

La residencia múltiple en la población urbana española: análisis sociodemográfico de la posesión de vivienda secundaria

Julián LÓPEZ COLÁS & Juan Antonio MÓDENES CABRERIZO
& Brenda YÉPEZ MARTÍNEZ

Centre d'Estudis Demogràfics & Dep. Geografia UAB & Centre d'Estudis Demogràfics.

RESUMEN: El artículo parte de las últimas investigaciones realizadas por la literatura internacional y nacional en torno al concepto de multirresidencia, que justifica el análisis de las interacciones entre las características de los hogares, las de la residencia principal y la posesión de una vivienda secundaria. En este artículo se realiza el análisis de los factores sociodemográficos y residenciales que favorecen la mayor extensión de la multirresidencia en las grandes ciudades españolas. Igualmente, se estudian los elementos de diferenciación que aparecen entre éstas. Los principales resultados muestran que: *a)* la población de las grandes ciudades es más propensa a disponer de una vivienda secundaria, *b)* las diferencias entre éstas responden a los niveles de desarrollo regional, *c)* más propensión en una ciudad va unido a menor heterogeneidad social en la posesión, y *d)* el modelo urbano denso favorece la demanda de segunda residencia.

DESCRIPTORES: Tipos de vivienda. Población urbana. Ciudades grandes. España.

I. INTRODUCCIÓN

Los habitantes de las ciudades son los principales usuarios de viviendas secundarias, entendidas en su función de ocio. Por un lado, a la mayoría de usuarios de estas viviendas los encontramos en las ciudades ya que la nuestra es una población mayoritariamente urbana, pero además, vivir en una ciudad o en un entorno urbano favorece la propensión a disponer de una segunda residencia (GAVIRIA, 1970; ORTEGA VALCÁRCEL, 1975; DEL CANTO, 1983, LÓPEZ COLÁS, 2003, LÓPEZ COLÁS & MÓDENES,

2004; LEAL, 2006). Otros factores sociodemográficos y residenciales de los hogares, como la fase del ciclo de vida familiar, disponer de vehículo, la condición socioeconómica, el no tener cargas financieras ligadas a la residencia principal influyen de forma significativa en la disposición de una residencia secundaria (DEL CANTO, 1983; DI & *al.*, 2001; LÓPEZ COLÁS, 2003; LÓPEZ COLÁS & MÓDENES, 2004, 2005; BELSKY & *al.*, 2006), aunque el proceso de difusión paulatina de la residencia secundaria ha debido incidir en una reducción de la heterogeneidad de origen socioeconómico.

Recibido: 04.09.2007. Revisado: 27.11.2007.

e-mail: jlopez@ced.uab.es

Los autores son miembros del equipo del proyecto I+D del Ministerio de Educación y Ciencia, n.º SEJ2007-60119/GEOG

"Análisis demográfico de las necesidades de vivienda en España, 2005-2015", cuyo investigador principal es Juan Antonio Módenes.

Agradecemos a los evaluadores anónimos de la Revista sus comentarios al texto inicial

En este artículo partiremos de la relación estadística ya demostrada, tras controlar otros factores, entre el tipo de hábitat denso propio de las ciudades españolas y la tendencia a tener una vivienda secundaria. A las referencias clásicas que identificaban la relación (CRIBIER, 1973; COPPOCK, 1977; DEL CANTO, 1983) cabe añadir investigaciones actuales que intentan estudiar con métodos estadísticos refinados esta relación. COLOM & MOLÉS (1999) identificaron que la propensión a la vivienda secundaria es mayor conforme aumenta el tamaño del municipio de residencia habitual. Los estudios de causalidad vinculan la posesión de la vivienda secundaria al déficit de calidad residencial de la vivienda principal y del entorno que caracteriza a la ciudad moderna; es la llamada “hipótesis de compensación” (DIJST & *al.*, 2005), que se ha podido comprobar para el caso español (MÓDENES & LÓPEZ COLÁS, 2007a, b). En esta última investigación se identifican los efectos del tamaño de municipio y del tipo de contexto urbanístico de la residencia habitual sobre la posesión de vivienda secundaria.

Hemos realizado recientemente una exploración de las diferencias regionales existentes en el interior de la población española (LÓPEZ COLÁS & *al.*, 2007). En general, se ha podido comprobar que la posesión de viviendas secundarias está más extendida en las regiones más desarrolladas, turísticas y urbanizadas. En las regiones menos propensas existe una mayor heterogeneidad social de comportamientos ante la multirresidencia. En las regiones más propensas, simplemente vivir en una ciudad¹ es el factor urbano más explicativo mientras que en las menos propensas intervienen otros factores contextuales más específicos y es más importante la densidad del entorno urbanístico inmediato². En el presente artículo, continuaremos explorando la relación entre ciudad y vivienda secundaria, en otras palabras, la multirresidencia de los habitantes urbanos, introduciendo la comparación entre las grandes ciudades españolas, espacios donde es más probable entrar en una estrategia de residencia

múltiple (MCHUGH & *al.*, 1995; ALBERICH, 2007).

A pesar de que el modelo residencial español favorece transversalmente la posesión de vivienda secundaria (ALLEN & *al.*, 2004) y de que se ha comprobado que existe una propensión de base muy elevada (MÓDENES & LÓPEZ COLÁS, 2007b) que merece más análisis, creemos que a escala urbana encontraremos diferencias significativas, como las observadas a escala regional (LÓPEZ COLÁS & *al.*, 2007). El propósito de este artículo es estudiar esta cuestión, diferenciando dos partes. Por un lado, se obtiene la propensión neta a ser un residente múltiple en cada gran ciudad española, controlando por una amplia batería de variables socioeconómicas y residenciales. Sabremos en qué ciudad, por el mero hecho de vivir en ella, se tiene más probabilidad de poseer otra vivienda de uso residencial. Y por otro lado, se traza el perfil de variables sociodemográficas y residenciales que influyen en cada ciudad. En otras palabras, sabremos cómo se ordenan y cómo actúan los distintos factores influyentes en la posesión de vivienda secundaria para cada una de las siete grandes ciudades analizadas. Todo ello se hará con una metodología que nos proporciona unos resultados que eliminan los efectos de las estructuras.

Planteamos varias hipótesis para ser validadas en esta contribución.

- a) En las grandes ciudades la propensión a disponer de vivienda secundaria es más elevada. Ello no se debe tan sólo a que sus habitantes se concentren en categorías sociodemográficas más favorables (porque tienen más recursos o porque se concentran más en edades centrales) sino también al simple hecho de vivir en esas ciudades³.
- b) Las diferencias entre las grandes ciudades reproducirán las regionales, en el sentido de que las ciudades ubicadas en regiones más favorables tendrán las propensiones más elevadas a disponer de vivienda secundaria.
- c) Las ciudades con mayor propensión a que sus hogares sean residentes múltiples

¹ La variable *tamaño del municipio de residencia principal*.

² La variable *número de plantas del edificio de la residencia principal*.

³ También controlando por las características urbanísticas, es decir, controlando incluso la realidad de que las grandes ciudades tienen densidades urbanas elevadas, y más cuanto más habitantes tiene.

presentarán menores diferencias internas según las categorías socioeconómicas y residenciales estudiadas. En otras palabras, los grupos menos propensos según el modelo general presentarán un comportamiento mucho más favorable en estas ciudades, reduciendo, por tanto, la heterogeneidad interna.

