



Terra venuda

La compra en massa de terres, sobretot a mans d'estrangers, per edificar-hi segones residències està eliminant el pagès mallorquí i convertint l'illa en un jardí de rics.

La possessió de la terra. Aquest és un dels sentiments que exciten més fàcilment les actituds primàries i irracionals. Alguns mallorquins s'han escandalitzat els darrers mesos per l'allau d'informacions que parlen de la compra en massa de finques rústiques per part d'estrangers, especialment alemanys. Fins i tot s'han arribat a plantejar limitacions als estrangers per comprar terra a l'illa. Propostes que, quasi no cal ni dir-ho, no han trobat cap ressò entre la classe política.

Al marge d'absurdes polèmiques —que a vegades presenten clares connotacions racistes— sobre la nacionalitat dels compradors, el fet és que Mallorca és en venda, es va convertint en una mena de jardí del europeus rics on no pot sobreviure res que no sigui turisme. Evident-

ment la víctima més clara és la pagesia, que està en fase terminal. La desaparició progressiva de la pagesia comporta la conversió del sòl rústic en sòl d'ús residencial, d'oci. Per què passa això?

La transformació. L'any 1950 hi havia censats a Mallorca 60.000 pagesos. El cens de 1991 només en comptabilitza 9.000, un 60% dels quals tenen més de 50 anys i només un 10% tenen menys de 30 anys. D'acord amb la Política Agrària Comunitària, aquest 60% de pagesos mallorquins podran acollir-se, en els pròxims anys, a la jubilació anticipada. Aquestes dades fan pensar als membres del Grup d'Estudis Rurals i Demogràfics de la Universitat de les Illes Balears (UIB) que l'any 2000 el

PERE CARMONA

nombre de pagesos mallorquins no superarà els 1.500. Si hi afegim una qualitat de vida de la pagesia considerablement inferior a la de la resta de mallorquins, ja tenim el marc dins del qual es mourà el sector primari de Mallorca aquesta fi de segle. En dues paraules: situació terminal.

En aquest context, s'ha d'entendre el procés de compra en massa de finques rústiques per a la seva habilitació com a segona residència, lloc de lleure, primera vivenda o inversió immobiliària.

Durant els darrers 30 o 40 anys hi ha hagut una substitució rapidíssima d'una societat eminentment agrària per una de terciaritzada quasi totalment. Això ha comportat, amb el vist-i-plau de les institucions polítiques, la urbanització progressiva. Amb els primers anys del turisme de masses –anys 50– es comencen a urbanitzar zones costaneres, però la pressió és encara petita. És durant els anys seixanta i setanta quan es produeix el gran salt. Bona part del litoral s'urbanitza, moltes vegades sense cap altra consideració que l'obtenció de la més alta quantitat de doblers en el mínim temps possible. A finals dels 70 i principis 80 s'arriba a la saturació. Els mateixos *tour-operators* demanen més protecció ambiental. Un determinat tipus de turista –sobretot jubilats britànics– comencen a cercar segones residències per a fer a l'illa estades llargues. Fugen de les zones amb més densitat d'hotels. No volen invertir en les zones turístiques tradicionals. Cerquen tranquil·litat i preus assequibles de les vivendes. Descobreixen el nord i l'interior de l'illa. Comencen a comprar cases de pagès a preus ba-

rats. És l'inici d'una fase superior de la urbanització de l'illa: el canvi d'ús del sòl rústic que es comença a convertir en sòl residencial o d'oci.

L'allau de compres. Després d'aquesta primera fase de compra majoritària per part de jubilats britànics, que dura fins a mitjans dels 80, s'inicia un nou episodi que ve determinat per diversos factors. En primer lloc l'entrada de l'estat espanyol en el Mercat Comú, sense cap clàusula d'exclusió pel que fa a compres de segones residències –que sí que té Dinamarca, per exemple–; segon, la posterior consagració de la llibertat de moviments de persones i capitals; i tercer, la devaluació de la pesseta, que respecte al marc va ser del 20% aproximadament.

