

## LA RESIDENCIA SECUNDARIA EN ÁMBITOS METROPOLITANOS: LA COMUNIDAD DE MADRID

Manuel Valenzuela Rubio\*

**Resumen.** El artículo aborda los cambios recientes en una de las modalidades de Residencia Secundaria, la que surge al calor de la demanda de las grandes metrópolis y está referido en concreto al caso de Madrid; desde hace más de un siglo estas viviendas han ido configurando unos peculiares espacios de ocio usados por las clases medias en verano, fines de semana y pequeñas vacaciones. Se trata de una modalidad de turismo residencial de corto radio que ha dejado su huella en el paisaje, el urbanismo, la sociedad y el empleo en un entorno de varias decenas de kilómetros alrededor de Madrid. Gracias a la publicación de los datos de Censo de Vivienda de 2001 se han podido detectar importantes cambios en el parque madrileño de R.S. a partir de una análisis territorial del fenómeno residencial-secundario y de sus relaciones con diversos parámetros sociales, espaciales o urbanísticos. El resultado de la investigación apunta hacia la evolución decidida y clara de la R.S. hacia su conversión en vivienda principal; se trata de un proceso que ya se halla consolidado en las zonas más cercanas a Madrid pero que se avanza inexorablemente en amplias áreas de la región en el actual contexto de intensas subidas de precio de la propiedad inmobiliaria. En íntima relación con esta evolución hacia la generalización de la vivienda permanente en toda la Comunidad, se están produciendo otras muchas transformaciones en las actividades económicas y en el empleo a nivel local.

**Palabras clave:** Residencia secundaria.- Turismo residencial.- Geografía del Ocio.- franja urbano-rural.- Comunidad Autónoma de Madrid.

**Abstract.** The contribution approaches the current changes occurred in the specific kind of secondary homes linked originally to the metropolitan demand; the case analyzed is Madrid Autonomous Regions, where the secondary home phenomenon comes from the early Twentieth Century. Many changes were caused by the low density secondary homes settlements all along the regional territory on the landscape, the urban layout, the local society and the employment; these week-end and seasonable flows to and from the secondary homes is considered the kind of residential tourism linked to the proximity of the big city and an element of the rural-urban fringe transformation as well. Many changes have taken place from the nineties in the Madrid Metropolitan Region housing market affecting the traditional weight of second homes in many municipalities of the outer suburban ring. The 2001 Housing Census has supplied the statistical base to pointing out the evolution lines now occurring in the Madrid secondary homes; the complexity of the situation is the first conclusion of the detailed analysis. Some secondary homes specialized areas stay being very defined in the borders with the neighbour provinces. By the contrary, the conclusion to be highlighted is how may rural urban fringe municipalities formerly devoted to second homes are becoming permanent residence communities fully incorporated to the metropolitan dynamics.

**Key-words:** Secondary homes.- Residential tourism.- Leisure Geography.- Rural-urban fringe.- Madrid Autonomous Region.

### I. INTRODUCCIÓN. NUEVAS DIMENSIONES PARA UN ANÁLISIS

En nuestras sucesivas aproximaciones a la residencia secundaria ya apuntábamos tendencias cada vez más numerosas y pujantes tanto desde el punto de vista de los grupos sociales que a ellas accedían como desde la perspectiva de las formas de usarlas así como de su frecuentación, a partir de

su inicial condición de residencia de veraneo para los grupos mesocráticos urbanos de principios del siglo XX. También hacíamos referencia a las numerosas formas de transición entre la vivienda principal y la secundaria, que ya eran visibles en las áreas periurbanas de las grandes ciudades (Valenzuela, 1977), y que cada vez aparecen de forma más nítida en las áreas turísticas litorales e insulares españolas. Precisamente, es en éstas últimas donde su condición

\* Catedrático de Geografía Humana, Departamento de Geografía, Universidad Autónoma de Madrid. E-mail: [manuel.valenzuela@uam.es](mailto:manuel.valenzuela@uam.es)

(ocasional y por ende de difícil medición) de oferta extrahotelera ha puesto a las residencias secundarias en el punto de mira, aunque por distintos motivos, de hoteleros y promotores inmobiliarios (Valenzuela, 1988, pág. 73). Que ha prevalecido, en todo caso, el punto de vista de éstos últimos vienen a corroborarlo los valores que se manejan de construcción y venta de viviendas en las regiones turísticas especializadas, fundamentalmente del área mediterránea; está por demostrar si tal alegría constructora tiene que ver principalmente con decisiones de inversión «en ladrillo» o responde a la reactivación del fenómeno residencial-secundario, abriendo un nuevo capítulo de las prácticas turísticas y recreativas. Ahora bien, si en algún submercado residencial la ya famosa «burbuja» puede causar mayores estragos es sin duda el de la segunda vivienda (1).

En todo caso, nuestro interés por la Vivienda Secundaria o Residencia Secundaria (V.S. o R.S. en el futuro) se dirige en esta ocasión hacia un tipo especial, el periurbano, particularmente complejo en los organismos metropolitanos muy dinámicos en tanto que forma parte de los procesos que conforman la denominada franja o corona rururbana o, en un sentido todavía más amplio, de las transformaciones asociadas a la urbanización del campo (2). En el entorno urbano siempre hubo una tipología de construcciones (quintas, villas, casas de campo o palacios rurales, diferenciados según sus dimensiones y monumentalidad) dedicadas al descanso o la diversión de los grupos sociales con capacidad económica para acceder a ellas; en un tiempo sólo fueron los reyes y nobles, después la alta bur-

guesía y más recientemente las clases medias. Lo que marca su personalidad actual es la gran expansión espacial que el fenómeno residencial-secundario ha alcanzado durante las últimas décadas del siglo XX y la universalización del mismo entre los grupos sociales. Esta modalidad de R.S. que es la más estudiada internacionalmente seguimos considerándola como hace tres lustros como «un fenómeno de irradiación urbana sobre ámbitos espaciales cada vez más distantes de los núcleos urbanos expansivos» (Valenzuela, 1986, pág. 73). Hoy día añadiríamos que el acceso a la propiedad de una R.S. ha dejado de ser un rasgo diferenciador de clase social, perdiendo el carácter elitista que en otros tiempos tuvo.

En el análisis de la R.S. en este comienzo del tercer milenio cabe advertir, quizá como el rasgo más elocuente, su condición de lugar de cruce entre la dimensión inmobiliaria y la turístico-recreativa. En su papel de soporte residencial para ocupar el tiempo vacacional y de ocio, las tradicionales prácticas sociales han dado un vuelco por el efecto combinado del ensanchamiento del tiempo libre a lo largo del año y por la enorme movilidad hecha posible no sólo por la mejora de los transportes sino también por la flexibilización de los controles fronterizos; en este sentido el derrumbe de las fronteras por obra del acuerdo de Schengen entre ciertos países de la Unión Europea y sus sucesivas ampliaciones hasta la inmediata a 25 miembros están llamadas a crear, al igual que en otros ámbitos, un «espacio único» residencial y de ocio para 450 millones de europeos. En cuando a la perspectiva inmobiliaria de la R.S., si en otros tiempo

funcionó como un submercado relativamente diferenciado respecto al urbano tanto en el litoral como en las áreas de influencia de las grandes ciudades, a partir del segundo «boom» inmobiliario iniciado a finales de los 90, ha entrado a formar parte de las estrategias inversoras tanto de las empresas como de las familias a la hora de colocar sus excedentes financieros; así, la R.S. como el resto de la propiedad inmobiliaria se ha convertido en un valor «refugio» frente a las escasas perspectivas de revalorización existentes desde el año 2000 en los productos financieros clásicos (bolsa, depósitos, fondos, etc.). El entusiasmo inversor «en ladrillo» está, pues, en la base de la extraordinaria expansión de la segunda vivienda tanto en los ámbitos urbanos como rurales y litorales, siendo muy difícil, si no es recurriendo a técnicas de investigación directas (entrevistas, encuestas, etc.), dilucidar qué objetivos prevalecen en las decisiones de inversión inmobiliaria turístico-residencial: la obtención de plusvalías o la búsqueda de satisfacción en el tiempo de ocio.

Muchas otras dimensiones se siguen entrecruzando en el análisis de la R.S. más allá de su condición de producto inmobiliario y de espacio de ocio. A la tradicional incidencia sobre los mercados laborales locales y a su muy lucrativo efecto en la revalorización de los activos patrimoniales de la población autóctona en las localidades destinatarias hay que unir el saneamiento de las haciendas municipales a través de las tasas e impuestos tanto directos, vinculados a las propias edificaciones (licencias de obras, IBI, etc.), como indirectos a través del comercio o los servicios de los que ha-

cen uso sus propietarios en sus estancias periódicas. La construcción y el comercio son, sin duda, los dos sectores más beneficiados por las segundas residencias, pero también la hostelería, la banca e incluso el propio sector agrario, siempre y cuando sobreviva a la presión inmobiliaria sobre sus instalaciones, sus prados o sus campos de cultivo. Tanto es así que se ha hablado de una «economía de fin de semana» para calificar a los beneficiosos efectos sobre la economía local de la presencia en ella de una población flotante, en ocasiones superior a la residente habitual; claro está, el reverso de la medalla se muestra en toda su crudeza en los meses de temporada baja, cuando la ausencia de los turistas, veraneantes o propietarios de R.S. y sus familias convierten en «fantasmas» a no pocos pueblos de costa o interior.

A reflexiones igualmente contrapuestas nos lleva la consideración de las infraestructuras y servicios sociales necesarias para el buen funcionamiento de cualquier asentamiento de población permanente y que la implantación de R.S., sobre todo si es numerosa, obliga a redimensionar a costa de los fondos públicos; que tal mejora repercute en la calidad de vida de los residentes es indudable, pero no lo es menos que no siempre la población visitante ha contribuido a su creación y mantenimiento en la proporción adecuada, dada la escasa conciencia fiscal aún existente en España y la relativa facilidad para hurtar al fisco las plusvalías inmobiliarias. Está perfectamente demostrada una mejora en las condiciones de vida de no pocas poblaciones rurales gracias a la presencia en los pueblos de población flotante en vacaciones y fines de semana; lo prueban elocuentemente

mente las regiones agrarias del interior, aquejadas de una profunda decadencia económica y demográfica, en donde el propio caserío ha sido recuperado de la ruina o salvado de la destrucción gracias a las obras de acondicionamiento y rehabilitación realizadas por antiguos emigrantes de la localidad que retornan en vacaciones a sus lugares de origen y que, en bastantes ocasiones, dedicarán sus casas restauradas o de nueva construcción a acogerlos en el momento de su jubilación. Son otras tantas pruebas de los procesos que están cambiando la imagen tradicional de la segunda vivienda como refugio de la población urbana frente a las tensiones de la ciudad o para dar satisfacción a unas apetencias un tanto manipuladas por disfrutar de un medio ambiente bien conservado, hábilmente calificada como «ideología clorofila» (Gaviria, 1969) (3).

## **II. LA COMUNIDAD DE MADRID, PARADIGMA DE LOS CAMBIOS RECIENTES OPERADOS EN LA RESIDENCIA SECUNDARIA**

Comenzando por el final del proceso de expansión residencial en Madrid, la enorme escalada de los precios de la vivienda (79% de media desde 1997) ha desencadenado un intenso efecto de contagio a lo largo y ancho de la región, dando como resultado el que prácticamente toda la vivienda nueva que se construye en un radio de 40 km en torno a Madrid se destine a primera vivienda, siempre y cuando existan unos mínimos servicios públicos y de transporte; es más, mucha vivienda antigua construida para R.S., cuando sale a la venta, es adquirida

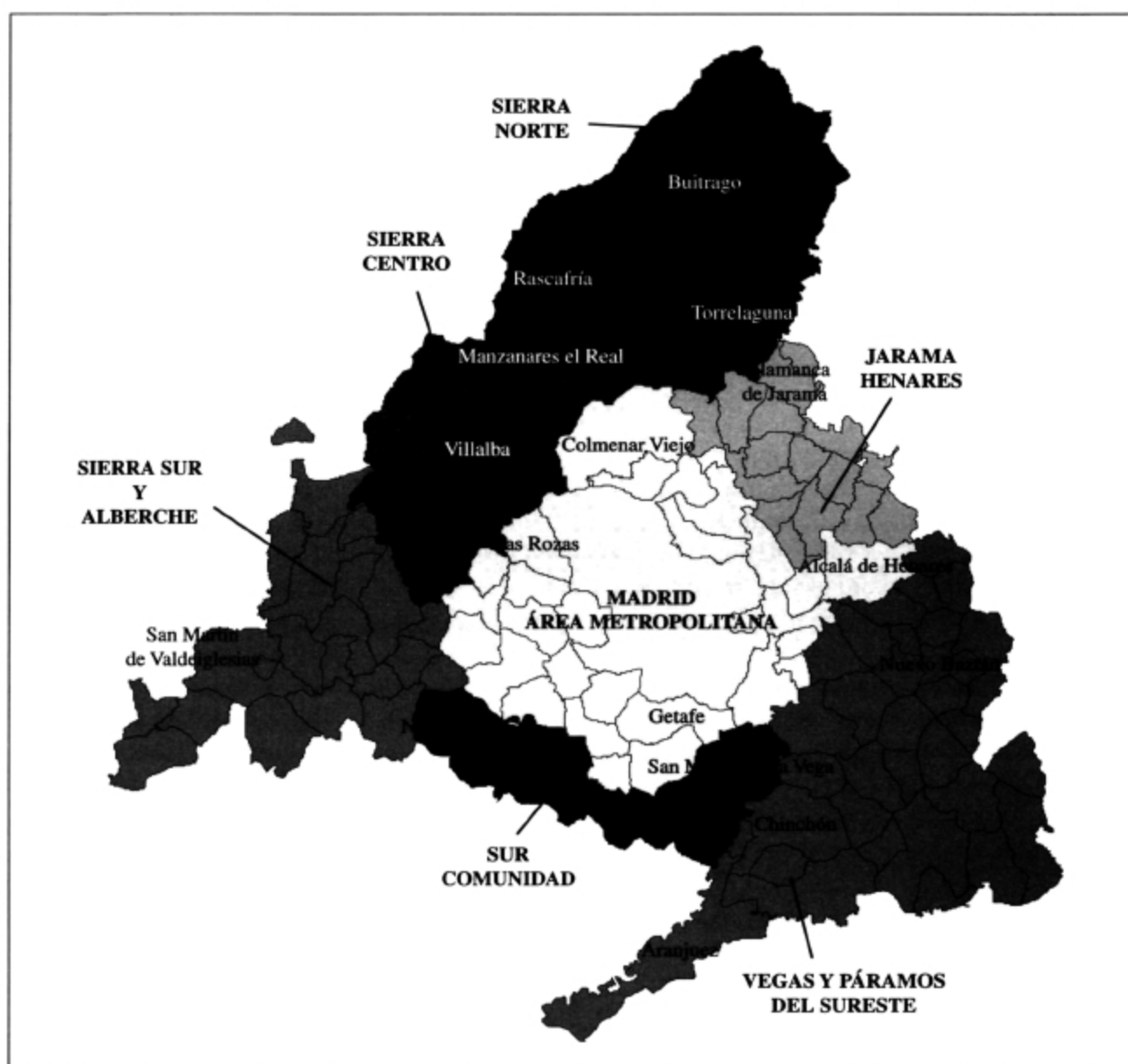
para vivienda permanente; es menos frecuente, por el contrario, que la segunda vivienda se convierta en principal en el ámbito de la propia familia si no es en el momento de la jubilación de sus titulares o en situaciones excepcionales de necesidad de alojamiento de alguno de sus miembros.

Por tanto, las perspectivas de la R.S. en Madrid tal como hasta los 90 se la consideraba parecen problemáticas, hasta tal punto que, en nuestra opinión, en el plazo de un par de décadas será tan sumamente inasequible una vivienda en el municipio de Madrid que casi inevitablemente saldrán al mercado de vivienda permanente las segundas viviendas aún existentes en el ámbito regional. Lo cual no quiere decir que los madrileños renuncien a disponer de una vivienda para sus vacaciones y tiempo de ocio, sino que la satisfacción de tal apetencia se va a producir cada vez más fuera del ámbito de la Comunidad de Madrid; de ello da buena prueba el dato aportado por el Censo de Vivienda de 2001, según el cual de los 373.392 hogares madrileños con segunda vivienda, un 77,3% (288.530) la poseen fuera del territorio regional.

Hasta llegar a este punto muchas son las etapas transcurridas y los quiebros producidos tanto en las tipologías residenciales utilizadas como en el perfil social del usuario así como en los modos y tiempos de utilización; también ha cambiado profundamente el impacto urbanístico y territorial de los asentamientos específicamente creados para acoger el parque de segundas viviendas. Grandes han sido los cambios experimentados por la R.S. en la Comunidad de Madrid a lo largo del siglo XX desde las



**Figura 1**  
**División Comarcal de la Comunidad de Madrid**



Fuente: Elaboración propia a partir de la Base Cartográfica Digital del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

antiguas «colonias» de veraneo adosadas a los pueblos o a las estaciones de ferrocarril de la Línea del Norte, pasando por las

grandes «urbanizaciones» aisladas respecto a los asentamientos tradicionales y con pretensiones de autosuficiencia, que por

centenares aparecen durante la década de los 60 y 70 al calor del desarrollismo y de una legislación urbanística muy permisiva, hasta las urbanizaciones ilegales de los 80 surgidas de la crisis económica y de la difusión social de la mentalidad suburbanita; ya en los 90 un mayor rigor urbanístico y los grandes «paquetes» de suelo calificado dieron lugar a un proceso de colmatación de las urbanizaciones existentes y de densificación de los núcleos tradicionales mediante construcción en altura que alteran fuertemente la imagen de los núcleos tradicionales (Valenzuela, 1992, pp. 298-301).