- d) Conviene aclarar también si la determinación del contexto urbanístico inmediato responde a un efecto directo de la calidad del entorno residencial (hipótesis de compensación), o bien es una variable más que identifica el carácter urbano general de la residencia. A favor de la primera interpretación figura que la variable *número de plantas* es la más explicativa de la posesión de vivienda secundaria para el conjunto de España (MÓDENES & LÓPEZ COLÁS, 2007a, 2007b) y que la variable *tamaño del municipio* también tiene capacidad explicativa propia. En el caso de que la segunda interpretación fuese la correcta la elaboración de modelos explicativos a escala urbana (en los que por definición se controla el tamaño demográfico) debería traducirse en la eliminación del poder explicativo de la variable *número de plantas*. Nuestra hipótesis es, sin embargo, que esta variable continuará siendo importante en los modelos urbanos, lo que significa que las diferencias de densidad y de calidad residencial dentro de las ciudades influyen en la posesión de vivienda secundaria.

En definitiva, el acceso a la vivienda secundaria es más intenso en las grandes ciudades, a pesar de que el modelo residencial general incita a ello en cualquier ubicación. Los lugares donde la práctica de la multiresidencia está más extendida se caracterizan por una mayor homogeneidad social en el acceso y no, como sería otra posibilidad, por la mayor propensión a tal práctica por un grupo en particular. La selectividad interna dentro de las ciudades al acceso de una vivienda secundaria viene dada por el efecto de las características intrínsecas de los hogares, que les otorgan recursos y motivaciones, a los que hay que añadir el efecto del tipo de contexto urbanístico inmediato en que se sitúa su vivienda principal.

2. LA IMPORTANCIA DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA EN ESPAÑA

Según el Censo de 2001, en España había 2.130.000 hogares que poseían una residencia secundaria, lo que en términos relativos representaba el 15% del total. Estos hogares reunían a 6.500.000 personas, el 15,9% de la población censada. Diez años antes, según la Encuesta Sociodemográfica de 1991 (INE, 1995), la proporción de hogares residentes en España (en adelante hogares españoles) que disponían de tal vivienda era inferior al 12%, exactamente el 11,9%. En números absolutos estos hogares representaban más de 1.382.000 y estaban formados por 4.960.000 personas, poco más del 12% de la población española. Según la Encuesta de Necesidades de Vivienda elaborada por el Ministerio de Obras Públicas en 1980 (citada por DEL CANTO, 1983), un 6% de los hogares eran poseedores de una vivienda secundaria, lo que debería equivaler a sólo 635.000 hogares. A pesar de la variabilidad del concepto usado en cada momento de residencia secundaria, se aprecia un crecimiento importante de la posesión de tal vivienda en los hogares españoles.

España es además, como se sabe, destino del consumo de viviendas secundarias por parte de residentes en otros países, preferentemente norte y centroeuropeos. El parque de viviendas secundarias en 2001 era de 3.360.000 unidades, el 16% del total de viviendas familiares. Algunas estimaciones lo elevan al 18% si se considera que algunas viviendas aparecidas como vacías en el Censo en realidad tienen uso como vivienda secundaria (LEAL, 2006), lo que eleva la cifra absoluta a 3,8 millones. El exceso de viviendas secundarias sobre hogares españoles propietarios o inquilinos estables puede funcionar como una estimación de las viviendas empleadas por residentes en el extranjero como vivienda secundaria: entre 1 y 1,5 millones de viviendas secundarias en 2001 (MÓDENES & LÓPEZ COLÁS, 2007b).

Por otra parte, algunos datos internacionales nos confirman la singularidad del caso español. En 1999, en Francia la residencia secundaria sólo representaba el 9,2% de su *stock* residencial (LÓPEZ COLÁS & MÓDENES, 2004). En Holanda, menos del 5% de los hogares poseen este tipo de vivienda. En Gran Bretaña, poco más del 1%. En Alemania, menos del 5% de

los hogares son propietarios de una vivienda secundaria (DIJST & *al.*, 2005). Por el contrario, otros países de Europa del Sur comparten la preferencia española por la multirresidencia. LEAL (2006) estima que el 16% del total del parque de España, Italia, Grecia y Portugal se destina a residencia secundaria; sólo el 4% en el caso de los otros 11 países de la Europa de los 15. Entre los factores que LEAL (2006) apunta para explicar la elevada propensión de los países del Sur de Europa están la falta de adecuación del parque residencial moderno para tener en cuenta los ciclos estacionales climáticos, un efecto de compensación de la elevada densidad urbana de las ciudades mediterráneas (MÓDENES & LÓPEZ COLÁS, 2007a), el incentivo político a la inversión inmobiliaria de las familias y las políticas de vivienda que animan al mantenimiento del ritmo de construcción de vivienda independientemente del uso final de éstas. El resultado ha sido que la multirresidencia se ha extendido durante la segunda mitad del siglo XX a todos los grupos sociales, lo que se ha traducido en la aparición de diferentes modelos de viviendas secundarias para atender todas las categorías de demanda.

Según el ciclo de 2001 del Panel de Hogares de la Unión Europea (web del Instituto Nacional de Estadística) el 19,1% de los hogares españoles tenía acceso permanente a una vivienda secundaria, es decir, más de 2,5 millones de hogares (cerca de 8 millones de usuarios). En el caso español, la discrepancia con el dato censal radica en que el Panel no sólo cuenta los hogares que legalmente poseen o tienen un contrato de alquiler, sino todos aquellos que tienen acceso regular al uso de la vivienda (por ejemplo, a una cuyo dueño es un familiar cercano). Otras fuentes españolas restringen la definición de hogar usuario habitual de vivienda secundaria; es el caso de la Encuesta Continua de Presupuestos Europea (web del Instituto Nacional de Estadística); que sólo considera aquellos hogares que pueden usar una vivienda secundaria durante 1 mes o más en el trimestre de elaboración de la encuesta. En 2004, el 13,8% de los hogares entrarían en esta definición restringida, pero sobre una población incrementada por la inmigración, lo que sitúa el número total de hogares poseedores en cifras similares a las del Censo de 2001 (alrededor de 2 millones).

3. DATOS, MÉTODO Y DESCRIPCIÓN DE VARIABLES

La primera cuestión que resolver es el ámbito geográfico. Se pretendía analizar la población urbana. Y dentro de ésta se quieren identificar geográficamente comportamientos diferenciales, por lo que el recurso a entidades urbanas es necesario. Se ha descartado el uso de delimitaciones de áreas metropolitanas por dos motivos:

- a) actualmente no existe una delimitación oficial, a pesar de su necesidad (FERIA, 2004) y de propuestas que llegan desde la administración (MINISTERIO DE VIVIENDA, 2005a), y
- b) se quería analizar un ámbito urbano en que la morfología urbanística y la densidad fuesen indudablemente de carácter urbano.

Por ello, se ha decidido analizar las delimitaciones municipales de las grandes ciudades españolas. Son siete, las seis que contaban con más de 500.000 habitantes en 2001 (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Zaragoza y Málaga y Bilbao). Ésta última se ha incluido, a pesar de que no alcanza el medio millón de habitantes (criterio habitual en España para la identificación de las grandes ciudades, véase por ejemplo BOSCH, 2002), porque articula un área metropolitana consolidada, que junto a las otras forma un grupo de siete grandes espacios metropolitanos (NELLO, 2004).

Los datos utilizados para la realización de este artículo provienen del Censo de Población y Vivienda de 2001. En concreto, se ha usado una muestra del 5% del fichero de microdatos de hogares y viviendas (INE, 2001) que incluye gran número de variables de estructura del hogar, demográficas, geográficas, socioeconómicas y de características de la vivienda, incluyendo la posesión, el uso, el tipo de tenencia y la localización de una vivienda secundaria. No se analizan las viviendas secundarias sino los hogares que las tienen. En este sentido, el Censo de Población y Viviendas de 2001 entiende que un hogar dispone de residencia secundaria cuando algún miembro del hogar la utiliza de forma temporal (de vacaciones, fines de semana, etc.) durante un mínimo de 15 días a lo largo del año, y, muy importante,

cuando no constituye la residencia habitual de ninguna persona ajena al hogar⁴. Al ser una pregunta referida al hogar, el censo deja suponer que todos los miembros del hogar hacen idéntico uso de la vivienda secundaria, lo que evidentemente no siempre es cierto (ALBERICH, 2007). Por otro lado, excluye aquellos hogares que hacen uso de esa vivienda con asiduidad sin ser los titulares.

