

## LA SEGUNDA RESIDENCIA EN EL MEDIO RURAL DE CASTILLA Y LEÓN

**Victoria CORDOBA ÁLVAREZ, Estadística**  
**Antoni PEIRET i CARRERA, Geógrafo**  
**Luis SANTOS y GANGES, Geógrafo**

La presente comunicación es un resumen de una parte del trabajo Las segundas residencias en Castilla y León, realizado por encargo de la D. G. de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León a Marketing y Servicios, durante el segundo semestre de 1999.

### 1.- EL ESTADO DE LA CUESTIÓN

#### 1.1.- La segunda residencia como un fenómeno consolidado

Las viviendas secundarias o segundas residencias surgen como ámbitos de ocio y reposo alejados del lugar de vivienda habitual o principal, que, en el caso español, empieza a popularizarse a partir de la década de 1960 como resultado de la suma de todo un conjunto de factores entre los que pueden destacarse: el significativo número de viviendas secundarias generadas por el éxodo rural; el incremento del nivel de vida y la generalización de las vacaciones pagadas; la mejora de las infraestructuras de transporte y la generalización del automóvil, y la existencia de cierta estabilidad política y social.

Las residencias secundarias han generado una forma de turismo básicamente familiar que se conoce como “veraneo” y que presenta una serie de rasgos estructurales propios: estructura familiar o por grupos de quienes lo practican; alta duración de los periodos de estancia, caracterizados por una elevada estacionalidad; escaso nivel de rotación y un alto grado de fidelización con el lugar de veraneo y organización por parte de los propios usuarios y reducido nivel de gastos.

Las residencias secundarias presentan una distribución desigual sobre el territorio, localizándose preferentemente en las costas, áreas de montaña y periferias de las grandes ciudades. Su localización está condicionada por una serie de factores entre los que destacan: la distancia y la accesibilidad desde los grandes núcleos urbanos, la calidad del entorno natural, el clima imperante o la existencia de recursos recreativos.

En general, el turismo que genera la segunda residencia tiende a responder a alguno de los aspectos mencionados, aunque a menudo también responde a otros como

pueden ser las relaciones familiares y afectivas, o la propiedad heredada, pero que son más difíciles de objetivar.

En el caso español, la evolución del parque de viviendas secundarias se caracteriza por dos aspectos fundamentales:

Si en 1960, las casi 250.000 viviendas secundarias representaban sólo el 3'4% de las 7.250.000 viviendas principales, en 1991 las viviendas secundarias llegaban casi a los 3.000.000, de forma que por cada cuatro viviendas principales había una vivienda secundaria.

La gran concentración de éstas en las comunidades de Andalucía, Cataluña y Valencia, donde se contabilizan el 50'5% de ellas, cuando en 1960 este porcentaje era del 40'7%.

En este contexto, Castilla y León aparece como la cuarta comunidad autónoma con un mayor número y un mayor porcentaje de viviendas secundarias, por todo un conjunto de aspectos entre los que destacan los siguientes:

- ❑ El importante éxodo rural que se produce en los años cincuenta y sesenta.
- ❑ Su extensión territorial y el gran valor natural y paisajístico.
- ❑ La existencia de importantes concentraciones urbanas situadas en sus bordes exteriores, que encuentran en ella el lugar adecuado para establecer su segunda residencia.
- ❑ El cada vez más alto grado de urbanización de la población castellana y leonesa y el incremento y la mejora de las infraestructuras viarias.

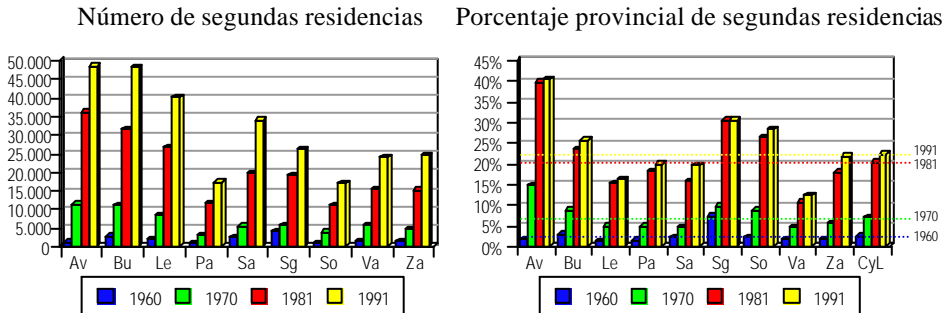
### 1.2.- Evolución de la segunda residencia en Castilla y León

La evolución reciente del parque de viviendas secundarias en Castilla y León se ha caracterizado por su espectacular crecimiento y su redistribución espacial. Así, mientras el número de viviendas principales existentes en la Comunidad, se multiplicó por 1'5 en el periodo comprendido entre 1960 y 1991, el número de viviendas secundarias lo hizo por 15'5.

Las 18.128 viviendas secundarias existentes en 1960 se habían multiplicado por más de tres a lo largo de la década de los años sesenta, hasta alcanzar las 60.548 en 1970. La década siguiente vio incrementar su cifra en unos porcentajes similares hasta llegar a las 187.464 viviendas en 1981, para finalmente alcanzar la cifra de 280.290 viviendas secundarias censadas en 1991, que es la última fecha de la que se disponen datos sobre este asunto.

De las cifras observadas se obtiene que la residencia secundaria en Castilla y León es un fenómeno relativamente reciente que toma cuerpo a partir de la década de 1970 en la que el porcentaje de éstas pasa de representar un 6'9% del total del parque de viviendas regional a significar un 20'2%, lo que convierte esta tipología de viviendas en una cuestión relevante.

## EVOLUCIÓN DE LA SEGUNDA RESIDENCIA EN CASTILLA Y LEÓN



Al inicio de la década de los años sesenta, la segunda residencia es un hecho poco relevante en el conjunto de la Comunidad con excepción de la provincia de Segovia, que concentraba un 22% del total regional de estas viviendas. El desarrollo de la segunda residencia a lo largo de la década de los sesenta se centra especialmente en las provincias de Ávila y Burgos, las más próximas y mejor comunicadas con los grandes núcleos metropolitanos de Madrid y Bilbao, superándose las 11.000 segundas residencias en cada una de ellas, mientras que en el caso de León se alcanzan las 8.000 unidades. En el resto de la Comunidad, sólo las provincias de Valladolid, Segovia y Salamanca presentan un número significativo de viviendas secundarias, superando las 5.000 unidades.

Es durante la década de los años setenta cuando la segunda residencia adquiere una importancia significativa y se consolidan las tendencias de localización que se habían apuntado en el anterior período. Así, son las provincias de Ávila y Burgos, las que conocen un mayor crecimiento de la segunda residencia, superándose en 1980 las 30.000 viviendas secundarias en cada una de ellas, mientras que entre el resto de provincias, sólo las de León, Salamanca y Segovia presentan un número destacable. En este marco su importancia relativa es especialmente significativa en aquellas provincias más próximas a las grandes áreas metropolitanas exteriores a la Comunidad y las que presentan una menor densidad urbana. Así, son las provincias de Ávila, Segovia, Soria y Burgos, donde tiene una mayor relevancia y en las que dicho porcentaje supera a la media regional.

