



**Universitat de les
Illes Balears**

Facultat de Filosofia i Lletres

Memòria del Treball de Fi de Grau

La difusió turística-residencial dins l'espai rural de Felanitx

Miquel Caldentey Oliver

Grau de Geografia

Any acadèmic 2015-16

DNI de l'alumne: 41537544G

Treball tutelat per Jaume Binimelis Sebastián
Departament de Geografia

S'autoritza la Universitat a incloure aquest treball en el Repositori Institucional per a la seva consulta en accés obert i difusió en línia, amb finalitats exclusivament acadèmiques i d'investigació	Autor		Tutor	
	Sí	No	Sí	No
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Paraules clau del treball:

Felanitx, postproductivisme, suburbanització, difusió turística, allotjament peer-to-peer

‘LA DIFUSIÓ TURÍSTIC-RESIDENCIAL DINS L’ESPAI RURAL DE FELANITX’

*Treball de Fi de Grau de Geografia a la
Universitat de les Illes Balears*



Miquel Caldentey

Juny de 2016

Continguts

1. INTRODUCCIÓ	5
1.1. Justificació	5
1.2. Estat de la qüestió	6
1.3. Objectius.....	8
2. HIPÒTESIS.....	9
3. METODOLOGIA I MATERIALS	11
4. ÀREA D'ESTUDI	11
5. RESULTATS	12
5.1. L'estoc d'habitatges rurals, breu resum quantitatiu del fenomen expansiu.....	12
5.2. Percepció local de la difusió turístic-residencial.....	14
5.3. Estadística de viatgers.....	15
5.3.1. L'estat de les destinacions competidores	15
5.3.2. L'estat del turisme balear	16
5.3.3. L'estat del turisme mallorquí.....	16
5.3.4. L'estat del turisme a Felanitx.....	17
5.4. L'allotjament turístic-residencial a Felanitx: la distribució espacial	17
6. DISCUSSIÓ.....	20
7. CONCLUSIONS.....	22
REFERÈNCIES.....	23

1. INTRODUCCIÓ

1.1. Justificació

Hi ha la hipòtesi que el medi rural ha desaparegut de Mallorca. És ben cert que el calaix conceptual on fem tot allò que anomenem "rural" encara existeix, en indrets ara mancats de l'explotació tradicional que els dotava d'una identitat com a espais productius, però conservant una sèrie d'atributs físics i culturals que els fan aptes per a nous tipus d'aprofitaments, com ara els turístics i residencials. És precisament aquesta transició cada cop més ubíqua dins l'illa d'una forma de producció a una altra la que ens permet plantejar dubtes raonables sobre la naturalesa del "locus" rural local. Hi ha qui diu que l'espai rural recupera protagonisme al les societats post-industrials, tot convertint-se en un succedani de l'espai urbà que aprofita el romanent paisatgístic conservat en la imatge que hom té de la ruralitat per fer possible una certa ficció de vida propera (però no immersa) dins la natura: com a retorn a un estat pretèrit d'innocència cultural que no obliga a renunciar als avantatges de la urbanitat. Aquesta idea queda ben explicada pel fet que les explotacions agro-turístiques funcionin en els seus orígens com a reclams turístics i que sigui aquesta activitat precisament la que justifiqui una explotació agrària posterior, que d'altra manera no es donaria, sempre com a conseqüència de l'abandonament agrari.

Potser precisament per aquesta raó hem de considerar que quan parlem dels espais interiors de l'illa de Mallorca, tot i trobar-nos en indrets poc densament poblats, no ho fem en realitat d'espais rurals debilitats per l'èxode demogràfic, ni tan sols d'espais rururbanitzats. Més aviat, tot estenent espacial i conceptualment la hipòtesi plantejada temps enrere pel professor Quintana, tindria molt de sentit que comencem a parlar d'espais plenament urbans, condicionats per la difusió dels usos turístics en totes les dimensions en una constant recerca per exprimir qualsevol possible guany latent en béns abans inexplorats. La centrifugació del turisme urbà (de caire més festiu que cultural en el cas de Mallorca) cap a l'exterior de la ciutat sembla una hipòtesi de treball més plausible per explicar l'expansió del turisme rural que no pas la recol·locació del turisme de natura. Els turistes rurals valoren una sèrie d'atributs en l'antic espai rural que potser podrien trobar en espais plenament salvatges encara no explotats turísticament, però alhora i potser amb molta més intensitat d'altres que són compatibles només dins del nou medi des-ruralitzat (per ex. en el binomi "pau" i "comodat residencial", o en el de "natura" i "serveis d'oci").

Una altra línia de treball que té sentit explorar és que el boom immobiliari i creditici de les darreres dècades s'ha aprofitat per tal de crear una oferta d'immobles que ara satisfan aquesta nova demanda d'habitatge turístic. No és banal que l'oferta d'apartaments turístics que hom pot trobar a websites d'intermediació d'allotjament turístic entre particulars, com ara Airbnb o Wimdu no coincideixi amb l'oferta oficial. Tampoc que el nombre de turistes comptabilitzats a Mallorca no coincideixi amb el nombre d'arribades de viatgers. I tampoc que les empreses turístiques tradicionals, més arrelades i amb més capacitat d'influència local, empenyin les administracions cap a una major persecució del frau, que minva tant els ingressos públics, degut a la falta de recaptació d'impostos, com els ingressos d'aquestes empreses en els seus nínxols turístics. S'ha de dir, però, que al nostre parer l'overbooking provocat per l'arribada de turistes procedents de les destinacions turístiques mediterrànies que han patit un efecte fugida degut a la situació d'inestabilitat política recent ha contribuït a crear una major demanda d'allotjament turístic. Una demanda que aquells serveis d'intermediació han sabut polaritzar, posant de moda una tipologia d'allotjament turístic familiar-rural que no disposava fins ara d'un rol important en el model d'ocupació turística de Mallorca, i que com queda benentès escapa de moment a la regularitat administrativa en matèria turística. La difusió espacial del turisme rural ha estat, ens sembla, una conseqüència de la

difusió de nous costums urbans relacionats amb el desenvolupament de la societat de la informació, que estant tenint un gran impacte sobre les modalitats d'allotjament turístic.

Té sentit, també, que parlem de l'evolució dels usos que es donen dins d'aquest espai, ja que és indicativa del seu canvi d'identitat. Per fer-ho possible s'ha escollit com a àrea d'estudi un municipi que per la seva funció com a capçalera agrícola tradicional i per la seva gran extensió pot representar significativament aquesta transició desruralitzant que a l'illa de Mallorca ha transcorregut de manera fulminant durant els darrers 60 anys i que en el cas del municipi de Felanitx s'ha pogut veure accelerat com a conseqüència de la intensa demanda residencial procedent del mercat turístic d'origen alemany, molt concentrat al Llevant de Mallorca. És possible, no obstant, que sigui la desocupació de l'espai com a conseqüència de l'abandonament de les activitats agràries la que proveeix un bé latent, ara per fi aprofitat per un model turístic en constant evolució adaptativa per tal d'obtenir qualsevol guany potencial dins d'una regió obligada per tota mena de pressions econòmiques i socials a la superespecialització funcional turística. Aquest trànsit té i tindrà algunes conseqüències gens banals, com ara la privatització de l'espai (què passa amb el paisatge rural, ara tant fragmentat, i amb el dret de pas, quan tantes finques es tanquen hermèticament? dret a la privacitat o impunitat portes endins i obscurantisme portes enfora?), i tota mena de tendències que podem considerar imposicions culturals d'origen urbà que actuen sobre un espai ja debilitat per la seva pròpia crisi d'identitat.

1.2. Estat de la qüestió

La qüestió de la difusió de la funció residencial a l'espai rural de Mallorca ha estat tractada abastament. Binimelis (2006) va establir una periodització prou acurada d'aquest procés progressiu de transformació funcional de l'espai: (1) en primer lloc, una proto-fase de desagregació progressiva de les propietats agrícoles tradicionals, motivada per la consolidació de la petita propietat pagesa durant les darreries del segle XIX i la primera meitat del segle XX (Cela Conde, 1979), i de construcció d'hàbitats amb funcions agrícoles, amb especial densitat d'ocupació als nuclis agrícoles del Raiguer; (2) una fase molt intensa de residencialització amb fluxos de colonització d'origen urbà local, que podríem atribuir a una certa dèria de les classes urbanes mitjanes per recuperar l'experiència de la ruralitat, o tot parafrasejant Brian Berry (1976), un punt d'inflexió de l'experiència 'mallorquina' que ve donat per la redefinició social de l'ideal d'habitatge (i de l'ideal de propietat! car no hem d'oblidar que generalment el procés de mobilització de petits capitals des dels centres urbans cap al sòl rural respon a un interès inversor, que podem considerar especulatiu en molts de casos); (3) una tercera fase de característiques similars a l'anterior, però menys intensa i definida per un major luxe en la morfologia dels immobles, atractiva a rendes més elevades a la recerca d'habitatges de luxe, o bé a rendes d'oportunitat dels propietaris agrícoles tradicionals (molts dels quals veuen ara recompensada aquesta inversió de manera exponencial). Aquestes tres fases es corresponen aproximadament amb el procés de canvi demogràfic rural descrit per Lewis i Maund (1976): primer un despoblament per la falta d'indústria, infraestructures i oportunitats econòmiques i després una fase de suburbanització com a conseqüència de l'augment de la mobilitat, el sorgiment d'un ideal de vida al camp i la disponibilitat d'habitatges barats. Binimelis et al. (1999) consideraven que la incidència del turisme rural no ha estat important en la reconfiguració funcional de l'espai rural, o bé ha tingut un efecte minso en comparació amb la construcció de residències. Gairebé vint anys després, observem no obstant que tots dos processos han estat concomitants gràcies a la intermediació dels nous costums urbans: mobilitat i fluxos són els facilitadors necessaris d'una quarta (4) fase de residencialització encara per caracteritzar (car s'està donant en aquest moment amb una gran intensitat i resulta complicat definir el seu moment), però que té com a atributs innegables l'extensió espacial de les funcions turístiques des del litoral cap a l'interior de l'illa i la consolidació de modalitats de lloguer turístic de luxe

mitjà i temporalitat variable, molt à l'americaine si ho pensem bé, doncs podem equiparar el paper que juguen aquestes propietats amb el clàssic turisme de bungalows i cabanes tan estès en el potentíssim mercat turístic interior del Estats Units. Establirem el punt d'inflexió entre la tercera i la quarta fase en un moment indeterminat entre la dècada dels 2000 i la dels 2010, doncs és en aquest impasse quan els serveis d'intermediació de lloguer que han propulsat el fenomen comencen a expandir-se de manera ubíqua per la societat de la informació (amb molta rapidesa en aquest cas, sense discriminar temporalment els mercats turístics més avançats dels Estats Units en comparació amb els d'Europa).