A aquests factors s'ha d'afegir l'atracció que Mallorca té per molts europeus. Als seus atractius naturals s'hi sumen ara unes comunicacions prou bones: en una hora o hora i mitja es pot anar des de l'aeroport de Son Sant Joan (Palma) a qualsevol aeroport europeu important. La revolució tecnològica també ha ajudat. Ja és possible –i de fet n'hi ha algun cas– que una persona pugui residir llargues temporades o tot l'any a Mallorca i treballar des de l'illa, via telemàtica, connectat amb la seu de la seva empresa a Europa.

La combinació de tots aquests factors ha portat en els darrers anys a un veritable allau de compres de finques rústiques per part d'estrangers, sobretot alemanys.

Segons el Grup d'Estudis Rurals i Demogràfics de la UIB, actualment es pot definir la tipologia del comprador de sòl rural mallorquí. Un primer grup és el que anomenarem d'estiu i costaner: compra una residència per gaudir-ne durant l'estiu de vora la mar, es localitza a zones residencials amb bones infraestructures i prop de ports esportius (Colònia de Sant Jordi, Porto Petro...); el seu hàbitat són xalets unifamiliars, apartaments o adossats; són de classe mitjana, mitjana-alta; professionalment solen ser tècnics, enginyers, arquitectes, etc. El segon grup l'anomenarem d'estada llarga o fixa: són jubilats que passen a l'illa tot o la majoria de l'any; compren a l'interior de l'illa i a vegades al nord –a la serra de Tramuntana els preus són molt més alts i les oportunitats inferiors–; l'hàbitat són petites finques rústiques –1, 2, 3... quarterades–, normalment amb casa, que sol necessitar rehabilitació; s'integren relativament dins els pobles, tenen una cultura mitjana-alta i comencen a establir contactes entre ells per associar-se amb la idea de defensar els seus interessos amb vista a futures eleccions municipals; aquest grup és, ara per ara, el més important, i tot i que no hi ha dades, sens dubte és el corrent principal d'inversió immobiliària a Mallorca. Finalment existeix un tercer grup, els compradors de grans finques que tenen un

PERE CARMONA



Dalt, la finca de Son Bunyola (Banyalbufar), comprada pel magnat britànic Richard Branson. Baix, un dels molts terrenys en venda a Pollença.

Quina valoració fa de la compra de possessions per part d'estrangers?



Joan Carles Carbonell, catedràtic de Dret de la UIB: "Des d'un punt de vista legal no crec que es pugui fer cap restricció. Tots els europeus de la

Unió Europea, d'acord amb la lliure circulació, són ciutadans d'un mateix mercat. Problema? Home, si es vol filar molt prim es pot veure un problema de 'germanització' de Mallorca (rialles)... En fi, des del moment en què pertanyem a la UE hi ha llibertat per comprar. Llibertat per als alemanys per comprar a Mallorca i per als mallorquins per comprar a Alemanya. El que es podria fer és declarar el màxim possible de zones protegides, i això sí que està en les nostres mans."



Jordi Bayona, periodista: "No hi ha solució. És un tema molt clar. Ve gent amb alt poder adquisitiu i compra. El destí de Mallorca està cada vegada

menys en mans dels mallorquins. És impossible aturar això des del punt de vista legal de l'Europa del lliure comerç. Primer va ser el litoral i ara és l'interior. Les autoritats haurien d'aprendre la lliçó del litoral. Almenys, sigui qui sigui el propietari, que no passin els desastres del litoral. Per això és necessari un major control urbanístic."

Antònia Ripoll, geògrafa, professora de la UIB: "Jo no hi veig cap problema pel fet que el propietari sigui estranger. El problema no és la nacionalitat del propietari, sinó què se'n fa, de la finca comprada. El veritable problema és que no hi ha una normativa urbanística supramunicipal i la municipal que existeix moltes vegades no s'aplica. No hi ha prou disciplina urbanística. Les vendes de finques rústiques

haurien d'assegurar el manteniment dels drets tradicionals no escrits, com per exemple el dret a passar. Hem d'assegurar-nos que els nous propietaris no els puguin impedir."



Miquel Àngel March, secretari del GOB (Grup d'Ornitologia Balear i Defensa de la Naturalesa): "Em preocupa la venda de terres rústiques a

estrangers, a madrilenys, a catalans i fins i tot a palmesans... si els compradors el que fan és introduir la mentalitat urbana en el camp. Això és la qüestió preocupant i no la nacionalitat del comprador. El problema és que els nous propietaris introdueixin usos urbans allà on sempre hi havia hagut usos rurals. Per exemple amb el tancament de camins, tanques, tancament d'accessos, etc. Aquesta mentalitat trasllada la ciutat al camp sense tenir present el usos tradicionals del camp mallorquí. Aquest és el problema."



