
Keith Hoggart ()*
*Henry Buller (**)*

*Inmigrantes británicos y desarrollo
económico en zonas rurales
francesas (***)*

La necesidad de ingresos no agrarios es mayor en las áreas rurales marginales. Sin embargo, las esperanzas de descentralización industrial son, a menudo, más un sueño que una realidad (Béteille, 1992) y el turismo, como el programa RECITE de la Unión Europea reconoce, es un mecanismo cuestionable de cara al avance económico de las áreas rurales interiores (Córdoba Ordóñez y García Alvarado, 1991). Además los residentes de regiones pobres probablemente no puedan costear proyectos o iniciativas de ámbito local. En consecuencia, los recursos externos, generalmente procedentes de organismos públicos, gobiernos o corporaciones locales, juegan un papel importante en el desarrollo local. Sin embargo, el potencial que representa la inversión familiar se suele ignorar. En este artículo se demuestra que los propietarios británicos tienen una repercusión positiva en la generación de riqueza en las áreas rurales marginales francesas.

(*) Senior Lecturer, Department of Geography, King's College London (University of London).

(**) Maître de Conférences, Département de Géographie, UFR des GHSS, Université de Paris.

(***) Esta investigación fue financiada por el Economic and Social Research Council (Gran Bretaña) gracias al proyecto R000 23 3138: «La nouvelle vague: British house purchases in France».

Quizá no se puedan traducir directamente las experiencias observadas en las áreas rurales francesas al contexto español. Creemos, no obstante, que España puede tomar nota de la experiencia francesa ya que existen similitudes en el hecho de escoger Francia o España por parte de los inmigrantes procedentes del norte de Europa. Es más, a finales de los ochenta, cuando se da un aumento de las compras de propiedades en Francia por parte de británicos, se observa también un incremento notable de la población británica en España. Entre 1987 y 1989, los residentes británicos en España pasaron de 55.318 a 73.535 (Bel Adell, 1989; Instituto Nacional de Estadística, 1991). En el caso francés, el Ministerio del Interior de esta país contabilizó 50.954 residentes británicos en 1989 y 62.041 en 1991 (Buller y Hoggart, 1994a). Pero, mientras los británicos se concentran en las regiones costeras españolas (Valero Escandell 1992; Ministerio de Asuntos Sociales. Dirección General de Migraciones, 1994), las personas de esta nacionalidad que se han instalado recientemente en Francia han optado por zonas rurales (Buller y Hoggart, 1994a).

1. RESIDENTES BRITANICOS EN ZONAS RURALES FRANCESAS

Algunos estudios de las zonas rurales francesas subrayaban la importancia del despoblamiento en éstas a principios de los ochenta (por ejemplo, Béteille, 1981). Aunque persisten zonas agrícolas de pronunciado despoblamiento, el Censo de 1982 apunta una cierta recuperación de población. De hecho, las zonas rurales francesas atraían a pocos inmigrantes, aparte de los trabajadores temporales agrícolas (George, 1986), contabilizando las zonas urbanas un 92% de los nuevos inmigrantes entre 1975 y 1982 (Courgeau, 1990).

Sin embargo, entre 1980 y 1991, los incrementos de los permisos de residencia (*carte de séjour*) concedidos a ciudadanos británicos se expedieron en las regiones más apartadas del oeste de Francia (Buller y Hoggart, 1994a). El cuestionario enviado a los propietarios británicos de cinco departamentos rurales indica que más del 90% de estos eran clase media (la metodología relativa a la recogida de datos se explica en Hoggart y Buller, 1993 y los departamentos a los que hacemos referencia

son Calvados, Charente Maritime, Dordogne, Lot y Vaucluse). En este sentido, para el 46,7% de los compradores la propiedad en Francia era su primera –principal– residencia. Otro dato indicativo es el hecho de que el 53,2% de las personas que declaraban que su residencia francesa era la principal estaban en edad laboral.

La compra de propiedades a gran escala en Francia por parte de ciudadanos británicos es un fenómeno reciente (el 72,5% de las personas que contestaron la encuesta compraron su casa en Francia en o después de 1988). De acuerdo con *Le Monde*, se vendieron 2.000 casas a británicos en 1987, cifra que se incrementó a 14.000 en 1989. Para 1990, se estimó en 20.000-25.000 este número (Rueff, 1990). Este incremento también se observa en las estadísticas de inversión extranjera en propiedades de uso no comercial del Banco de Francia (tabla 1). La mayoría de la demanda se orientó hacia zonas rurales: el 56,9% de los 406 encuestados vivían en municipios de menos de 500 residentes, el 23,7% en

TABLA 1
Inversión extranjera neta en propiedades de uso no comercial en Francia

Año	Países de la CE					Suiza	Total mundial
	Bélgica/ Luxemb.	Alemania	Italia	Países Bajos	Reino Unido		
1978	*	385	*	805	307	290	2.700
1979	*	589	*	971	229	610	3.381
1980	164	400	98	273	886	696	3.971
1981	59	369	72	4	199	483	2.462
1982	-55	455	56	209	533	788	3.081
1983	176	412	44	33	218	61	2.206
1984	152	243	*	270	146	864	3.525
1985	109	208	9	-54	454	845	3.450
1986	79	189	-39	-148	431	821	2.943
1987	205	213	68	302	499	481	2.465
1988	492	312	79	-191	564	513	2.296
1989	588	331	274	204	1.524	1.572	6.286
1990	493	580	554	953	1.071	*	6.928
1991	590	828	1.036	428	1.035	*	7.177

Nota: Datos en millones de francos franceses.