Por último, antes de proseguir y para evitar confusiones es oportuno precisar qué es una residencia o vivienda secundaria. En este trabajo se ha empleado el concepto utilizado por el INE en el Censo de Viviendas. Dicho concepto entiende que una vivienda es secundaria

“...cuando es utilizada solamente parte del año, de forma estacional, periódica o esporádicamente y no constituye residencia habitual de una o varias personas. Puede ser, por tanto, una casa de campo, playa o ciudad que se emplee en vacaciones, verano, fines de semana, trabajos temporales o en otras ocasiones” (INE, 1994: 35).

En lo que se refiere al método, se ha realizado un análisis multivariado mediante un modelo de regresión logística. Dicho modelo, se ha llevado a cabo tomando como referencia el realizado por MÓDENES & LÓPEZ COLÁS (2007b), y servirá para comparar las probabilidades de disponer de una residencia secundaria de las grandes ciudades españolas. Por lo general, el propósito de este tipo de modelos es establecer la asociación estadística entre cada variable contemplada y la ocurrencia de un suceso, que en este caso corresponde a que un hogar disponga o no (se trata de una variable dicotómica o binaria) de una residencia secundaria en función de diversos factores sociodemográficos, residenciales y territoriales.

Este método incorpora en pasos sucesivos las variables independientes en el modelo de forma secuencial, mientras su nivel de significación estadística se encuentra en los límites preestablecidos como criterio de inclusión de predictores, y se excluyen si dejan de cumplir este criterio. Esta operación

se realiza a través del estadístico $-2 \text{ Log likelihood}$ (logaritmo de la verosimilitud, en adelante -2 LL) y, como se verá, permite conseguir la mejor bondad del ajuste del modelo (JOVELL, 1995).

Por lo que respecta a las variables contempladas en el modelo de regresión logística para el conjunto de España, como ya se ha indicado, son las utilizadas por MÓDENES & LÓPEZ COLÁS (2007b) más la variable *ciudad de residencia habitual del hogar*. En general se han incluido todas las variables sociodemográficas y residenciales para las cuales el Censo de 2001 ofrece información. En este sentido, hay que precisar que la posesión de residencia secundaria se relaciona con otros factores de índole social, económico y cultural para los cuales el Censo de 2001 no ofrece información.

Para la elaboración de los modelos para las siete grandes ciudades españolas se han contemplados las mismas variables que para el modelo realizado para el conjunto de España por diversos motivos. En primer lugar porque se reduce la dificultad de interpretar modelos con variables diferentes. Y segundo lugar, pero más importante que el anterior, porque permite comparar el comportamiento de un mismo conjunto de variables en las siete ciudades contempladas. En definitiva, esta forma de proceder nos permite, por una parte, analizar la propensión a la residencia secundaria de las grandes ciudades en el contexto español, y por otra, caracterizar las particularidades de cada una de ellas. Las variables utilizadas en los modelos pueden clasificarse en cuatro grupos, que se comentan a continuación poniendo énfasis en la variable territorial.

1. *Demográficas. Incluye la edad y la tipología migratoria de persona de referencia del hogar*⁵. Para la elección de la persona de referencia se ha priorizado a la mujer porque su edad es más indicativa de la etapa del ciclo de vida familiar que la del hombre. De forma que, en los hogares formados por una pareja, con o sin hijos, se ha tomado a la mujer

⁴ Véase: <http://atrios.ine.es/censo/en/glosario.html> (página consultada el 28 de julio de 2006).

⁵ MÓDENES & LÓPEZ COLÁS (2007b) inicialmente contemplan otras variables demográficas como el tamaño y el tipo de hogar, pero finalmente las excluyen porque están correlacionadas

con otras variables o porque su aportación explicativa es insignificante. Lo mismo sucede con otras variables residenciales como la disponibilidad de ascensor en el edificio, la planta en la que se sitúa la vivienda principal o el año de construcción de la vivienda principal, entre otras.

FIG. 1. Número y distribución de los hogares que disponen de una residencia secundaria (RS). Variables demográficas. España 2001

	Categoría	Todos hogares	Hogares con RS	Proporción de hogares con RS (%)	Todos hogares (%)	Hogares con RS (%)
Edad persona referencia	< 35 años	2.731.720	247.600	9,1	19,3	11,6
	35-44 años	3.116.960	412.620	13,2	22,0	19,4
	45-54 años	2.606.720	516.060	19,8	18,4	24,2
	55-64 años	2.117.740	458.780	21,7	14,9	21,5
	> 65 años	3.606.600	495.280	13,7	25,4	23,2
	Total	14.179.740	2.130.340	15,0	100,0	100,0
Tipología migratoria persona referencia	Sedentario	9.322.460	1.243.420	13,3	66,0	58,7
	Migrante intrarregional	654.140	117.600	18,0	4,6	5,6
	Migrante interregional	3.371.980	665.940	19,7	23,9	31,4
	Migrante internacional	773.980	91.360	11,8	5,5	4,3
	Total	14.122.560*	2.118.320	15,0	100,0	100,0

* No incluye los hogares sin información.

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

como persona de referencia y en el resto (unipersonales, monoparentales y hogares extensos) a la persona de más edad.

La *tipología migratoria* relaciona la provincia de nacimiento y la de residencia habitual de la persona de referencia del hogar y tiene en cuenta cuatro situaciones: sedentarios (hogares en que la persona de referencia reside de forma habitual en la misma provincia de nacimiento, independientemente de que haya tenido experiencia migratoria anterior), emigrante intrarregional (hogares en que la persona de referencia reside en la misma Comunidad Autónoma de nacimiento, pero en otra provincia), emigrantes interregionales (hogares en que la persona de referencia reside en una Comunidad Autónoma diferente a la de nacimiento) y emigrantes internacionales (hogares en que la persona de referencia ha nacido en el extranjero).

2. *Sociales*. Este grupo lo conforman cuatro variables: el *nivel de estudios* de la persona de referencia, la *categoría socioeconómica* del hogar, el *régimen de tenencia* de la vivienda principal y la *posesión de vehículo* del hogar. Para analizar el papel que desempeña la

categoría socioeconómica se ha utilizado la variable disponible en el Censo y se ha agrupado en cuatro categorías: Alta, Media-Alta, Media-Baja y Baja. Los hogares no clasificables según los criterios sociolaborales se han englobado bajo el epígrafe *Sin categoría*.

3. *Territoriales*. Como ya se ha indicado, la variable utilizada son los *hogares que residen de forma habitual en una de las siete grandes ciudades españolas* (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Zaragoza, Málaga y Bilbao). Una primera aproximación a esta variable corrobora la elevada concentración de hogares con residencia secundaria. Mientras que en estas ciudades residían una quinta parte de los hogares españoles, se concentraban casi una tercera parte de los que disponían de una vivienda secundaria, el 29,5% exactamente.