En la situación actual de la R.S. en la Comunidad de Madrid sobreviven, pues, varias herencias acumuladas a lo largo de más de 100 años; en efecto, durante todo este tiempo no sólo se ha incrementado incesantemente esta modalidad residencial sino que se han modificado los patrones formales y, sobre todo, han cambiado los grupos sociales involucrados e incluso se han alterado las prácticas de ocio desarrolladas en ella. También ha cambiado su difusión territorial y, en consecuencia, la capacidad de alterar a través suyo el funcionamiento del medio rural madrileño, que ha tenido en la segunda vivienda uno de los más activos agentes de la penetración urbana en el territorio (Estébanez, 1981). Combinando los parámetros enunciados se puede establecer una periodización esquemática en la implantación en el territorio madrileño de un hábitat turístico-residencial diferenciado del específico de otras situaciones:

a. Una etapa minoritaria de extracción burguesa, centrada básicamente en la zona central de la Sierra y nucleada en torno a los

asentamientos serranos accesible por tren; más que de R.S. cabría hablar de «casa de verano» donde las familias de clase media, que no podían permitirse veranear en San Sebastián o Santander, combatían los prolongados rigores del verano meseteño. El censo era reducido y su huella urbanística se limitaba al entorno de los pueblos. Su duración se extiende hasta los años 50 inclusive.

b. No tan minoritaria y mucho más numerosa en términos absolutos fue la etapa del «chalet», donde, además de un veraneo menos prolongado se pasaban los fines de semana y otros períodos cortos vacacionales; fue la etapa dorada de las urbanizaciones de baja densidad surgidas al calor de unas normas urbanísticas muy permisivas, que a lo largo de los 60 y 70 motearon el interior y los bordes de todo el Sistema Central madrileño desde los límites con Ávila y Toledo hasta los confines con Guadalajara, ya en pleno valle del Jarama. Decenas de miles de hectáreas de suelo rústico (buena parte de él dehesas arboladas) se convertirán durante esta etapa en promociones de viviendas unifamiliares aisladas en parcela propia, donde la pequeña burguesía y las clases medias profesionales urbanas satisfacían sus apetencias por una forma profundamente manipulada de consumo de naturaleza. Así se llega a los grandes incrementos de R.S. en la entonces provincia de Madrid, que pasa de 12.489 viviendas en 1960 a 50.757 de 1970 (un incremento del 376,3%), un 50,1% de las cuales se encontraban fuera del Área Metropolitana de Madrid (Valenzuela, 1975 pp. 139-140). Aún así, la etapa de máximo crecimiento de la R.S. en la entonces provincia de Madrid se produce en los años 70, durante los cuales,

según datos de COPLACO para 1981 se construye el 64% del parque de R.S. de la provincia (COPLACO, 1981). No es de extrañar que por parte de algunos autores se asimilara erróneamente el fenómeno residencial secundario madrileño al «urban sprawl» (estallido urbano), que tiene un ca-

rácter de vivienda permanente y que, en consecuencia, fuera considerado como la versión castiza del suburbio anglosajón (Arregui y Miró, 1969, pp. 19-26) (4).

c. Llegado el tiempo de la crisis del modelo metropolitano, a partir de mediados de

**Figura 2**



**Figura 3**



Las grandes operaciones de suelo para Vivienda Secundaria han dejado su huella en toda la Comunidad de Madrid desde la zona de la Sierra (Fig. 2, Alpedrete) hasta los secanos del SE (Fig. 3, Colmenar de Oreja). Fotos Equipo Hábitat.

los 70, entra en escena una nueva versión de R.S., más cerca del ocio productivo que de la segunda vivienda tradicional y que se halla en los límites o claramente en franca ilegalidad (Ezquiaga, 1983). Se separa de las etapas anteriores en casi todas las dimensiones: la urbanística (falta de casi todos los elementos que caracterizan al espacio urbanizado), la social (grupos sociales de bajos niveles de renta) o la tipológica (construcciones de baja calidad e incluso en ocasiones puras infraviviendas). Merece la pena destacar también las pautas de localización de los nuevos asentamientos de R.S. surgidos al calor de la ilegalidad: los ámbitos preferidos son los secanos del Sur y Este de la provincia, justamente los de menor valor ambiental y paisajístico. Se configura así un hábitat turístico-residencial segregado respecto al tradicional de la sierra y ocupado por una clase social media baja, lo que ha permitido vislumbrar también en este tipo de hábitat lo que, aplicado a las áreas residenciales urbanas se ha denominado como «segregación socio-espacial» (Del Canto, 1987, pp. 396-397). De la entidad del fenómeno dan buena prueba el número de parcelaciones computadas (137 urbanizaciones en 62 municipios ocupando unas 10.000 Ha.) y de las parcelas promovidas entre 1975 y 1984: 21.000 parcelas de las que 5.000 estaban ocupadas por viviendas en 1984 (Consejería del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, 1984). No es de extrañar que de los datos anteriores se deduzca que alrededor de un 20% del suelo para residencia secundaria en la primera mitad de los 80 procedía de las parcelaciones ilegales (5).

d. Con la recuperación económica de los 90 una nueva etapa se abre paso marcada

por la colmatación de las urbanizaciones aisladas heredadas de etapas anteriores, cualquiera que haya sido su origen, legal o ilegal; en este último caso previo cumplimiento de las condiciones estipuladas por la Ley de Urbanizaciones Ilegales de 1985 se han comenzado, aunque lentamente, a subsanar sus carencias originales en materia de viales, redes o espacios verdes. En las legales es de constatar que la nueva tipología imperante es el chalet unifamiliar adosado y en ciertos casos el bloque multifamiliar; macización multifamiliar en sus intersticios y pequeñas promociones de unifamiliares en los bordes del continuo construido son las modalidades tipológicas propias de los núcleos rurales; se las puede observar por todo el ámbito regional con matices más o menos acusados, según la distancia a Madrid, la calidad ambiental y paisajística o riqueza patrimonial.

En el horizonte se comienza a perfilar una nueva etapa, la de la transición de la R.S. a la vivienda principal con formas de convivencia más o menos prolongadas entre ambas, sobre todo en aquellos municipios de más acusada especialización en R.S., fundamentalmente los de la Sierra Norte, más lejana e inaccesible; por el contrario, en todo el cuadrante NW de la Comunidad, asiento preferente y preferido de la R.S. tradicional, se abre paso el auténtico suburbio residencial, que no lo era en los 70, pero que ya lo avizorábamos como un resultado casi inevitable de la evolución de la R.S. en entornos metropolitanos expansivos en 1977 (6). Sin duda, la R.S. ha protagonizado en la aglomeración madrileña el primer episodio hacia el modelo urbano de la «ciudad difusa», ampliamente documentado en otros ámbitos geográficos europeos y americanos.

Ocurre, sin embargo, que la desconcentración que la provoca en el caso de Madrid ya no sólo es residencial (principal y secundaria) por lo que ya no cabe achacar sólo a la vivienda el protagonismo en la construcción de un «Madrid difuso»; de hecho, los procesos de desconcentración económica (indus-

trial y terciaria) están propiciando avances significativos hacia la revisión del modelo monocéntrico imperante en Madrid hasta ahora y, en consecuencia, hacia la conversión de Madrid en una estructura urbano-territorial que se va pareciendo a una región urbana.

**Figura 4**



**Figura 5**



Las tipologías de residenciales más expansivas para la Vivienda Secundaria son el «chalet» adosado (Fig. 4 Navalafuente) y el bloque de apartamentos (Fig. 5 Guadalix de la Sierra). Fotos Equipo Hábitat.



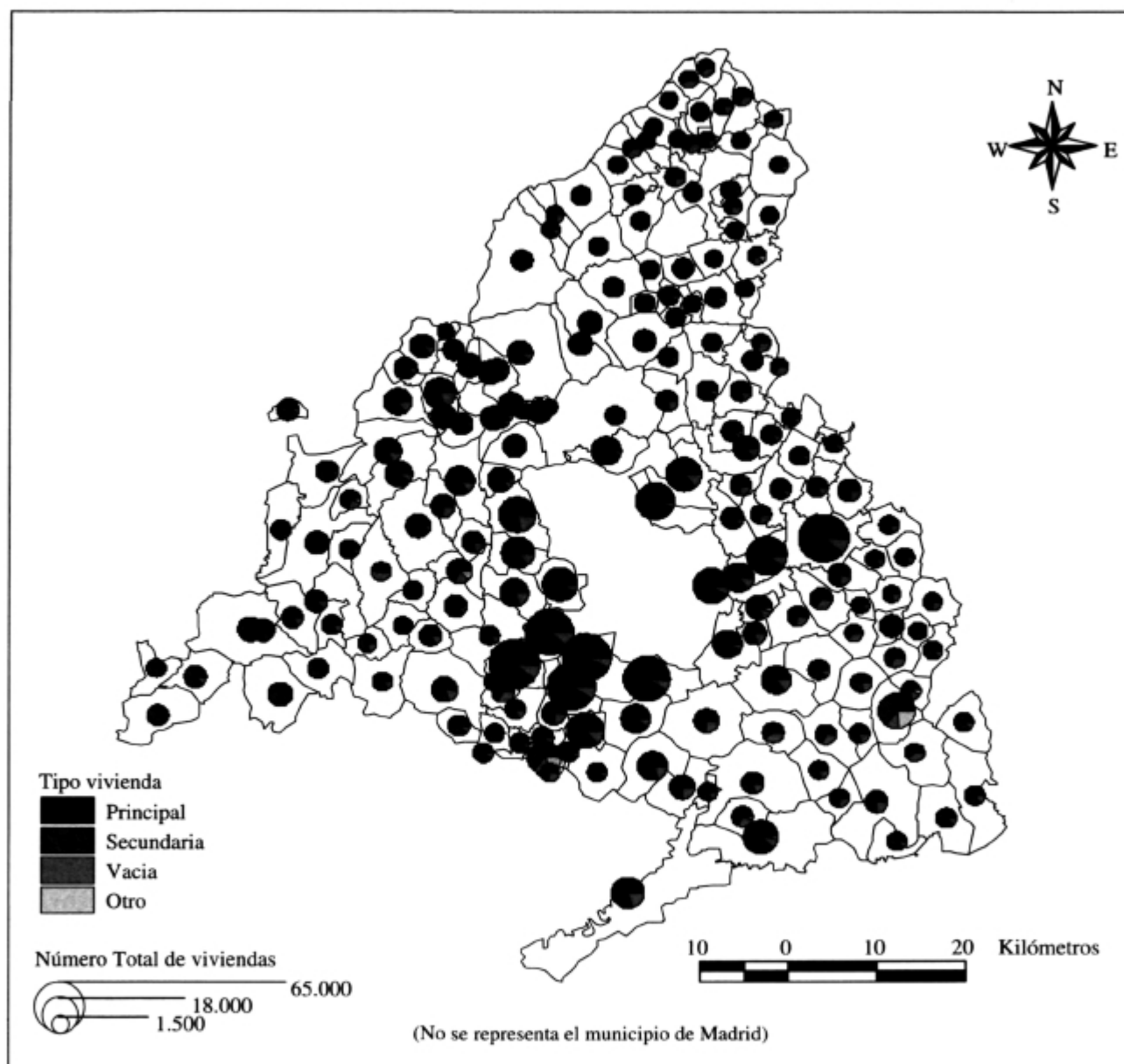
### III. UNA PANORÁMICA GENERAL DE LA R.S. EN LA COMUNIDAD DE MADRID AL FILO DEL SIGLO XXI

La publicación de los datos del **Censo de Población y Vivienda** de 2001 nos brinda una excelente oportunidad para una puesta al día del fenómeno residencial-secundario en la Comunidad de Madrid. Echando la vista atrás y comparando los datos del 2001 con los de hace treinta años, queda de manifiesto el espectacular incremento que la R.S. ha experimentado, pasando de las 50.757 de 1970 a las 290.800 de 2001 (240.000 viviendas de aumento), casi cinco veces más; claro que si lo comparamos con el ocurrido en la vivienda principal (938.000 unidades respecto a los datos de 1970) aquellas cifras adquieren su auténtica dimensión. Mayor elocuencia presenta la ponderación que la R.S. tiene sobre las viviendas familiares en su conjunto. Siguiendo con la mirada retrospectiva, si en 1970 la R.S. representaba tan sólo un 4,6% de la vivienda familiar y en 1991 este porcentaje había subido al 8,2% de un parque residencial próximo a los 2 millones (1.923.139), en el Censo de 2001 este valor aún se ha acusado colocándose en el 11,6% de un censo de 2.497.300 viviendas familiares, casi idéntico al que tienen las viviendas vacías (11,7%). Otra cosa bien distinta es que el recuento censal refleje fielmente el carácter específico de la vivienda secundaria tal como viene recogido en las *definiciones censales básicas*, publicadas por el **Instituto Nacional de Estadística** (7).

Si comparamos el peso de la vivienda secundaria en el parque inmobiliario ma-

drileño con el que tiene en las restantes comunidades autónomas, llegamos a la conclusión de que su posición es más bien modesta pues solo totaliza el 8,7% de los 3.323.127 R.S. existentes en toda España. Hay tres comunidades que casi doblan el peso de Madrid sobre las R.S. de todo el país: la Comunidad Valenciana (16,8%), Cataluña (15,2%) y Andalucía (14,6%); quizá ayude a explicar la diferencia el que las tres son regiones turísticas litorales que desde hace años son objeto de una fuerte presión inversora en R.S. tanto interna como externa (8). Sorprenden en primera instancia los valores relativos de las dos regiones meseteñas; Castilla y León rebasan ampliamente a Madrid con 349.798 viviendas secundarias (10,5% del total español) y Castilla-La Mancha le anda cerca con 222.967 (6,7%); reflexionando sobre esta aparente anomalía se encuentra una explicación plausible: se trata de la segunda vivienda de los que emigraron a las ciudades (Madrid, sobre todo) en los años 60 y 70, que la mantienen y acondicionan para su utilización en vacaciones y puentes. Siguiendo con esta línea argumental, el censo de estas dos comunidades, totalmente desproporcionado en relación con su población residente, explicaría el desfase entre el censo residencial-secundario madrileño y los hogares con disponibilidad de R.S. (9) Que las dos citadas comunidades son el destino preferido de los propietarios madrileños de segundas residencias lo corroboran los datos de los viajes de corta duración a las R.S. aportados por *Familitur 2001*; en efecto, el 31,9% de dichos viajes se dirigen a Castilla-La Mancha y el 27,2% lo hacen hacia Castilla y León.

**Figura 6**  
**Tipología de viviendas familiares en la Comunidad de Madrid**



Fuente: *Censo de Población y Vivienda 2001*. INE. Elaboración propia.

Una mirada a la evolución del Censo de Vivienda de Madrid en el período 1991-2001 permite realizar alguna consideración

en torno a la vitalidad de la R.S. en el parque residencial madrileño. En el último período intercensal se han incrementado las

viviendas familiares en 573.303, de las que el 64,7% fueron principales, un 23,3% secundarias y un 13,8% aumentaron las vacías. Considerando por separado los tres tipos a la vista de su incremento en el período considerado, se constata que fueron precisamente las viviendas secundarias las que, en términos relativos, más crecieron (84,7%), seguidas de las vacías (37,2%) y en último lugar se situaron las principales con un 24,5%, ligeramente por debajo del total de viviendas, que tan solo creció en la década un 29,8%. No contamos con suficientes elementos de juicio para sacar conclusiones de los datos anteriores, pero no deja de ser paradójico que, mientras un sector no despreciable de la sociedad madrileña ve imposibilitado el acceso a una vivienda, más de un tercio del incremento residencial producido en la década de 1991-2001 (37,1%, 212.660 viviendas en términos absolutos) o bien carezcan de uso residencial (al menos en el momento censal) o bien lo tengan sólo parcialmente y además para fines recreativos o de ocio.

Por áreas geográficas de la Comunidad de Madrid (10) es de recalcar que la parte mayoritaria del crecimiento intercensal de viviendas se concentra en Madrid-municipio con un 37,1%, ligeramente por encima del que se va a su Área Metropolitana (34,7%) y ya a larga distancia del experimentado por las restantes comarcas, entre las que destaca con un 8,9% la Sierra Centro (Cuadro 1). Se apartan de estos valores los correspondientes a las viviendas principales, en los que destaca el Área Metropolitana que absorbe el 45,8% del crecimiento de toda la región, muy por delante en este caso del de Madrid-municipio (30,1%).

Llama la atención que la zona de la región históricamente más marcada por la R.S. (Sierra Centro) ha rebasado en la vivienda principal el crecimiento demostrado en el conjunto de la vivienda (8,9%), mientras que sólo representa el 5,3% del incremento en vivienda secundaria de la región; lo contrario que ocurre en otras comarcas con menor tradición residencial-secundaria; de hecho, la Sierra Norte con un 7,5% del incremento regional en segunda vivienda, la comarca de las Vegas y Páramos del SE 8,7% y la Sierra Sur-Alberche con un 9,1% son mayores beneficiarias del crecimiento intercensal de este sector inmobiliario. Pero lo que, sin duda, resulta más sorprendente es que donde se concentra la parte mayoritaria del crecimiento en vivienda secundaria sea de nuevo las zonas más urbanas de la Comunidad; en efecto, el Área Metropolitana recoge el 14,2% del incremento en R.S. de la década y el municipio de Madrid absorbe él solo más de la mitad del aumento producido en la Comunidad de Madrid durante la década 1991-2001 (11) (51,2%), mientras que las restantes comarcas nunca llegan a participar por encima del 10% del crecimiento regional. Para una cabal interpretación de las dinámicas turístico-residenciales de las comarcas de la Comunidad de Madrid, no obstante, hay que recurrir a los valores absolutos que aparecen en el Cuadro 1, en el que vuelve a lucir con luz propia el fortísimo incremento de Madrid municipio.