* Sin datos.

Fuente: Banque de France (anual): *Balance de Paiements de la France: Annex-Origine Geographique des Investissements Directs des Non-Résidents dans le Secteur Privé Non-Bancaire (net)*. París.

municipios de entre 509 y 999 residentes y un escaso 7,6% en ciudades de más de 2.000 habitantes.

2. UNA CRECIENTE DEMANDA BRITÁNICA DE PROPIEDADES EN MEDIO RURAL EN EL EXTRANJERO

La idea de vivir en un medio rural está fuertemente arraigada entre la clase media británica (Hoggart y cols., 1995). En Gran Bretaña, sin embargo, es cada vez más difícil satisfacer la alta demanda de casas de campo, especialmente de aquellas de estilo tradicional y de fácil acceso. En el sureste de Inglaterra, por ejemplo, los altos precios del mercado inmobiliario restringen la migración hacia esta región (Hamnett, 1992) y se da el hecho paradójico de que casas que no reúnen los mínimos de habitabilidad o necesitan reparaciones caras son disputadas en el mercado (Department of the Environment, 1988). Al concebirse la residencia en zonas rurales como un valor cultural (Thrift, 1989) y la «ruralidad» como un producto de consumo (Clope y Goodwin, 1992), se valoran más los símbolos de esa «ruralidad» que las posesiones materiales (Lash y Urry, 1987). Como consecuencia de ello, se está dando un aumento de la construcción de nuevas residencias, incluso en zonas alejadas de Inglaterra y Gales (Hoggart, 1993), lo cual repercute claramente en el carácter rural de un área en concreto. Muchos británicos no valoran positivamente este proceso (Young, 1988), y ciertos grupos de presión han decidido movilizarse en defensa de las «esencias del campo» (Murdoch y Marsden, 1994). La realidad es que aquellos que desean una casa en un área rural de Gran Bretaña tienen que aceptar a menudo un medio más urbanizado y un paisaje menos atractivo, o sencillamente migrar a áreas más alejadas. Es más, el deseo de vivir en un medio rural ha llevado a muchos británicos a buscar y aceptar trabajos peores pagados o menos seguros (Jones y cols., 1986; Bolton y Chalkley, 1990). No obstante, debido a que los precios en las zonas rurales están experimentando un aumento continuado, buscar fuera de las fronteras británicas se convierte en una posible solución para muchos futuros compradores. Esto ocurre particularmente en el sureste inglés, donde los precios de las casas son altos y la «urbanización del campo» es más intensa. Tres cuartas partes de los encuestados que vivían en Gran Bretaña antes de com-

prar su casa en Francia provienen de esta región y del suroeste de Inglaterra (Hoggart y Buller, 1995).

3. COMPRAR UNA CASA EN FRANCIA

Promovido por empresas francesas y británicas, el fenómeno de la compra de propiedades en Francia se empieza a detectar en el inicio de los ochenta (Hoggart y Buller, 1994). Estas compañías deseaban promocionar áreas en las que la despoblación había dejado un exceso de propiedades agrarias no deseadas y de casas en pueblos. Estas propiedades se corresponden con idealizaciones de la vida rural, que están fuertemente enraizadas en el imaginario colectivo británico (Williams, 1973; Daniels, 1993). Las casas, que pueden seguir estilos arquitectónicos regionales (por ejemplo, las casa de piedra «Quercy» en el sudoeste francés o la «maison de ferme», construida en parte de madera, de Normandía), no tenían una demanda excesiva en los mercados inmobiliarios locales. Hace cinco años, la lista de propiedades rurales en Francia incluía numerosas granjas y casas en aldeas, adquiridas vía hereditaria, para las que no existía ningún propietario (Buller y Hoggart, 1993). En consecuencia, los compradores británicos ayudaron a rellenar un nicho en los mercados inmobiliarios locales debido a los bajos precios de las casas y al carácter «inexplotado» del campo, lo cual hacía mucho más atrayente la propiedad francesa a los ojos de los compradores británicos (Buller y Hoggart, 1994a).

Los compradores británicos querían casas en lugares que atrajeran a pocos inmigrantes o segundas residencias (Marié y Viard, 1977). En el actual contexto de crecimiento de la población en la Francia rural (Kaiser, 1989, 1993), los departamentos donde se ha llevado a cabo la investigación no han experimentado apenas movimientos de población (las tasas de crecimiento fueron del 0,0% en Charente-Maritime para 1982-1990, de 0,1% en Lbt, 0,3% en Calvados, 0,6% en Dordogne y 1,1% en Vaucluse). Además ha disminuido el número de granjas (en el período 1979-1988 el descenso fue de un 16,6% en Lot y de un 25,4% en Dordogne). Con respecto a la tasa de desempleo, cuatro departamentos registraban una tasa por encima de la media estatal (Charente-Maritime, 12% en 1990; Calvados, 10,1%; Vaucluse, 10,0% y Dordogne, 9,6%),

mientras que el quinto de los departamentos estudiados, Lot, registraba un 8,3%, tasa cercana a la media (Flockton y Kofman, 1989). En relación al ingreso agrario, el único departamento donde éste se situaba por encima de la media estatal es Vaucluse. No constituye, pues, una sorpresa que los agentes inmobiliarios estuvieran inquietos por el interés de los británicos en adquirir propiedades (Buller y Hoggart, 1993). Los compradores británicos además favorecían propiedades poco atractivas para los habitantes de estas zonas, con lo cual un flujo importante de estos compradores tuvo un impacto mínimo en otros compradores locales.

