, al profundizar con estudios de escala más detallada, se agrandan las diferencias, antes señaladas, de las CC.AA. De esa manera, frente a la media española de significación de las viviendas secundarias, (el 15,97%); y la proporción nacional de 8,13 de viviendas secundarias por cada 100 habitantes, son numerosas las provincias que registran valores superiores.

Si se establece una jerarquía en la que se agrupan de forma progresiva, de mayor a menor, dentro de un mismo nivel de referencia (las veinte de cabeza), son numerosas las coincidencias de ambas jerarquías; incluso ocupando puestos muy similares; todo eso se especifica en el cuadro 6

Cuadro 6
JERARQUÍA DE EQUIPAMIENTO DE VIVIENDAS SECUNDARIAS,
DATOS RELATIVOS

% viviendas 2ª / viviendas totales			% viviendas 2ª/ 100 habitantes		
1	Ávila	47,69	1	Ávila	48,05
2	Guadalajara	37,15	2	Guadalajara	26,32
3	Teruel	34,78	3	Teruel	24,80
4	Gerona	33,83	4	Gerona	24,33
5	Tarragona	33,59	5	Tarragona	23,94
6	Cuenca	32,50	6	Soria	22,40
7	Soria	31,26	7	Cuenca	21,91
8	Burgos	27,13	8	Segovia	20,70
9	Alicante	27,32	9	Alicante	18,31
10	Castellón	25,56	10	Castellón	17,28
11	Huesca	24,19	11	Burgos	16,45
12	Cáceres	24,18	12	Cáceres	16,31
13	Toledo	23,93	13	Huesca	14,85
14	Palencia	22,33	14	Logroño	13,35
15	Logroño	22,30	15	Palencia	12,62
16	Málaga	21,51	16	Salamanca	12,57
17	Salamanca	21,38	17	Zamora	12,04
18	Segovia	20,71	18	Málaga	11,74
19	Zamora	20,66	19	Palma de Mallorca	11,20
20	Huelva	20,07	20	Orense	10,32

Fuente: Elaboración propia, datos del I.N.E.

Son varias las provincias con dotación, en esta tipología de viviendas, bastante elevada; superior al promedio nacional, cuya razón de ser se explica, en buena proporción, dada su cercanía a las grandes áreas metropolitanas y ciudades, ya aludida. Si a ese aspecto, se añade también su condición de contar con atractivos turísticos, todo eso explica tal protagonismo. Considero que pueden incluirse dentro de tal aspecto, entre otras, las siguientes: Ávila, Guadalajara, Gerona, Tarragona, Logroño, Burgos ... etc. En todas ellas, esa proximidad a grandes espacios urbanos densamente poblados, actúa como acicate para que numerosas familias adquieran en ellas sus viviendas secundarias, con lo que los desplazamientos periódicos que ello genera se realizan con menores inconvenientes (Serrano Martínez, 1990 y 2001, b).

c) Provincias sometidas a fuertes flujos emigratorios y escasas densidades demográficas

Es de sobra conocido el tremendo vaciamiento sufrido por numerosas provincias interiores de España, en especial durante los años transcurridos entre 1955 y 1975. Centenares de miles de personas salieron de ellas. Eso trastocó su propia estructura demográfica; de tal suerte que sus efectos son notorios. Pues bien, como consecuencia de ello decenas de miles de viviendas quedaron desocupadas. Muchas han desaparecido, derruidas por el paso del tiempo y la carencia de mantenimiento. Pero otras muchas han sobrevivido. Aunque los retornos de emigrantes y de sus descendientes, hasta la fecha, no han sido copiosos, (entre otras razones, por el fallecimiento de una considerable proporción de los primeros), el apego y la relación hacia la tierra de origen no se ha difuminado; frecuentes lazos se mantienen. Eso ha propiciado que sea frecuente el que sus herederos y descendientes rehabiliten, o construyan y adquieran nuevas viviendas, destinadas al uso estudiado. Este es un fenómeno no analizado aún con suficiente amplitud ni profundidad; pero que está adquiriendo al paso de los años fuerza creciente. Entre otras cosas, además de lo señalado, porque mientras que siga el nivel creciente de bienestar, ello representa una inversión asequible a muchos y con una garantía más fija y superior a la ofrecida por otros bienes muebles. Sólo eso explica que en provincias como Teruel, Soria, Palencia, Cáceres, etc. y de manera menos abultada, en otras muchas, se alcancen cifras de viviendas secundarias, tan considerables, como las existentes. Su debilidad demográfica impulsa los resultados relativos. A la vez, otros fenómenos en auge, a los que aludiré a renglón seguido también contribuyen a todo ello.