Las tres ciudades que contaban con un número mayor de hogares con vivienda secundaria (Madrid, Barcelona y Valencia), por sí solas reunían más de una quinta parte de los hogares españoles que disponían de tal vivienda (el 21,9%). En cambio, su peso en la distribución del conjunto de los hogares era tan sólo el 13,7%. El resto de los hogares con vivienda secundaria se

FIG. 2. Número y distribución de los hogares que disponen de una residencia secundaria. Variables sociales. España 2001

	Categoría	Todos hogares	Hogares con RS	Proporción de hogares con RS (%)	Todos hogares (%)	Hogares con RS (%)
Nivel estudios persona referencia	Menos de secundaria	6.536.420	825.580	12,6	46,1	38,8
	Secundaria	5.880.760	891.780	15,2	41,5	41,9
	Tercer grado	1.762.560	412.980	23,4	12,4	19,4
	Total	14.179.740	2.130.340	15,0	100,0	100,0
Categoría socioeconómica del hogar	Alta	1.023.020	250.760	24,5	7,2	11,8
	Media-alta	2.242.660	467.160	20,8	15,9	22,0
	Media-baja	4.131.080	573.320	13,9	29,2	27,0
	Baja	2.416.920	263.700	10,9	17,1	12,4
	Sin categoría	4.323.160	569.660	13,2	30,6	26,8
	Total	14.136.840	2.124.600*	15,0	100,0	100,0
Tenencia vivienda principal	Propiedad por compra, totalmente pagada	7.192.000	1.306.240	18,2	50,7	61,3
	Propiedad por compra, con pagos pendientes	3.238.080	395.820	12,2	22,8	18,6
	Propiedad por herencia o donación	1.217.040	153.360	12,6	8,6	7,2
	En alquiler	1.610.180	159.160	9,9	11,4	7,5
	Cedida gratis o a bajo precio	377.780	54.820	14,5	2,7	2,6
	Otra forma	544.660	60.940	11,2	3,8	2,9
	Total	14.179.740	2.130.340	15,0	100,0	100,0
Posesión vehículo	Ninguno	4.283.660	393.240	9,2	30,2	18,5
	Uno	6.820.620	1.055.500	15,5	48,1	49,5
	Dos y más	3.075.460	681.600	22,2	21,7	32,0
	Total	14.179.740	2.130.340	15,0	100,0	100,0

* No incluye los hogares sin información.

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

FIG. 3. Número y distribución de los hogares que disponen de una residencia secundaria. Grandes ciudades españolas, 2001

	Categoría	Todos hogares	Hogares con RS	Proporción de hogares con RS (%)	Todos hogares (%)	Hogares con RS (%)
Ciudad de residencia habitual	Madrid	1.078.980	270.940	25,1	7,6	12,7
	Barcelona	593.820	129.300	21,8	4,2	6,1
	Valencia	275.960	78.780	28,5	1,9	3,7
	Sevilla	226.480	43.980	19,4	1,6	2,1
	Zaragoza	226.320	55.340	24,5	1,6	2,6
	Málaga	170.860	16.540	9,7	1,2	0,8
	Bilbao	129.180	33.960	26,3	0,9	1,6
	7 grandes ciudades	2.701.600	628.840	23,3	19,1	29,5
	Resto de España	11.478.140	1.501.500	13,1	80,9	70,5
	Total	14.179.740	2.130.340	15,0	100,0	100,0

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

distribuían entre el 7,1% en las otras cuatro ciudades contempladas (Sevilla, Zaragoza, Málaga y Bilbao) y el 70,5% restantes en el resto de el país.

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

Entre las variables residenciales la variable más relevante es el *número de plantas* del edificio. Un somero análisis descriptivo muestra que estaba bastante extendido vivir en un entorno de elevada densidad. Según el Censo en 2001 más del 44,6% de los hogares españoles vivían en edificios de cinco o más plantas, y un 36,9% lo hacían en edificios de dos o menos plantas, en la mayoría de los casos en áreas rurales. Por tanto, existía y existe una cierta polarización entre entornos densos y urbanos y entornos no densos situados en áreas rurales.

Por último, la variable *ascensor* muestra que la presencia de este equipamiento era escasa, a pesar de que el parque de viviendas se caracteriza por el predominio de las vivienda en vertical. En cualquier caso, como se verá más adelante, el modelo de regresión logística desestima esta variable por su escasa aportación explicativa.

4. RESULTADOS

El análisis de los resultados se presenta en dos partes. En primer lugar se expone el modelo de regresión logística para el conjunto de España, poniendo espacial énfasis en la incidencia de la variable territorial sobre la variable dependiente. Y en segundo lugar se analizan los resultados de los modelos de regresión elaborados para las diversas ciudades. Se trata pues, por una parte, de comparar la propensión a la residencia secundaria de las grandes ciudades españolas; y por otra, de analizar los rasgos distintivos de cada una de ellas.

FIG. 4. Número y distribución de los hogares que disponen de una residencia secundaria. Variables residenciales. España 2001

	Categoría	Todos hogares	Hogares con RS	Proporción de hogares con RS (%)	Todos hogares (%)	Hogares con RS (%)
Número de plantas de la vivienda principal (sobre rasante)	Una	2.230.680	210.760	9,4	15,7	9,9
	Dos	3.004.800	329.580	11,0	21,2	15,5
	Tres	1.187.740	154.080	13,0	8,4	7,2
	Cuatro	1.437.220	191.300	13,3	10,1	9,0
	De cinco a siete	3.923.700	675.740	17,2	27,7	31,7
	Ocho y más	2.395.600	568.880	23,7	16,9	26,7
	Total	14.179.740	2.130.340	15,0	100,0	100,0
Superficie de la vivienda principal útil (m ²)	hasta 30	104.700	8.140	7,8	0,7	0,4
	31-60	1.910.100	222.260	11,6	13,5	10,4
	61-90	6.799.380	905.000	13,3	48,0	42,5
	91-120	3.601.400	600.120	16,7	25,4	28,2
	Más de 120	1.764.160	394.820	22,4	12,4	18,5
	Total	14.179.740	2.130.340	15,0	100,0	100,0
Ascensor en la vivienda principal	Sin ascensor	9.161.160	1.097.420	12,0	64,9	51,8
	Con ascensor	4.957.540	1.020.560	20,6	35,1	48,2
	Total	14.118.700	2.117.980*	15,0	100,0	100,0

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

4.1. Discusión del modelo general con incorporación de la residencia en grandes ciudades.

Antes de comentar los resultados del modelo de regresión para el conjunto de España nos detendremos en señalar brevemente las características globales del modelo a través del estadístico $-2LL$, indicador que permite determinar la influencia de las variables contempladas en la propensión de los hogares a la residencia secundaria. Prueba de ello, es que su valor, indicativo de la cantidad de información no explicada, disminuye a medida que se introducen variables, lo cual significa que el modelo predice la variable dependiente de forma más precisa.

Para facilitar la lectura del $-2LL$ en la FIG. 5 se han incluido las ganancias de cada variable en términos absolutos y relativos. Los resultados muestran que, entre las variables contempladas, el factor más determinante para que un hogar disponga de una residencia secundaria es el *número de plantas del edificio* de residencia habitual, seguido de la *posesión de vehículo* y la *edad de la persona de referencia*. Asimismo, entre los factores menos determinantes aparecen la *categoría socioeconómica* del hogar, la *tipología migratoria* de la persona de referencia y la *disponibilidad de ascensor*. La incidencia de esta última variable es tan escasa, que siguiendo las recomendaciones de diversos autores (JOVELL, 1995), se ha

excluido del modelo porque su aportación es inferior al 0,10%, marca límite según el citado autor para la exclusión de una variable.

Se confirma pues, por una parte, la importancia de los factores sociodemográficos para que un hogar disponga de una residencia secundaria, en especial la *posesión de vehículo* y la *edad de la persona de referencia del hogar*; y, por otra parte, el claro predominio de los factores residenciales entre los que destaca el *número de plantas de la vivienda principal*. Pero lo que más nos interesa aquí es que el factor urbano (variable identificatoria de la gran ciudad) se integra como variable independiente explicativa en el modelo, aparte del resto de factores. Esto significa que el factor urbano actúa por separado de la estructura sociodemográfica favorable de las ciudades a la residencia secundaria. En otras palabras, en la ciudad podrían en un caso teórico vivir aquellos grupos menos propensos a la vivienda secundaria y, aún así, verían cómo su tendencia a la multirresidencia se incrementaría por vivir simplemente en una gran ciudad. A continuación, siguiendo el orden de importancia de las variables que se acaba de ver, se comentan los resultados del modelo regresión para el conjunto de España (FIG. 6).