Tras establecer un inventario de todos los compradores a partir de los archivos SAFER de transacciones de terrenos, en Calvados, observamos que los británicos efectuaron el 15,3% de las compras en 1989, un 0,9% las realizaron otros europeos comunitarios y un 1,3% otros extranjeros. La recesión económica en Gran Bretaña contribuyó desde 1989 a disminuir la demanda, que cayó hasta el 7,2% en 1991, pero que continuó siendo alta en comparación con otros países, que no han experimentado aumento alguno desde 1989. Estos datos no se limitan al norte de Francia, sino que un análisis similar realizado en Dordogne muestra que el 10,9% de las compras fueron realizadas por británicos en el período 1988-1991.

4. VALORACION DEL IMPACTO DE LAS ADQUISICIONES BRITANICAS

¿Qué impacto tiene la compra de terrenos por parte de británicos en Francia? Primero, existe una escasa competencia en el mercado inmobiliario entre compradores británicos, residentes de dichas zonas rurales y otros ciudadanos comunitarios (Buller y Hoggart, 1994a). A partir de nuestras entrevistas con los agentes inmobiliarios, la respuesta a los cuestionarios y los informes publicados en las revistas especializadas, queda claro que la mayoría de las viviendas permanecían sin ser ocupadas por un período considerable de tiempo, antes de que fueran adquiridas por británicos (Buller y Hoggart, 1993). Más que sustituir compradores locales, el flujo de inversión que conllevó la compra de terrenos y propiedades en Francia no se hubiera producido de otra manera. A pesar de que podemos estar seguros de ello, resulta mucho más difícil establecer las precisas consecuencias económicas de este flujo de inversión.

Más que estimaciones precisas sobre transacciones fiscales, el objetivo de este estudio es identificar las razones por las que se adquieren propiedades en Francia y el uso que se hace de ellas. Sin embargo, a partir de las transacciones registradas, existen claros indicios de la importancia de las contribuciones económicas de los británicos, las cuales se podrían dividir en dos grandes grupos: aquellas contribuciones al sector inmobiliario y aquellas que comportan beneficios económicos más generales.

4.1. Impacto en el mercado inmobiliario local

Un indicador de las contribuciones realizadas en el mercado inmobiliario resulta del hecho de que el 15,6% de las personas que respondieron a la encuesta adquirieron propiedades sin una residencia en condiciones de habitabilidad. Este porcentaje no corresponde con aquellos que sólo compraron el terreno (3,5%). Un 6,2% manifiestan haber comprado una casa abandonada y un 4,4% un edificio de uso agrícola. En estos dos últimos casos, el objetivo era convertir la propiedad en una casa habitable. En conjunto, un 19,8% de los compradores construyeron una nueva residencia o bien transformaron una casa abandonada o sin condiciones de habitabilidad en su hogar. Un adicional 15,1% restauró o construyó un segundo edificio y un 4,2% de estos declaran haberlo hecho para más de dos edificios. En total, un 30,1% de los compradores de propiedades han añadido al menos una nueva vivienda al mercado inmobiliario rural.

Los británicos también han contribuido a mejorar la calidad en las viviendas que ya estaban construidas. A diferencia de la población local, el impacto de los británicos es diferente porque compran preferentemente viviendas viejas (Bauer y Roux, 1977; Berger, 1986) y prefieren preservar, restaurar o resaltar rasgos o características tradicionales más que «modernizar» su propiedad. El 42,4% de los que no han construido una vivienda nueva realizó cambios estructurales en la que compraron, como cambiar la disposición de las habitaciones, reparar el techo, etc.) y un 11,0% ampliaron el tamaño de la casa. Sólo un 13,1% no hicieron ningún tipo de mejora y una tercera parte de estos afirman tener su propiedad desde hace menos de dos años. La tendencia a mejorar los hogares está presente en todas las regiones de Francia de nuestro estudio (tabla 2).

TABLA 2
**Porcentaje de hogares por departamento que declara haber
 realizado mejoras en su propiedad francesa**

	Calvados	Charente- Maritime	Dordogne	Lot	Vaucluse	Media de los cinco
<i>Edificio principal</i>						
- Restauración/nuevo*	16,7	17,7	26,2	13,0	18,2	19,8
- Ampliación del edificio	8,3	12,9	14,5	5,8	9,1	10,9
- Campo estructural	27,1	43,5	39,3	47,8	39,4	38,5
- Reparaciones/decoración ..	47,9	22,6	33,8	15,9	27,3	31,8
<i>Edificio secundario</i>						
- Restauración/nuevo	14,6	9,7	17,2	20,3	6,1	15,1
<i>Obras no consideradas mayores**</i>						
- Primeras residencias	28,6	31,0	25,7	25,0	50,0	28,9
- Segundas residencias	58,5	36,4	24,0	29,7	33,3	36,1

* La categoría «restauración/nuevo» se refiere a la construcción de una nueva casa o a la realización de mejoras necesarias para habilitar una propiedad.