d) Territorios donde se desarrollan otras formas de turismo, ocio y tiempo libre

Desde hace pocos años se advierte en España la difusión creciente de nuevas formas de turismo, ocio y tiempo libre, basadas en otras actividades, que nada o, muy poco, tienen que ver con el tradicional modelo de sol y playa, auspiciado tradicionalmente por la política turística tradicional (Cals, 1974). Todas ellas, están generando interesantes transformaciones en los numerosos aspectos, a los que no son ajenos, el del crecimiento de las viviendas secundarias. Así, la montaña, tanto para la práctica de deportes de esquí, como la de aquellas otras, de diferente naturaleza, relacionadas con esas áreas. Eso

ayuda a comprender los notables equipamientos de viviendas secundarias localizados en Huesca, Granada, etc. Pero, el conjunto del medio rural, y numerosas provincias del interior, ofrecen una equilibrada combinación de varios de ellos, a causa de lo cual están conociendo un despertar en tal sentido. Por supuesto, la combinación de ciertos elementos antes señalados, con los que se indican en los epígrafes previos, contribuyen a que el número global de las viviendas secundarias se incremente en numerosas provincias del interior. Su debilidad demográfica, ya enfatizada, resalta su significación, cuando se toman como referencia los valores relativos, relacionados con sus efectivos demográficos o de residencias habituales.

5. ALGUNAS CONSECUENCIAS Y PERSPECTIVAS

Las cifras globales alcanzadas representan son una prueba palpable de su dimensión e importancia; a lo largo del texto ha quedado resaltado su proceso de incremento, fases y resultados inmediatos. La distribución espacial heterogénea acentúa su peso en ciertas regiones, mientras que en otras sigue siendo todavía modesto. Creo que no es necesario insistir en ello. También, de manera complementaria, se han apuntado algunas de las causas generales, o coyunturales, que han colaborado en ese devenir. Sólo resta, pues, resaltar algunas de las consecuencias y efectos más notables inherentes a todo ello.

Su contribución a la creación de riqueza ha sido indiscutible. El sector de la construcción, directamente, se ha situado durante los últimos lustros en uno de los más dinámicos de la economía española. Su participación en la población activa y en el V.A.B., sobrepasa o ronda siempre el 11-12%; con valores superiores en ciertas regiones. Pero su efecto multiplicador es mayor, ya que se proyecta hacia numerosos subsectores de la actividad productiva nacional. Con frecuencia, en algunas áreas se sitúa en vanguardia de la economía regional (Arcarons, Perellada, Soy, 1992).

Pero al tratarse de viviendas de segunda residencia, no sólo debe evaluarse la construcción de los propios inmuebles; también es necesario añadir todos los bienes incluidos para su amueblamiento y puesta en servicio; de tal suerte que puedan ser habitados de manera regular por sus propietarios o usuarios. Eso ha supuesto incrementar de forma notable el conjunto de las demandas de consumo interior, como si nuestra población tuviese una dimensión mayor, tanto como significa mantener en servicio más de tres millones de nuevos hogares.

Para los municipios, comarcas y regiones donde su número es elevado, representa igualmente una fuente de riqueza apreciable. Cada vivienda es una unidad continúa de recursos para las respectivas haciendas locales, regionales, etc. Su presencia numerosa en muchas provincias, puede haber contribuido también a disminuir algo las acusadas diferencias económicas territoriales existentes (Alcaide Inchausti, 2002). Las viviendas, desde su construcción inicial, hasta los pagos periódicos que soportan, representan un valor añadido a los ingresos de las áreas donde se ubican. Lo cual se ve favorecido, dado que su régimen de ocupación, al ser con frecuencia y en buena proporción estacional, no genera tantos servicios complementarios para dichas autoridades. Aunque la dimensión de los amplísimos espacios urbanizados, aparte del consumo de suelo que conllevan, significan también enormes costes de mantenimiento y conservación.