Vivir en una gran ciudad no es, sin embargo, el factor que más favorece la multirresidencia. Las dos variables más determinantes, el *número de plantas del*

FIG. 5. Valor de la verosimilitud ($-2LL$) de las variables de los modelos de regresión logística para disponer de una residencia secundaria. España 2001

Variables	$-2 LL$	Ganancia	% de ganancia	Chi-cuadrado
Número de plantas del edificio	11.596.941		8,57	1.086.678
Posesión de vehículo	11.332.065	264.867	2,34	
Edad persona de referencia	11.109.619	222.445	2,00	
Nivel de estudios	11.005.566	104.053	0,95	
Ciudad	10.926.274	79.293	0,73	
Tenencia vivienda principal	10.861.413	64.861	0,60	
Superficie de la vivienda principal	10.803.200	58.212	0,54	
Categoría socioeconómica	10.774.466	28.734	0,27	
Tipología migratoria	10.757.772	16.694	0,16	
Ascensor	10.756.567	1.205	0,01	

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

FIG. 6. Modelo de regresión logística para que los hogares dispongan de una residencia secundaria según las características sociodemográficas y residenciales. España 2001

Variables		Coefficiente (β) ¹	Exp (β)	Probabilidad (en %)
Número de plantas del edificio	Una	-0,435	1,000	12,5***
	Dos	-0,332	0,718	13,7***
	Tres	-0,041	0,960	17,5***
	Cuatro	0,096	1,101	19,6***
	De cinco a siete	0,285	1,330	22,7***
	Ocho y más	0,425	1,530	25,3***
Posesión vehículo	Sin vehículo	-0,611	1,000	10,7***
	Un vehículo	0,105	1,111	19,7***
	Dos y más	0,506	1,659	26,8***
Edad persona referencia	< 35 años	-0,519	1,000	11,6***
	35-44 años	-0,277	0,758	14,4***
	45-54 años	0,138	1,148	20,3***
	55-64 años	0,400	1,492	24,8***
	> 65 años	0,258	1,294	22,3***
Nivel estudios	Menos Secundaria	-0,274	1,000	14,4***
	Secundaria	-0,028	0,973	17,7***
	Tercer grado	0,302	1,352	23,0***
Ciudades	Madrid	0,238	1,000	21,9***
	Barcelona	0,143	1,154	20,3***
	Valencia	0,294	1,342	22,9***
	Sevilla	0,007	1,007	18,2*
	Zaragoza	0,257	1,293	22,2***
	Málaga	-0,852	0,427	8,6***
	Bilbao	0,244	1,276	22,0***
	Resto de España	-0,331	0,718	13,7***
Tenencia vivienda principal	Propiedad por compra, totalmente pagada	0,172	1,000	20,8***
	Propiedad por compra, con pagos pendientes	-0,287	0,750	14,2***
	Propiedad por herencia o donación	0,147	1,158	20,4***
	En alquiler	-0,311	0,733	13,9***
	Cedida gratis o a bajo precio	0,313	1,368	23,2***
	Otra forma	-0,034	0,967	17,6***
Superficie de la vivienda principal	Hasta 30	0,266	1,000	14,5***
	31-60	-0,184	0,832	15,5***
	61-90	-0,095	0,910	16,8***
	91-120	0,126	1,134	20,1***
	Más de 120	0,418	1,519	25,2***
Categoría socioeconómica	Alta	0,264	1,000	22,4***
	Media-alta	0,083	1,086	19,4***
	Media-baja	-0,123	0,884	16,4***
	Baja	-0,230	0,795	15,0***
	Sin categoría	0,006	1,006	18,2***
Tipología migratoria de la persona de referencia del hogar	En la misma provincia	-0,123	1,000	16,4***
	En otra provincia de la CCAA	0,104	1,110	19,7***
	En otra CCAA	0,101	1,106	19,7***
	En el extranjero	-0,082	0,921	16,9***
	Constante	-1,509	0,221	18,1***

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

(1) La referencia es la pauta general (la constante). Por otra parte, el modelo explica el 85,2% de los casos.

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

edificio y la *posesión de vehículo* presentan una pauta lineal: cuanto mayor es el número de *plantas del edificio* y el de *vehículos* disponibles en el hogar, más probable es que disponga de una residencia secundaria. En la variable citada en primer lugar las probabilidades oscilan entre el 12,5% de los hogares que habitan en edificios de una sola planta y 25,3% de los que residen en edificios de ocho y más plantas, y en la segunda, entre el 10,7% de los que no disponen de vehículo y el 26,8% de los que disponen de dos o más. Pero aquí nos interesa constatar la simultaneidad de dos efectos positivos paralelos de lo urbano: ser un residente urbano y, sobre todo y de manera autónoma, residir en un entorno urbanístico inmediato denso. Los resultados muestran que es más importante el segundo efecto (entra primero esta variable en el modelo) y que la densidad es precisamente algo que caracteriza nuestro modelo urbano sureuropeo. Los dos efectos son independientes, porque el modelo no ha considerado que ambas variables concurren de igual manera, no covarían exactamente de la misma manera.

La tercera variable a tener en cuenta es la *edad de la persona de referencia*. Es menos probable encontrar hogares que dispongan de una residencia secundaria entre aquellos en que la persona de referencia es joven o de edad muy avanzada que en el resto. Dicho con otras palabras, en 2001 esta práctica residencial era más común en los hogares que estaban en fases maduras del ciclo de vida familiar, sobre todo en aquéllos en que la persona de referencia tenía entre 45 y 64 años de edad.

La cuarta más variable más determinante, el *nivel de estudios*, muestra una pauta similar a las dos primeras: cuanto más alto es el nivel de instrucción de la persona de referencia, más elevada es la probabilidad de que el hogar disponga de una residencia secundaria.

La siguiente variable en orden de importancia es la *ciudad de residencia habitual*. Cualquiera de las ciudades introducidas en el modelo estadístico tiene una probabilidad mayor que la categoría residual “resto de España”, excepto Málaga. Las ciudades también presentan probabilidades superiores al nivel de base ofrecido por la constante del modelo. Esto significa que se cumple la primera de

nuestras hipótesis: que las propensiones a disponer de vivienda secundaria son superiores en la ciudad por el hecho de vivir allí, no por cuestiones de composición de la población. En este sentido, es preciso recordar que la metodología utilizada permite la comparación eliminando los efectos de las estructuras. Los hogares con mayor propensión a la residencia secundaria son los que habitaban en Valencia, Zaragoza y Bilbao (22,9%, 22,2% y 22,0% respectivamente), seguidos a corta distancia por los de Madrid (21,9%) y, a mayor distancia, por los de Barcelona y Sevilla (20,3% y 18,2% respectivamente). Los hogares con menor propensión son los de la ciudad de Málaga, que registran valores inferiores al resto y al conjunto de España (8,6% frente 13,7%). Las ciudades situadas en los ejes más importantes de desarrollo presentan las propensiones más elevadas. Por lo tanto, también se cumple la segunda hipótesis, la que anunciaba que el orden jerárquico cuantitativo de las propensiones de las grandes ciudades corresponde a grandes rasgos al orden jerárquico de las regiones que las comprenden, encontrado en contribuciones anteriores (LÓPEZ COLÁS & al., en prensa).

El ordenamiento obtenido de las ciudades matiza muy ligeramente el que ofrecían las proporciones iniciales. Ello es debido a que las grandes ciudades españolas no presentan una composición poblacional tan diferenciada como para variar los resultados. Todas las ciudades mantienen sus posiciones relativas, salvo Zaragoza que pasa de la cuarta posición en el ranking de proporciones a la segunda en el de probabilidades. Puede decirse que Zaragoza presenta una estructura sociodemográfica y residencial de su población ligeramente desfavorable a la residencia secundaria.