** Entendemos por «obras mayores» una renovación completa, la construcción de un edificio, la ampliación de la casa, la construcción de una piscina o cambios estructurales en la propiedad, como por ejemplo, derribar los muros. Ello no incluye las reparaciones concretas, decorar o realizar obras menores, como transformar una habitación en un cuarto de baño.

Fuente: Encuesta de autores.

La mejora del mercado inmobiliario no conlleva necesariamente una ganancia para la economía local, incluso puede incrementar la carga impositiva de las corporaciones locales. Para confirmar que estas mejoras tienen un impacto mayor, preguntamos dónde se compran los materiales de construcción y se recluta la mano de obra. En este sentido, el 77,3% de los británicos emplearon exclusivamente trabajadores franceses para realizar dichas mejoras, lo cual quiere decir que alrededor de dos terceras partes de los encuestados usaron empresas francesas, un 16,3% declararon que ellos mismos habían realizado los trabajos de reparación y un 2,2% utilizaron empresas británicas. Existen diferencias regionales en este punto en concreto (tabla 3) que se explican por la relación previa de los residentes británicos con Francia: la proporción de residentes en Vaucluse que habían vivido y trabajado previamente en Francia es mayor en este departamento que en el resto. La proximidad con Gran Bretaña también juega un papel importante en el sentido que los resi-

TABLA 3
**Porcentaje de hogares que han realizado mejoras en su propiedad
 y tipo de compañía utilizado**

	Calvados	Charente- Maritime	Dordogne	Lot	Vaucluse	Media de los cinco
<i>Quién trabajó</i>						
- No se hicieron reformas	5,2	17,7	13,1	15,9	21,2	13,1
- Propietario	28,1	17,7	12,4	15,9	3,0	16,3
- Propietario y empleados* .	34,4	25,8	37,2	34,8	21,2	33,1
- Empleados sólo	30,2	37,1	37,2	31,9	54,5	36,0
<i>Empleados</i>						
- Trabajadores franceses	46,9	54,8	54,5	56,5	72,7	54,6
- Británicos en Francia	2,1	6,5	6,2	2,9	3,0	4,4
- Británicos en Gran Bretaña	6,3	1,6	1,4	0,0	0,0	2,2
- Holandeses en Francia	0,0	1,6	1,4	0,0	0,0	0,7
- Británicos y franceses en Francia	9,4	0,0	9,0	4,4	0,0	6,2

* «Empleados» se refiere al empleo retribuido de compañías o trabajadores.

dentos de los departamentos más lejanos son los que utilizan menos compañías británicas.

Respecto a los materiales de construcción utilizados, sólo un 17,7% declara haberlos comprado en Gran Bretaña: los residentes en Calvados, con un 31,2%, son los que usan más materiales británicos y los de Vaucluse, con un 6,1% los que menos. Sin embargo, la mayoría de estas compras son de bajo costo: un 58,3% de los que compran materiales de construcción en Gran Bretaña mencionan que adquiere básicamente pintura por considerar que es de mayor calidad. En suma, las mejoras realizadas en las casas dan trabajo a la población local y crean una demanda de materiales de construcción que beneficia claramente a Francia.

4.2. Impacto en la economía en general

Básicamente, el impacto de los británicos en las economías rurales se resume en la compra de bienes y servicios, en el empleo de trabajadores de la zona y en el establecimiento de nuevas iniciativas económicas. Respecto a la compra de bienes, sólo un 37,9% de los que contestan la

encuesta manifiestan que no compran bienes en Gran Bretaña. En un 24,9% de los casos las compras se restringían a artículos a los que no se accedía fácilmente en Francia (por ejemplo, un 10,3% manifestó que compraba té en Gran Bretaña por su mayor calidad o variedad). La mayoría de las compras se realizan, no obstante, en Francia. Si sumamos todos aquellos que no adquieren artículos británicos con aquellos que ocasionalmente compran artículos concretos, observamos que el 69,0% de los propietarios de primeras residencias y el 57,7% de segundas residencias compran todo en Francia. Si examinamos el tipo de compra, un 92,5% de los propietarios sólo compran aparatos eléctricos en Francia, un 89,9% muebles, un 77,0% ropa de vestir y tejidos y un 56,7% declaran comprar comida exclusivamente en Francia. Los propietarios de segundas residencias compran más comida en Francia (76,9%) que los residentes habituales, lo cual parece indicar que prefieren cambiar sus prácticas alimenticias durante las vacaciones. Lo que resulta más inesperado es la tendencia de estos propietarios a adquirir artículos más caros en Francia: el 89,8% manifiesta que no ha comprado aparatos eléctricos en Gran Bretaña para su casa en Francia, mientras que el 80,6% adquirió los muebles en Francia.

Ello se explica, en parte, por el hecho que un número importante de los residentes permanentes vivía en Francia por un período relativamente corto antes de la realización de nuestra encuesta y habían traído artículos con ellos de su anterior vivienda. Contrariamente, los propietarios de segundas residencias necesitaron muebles y aparatos eléctricos extras para acondicionar su casa adicional y encontraron que Francia les ofrecía una oferta más diversificada y conveniente.