Jaume Sureda, catedràtic de Pedagogia de la UIB, especialista en temes de pedagogia ambiental: "Jo no veig cap problema en el fet que qui compri

sigui d'Artà, de Manchester, d'Alacant, d'Hamburg, de Madrid, de Girona o de Palma. Què és això de voler prohibir o condicionar la compra de terrenys en funció de l'origen del comprador? Aquí el problema seriós és què feim amb la pagesia. Si rebrà ajudes o no. I si és que sí, d'on surten els recursos. A més, naturalment, d'un compliment de le normes urbanístiques. Aquest és el problema i no cercar bubotes sobre la nacionalitat dels compradors, la qual cosa és molt perillosa."

Mercè Truyols, presidenta d'ARCA (Associació per a la Rehabilitació del Casc Antic, associació que defensa el patrimoni arquitectònic arreu de l'illa): "Problema? Quin problema? No el veig enlloc. No crec que sigui cap greuge per als mallorquins que ciutadans estrangers comprin terres a l'illa. Què són alemanys? Bé, i què? Per ventura els peninsulars no són de fora de Mallorca, també? On és el problema? És increïble la campanya contra la compra de terres per part d'alemanys, que alguns pretenen muntar. El que ens ha de preocupar de veritat és l'ús que se'n fa del sòl, no qui n'és el propietari".

Joan Sastre, secretari general de la Unió de Pagesos de Mallorca: "El problema no és qui és el comprador, sinó l'ús que es fa de la terra venuda. S'ha d'aturar la conversió del terreny rústic en zones de segones residències. No es tracta de limitar les vendes a persones segons la seva nacionalitat, sinó d'aturar, dificultant-la o impeding-la, l'especulació sobre la terra i impedir el canvi d'ús. Que la terra no canviï l'ús agrícola per l'ús d'oci".



Miquel Aleyñar, economista: "La compra de finques rústiques per part d'estrangers és un corrent que es mantindrà i s'incrementarà.

El que cal fer és una legislació adequada. Després de 12 anys d'autonomia encara no tenim un pla director territorial. Aquesta mancança ens fa febles i vulnerables. Manca una aplicació rigorosa de les normes urbanístiques. És cert que la UE proclama la llibertat de moviment de persones i capital i això permet comprar a les Illes a qualsevol ciutadà de la UE, però encara manca molt per definir totalment a la UE, i en aquest procés les Illes no hi hem d'assistir com a simples espectadors: la insularitat requereix una especificitat". **M. P.**

component important d'història de Mallorca; solen estar situades a la serra nord –la zona que paisatgísticament és més atractiva– i tenen més de 100 hectàrees; pel seu valor de compra –300, 400, 500 o més milions– són adquirides per empreses o particulars de grans recursos o persones molt conegudes –Michael Douglas, Richard Branson...– i són les que més ressò públic tenen.

Terra venuda. Fer una relació exhaustiva de les finques rústiques venudes a estrangers aquests darrers anys és impossible, almenys ara per ara. Però sí que es poden oferir una sèrie de dades que, si més no, tenen valor il·lustratiu.

La serra de Tramuntana té unes 200 finques rústiques, més d'un 25% de les quals ja són propietat de persones o societats estrangeres. Entre aquestes hi destaquen s'Estaca –la finca que va ser de l'arxiduc Lluís Salvador i posteriorment de la seva amant mallorquina Catalina Homar–, a Valldemossa. Son Bunyola (Banyalbufar) va ser comprada fa poc pel magnat britànic Richard Branson –propietari del segell Virgin, entre d'altres empreses– amb la intenció de convertir-ne els 3 milions de metres quadrats (més d'un terç del total del territori del municipi) en focus d'atracció de turisme d'alta qualitat; preveu la construcció d'un hotel –uns 2.000 metres quadrats– de luxe, amb unes 70 habitacions, amb una inversió d'uns 3.000 milions; Branson ja és el propietari de l'hotel de luxe La Residencia (Deià). A Sóller, grans finques com son Gabriel, es Bosc o els Pujols d'en Banya han passat a propietaris estrangers; en aquest municipi actualment un 12% de les propietats són de titulars estrangers. A Puigpunyent, també a la zona nord, la possessió de son Noguera es va vendre fa uns mesos per uns 300 milions de pessetes a un austríac. A Pollença, a l'extrem nord de l'illa, entre un 10 i un 15% de les propietats són d'estrangers.