A continuación las variables más explicativas son el *régimen de tenencia* y la *superficie de la vivienda*. En la primera variable se observa una interesante distinción entre los hogares con cargas financieras pendientes y aquellos que no tienen compromisos. Al tratarse de un bien caro y costoso como la residencia secundaria, es lógico que la propensión a tal vivienda sea menor entre los propietarios con pagos pendientes y arrendatarios (14,2% y 13,9%) que entre los

propietarios sin pagos pendientes, ya sea porque la han pagado totalmente, porque la han recibido en herencia o porque tienen su vivienda habitual en forma de cesión o a bajo precio (20,8%, 20,4% y 23,2%, respectivamente).

La *superficie de la vivienda*, siguiente variable en orden de importancia, presenta una relación directa y muy positiva: a mayor *superficie de la vivienda* principal, más propensión a la vivienda secundaria. La segunda residencia, por tanto, no actúa principalmente para compensar ciertos rasgos de la calidad interna de las viviendas, sino más bien para compensar ciertos déficits del entorno urbano inmediato (MÓDENES & LÓPEZ COLÁS, 2007b). Por otra parte, es importante señalar que esta variable podría arrastrar elementos explicativos de tipo socioeconómico, que no quedan controlados en las variables de *nivel de estudios* y *categoría socioeconómica*.

Por último, entre los factores contemplados, la *categoría socioeconómica* y la *tipología migratoria* de la persona de referencia del hogar son los que aparecen como menos determinantes. La *categoría socioeconómica* del hogar, al igual que el resto de variables sociales, presenta una relación directa con la posesión de una residencia secundaria: cuanto más alto es el nivel socioeconómico más probable es disponer de tal vivienda. Finalmente, de los resultados de la *tipología migratoria* se desprende que ser inmigrante es un factor que aumenta la probabilidad de disponer de una residencia secundaria, sobre

todo si la persona de referencia del hogar es originaria de otra provincia de la misma Comunidad Autónoma de residencia habitual o de otra Comunidad Autónoma, en cuyo caso, la probabilidad es sensiblemente superior a la de aquellos en que es sedentarios (19,7% en los dos supuestos migratorios frente a 16,4% de los sedentarios).

4.2. Discusión de los modelos individuales urbanos

Al igual que en el apartado anterior, en primer lugar se analizan las características de los globales de los modelos a través del estadístico $-2LL$, y después se comentan los resultados de los modelos de regresión logística.

Por lo que respecta a las características del modelo (FIG. 7), de acuerdo con los resultados obtenidos pueden destacarse dos aspectos: el primero es que en la mayoría de las ciudades contempladas las variables *vehículo*, *edad de la persona de referencia* y *superficie de la vivienda* se sitúan entre los tres factores más determinantes para que un hogar disponga de residencia secundaria. El *vehículo* ocupa el primer puesto en todas las ciudades, excepto en Valencia. La *edad* es el segundo o el tercer factor más determinante en cinco de las siete ciudades, todas menos Valencia y Sevilla. Y la *superficie*, salvo Madrid, también se sitúa en la segunda o tercera posición en todas las ciudades.

FIG. 7. Clasificación de las variables de los modelos de regresión logística para disponer de una residencia secundaria según el valor de la verosimilitud ($-2LL$). Grandes ciudades, 2001*

Madrid	Barcelona	Valencia	Sevilla	Zaragoza	Málaga	Bilbao
Vehículo	Vehículo	Superficie	Vehículo	Vehículo	Vehículo	Vehículo
Edad	Superficie	Tenencia	Superficie	Edad	Edad	Edad
Tenencia	Edad	Vehículo	Tenencia	Superficie	Superficie	Superficie
Superficie	Tenencia	Edad	Categoría socioeconómica	Tenencia	Tenencia	Tenencia
Tipología migratoria	Estudios	Plantas edificadas	Plantas edificadas	Plantas edificadas	Estudios	Plantas edificadas
Categoría socioeconómica	Tipología migratoria	Categoría socioeconómica	Estudios	Estudios	Plantas edificadas	Categoría socioeconómica
Plantas edificadas	Categoría socioeconómica	Estudios	Edad	Tipología migratoria	Categoría socioeconómica	Tipología migratoria
	Plantas edificadas	Tipología migratoria	Tipología migratoria	Categoría socioeconómica		

* En Madrid y Málaga figura una casilla en blanco porque el modelo excluye la variable nivel de estudios y la tipología migratoria respectivamente.

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

Estos primeros resultados permiten avanzar una primera conclusión: que los factores más determinantes para que un hogar disponga de una residencia secundaria en las grandes ciudades son diferentes de los del conjunto de España. Mientras que en el conjunto del país las variables más explicativas son *el número de plantas del edificio*, *el vehículo* y *la edad*, en las grandes ciudades predominan *el vehículo*, seguido de *la edad* y *la superficie de la vivienda*. Nos encontramos, pues, ante un resultado que cuestiona, en parte, nuestro supuesto de la cuarta hipótesis: en las grandes ciudades se mantendría la influencia del entorno urbanístico denso inmediato. Cuando aislamos en el análisis a la población que habita en las grandes ciudades el entorno inmediato pierde importancia, lo que quiere decir que éste es más importante cuanto más pequeño es el municipio de residencia principal. Sin embargo, esto es así porque, independientemente de las características del lugar concreto de ubicación de la vivienda principal, lo más importante para disponer de una residencia secundaria es vivir en un entorno urbano o metropolitano.

Queda clara que la jerarquía de las ciudades resultante del modelo se corresponde con la que las ordena según su desarrollo socioeconómico y el de las regiones donde se ubican: Madrid, Barcelona, Zaragoza y Valencia están en cabeza. La excepción es Málaga que se constituye en una anomalía entre las grandes ciudades y que, sin duda, merecería un análisis más detallado para explicar este comportamiento. Un análisis detallado del ránking de las variables de modelos revela que en las ciudades con mayor propensión a disponer de una residencia secundaria las variables socioeconómicas no tienen tanta importancia y las primeras posiciones las ocupan las variables demográficas y residenciales. Ello confirmaría la mayor homogeneidad social de la multirresidencia en ciudades de elevada propensión, como Barcelona o Madrid.

Otra manera de comprobar la tercera hipótesis, sobre la reducción de la heterogeneidad social en las ciudades más propensas a la vivienda secundaria es explorando la dispersión interna de las *odd ratios* entre la categoría más y menos propensa respectivamente. En efecto, una de

las consecuencias de que una variable independiente sea un factor importante en la determinación del efecto buscado en la variable dependiente es que su heterogeneidad interna respecto al comportamiento estudiado es mayor. Es decir, que la distancia de propensiones entre las distintas categorías (sean edades, categorías socioeconómicas, tipologías residenciales, etc.) es más amplia. Por otro lado, las variables menos influyentes lógicamente presentan menor heterogeneidad, si se quiere, son más indiferentes a la variable dependiente. Por lo tanto, las variables más heterogéneas son las que citamos anteriormente como más influyentes: *vehículo*, *superficie* y *edad de la persona principal*.

En general, si comparamos la heterogeneidad interna de comportamiento de las variables (mediante una exploración de la distancia entre la categoría máxima y mínima, o mediante el cálculo de las desviaciones típicas de las *odd-ratio*) se comprueba que en las ciudades con mayores propensiones generales (probabilidad constante superior) tiende a haber un nivel menor de heterogeneidad, aunque nuestras observaciones son pocas. Esta constatación confirma nuestra hipótesis tercera: el incremento de las propensiones a la residencia secundaria, es producto de un proceso de difusión hacia abajo, que reduce la heterogeneidad interna de comportamientos. Al menos esto caracteriza la distribución territorial en la coyuntura actual. Es posible que en el pasado, cuando la vivienda secundaria era un bien al que sólo podía acceder una parte muy pequeña de población su avance se produjera mediante la polarización, la divergencia social de comportamientos. Sin embargo, en nuestros días, la posesión de este tipo de vivienda ya no es privilegio de un grupo reducido, aunque siguen existiendo desigualdades considerables y gran parte de la población no puede acceder ella, su avance se produce mediante la convergencia social de comportamientos y se ha convertido en un rasgo distintivo de nuestro modelo residencial.