L'increment de les funcions residencials ha estat històricament selectiu dins l'espai rural de Mallorca (Binimelis, 2006). Els nuclis agraris més consolidats del Raiguer presenten una densitat d'hàbitats d'arrelament agrícola que han contribuït a atreure els fluxos difusius urbans sobre ells de manera prevalent. No obstant, els nuclis agrícoles del Llevant de Mallorca han patit també un procés d'especialització residencial particularment intens durant les darreres dècades. S'ha de tenir en compte, tot contrastant els dos casos (Raiguer i Llevant) que les modalitats d'explotació agrícola tradicional tenen molt a veure amb l'estructura de la propietat que ara hereta el nou d'explotació residencial. Els nuclis del Raiguer es caracteritzen des de finals del XIX per l'explotació del cultiu del vinya, molt valorat com a producte d'exportació. La capacitat d'aquest cultiu de permetre rendibilitzar i fer sostenible l'explotació de petites parcel·les explica en gran mesura el seu paper en els processos de parcel·lació de grans propietats agrícoles (Cela Conde, 1979) i, en conseqüència, en l'estructura de la propietat actual dels municipis que conformen aquesta àrea. En contrast, la major part dels municipis de Llevant varen mantenir durant la fase d'introducció de cultius colonials la seva especialització en cultius extensius de cereals. El procés de parcel·lació, lògicament, no ha estat tan intensiu com al Raiguer. No obstant, el municipi de Felanitx constitueix un cas mixt, ja que la producció de vinya per a exportació (a través del port de Portocolom) va ser també molt important. De fet, segons l'estudi d'Urech y Cifre de 1869 (Cela Conde, 1979) Felanitx era el 1860 el municipi amb una major extensió de terres de cultiu de vinya (3075 ha front de les 1369 de Binissalem). El seu caràcter plural pel que fa a les tipologies de cultius queda ben explicat pel fet que dins el mateix recompte es presenti com el municipi amb més ha plantades de lleguminoses, el quart en ametllera (darrere Palma, Lluçmajor i Marratxí) i el cinquè en blat (darrere Manacor, Palma, Lluçmajor i Santanyí) i en ordi (darrere Manacor, Lluçmajor, Palma i Santanyí). Una estructura de la propietat menys fragmentada pot ser, no obstant, un reclam residencial per a rendes elevades, ja que la distància entre hàbitats resulta atractiva als consumidors que valoren l'aïllament de la propietat respecte al veïnatge i alhora poden fer front a l'adquisició d'un gran paquet de sòl en una sola inversió. Binimelis (1998) va definir l'espai ocupat pels antics municipis agrícoles del Llevant en procés de transformació funcional residencial com a 'front del Llevant'. Nosaltres farem ús d'aquest concepte, ja que resulta útil per resumir les característiques d'un espai que es pot veure afectat conjuntament, si fem cas de les nostres hipòtesis, per la proximitat de nuclis turístics difusius, i alhora precisament per l'estructura de la propietat que els diferencia d'altres municipis més fragmentats, per una certa capacitat per atreure rendes turístiques més altes en comparació amb l'estoc d'habitatges d'altres sub-espais de l'interior de l'illa. En qualsevol cas, ha de quedar benentès que l'estructura de la propietat al municipi de Felanitx és més aviat mixta, i futures investigacions haurien de focalitzar-se en destriar la variabilitat del mercat dins del propi municipi, donat que les demandes dels consumidors poden ser molt diverses i, per tant, espacialment molt selectives. Rozas Agraza (2000) va detectar, per exemple, que existia una forta demanda dels nous propietaris rurals per localitzar-se en zones elevades, per tal de poder gaudir dels paisatges dels voltants. Així doncs, les localitzacions en altura poden ser indicadores d'usos residencials i d'una tendència més acusada a la pujada dels preus del sòl. I potser, per tant, excloents d'usos turístics.

1.3. Objectius

Quan un anglès ve a Mallorca, és com quan un de Nova York va a Miami. Aquesta frase l'hem sentida recentment i explica molt bé quina és la tendència actual del turisme a Europa, com sempre, una o dues passes per darrera de les tendències a l'altra banda de l'Atlàntic. El turisme interior -majoritari als Estats Units- pren protagonisme a Europa i representa sobre l'espai el producte social dels mecanismes polítics d'integració territorial. Continuem pensant en el turista alemany o anglès que ve a Mallorca com si es tractés d'un visitant estranger, però gaudeix de facto dels mateixos avantatges per localitzar-se que qualsevol altre habitant. La proliferació d'immobiliàries d'origen centre-europeu a Mallorca durant els anys noranta indica de manera aproximada l'inici d'aquest fenomen de reconversió de modalitats turístiques-residencials. Els visitants que ja coneixen prou l'illa volen ara residir-hi, o posseir una residència de vacances de la qual poden gaudir inclús durant viatges curts de cap de setmana durant tot l'any. Però no tota la clientela respon a un perfil d'inversor a llarg termini i són, probablement, aquestes immobiliàries que tracten més directament amb la demanda de consum turístic europeu les que primer detecten la necessitat de disposar de residències de vacances per arrendar durant períodes de temps més o menys curts. Amb el temps, aquest tipus de demanda creix i ultrapassa la capacitat d'oferta de les immobiliàries, que es veuen obligades a connectar i fer d'intermediari entre propietaris i clients per tal de seguir obtenint beneficis i captivar l'oferta. Amb el boom de les websites d'intermediació directa aquest control desapareix i el mercat d'oferta i demanda sorgeix de la penombra, per dir-ho de qualche manera, tot revelant un volum d'intercanvi prou important abans inadvertit per a la majoria. Aquesta seria molt resumida la història d'un fenomen, la difusió progressiva dels usos turístics cap a àrees residencials i no residencials rurals, que resulta de plena actualitat. La qüestió principal a resoldre en aquest treball és definir precisament les característiques particulars d'aquest fenomen, i argumentar les causes que l'han pogut provocar, a més de preguntar-se quina pot ser la seva evolució futura.

Per tal de fer-ho s'han de considerar tots els factors i agents amb incidència al mercat turístic-residencial: usuaris, propietaris, agències, estoc d'habitatges, serveis complementaris, i també el comportament dels mercats turístics competidors. Tot plegat, l'estudi ha de permetre modelitzar el comportament d'allò que anomenarem Mercat Turístic-Residencial d'Interior (MTRI), tot distingint-lo del mercat litoral homòleg per la senzilla raó de que aquest ja es troba molt regulat i perquè el fet que el MTRI sigui un mercat majoritàriament no regulat és un dels seus trets més definitoris i explica en gran mesura la seva ràpida expansió. Aquest estat d'indefinió administrativa convé a tots els implicats directament en el negoci del MTRI, però esdevé una font d'incertesa i potencial volatilitat del mercat, ja que l'amenaça de la regularització massiva pot girar la truita d'aquesta ràpida expansió, tot convertint el MTRI en un fenomen efímer i fent possible la reaparició de modalitats residencials ja explotades, com la difusió residencial en franges rururbanes, o bé de noves. L'espai interior de l'illa va viure un creixement de gran magnitud en el nombre de noves edificacions durant els anys 70 i 80, més de 30.000 segons Binimelis (2006), en molts de casos construïdes i/o ampliades a tot córrer per evitar la intervenció de l'administració. L'impacte potencial d'aquestes construccions sobre el territori (fecals, aigua, llum, etc.) té patent de cors un cop han estat majoritàriament regularitzades, però es tracta ara d'un impacte molt més intens, quan es destinen a habitatge turístic, ja que són explotades de manera ininterrompuda durant la temporada alta turística, creant externalitats que no s'han tingut en compte en la planificació territorial. Els ajuntaments dels municipis d'interior han trobat un filó en aquesta nova demanda, que permet concentrar capital turístic a indrets oblidats pel model abans omnipresent de sol i platja. "Ara ens toca a nosaltres" sembla ser el lema que pretexta aquesta expansió del MTRI no regulada però tolerada i facilitada per les institucions locals. Però de fet, és la tolerància o falta de control que es va tenir des dels 70 sobre l'estoc de noves construccions a l'espai rural de Mallorca la que ha posat les bases

materials sobre la que es sosté aquest MTRI. Els ajuntaments no foren innocents aleshores i no ho són ara, sinó que activament contribueixen a augmentar la pressió del model econòmic sobre els recursos del territori, d'una manera brutal. El segon gran objectiu del treball és saber explicar aquesta relació perversa, molt emparentada amb el gran negoci de l'especulació immobiliària.