Respecto a la creación de puestos de trabajo, el 27,0% de los hogares empleaban trabajadores de la zona como jardineros, ayudantes, vigilantes u obreros agrícolas y un 2,5% adicional utilizaban empresas locales para vigilar su propiedad o alquilarla a terceros. En el 11,1% de los casos, otros residentes británicos eran los encargados de realizar una parte de este trabajo de mantenimiento y cuidado de las propiedades, desde limpiar piscinas, trabajos de jardinería hasta vigilancia cuando los propietarios estaban ausentes. Como respuesta al gran aumento de compras por parte de británicos, algunas empresas se establecieron para ayudarlos a «sobrevivir» en Francia. Los agentes inmobiliarios franceses

fueron los primeros en beneficiarse de este nuevo mercado, con el establecimiento de servicios «post-venta» dirigidos a unos propietarios británicos en creciente aumento (Buller y Hoggart, 1993). Para estas compañías francesas, algunos compradores británicos no estaban preparados ni para mantener la propiedad ni para vivir en Francia sin una asistencia regular. Como los agentes inmobiliarios son los primeros contactos de los compradores con la población autóctona, los propietarios se dirigen a ellos en algunos casos de necesidad. Hoy en día, existen compañías especializadas que proveen una gama de servicios especialmente dirigidos a los propietarios británicos. Algunas están relacionadas con las agencias inmobiliarias (como Maison Dorées de St. Cyprien en Dordogne) y otras son totalmente independientes (como Calville Property Services de Livarot en Calvados).

La relación entre servicios relacionados con las propiedades y la economías locales se ve especialmente reflejada en los negocios creados por los británicos. Se debería subrayar que sólo una pequeña parte de los que se desplazaron a Francia lo hicieron con un trabajo o un negocio previamente acordado (exactamente un 19,0% de los compradores de vivienda habitual en edad laboral antes de 1988 y un 11,5% de los compradores posteriores a esta fecha). A menudo los compradores de primera residencia en edad laboral se sintieron «expulsados» de Gran Bretaña: un 22,7% respondió a una cuestión abierta sobre las razones del cambio de residencia habitual que les disgustaban los cambios económicos, políticos y sociales que se estaban dando en Gran Bretaña, un 10,3% manifestaron que no tenían trabajo en su país de origen y un 6,2% que el motivo de su partida era que no se podían permitir comprar una casa en Gran Bretaña. Para estas personas, la necesidad de asegurar unos ingresos regulares es obvio y el potencial de alquilar una vivienda en el medio rural a los turistas es una opción atractiva (de acuerdo con Gîtes de France, los británicos eran los usuarios de un tercio de «gîtes» –alojamientos rurales–, Warburton, 1992). La importancia de esta fuente de ingresos se contempla en el alquiler de alojamientos dentro de la propiedad: el 15,2% de los propietarios de primeras residencias en edad laboral alquilaban una de las viviendas dentro de su propiedad a turistas (4,0% alquila parte de su vivienda principal) y un 5,0% adicional mostraban la intención de hacer esto mismo cuando la casa esté acondicionada. Respecto a los residentes jubilados, el 7,4% alquila parte de su

propiedad a los veraneantes. Por último, un 17,0% de los propietarios de segunda residencia también declaran alquilar una casa o parte de su propiedad a turistas. Parece que el alquiler de viviendas o alojamientos es un fenómeno en expansión: el 47,4% de los residentes habituales en edad laboral que se dedican a ello recibe rentas de más de catorce semanas al año, lo cual representa el tiempo medio de las «gîtes» en Francia (Warburton, 1992). Parece claro que los propietarios conocían este potencial de ingresos antes de comprar en Francia ya que los semanarios especializados en Gran Bretaña informan regularmente de cuestiones prácticas, legales y financieras sobre alquileres en Francia.

Debido a que la capacidad lingüística de los desplazados británicos es baja, el establecimiento de «gîtes» o de otras formas de alojamiento está básicamente orientado a los clientes británicos, de tal manera que este sistema atrae a nuevos visitantes a las zonas rurales francesas y repercute en un incremento de los ingresos y del empleo en las economías locales (Buller y Hoggart, 1994a). Como evidencia de esta orientación, se destaca la creación de nuevas empresas en Gran Bretaña destinadas a abastecer los hogares británicos en Francia. Así, compañías que, en un principio, estaban especializadas en la venta de propiedades francesas proveen ahora servicios post-venta y, por ejemplo, la compañía Brittany Ferries promociona casas de campo francesas con un mensaje promocional claro: todos sus alojamientos son propiedades británicas. Algunos británicos incluso ofrecen su propio paquete de vacaciones centrado en el aprendizaje de lengua francesa, actividades culturales o cocina. Excepcionalmente algunos propietarios se desplazan a Francia con la intención explícita de hacer negocios a partir de su propiedad: concretamente un 8,1% de los residentes en edad laboral manifiesta haber comprado una propiedad en Francia por su potencial de renta. Sin embargo, encontrar un trabajo en los pueblos franceses como el que tenían no es fácil para los inmigrantes británicos, especialmente cuando se desplazan hacia lugares con economías débiles. Como consecuencia, con la excepción de granjeros y obreros manuales, muy pocos realizan la misma actividad que en Gran Bretaña una vez en Francia. De hecho, sólo un 57,6% de ellos tiene un trabajo a tiempo completo, un 25,7% a tiempo parcial y un 16,9% estacional. Entre los propietarios en edad laboral que no alquilan su propiedad, el 14,1% no dispone de un miembro de su hogar con algo más que un trabajo a tiempo parcial. Lo que disminuye

el impacto de esta pérdida de ingresos es precisamente el alto precio del mercado inmobiliario británico de los ochenta (Hamnett, 1992) en cuanto que la venta de sus antiguas propiedades en su país de origen dota a los británicos de un apoyo económico importante que les permite encontrar nuevas fuentes de ingresos en Francia. No obstante, el limitado conocimiento de lengua francesa condiciona la búsqueda de nuevos ingresos y puede ser la causa de que muchos decidan alquilar parte de su propiedad y que la alquilen a británicos. En efecto, las dificultades que tienen los británicos para conseguir un puesto de trabajo en Francia es, probablemente, la razón por la que estos ven su propiedad como generadora de ingresos. Por último, no hace falta decir que la atracción de turistas a zonas económicamente atrasadas influye positivamente en la creación de riqueza.