Sobre estas consideraciones generales, cabe realizar algunas precisiones de matiz que aportan algunos elementos de interpretación muy interesantes. Las variables que siguen la tendencia general de

FIG. 8. Modelo de regresión logística (Exp β) para que los hogares dispongan de una residencia secundaria según las características sociodemográficas y residenciales. Grandes ciudades españolas 2001

Variable	Categoría	Madrid	Barcelona	Valencia	Sevilla	Zaragoza	Málaga	Bilbao
Posesión de vehículo	Sin vehículo	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Un vehículo	1,085	1,115	1,125	0,984	1,092	1,047	1,224
	Dos y más	1,748	2,012	1,803	1,990	1,658	1,797	2,066
Edad de la persona de referencia	> 65 años	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	< 35 años	0,697	0,573	0,566	0,700	0,697	0,582	0,644
	35-44 años	0,682	0,755	0,762	0,796	0,681	0,720	0,793
	45-54 años	1,058	1,026	1,095	1,118	1,241	1,099	1,115
	55-64 años	1,489	1,561	1,447	1,309	1,319	1,637	1,266
Superficie de la vivienda principal (en m ²)	61-90	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Hasta 30	0,690	0,610	1,298	0,520	0,902	0,382	0,354
	31-60	0,836	0,706	0,620	0,633	0,710	0,773	0,858
	91-120	1,152	1,313	0,971*	1,447	1,171	1,689	1,315
	Más de 120	1,565	1,997	1,747	2,091	1,637	1,836	2,414
Tenencia vivienda principal	Propiedad por compra, pagada	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Propiedad con pagos pendientes	0,740	0,819	0,773	0,787	0,880	0,816	0,904
	Propiedad por herencia	1,249	1,203	1,389	1,278	1,124	1,489	1,152
	En alquiler	0,775	0,766	0,649	0,816	0,694	0,788	0,698
	Cedida gratis	1,333	1,333	1,097	1,085	1,044	0,979*	0,899
	Otra forma	0,798	0,833	0,944	0,795	0,969	0,743	1,037
Categoría socio-económica	Media-baja	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Alta	1,240	1,345	1,260	1,457	1,184	1,486	1,343
	Media-alta	1,039	1,109	1,084	1,159	1,009*	0,941	1,073
	Baja	0,907	0,843	0,778	0,768	0,827	0,864	0,831
	Sin categoría	0,948	0,901	0,036	0,901	1,075	0,094	0,993
Número de plantas del edificio	Una	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Dos	0,878	0,888	0,601	0,802	0,799	0,852	0,407
	Tres	0,988*	1,044*	1,141	1,119	1,046	1,137	0,669
	Cuatro	1,041	0,941	1,125	1,162	1,012	1,044	1,240
	De cinco a siete	1,143	1,090	1,363	1,190	1,148	1,183	1,424
	Ocho y más	1,251	1,219	1,523	1,325	1,332	1,250	1,979
Tipo migratoria de la persona de referencia	En la misma provincia	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	En otra provincia de la CCAA		1,476	1,303	1,096	1,320	1,216	1,237
	En otra CCAA	1,199	0,971	0,901	1,095	0,909	0,986*	1,248
	En el extranjero	0,918	0,814	0,897	0,931	0,883	0,820	0,620
Nivel de estudios	Menos Secundaria	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Secundaria	1,012	1,002*	0,963	1,000*	0,933	0,948	
	Tercer grado	1,072	1,282	1,182	1,426	1,219	1,429	
	Constante	0,280	0,327	0,305	0,199	0,291	0,069	0,143

Nivel de significación: * < 0,10; ** < 0,05, y sin asterisco < 0,01.

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

menor heterogeneidad a mayor propensión son las variables socioeconómicas (*categoría socioeconómica, nivel de estudios*), la *tipología migratoria* y, de las variables más determinantes, el *vehículo privado*. En efecto, parecería que la mayor propensión va unida a una posible reducción de los impedimentos de los hogares sin vehículo a disponer de una vivienda secundaria.

En otras variables, la reducción de la heterogeneidad en las ciudades más propensas es mucho más significativa. Se trata de las variables residenciales (*número de plantas y superficie de la vivienda principal*), entre las que destaca, por su nivel de determinación en los modelos urbanos, ésta última. El comportamiento de la variable *superficie* puede responder a la misma tendencia de reducción de la heterogeneidad socioeconómica que acabamos de comentar. La evolución de la variable *número de plantas* puede deberse a una disminución del efecto de compensación del entorno inmediato en las grandes metrópolis, más propensas a la vivienda secundaria. En ellas tendría directamente más importancia el vivir en una gran metrópolis como fenómeno de conjunto, la escala general que la particular. También cabría apuntar que la variable puede perder la capacidad que le hemos atribuido de captar el tipo de contexto urbanístico conforme más poblada es la ciudad.

Por último, y no menos importante, hay que señalar las dos variables que van en sentido contrario al resto. Así, la heterogeneidad interna de comportamientos de la *edad* y el *tipo de tenencia* aumenta, no disminuye, a medida que crece la propensión general a la residencia secundaria. En el caso de la edad la regularidad de la tendencia es todavía más clara. En realidad se trata de dos variables que nos acercan al ciclo de vida de los hogares: la *edad* a la evolución biológica y demográfica, y el *tipo de tenencia*, como dijimos, al paso de una etapa con pagos pendientes de la vivienda principal a otra en la que ya está completamente pagada. En fin, en las ciudades con mayor propensión se está operando un proceso de mayor diferenciación de los hogares por razón de calendario (llegada a una etapa de madurez) y un proceso de reducción de la diferenciación por motivos más bien socioeconómicos o de calidad residencial.

5. CONCLUSIONES

El propósito inicial de este artículo era analizar la propensión a la residencia secundaria de los hogares residentes en las grandes ciudades españolas y determinar el grado de influencia que ejercen los factores sociodemográficos y residenciales en cada una de ellas. En este sentido, los resultados de los modelos de regresión logística nos han permitido establecer una serie de conclusiones que se exponen a continuación, seguidas de una serie de reflexiones.

La primera, aunque por conocida no menos importante, es que la propensión a la residencia secundaria de los hogares residentes en las grandes ciudades es muy elevada. La influencia positiva que ejerce habitar en los ámbitos urbanos de la multirresidencia es clara. Además, es independiente del resto de variables y del tipo de estructura sociodemográfica de sus poblaciones. Hay más poseedores de vivienda secundaria en las ciudades porque el mero hecho de vivir en un medio urbano es determinante y no sólo porque se concentren grupos socioeconómicos o demográficos más propensos. En cinco de las siete ciudades contempladas (Madrid, Barcelona, Valencia, Zaragoza y Bilbao) la probabilidad de que un hogar disponga de tal vivienda es superior al 20%, en Sevilla ligeramente inferior dicha a cifra y en Málaga muy inferior, menos del 10%. Sin duda, este último es el resultado más llamativo, ya que se sitúa por debajo incluso de los valores registrados por los hogares del conjunto de España, lo que merecería un análisis más detallado.

Por otro lado, Bilbao muestra un nivel de base de propensión muy bajo (constante de su modelo), muy por debajo de las tasas brutas o de los coeficientes obtenidos en el modelo general. Aunque podrían aportarse algunas interpretaciones sociodemográficas, creemos pertinente de momento sólo constatar la discrepancia y continuar en el futuro la investigación de este caso.