2. HIPÒTESIS

Tota mena de preguntes ens susciten les qüestions fins ara plantejades (i d'altres que en sorgeixen quan hom pensa en la gran pluralitat de factors i conseqüències que damunt el tauler que representa simbòlicament el territori de Mallorca es donen en relació a la qüestió turística, tant si parlem de preguntes mai fins ara resoltes - per exemple, com afecta el turisme a la distribució del capital a Mallorca - com si ho fem d'altres que ara sorgeixen amb les noves modalitats d'explotació que hi sorgeixen modernament), però no és possible en el nostre cas respondre-les una per una, ja que la magnitud del disseny experimental s'ha d'adequar al format final estipulat per a aquest treball. Mirarem, en tot cas, de respondre-les en bloc, en alguns casos de manera més precisa -recolzant-nos en dades estadístiques- i més aproximada en d'altres. Les hipòtesis que es plantegen miren de cobrir en conjunt totes aquestes qüestions, seguint com s'ha dit, un enfocament en bloc:

- Hipòtesi (A). Hi ha una retroalimentació entre la pressió turística (és a dir, la demanda de serveis turístics que ha de satisfer el territori) i el creixement del mercat immobiliari. No es pretén que el creixement del mercat immobiliari, i més concretament el mercat de l'interior de l'illa, es nodreix única o principalment de la demanda turística. La hipòtesi vol ser una incitació a estudiar el comportament de causa i efecte que hi ha entre els dos, ja que podem sospitar que hi ha un cert efecte de 'triggering' provocat per la introducció de noves modes de consum des de l'exterior. Dit d'una altra manera, que els mercats emissors turístics (principalment l'alemany) han introduït a través de les particularitats de les seves demandes nous requeriments al mercat immobiliari i que aquest s'ha adaptat amb certa flexibilitat per l'existència prèvia d'un estoc d'habitatge 'rural' que ha permès satisfer aquestes demandes amb rapidesa tot adaptant la morfologia urbanística dels habitatges, i que aquesta necessitat d'adaptació s'ha tolerat de manera generalitzada per interessos econòmics principalment locals però que de manera integral han tingut un efecte global sobre el mercat immobiliari de l'illa en capitalitzar la inversió immobiliària en un moment d'impasse en el sector per raó de la crisi del mercat immobiliari amb demanda interior. En altres paraules, que hem passat d'un model de creixement immobiliari (i, per tant, de captura de capital) en base a la demanda d'habitatge residencial local a un altre basat en la demanda exterior d'habitatge turístic. I que aquesta transició té un efecte evident sobre el model econòmic de l'illa, ja que el fa encara més dependent de l'entrada de capitals exteriors.
- Hipòtesi (B). El creixement recent de la demanda exterior és fictici o bé no es sustenta sobre la millora o ampliació de l'oferta turística pròpia (i, per tant, corre el risc de ser volàtil). El creixement en el nombre de turistes estrangers a Mallorca durant els darrers anys té més a veure amb les condicions polítiques d'altres indrets del Mediterrani, que han provocat un efecte fugida sobre turistes que troben a Mallorca una destinació més segura, tant en el sentit més pur del terme com en el sentit que es tracta d'una destinació ja tradicional al Mediterrani i molt consolidada en l'imaginari turístic dels mercats emissors més afectats (alemanys i britànics). Mallorca funciona, en aquest, com a reserva turística, relativament esgotada per als turistes que cerquen noves experiències i llocs per conèixer però que pot servir en un moment puntual com a refugi quan no es donen les condicions

adequades per visitar aquestes destinacions més 'exòtiques'. I precisament per això, i tenint en compte que la seguretat d'aquestes destinacions es recuperarà a mitjà termini, el creixement basat en aquest efecte refugi pot desaparèixer de cop, deixant això sí com a detritus sobre el territori tot un conjunt d'efectes negatius en matèria urbanística.

- Hipòtesi (C). La nova demanda d'habitatge rural respon a hàbits purament urbans i no substitueix la demanda de turisme de natura, o més aviat la demanda de turisme de proximitat a la natura. La ruralitat de les localitzacions dels habitatges pot jugar un paper atractiu per al turista, però és més aviat un atractiu secundari respecte d'altres que tenen molt a veure amb les demandes tradicionals del turisme massiu de 'sol i platja'. Per això, plantejarem que aquesta nova modalitat turística és en realitat una extensió d'aquella i que no té sentit promoure-la de cara a la opinió pública com una alternativa de diversificació turística, ja que l'únic que es diversifica és la localització i morfologia de l'habitatge turístic, que evoluciona del clàssic conglomerat d'apartaments litorals a habitatges unifamiliars sense que canviïn de manera important la resta dels hàbits de consum dels turistes.
- Hipòtesi (D). El municipi de Felanitx és un bon exemple del procés de transició entre usos agraris i urbans dins de l'àmbit rural de Mallorca. Aquesta transició va més enllà del mer procés d'abandonament agrari com a conseqüència de l'èxode rural i el canvi de model de producció en favor de les activitats turístiques. La història de l'explotació agrícola a Mallorca no és estacionària: els usos del sòl, els tipus i règims d'explotació han evolucionat amb el temps per múltiples causes, donant lloc a efectes amb repercussió en l'actualitat, com ara la progressiva fragmentació de les parcel·les, que ha permès amb el temps el creixement d'un estoc d'habitatges que ara nodreix i fa possible un nou mode d'explotació turística.
- Hipòtesi (E). L'oferta real d'habitatges turístics supera amb molt l'oficial o regulada, fet que suposa una pèrdua important d'ingressos públics i dificulta la planificació dels serveis. Però alhora contribueix a augmentar la demanda turística i fer créixer l'economia a nivell local i territorial. Els efectes positius i negatius que se'n deriven es poden estudiar a escala de municipi.
- Hipòtesi (F). Hi ha un cert efecte de retroalimentació espacial entre l'àrea d'estudi, en quant que enclavament rural, i nuclis litorals propers que han estat tradicionalment lligats al turisme d'origen alemany. La proximitat pot no ser casual, sinó indicativa que efectivament aquesta modalitat de turisme residencial es nodreix d'una demanda homòloga a la que hom pot trobar a aquests nuclis turístics, amb uns mateixos interessos i necessitats (és a dir, amb un tipus de consum similar, un mateix nivell de poder adquisitiu i un foragitament similar del territori).
- Hipòtesi (G). Els antics usuaris (és a dir pagesos) es poden veure desplaçats pels nous habitants d'origen urbà, en un sentit similar al que dona lloc el procés de gentrificació en nuclis urbans (podem parlar potser de gentrificació rural, encara que defensem que el procés d'extensió d'usos turístics és en realitat un moviment de caràcter urbà?). Aquest desplaçament pot veure's intensificat pel fet que els nous habitants siguin en realitat efímers, sense temps per adaptar-se i integrar-se a l'indret. És a dir, mers usuaris de l'espai i no autèntics habitants, com poden esdevenir en determinant moment qualssevol residents d'origen forà.

3. METODOLOGIA I MATERIALS

Hi ha certes preguntes que són difícils de resoldre: (A) podem imaginar que els propietaris amb interès en llogar els seus habitatges han fet una inversió relativament ràpida per tal d'adaptar-los als requeriments de la nova demanda (per exemple, sembla ineludible que els habitatges de lloguer disposin de piscina). (B) El nou model de difusió turística perjudica els hotelers, que no poden controlar ni concentrar la demanda, com voldrien. Però perjudica l'economia mallorquina en general, o l'economia local de cada municipi? A i B són dos qüestions que no podem resoldre amb una anàlisi simple i que de moment només podem abordar des d'una perspectiva qualitativa, és a dir mitjançant l'elaboració d'enquestes i la perspectiva que pot aportar l'autor com a observador participatiu dins l'espai (Binimelis, 1998).

El disseny de la mostra de les entrevistes ha tingut en compte les següents condicions: Felanitx compta amb 17733 parcel·les rústiques (segons la revisió del cadastre de 2001), però un nombre molt minso d'afiliats a la Seguretat Social o demandants d'ocupació en el sector agrícola. S'ha optat, per tant, per fer servir el número de parcel·les per definir el volum de la mostra. Amb un 90% de nivell de confiança i un 20% de marge d'error, la mostra significant sobre 17733 parcel·les és de 17 propietaris a enquestar. Òbviament, moltes d'aquestes parcel·les pertanyen a un mateix propietari, i per tant, el nombre total de propietaris hauria de ser inferior al nombre de parcel·les, fet que fa augmentar el nivell de confiança dels resultats. L'enquesta es va dissenyar seguint els mateixos criteris que fa servir Binimelis (1998), amb cinc grups temàtics: (1) s'ha detectat el fenomen de difusió turística que volem descriure i amb quina intensitat; (2) quins factors ambientals atreuen més els nous propietaris i llogadors; (3) tipologia d'habitatge, és a dir, purament residencial (primera o segona residència), de lloguer o d'ús residencial local; (4) procedència i nivell adquisitiu dels nous propietaris; (5) en quin moment històric es comença a detectar el fenomen.

Altres preguntes són molt més bones de tractar, gràcies a la disponibilitat de dades estadístiques. La gran pregunta que ens ha de permetre avançar en la investigació és si quadren els comptes en el nombre de turistes enregistrats (és a dir, en el nombre de pernотacions en establiments turístics) i el nombre de visitants (considerant l'aeroport de Son Sant Joan com a única via d'entrada de turistes, encara que no ho sigui estrictament). Ens hem preguntat també, tot confiant en la fiabilitat de les dades del Institut Nacional d'Estadística i l'Eurostat per (1) el nombre de places turístiques a Mallorca i a Felanitx, per tipologia d'allotjament; (2) per les despeses turístiques a Mallorca, per tipologia d'allotjament; (3) per la rendibilitat del sector hotelier; (4) per l'evolució de les afiliacions a la Seguretat Social al municipi de Felanitx, per sector d'activitat turística; i (5) per l'evolució dels mercats exteriors durant els darrers anys per tal de detectar tendències involutives que puguin haver afavorit el creixement del volum de turistes a Mallorca.