5. CONCLUSION

Los compradores británicos tienen un impacto positivo en las comunidades de destino ya que contribuyen a mejorar el mercado inmobiliario, consumen bienes y servicios de la zona y crean nuevos puestos de trabajo. Incluso hoy, son muy pocos los franceses que se desplazan a las zonas alejadas de la Francia rural. Sin embargo, adquirir y restaurar viviendas de estilo tradicional es una idea cada vez más atractiva para las clases profesionales y directivas francesas (Rueff, 1990). Un resultado de ello es el incremento de desplazamientos de estas categorías hacia zonas rurales apartadas, a diferencia de otros flujos más masificados dirigidos hacia zonas costeras o de montaña (Marié y Viard, 1977). Este hecho puede incidir en una mayor atracción de las zonas deprimidas por parte de amplias capas de la población que pretendan emular a las clases profesionales y directivas francesas (Flockton y Kofman, 1989). La compra de propiedades por parte de británicos no es el único factor que ha incidido en este cambio de actitud de estas clases dirigentes (Hoggart y cols., 1995), pero ha ayudado a ello. En el futuro, por tanto, los efectos de la inversión británica en Francia pueden ir más allá de su impacto inmediato o directo.

¿Qué implicaciones podría tener ello para España? Respecto a las implicaciones negativas, muy pocos compradores británicos consideran

adquirir una vivienda en un país diferente de Francia, a pesar de que un 35,1% de los que se desplazan permanentemente y un 22,6% de los compradores de segunda residencia manifestaron la posibilidad de considerar otros países. Sólo cuatro estados presentan una alternativa seria. España estaría el primero en las preferencias de los británicos, con un 9,8% de los encuestados, Gran Bretaña en segundo lugar con un 7,0%, Italia un 5,3% y Portugal un 5,0%. Quizá el dato británico es el más significativo porque demuestra la importancia de los precios de las propiedades en la decisión de compra (Buller y Hoggart, 1994a). Contrariamente a lo que se pudiera pensar, los propietarios de segunda residencia no están más atraídos por alojamientos baratos —entre otras cosas, mantienen dos casas—, que los propietarios de residencia habitual. Estos últimos tienden, un 50% más que los primeros, a mencionar el factor precio como determinante a la hora de trasladarse a Francia. Entre los compradores de residencia habitual, aquellos que están en edad laboral consideran el factor «precio» doblemente importante. El hecho de que los bajos precios del mercado inmobiliario francés sea altamente considerado por los británicos puede tener una lectura para España ya que las propiedades rurales españolas son baratas comparadas con las británicas, y especialmente con las del sur de Inglaterra.

Lo que realmente diferencia España de Francia es la imagen que los británicos tienen de ambos países. Las imágenes imperantes de Francia corresponden a paisajes rurales de estilo «inglés» que para muchos está desapareciendo rápidamente de Gran Bretaña debido a la presión por modernizar la agricultura y por construir casas en ámbito rural (Buller y Hoggart, 1994a). Francia ofrece numerosas casas de campo pintorescas, construidas de forma tradicional, en paisajes de marcado carácter rural. Los británicos no tienen esta imagen de España. Valero Escandell (1992, p. 67) ha puesto de manifiesto que la razón principal por la que los residentes británicos se sienten atraídos por Alicante es su clima (49%). Esta misma opinión es compartida por Rodríguez Martínez (1991, p. 58) que manifiesta que el 51% del conjunto de turistas británicos que se desplazan a España lo hace para «tomar el sol». No constituye una sorpresa, pues, el hecho de que los residentes británicos en España vivan en zonas costeras (Gozálvez Pérez, 1990). Una proporción significativa de estos residentes están jubilados (Valero Escandell, 1992), lo cual disminuye su impacto económico en las comunidades de

destino, aunque sólo sea porque estas personas no activas tienen una tendencia menor a establecer actividades económicas. Si las zonas rurales españolas se beneficiaran de los flujos económicos que hemos visto en Francia, tanto la edad de los inmigrantes como los destinos estarían más diversificados. Esta opinión la comparten aquellos que buscan extender los beneficios económicos hacia áreas rurales interiores (por ejemplo, Bote Gómez, 1991). Para que ello ocurra, se debe dar un cambio en la forma cómo se perciben las zonas rurales interiores españolas en el extranjero, e incluso en el modo cómo estas áreas son vistas por los propios españoles.

A este respecto, los compradores británicos de casas en Francia ofrecen algunas «pistas» alentadoras para España. En primer lugar, muchos británicos tienen un conocimiento limitado de Francia antes de desplazarse a este país. Sólo el 6,2% de aquellos que declaran haber comprado a partir de 1988 habían sido propietarios antes de esta fecha y sólo un 25,5% habían vivido antes en Francia (y en muchos casos, hacía muchos años de ello). Es más, la residencia anterior era en muy contados casos en el mismo departamento en el que ahora residen. De 99 hogares de los cuales se ha obtenido información detallada sobre residencias anteriores, sólo 14 habían vivido previamente en el departamento en el cual residen y sólo 9 habían vivido en un departamento vecino. En comparación, 47 habían residido únicamente en París o alrededores.