Si bien su destino declarado, como viviendas secundarias, es para el uso estacional de sus dueños, de sobra es conocido que en una proporción apreciable, también cumplen la función de acogida y alojamiento para visitantes y turistas, en un mercado paralelo y opaco. Esto puede ayudar a incrementar la capacidad de alojamiento; si bien sus circunstancias fiscales originan bolsas de fraude que, a todos, perjudican.

Esos millones de viviendas y sus contenidos, representan enormes cifras de capital invertido e inmovilizado. Su productividad directa e inmediata es reducida; al menos si se la compara con otros sectores productivos. Hasta ahora ha sido la continua revalorización de las viviendas y, con frecuencia procesos especulativos a los que ha ido ligado el sector, uno de los mayores acicates para encauzar esas cuantiosas inversiones hacia la adquisición de viviendas secundarias. Pero, al ser así se ha detraído el ahorro popular de otras capitalizaciones, acaso más productivas a medio y largo plazo, para el conjunto nacional. Aunque es una ucronía pensar en otra realidad diferente a la que tenemos. Queda por ver si el comportamiento alcista de los precios de la vivienda se mantendrá mucho tiempo. La enorme cantidad de viviendas desocupadas existente en España, (2,89 millones en el censo de 2001), son una muestra de ello. Aunque no siempre se da una coincidencia espacial de unas y otras, a veces se registra; lo cual debe considerarse como un signo de atención.

Otras numerosas consideraciones socio-económicas podrían añadirse; aunque aquí nuestro objetivo de atención básica es de naturaleza geográfica, donde, por consiguiente, lo territorial prevalece. En consecuencia parece oportuno referir:

El consumo de suelo necesario para construir esos más de tres millones de viviendas es espectacular; superior al de un número similar, del promedio de las viviendas habituales, por las características y los rasgos más comunes de numerosas de ellas. Esto se ve incrementado por otros consumos de naturaleza indirecta, también grandes consumidores de suelo urbanizado. No puede servir de consuelo pensar que es un fenómeno muy generalizado en la mayoría de los países mediterráneos, con especiales incidencias en sus áreas costeras (Salgaro, 1995; Cori, Lemmi, 2002).

A menudo los elevados consumos de suelo dedicado a estos menesteres han entrado en fuerte colisión con otros usos productivos, creando problemas graves, de difícil solución. Tal ocurre en aquellas áreas donde su significación es más abultada (Almeida García, 2002). Aunque su evolución es necesario entroncarla dentro de lo que representa y significa el proceso global de urbanización registrado en España durante la segunda mitad del siglo XX (Campesino Fernández, 1996); no es menos cierto que la problemática que plantean, con harta frecuencia las viviendas secundarias, viene caracterizado por circunstancias singulares diferentes (Álvarez Cienfuegos, 1984).

Desde luego, una idea central que debe enfatizarse es que se precisa actuar en el futuro con mayor racionalidad. Lo realizado hasta ahora no resulta fácil ni analizar ni, menos aún, calificar en su conjunto. Tampoco es sencillo mejorarlo ni transformarlo. Además, es tanto lo construido que encierra múltiples aspectos y formas. Pero, cara al futuro, se impone pensar y actuar con sumo cuidado y, sin duda, más mesura.

Todos los estudiosos, al menos en teoría, parecen estar de acuerdo en que se precisa profundizar en las tareas de planeamiento, buscando un equilibrio y armonía entre el comportamiento económico, propio de nuestro sistema productivo y la planificación territorial (Razquín Lizarraga, 2002, pp. 111-2). Sólo la búsqueda de un modelo más equi-

librado, que propicie un desarrollo sostenible y más respetuoso con el medio ambiente, con garantías perdurables, asegura su viabilidad futura y su continuidad (Vera Rebollo, 1993). Las calificaciones generosas de suelo con fines residenciales conlleva numerosos peligros. Entre otras causas porque el espacio no sólo debe considerarse como ámbito de producción, sino también desde la óptica de consumo que implica (Vera Rebollo; Ivars Baidal, 2003).

Es de cortas miras cualquier planteamiento tendente a continuar con un proceso de crecimiento indefinido de este sector, aunque a nadie se ocultan las complejas y delicadas tareas que debe enfrentarse toda política de ordenación territorial (Merlin, 2002).