Con posterioridad a 1980, los mayores incrementos se observan en las provincias de Burgos, Salamanca, León y Ávila, con más de 12.000 unidades en cada caso; mientras que el resto de provincias destacan sólo las de Zamora y Valladolid, donde encontramos en torno a las 9.000 viviendas secundarias nuevas. La importancia relativa que estas viviendas tienen en el conjunto del parque de viviendas provincial se ha mantenido estable a lo largo de la década de 1980.

### 1.3.- Distribución de la segunda residencia

Si se analiza la distribución de la segunda residencia en Castilla y León por Áreas Funcionales (Comarcas Funcionales de Síntesis, Junta de Castilla y León 1994) con el fin de obtener una comprensión sintética de su localización, se observa que las áreas con un mayor número de viviendas secundarias son aquellas que se articulan en el entorno de los grandes núcleos urbanos de la Comunidad o que se sitúan en las proximidades de los grandes centros metropolitanos localizados en sus bordes exteriores (por ejemplo Las Merindades o Burgohondo-Cebreros-El Tiemblo).

Un segundo nivel está formado por aquellas otras comarcas con núcleos urbanos relevantes de la Comunidad o bien que se sitúan en la orla montañosa y disponen de un entorno medioambiental valorado o que disponen de un buen nivel de accesibilidad (por ejemplo Béjar-Guijuelo, El Barco de Ávila-Piedrahita, Guardo-Cervera-Aguilar, Boñar-Cistierna o Sanabria).

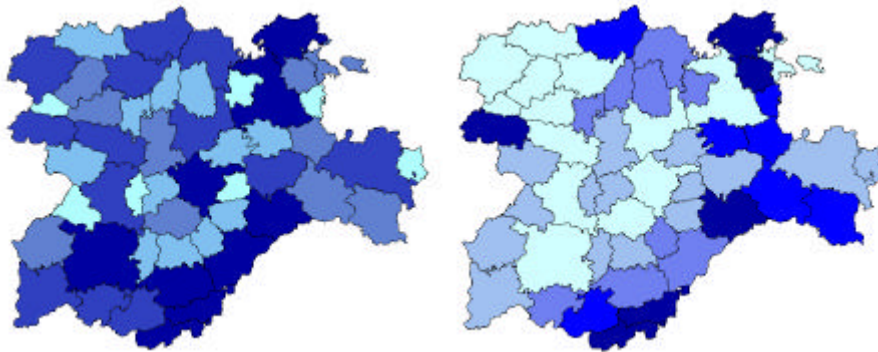
En un tercer nivel aparecen toda una serie de comarcas que presentan en común el hecho de disponer bien de una cierta calidad del entorno, un cierto nivel de accesibilidad o tener centros comarcales de una relativa relevancia (por ejemplo Astorga, La Bañeza, Almazán o Briviesca).

El resto de comarcas se caracterizan por su menor tamaño, entidad urbana y haber sufrido intensos procesos migratorios, así como unos paisajes menos valorados y unos menores niveles de accesibilidad. Todo ello hace que se trate en su mayoría de comarcas situadas en los páramos de la cuenca del Duero o situados en la periferia regional más aislada.

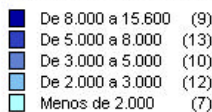
## DISTRIBUCIÓN COMARCAL DE LA SEGUNDA RESIDENCIA POR COMARCAS FUNCIONALES

Número de segundas residencias

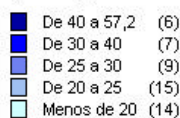
Porcentaje comarcial de segundas residencias



Número de segundas residencias



Porcentaje de segundas residencias



Fuente: INE. Censos de Vivienda de 1991. Elaboración propia.

Si la distribución de la segunda residencia se observa en función de su importancia relativa en las comarcas donde se sitúan, ésta aparece correlacionada con las zonas con elevados niveles de valoración medioambiental y accesibilidad desde los grandes núcleos metropolitanos que bordean la Comunidad y una baja entidad urbana.

### 1.4.- Incidencia socioeconómica en los municipios

Con objeto de determinar la influencia que ejerce la Segunda Residencia en todo un conjunto de sectores de actividad como son los de la construcción, el comercio, la hostelería y la renta municipal se ha realizado una comparativa por estratos definidos inicialmente.

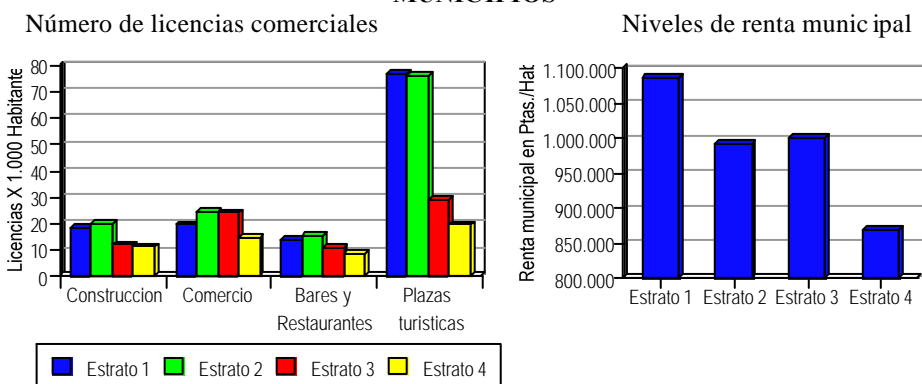
- ❑ Estrato 1.- Municipios con un número de Viviendas Secundarias entre 30 y 200 que supone al menos un 40% del total de viviendas familiares (municipios pequeños)
- ❑ Estrato 2.- Municipios con más de 200 Viv. Secundarias y más del 20% del total

- ❑ Estrato 3.- Municipios con más de 200 Viv. Secundarias y menos del 20% del total
- ❑ Estrato 4.- Municipios con escaso número de Segundas Residencias.

Para analizar el impacto sobre los sectores de la construcción, comercio y bares y restaurantes se ha computado el número de licencias de actividad, por cada 1.000 habitantes, registradas mediante el Impuesto de Actividades Económicas en 1997. Para evaluar la oferta turística se computan el número total de plazas turísticas ofertadas por cada mil habitantes en 1997 y por último, la renta per cápita se calcula a partir de las rentas municipales obtenidas de la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Castilla y León. Todos estos datos aparecen resumidos en los gráficos y tablas siguientes.

El contraste de medias entre los diferentes estratos para cada una de las variables que se indican a continuación revela diferencias significativas, que permiten afirmar que la segunda residencia genera toda una serie de efectos positivos sobre el desarrollo de otros subsectores de actividad de los municipios en los que esas viviendas tienen una fuerte presencia:

### INCIDENCIA ECONÓMICA DE LA SEGUNDA RESIDENCIA POR MUNICIPIOS



**Construcción.** El número de licencias por 1.000 habitantes en los estratos 1 y 2 (18'1 y 20 respectivamente) es significativamente mayor que las obtenidas en el 3 y el 4 (11'9 y 11). Asimismo, el valor obtenido para el estrato 3 es también mayor que el del estrato 4. Por todo lo dicho, se constata una fuerte influencia positiva del factor Segunda Residencia en el sector de la construcción.

**Comercio.** Tal como era de esperar, los municipios de mayor tamaño (estratos 2 y 3) son los que presentan la mayor oferta y cobertura comercial, no presentando diferencias significativas entre uno y otro estrato

Bares y restaurantes. Se observa una clara influencia positiva de la Segunda Residencia en este sector, presentando los estratos 1 y 2 resultados más favorables que el 3 y el 4.