Abundando en la búsqueda de una más precisa ponderación en la Comunidad de Madrid de la R.S., hay que reconocer que su peso respecto a la vivienda principal es más bien modesto (sólo un 15,4%) si se le

**Cuadro 1**  
**Evolución de la Vivienda Familiar en la Comunidad de Madrid (1991-2001)**

Comarcas	Total		Principales			Secundarias			Vacías			Otro		
	Absolutos	%	% Absolutos	% Vert.	horiz.	% Absolutos	% Vert.	horiz.	% Absolutos	% Vert.	horiz.	% Absolutos	% Vert.	horiz.
Sierra Norte	12.007	2,1	2.316	0,6	19,3	10.058	7,5	83,8	847	1,1	7,1	-1.032	9,8	-8,6
Sierra Centro	51.169	8,9	36.830	9,9	72,0	7.105	5,3	13,9	6.637	8,4	13,0	-134	1,3	-0,3
Sierra Sur y Alberche	20.175	3,5	6.726	1,81	33,3	12.159	9,1	60,3	2.726	3,4	13,5	-1.780	17,0	-8,8
Jarama - Henares	16.382	2,9	10.808	2,9	66,0	3.449	2,6	21,1	2.923	3,7	17,8	-799	7,6	-4,9
Área Metropolitana de Madrid	198.674	34,7	170.157	45,8	85,6	18.907	14,2	9,5	12.652	16,0	6,4	-3.051	29,1	-1,5
Madrid	212.599	37,1	111.865	30,1	52,6	68.316	51,2	32,1	35.833	45,2	16,9	-3.415	32,5	-1,6
Sur Comunidad Vegas y Páramos del Sureste	27.742	4,8	19.437	5,2	70,1	1.832	1,4	6,6	6.550	8,3	23,6	-77	0,7	-0,3
TOTAL	34.555	6,0	13.055	3,5	37,8	11.522	8,6	33,3	11.144	14,1	32,3	-207	2,0	-0,6
	573.303	100,0	371.194	100,0	64,7	133.348	100,0	23,3	79.312	100,0	13,8	-10.495	100,0	-1,8

Fuente: Censos de Población y Vivienda, 1991 y 2001. INE. Elaboración propia.

compara con el que alcanza en otras regiones, algunas de las cuales casi lo triplican; tal diferencia se puede constatar no sólo en las regiones litorales fuertemente turisticadas (Baleares, 30,6%) sino incluso en las interiores, aquejadas de fuertes procesos de vaciamiento demográfico (Castilla y León, 39,2%); incluso sumando las R.S. de la Comunidad de Madrid con los epígrafes de «vacías» y «otras», su ponderación respecto a las principales sólo alcanza un 32,4%, muy por debajo de la media nacional (43,8%) y justamente en la mitad de la que alcanza en las regiones costeras (Baleares y Comunidad Valenciana superan el 68%) e interiores como Castilla y León y La Rioja. Otra relación igualmente significativa es la que se establece entre las R.S. y la población de derecho; también en ello la Comunidad de Madrid se sitúa por debajo de la media de las comunidades autónomas (69,1 por 1000 habitantes), ya que sólo alcanza las 53,6 por 1000 habitantes, siendo así que hay bastantes (Baleares, Castilla y León, Castilla-La Mancha, Comunidad Valencia y La Rioja) donde se sobrepasa ampliamente las 100 R.S. por 1000 habitantes; por debajo de los valores madrileños sólo queda el País Vasco (22,9 por 1000) y Ceuta y Melilla (5,8 por 1000). Estas comparaciones no deben hacer concluir que la población de Madrid no se interese por la R.S., sino que, como ya hemos señalado más arriba, una parte mayoritaria de los hogares madrileños que disponen de R.S. (aproximadamente uno de cada cuatro) la tienen fuera de los límites de la región. Ahora bien, esto significa que quedaría un remante de aproximadamente 200.000 viviendas secundarias que, o bien serían propiedad de población con residencia oficial fuera del territorio madi-

leño o no serían propiamente secundarias, tal como el Censo las define, sino dedicadas a otros usos ocasionales o permanente (inversión de origen externo para estudios, visita ocasional, futura jubilación, etc.) o simplemente inversiones especulativas de los propios madrileños.

#### **IV. UNA DISTRIBUCIÓN DESIGUAL DE LA R.S. EN EL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID. EL PROTAGONISMO DE LA CORONA RURURBANA**

Por ámbitos comarcales y más aún por municipios, la distribución espacial de las R.S. presenta igualmente grandes contrastes. Su peso en el parque inmobiliario ya aporta una primera aproximación; en tal sentido, no es de extrañar que, hecha excepción del caso atípico del municipio de Madrid con el 38,5% del censo, la mayor concentración de R.S. siga estando en la Sierra Centro, su tradicional feudo por razones ambientales, paisajísticas e históricas donde sigue concentrándose una de cada cinco viviendas secundarias (20,2%). El Área Metropolitana ocupa un discreto tercer puesto con un 12,4% a pesar de que municipios con tanta tradición residencial-secundaria como todos los del cuadrante NW han orientado su oferta hacia la principal de alto *standing* (12). Si utilizamos para detectar matices por grandes ámbitos territoriales otros indicadores, saltarán a la vista contrastes muy acusados en la distribución territorial de la segunda vivienda en la Comunidad de Madrid. Merecen la pena destacarse algunos, remitiendo al lector al **Cuadro 2** para una observación más detenida:



**Cuadro 2**  
**Cuadro-Síntesis de las relaciones de la R.S. respecto a diversas dimensiones sociales y espaciales por comarcas en la Comunidad de Madrid**

Comarcas	Residencia Secundaria		RS/TV %	RS/VP (s/l)	Densidades Municipales		RS/Pob x 100 Hab	RS/Hogares (s/l)	Índice ITR (s/l)
	Total	%			RS/Km <sup>2</sup>	RS/SUR (Ha)			
Sierra Norte	19.245	6,6	66,3	2,66	22	16,9	158,67	2,55	5,7
Sierra Centro	58.869	20,2	41,3	0,87	33	2,9	29,46	0,88	3,5
Sierra Sur y Alberche	25.892	8,9	54,8	1,69	25	7,2	62,3	0,91	4,7
Jarama - Henares	8.025	2,8	23,6	0,40	15	4,0	13,09	0,40	2,0
Área Metropolitana de Madrid	36.011	12,4	5,0	0,06	31	3,3	1,89	0,06	0,4
Madrid Municipio	112.007	38,5	8,1	0,10	185	12,0	3,81	0,10	0,7
Sur Comunidad Vegas y Páramos del Sureste	7.326	2,5	13,0	0,20	10	4,4	6,22	0,20	1,1
TOTAL	23.425	8,1	2,7	0,49	22	10,3	38,16	0,50	2,3
	290.800	100,0		0,15					

Fuente: *Censo de Población y Vivienda 2001*. INE. Elaboración propia

R.S.= Residencias Secundarias

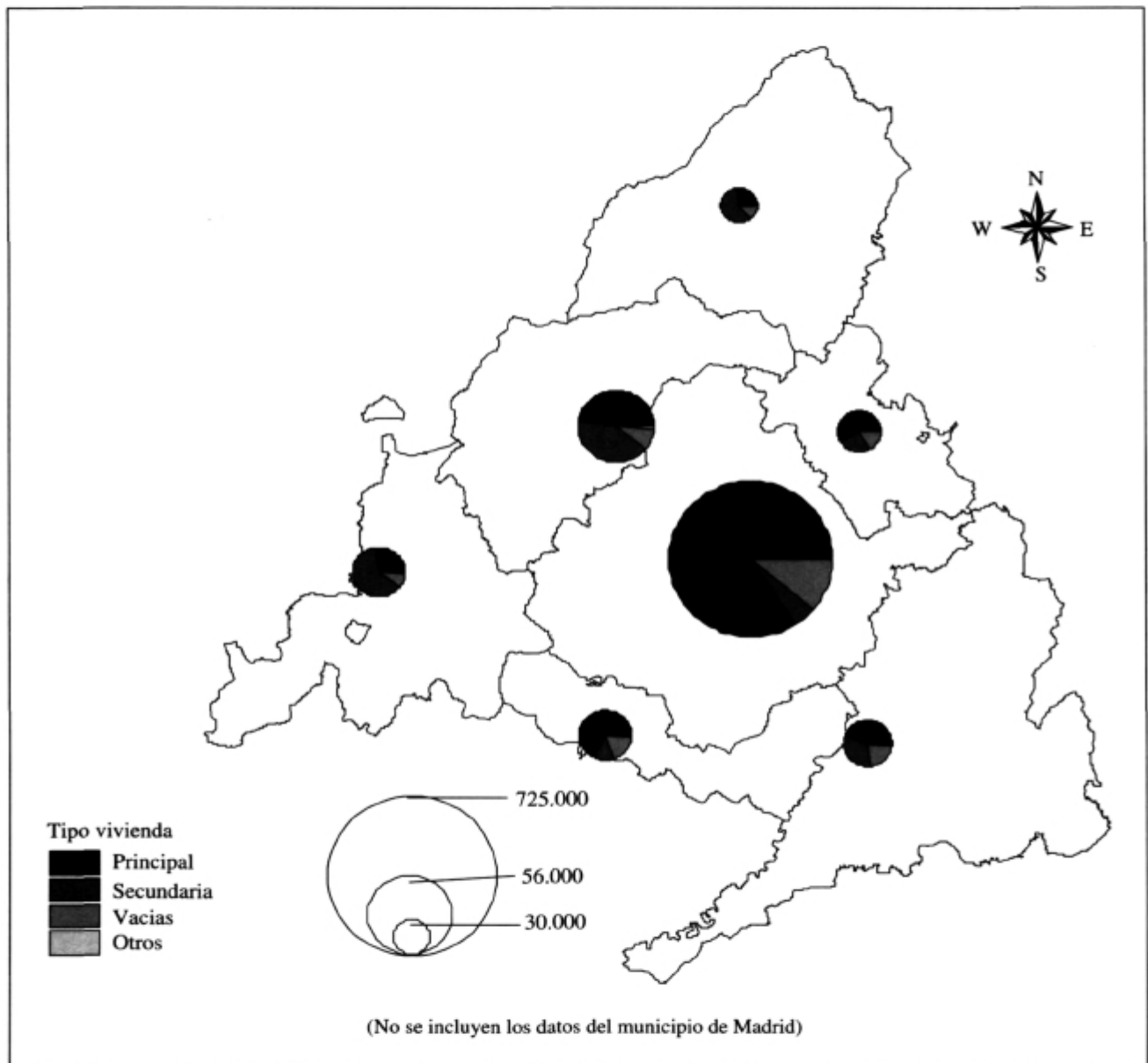
V.F.= Viviendas Familiares

V.P.= Viviendas Principales

SUR= Suelo Urbano Residencial

ITR =Índice Turístico-Residencial

**Figura 7**  
**Tipología de viviendas familiares en la Comunidad de Madrid**



Fuente: *Censo de Población y Vivienda 2001*. INE. Elaboración propia.

a. Respecto al conjunto del parque inmobiliario regional, dos son las zonas en que la segunda vivienda representa más del

50%: Sierra Norte (66,3%), Sierra Sur-Alberche (54,8%); en ambas aún tiene considerable presencia la actividad agraria; la

primera se halla ubicada en un entorno de gran calidad natural y la segunda está próxima a la zona de demografía expansiva como es el Sur Metropolitano con un millón de habitantes permanentes; la mayor baratura del suelo vendría a completar los factores explicativos del destacado protagonismo de la V.S. en el sector inmobiliario de ambas comarcas. En el polo opuesto, las comarcas al Sur y Este de Madrid ni por tradición ni por atractivo ambiental y paisajístico han conseguido que arraigue con gran intensidad el fenómeno residencial-secundario. Algo se aparta de esta general modestia cuantitativa la comarca del SE (Vegas y Páramos) en donde la V.S. llega a alcanzar el 13% del total de viviendas familiares, en buena parte por efecto de las urbanizaciones ilegales de los 80. Madrid y su Área Metropolitana alcanzan una relación modesta por el enorme sobrepeso de su vivienda principal (8,1% y 5,0% respectivamente). La aún elevada proporción de la V.S. en la Sierra Centro (41,3%) responde a la inercia histórica más que a la pujanza presente, observación que queda corroborada recurriendo a los datos municipales de censo de V.S.; en efecto, los valores municipales más altos de R.S. de toda la región se hallan no por casualidad en municipios como Collado-Villalba (5.210), Guadarrama (4.446) o El Escorial (4.293); fuera de este sector, sin embargo, podemos detectar valores importantes en municipios de más reciente implantación residencial-secundaria como Villaconejos (4.051) en el SE o San Martín de Valdeiglesias (3.018) en la Sierra Sur. En cambio, si utilizamos los valores relativos es el ángulo norte de la Comunidad el que presenta unos porcentajes realmente abultados a escala municipal;

valgan como ejemplos el de El Atazar o Gascones, donde la R.S. supone más de las tres cuartas partes del censo inmobiliario (84% y 86% respectivamente) aunque sus valores absolutos sean tan modestos como 233 y 181 V.S. en uno y otro caso.

b. Aún destaca más la desigual presencia de R.S. en el territorio de la Comunidad de Madrid cuando la relación se establece entre la vivienda secundaria y principal; el índice resultante recalca de nuevo el protagonismo de las dos comarcas extremas de la Sierra: La Sierra Norte con un índice de 2,66 y la Sierra Sur-Alberche con 1,69; a mucha distancia queda en este caso el índice de la Sierra Centro (0,86), situación radicalmente nueva respecto a décadas anteriores. Esta misma relación transmite igualmente notables contrastes a nivel municipal, situándose los máximos valores en los extremos del «triángulo» madrileño; los más altos se dan en el Norte, donde pueden encontrarse casos de relación de la V.S./V.P. de hasta ocho veces (Gargantilla de Lozoya, 8,2) y en muchas ocasiones superiores a cinco (Lozoya, 6,2; El Atazar, 5,4). Sólo se dan situaciones asimilables a la descrita en el extremo occidental de la Comunidad ya en los límites con la provincia de Ávila (Santa María de la Alameda, 7,6; Pelayos de la Presa, 4,8).

Abundando en los términos de relación entre la vivienda secundaria y la principal, a lo largo de las dos últimas décadas la primera ha ido perdiendo peso a favor de la segunda a medida que se iban difundiendo los procesos de urbanización en el territorio de la Comunidad de Madrid. Por ello, se ha dado la paradoja de que, mientras en

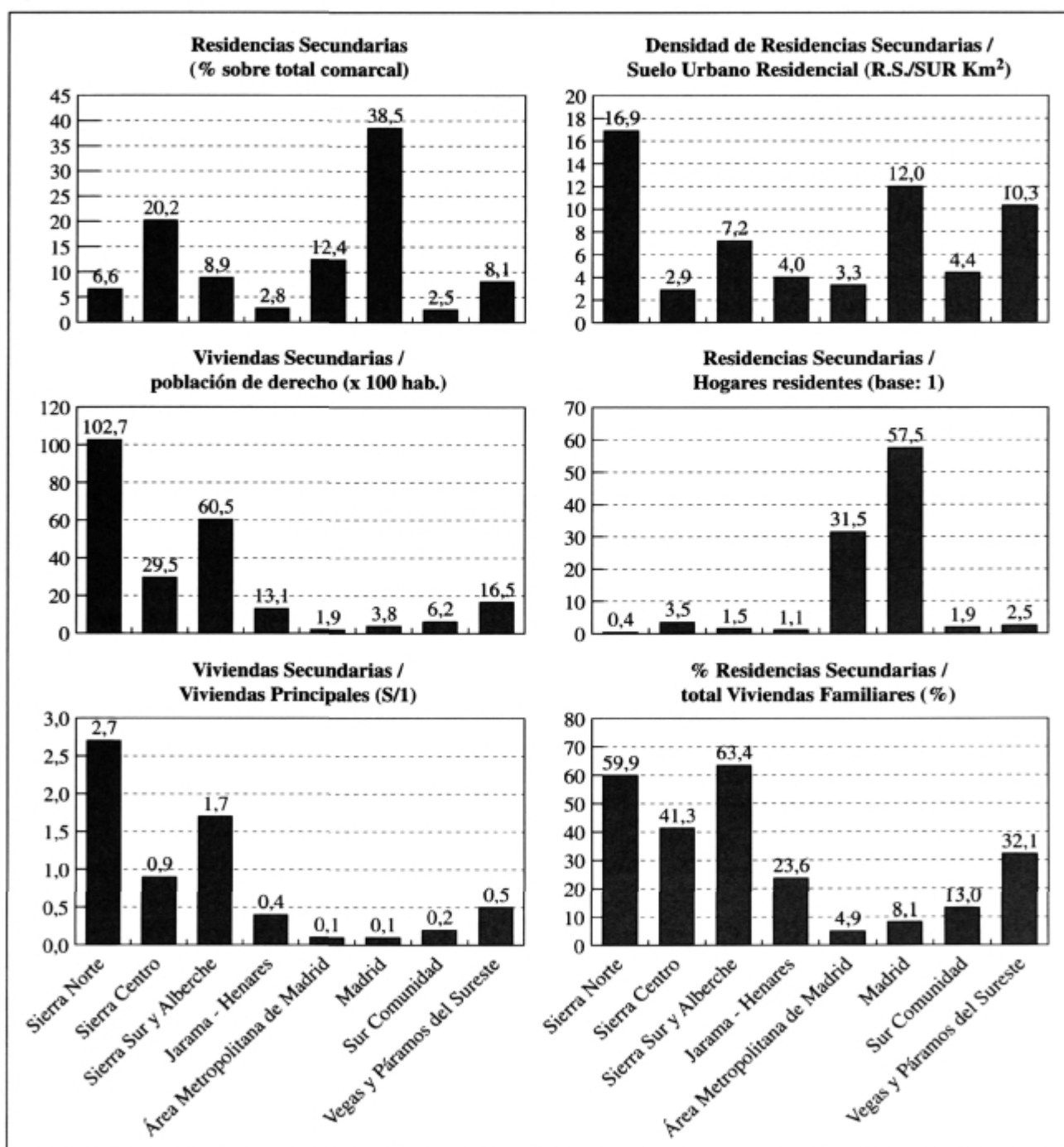
los municipios más ruralizados la citada relación alcanzaba índices tan abultados, otros muchos han perdido en veinte años (1981-2001) varios enteros; nada menos que 80 municipios redujeron en ese tiempo el índice RS/VP entre uno y siete puntos. En cabeza se sitúa un municipio arquetípico de la marea urbanizadora de los años 60-70 (Nuevo Baztán, 7); pero realmente el bloque de municipios con niveles de reducción medios-altos mejor definidos corresponde a la Sierra Centro, auténtico epicentro del territorio turístico-residencial de la región; su larga tradición no ha impedido que municipios como Alpedrete haya reducido su índice de 3,11 a 1,02, situación de práctico equilibrio entre la vivienda principal y secundaria, que se repite en el caso de Soto del Real (de 4,66 en 1981 a 1,0 en 2001); llevan el mismo camino aunque a un ritmo más lento municipios como El Boalo (de 4,01 a 1,89) o Moralarzal (de 3,95 a 1,40). Se dan ya casos en que la R.S., llega a quedar en inferioridad respecto a la principal: Collado Mediano (0,84 en 2001) u Hoyo de Manzanares (0,92) partiendo ambos de posiciones con tres veces el tamaño de su parque secundario en 1981. Una última situación sería la de aquellos municipios que, aún habiendo perdido la sobreponderación que en tiempos tuvo la residencia secundaria, ésta es aún francamente mayoritaria; así ha ocurrido en Pelayos de la Presa (Sierra Sur-Alberche), que ha reducido a la mitad su índice VS/VP pero que todavía se mantiene en un 4,83 (2001); más contenida incluso es la situación de Manzanares el Real, que aún habiendo pasado de 3,71 a 1,86, conserva una relación claramente favorable a la vivienda secundaria.