Los retos, cara al futuro son numerosos y complejos. Pues dada la naturaleza básica del sistema económico que orienta nuestro mundo, mientras que continúe la mejora progresiva del nivel vida para millones de familias, españolas y de nuestro entorno, las demandas de estos bienes inmobiliarios seguirá creciendo. La realidad reciente y los horizontes a corto y medio plazo hacen previsible mayores demandas. Así, por ejemplo, España comenzó hace años a ser un centro de ámbito europeo como lugar de residencia para decenas de miles de jubilados extranjeros que buscaban instalar aquí su residencia (Jurdao Arrones, 1979); ahora ese proceso parece incrementarse (King, Warnes, Willians, 1998). Aprovechar lo que todo ello suponga de posibilidades de riqueza y bienestar, incluso equilibrador para las dispares regiones españolas, (Cuadrado, Mancha, Garrido, 1995) puede ser positivo. Pero, los riesgos que se ciernen sobre un crecimiento anárquico y desorganizado son grandes.

BIBLIOGRAFÍA

- ALCAIDE, INCHAUSTI, J. (2002): «Delimitación y análisis de las áreas geoeconómicas españolas. Años 1995-2000». *Papeles de Economía Española*, FIES, Madrid, nº 93, pp. 246-62.
- ALMEIDA GARCÍA, F. (2002): «La Costa del Sol oriental: un conflicto territorial entre turismo, la agricultura y la urbanización metropolitana». En: *Turismo y transformaciones urbanas en el siglo XXI*. F. Fernández; P. Pumares; A. Asensio (eds.). Universidad de Almería, Almería, pp. 139-147.
- ÁLVAREZ CIENFUEGOS, F. (1984): «El proceso de urbanización en España y sus condicionamientos estructurales, 1940-81». *Estudios Territoriales*, Madrid, nºs 11-12. 105-25.
- ARCARONS, J.; PARELLADA, M.; SOY, A. (1992): «El Arco Mediterráneo en el desarrollo económico español: delimitación y relaciones interiores». En: *Ejes territoriales de desarrollo, España en la Europa de los noventa*. Colegio de Economistas, Madrid.
- CALS, J. (1974): *Turismo y política turística en España. Una aproximación*. Ed. Ariel, Barcelona, 285 pp.
- CAMPESINO FERNÁNDEZ, A.J. (1996): «Ciudades y metrópolis, 1979-92). Políticas urbanísticas y planeamiento democrático». *Actas, VI Coloquio Ibérico de Geografía*, vol. I, Oporto, pp. 149-73.