Plazas turísticas. Las diferencias observadas entre los estratos ponen de manifiesto una mayor oferta turística en los estratos 1 y 2 que en el 3 y el 4.

Renta per cápita. Los municipios pequeños con fuerte presencia de la Segunda Residencia (estrato 1) son los que cuentan con una mayor renta per cápita. A continuación se sitúan los municipios grandes (estratos 2 y 3), siendo el estrato 4 (municipios sin segunda residencia, tanto en porcentaje como en volumen) los que cuentan con la menor renta per cápita. Por tanto, podemos concluir que el fenómeno de la Segunda Residencia ejerce un efecto positivo en la renta per cápita.

En conclusión, se puede afirmar que existe una fuerte y positiva influencia del fenómeno de la Segunda Residencia en los sectores de la construcción, el comercio, bares y restaurantes y en la renta per cápita, así como también una más débil en cuanto a la oferta turística.

Sin embargo, se puede decir que la segunda residencia no ha servido como importante factor de freno a la pérdida de población, ni a lo largo del período que va desde 1960 hasta ahora, durante el cual se ha consolidado como fenómeno sociológico, ni tampoco en los últimos años.

## 2.- LOS RESULTADOS DE LA ENCUESTA

### 2.1.- Caracterización de las segundas residencias

La caracterización de la vivienda secundaria en Castilla y León que resulta de la encuesta efectuada en 1999<sup>1</sup> permite señalar que nos encontramos ante un parque de viviendas situadas mayoritariamente en el interior de un núcleo (66%) o en borde urbano (17%), frente a las situadas en hábitat disperso o urbanizaciones (que no alcanzan el 20%). Estas viviendas presentan además una tipología urbanística en la que predominan las caracterizadas como unifamiliares adosadas (57%) o aisladas (33%) y con una superficie construida que se sitúa mayoritariamente entre los 90 y 200 m<sup>2</sup> (57%) frente a las que

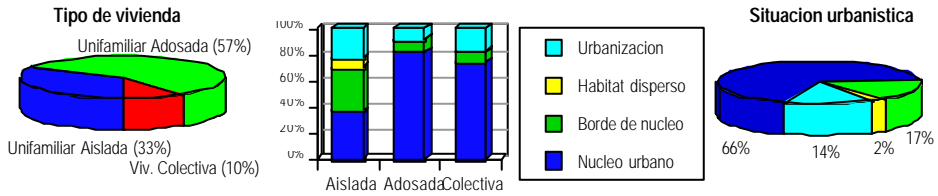
---

#### 1 FICHA TÉCNICA DE LA ENCUESTA:

- Número de encuestas: 2.902
- Municipios encuestados: 102
- Diseño de muestra: muestreo estratificado bietápico, con probabilidades proporcionales al tamaño poblacional.
- Margen de error:  $\pm 2,0\%$  con el 95% de confianza.

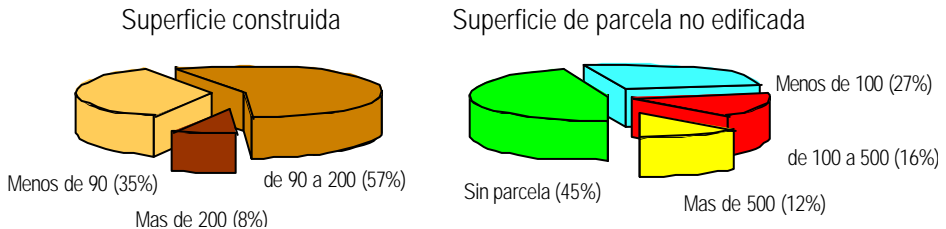
cuentan con menos de 90 m<sup>2</sup> (37%) o las mayores de 200 m<sup>2</sup> (8%), cuyo tamaño varía proporcionalmente en función de que se trate de viviendas unifamiliares aisladas, adosadas o colectivas, entre las cuales se establece una relación directa de mayor a menor superficie.

### TIPOLOGÍA DE SEGUNDAS RESIDENCIAS



Estas viviendas se caracterizan por contar con patios y jardines en más de la mitad de los casos, de forma que un 12% del total de las segundas residencias encuestadas cuentan con una superficie no construida de más de 500 m<sup>2</sup>, frente a un 16% que se situarían entre los 100 y 500 m<sup>2</sup> o el restante 27% con superficies que contarían con menos de 100 m<sup>2</sup>.

### SUPERFICIE DESTINADA A SEGUNDA RESIDENCIA

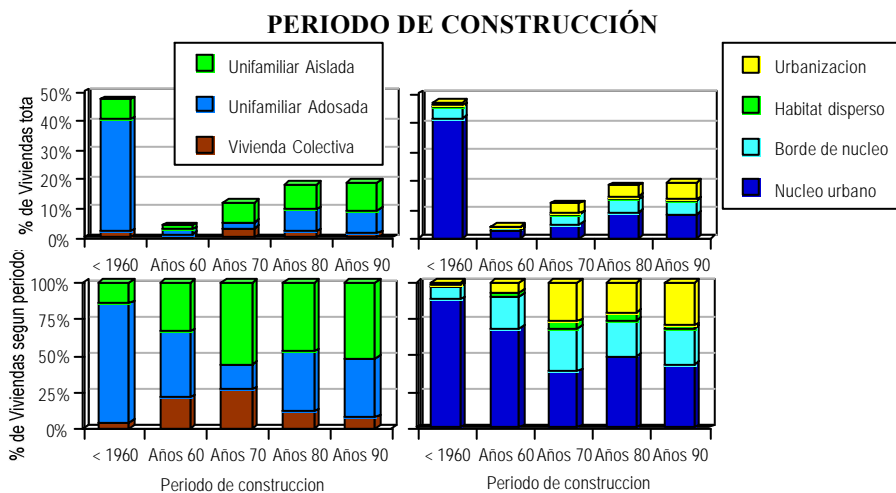


El conjunto de las segundas residencias encuestadas configura un parque en el que destaca el significativo número de viviendas construidas con anterioridad a 1960 (47%), y que responden en su mayoría a edificaciones que compartían un uso residencial y productivo (principalmente unifamiliares adosadas o aisladas) de carácter agrícola, que el éxodo rural convirtió en viviendas secundarias. Por otro lado, destaca un importante segmento de viviendas que se han ido construyendo a partir de esa fecha a medida que la segunda residencia se consolidaba como fenómeno social en las cuatro décadas siguientes, a un ritmo creciente hasta sobrepasar ligeramente al total de las viviendas construidas en el periodo anterior a 1960.



La construcción de vivienda unifamiliar aislada es la que ha tenido un mayor crecimiento pasando del 4'1% del total en los años 60, al 20% a los 70, el 26'1% a los 80 y el 29'6% a los noventa.

La vivienda unifamiliar entre medianeras es el tipo de vivienda predominante construido con anterioridad a 1960, periodo en el que representa el 81'7% del total de viviendas construidas, frente al 57'6% del total de los períodos estudiados. La vivienda colectiva procede fundamentalmente de los años 70.