Continuando con la descripción de los compradores británicos, sólo un 50,8% tenían amigos o parientes que vivieran en Francia antes de la fecha de su desplazamiento, y un escaso 4,8% de los que realizaron la compra de su vivienda después de 1987 declararon que lo hicieron por motivos familiares. En este sentido, un 17,2% declaran no haber visitado Francia en vacaciones en los cinco años previos a comprar la casa. Además cuando se ha viajado a Francia, raramente se ha hecho al departamento donde se compró la casa: un 40,5% declaran no haber visitado el departamento donde adquirió la propiedad en los cinco años anteriores a la compra. Si observamos sólo los compradores de vivienda habitual, veremos que el porcentaje de personas que no han visitado el departamento de residencia en los cinco años anteriores al traslado es mayor (46,4%) y que la probabilidad de no haber visitado Francia también lo es (25,6%). Existía, pues, una falta de conocimiento notable del

que sería su país de adopción, especialmente destacable en el caso de los residentes británicos en Francia.

Desde la perspectiva de España, se deberían considerar otros aspectos de la toma de decisiones de los británicos. Francia y España tienen rasgos comunes de cara a los británicos: el 20,9% de compradores de vivienda habitual y el 22,3% de segunda residencia subrayan la importancia de un clima más cálido a la hora de escoger Francia. Se podría destacar también que el hecho diferencial «francés» no atrae «per se» a los británicos: el conocimiento de la lengua francesa era importante sólo para el 10,2% de los compradores de vivienda habitual y para el 15,8% de los propietarios de segunda residencia. Ser un francófilo (20,9% –vivienda habitual– y 26,0% –segunda residencia–) o incluso apreciar el modo de vida francés (18,7% y 11,2%) no son elementos clave que atraigan a los británicos a comprar propiedades en Francia. Y, aunque todos estos elementos se consideren, no se podrían comparar con la diferencia de precios del mercado inmobiliario. Por último, el acceso a Gran Bretaña será importante para los propietarios de segunda residencia (31,2%), pero no lo era para los residentes habituales (13,9%).

El dominio de las zonas costeras en las preferencias de los turistas británicos incide en su escaso conocimiento de las zonas rurales españolas. Con un conocimiento más detallado de España, y un reconomiento mayor de las áreas rurales tradicionales, como se ha presentado en una reciente colección de guías sobre turismo rural (por ejemplo, Alonso y Gil, 1994; El País y Aguilar Ediciones S.A., 1994; CIPIEC-España, 1995), es posible que los británicos y otras nacionalidades del norte de Europa se sintieran atraídos por la riqueza paisajística y cultural de las zonas rurales españolas. Además muchos residentes británicos en Francia se sienten «expulsados» de Gran Bretaña y empiezan a preocuparse por el desplazamiento de numerosos británicos a las zonas rurales (Buller y Hoggart, 1994a), lo cual puede incidir en un mayor interés por otras zonas rurales no francesas. Lo que no podemos afirmar, sin embargo, es si las comunidades de destino se verán influenciadas en un sentido positivo o no. La experiencia francesa nos enseña, no obstante, que la inmigración británica ha repercutido positivamente en la economía de la zona y ha conllevado poca tensión social (Buller y Hoggart, 1994b). Todo ello proviene de una población inmigrante que tiene un conoci-

miento limitado de las zonas de destino. Si se viera una inmigración de características similares como una opción positiva para las zonas rurales españolas, se tendrían que emprender campañas publicitarias dando a conocer las propiedades de los paisajes, cultura y modos de vida de estas áreas. La experiencia francesa demuestra que la inversión procedente de esta inmigración tiene repercusiones positivas en áreas que estaban experimentando un progresivo despoblamiento.

ANEXO METODOLOGICO

Los primeros datos fueron utilizados tanto para desarrollar información suministrada con la que identificar áreas geográficas para la investigación, como para mejorar nuestra comprensión de cómo el mercado de las propiedades francesas influye en los compradores ingleses. Para esto se llevaron a cabo entrevistas con bancos que ofrecen hipotecas a compradores ingleses, editores de revistas sobre propiedades francesas y 30 agentes de la propiedad ingleses que promocionaban mediante anuncios las ventas de esas propiedades. Las zonas para las encuestas fueron seleccionadas gracias a la información sobre las compras de casas hechas por británicos, junto con el manifiesto interés de los británicos por esos lugares derivados de la revisión de artículos y anuncios, mas la información del Ministerio del Interior (1991) acerca del número de ciudadanos británicos que solicitan permisos de residencia en los departamentos franceses. Como nuestras encuestas sugerían que los compradores seleccionaban regiones por diferentes razones, tuvimos en cuenta la variedad de los lugares que examinamos. Esto nos llevó a la selección de cinco departamentos:

Calvados: fue seleccionada como una zona de interés reciente por los británicos más cercana a Gran Bretaña que los otros departamentos. Esto ocasiona que atraiga (residencias secundarias) a propietarios que puedan pasar un tiempo limitado fuera de su lugar de trabajo en Gran Bretaña.