c. Entrando a relacionar los datos superficiales con los valores de R.S., las densidades resultantes añadirán precisión al hilo conductor de este epígrafe, las desigualdades de su distribución regional. En primer lugar, la densidad bruta (R.S./Km<sup>2</sup>) para toda la región se sitúa en 27,6, de la que se distancia con mucho la densidad del municipio de Madrid (185,2), en tanto que en el resto de las comarcas las diferencias no son muy marcadas, si se exceptúa por arriba la densidad de la Sierra Centro (33,1) y por abajo la del Sur Comunidad (10,1). Ahora bien, si la densidad se obtiene relacionando las V.S. con la superficie de suelo urbano residencial a nivel municipal (densidad neta), los resultados van a permitir matizar la presencia real de este modelo residencial en el espacio construido. Así, dejando de lado el municipio de Madrid, la mayor presión de la R.S. sobre el suelo residencial destaca con mucho en la Sierra Norte (16,9 R.S./Ha), seguida de la comarca de Las Vegas y Páramos (10,3) y con valores aún más bajos quedaría la Sierra Sur-Alberche que con una densidad de 7,2 se situaría cerca ya del valor medio (6,3). No es casual que sean las tres comarcas de la Comunidad con mayor presencia de los rural y donde la presión de la residencia permanente es aún reducida, aquellas en que la expansión urbana se encuentra en sus primeras etapas. Cabría cuestionarse la conveniencia y/o oportunidad de calificar suelo específicamente para vivienda secundaria.

d. Otro criterio para ponderar la impronta territorial de la V.S. en la Comunidad de Madrid se puede extraer de su relación con la población de derecho; es una cuestión muy debatida el grado de imbricación de la

**Figura 8**

**Distintas ponderaciones de las Residencias Secundarias a nivel comarcal (2001)**



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001. INE. Elaboración propia.



población residencial-secundaria en la sociedad local tanto desde el punto de vista de la vida cotidiana como en su aportación a las finanzas locales y consiguiente contribución al mantenimiento de los servicios públicos. Pues bien, la zona donde esta relación (R.S./100 habitantes) alcanza sus valores más altos es la Sierra Norte (156,7), seguida ya a larga distancia por Sierra Sur-Alberche (62,3), la comarca de Las Vegas (38,2) y la Sierra Centro (29,5). Si la relación se establece con los hogares (R.S./hogares), se obtendrán unos valores más elocuentes para calcular la capacidad residencial de un municipio o comarca en el caso de que todo su parque residencial estuviera habitado; según esto, la Sierra Norte con 2,55 V.S. por cada hogar residente volvería a destacar ampliamente sobre la media regional (0,4). Cerca del equilibrio R.S./hogares estarían las otras dos comarcas serranas (Sierra Centro, 0,88 y Sierra Sur 0,91); Jarama-Henares y Las Vegas estarían en torno a la media regional y, como no podía ser menos, las áreas más urbanizadas de la Comunidad representan valores irrelevantes. Por municipios, como no podía ser de otra manera, la ponderación de la R.S. en relación con la VP da sus valores más altos en la Sierra Norte (Navarredonda, 409), aunque no desmerecen los observados en ciertos municipios de otras zonas de la región (Santa María de la Alameda, 316; Ambite, 225).

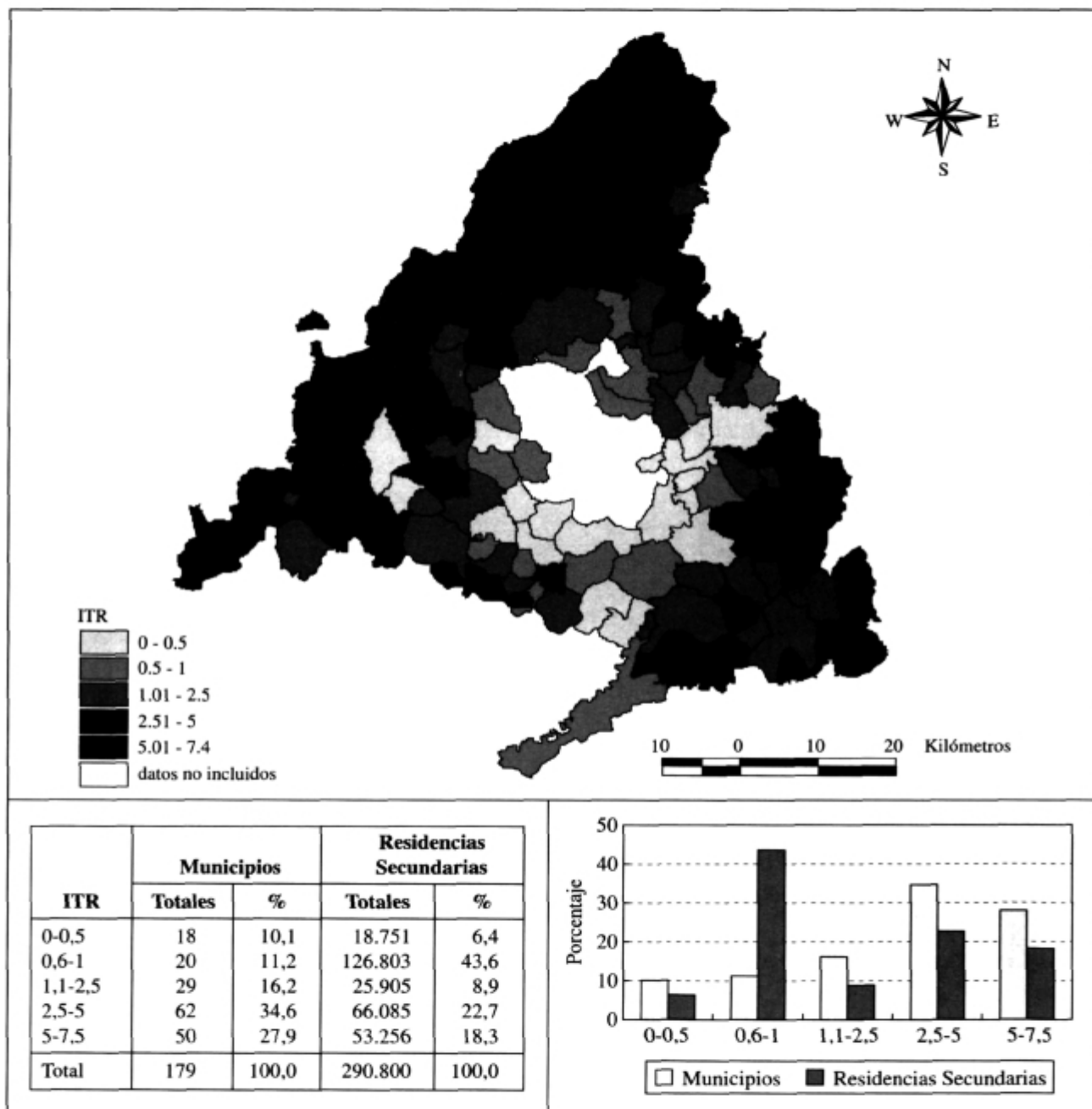
Ayuda a diagnosticar el grado de sobredimensionamiento del parque residencial secundario el análisis de su relación con los hogares residentes en la escala municipal, por cuanto en función de él se van a poder vislumbrar oportunidades o conflictos derivados de al convivencia periódica entre la

sociedad estable y la ocasional. Entre 5 y 8,5 veces puede ser la relación R.S./hogares en municipios como Lozoya, Navarredonda o El Atazar; todavía son más los municipios situados en el intervalo 2,75-5 veces pertenecientes a la Sierra Norte. Nada parecido se observa en el resto de la Comunidad si se exceptúan escasos municipios situados en el borde con Ávila (Santa María de la Alameda) o Guadalajara (Ambite); por el contrario, los tradicionales municipios turístico-residenciales de la Sierra Centro y Sierra Sur se hallan instalados en niveles intermedios (1-2,75 R.S./hogar).

e. Una última aproximación a la desigual distribución de la V.S. en el territorio de la Comunidad viene dado por el Índice Turístico-Residencial (ITR), que, a modo de coeficiente de especialización, refleja la ponderación en el parque inmobiliario de la R.S. en cada municipio en comparación con el conjunto de la región. Los resultados no pueden ser más elocuentes, ya que vienen a corroborar la preeminencia residencial-secundaria de las comarcas serranas, destacando entre ellas la Sierra Norte (5,7), seguido a un punto por la Sierra Sur-Alberche (4,7) y, alguna mayor distancia, por la Sierra Centro (3,5); en posiciones más modestas se hallan las comarcas Jarama-Henares (2,2) y Las Vegas (2,3); en el resto de la región el índice desciende a valores irrelevantes.

El ITR (Índice Turístico Residencial), en tanto que coeficiente de especialización, ubica en su justa posición a cada municipio en el contexto regional. Por su mediación constatamos una vez más que la superespecialización residencial-secundaria se enseña con unos valores superiores a 5 de

**Figura 9**  
**Índice de Especialización Turístico-Residencial (ITR)\***



Fuente: *Censo de Población y Vivienda 2001*. INE. Elaboración propia.

\*  $ITR = Vi/Vt \div Ci/Ct$ , donde  $Vi$  = N.º de R.S. por municipio;  $Vt$  = Total de viviendas familiares por municipio;  $Ci$  = N.º de R.S. de la C. de Madrid;  $Ct$  = Total de viviendas familiares de la C. de Madrid

todo el Norte de la Comunidad, donde llega a alcanzar a nivel municipal valores superiores a 7 (Navarredonda, 7,4; Lozoya, 7,2); no le andan a la zaga en cuanto a nivel de especialización varios municipios de la corona externa de la región tanto por el NW (Valde- maqueda, 7,07) como por el SE (Ambite, 6,29; Villaconejos, 6,06). Sin alcanzar valores tan elevados, llama la atención que mantengan altos niveles de especialización municipios cuya transición hacia la vivienda principal se halla en fase avanzada, pero donde sigue pesando una larga tradición turístico-residencial; así ocurre en municipios como Becerril de la Sierra (6,25), El Boalo (5,22), Cercedilla (4,59) o Guadalix de la Sierra (4,75). Por el contrario, municipios que fueron avanzadilla del veraneo madrileño en el tránsito del siglo XIX al XX, se reconvierten a toda prisa a la vivienda principal, lo que queda de manifiesto en su ya modesto ITR; valgan como ejemplo Torrelodones (1,80), Galapagar (1,88) o Collado Villalba. Por debajo de 1 y ya olvidados su remoto ascendente turístico-residencial se encuentran municipios como Boadilla del Monte (0,71) o Las Rozas (0,52), que ya dieron el paso definitivo a la vivienda principal suburbana de baja densidad.

#### V. UNA RADIOGRAFIA ESQUEMÁTICA SOBRE LAS ACTUALES TENDENCIAS EN EL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID CON INCIDENCIA SOBRE LA R.S.

Dejando de lado el caso absolutamente atípico del municipio de Madrid, la presencia de un importante contingente de R.S.

por todo el territorio de la región es el resultado de un largo proceso histórico en el que se entrecruzan varias dinámicas sucesivas o simultáneas. En aras de la brevedad, las sintetizaremos en las siguientes:

— El abandono del mundo rural por su población y conversión de la antigua casa rural en vivienda de fin de semana; este proceso se ha dado básicamente en la Sierra Norte.

— La tradición del veraneo en vivienda propia o en alquiler, éste último en franca retirada; mayor resistencia muestra en la Sierra Centro y Sierra Sur-Alberche.

— Las prácticas inmobiliarias asociadas al «ocio productivo» periurbano, que toman cuerpo en las urbanizaciones ilegales ampliamente presentes en las estepas cerealistas del interfluvio Jarama-Henares y en la comarca de Las Vegas y Páramos del SE.

— La práctica del trabajo a tiempo parcial en ciertas actividades agrarias del medio rural madrileño (viticultura y horticultura, sobre todo) ha mantenido como secundaria viviendas rurales propiedad de residentes en Madrid y Área Metropolitana, que vuelven regularmente a sus pueblos de origen donde practican en «*hobby farming*» (13).

Sobre todo el territorio de la Comunidad de Madrid ha comenzado a sobrevolar con fuerza creciente la conversión de la R.S. en vivienda permanente, ya casi completamente asentada en la Sierra Centro. De manera que cada vez se hace más difícil dife-

reñiar, no sólo a nivel de municipio si no incluso en el ámbito de áreas residenciales concretas tanto antiguas como en promoción, el mercado de vivienda principal del de secundaria; ambos se hallan íntimamente trabados con combinaciones muy matizadas. El futuro, en todo caso, caerá sin duda del lado de la vivienda principal si continúa el encarecimiento imparable de la vivienda en las áreas centrales de la metrópoli madrileña.

Que hacia ello se va lo demuestra la situación hacia la que apunta el censo de 2001, según el cual son mayoría (38,5%) los municipios en donde la vivienda secundaria no alcanza el 50% de la principal, observación que adquiere mayor elocuencia si se advierte que un 60,6% del censo se halla ubicada en municipios donde se da la situación descrita. Por el contrario, los municipios donde la V.S. iguala o ésta por encima de la principal (1 o más de 1 de índice) totalizan más de la mitad (51,3%), pero en cambio sólo representan el 35,2% del censo, lo que viene a demostrar que se trata de municipios de pequeña entidad.

En la última década no ha hecho más que crecer la población residente en la corona exterior al Área Metropolitana; de hecho, en ella se han registrado los mayores incrementos demográficos durante los dos últimos quinquenios si bien de forma matizada, ya que no se da con igual intensidad en ella la aparición de importantes contingentes de población residente nueva y las supervivencias agrarias se hallan fuertemente implantadas en amplios conjunto municipales periféricos de la región. Todo ello sin descartar que todo el territorio de la Región

de Madrid se halla inmerso en un acelerado proceso de difusión poblacional, analizada con detenimiento por ciertos autores (Méndez, 1994; López de Lucio, 1995; Angelet, 2000). Ahora bien, se alejan aún de tal dinamismo las comarcas más remotas y con problemas de accesibilidad respecto a la aglomeración madrileña (Sierra Norte, Sierra Sur y Vegas).