Finalment, s'ha volgut il·lustrar cartogràficament la distribució de l'habitatge de lloguer de caire turístic al terme de Felanitx, a partir de l'oferta d'habitatges de la website d'intermediació de lloguer turístic Fincallorca, especialitzada en un habitatge de semi-luxe.

4. ÀREA D'ESTUDI

Felanitx (17412 habitants al padró municipal de 2015, 9533 al nucli principal) es troba al SE de Mallorca (Figura 1), ocupant una superfície de 16957 ha (4t municipi de l'illa en extensió). Té uns 10-15 km de litoral, encarat a l'E i intensament ocupat per activitats turístiques i residencials, amb nuclis com Portocolom (4294), Cala Ferrera i Cala Serena, i també una sèrie de nuclis interiors que superen els >100 habitants, com ara S'Horta (1064), Son Valls, Son Mesquida, Son Negre, Cas Concos (875), Es Carritxó i Son Prohens. Hi viuen 3485 estrangers (20% de la població), sent majoria els contingents marroquí

(fluctuant al voltant dels 1300) i alemany (entorn als 500). La qualitat de la infraestructura viària és desigual, però en general de bona qualitat entre els nuclis més poblats (S'Horta, Cas Concos, Felanitx), els nuclis veïns més propers (Manacor, Campo, Porreres, Vilafranca, Petra, Santanyí) i les estacions turístiques litorals del municipi (Portocolom, Cala Ferrera, Cala Serena). Productivament parlant, l'economia local està enfocada al sector dels serveis, especialment durant la temporada alta turística de l'illa (del maig fins a l'octubre), als serveis de l'hoteleria i la restauració. Destaca, però, en la configuració actual de l'espai l'impromptu històrica de l'agricultura, important en els casos de la producció de cereal i vinya. El model mixt de producció agrícola ha donat lloc a una estructura de la propietat també mixta, que actualment té repercussió en les modalitats de poblament residencial i turístic del camp (Binimelis, 1998): més intensiu i de caràcter local en àrees minifundistes que solen correspondre a antics sementers de vinya i més extensiu dins de les grans propietats cerealícoles o mai desagregades. Fisiogràficament a més de les cales del litoral, aprofitades amb finalitats turístiques, destaquen les elevacions de la serra de Llevant, que travessa transversalment la part central del municipi, amb vessants W i E, i que avui en dia sembla haver-se convertit també en un atractiu paisatgístic per als nous residents rurals (Rozas Azagra, 2000).

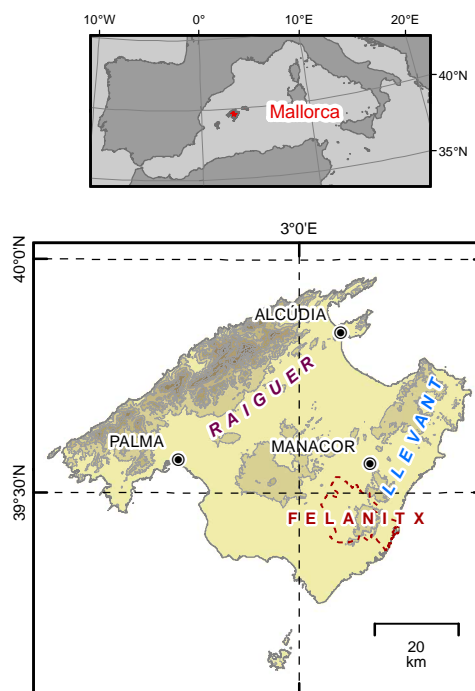


Figura 1. Mapa de situació

5. RESULTATS

5.1. L'estoc d'habitatges rurals, breu resum quantitatiu del fenomen expansiu

No seria possible un fenomen de difusió turístic-residencial dins l'espai rural sense l'existència prèvia d'una àmplia infraestructura d'habitatges d'origen divers. En certa manera, tot fent servir com a préstec la terminologia de la teoria marxista, podríem dir que aquesta infraestructura d'habitatges fa possible l'extensió de la superestructura turística per tal de colonitzar tot l'espai de Mallorca. Podem definir dos períodes clarament diferenciats en la construcció d'aquesta infraestructura, en funció de la motivació social de que li dona lloc. Per una banda, hi ha tot l'estoc d'habitats i estructures constructives que donaven suport a les activitats agrícoles fins als anys 50 (considerarem les casetes d'eines com a potencials habitatges, tenint en compte que és força habitual a Mallorca que acabin esdevenint autèntiques residències per mor d'un procés de creixement progressiu paralegal o directament il·legal). És en aquest moment, els anys 50, quan irromp el nou model productiu turístic i l'agricultura es veu obligada a claudicar en poc temps front d'una activitat que ràpidament esdevé hegemònica. Cela Conde (1979) fa un exercici de reconstrucció històrica del procés de parcel·lació progressiva de les grans propietats agrícoles (Figura 2). Des de mitjans del XIX, la renda del treball agrícola és quantitat suficient per a la subsistència de propietaris de petites parcel·les, gràcies a la introducció de cultius colonials amb gran rendibilitat per ha cultivada. La progressiva

conversió de l'estructura de l'espai rural del latifundi generalitzat a un minifundi força estès allà on les condicions agrològiques permeten el cultiu d'aquestes espècies (per exemple, de la vinya) i les estratègies d'aprofitament cooperatiu de les explotacions creen sinergies comercials que contribueixen al creixement i sosteniment del sistema en conjunt. Felanitx és, en aquest precís cas, paradigmàtic: com indica Cela Conde, el Celler Cooperatiu de Felanitx es funda al 1921 amb 224 socis i 259 ha (el ràtio ha/soci ja parla prou clar de la qualitat minifundista de l'estructura de les explotacions), el 1947 hi formaven part ja 359 socis amb 539 ha de vinya contribuint-hi. No sembla casual, doncs, que el partir judicial de Manacor presenti un procés de desagregació més intens que la mitjana mallorquina, tot i tractar-se d'un conjunt de municipis avesats al cultiu extensiu de cereals. Es dedueix, doncs, una estructura de la propietat mixta, latifundista i minifundista alhora.

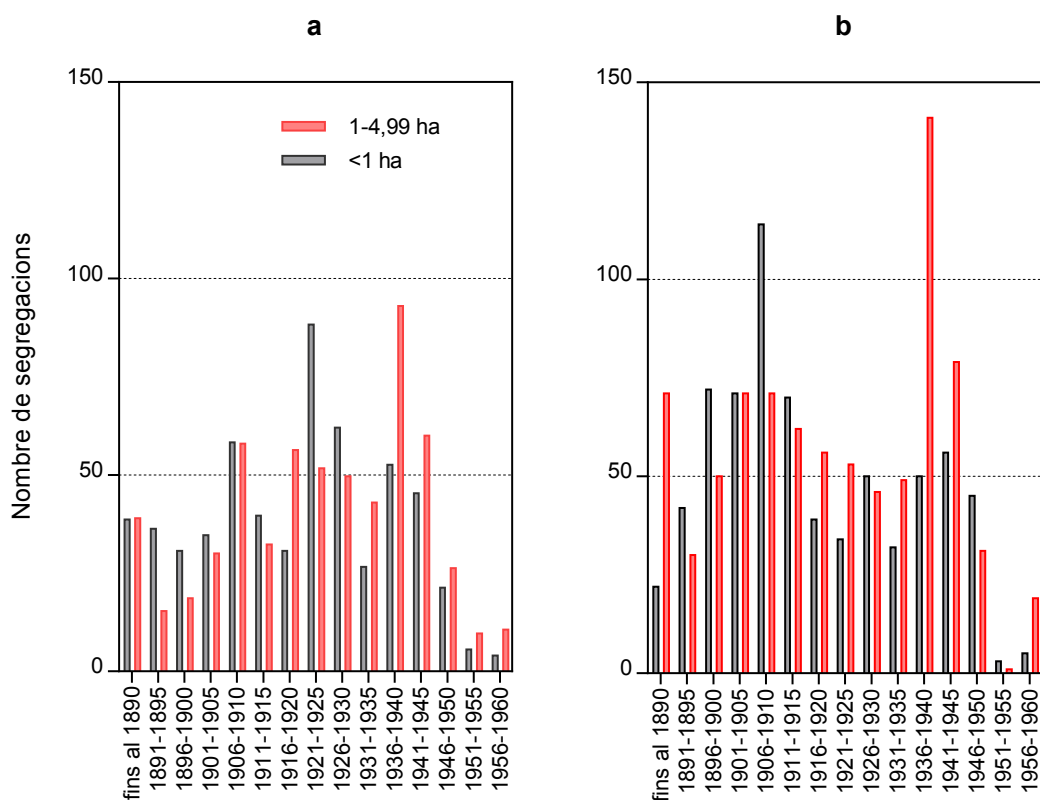


Figura 2. Nombre de parcel·les segregades menors de 5 ha, per partit judicial. (a) Mitjana al conjunt dels partits de Palma, Inca i Manacor; (b) Manacor. Font: Cela Conde, 1979

El segon període a analitzar és el que comença precisament quan el model agrícola perd peu i s'esvaeix: "el procés d'extensió de la pagesia de petita propietat termina a tots els efectes pràctics al 1950" (Cela Conde, 1979). Les posteriors parcel·lacions tenen a veure purament amb el fenomen residencial subsegüent i, en tot, cas segueixen un ritme molt menor, segons l'autor, fins als 1976. Ja aleshores Cela Conde detecta una tendència a la inversió especulativa per part de petits propietaris en terrenys agrícoles, amb finalitats d'arrendament o masoveria. Però serà precisament el procés d'abandonament massiu de les activitats agrícoles el que donarà espai vital al procés de suburbanització de les franges rururbanes, primer, i de tot l'espai rural de Mallorca, després, en un procés generalitzat de construcció i sobre-construcció (típicament una caseta d'eines de 15 m² pot haver esdevingut amb el temps en un xalet de segona residència de 200 m²). Binimelis (2006) compta 19807 noves edificacions rústiques a Mallorca entre el 1973 i el 1987 (+58,3%) i de 13400 entre el 1987 i el 2002 (+26%). Aquest creixement es dona en quantitat i en

qualitat (Binimelis, ib.), car les edificacions més recents tendeixen a satisfer demandes més luxoses i extensives (i, de fet, juguen a favor de la legalitat, ja que aquest tolera la construcció en parcel·les grans i la dificulta en petites, tot mirant d'evitar l'extensió del fenomen urbanitzador descrit).