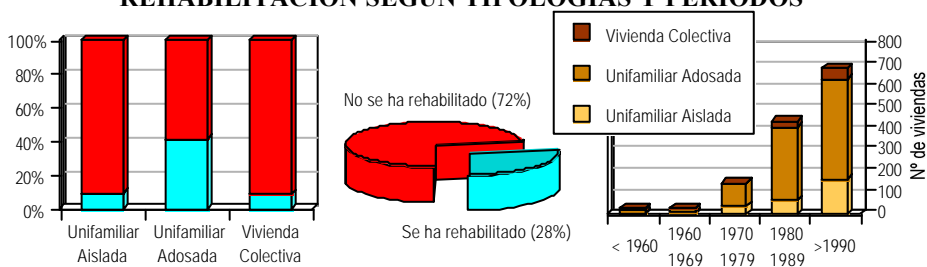
Las viviendas secundarias de los años 60 siguen teniendo una ubicación mayoritaria en el núcleo urbano pero ya es bastante significativo el grupo de las que están en el borde urbano.

Los años 70 son la época en la que las viviendas en borde y en urbanizaciones se dispara (29'3% en borde frente al 17'6% de media para todos los períodos y 27'3% en urbanización frente al 13'9% de media para todos los períodos), reduciéndose al mínimo la siempre mayoritaria representación de las viviendas en núcleo urbano (tan sólo un 38'8% frente al ya señalado 65'8% de media sin tener en cuenta el período de construcción).

Durante los años 80 se mantienen las formas de ocupación de los 70, si bien aumenta hasta el 49% el grupo de las viviendas en núcleo, además de alcanzar su máximo la representación de las viviendas en hábitat disperso (5'4% frente al 2'7% de media para todos los períodos, lo que supone nada menos que el 36'8% del total de viviendas en hábitat disperso sin tener en cuenta el año de construcción).

En los años 90 alcanza su máximo el grupo de las viviendas en urbanización (29'7% de las construidas en el decenio frente al 13'9% de media para todos los períodos, lo que suma hasta el 41% del total de las viviendas en urbanización sin tener en cuenta el año de construcción) mientras decae ligeramente la representación del grupo de las viviendas en núcleo, siempre mayoritario en todos los decenios.

### REHABILITACIÓN SEGÚN TIPOLOGÍAS Y PERIODOS

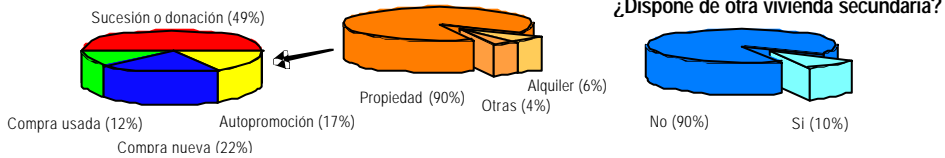


La existencia de un parque de viviendas en el que casi más de la mitad se han construido con anterioridad a los años sesenta, y la necesidad de adecuar dichas viviendas, que habían sido pensadas para uso agrícola y ganadero, a otro estrictamente residencial, ha dado lugar a que más de un 28% de las viviendas encuestadas señalen el hecho de haber tenido algún tipo de rehabilitación. Se trata de rehabilitaciones que han afectado especialmente a viviendas adosadas, entre las cuales se alcanza unos porcentajes de casi el 40%, frente a las viviendas aisladas o colectivas donde se llega a un 10% en cada caso. Este proceso se está produciendo a unos ritmos globalmente crecientes.

### 2.2.- Formas de tenencia

El acceso a la propiedad de estas viviendas se ha producido especialmente mediante sucesiones o donaciones, debido al gran número de viviendas rurales que el éxodo rural dejó vacías y que sus propietarios han seguido manteniendo en buena parte, tanto por lo que implica de existencia de lazos afectivos, como por disponer de un lugar de descanso. Frente a ello, tanto la compra de viviendas nuevas como la autopromoción presentan un significativo porcentaje que se sitúa en torno al 20%, existiendo finalmente el segmento de compra de vivienda usada, que alcanza poco más del 10% del total.

## FORMA DE TENENCIA

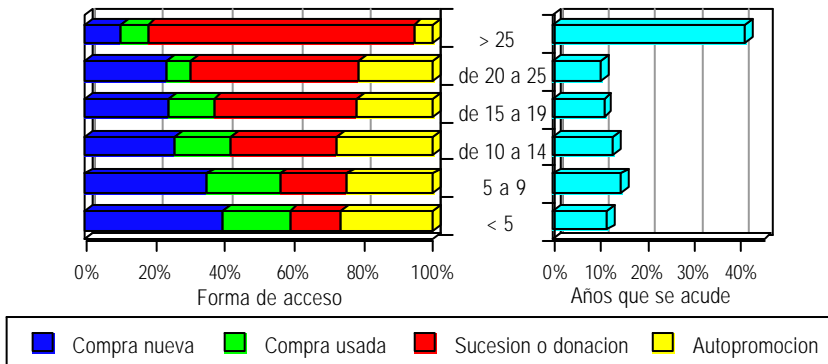


Hay que señalar, además, que un 10% de los encuestados disponen de otras viviendas secundarias que utilizan regularmente.

La compra de vivienda nueva se centra sobre todo en la vivienda colectiva, por cuanto presenta una participación del 23'9% frente a una media del 8'6%. Además la vivienda colectiva comprada nueva supone el 60'6% del total de viviendas colectivas.

Las formas de acceso al mercado de viviendas secundarias han variando con los años, de manera que si entre aquellos que acuden a ellas desde hace más de 25 años lo habitual es que la hayan recibido en donación o sucesión, la compra de viviendas nuevas y la autopromoción se han incrementando de forma sustancial entre los nuevos ocupantes, lo que significa que se está desarrollando una oferta vivienda nueva con destino a residencia secundaria.

## FORMA DE ACCESO Y AÑOS DE OCUPACIÓN Según forma de tenencia

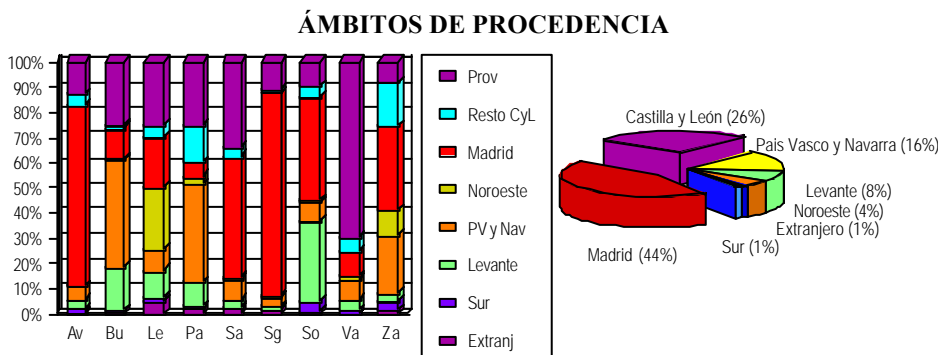


Pero además hay que destacar también la creciente aparición de un mercado de vivienda usada que se ha afianzado paulatinamente hasta prácticamente alcanzar el 20% del total de los nuevos ocupantes de segunda residencia.

En este aspecto podemos afirmar que la segunda residencia en Castilla y León empieza como un hecho relacionado con el éxodo rural, pero se ha convertido paulatinamente en un fenómeno más complejo al implicar a poblaciones urbanas residentes en grandes núcleos urbanos próximos, a la vez que, como veremos más adelante, va perdiendo su componente estacional referida únicamente al período de verano, para ampliarse al conjunto del año.