Comenzando por la zona SE de la región, ha sido calificada por algunos como «vacío territorial», ya que no sólo no se benefició de la llegada de inmigrantes de otras regiones sino que drenó parte de su población hacia Madrid y municipios metropolitanos; conserva, empero, una significativa presencia de actividad agraria tanto de secano como de regadío. Por su parte, el perfil de la Sierra Norte es rural y de montaña con núcleos poco poblados y en declive demográfico, donde prevalece la V.S. (mayoritariamente de oriundos) y con un flujo de visitantes de fin de semana aún moderado pero en crecimiento; la especialización turístico-residencial se acusa en los municipios del valle de Lozoya con Rascafría al frente; frente a ello, la comarca de Buitrago adolece de un perfil rural estancado con la salvedad de capital comarcal, Buitrago de Lozoya, dotada de una magníficas condiciones por ubicación y riqueza patrimonial para actuar de locomotora turística del conjunto territorial.. Por su parte, la comarca Sierra Sur-Alberche, ubicada en el vértice occidental de la región, también presenta por ahora un perfil económico débil, marcado por la agricultura y la construcción. La vivienda secundaria de baja calidad con bastantes deficiencias dotacionales, junto a una cierta tradi-

ción como espacio de ocio animado por el complejo de embalses del Alberche, completan el perfil de esta pieza territorial; en la ruta hacia ella, sin embargo, se perciben otras dinámicas demográficas y constructivas, exportadas desde la Corona Metropolitana y del Sur de la Comunidad, fuertemente expansivas. La Sierra Centro, por su parte, se ajusta bastante fielmente al perfil rururbano, traducido en reanimación económica, rejuvenecimiento demográfico y ascenso en las rentas. Aquí es donde se avizora, como ya hemos ido viendo, su futura e imparable ya asimilación al NW del Área Metropolitana, es decir, una pieza suburbana de la metrópoli madrileña. Lo han demostrado los datos manejados en municipios como Galapagar, Alpedrete u Hoyo de Manzanares y, por descontado, en Villalba, capital indiscutible de toda esta pieza metropolitana. Situaciones más híbridas se dan en el entorno a la N-I en dirección a Burgos (Guadalix, Pedrezuela, El Molar). Es evidente que el proceso de difusión metropolitana se halla mucho más avanzado en la Comarca Jarama-Henares por proximidad con el «rosario» de ciudades del corredor del Henares; intenso pero en clave unifamiliar también lo está en el Sur Comunidad con pueblos-dormitorio en ebullición (Arroyomolinos, Griñón).

Los casos enunciados se corresponden con situaciones suficientemente marcadas en las relaciones de la R.S. con la principal, casi siempre en perjuicio de la primera; que faltan aún décadas para que la plena integración en las dinámicas metropolitanas sea un hecho en todo el territorio de la Comunidad de Madrid, es algo irrefutable; ahora bien, se marcan ya tendencias sufi-

cientemente claras para inducir que también, más pronto que tarde, incluso las zonas que aún no lo están o sólo incipientemente van a acabar inmersas en un dinamismo demográfico y residencial, que en el momento presente se nutre de cuatro contingentes:

1. La población madrileña sin recursos para acceder a una vivienda en áreas más internas de la aglomeración, fundamentalmente los jóvenes hogares.
2. La población inmigrante de la última generación y heterogénea procedencia (hispanos, magrebíes, del este de Europa, etc.).
3. La inversión de la tradicional corriente migratoria de la periferia rural al Madrid metropolitano, convertida a lo sumo en movimientos pendulares trabajo-residencia.
4. Los neorrurales, deseosos de un entorno más equilibrado en que poder conjugar vida profesional y familiar con el apoyo de las nuevas tecnologías de la información.

Que todos estos procesos se traducen en un trasvase de V.S. a principal creemos haberlo suficientemente probado, a pesar de que aún sigan creciendo en términos absolutos las viviendas secundarias en el intercensal 1991-2001. Lo que ya es visible, sin embargo, en una pérdida de peso del parque secundario. Al mismo tiempo, las tipologías residenciales se hacen más densas; el tradicional «chalet» en parcela propia como arquetipo de la V.S. ha dado paso



al «adosado» e incluido al «piso», lo que marca un tránsito hacia un modelo residencial más denso y asequible. El hábitat resultante corrige en alguna medida el salido del entusiasmo residencial-secundario de los años 60 y 70, que llenó de urbanizaciones las zonas rurales madrileñas. Aquellos antiguos enclaves urbanos se rellenan, ya no se aprueban otros nuevos y la mayor parte del crecimiento se articula en torno a los asentamientos tradicionales. Está empezando a trasferirse al conjunto de la corona externa madrileña lo que ya constatamos hace una década en la Sierra: la conformación de un suburbio residencial híbrido con tendencia a la vivienda permanente en las zonas más cercanas y bien comunicadas (Valenzuela, 1992, pp. 298-301).

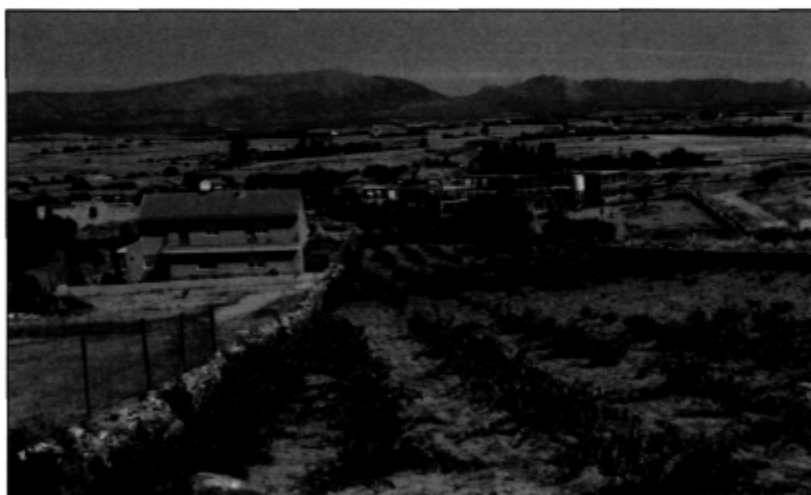
## VI. DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA A LA VIVIENDA PRINCIPAL. SU INCIDENCIA SOBRE LA ECONOMÍA LOCAL

La R.S. dejó una profunda huella en el territorio madrileño en su condición de elemento esencial del espacio recreativo al servicio de la demanda de la gran ciudad. Como tal se fue extendiendo y diversificando, al mismo tiempo que surgían actividades íntimamente ligadas al fenómeno residencial-secundario desde la construcción al comercio; es claro que todo ello ha dejado su impronta en muchos municipios de la Comunidad y que ésta ha ido cambiando al compás de la entrada en escena de nuevos procesos y agentes. A este respecto, está por ver si de los cambios en la asignación del parque inmobiliario se des-

prenden efectos perceptibles sobre otras dimensiones de la vida local en estas periferias híbridas. La generación de actividad económica sin vinculación ya con el sector primario puede ser un elocuente indicador de que se está produciendo una transición hacia modelo residencial típicamente suburbano. Así lo hemos constatado en referencia a la corona exterior de la Comunidad Autónoma por el mero hecho de analizar la evolución de las *Unidades Locales de Actividad Económica (ULAC)* por municipios entre 1990 y 1998. La sola identificación que aquellos municipios con más de un 50% de crecimiento de sus ULAC en ese lapso de tiempo nos pone ya en la pista de los que se hallan inmersos en un proceso acelerado de suburbanización; los hay que pertenecen al Corredor del Henares (Fresno de Torote, 122%) o a la comarca Sur Comunidad (Sevilla la Nueva, 151%), en los que nunca tuvo gran peso la V.S.; pero también se detectó una considerable animación en bastantes de los tradicionales pueblos de veraneo como Galapagar (81,6%), Nuevo Baztán (81,2%) o Collado Mediano (46,5%) (14).

Si descendemos en nuestra escala de análisis a sectores concretos de actividad más directamente ligados a la expansión residencial tanto de nueva construcción como de rehabilitación, se destacan las actividades de la construcción, inmobiliarias y de mantenimiento, los servicios demandados por la población residente (educación, sanidad, etc.) y, sobre todo, la hostelería; esta última era seguramente la actividad más representativa de la denominada «economía de fin de semana» asociada a la R.S., lo que explica que gozara de una posición de privi-

**Figura 10**



**Figura 11**



Es incuestionable el impacto negativo que sobre las actividades agrarias está teniendo la gran difusión de la edificación por todo el territorio regional. Las fotos corresponden a Pedrezuela (fig. 10) y a Sevilla la Nueva (fig. 11). Foto Equipo Hábitat.

legio tanto en los municipios de antigua tradición residencial secundaria (toda la Sierra Centro) como la de tradición más reciente (Sierra Norte) y, en general en toda la periferia regional, inmersa en los flujos del excursionismo de fin de semana. La actividad inmobiliaria, como en todo el conjunto re-

gional, es de origen extra-municipal; en cambio, la construcción y el empleo a ella ligado dejan su huella por toda la periferia regional. En cuanto a los servicios, si bien las zonas residenciales para vivienda secundaria no acostumbraban a estar bien dotadas por razones de discontinuidad de la de-

manda, sigue existiendo durante bastante tiempo una cierta dependencia exterior cuando se reconvierten a principal. Ello no obsta para que pueda aparecer un cierto sobredimensionamiento en determinados servicios sociales, que han sido compañeros de la V.S. tradicionalmente en su búsqueda de emplazamiento periféricos por motivos de entorno saludable o de baratura de suelo. En ello estriba la abundancia histórica de sanatorios en toda la Sierra Centro (Cerdilla, Los Molinos, Navacerrada) y la más reciente de residencias para la tercera edad en todo el SE de la Comunidad. Por lo demás, la sobreabundancia en ciertos sectores de la comunidad de centros educativos no tiene que ver con prestar un mejor servicio a la población local sino con los procesos de desconcentración de los colegios madrileños de elite, seguidos más recientemente por las universidades privadas, todas ellas implantadas en el cuadrante NW, el inicial asiento de la R.S. y hoy inmerso en un acelerado proceso de transición hacia la suburbanización de corte anglosajón.

Abundando sobre la hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, etc.), ésta ha sido compañera inseparable de la R.S. (no así el alojamiento hotelero) en la Comunidad de Madrid, aunque en la actual etapa sería difícil sin una investigación *ad hoc* discernir si tiene una relación más directa con los recientes desarrollos residenciales para vivienda principal o con la demanda de fin de semana. Así, observamos en la investigación antes citada cómo en los municipios aún más ruralizados de toda la corona externa de la Comunidad la hostelería puede llegar a superar ampliamente el 50% del empleo de los sectores más directamente

relacionados con la impronta urbana. Esta consideración es válida sobre todo para la Sierra Norte, donde se ubican municipios muy frecuentados por los madrileños los fines de semana, tengan o no segunda residencia en la zona. A pesar de que en la Comunidad de Madrid el turismo rural se halla aún escasamente desarrollado, aunque en ascenso, prefiere por razones obvias de clima y paisaje las zonas menos urbanizadas de la región. En el valle de Lozoya, auténtico corazón turístico de la Sierra Norte, destacan municipios como Alameda del Valle, donde la hostelería acapara prácticamente los valores en actividades y empleo de los sectores seleccionados (87,5% y 91,7% respectivamente) (15), eso sí con valores absolutos modestos; la única excepción la encontramos en Rascafría, donde el año 2000 se computaban 37 establecimientos hosteleros que daban empleo a 178 personas. En el otro extremo de la región, mayor entidad en términos absolutos presente al sector hostelero en la comarca del SE (Vegas y Páramos), que alcanza su máxima expresión en Chinchón, una de las mayores concentraciones de restaurantes de la Comunidad. Si nos detenemos en la comarca más genuinamente turístico-residencial de la región, la Sierra Centro cuenta con una hostelería implantada de antiguo por la combinación de una triple demanda: la de los propietarios de las viviendas secundarias y sus visitas, la de los excursionistas de fin de semana e incluso en algunas ocasiones (San Lorenzo de El Escorial, por ejemplo), la propiamente turística; prácticamente no hay municipio que escape a una considerable presencia hostelera, si bien la ponderación de la misma en la economía local difiere en función de la diversificación económica en cada

caso. De hecho, se dan municipios con fuerte impronta hostelera (en torno al 50% de las actividades seleccionadas) como Alpedrete (57% del empleo), Manzanares el Real (44%), El Molar (40,4%) o Valdemorillo (41,3%). Hay, por último, municipios que destacan en el sector hostelero, al mar-

gen de su mayor o menor censo en R.S., bien por los flujos de fin de semana, bien por contar con un atractivo natural (los embalse de San Juan y Picadas en San Martín de Valdeiglesias), bien por su patrimonio histórico-artístico (palacio y jardines históricos de Aranjuez).

**Figura 12**



**Figura 13**



El dinamismo residencial principal o secundario provoca profundos cambios morfológicos en los antiguos cascos urbanos de los pueblos con resultados estéticos muy discutibles (Fig. 6 Manzanares el Real; Fig. 7 La Cabrera). Fotos Equipo Hábitat.

También han ido en paralelo con la R.S. las actividades recreativas y deportivas; primero fue el alpinismo y los deportes de esquí en torno a comienzos del siglo XX; más adelante (años 60 y 70 del siglo XX) la R.S. buscó la proximidad de los deportes de élite como el tenis o el golf; incluso alguna gran urbanización se articuló en torno a un campo de golf (*Urbanización del Golf*, en Las Rozas). Por norma las urbanizaciones de V.S. habían de tener un complejo deportivo en su interior (club social incluido) para reafirmar el estatus de los residentes y para reforzar su atractivo hacia la clientela de clase media madrileña. A lo largo del siglo XX hacen aparición fulgurante otras actividades de ocio de alguna manera ligadas a la proximidad de la población residencial-secundaria (karts, deportes náuticos en los embalses (16) o la equitación); ésta última pasa por una etapa de enorme expansión, incluyendo escuelas de equitación, herraderos, comercios especializados, etc (Valenzuela, 1992).

Hubo tradicionalmente un yacimiento de empleo ligado al mantenimiento de la vivienda secundaria y del jardín así como de la familia en las etapas de estancia en ella; la diversificación residencial de la franja rurbana y la conversión de la V.S. en principal ha engordado un segmento del sector servicios tradicionalmente canalizado hacia la economía informal y desempeñado por personas en paro, jubilados o trabajadores a tiempo parcial. En todo caso, es muy difícil de detectar y computar, máxime si, como está ocurriendo en no pocos lugares, desde hace poco tiempo ha entrado en escena la mano de obra inmigrante, más barata pero aún de más difícil control. La aparición de

empresas de servicios especializadas en las labores de reparación, mantenimiento, jardinería etc sería, de alguna manera, el reverso de la situación histórica.

## VII. CONCLUSIONES

La vivienda secundaria presenta unos perfiles bien diferentes en la Comunidad de Madrid respecto a las regiones turísticas e incluso respecto a otras regiones de interior. Para comenzar, los madrileños buscan ya su R.S. mayoritariamente fuera de la región, por lo que es de presumir que los que las conservan pertenecen preferentemente a población madura y en no pocas ocasiones por motivos familiares. Es un hecho que cuando las venden su nuevo destino es convertirse en vivienda principal y las nuevas promociones residenciales en comarcas tradicionalmente residencial-secundaria tanto se adquieren para vivienda principal como secundaria; con mucha más razón en zonas con menor tradición (sur y sureste de la Comunidad); las esquinas de la región por razón de la distancia o de clima en la Sierra Norte y el escaso atractivo del entorno (SE) dificultan de momento que avance la ya citada evolución.

El turismo residencial en un contexto metropolitano ya desde sus orígenes tiene vocación de corta distancia («turismo de proximidad» se le ha denominado) al contrario que el turismo residencial en los litorales mediterráneos y los ritmos de uso también difieren; en el entorno de Madrid cada vez las estancias se reducen en verano (quedan ya muy lejos aquellos veraneos de tres meses en el chalet de la Sierra) y

se espacian en las estaciones de otoño-invierno, salvo el período de apertura de las estaciones de esquí (cada vez más corto). La oferta de turismo rural de calidad en regiones limítrofes a precios competitivos entraña también una creciente competencia para la vivienda secundaria y la R.S. en el litoral despierta un atractivo creciente para ciertos segmentos de edad próximos a la jubilación. Por tanto, bien por deserción de sus titulares hacia otros destinos interiores o litorales, bien por la presión del mercado residencial principal en una metrópoli con subida libre de los precios inmobiliarios en las áreas centrales o pericentrales, no es atrevido augurar un final del proceso en el que el segmento residencial-secundario quede reducido a una presencia testimonial, al menos en aquellas zonas próximas y bien comunicadas con la ciudad-central; la mejora de los accesos (radiales de peaje) y la implantación del AVE pueden estirar el mercado inmobiliario (principal y secundario) a distancias centenarias en kilómetros.

Una conclusión bien distinta nos merece el caso de Madrid-municipio y el Área Metropolitana. Realmente resulta poco convincente asimilar sus abultados censos de R.S., sobre todo el de la capital, al perfil típico de los litorales e incluso de las áreas de montaña. Nuestra interpretación en el caso del Área Metropolitana es que se trata de las reminiscencias de un censo que fue mayoritariamente de R.S. hasta las décadas finales del siglo XX y que tuvo municipios tan caracterizados por ella como Colmenar Viejo, Las Rozas Boadilla del Monte, hoy plenamente suburbanos. Mas complejo se nos antoja inter-

pretar el censo de R.S. en Madrid-capital; no parece convincente que haya tanta vivienda para los usos estipulados por el Censo para la R.S. Hasta tanto no se pueda realizar una investigación *ad hoc*, habrá que seguir urdiendo hipótesis aunque, la que más nos convence es la de que se trata de pura inversión enmascarada por procedimientos que desconocemos bajo la adscripción a R.S.

En suma, pues, el turismo residencial en la Comunidad de Madrid, aún mereciendo esa denominación (cosa de la que no estamos muy convencidos) está llamado a ser en un plazo no muy largo un fenómeno más bien residual en el territorio regional; en el caso del Madrid-ciudad, habría que despejar aún muchas incógnitas para pronunciarse y, en cualquier caso, su asimilación al turismo residencial de las regiones litorales es altamente cuestionable.

NOTA INFORMATIVA: El autor desea agradecer a Sonia Mayor Recio, becaria y doctoranda en Geografía Humana, su valiosa colaboración en la realización material de los cuadros y mapas de este texto.