5.2. Percepció local de la difusió turístic-residencial

Com s'ha indicat en introduir la metodologia de l'estudi, un total de 17 enquestes, suficients per aconseguir un nivell de confiança del 90% en els resultats en relació al total de propietats rústiques del municipi de Felanitx, es varen realitzar a antics pagesos propietaris de parcel·les agrícoles (en la majoria dels casos a l'àrea de S'Horta). El model concret d'enquesta es mostra ara i no en l'apartat corresponent per tal de facilitar la lectura dels resultats. És el següent (les dues possibles respostes es mostren entre parèntesi, seguint una lògica booleana per tal de facilitar el tractament dels resultats, i que es poden consultar en la Taula 1):

Pregunta	N Respostes		Percentatges (%)	
	0	1	0	1
1A	12	5	70.6	29.4
1B	9	8	52.9	47.1
1C	14	3	82.4	17.6
2A	7	10	41.2	58.8
2B	15	2	88.2	11.8
2C	13	4	76.5	23.5
2D	8	9	47.1	52.9
2E	7	10	41.2	58.8
3A	3	14	17.6	82.4
3B	6	11	35.3	64.7
4A	15	2	88.2	11.8
4B	16	1	94.1	5.9
4C	7	10	41.2	58.8
5A	11	6	64.7	35.3
5B	7	10	41.2	58.8

Taula 1. Resultats de l'enquesta d'opinió

- 1A. Ha detectat vostè una major presència de nous propietaris o turistes en antigues propietats agrícoles al municipi? (0:Sí/1:No)
- 1B. Diria que aquesta presència és (0:Molt densa/1:Poc densa)
- 1C. Es tracta, majoritàriament, de (0:Estrangers/1:Locals)
- 2A. Diria que es localitzen habitualment en (0:Zones elevades/1:Planura)
- 2B. Diria que el paisatge és per ells el principal atractiu? (0:Sí/1:No)
- 2C. Ho diria de la qualitat dels habitatges? (0:Sí/1:No)
- 2D. Ho diria de l'extensió de la propietat? (0:Sí/1:No)
- 2E. Ho diria de la proximitat al poble? (0:Sí/1:No)
- 3A. Diria que, en el cas dels nous propietaris, busquen una primera o una segona residència? (0:Primera/1:Segona)
- 3B. Diria que hi ha més nous residents o més turistes de lloguer? (0:Residents/1:Lloguers)
- 4A. Diria que, en general, tenen un poder adquisitiu elevat? (0:Sí/1:No)
- 4B. Més o menys elevat que el de vostè? (0:Més/1:Menys)
- 4C. Li sembla que els residents tenen més poder adquisitiu que els que lloguen o més aviat similar? (0:Més/1:Similar)
- 5A. Es tracta, en resum, d'un fenomen recent, diguem que dels darrers 5 anys, en el cas dels residents? (0:Sí/1:No)
- 5B. En el dels turistes que lloguen? (0:Sí/1:No)

5.3. Estadística de viatgers

5.3.1. L'estat de les destinacions competidores

Les dades d'Eurostat revelen no tant una tendència general negativa com sí moments de descens molt significatiu en el nombre d'arribades de turistes estrangers en els països del N de l'Àfrica durant la darrera dècada. Aquests moments es corresponen amb crisis polítiques de caire divers (revolucions, guerres, terrorisme), però que tenen un efecte molt similar sobre la disposició al viatge dels turistes dels països emissors. Un cas prou interessant és el de Turquia, on el principal mercat turístic emissor és l'alemany amb més de 5 milions de visitants, i que va perdre precisament 5 milions de turistes estrangers al 2015, coincidint amb un moment de gran inestabilitat política per la crisi de refugiats, la guerra a Síria i una sèrie d'atemptats a les capitals. Altres països mostren respostes similars a les seves pròpies crisis o bé es veuen afectats per la proximitat a d'altres. Jordània va perdre un milió de turistes entre 2008 i 2012, Tunis un altre milió entre 2008 i 2014, Egipte va perdre 6 milions de turistes entre 2010 i 2011 durant la seva revolució, el Liban ha tardat gairebé 7 anys en recuperar les xifres de turistes anteriors a la Guerra amb Israel al 2006, i Síria ha perdut de cop els seus 6 milions de turistes estrangers. No s'aprecia aquesta inestabilitat en d'altres destinacions mediterrànies, com ara Grècia, que continua creixent gràcies a un mercat alemany que es veu atret per la caiguda dels preus al país.

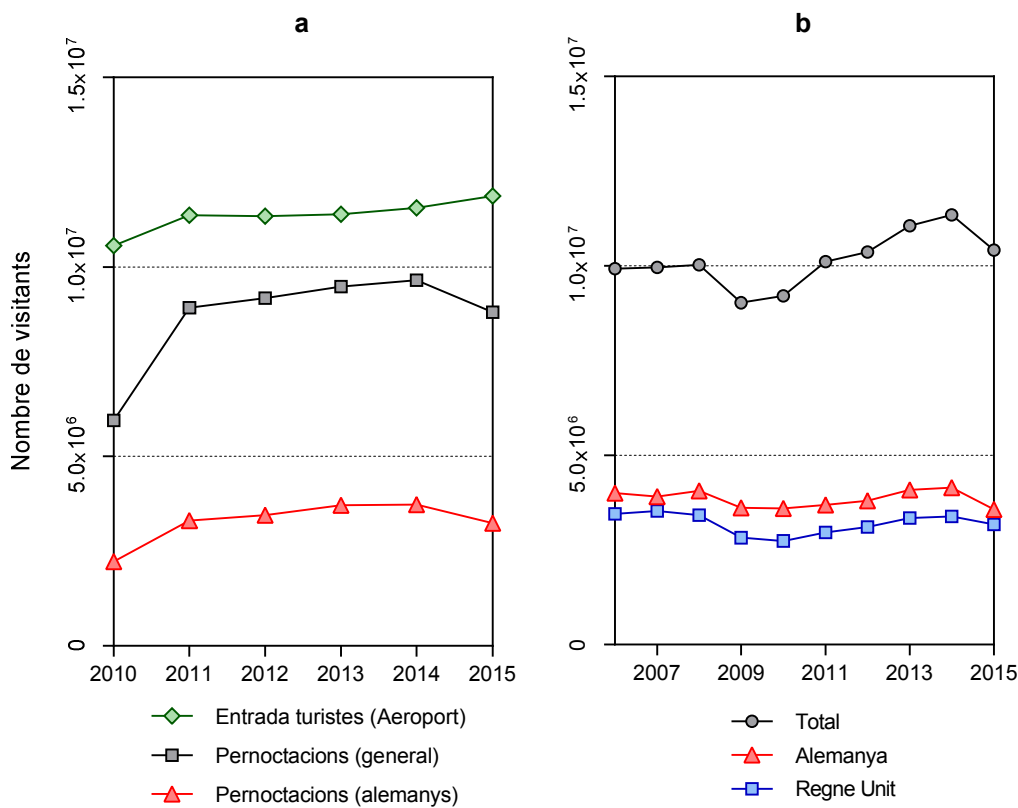


Figura 3. Nombre de visitants. (a) A Mallorca, 2010-2015; (b) pernoctacions a les Balears, 2006-2015.
Fonts: Frontur i AENA

5.3.2. L'estat del turisme balear

És fàcil detectar, observant les dades dels observatoris de l'INE i de l'Ibestat que el nombre de places turístiques creix en tots els tipus d'allotjament per poder encabir el creixement de la demanda. Això és cert en tots els casos, i gairebé de manera contínua, durant la darrera dècada. El nombre de places hoteleres a les Balears duplica aproximadament el total de la resta de tipologies d'allotjament. No obstant, les places d'apartament turístic i allotjament rural han crescut de manera molt intensa durant el darrer quinquenni. En el cas de l'allotjament de lloguer, l'Ibestat compta 2 milions de places ofertes a l'agost del 2014. Resulta interessant observar com la despesa mitjana per persona i dia no varia substancialment quan contrastem l'allotjament en lloguer (110,14 euros) amb l'allotjament hotelier (127,46 euros). En canvi, els turistes que s'allotgen a cases d'amics i familiars deixen només 63,15 euros de mitjana per dia i els que ho fan en allotjaments de propietat, 67,56 euros. No es poden atribuir aquestes diferències al cost intrínsec de l'allotjament, car es tracta només del quart concepte en ordre de magnitud en les despeses dels turistes, darrere els paquets turístics, el transport i la despesa en restauració.