### 2.3.- Ámbitos de procedencia

Los orígenes de los ocupantes de segundas residencias son, por orden de importancia, Madrid desde donde proviene casi el 45% de sus ocupantes, Castilla y León con algo más del 25% y, entre el resto de comunidades, sobresale el País Vasco con algo más del 15%, aglutinando entre las tres el 86% del total.

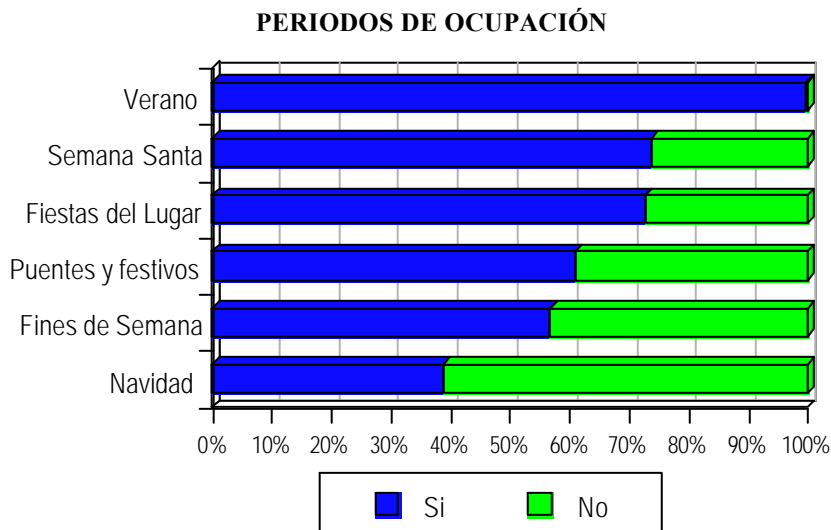


De entre los ocupantes de vivienda secundaria castellanos y leoneses, son las provincias con una mayor entidad urbana las que presentan un mayor porcentaje de residentes de la Comunidad. Así, en la provincia de Valladolid representan más del 70% del total, siendo también destacable en los casos de Salamanca, Palencia León y Burgos, donde se sitúan en torno al 30%.

### 2.4.- Periodos de ocupación

Las viviendas secundarias de Castilla y León alcanzan sus mayores niveles de ocupación en el periodo estival, durante el que se puede afirmar que el uso es masivo, con otros periodos como Semana Santa y fiestas del lugar en los que se obtienen niveles de ocupación cercanos al 75%, o bien los fines de semana y los puentes y festivos durante los que se puede acercarse al 60% para llegar a las fiestas navideñas en las que sólo un 39% dice acudir habitualmente a la segunda residencia. Así, el acceso a la segunda residencia

estaría directamente influido por la disponibilidad de tiempo y las condiciones climáticas (tiempo de luz, frío y meteoros), así como los problemas de vialidad que éstos originan en las infraestructuras de transporte sobre todo durante el invierno.



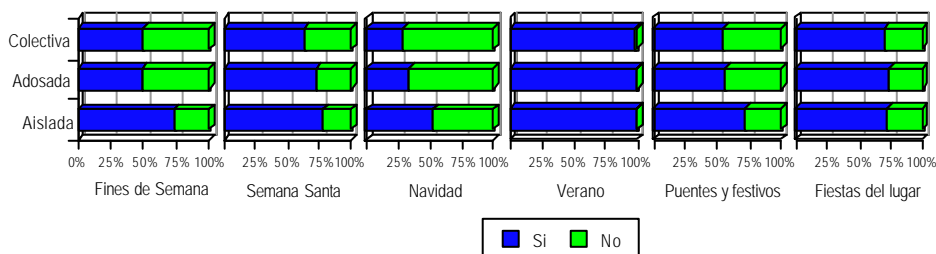
Por lo que se refiere a los períodos de ocupación hay que señalar que si bien el 56'8% de los encuestados responde que acuden a su vivienda secundaria los fines de semana, la respuesta es bien diferente según tenga una vivienda unifamiliar aislada (73'3%), unifamiliar adosada (48'6%) o colectiva (49'8%), dado que el número de fines de semana al mes es relativamente menor en el caso de los tenedores de vivienda colectiva y mayor en los de vivienda unifamiliar.

La vivienda unifamiliar aislada es utilizada con más intensidad que el resto, durante más fines de semana al mes y también en los casos de Semana Santa (5 puntos por encima de la media del 73'8%), Navidad (12 puntos por encima de la media del 38'9%) y puentes y festivos (11 puntos por encima de la media). Del mismo modo, el 90'1% está 4 o más semanas del verano, que supera en 3 puntos la media para el total de tipos de vivienda. Sin embargo, los ocupantes de la vivienda aislada acuden a su vivienda durante las fiestas del lugar en la misma proporción que el resto.

La vivienda colectiva es claramente menos utilizada que el resto de viviendas en los períodos de Semana Santa y Navidad (10 puntos por debajo de la media en ambos) y en puentes y festivos (6 puntos por debajo de la media), comportándose de forma parecida al conjunto de los encuestados en el resto de periodos.

La vivienda unifamiliar adosada responde a unos patrones muy similares a las medias del conjunto de las viviendas secundarias, aunque con suaves excepciones: en Navidad (6 puntos por debajo de la media) y puentes y festivos (5 puntos por debajo de la media).

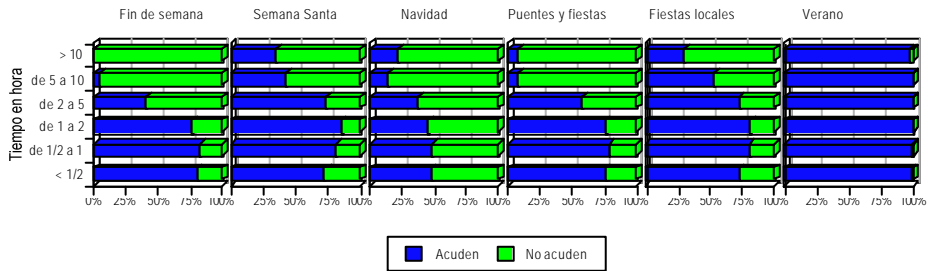
### NIVELES DE DESPLAZAMIENTO SEGÚN TIPOLOGÍA DE LA VIVIENDA



La incidencia del tiempo de desplazamiento a la segunda residencia desempeña un papel fundamental para entender su forma de disfrute, de forma que, con excepción del verano, donde por su larga duración no es factor significativo, puede hablarse de la existencia de umbrales de desplazamiento máximo para cada uno de los períodos de ocupación.

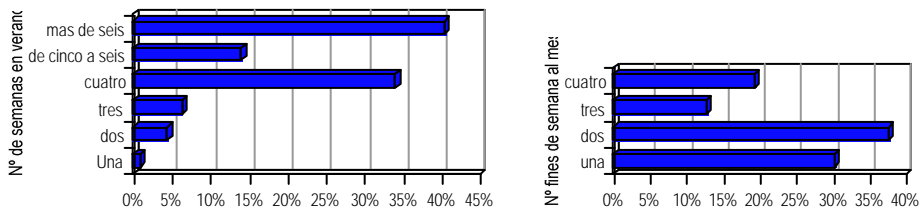
Así, en el caso de los fines de semana se puede situar dicho umbral en torno a las dos horas, de forma que a partir de ese tiempo el porcentaje de desplazamientos desciende desde un 75 a poco más del 40%. En el caso de los puentes y festivos, ese umbral se alarga hasta prácticamente las cinco horas de desplazamiento, con unos porcentajes parecidos aunque inferiores a los observados para el periodo de Semana Santa, en los que hasta casi un 75% de los ocupantes situados por debajo de ese umbral de desplazamiento se muestran dispuestos a acudir a la segunda residencia; si bien el porcentaje de los que siguen dispuestos a desplazarse desciende mucho menos en los intervalos de tiempo siguientes que en los otros períodos del año.