## BIBLIOGRAFÍA CITADA

- ANGELET, J. (2000): *La descentralización del empleo y de la residencia en las áreas metropolitanas de Barcelona y Madrid*. En: Urban, n.º 4, pp. 124-144.
- ARREGUI, L.F. y MIRÓ, M (1969): «El fenómeno de la suburbanización residencial en la provincia de Madrid». En: Ciencia Urbana, n.º 3, pp. 19-26.
- COMUNIDAD DE MADRID. Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivien-



- da (1984): *Urbanizaciones ilegales*, Madrid, 2 vols.
- COPLACO (1981): *Estudios sobre las Urbanizaciones de Segunda Residencia en la Provincia de Madrid*. Madrid, Ed. Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (Documento de Trabajo).
- DEL CANTO, C. (1985): *Localización de Residencias-Secundarias y Modelo Territorial: el ejemplo de Madrid* en Espacio, Sociedad y Economía en la Comunidad Autónoma de Madrid (ASOCIACIÓN MADRILEÑA DE CIENCIA REGIONAL), Madrid, pp. 97-119.
- DEL CANTO, C. (1987): *Esquema interpretativo de la producción de espacios turísticos-residenciales madrileños*. En: Anales de Geografía de la Universidad Complutense, n.º 7, pp. 389-398.
- ESTÉBANEZ, J. (1981): *Esquema interpretativo del proceso de urbanización del medio rural madrileño* en Estudios de Geografía. Homenaje a Alfredo Floristán. Pamplona. En: Instituto Príncipe de Viana, pp. 149-168.
- EZQUIAGA, J.M. (1983): *Parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable: nuevas formas de consumo del espacio en los márgenes de la Ley del Suelo*. En: Ciudad y Territorio, n.º 2/83, pp. 57-73.
- FEO, F. (1986): *Agricultura a tiempo parcial en espacios periurbanos: el ejemplo del viñedo en la Provincia de Madrid* en Actas del IX Coloquio de Geografía, Murcia. En: Publicaciones Universitarias, Vol. II (sin paginar).
- GAVIRIA, M. (1969): *La ideología clorofila*. En: Ciencia Urbana, n.º 4, pp. 59-63.
- GAVIRIA, M. (1970): *La vida cotidiana en las urbanizaciones del «hinterland» de Madrid*. En: Revista Arquitectura, n.º 135-136, pp. 22-56.
- LÓPEZ DE LUCIO, R. (1995): *La tendencia hacia la dispersión / fragmentación de los territorios urbanos. Notas sobre la estructura espacial de la región urbana de Madrid*. En: Economía y Sociedad, n.º 12, pp. 45-58.
- MENDEZ GUTERREZ DEL VALLE, R. (1994): *Crecimiento periférico y reorganización del modelo metropolitana en la comunidad de Madrid*. En: Economía y Sociedad, n.º 10, pp. 149-172.
- SABATÉ, A. (1977): *La segunda residencia como factor de transformación del paisaje* en Actas del V Coloquio de Geografía, Granada. En: Secretariado de Publicaciones de la Universidad, pp. 251-257.
- URGOITI SORIANO, N. (1970) *La hoya de Villalba: consideraciones sobre el presente y el futuro de una comarca de la Provincia de Madrid*. En: Revista Arquitectura, n.º 135-136, pp. 78-92.
- VALENZUELA, M. (1975): *La residencia secundaria en la Provincia de Madrid: Génesis y estructura espacial*. En: Ciudad y Territorio, n.º 2-3/1975, pp. 135-153.
- (1977): *Urbanización y crisis rural en la Sierra de Madrid*, Madrid: Ed. Instituto de Estudios de Administración Local, 534 págs.
- (1986) *Los espacios periurbanos (Ponencia)* en IX Coloquio de Geografía, Murcia. En: Universidad-A.G.E., pp. 81-125.
- (1988): *La residencia secundaria. Mito social y conflicto urbanístico en los espacios turísticos-recreativos*. En: Urbanismo COAM, n.º 96, pp. 72-83.
- (1989): *Los espacios de ocio asociados al agua o cómo Madrid añora el mar* en Los paisajes del Agua, En: Universidades de Alicante y Valencia, pp. 371-383.
- (1992a): *El Guadarrama de los noventa o lo metropolitano como riesgo* en La Sierra de Guadarrama. Naturaleza, Paisaje y Aire de Madrid (SÁENZ DE MIERA, A.; ed.), Madrid. En: Agencia de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, pp. 291-313.
- (1992b): *Ocio urbano y expansividad ganadera en el periurbano madrileño. Una deseable complementariedad* en V Jornadas sobre el paisaje, Segovia, pp. 157-171.

## NOTAS

(1) Buena prueba del excelente momento por el que atraviesa la promoción inmobiliaria en las zonas turísticas es la celebración de ferias inmobiliarias dedicadas al turismo residencial como La Feria de Turismo Residencial («Tures Andalucía») en Marbella, que ya va por su segunda edición; por su parte, en el Foro de la Vivienda de Madrid se ha creado una sección especializada.

(2) Sobre todo lo cual se cuenta ya con una abundantísima bibliografía producida desde los años 40 del siglo XX por geógrafos, economistas, sociólogos, politólogos o urbanistas, entre otros, si bien, dadas las peculiaridades de la revista en que este texto va a aparecer, no parece pertinente abundar sobre un trasfondo tan prolijo como impreciso.

(3) Nosotros aludíamos ya en los 70 al impulso sobre la R.S. derivado de la situación en las ciudades cuando en nuestra tesis doctoral nos referíamos a «la R.S., fenómeno sintomático de los males urbanos» junto a otros factores que influyeron en la expansión madrileña de la R.S. Cf. M.VALENZUELA (1977) *Urbanización y crisis rural en la Sierra de Madrid*, Instituto de Estudios de Administración Local, pp. 366-368.

(4) Para un conocimiento más detallado de lo que supuso este período en la formación de la franja rur-urbana madrileña a trabajos que desde ópticas distintas lo abordan durante estos años: GAVIRIA, 1970; URGOITI, 1970; DEL CANTO, 1985; SABATÉ, VALENZUELA, 1975.

(5) La aplicación de la disciplina urbanística a las urbanizaciones ilegales tardó en llegar hasta mediados de la década en forma de *Ley Especial para el Tratamiento de las Actuaciones Ilegales en la Comunidad de Madrid* (Ley 9/1985, de 4 de diciembre), prorrogada por la Ley 3/1987 de 18 de diciembre.

(6) «Consideramos la suburbanización de la Sierra como un hecho irreversible, pero se impone canalizarla, todavía que se puede, articularla, asegurando el equilibrio entre usos del suelo y necesidades urbanas...Dotar este espacio suburbano de los servicios necesarios para que se opere sin traumas su reconversión a la residencia principal podría ser otro objetivo a proponer, con lo que el déficit inmobiliario que se cierne sobre la aglomeración madrileña

podría quedar paliado» Cfr. M.VALENZUELA (1977) *Urbanización y crisis rural en la Sierra de Madrid*. Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local, pag. 13 (Introducción).

(7) En ellas se define como vivienda secundaria la usada «sólo en vacaciones, fines de semana o trabajos temporales». Somos escépticos de que el INE tenga capacidad técnica para garantizar que éste sea realmente el uso asignado a las viviendas declaradas como secundarias; sospechamos, aunque sin fundamento empírico, que bajo la denominación de secundaria se esconden viviendas en régimen de retención especulativa, sin que estemos en condiciones de imputar tal anomalía al declarante, al agente censal o a la inspección del INE.

(8) Ello no obsta para que la Comunidad de Madrid sea el origen de el 18,3% de todos los viajes cortos con destino a las segundas residencias realizados en España en 2001, ligeramente por encima de Cataluña (18,1%), según *Familitur 2001*.

(9) Según el propio Censo de 2001, hay un 18,9% de hogares madrileños con disponibilidad de residencia secundaria (373.392 hogares) y un 15,3% (288.530) las poseen fuera de la región; puede colegirse que una buena parte de ellos las tendrán en las regiones limítrofes. Aun mayor es la proporción de hogares madrileños «con acceso a segunda vivienda» (45,1%, según la encuesta *Familitur, 2001*), se supone que incluyendo familiares o amigos de los propietarios.

(10) Hacemos uso en este texto de la división comarcal de la Comunidad de Madrid utilizada en el proyecto de investigación *La franja rururbana de Madrid*, financiado por la Dirección General de Investigación (2000), inspirado en sus líneas básicas en el utilizado por el **Instituto de Estadística de Madrid**.

(11) Como no tenemos nada claro que se halla aplicado con rigor el calificativo de vivienda secundaria tal como la define el Censo, en la mayoría de nuestros análisis vamos a excluir el municipio de Madrid por la distorsión que sus valores aportarían a este texto tanto a nivel estadístico como cartográfico. Carecería de toda lógica asimilar las viviendas computadas como secundarias en el municipio de Madrid con las censadas como tales en las regiones turísticas, donde está demostrado que cumplen en

buena medida una función de alojamiento extrahotelero. No parece creíble, pues, que el parque residencial secundario madrileño sirva de soporte a algo parecido al turismo residencial de la Costa del Sol o Costa Blanca.

(12) En fecha tan relativamente cercana como 1970 sólo residían permanentemente en las urbanizaciones de Boadilla del Monte un puñado de familias (7 en *Las Lomas* y 10 en *Bonanza*). Cfr. VALENZUELA, 1977, pág. 371).

(13) Documentado para el caso de la viticultura del SW por F. FEO, 1986.

(14) *La Corona Rururbana, un Madrid difuso*. Proyecto de Investigación financiado por la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid, 2000 ( Investigador responsable: M.Valenzuela). Información aportada por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

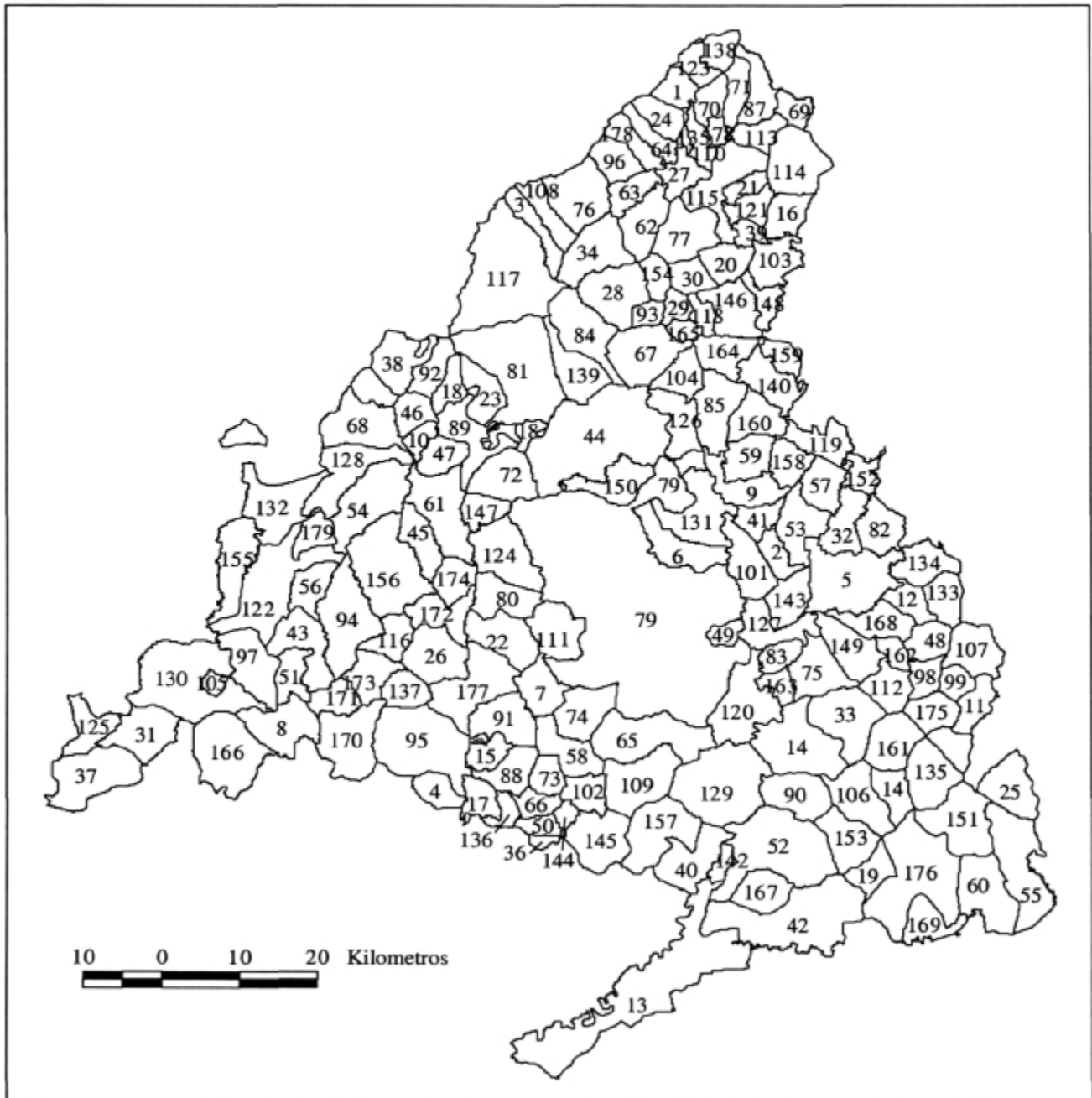
(15) Estos sectores fueron: construcción, promoción inmobiliaria, hostelería, educación, sanidad, servicios sociales, recreativos, culturales, deportivos, servicios personales y servicio doméstico.

(16) La situación a finales de los 80 puede encontrarse en M.VALENZUELA (1989).