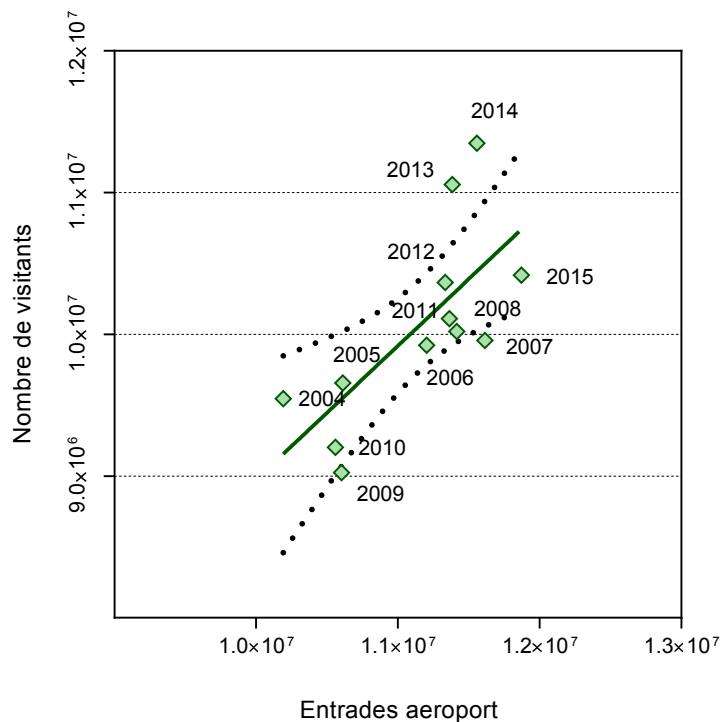


Figura 4. Regressió lineal entre el nombre de visitants a l'aeroport de Son Sant Joan (variable independent) i el nombre de visitants que pernocten a les Balears (eix d'ordenades). Equació: $y = 0.9428 * x - 452468$. R quadrat: 0,5136. Fonts: Frontur i AENA

5.3.3. L'estat del turisme mallorquí

Hi ha una evident desconexió entre les dades del nombre de viatgers entrants a l'aeroport de Son Sant Joan i el nombre de persones que pernocta a l'illa (Figura 3). Les raons poden ser diverses: (a) no tots els fluxos terminen a l'illa, ja que l'aeroport té una petita funció de hub de transport en connexió amb altres aeroports, inclosos els de Menorca i Eivissa; (b) no tots els viatgers han de pernoctar forçosament en allotjaments turístics, ho poden fer en cases d'amics o familiars; (c) alguns viatges no comporten pernoctació, si duren només unes poques hores, com ara els viatges de negoci; (d) hi ha els

viatgers que tornen i que lògicament no han de pernoctar en el seu punt d'origen; (e) algunes pernoctacions es poden atribuir a viatgers transportats en vaixell, tot i que en nombre reduït. Per tal d'eliminar l'efecte d'aquestes variables latents, s'ha optat per fer una regressió simple entre els còmputos anuals de les dues variables d'interès (Figura 4). S'observa, en principi, que els punts corresponents als anys 2013 i 2014 mostren un comportament extraordinari que s'haurà d'interpretar. Pel que fa a la resta de dades resulta interessant observar com el contingent de turistes alemanys (i, en menor mesura, també els britànics) és més estable en el seu comportament vers l'illa (Figura 3). Les seves tendències es mouen en la mateixa direcció que el conjunt de turistes de totes les nacionalitats, però creix o decreix sempre amb major suavitat, d'una manera més aviat inelàstica.

5.3.4. L'estat del turisme a Felanitx

La rendibilitat del sector hotelier a Felanitx era prou elevada a l'agost del 2014, amb uns ingressos diaris per habitació disponible de 85,5 euros. Aquesta xifra ha baixat al 2015 fins als 66,4 euros. Resulta complicat interpretar aquestes dades, ja que no podem completar una sèrie temporal més llarga que ens permetria contextualitzar-les. Es detecta al 2015 una certa baixada en tot el sector turístic de l'illa, amb un menor nombre de turistes i una menor rendibilitat generalitzada. Però és difícil atribuir-la a una raó concreta. Resulta més robusta en canvi l'estadística de afiliacions a la Seguretat Social al sector turístic del municipi, que ha passat de 1300 aprox. al 2012 a gairebé duplicar-se en el 2015 (2000 afiliacions aprox.) En comparació amb d'altres municipis, el de Felanitx presenta un parc immobiliari turístic molt plural: de les 6342 places turístiques totals 3314 corresponen a hotels (en línia amb la mitjana mallorquina), però un considerable nombre (2679 places) corresponen a apartaments i apartohotels. El turisme rural, en canvi, és gairebé un desconegut a efectes reguladors (només 86 places).

5.4. L'allotjament turístic-residencial a Felanitx: la distribució espacial

S'ha estudiat la distribució de finques i apartaments de lloguer ofertes a les webs d'intermediació Fincallorca i Wimdu. En una anàlisi exploratòria de les dades, de la distribució espacial dels habitatges, de la distribució dels preus i de la grandària dels hàbitats i de les parcel·les, queda palès que no hi ha una diferència substancial en el tipus i preu d'oferta, sinó que al contrari, el website Wimdu conté per si mateix la mateixa oferta que Fincallorca, juntament amb altres tipologies de no-luxe (corresponent a apartaments turístics litorals, generalment). També, en menor mesura, hi ha una certa quantitat d'oferta purament urbana, lligada al nucli de Felanitx (amb preus situats en un rang intermediari entre les dues anteriors). La mostra completa d'habitatges oferts a Fincallorca presenta una mitjana de preu de 335 euros per habitatge i dia, front als 215 euros del total de l'oferta de Wimdu i els 87 euros de mitjana en una mostra aleatòria de mida similar d'apartaments oferts a una distància d' <1 km del litoral. En general, s'observa que els preus dels apartaments turístics litorals no superen gairebé mai el límit dels 100 euros per habitatge i dia. Queda clar que l'oferta de Fincallorca està molt més dirigida (és més selectiva) cap al mercat alemany, mentre que la de Wimdu no discrimina per origen o capacitat adquisitiva.

Aquesta es troba molt més dispersa (Figura 5, b), sense que es pugui deduir cap tipus de patró de distribució espacial, llevat d'una certa tendència a concentrar-se en la proximitat dels nuclis consolidats, fet raonable per altra banda en tractar-se d'àrees més densament urbanitzades. En qualsevol cas, queda clar que la distribució dels habitatges de Fincallorca té més a veure amb un concepte d'aïllament espacial, que segurament es pot considerar un atribut valorat pels consumidors. No s'ha detectat, en aquest cas, cap

tendència a buscar zones elevades, però això es pot atribuir potser al fet que l'estoc de parcel·les en zones elevades ja es troba exhaurit pels residents d'allò que Binimelis (1998) anomena rururbanització extensiva, lligada a rendes més elevades, generalment estrangeres. Resulta molt interessant, en observar la distribució dels preus (Figura 5, d), que correlacionen molt bé amb la grandària dels habitatges (Figura 5, c), i no tant amb l'extensió de les parcel·les. La grandària mitjana de l'habitatge de Fincallorca és de 229 m² i l'extensió mitjana de la parcel·la és de 3 ha, que podríem considerar una extensió corresponent a parcel·lacions típiques de petites explotacions, i no tant de grans cultius extensius de secà.

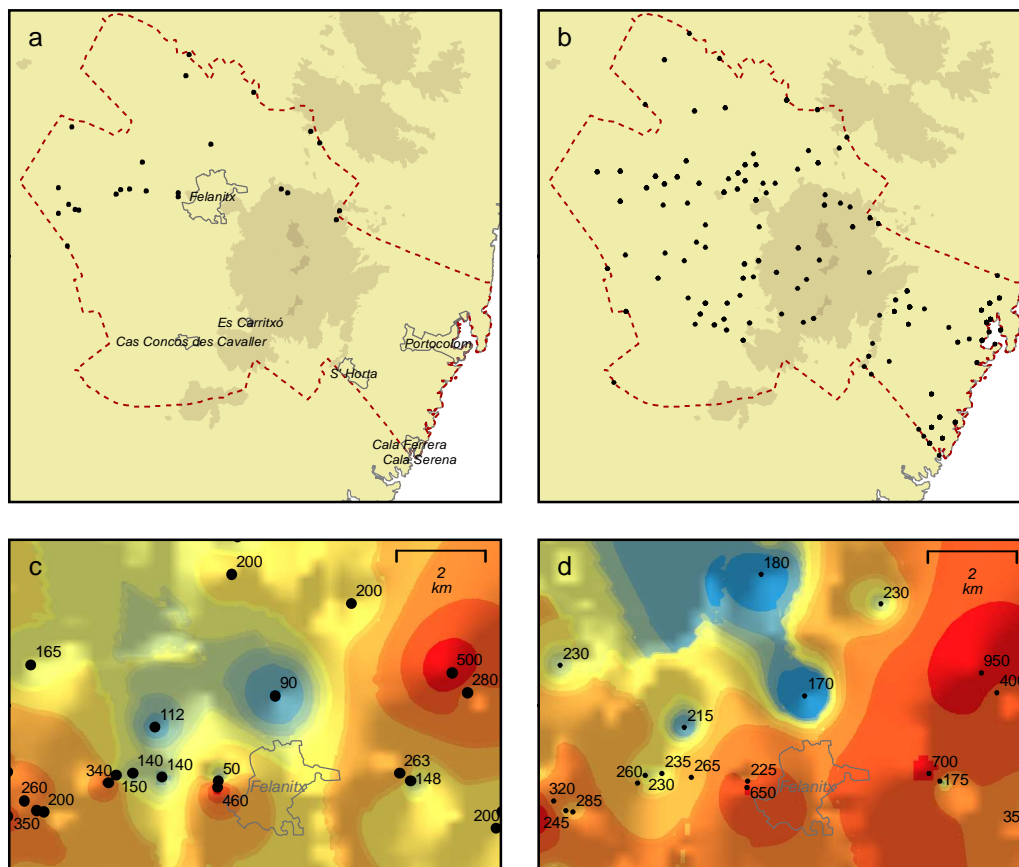


Figura 5. Mapa de distribució dels habitatges de lloguer. (a) Oferta de Fincallorca; (b) Oferta de Wimdu; (c) Modelització a partir de la grandària dels habitatges de Fincallorca; (d) Model amb la variable preu dels habitatges de Fincallorca

Aquesta mena de grans parcel·les no aporta, potser, atributs interessants des del punt de vista de la rendibilitat turística del sòl, com si succeeix amb els consumidors que cerquen una residència permanent. Això és, en tot cas, una hipòtesi que s'hauria de verificar en un altre treball. En relació a la situació del nucli principal de Felanitx, no s'observen tampoc patrons espacials d'atracció o repulsió: la mostra sembla distribuïda d'una manera prou aleatòria per tot l'espai geogràfic. Sí resulta molt interessant constatar mitjançant l'anàlisi visual de la distribució que els habitatges amb preus més elevats, i clarament enfocats a un mercat de major poder adquisitiu (Figura 6), generalment corresponent a les rendes elevades d'origen alemany es situa invariablement a l'interior, i no pas a prop del litoral, que sembla defugir. Tractarem aquesta qüestió en la discussió, a partir de la hipòtesi que aquest efecte d'expulsió de capitals cap a l'interior –i sempre des del litoral, que abans concentrava tota l'oferta turística, no ho oblidem- és degut a una necessitat percebuda pels

turistes d'aïllament, que té com a efecte espacial la desconcentració de la localització turística, i que ja havia detectat Binimelis (1998) en fer esment del procés de suburbanització residencial de les franges urbanes de Mallorca. En aquest sentit, una major flexibilitat, aportada per la millora de la mobilitat i una millor informació sobre l'espai i les oportunitats que ofereix són els col·laboradors necessaris del procés de desconcentració.