La segunda conclusión es que no existe una relación directa positiva entre tamaño de la gran ciudad y probabilidad de poseer una vivienda secundaria. La propensión más elevada la registran los hogares de Valencia, Zaragoza y Bilbao (más del 22%), seguidas de Madrid, Barcelona, Sevilla y Málaga.

También se ha demostrado que, por lo general, en las ciudades con mayor propensión a la segunda vivienda se produce un proceso de reducción de la heterogeneidad de comportamientos en los planos social y residencial, lo que con certeza puede explicarse porque los grupos peor situados en la jerarquía social se van poniendo al nivel de los mejor situados. A todo ello hay que añadir que la mayor propensión y la menor heterogeneidad social son compatibles con un proceso de diferenciación de comportamientos en el plano demográfico. En efecto, los resultados muestran la creciente importancia de la selectividad demográfica, en favor de los hogares maduros, y de aquellos que se encuentran en una etapa de su itinerario residencial en la que por una u otra razón han conseguido finalizar los pagos regulares vinculados a la vivienda principal.

Por tanto, la edad se erige en una variable que debe adquirir un protagonismo decisivo en la previsión y planificación de la multirresidencia. Esta redistribución de la carga determinante del fenómeno de la multirresidencia en favor de las variables demográficas en relativo detrimento de las socioeconómicas favorece el uso de utensilios robustos para poder predecir su comportamiento futuro e incorporarlo de manera derivada en proyecciones demográficas. En efecto, las conclusiones de nuestro estudio indican que la información que podamos disponer por edad responde en buena parte al efecto directo de dicha variable y no a la interferencia de otras variables no observadas. Ello aumenta la calidad de unas eventuales previsiones de la vivienda secundaria a partir de hipótesis de evolución futura de indicadores de

multirresidencia por edad (y por otras variables) que se puedan aplicar a unas proyecciones demográficas de base.

Por último, se ha comprobado también que, aunque disminuido, se mantiene en las grandes ciudades el efecto producido por el entorno urbanístico inmediato, de manera que la elevada densidad de los espacios inmediatos donde se sitúa la vivienda principal favorece la posesión de una vivienda secundaria. Asimismo, también hemos observado que en las grandes ciudades es probablemente mayor el efecto (expresado por las probabilidades constantes de los modelos) de la mera ubicación en una gran ciudad situada en un entorno metropolitano. En nuestro país, estos espacios seguramente tienen en conjunto el suficiente nivel de congestión y densidad como para afectar los comportamientos de todos sus habitantes, independientemente del entorno cercano. En el fondo, lo que se deduce de lo visto en el artículo es que hay que asumir la íntima relación entre nuestro modelo de gran ciudad densa y una propensión mayor a la residencia secundaria, en definitiva, al consumo de espacios residenciales adicionales a tiempo parcial, muchas veces de menor densidad. Esta unión conceptual y funcional nos parece de importancia capital en el futuro de la planificación urbana y de los usos del territorio.

De los resultados obtenidos también se desprende la necesidad de considerar otros factores que pueden matizar o complementar el análisis de la multiresidencia. En este sentido, uno de los temas prioritarios a incorporar es la inclusión de la localización de la residencia secundaria y los diferentes tipos de vivienda, temas que quedan pendientes para próximas investigaciones.

6. BIBLIOGRAFIA

- ALLEN, J. & J. BARLOW & J. LEAL & T. MALOUTAS & L. PADOVANI (2004): *Housing & Welfare in Southern Europe*, Blackwell Publishing (Real Estate Issues) Oxford.
- ALBERICH, J. (2007): *La vinculació territorial de la població a Catalunya: Una aproximació a partir del Cens de 2001*, tesis doctoral, Doctorat de Geografia, Department de Geografia, Universitat Autònoma de Barcelona.
- BELSKY, E. S. & Z. X. DI & D. MCCUE (2006): *Multiple-Home Ownership and the Income Elasticity of Housing Demand*, Joint Center for Housing Studies, Harvard University, W06-5.
- BOSCH, N. (2002): "La hacienda de las grandes ciudades españolas: situación actual y propuestas específicas de financiación", *Papeles de Economía Española*, 92: 185-198.
- COLOM, M. C. & M. C. MOLÉS (1999): "Una aproximación a los condicionantes de la elección de vivienda secundaria", *Estudios de Economía Aplicada*, 11: 23-39.
- COPPOCK, J. T. (1977): *Second Homes : Curse or blessing?*, Pergamon Press, Oxford.

- CRIBIER, F. (1973): "Les résidences secondaires des citadins dans les campagnes françaises", *Études Rurales*, 49-50: 181-204.
- DEL CANTO, C. (1983): "Presente y futuro de las residencias secundarias en España", *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 3: 83-103.
- DI, Z. X. & N. MCARDLE & G. S. MASNICK (2001): *Second homes: What, How Many, Where and Who*, Joint Center for Housing Studies, Harvard University, W.01-2.
- DIJST, M. & M. LANZENDORF & A. BARENDREGT & L. SMIT (2005): "Second homes in Germany and the Netherlands: Ownership and travel impact explained", *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, vol. 96, 2: 139-152.
- FERIA, J. M. (2004): "Problemas de definición de las áreas metropolitanas en España", *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 38: 85-99.
- GAVIRIA, M. (1970): "La ideología clorofila", *Ciencia Urbana*, 4: 59-63.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE) (1994): *Censos de Población y Viviendas 1991. Metodología*, Instituto Nacional de Estadística, Madrid.
- (1995): *Encuesta Sociodemográfica 1991, Tomo I. Principales Resultados (Informe Básico)*, Instituto Nacional de Estadística, Madrid.
- (2001): *Censo de Población y Viviendas*, Instituto Nacional de Estadística, Madrid.
- JOVELL, A. J. (1995): *Análisis de regresión logística*, CIS, Madrid.
- LEAL, J. (2006): "Multiple residential practices and second homes in Southern Europe: the Spanish case", *ENHR International Conference*, julio, Ljubljana.
- LÓPEZ COLÁS, J. (2003): *La residencia secundaria en España: estudio territorial de su uso y tenencia*, tesis doctoral, Departament de Geografia, Universitat Autònoma de Barcelona [en línea], <http://www.tdx.cesca.es/TDX-0123104-161721/> [27 de junio de 2004]. ISBN: B-48384-2003 7 84-688-4189-7 [consultado el 24 de mayo de 2007].
- & J. A. MÓDENES (2004): "Vivienda secundaria y residencia múltiple en España: una aproximación sociodemográfica", *Geo Critica, Scripta Nova*, <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-178.htm> [consultado el 24 de mayo de 2006].
- (2005): "Segona residència i multiresidència a Catalunya: una aproximació sociodemogràfica", *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 46: 41-62.
- & B. YÉPEZ (2007): "Los usuarios de residencias secundarias en España: perfiles regionales", *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 45: 307-325.
- McHUGH, K. E. & T. D. HOGAN & S. K. HAPPEL (1995): "Multiple residence and cyclical migration: a life course perspective", *The Professional Geographer*, 47 (3): 251-267.
- MINISTERIO DE VIVIENDA (2005): *Atlas estadístico de las áreas urbanas en España 2004*, Secretaría General Técnica, Ministerio de Vivienda, Madrid.
- MÓDENES, J. A. & J. LÓPEZ COLÁS (2007a): "Second homes and compact cities in Spain: two elements of the same system?", *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, vol. 98, 3: 325-335.
- (2007b): "La résidence secondaire en Espagne: profils socio-démographique et territoriaux", *Population*, 62, 1: 161-177.
- NEL-LO, O. (2004): "¿Cambio de siglo, cambio de ciclo? Las grandes ciudades españolas en el umbral del siglo XXI", *CyTET*, 141-142: 523-542.
- ORTEGA VALCÁRCCEL, J. (1975): *Residencias secundarias y espacio de ocio en España*, Departamento de Geografía, Universidad de Valladolid, Valladolid.