## DESPLAZAMIENTO POR PERIODOS Y TIEMPO ACCESO



Con respecto al tiempo de estancia durante el período veraniego, éste se prolonga para un 40% de los encuestados durante más de un mes y medio, lo que implica que aquella parte de la familia que no está incorporada al mercado de trabajo reside en ellas buena parte del verano. Y otro 48% pasan entre un mes y un mes y medio en ellas, frente a poco más de un 10% que pasan tres semanas o menos. Así pues, podemos señalar que las personas que ocupan la segunda residencia en Castilla y León responden en un amplio porcentaje al perfil de veraneantes de larga estancia.

## OCUPACIÓN EN VERANO Y FINES DE SEMANA

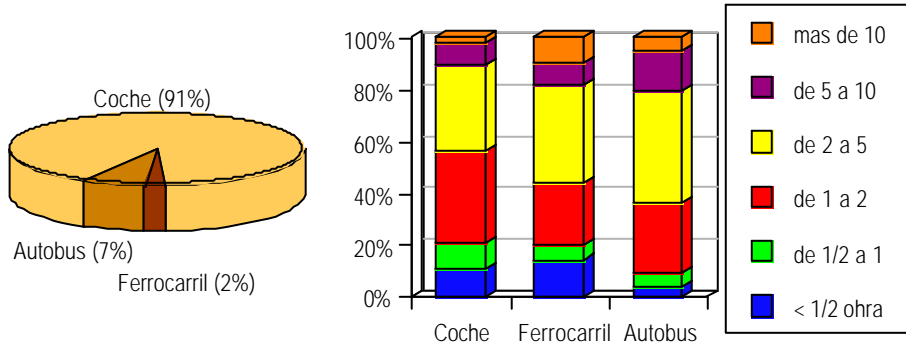


El modo de transporte utilizado para acudir a la vivienda secundaria, por las propias características de este tipo de desplazamiento, al implicar el transporte de equipajes y enseres de diversos tipos, la localización de las segundas residencias fuera de las grandes vías de comunicación, la necesidad de tener autonomía para fijar la hora y rutas de desplazamiento, así como por la componente de ocio o turismo que tiene, hacen que el automóvil privado aparezca como el principal modo de transporte (91%), muy por delante del autobús (7%) y el ferrocarril, con un casi simbólico 2%.

Este predominio del transporte privado se relaciona con el hecho de permitir unos tiempos de desplazamiento mucho más cortos, donde el porcentaje de población que invierte más tiempo se incrementa globalmente entre los ocupantes que se desplazan en

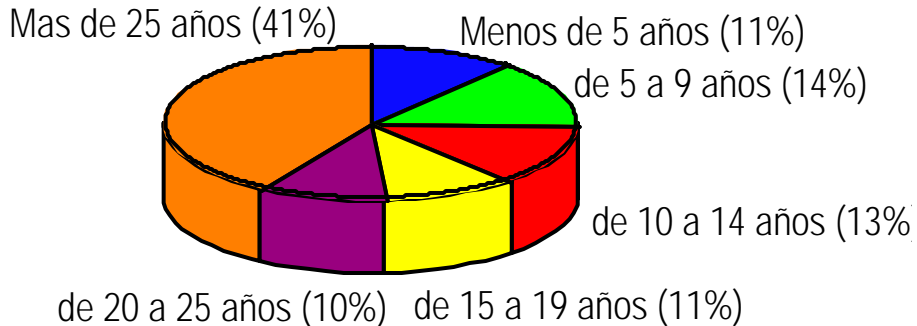
autobús o ferrocarril de forma proporcional con el tiempo de desplazamiento necesario para acudir a las segundas residencias.

### MODO DE TRANSPORTE Y TIEMPO DE ACCESO



De la lectura directa de los resultados de la encuesta se obtiene también que los ocupantes de segunda residencia mantienen una gran fidelidad a éstas, de tal forma que más del 50% de ellos acuden a sus viviendas secundarias desde hace más de 20 años, un aspecto en el que parece tener un papel determinante el importante número de éstas que se han recibido mediante donación o sucesión, con lo que significa la existencia de vínculos familiares y afectivos con esas áreas de residencias secundarias.

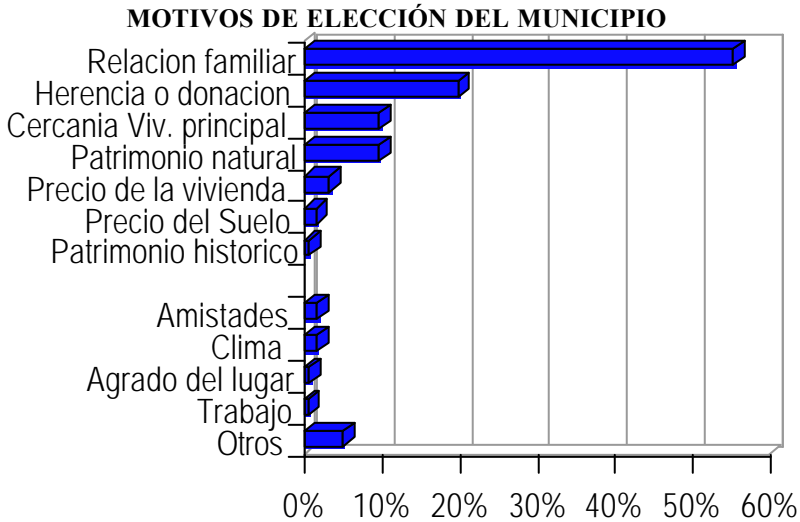
### TIEMPO DESDE EL QUE SE ACUDE



Por lo que se refiere al motivo de elección del municipio, el factor principal indicado por los encuestados es el de la relación familiar o bien el de herencia o donación, entre los que suman casi un 75% del total, lo que vuelve a situar el éxodo rural como elemento determinante en la configuración del fenómeno de la segunda residencia en

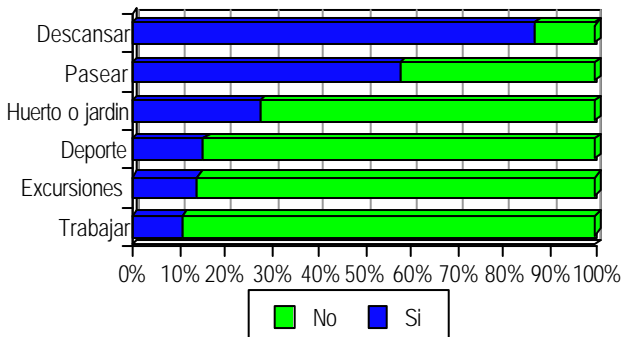


Castilla y León, que parece mantenerse más allá del cambio generacional de los propietarios de dichas viviendas.



Otros aspectos citados como motivo de la elección del municipio son los de cercanía con vivienda principal o la existencia de un entorno natural agradable, apuntadas en cada caso por un 10% de los encuestados. Llegados a este punto es interesante destacar cómo la existencia de patrimonio histórico y monumental no aparece como un elemento destacable a la hora de elegir el municipio de segunda residencia. El resto de los motivos sugeridos son poco relevantes y únicamente el precio de adquisición, la presencia de amistades o la búsqueda de un clima agradable merecen mención.