- CORI, B.; LEMMI, E. (eds.) (2002): *Spatial Dynamics of Mediterranean Coastal Regions. Vol. I, The North-Eastern Mediterranean, Vol. II. The Mediterranean Islands-States and Maghreb countries*. Pàtron Editore, Bologna, 292 y 152 pp.
- CUADRADO ROURA, J.R.; MANCHA, T.; GARRIDO, R. (1998): *Convergencia regional en España. Hechos, tendencias y perspectivas*. Fundación Argentaria, Madrid, 562 pp.
- FUENTES QUINTANA, E. (1988): «Tres decenios de la economía española en perspectiva». En J.L. García Delgado (dir.): *España. Economía*. Espasa-Calpe, Madrid, pp. 1-77.
- JURDAO ARRONES, F. (1979): *España en venta; la compra de suelos por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol*. Ed. Ayuso, Madrid.
- JURDAO ARRONES, F.; SÁNCHEZ, M. (1990): *España: asilo de Europa*. Ed. Planeta, Barcelona 228 pp.
- KING, R.; WARNES, A.; WILLIAMS, A.M. (1998): «International retirement migration in Europe». *International Journal of Population Geography*, nº 4, 2, pp. 91-111.
- GOERLICH GISBERT, F.J.; MAS IVARS, M. (2002): *La evolución económica de las provincias españolas, 1955-98. Vol. I. Capitalización y crecimiento, Vol. 2: Desigualdad y convergencia*. Fundación BBVA, Madrid, 382 y 320 pp.
- MERLIN, P. (2002): *L'aménagement du territoire P.U.F.*, Paris, 448 pp.
- MIRANDA MONTERO, M.ª.J. (1985): *La segunda residencia en la provincia de Valencia*. Universidad de Valencia, 260 pp.
- ORTEGA VALCÁRCCEL, J. (1975): *Residencias secundarias y espacios de ocio en España*. Universidad de Valladolid, Valladolid, 96 pp.
- RAZQUIN LIZARRAGA, M.M.ª. (2002): «Planificación turística territorial: la necesidad de una convergencia». En: *Ordenación y gestión del territorio Turístico*. Dir. D. Blanquer, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 111-151.
- RODRÍGUEZ OSUNA, J. (1985): *Población y territorio en España. Siglos XIX y XX*. Espasa Universitaria, Madrid, 219 pp.
- SALGARO, S. (1995): «Mediterranean Spain. Filling the Gap». En Corna Pellegrini, G., (Ed.): *Urban change and the Environment. The case of the North-Western Mediterranean*. Milan, Guen, pp. 36-63.
- SERRANO MARTÍNEZ, J.M.ª. (1987): «Los saldos migratorios interiores en España entre 1973 y 1982. ¿Situación coyuntural o cambio de tendencia». *Información Comercial Española*, nº 647, Madrid, pp. 71-93.
- SERRANO MARTÍNEZ, J.M.ª. (1990): «The urban areas of Spain: recent growth and spatial organization of the system». *X Conferenza Italiana di Scienza Regionale*. Roma, vol. 2, pp. 797-817.
- SERRANO MARTÍNEZ, J.M.ª. (1993, a): «Dinámica de crecimiento y difusión espacial de las viviendas secundarias en España en los inicios de los años noventa». *Situación*, Banco Bilbao-Vizcaya, nº 2, pp. 45-64.
- SERRANO MARTÍNEZ, J.M.ª. (1993, b): «Significación de las viviendas de segunda residencia en la Región de Murcia; inicio de los años noventa». *Cuadernos de Economía Murciana*, nº 9, pp. 48-68.

- SERRANO MARTÍNEZ, J.M.^a; CALMÉS, R. (1998): *L'Espagne. Du sous-développement au développement*. L'Harmattan, Paris, 302 pp.
- SERRANO MARTÍNEZ, J.M.^a. (1999): «Tráfico aéreo de pasajeros, turismo y red aeroportuaria en España a finales del siglo XX. Algunas consideraciones». *Cuadernos de Turismo*. Univ. de Murcia, nº 4. Pp. 73-88.
- SERRANO MARTÍNEZ, J.M.^a. (2001,a): «Accesibilidad territorial en España: autopistas y autovías». *Papeles de Geografía*, Univ. de Murcia, nº 33, pp. 133-155.
- SERRANO MARTÍNEZ, J.M.^a. (2001, b): «Significación de las aglomeraciones urbanas españolas». *Espacio natural y dinámicas territoriales. Homenaje al Dr. Jesús García Fernández*. F. Manero (Coor.). Universidad de Valladolid, pp. 553-61.
- SERRANO MARTÍNEZ, J.M.^a. (2003): «Area Mediterrânica espanhola: medio ambiente e desenvolvimento. Algumas considerações». *Território Ambiente e Trajectórias de Desenvolvimento*. Lucília Caetano (Coordenação). Centro de Estudos Geográficos. Universidade de Coimbra, pp. 141-73.
- VALENZUELA RUBIO, M. (1977): *Urbanización y crisis rural en la Sierra de Madrid*. Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid, 534 pp.
- VERA REBOLLO, J.F. (1990): «Turismo y territorio en el litoral mediterráneo español». *Estudios Territoriales*, nº 32, Madrid, pp. 81-110.
- VERA REBOLLO, J.F. (1993): «Territorio, turismo y medio ambiente». *¿Crisis del turismo? Las perspectivas en el nuevo escenario internacional*. Instituto de Desarrollo Regional. Universidad de Sevilla, Sevilla, pp. 139-48.
- VERA REBOLLO, J.F.; IVARS BAIDAL, J.A. (2002): «Turismo, territorio y desarrollo regional en la Comunidad Valenciana». En: *Ordenación y gestión del territorio Turístico*. Dir. D. Blanquer, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 152-191.