Calvià, el municipi turístic per excel·lència i un dels més rics d'Europa, presenta un 37% de les seves propietats amb titularitat estrangera. A Binissalem l'empresari alemany Klaus Graf comprà tot un llogaret fa pocs mesos. Més recentment s'ha sabut que el també empresari alemany Karl Ehlerding –propietari del holding WCM que engloba molts tipus d'empreses amb un capital de 320 mil milions de marcs, aproximadament 26,5 bilions de pessetes– ha comprat la possessió de Can Roig (Manacor), d'unes 175 hectàrees, amb la intenció de fer-hi una granja biològica, a més de zona de residència per la seva família; aquesta finca té quatre cales verges.

Es pràcticament impossible calcular econòmicament totes aquestes inversions, però, segons les informacions aparegudes, podria ser

superior –només durant els primers 8 mesos d'enguany– als 40.000 milions de pessetes.

Què fer? A pesar de la més o menys interressada polèmica que s'ha creat, el fet és que tots els enquestats per aquest setmanari coincideixen a afirmar que no hi ha mesures legals per aturar aquesta venda de Mallorca. De fet alguns ni tan sols hi veuen cap polèmica. El conseller d'Economia, Jaume Matas, contestà un qüestionari d'EL TEMPS sobre el tema; quan se li demana si veritablement exis-

PERE CARMONA



Els cartells d'“Es ven/For sale” (així, en català o castellà i anglès) proliferen pertot Mallorca. Les compres de grans finques a la serra de Tramuntana són les que més ressò públic han tingut.

teix la polèmica contesta categòricament: “No”.

Sobre la hipotètica conveniència de posar limitacions a la compra de finques rústiques per part d'estrangers, tots els polítics ho rebutgen, tant si són del Govern com de l'oposició. El conseller d'Economia diu: “No és desitjable i no crec que sigui possible”.

Una via de solució per a la pagesia és, segons Jaume Matas, “que les explotacions rurals siguin mínimament rendibles o almanco que no generin càrregues insuportables; per això el projecte d'Estatut Fiscal inclou un grapat de mesures sobre el tema”.

L'oposició ha explicat a aquest setmanari que el que cal fer és aplicar correctament la disciplina urbanística. “No importa la ciutadania del comprador, sinó que es respecti la llei i, ara mateix, hi ha un grau molt alt d'indisciplina urbanística que s'hauria de corregir” (Pere Sampol, del PSM). “Em costa molt pensar en limitacions [pel que fa a la ciutadania del comprador] i crec que seria un element distorsionador de l'activitat principal de les Illes, que és el turisme; més que en aquestes formes policiaques o coactives, crec en les formes positives de lluitar contra aquesta transformació brutal del medi rural mitjançant de fórmules de suport a la pagesia i amb un control estricte de les nor-

"Ens convertirem en un jardí dels europeus rics"

Pere A. Salvà és catedràtic de Geografia Humana de la Universitat de les Illes Balears (UIB). És especialista en geografia agrària. Dirigeix el Grup d'Estudis Rurals i Demogràfics del Departament de Ciències de la Terra de la UIB, el qual realitza actualment un exhaustiu estudi sobre el camp mallorquí. Una part d'aquest treball és, precisament, veure quantes finques rústiques es venen a ciutadans estrangers i quines implicacions econòmiques, i per ventura socials, tenen aquestes vendes.

—*Per què es ven la terra?*

—La venda de la terra no és un fenomen nou, s'ha produït des de fa molt anys. El que passa ara és que ens trobam, fruit de les dècades de desenvolupament econòmic basat en el turisme, amb un sector primari que pràcticament està desapareixent. El pagès no té rendiment de la terra i la ven. Dit d'una altra manera: el tradicional valor d'ús de la terra està desapareixent en benefici de la terra com a valor de canvi.