# **APÉNDICE CARTOGRÁFICO Y ESTADÍSTICO**

### Apéndice 1 Mapa Municipal de la Comunidad de Madrid

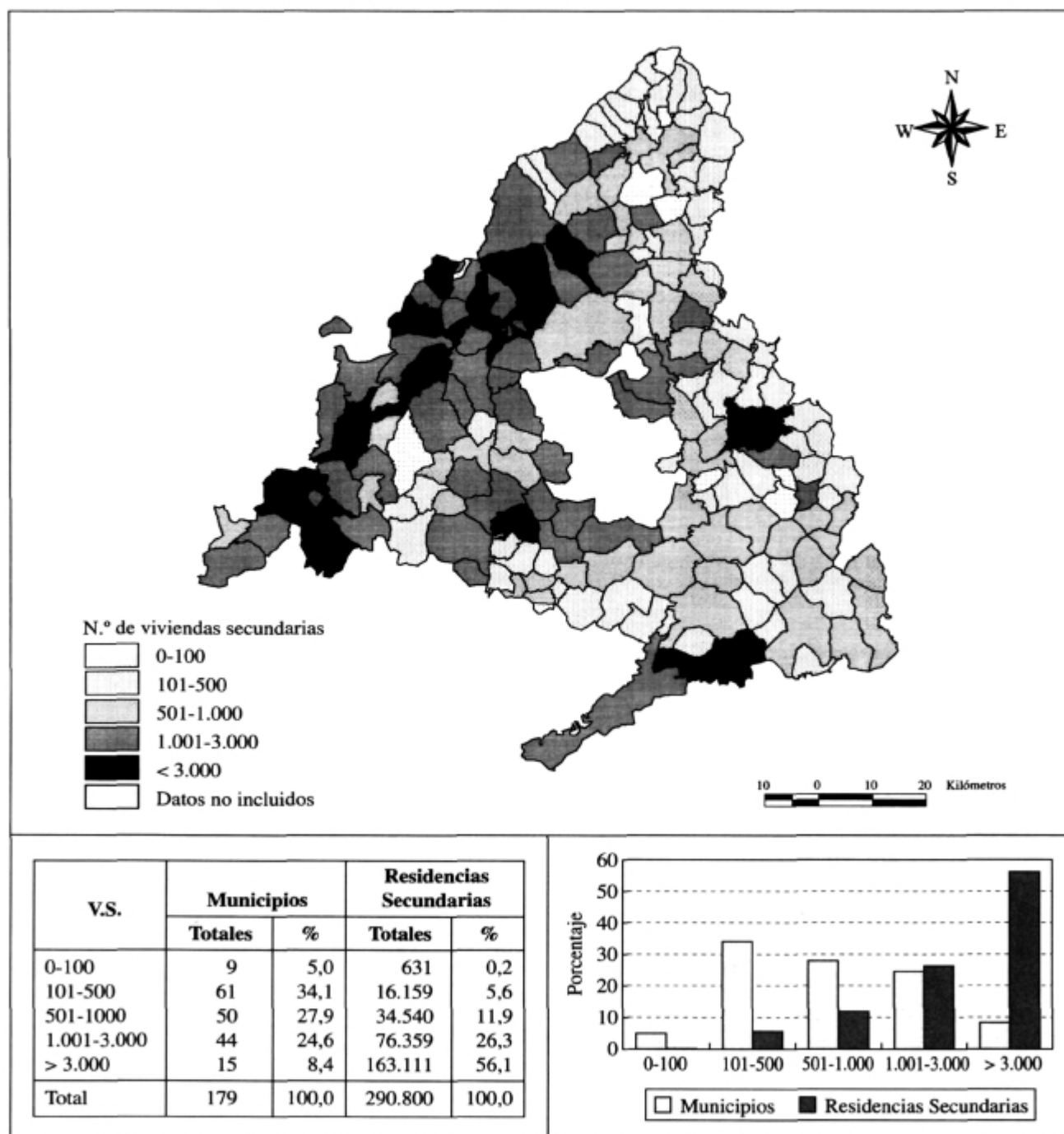




Municipio	Número	Municipio	Número	Municipio	Número
ACEBEDA, LA	1	GALAPAGAR	61	RIVAS-VACIAMADRID	120
AJALVIR	2	GARGANTA DE LOS MONTES	62	ROBLEDILLO DE LA JARA	121
ALAMEDA DEL VALLE	3	GARGANTILLA DEL LOZOYA	63	ROBLEDOS DE CHAVELA	122
ALAMO, EL	4	GASCONES	64	ROBREGORDO	123
ALCALA DE HENARES	5	GETAFE	65	ROZAS DE MADRID, LAS	124
ALCOBENDAS	6	GRIÑÓN	66	ROZAS DE PUERTO REAL, LAS	125
ALCORCON	7	GUADALIX DE LA SIERRA	67	SAN AGUSTIN DE GUADALIX	126
ALDEA DEL FRESNO	8	GUADARRAMA	68	SAN FERNANDO DE HENARES	127
ALGETE	9	HIRUELA, LA	69	SAN LORENZO DE EL ESCORIAL	128
ALPEDRETE	10	HORCAJO	70	SAN MARTIN DE LA VEGA	129
AMBITE	11	HORCAJUELO	71	SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS	130
ANCHUELO	12	HOYO DE MANZANARES	72	SAN SEBASTIAN DE LOS REYES	131
ARANJUEZ	13	HUMANES DE MADRID	73	SANTA MARIA DE LA ALAMEDA	132
ARGANDA DEL REY	14	LEGANES	74	SANTORCAZ	133
ARROYOMOLINOS	15	LOECHES	75	SANTOS DE LA HUMOSA	134
ATAZAR, EL	16	LOZOYA	76	SERNA DEL MONTE, LA	135
BATRES	17	LOZOYUELA	77	SERRANILLOS DEL VALLE	136
BECCERRIL DE LA SIERRA	18	MADARCOS	78	SEVILLA LA NUEVA	137
BELMONTE DE TAJO	19	MADRID	79	SOMOSIERRA	138
BERRUECO, EL	20	MAJADAHONDA	80	SOTO DEL REAL	139
BERZOSA DEL LOZOYA	21	MANZANARES EL REAL	81	TALAMANCA DE JARAMA	140
BOADILLA DEL MONTE	22	MECO	82	TIELMES	141
BOALO, EL	23	MEJORADA DEL CAMPO	83	TITULCIA	142
BRAOJOS	24	MIRAFLORES DE LA SIERRA	84	TORREJON DE ARDOZ	143
BREA DE TAJO	25	MOLAR, EL	85	TORREJON DE LA CALZADA	144
BRUNETE	26	MOLINOS, LOS	86	TORREJON DE VELASCO	145
BUITRAGO DEL LOZOYA	27	MONTEJO DE LA SIERRA	87	TORRELAGUNA	146
BUSTARVIEJO	28	MORALEJA DE ENMEDIO	88	TORRELODONES	147
CABANILLAS DE LA SIERRA	29	MORALZARZAL	89	TORREMOCHA DE JARAMA	148
CABRERA, LA	30	MORATA DE TAJUÑA	90	TORRES DE LA ALAMEDA	149
CADALSO DE LOS VIDRIOS	31	MOSTOLES	91	TRES CANTOS	150
CAMARMA DE ESTERUELAS	32	NAVACERRADA	92	VALDARACETE	151
CAMPO REAL	33	NAVALAFUENTE	93	VALDEAVERO	152
CANENCIA	34	NAVALAGAMELLA	94	VALDELAGUNA	153
CARABAÑA	35	NAVALCARNERO	95	VALDEMANCO	154
CASARRUBUELOS	36	NAVARREDONDA	96	VALDEMAQUEDA	155
CENICIENTOS	37	NAVAS DEL REY	97	VALDEMORILLO	156
CERCEDILLA	38	NUEVO BAZTAN	98	VALDEMORO	157
CERVERA DE BUITRAGO	39	OLMEDA DE LAS FUENTES	99	VALDEOLMOS	158
CHAPINERIA	51	ORUSCO	100	VALDEPIELAGOS	159
CHINCHON	52	PARACUELLOS DE JARAMA	101	VALDETORRES DE JARAMA	160
CIEMPOZUELOS	40	PARLA	102	VALDILECHA	161
COBEÑA	41	PATONES	103	VALVERDE DE ALCALA	162
COLLADO MEDIANO	46	PEDREZUELA	104	VELILLA DE SAN ANTONIO	163
COLLADO VILLALBA	47	PELAYOS DE LA PRESA	105	VELLON, EL	164
COLMENAR DE OREJA	42	PELAYOS DE LA PRESA	105	VENTURADA	165
COLMENAR DEL ARROYO	43	PERALES DE TAJUÑA	106	VILLA DEL PRADO	166
COLMENAR VIEJO	44	PEZUELA DE LAS TORRES	107	VILLACONEJOS	167
COLMENAREJO	45	PIÑUECAR	110	VILLALBILLA	168
CORPA	48	PINILLA DEL VALLE	108	VILLAMANRIQUE DE TAJO	169
COSLADA	49	PINTO	109	VILLAMANTA	170
CUBAS	50	POZUELO DE ALARCON	111	VILLAMANTILLA	171
DAGANZO DE ARRIBA	53	POZUELO DEL REY	112	VILLANUEVA DE LA CAÑADA	172
ESCORIAL, EL	54	PRADENA DEL RINCON	113	VILLANUEVA DE PERALES	173
ESTREMERÁ	55	PUEBLA DE LA SIERRA	114	VILLANUEVA DEL PARDILLO	174
FRESNEDILLAS	56	PUNTES VIEJAS	115	VILLAR DEL OLMO	175
FRESNO DE TOROTE	57	QUIJORNA	116	VILLAREJO DE SALVANES	176
FUENLABRADA	58	RASCAFRIA	117	VILLAVICIOSA DE ODOY	177
FUENTE EL SAZ DE JARAMA	59	REDUEÑA	118	VILLAVIEJA DEL LOZOYA	178
FUENTIDUEÑA DE TAJO	60	RIBATEJADA	119	ZARZALEJO	179

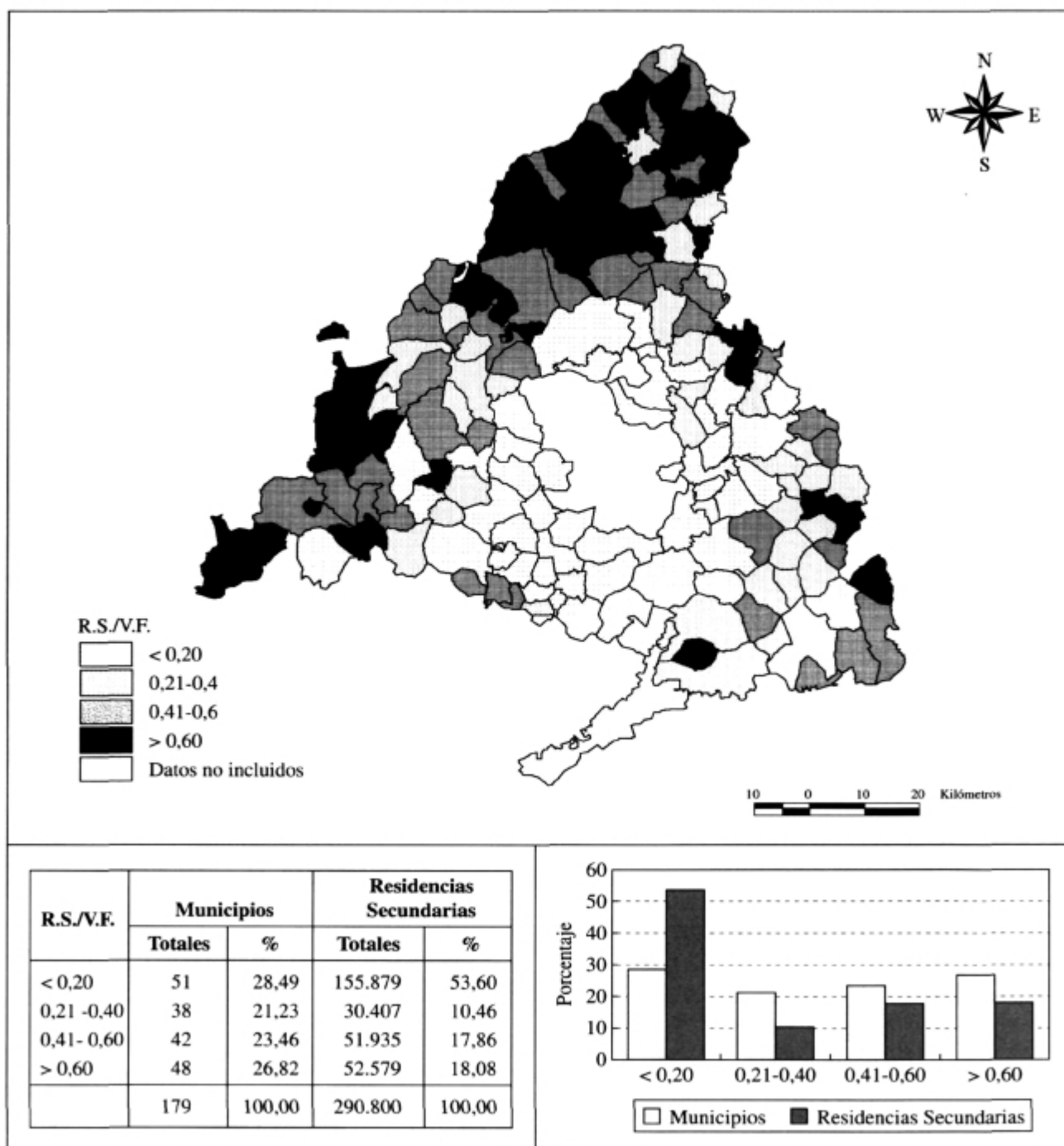
## Apéndice 2

### Viviendas Secundarias por municipios



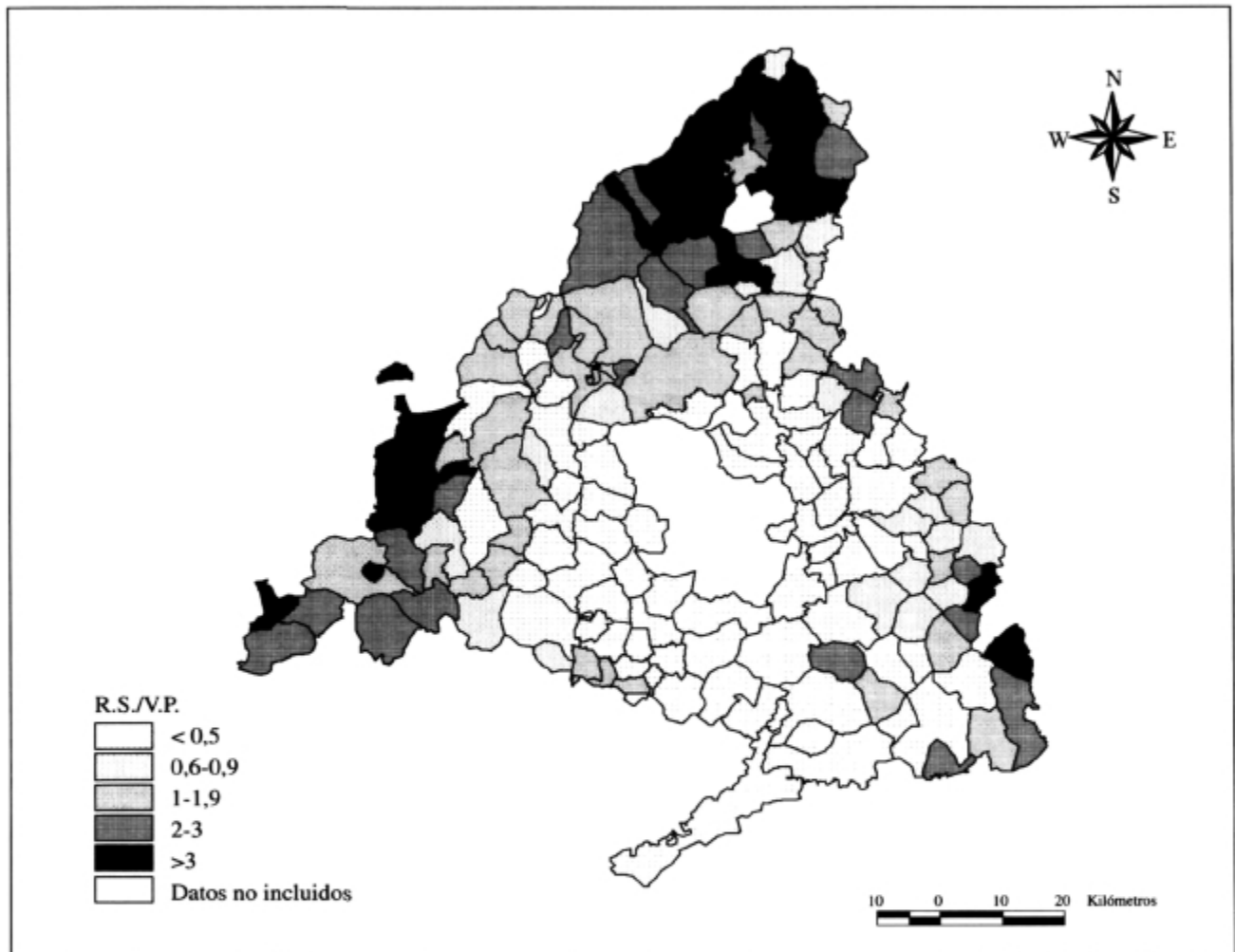
Fuente: *Censo de Población y Vivienda 2001*. INE. Elaboración propia.

### Apéndice 3 Residencias Secundarias / Viviendas Familiares (S/1)

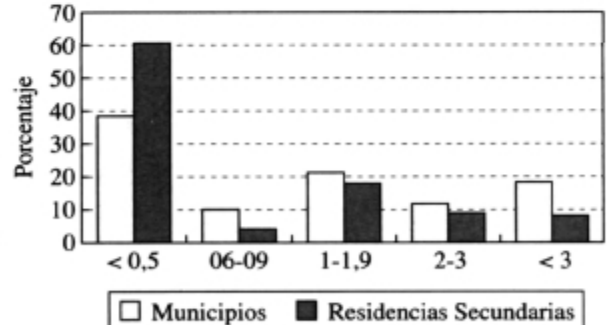


Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001. INE. Elaboración propia.

### Apéndice 4 Residencias Secundarias / Viviendas Principales (S/1)



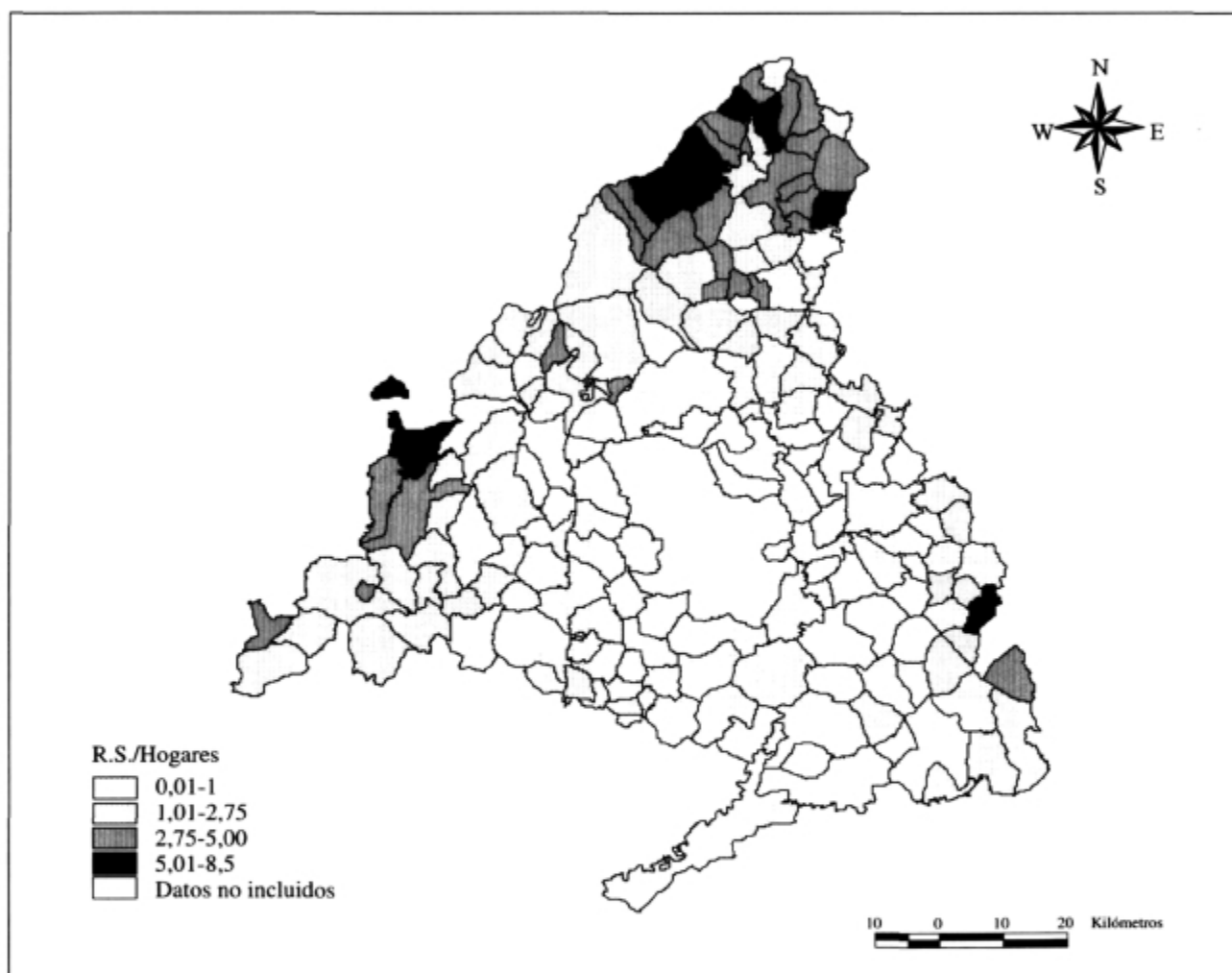
R.S./V.P.	Municipios		Residencias Secundarias	
	Totales	%	Totales	%
< 0,5	69	38,5	176.251	60,6
0,6-0,9	18	10,1	12.137	4,2
1-1,9	38	21,2	52.409	18,0
2-3	21	11,7	26.277	9,0
> 3	33	18,4	23.726	8,2
<b>Total</b>	<b>179</b>	<b>100,0</b>	<b>290.800</b>	<b>100,0</b>



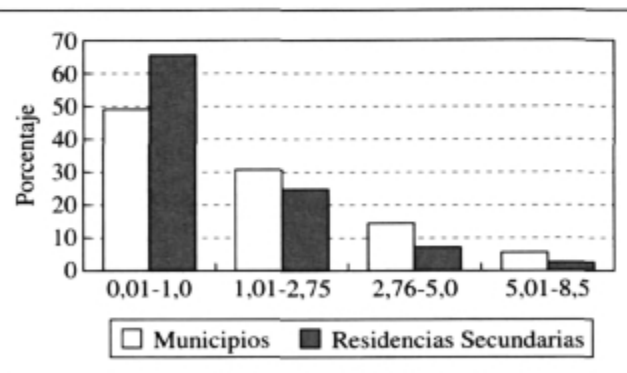
Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001. INE. Elaboración propia.