**ACTIVIDADES REALIZADAS EN LA SEGUNDA RESIDENCIA**



Las actividades realizadas por los ocupantes de las segundas residencias son fundamentalmente lúdicas. Del total de los encuestados un 90% de ellos manifiesta que acude fundamentalmente para descansar, si bien otro 57% hace referencia a otras actividades como el paseo, el cuidado del huerto o jardín (27%), o bien la práctica de deportes, excursionismo o incluso trabajar, prácticas que señalan en torno a un 10% de los encuestados.

La segunda residencia se configura pues como un espacio de descanso, que se contraponen a los entornos urbanos donde se sitúa la vivienda principal en la que se desarrolla la vida cotidiana y de trabajo de sus ocupantes. El comportamiento de los ocupantes de segunda residencia viene determinado por la búsqueda del descanso, lo que implica normalmente unos desplazamientos organizados por cuenta propia en vehículo privado y una estancia en la que desarrollan un comportamiento estático, en un entorno en el que tiene una cobertura suficiente de servicios básicos y donde realiza actividades relacionadas con el ocio y desplazamientos selectivos en el espacio próximo.

La posibilidad de convertir las viviendas secundarias en primera residencia es un aspecto que contemplan sólo un 16% de los encuestados. La importancia del proceso de conversión de viviendas secundarias en viviendas principales, que se produce fundamentalmente en áreas metropolitanas muy dinámicas, no parece que vaya a producirse en el caso de Castilla y León, donde la mayor parte de estas viviendas no se localizan en ámbitos periurbanos, que son las que tienen un mayor interés en este aspecto.

Así, un primer análisis de este fenómeno, en función del lugar en el que se sitúa la vivienda principal, permite observar cómo entre los residentes en Castilla y León, son los que se localizan en las provincias de León, Segovia y Ávila los que manifiestan una mayor intención de convertir sus viviendas secundarias en principales, con porcentajes que se sitúan por encima del 20%, frente al resto de las provincias, donde se sitúa entre el 20 y el 10%, si exceptuamos el caso de Soria, donde ninguno de los encuestados ha contemplado ese hecho.

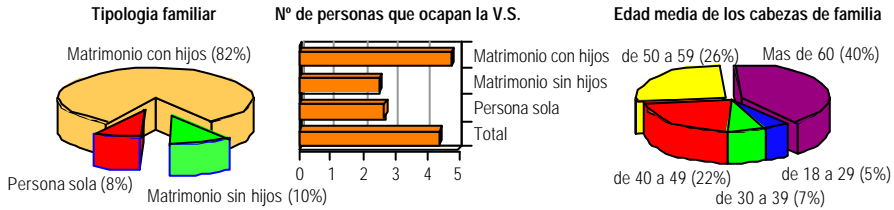
Entre los residentes fuera de Castilla y León, son los situados en las comunidades del sur y en el extranjero (precisamente los que residen en áreas más alejadas), así como Madrid (la mayor área metropolitana del entorno de la Comunidad), los que manifiestan un mayor deseo de convertir su vivienda secundaria en principal con porcentajes que se sitúan en un 20%, frente a los residentes en otros ámbitos del territorio español donde se sitúan en torno al 10%.

## 2.5.- Características de los ocupantes

La caracterización de los ocupantes de la segunda residencia en Castilla y León responde al de una familia compuesta por un matrimonio o pareja con hijos, lo que da

lugar a una ocupación media entre 4 y 5 personas por vivienda y con una edad media de los cabezas de familia que se sitúa mayoritariamente por encima de los 50 años.

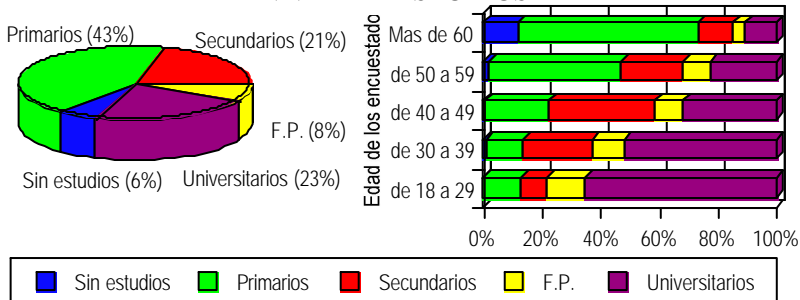
### TIPOLOGÍA FAMILIAR



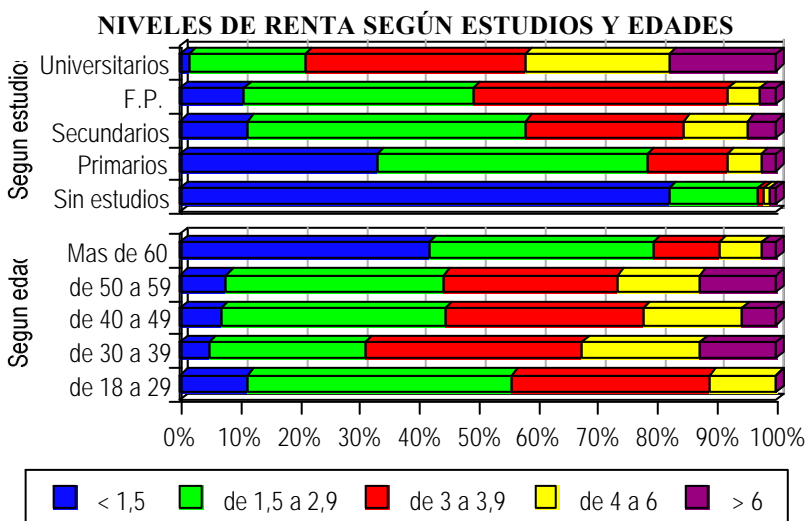
Estas viviendas permiten, especialmente en el periodo veraniego, la convivencia de la familia extensa —abuelos, hijos y nietos— lo que las convierte en espacios de relación intergeneracional; lo cual es más difícil en el reducido espacio con que cuentan en las viviendas principales donde residen habitualmente y donde están condicionados por unas jornadas laborales muy cargadas, escasez de espacio en las viviendas y las distancias que los separan. Es en este aspecto donde hay que buscar la importancia que se concede a los aspectos afectivos y familiares a la hora de determinar la localización de las áreas de segunda residencia.

Se trata además de una colectividad en la que el nivel de estudios declarados por los cabezas de familia presenta la peculiaridad de contar con un porcentaje de personas con estudios superiores significativamente por encima de lo que cabría esperar. Hay que tener en cuenta que en el Censo de 1991, la media nacional correspondiente a la población con estudios universitarios es del 8'6%, mientras en el caso de los ocupantes de segunda residencia se obtiene una media del 23%, porcentaje que en el caso de los menores de 40 años, se sitúa por encima del 50% de los encuestados.

### NIVEL DE ESTUDIOS



Cuando se analiza la relación existente entre nivel de estudios y periodo de construcción se aprecia con claridad que las viviendas anteriores a 1960 y a 1970 están en manos de personas que cuentan mayoritariamente con estudios primarios o sin estudios, mientras que en el polo opuesto los tenedores de las viviendas de los 80 y los 90 cuentan mayoritariamente con estudios secundarios o superiores.