—*No hi ha ajudes als pagesos per mantenir la terra?*

—N'hi ha, però són insuficients. No hi ha, ni hi ha hagut, una política clara de les administracions autonòmica, central o europea. Les administracions no tenen consciència, i també és veritat que tampoc no en té massa, de consciència, el pagès. Molts pagesos em diuen, quan han venut: "ja m'he llevat es mort de damunt". És clar, aguantar una finca rural, per molts pagesos només són maldecaps. Quan tenen una bona oferta, no s'ho pensen. Hi ha un altre element. Moltes finques són propietat compartida dels hereus. Molts ni es dediquen al camp i són propietaris de terres que no donen rendiments. El més fàcil és vendre.

—*La terra mallorquina ja no té valor d'ús?*



JOAN CELIÀ

Pere A. Salvà. Dirigeix el Grup d'Estudis Rurals i Demogràfics de la UIB.

—Es va perdre totalment. Una finca que té un valor de canvi de 30, 40, 50 o més milions és impossible que pugui obtenir aquests rendiments amb el seu valor d'ús. El mateix passa amb les petites finques del Pla, a terres de secà, on per 5, 6 o 10 milions es venen finques petites de 2, 3 o 5 quarterades. El preu ara sol ser d'un milió i mig per quarterada, sense casa. Si té casa, encara que sigui sense rehabilitar, s'incrementa el preu. És el joc de l'oferta i la demanda. Ve un comprador i posa sobre la taula uns milions. El pagès, en general, no ho dubta. La qüestió sentimental, que hi és, no és suficient quan es necessiten els doblers.

—*La pagesia està ferida de mort?*

—Està molt mal ferida. Nosaltres creiem que amb les jubilacions anticipades que incentiva la Unió Europea a Mallorca, quan comenci el tercer mil-

lenni, no quedaran més que uns 1.500 pagesos. El procés és molt difícil d'aturar.

—*Mallorca es va convertint en el jardí dels europeus rics?*

—Sí. El procés de substitució de l'economia i la societat agrària d'abans dels anys 50 a la societat totalment terciaritzada actual provoca això. Ens convertirem, si és que no ho som ja, en un jardí dels europeus rics. Una mena de museu, més o menys ben conservat. Mallorca serà, és, l'espai d'inversió de les plusvàlues dels europeus. Serem una zona d'oci per a Europa.

—*S'hi poden posar barreres?*

—No. Estam dins la Unió Europea, la llibertat de circulació de capitals i persones ens obliga. Estam abocats a aquest sistema. No ho podem aturar. Qui vulgui invertir, invertirà.

—*Quin problema hi ha al marge de la qüestió sentimental?*

—Que moltes d'aquestes finques que es venen tenen drets no escrits, de pas per exemple. Això pot representar, a la llarga, algun tipus de conflicte legal. A més, ja hem detectat intents de crear associacions, entre propietaris estrangers, per tal d'actuar en defensa dels seus interessos, sobretot amb vistes a les eleccions municipals.

—*Què s'hi pot fer?*

—És necessari un Pla Director Territorial que fixi els límits de la utilització de l'espai rural. Almenys s'hauria d'assegurar que no hi haurà l'especulació salvatge que s'ha donat al litoral. Les normes urbanístiques municipals no basten. Un ajuntament petit pot caure en la política d'aclarar els ulls per obtenir uns ingressos. Això s'ha d'evitar a través d'ajudes als municipis de l'interior. S'ha d'evitar repetir els desastres comesos en molts llocs del litoral. **M. P.**

mes urbanístiques" (Francesc Triay, PSIB-PSOE). Però el conseller d'Agricultura, Pere J. Morey, tot i reconèixer que "evidentment és necessari intentar aplicar l'ordenació territorial que ja existeix", ja avisa que ningú no es faci il·lusions: "tenc molt dubtes que ara per ara hi hagi possibilitats reals, a molts d'ajuntaments, de fer aplicar l'actual ordenació urbanística" a causa de les necessitats econòmiques dels ajuntaments.