## Apéndice 5

### Viviendas Secundarias / Hogares residentes (base:1)



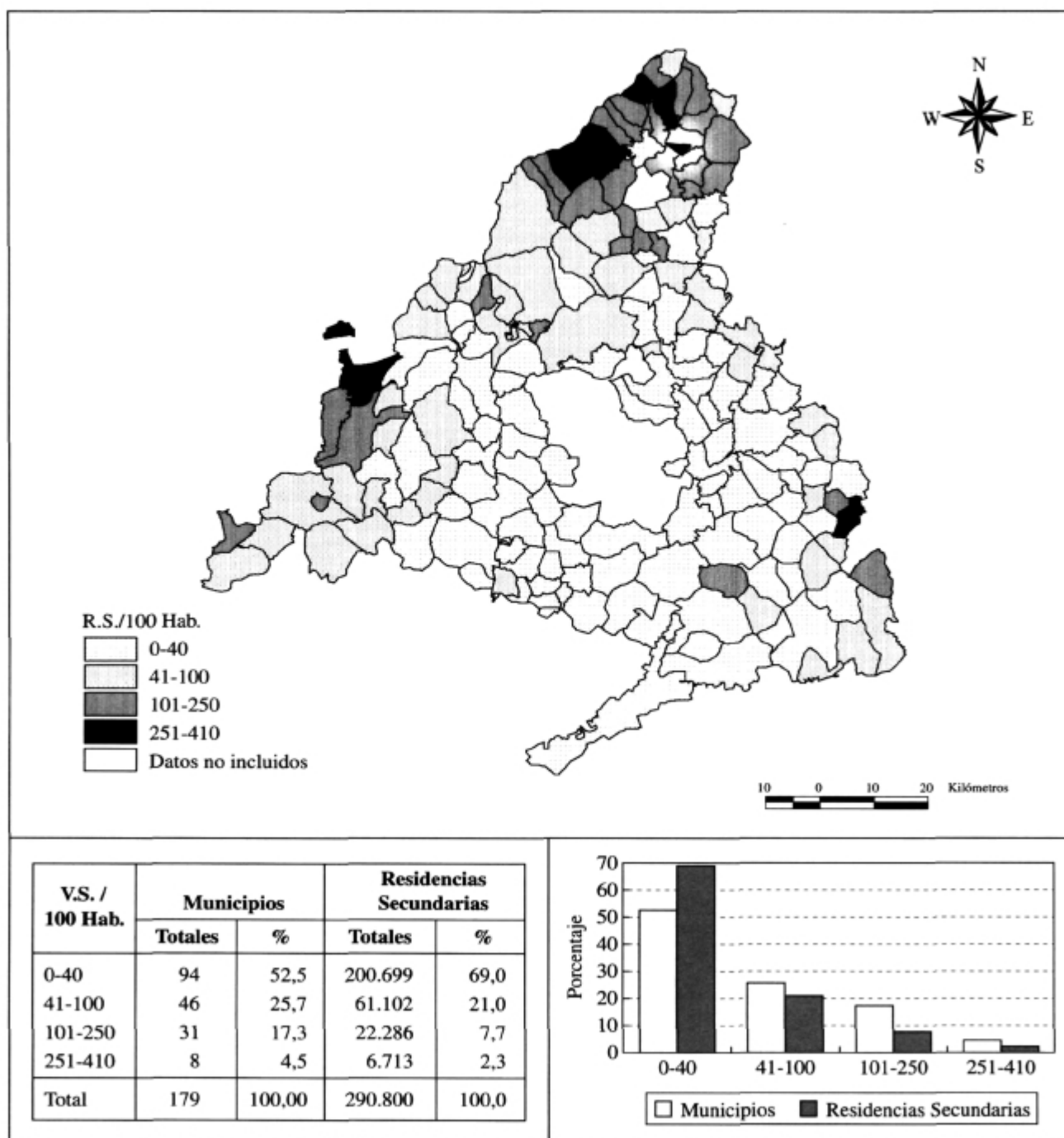
V.S. / Hogares	Municipios		Residencias Secundarias	
	Totales	%	Totales	%
0,01 -1	88	49,2	190.672	65,6
1,01-2,75	55	30,7	72.219	24,8
2,76-5,00	26	14,5	20.538	7,1
5,00-8,50	10	5,6	7.371	2,5
<b>Total</b>	<b>179</b>	<b>100,0</b>	<b>290.800</b>	<b>100,0</b>



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001. INE. Elaboración propia.

### Apéndice 6

#### Viviendas Secundarias / Población de derecho (x 100 hab.)

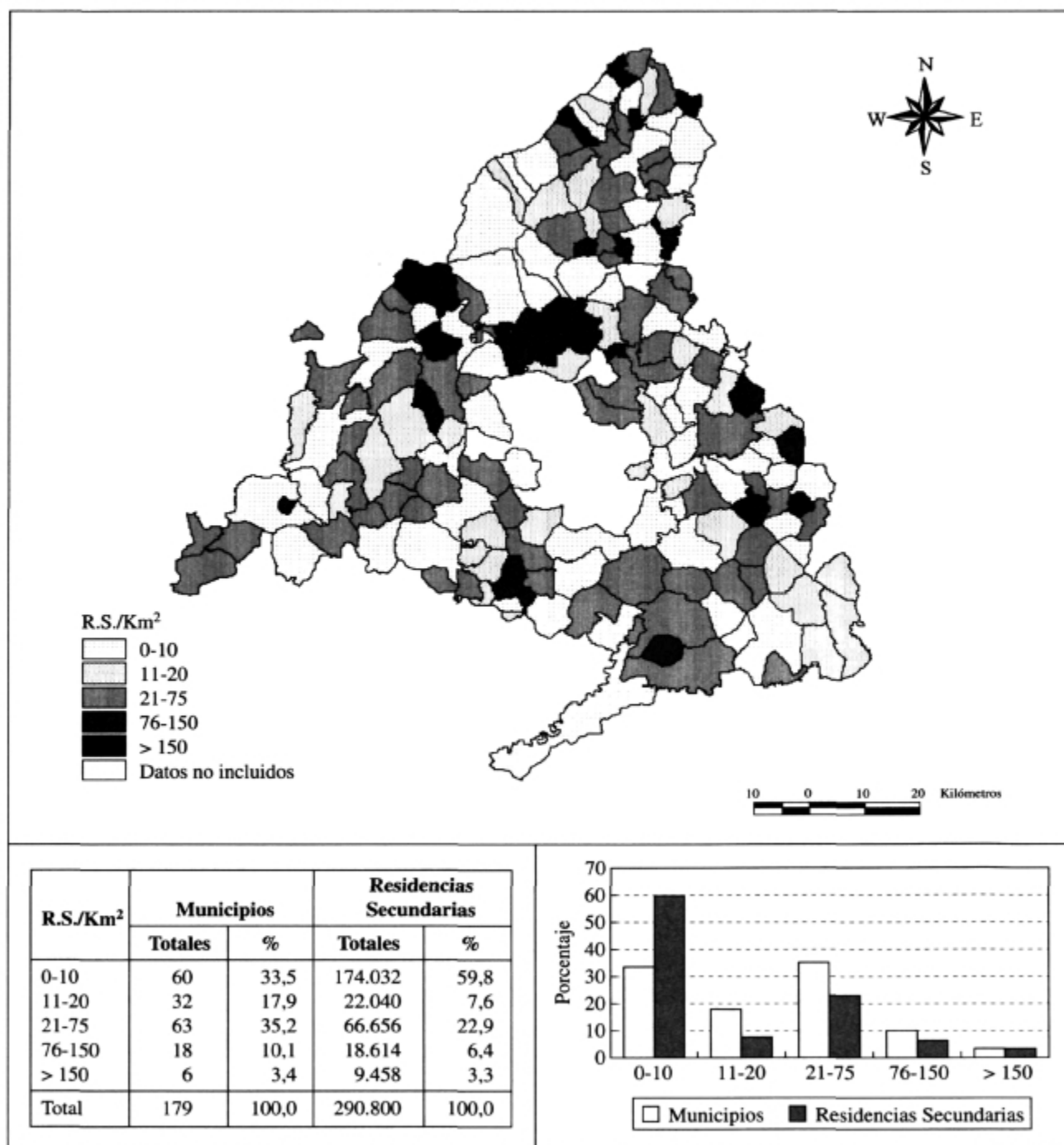


Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001. INE. Elaboración propia.



### Apéndice 7

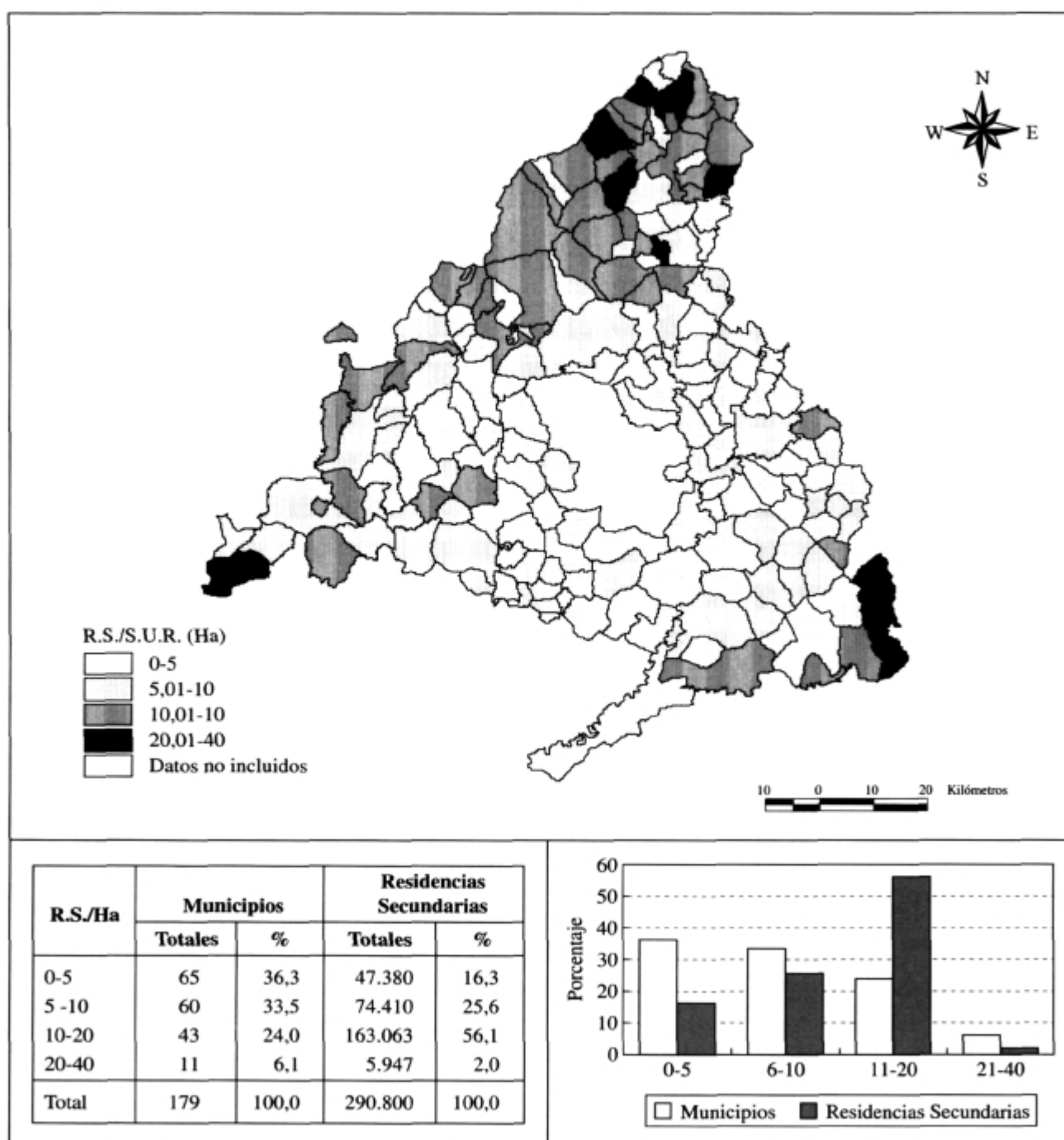
#### Densidad bruta municipal de Vivienda Secundaria (R.S./km<sup>2</sup>)



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001. INE. Elaboración propia.

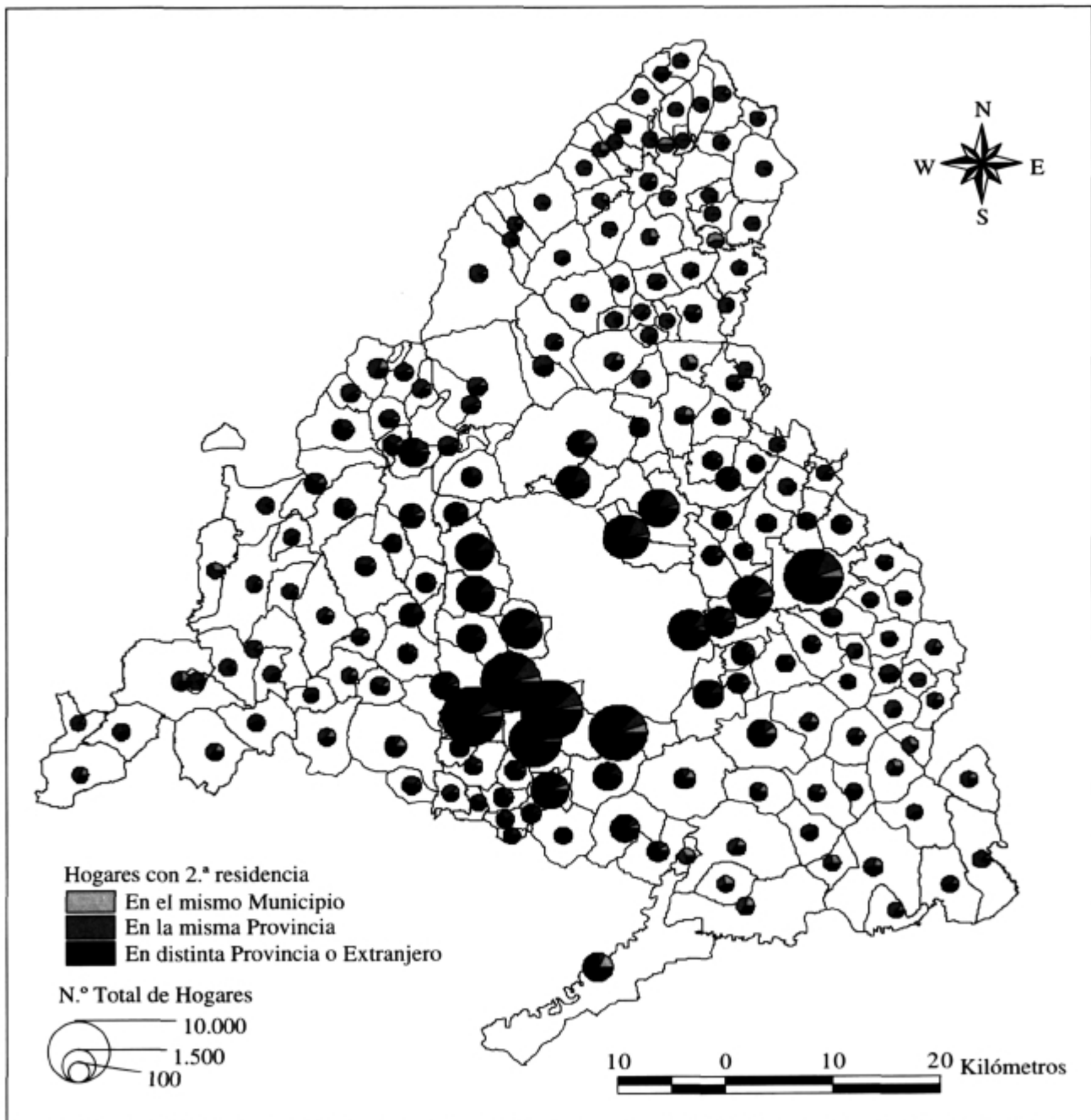
### Apéndice 8

#### Densidad de viviendas secundarias / suelo urbano residencial (R.S./Ha)



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001. INE. Elaboración propia.

### Apéndice 9 Hogares con disponibilidad de segunda residencia



Fuente: *Censo de Población y Vivienda 2001*. INE. Elaboración propia.