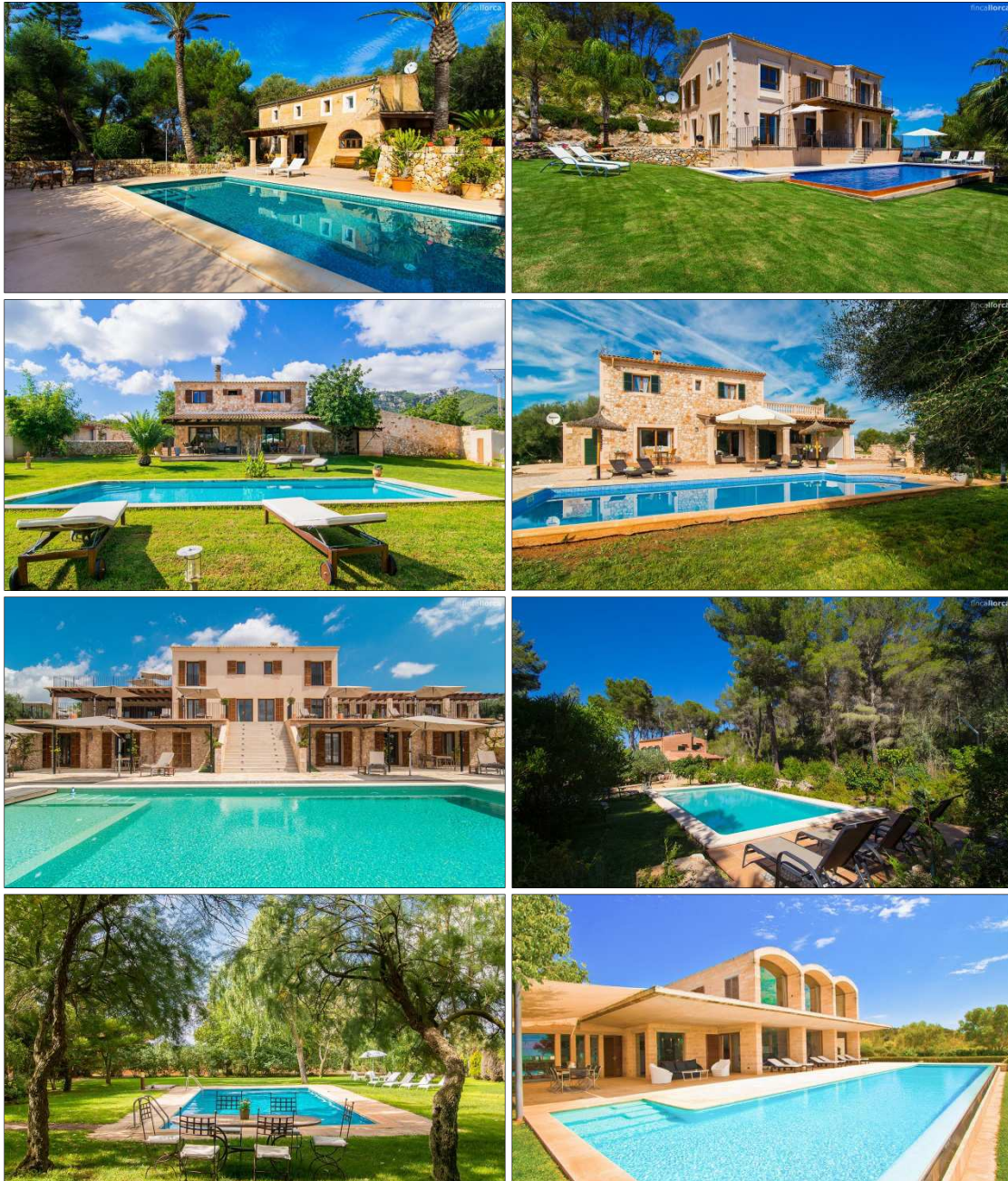


Figura 6. Fotografies publicades al website de l'agència Fincallorca, publicitant les propietats rústiques en lloguer de vacances. S'observen trets invariables, com la presència de piscines, la qualitat elevada de les construccions reformades, la presència de gespa i les àmplies visuals dels jardins, però en cap cas sembla que el paisatge sigui res més que un marc de fons

6. DISCUSSIÓ

Moltes de les hipòtesis plantejades resulten difícils d'esclarir per ara, bé per falta de dades (per exemple, en quant als fluxos turístics de destinacions competidores, sempre poc fiables o incomplets, i per tant invalidants de qualsevol mena d'anàlisi de correlació de tendències) o bé perquè l'ambició del disseny experimental fa impossible arribar a conclusions confirmatòries. No obstant, encara que sigui per la coalició d'un conjunt de verificacions febles, podem arribar a definir el model de comportament turístic-residencial que volem caracteritzar. Hem mirat de resumir-la en un model esquemàtic (Figura 7), tot basant-nos en el model que Bryant (1982) va concitar per tal d'explicar els factors influents en el mercat del sol rústic i en els processos de rurubantització.

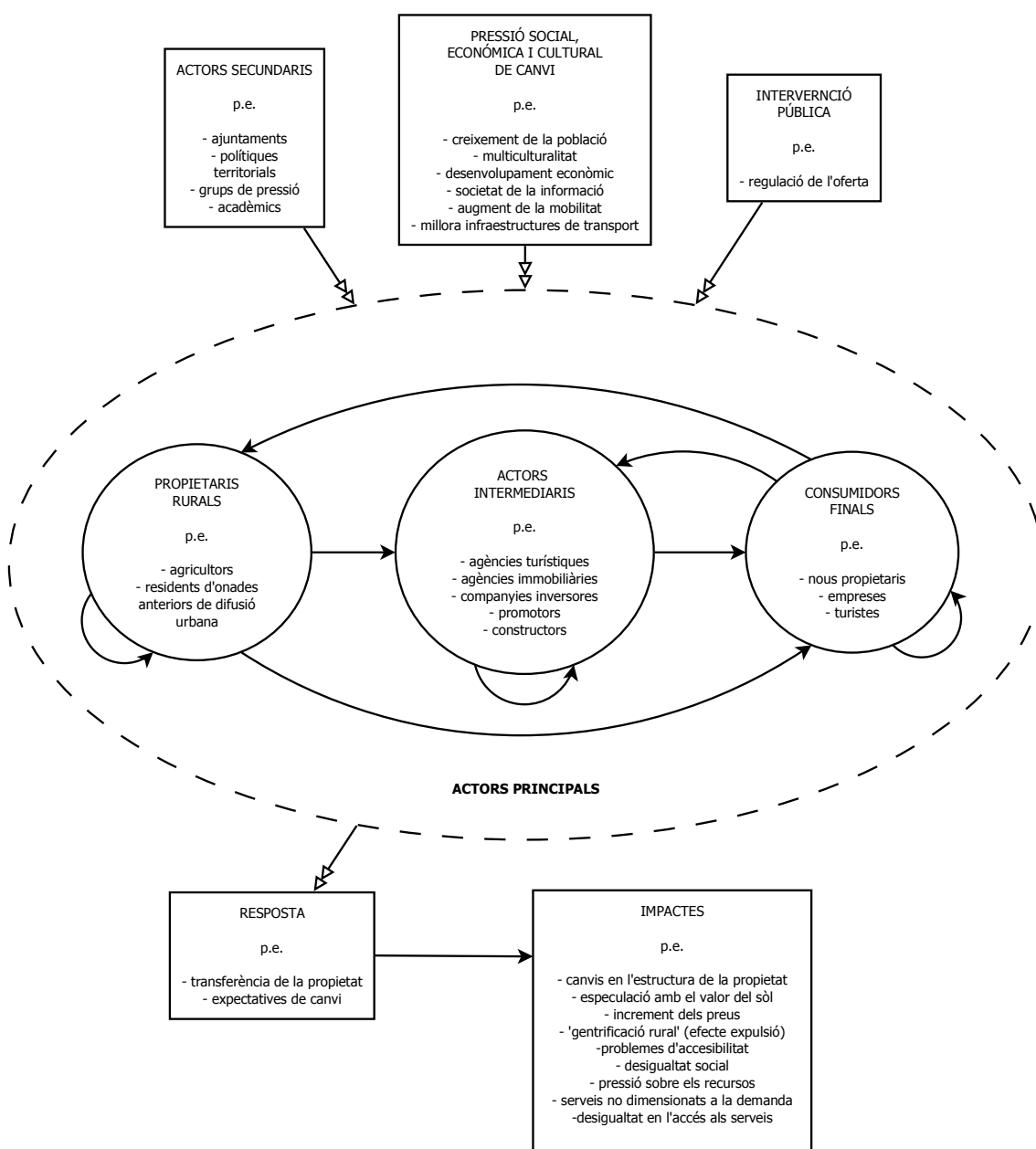


Figura 7. Visió esquemàtica del mercat del sol rústic en relació al fenomen de difusió turística-residencial. Adaptat de Bryant et al. (1982)

Els actors principals són, sense dubte, els protagonistes del mercat, que intercanvien doblers i terres generalment obtenint valors d'ús (purament turístic o turístic-residencial). Hi ha, doncs, dues motivacions que fan que el model funcioni: el servei turístic que proveeix l'habitatge amb tots els seus atributs complementaris (i necessaris per tal que l'oferta satisfaci els consumidors) i l'afany especulatiu. A l'exterior d'aquest escenari es situen, principalment, les administracions i els costums socials, que toleren i faciliten el procés per connivència, interessos espuris o ignorància, o bé el combaten en detectar que constitueix una amenaça pel territori.