El secretari general del PSM i batlle de Santa

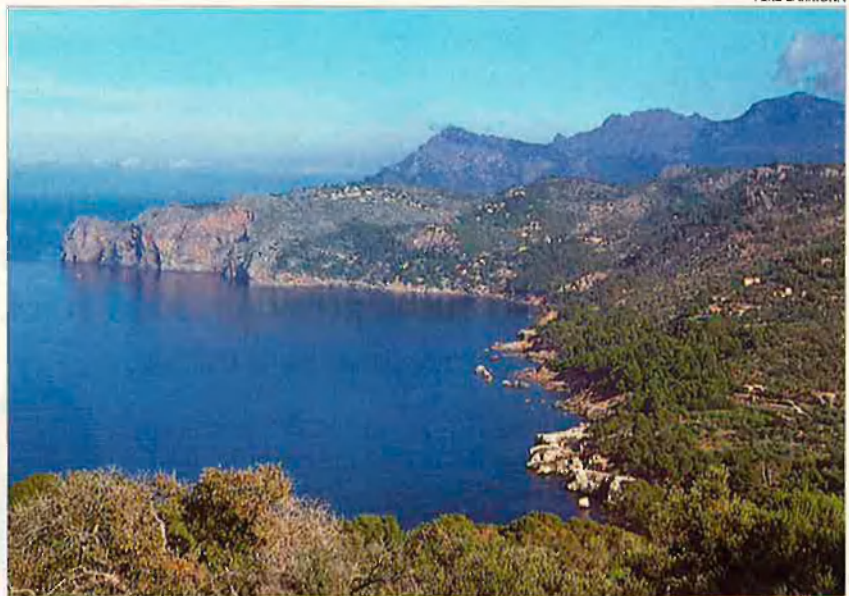
Maria, Mateu Morro, pensa "que s'hauria d'evitar la urbanització extensiva del territori, que és precisament el que ha incentivat el Govern del PP-UM des de 1983. Seria dramàtic que ara es permetés que passàs a l'interior el mateix que va passar a bona part del litoral. S'ha d'ajudar la pagesia, potenciant l'agroturisme, el senderisme ecològic, etc."

Maria Antònia Munar, presidenta d'UM, coincideix amb els seus companys d'oposició en el fet que la venda de finques rústiques obe-

eix "a la manca d'una política de protecció patrimonial" i d'un sistema econòmic "que ha fet Mallorca cada vegada més dependent dels sistemes financers i comercials forasters"; la solució, pels nacionalistes de centre, passa per dur endavant una política tendent "a crear un model d'economia compensada, equilibrat i no dependent".

Fora de l'arc parlamentari, tant ERC com Els Verds basen l'anàlisi en la pràctica desaparició de la pagesia. Josep Palou, president d'ERC-Illes creu que la venda de possessions es produeix perquè la seva explotació agrària no és rendible, la qual cosa és deguda al fet que l'entrada a la UE "no defensà els interessos dels pagesos mallorquins" i perquè "el Govern Balear, en mans del partit foraster PP, ha apostat pel monocultiu turístic i no presta cap atenció al sector agrícola". Per Nicolau Barceló, futur cap de llista al Parlament per Els Verds "és irresponsable i imprudent confiar el nostre desenvolupament en exclusiva al turisme" i és necessària "la re-ruralització de l'illa a través d'un creixement dels sectors primari i secundari i una disminució del sector terciari"; l'actual situació, pel representant ecologista, és fruit "d'un Govern de turisme i construcció que tot ho fa en funció de la dependència absoluta del turisme."

Encara que tots els polítics estan d'acord que



PERE CARMONA

Una vista de l'abrupta costa del nord de l'illa. El seu interès paisatgístic fa que tingui més valor per als estrangers amb grans fortunes.

s'ha de fer alguna cosa per salvar la pagesia, i així evitar la urbanització del sòl rural, el cas és que el procés de compra de finques rústiques per ser convertides en lloc d'oci, no fa cara d'acabar. Al contrari, probablement s'intensifiqui. Quan comenci el segle XXI Mallorca potser ja serà un jardí per als europeus rics. I ja se sap que als jardins no hi ha pagesos, només jardiniers.

Miquel Payeras



CAVAS HILL

Gran Toc Hill.

Gran Reserva.

Imponent. Majestuós.

Solemne.

Amb cos. Elegant.

Harmoniós.

De bona fusta.

Roure.