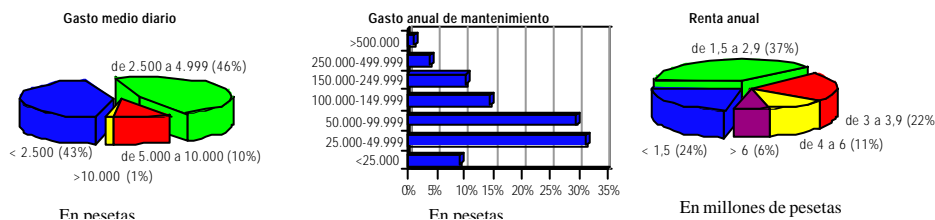


El nivel de estudios de los ocupantes de las segundas residencias, como era de esperar, se correlaciona claramente con la edad de los encuestados, de la misma manera que sucede con los datos relativos a sus niveles de renta. Así, la distribución de las rentas presenta sus mayores niveles de ingresos entre los encuestados con edades intermedias, entre los 30 y 60 años, y mayores niveles de estudios –personas que se han afianzado en el mercado de trabajo–, mientras que los niveles más bajos se concentran entre la población con menores estudios y mayor edad.

Los niveles de renta anuales de los ocupantes de segunda residencia se sitúan en torno a los 2'5 millones anuales. Uno de cada cuatro encuestados cuenta con rentas inferiores a 1'5 millones y otro 37% obtienen rentas entre los 1'5 y 2'9 millones; por encima de los 3 millones encontramos el restante 39%.

Estos niveles de renta permiten que se produzcan unos gastos medios diarios que se situarían para un 46% de los encuestados entre las 2.500 y 4.999 Ptas./día, frente a otro 43% que se situaría por debajo de ese intervalo y un 11% por encima.

## NIVELES DE GASTO Y RENTA



Las segundas residencias generan además toda una serie de gastos anuales de mantenimiento que globalmente se sitúan en una media de 84.000 Ptas. por vivienda, de forma que tal como puede apreciarse en el gráfico que se acompaña, se obtiene una franja mayoritaria de casi el 60% de los encuestados que se sitúa entre las 25.000 y 99.999 Ptas. anuales, con las que se haría frente a los costes de mantenimiento, impuestos y, en su caso, alquiler. Unos gastos que sólo para un 8% serían menores a las 25.000 Ptas. anuales por vivienda, mientras que para el 25% restante superan las 100.000 Ptas.

A través de la encuesta se detecta también que el gasto medio diario familiar es mayor en el caso de la vivienda unifamiliar aislada que en el caso de la vivienda unifamiliar adosada; de forma que si entre los residentes en viviendas unifamiliares aisladas el porcentaje de los que tienen un gasto diario superior a 5.000 representan el 92'5%, en el caso de las unifamiliares adosadas en núcleo urbano, es de un 81'7%.

Si atendemos a la distribución relativa por tipos de vivienda y entorno urbanístico, los mayores niveles de renta se obtienen en las viviendas aisladas situadas en urbanizaciones, siendo los menores niveles los que corresponden a viviendas unifamiliares adosadas situadas en núcleos urbanos, mientras que las viviendas colectivas presentan residentes con unos niveles de renta intermedios.

### 2.6.- Estimación del gasto en segundas residencias

El cálculo del gasto de segundas residencias se ha efectuado partiendo del número de segundas residencias existentes en cada provincia. Estos datos se han obtenido a partir del Censo de Población y Viviendas de 1991 elaborado por el Instituto Nacional de Estadística con los que se ha realizado una proyección a fecha de 1999 con datos suministrados por la Dirección General de Viviendas de la Consejería de Fomento.

## GASTO TURÍSTICO

	Nº de residencias secundarias	Personas por VS	Nº total de personas en VS	Gasto medio diario familiar	Gasto medio diario por persona	Estancia Media	Gasto turístico
ÁVILA	53.244	5,03	267.816	3.615	719	84	16.261.760.881
BURGOS	52.134	3,76	196.024	2.796	744	70	10.194.554.341
LEÓN	39.161	4,77	186.798	4.342	910	78	13.342.842.400
PALENCIA	19.033	5,10	97.066	4.707	923	76	6.824.531.668
SALAMANCA	37.644	4,98	187.467	2.661	534	70	7.022.593.305
SEGOVIA	29.527	3,92	115.745	4.926	1.257	98	14.241.239.428
SORIA	19.158	4,46	85.446	3.178	712	63	3.838.555.061
VALLADOLID	26.849	4,24	113.838	4.097	966	88	9.668.525.340
ZAMORA	26.152	4,27	111.668	4.268	1.000	68	7.580.023.429
<b>CASTILLA Y LEÓN</b>	<b>302.900</b>	<b>4,50</b>	<b>1.361.866</b>	<b>3.666</b>	<b>815</b>	<b>80</b>	<b>88.974.625.853</b>

La ocupación media de las viviendas secundarias para el conjunto de la Comunidad se sitúa entre 4 y 5 personas por vivienda, donde los mayores índices se han obtenido en las provincias de Ávila, Palencia y Salamanca, mientras que los menores se han dado en Segovia y Burgos.

La estancia media se eleva a 80 días anuales, con una fluctuación entre los 68 días de Zamora y los 98 de Segovia, originando un gasto medio diario de 815 pesetas por persona, correspondiendo el máximo a Segovia y el mínimo a Salamanca.

Con todo ello, el gasto turístico total se sitúa en 88.975 millones de pesetas siendo las provincias con mayor aportación Ávila y Segovia, donde los porcentajes son superiores al 15% del total.

## GASTO DE MANTENIMIENTO

	Gasto mantenimiento por vivienda	Gasto mantenimiento
ÁVILA	67.931	3.616.887.521
BURGOS	68.378	3.564.817.914
LEÓN	93.852	3.675.329.311
PALENCIA	100.182	1.906.714.935
SALAMANCA	76.840	2.892.555.599
SEGOVIA	103.962	3.069.652.306
SORIA	73.191	1.402.208.019
VALLADOLID	105.991	2.845.712.312
ZAMORA	96.732	2.529.705.467
<b>CASTILLA Y LEÓN</b>	<b>84.198</b>	<b>25.503.583.383</b>

Hay que señalar también la existencia de otro elemento de gasto relativo al mantenimiento de las viviendas que, sobre la base de los resultados obtenidos en la encuesta, reflejan un gasto medio por vivienda de 84.198 pesetas anuales, con unas variaciones que se sitúan entre las 106.000 pesetas de Valladolid y las 68.000 de Ávila.

#### **GASTO TOTAL**

<hr/>	
	<b>Gasto total</b>
<b>ÁVILA</b>	19.878.648.401
<b>BURGOS</b>	13.759.372.255
<b>LEÓN</b>	17.018.171.711
<b>PALENCIA</b>	8.731.246.603
<b>SALAMANCA</b>	9.915.148.904
<b>SEGOVIA</b>	17.310.891.734
<b>SORIA</b>	5.240.763.079
<b>VALLADOLID</b>	12.514.237.653
<b>ZAMORA</b>	10.109.728.896
<b>CASTILLA Y LEÓN</b>	<b>114.478.209.237</b>

Con todo ello, el gasto total generado por las segundas residencias se sitúa en los 114.478 millones de pesetas, destacando las provincias de Ávila, Segovia y León, que aglutinan en su conjunto casi el 50% de dicho gasto.