No farem aquí una defensa o crítica del model descrit, car l'únic interès de treball és explicar-lo. Ilbery (1998) parla, en referir-se als processos de rururbanització d'algunes tendències preocupants: (1) l'augment de la desigualtat social a pesar del creixement econòmic per l'afluència de capitals; (2) la falta de provisió de serveis, que té com a conseqüència un cost per càpita elevat per accedir-hi i que no discrimina per tal de facilitar l'accés a les rendes més pobres a rics nou-propietaris i locals; (3) problemes d'accessibilitat. En el cas de Mallorca, sembla evident que s'ha de fer especial esment al punt 2 (el punt 1 sembla haver quedat refutat en les enquestes d'opinió als pagesos de S'Horta, i el punt 3 no sembla preocupant en el cas de Felanitx). L'esgotament dels recursos (hídrics, energètics, de serveis com ara la neteja d'espais públics i la recollida de fems) ha de ser per força un dels punts forts en qualsevol mena de diagnòstic territorial a Mallorca. En estendre el model turístic i l'explotació dels recursos (amb més intensitat per unitat espacial, com ho demostra la invariable presència de piscines en els habitatges d'ús turístic-residencial més extensiu) augmenta per força la petjada ecològica sobre un territori que no pot alleugerir la seva càrrega estenent-la cap a territoris veïns, degut als constreyniments territorials que es dedueixen de la seva condició d'illa.

Bryant (1982) considera que en alterar el valor del sòl rural es corre el risc d'expulsar els residents locals, en una mena de procés de gentrificació del camp, que obre el pas a nous especuladors com a propietaris o intermediaris. És el paper que juguen sense cap mena de dubte les agències intermediàries, tant si ho fan des de prop del territori per tal d'oferir una experiència de compra més satisfactòria i delicada als consumidors com si ho fan de manera anònima des de servidors centralitzats a milers de quilòmetres dels béns amb que comercien, com és el cas de websites del tipus Wimdu. Però no sembla que els propietaris 'originals' se sentin desplaçats. Més aviat, si fem cas de les seves respostes a enquestes i entrevistes personals, sembla ben bé que els satisfà molt el guany que han trobat especulant amb les seves parcel·les i béns immobles. Per ells ha estat un gran negoci que els permet tenir una jubilació plàcida (potser s'acabaran convertint en compradors de propietats rururbanes extensives en altres indrets de l'espai). Però per al territori el negoci pot no ser tant rendible. I tampoc per a la resta de la societat. Com de costum, ens hem de preguntar si el benefici privat d'uns pocs compensa el perjudici generalitzat. El paper, fins ara tebi, de les administracions en aquest joc potser ha d'anar més enllà de la mera regulació de l'oferta turística i ficar mà en aspectes urbanístics que es donen per satisfactoris i que potser no ho són (com poden reproduir-se tant ràpidament les piscines, per exemple? I d'on surten tants de voladissos en aquestes propietats de tants de metres quadrats situats en petites parcel·les?). Potser, o potser no. Tot depèn del model que volem per al futur de la nostra illa. La difusió del model turístic intensiu del litoral cap a l'interior de l'illa, en forma de desconcentració extensiva del capital, pot semblar una manera noble d'alleugerir la càrrega que suporten els nuclis costaners i una manera de diversificar l'oferta i contribuir a estabilitzar els guanys, però també una manera d'expressar encara més el territori en una constant fugida cap endavant per evitar debatre quin ha de ser el model econòmic, i quins han de ser els seus límits. Podem seguir encabint més i més turistes? Aquesta nova modalitat d'allotjament turístic sembla, de fet, una resposta sistèmica automàtica que complau el model de producció en aquest sentit, per tal de fer-ho possible, al menys durat una mica més de temps.

7. CONCLUSIONS

Ja no es pot dir que l'espai rural visqui al marge de la modernitat social. La imatge que hom té del camp, com a reserva de les tradicions, com a habitada per una societat incapaç d'acoblar-se al ritme del canvi social és avui dia irreal. I això es deu fonamentalment al fet que la societat de la informació ha estès la seva influència arreu, provocant canvis interns a la societat rural i alhora promovent la difusió d'usos i costums urbans a tot l'espai ecumènic. Aquests dos fets actuen de manera sinèrgica sobre el sòl rústic, sobre el seu règim de tinença i sobre la seva estructura de la propietat, que se'ns revelen en ser analitzades amb canvis profunds en la constitució de la seva població i dels usos que fan del sòl. Aquest estudi ha de servir per entendre com es dona aquest canvi –aquesta transició- dins l'espai rural de Felanitx, molt sotmès, i cada cop més, a la pressió turística, tant pel fet de pertànyer a una potència del sector com ho és Mallorca, com també pels seus propis atractius i infraestructures turístics, fins ara localitzats al litoral. Aquesta pressió incident topa amb uns usos tradicionals en declivi, però que no obstant defineixen la infraestructura immobiliària i parcel·laria heretada. En relació a les hipòtesis plantejades, hem arribat a les següents conclusions en l'intent per definir aquest fenomen de difusió i canvi espacial:

- La hipòtesi E queda més o menys confirmada, encara que de manera feble. És clar que hi ha un desfasament molt clar entre entrades de viatgers i turistes comptabilitzats a les Balears als anys 2013 i 2014, i que podem atribuir aquest fet a la incidència de la fase més crítica de desplaçament de l'oferta turística cap a l'interior de l'illa. En ser una oferta no regularitzada, el seu creixement exponencial ha fet que el nombre d'entrades sigui molt superior al de persones que pernocten. Al 2015, aquesta tendència desapareix, però hem d'entendre que ho fan en un context generalitzat de decreixement turístic. Cal comprovar si en l'any 2016, que sembla que serà de recuperació de màxims històrics en el nombre de turistes, es recupera aquesta tendència, és a dir, si l'oferta d'allotjament turístic no regulat continua creixent o es manté estable.
- La hipòtesi G queda parcialment refutada: els pagesos no es senten desplaçats. Però això no implica que no hi hagin impactes negatius sobre la societat local, que poden ben bé quedar latents fins fer-se evidents més endavant en forma de desigualtats socials o impactes greus sobre la disponibilitat de recursos i serveis.
- La hipòtesi E no ha estat esclarida, principalment per la falta de dades fiables, ja que l'oferta és molt fluctuant al llarg del temps i es fa molt difícil obtenir resultats significatius. Es planteja la necessitat d'estudiar una millor manera d'abordar aquest qüestió cabdal per tal de poder regularitzar una oferta molt difícil de controlar.
- Respecte a la hipòtesi B, s'ha comprovat que en els moments de crisi interna en països competidors, Mallorca actua com a destinació reserva que assumeix els fluxos minvants. Però les dades no s'han pogut explotar estadísticament, car són poc homogènies i els buits en les sèries temporals dificulten l'obtenció de resultats estadísticament vàlids
- Respecte a les hipòtesis A i D, sembla que es compleixen els pressuposts plantejats: Felanitx és un clar exemple del procés descrit en aquest treball, en el sentit que es troba sotmès a un procés de desconcentració de l'activitat turística (i més concretament, de l'allotjament turístic, que és només una part de l'oferta) cap a l'interior rural de l'illa. I que aquest procés té com a conseqüència un canvi de funcions sobre l'espai que és només possible en base a una infraestructura immobiliària i parcel·laria heretada de models productius anteriors.

REFERÈNCIES

- Berry, B. 1976. *Urbanization and Conterurbanization*, Nova York: Arnold.
- Binimelis, J. 1998. Mètodes qualitatus per a l'anàlisi de les franges rururbanes. El cas de l'illa de Mallorca, *Treballs d'ela Societat Catalana de Geografia*, 46 (13).
- Binimelis, J. 2006. La difusió residencial en el espacio rural de la isla de Mallorca en la década de los noventa. Nuevas aportaciones para una correcta interpretación del llamado "tercer boom" turístico, *Scripta Nova*, 225(10).
- Binimelis, J., Ginard, A. i Seguí Pons, J.M. 1999. Le tourisme rural dans la dernière etape du nouveau modèle territorial de l'île de Majorque, *Insula*, número especial, 61-64.
- Bryant, C. 1982. *The city's countryside. Land and its management in the rural-urban fringe*, Nova York: Longman.
- Cela Conde, C.J. 1979. *Capitalismo y campesinado en la isla de Mallorca*, Madrid: Siglo XXI.
- Ilbery, B. 1998. *The Geography of Rural Change*, Edimburg: Pearson.
- Lewis, G.J. i Maund, D.J., 1976. The Urbanization of the Countryside: A Framework for Analysis. *Geografiska Annaler. Sèrie B, Human Geography*, 58(1), 17.
- Rozas Azagra, I. 2000. Les propietats rurals d'estrangers a Felanitx, I Jornades d'Estudis Locals de Felanitx, 260-269.