Charente-Maritime: fue seleccionada porque era una zona más cálida, costera, y que podía atraer por esas razones a más compradores que los otros departamentos. Además, la zona era conocida por los relativos bajos precios de sus viviendas.

Dordogne: tiene una larga historia como residencia de británicos. Fue una de las primeras zonas en Francia donde comenzaron las ventas

de viviendas específicamente a británicos, y se la conoce por su activa comunidad británica.

Lot: es un departamento en el que los agentes de la propiedad británicos aumentaron el interés de los compradores británicos; debido a los incrementos de los precios de las viviendas, que era lo que inicialmente atrajo el interés de los británicos en Dordogne. Muchos de los compradores eligieron el departamento de Lot donde las viviendas eran más baratas.

Vaucluse: también ha atraído fuertemente el interés de los británicos, pero está más alejado de Gran Bretaña que Dordogne; tiene unos precios de las viviendas rurales más elevados, por lo que era de esperar que atrajera a compradores de más altos ingresos.

Antes de detenernos en las preguntas de la encuesta, diremos que estas zonas fueron visitadas y las entrevistas fueron llevadas a cabo con los oficiales del gobierno local y regional y los agentes de la propiedad, para evitar factores de distorsión que pudieran afectar. Las entrevistas a propietarios británicos dentro de cada departamento se llevaron a cabo mediante las dos siguientes vías. En primer lugar, fueron consultadas las listas SAFER sobre transacciones de propiedades rurales (aunque sólo estaban disponibles desde el año 1989 y posteriores). Y en segundo lugar, como no había un registro de los residentes británicos en Francia, seleccionamos las personas en el listín telefónico (teniendo en cuenta que algunas personas habrían desaparecido y que algunos no-residentes británicos aparecerían en ella). La distribución que así obtuvimos pudo ser comprobada a nivel municipal, junto con las personas que poseían permisos de residencia (*cartes de sejour*), lo cual nos mostró la correspondencia, que había en cuanto a las densidades esperadas de residencias británicas. La cuestión clave para nosotros no era obtener un censo de residentes británicos, sino obtener una selección representativa de los residentes británicos. Las limitaciones en nuestras fuentes significó que las encuestas por correo no se enviarán en Charente-Maritime, Lot y Vaucluse, usando sólo el listín telefónico como una muestra básica. En esos departamentos los propietarios fueron seleccionados al azar en el listín de teléfonos de Londres y después fueron buscados los nombres en el departamento usando Minitel. El uso del listín telefónico como una muestra no es ideal, pero los agentes de la propiedad y los oficiales diernos nos informaron de que la mayoría de las viviendas de británicos

tens un teléfono. Además, por lo que sabíamos de Calvados y Dordogne, sin usar las listas SAFER no podríamos excluir a muchos propietarios británicos. La comparación entre los aparecidos en la lista de teléfonos y en SAFER reveló que sólo un pequeño porcentaje de los residentes británicos no aparecían por confiar únicamente en el listín telefónico.

Al final solamente pudimos contactar con 60 de los 234 nombres que encontramos en Calvados y Dordogne que fueron hallados en las listas SAFER. Otros nombres de personas fueron suprimidos porque no eran británicos, alquilaban su propiedad, o en otros pocos casos, porque habían muerto. La mayoría de las veces se quitaron personas porque se habían mudado de lugar de residencia. Esto tuvo mucha representación en Cestas omisiones reducían el número de 116 personas según la lista SAFER a 81, con 114 personas según el listín telefónico, y quedando de ellas sólo 73. En los departamentos en los cuales fueron utilizadas las encuestas por correo, la disminución fue inferior al 12% (con rechazo a coar de menos del 2%). La encuesta reveló, como se esperaba, que muchos compradores británicos son propietarios de segundas residencias en Francia, aunque no las visiten regularmente; tres propietarios no la visitaron en los últimos 12 meses y 31 (7,8%) lo hicieron durante menos de un mes. A pesar de que las entrevistas en Calvados y Dordogne se realizaron durante más meses que los de verano, en muchas ocasiones hubo que dejar las encuestas en la vivienda porque los propietarios británicos no se encontraban en ella en ese momento. Como resultado, el nivel de respuestas en la encuesta fue bastante alto. Pero para elevar el nivel de respuestas hicimos llamadas telefónicas regulares a los propietarios que no habían respondido al cuestionario. Estas encuestas las comenzamos en julio de 1992. Hacia septiembre de 1993 teníamos 406 respuestas. La relación entre el número de personas que contestaron y el número de propietarios que inicialmente pidieron participar en el estudio fue:

	Tamaño de la muestra (menos los que se negaron)	Encuestas realizadas
Calvados	142	96
Charente-Maritime	127	62
Dordogne	266	146
Lot	137	69
Vaucluse	139	33

BIBLIOGRAFIA

- ALONSO, P. y GIL, A (1994): *Anuario de Turismo Rural Verano 1994-95*. Madrid. Susaeta Ediciones S.A.
- BAUER, G. y ROUX, J. (1976): *La Rurbanisation ou la Ville Eparpillée*. París. Seuil.
- BELL ADELL, C. (1989): «Extranjeros en España I». *Papeles de Geografía*, núm. 15, pp. 21-32.
- BERGER, M. (1986): «L'interface ville - campagne en France». *Les Cahiers de Fontenay*, 41/43, pp. 193-212.
- BETEILLE, R. (1981): *La France du Vide*. París. Litec.
- (1992): «La valorisation touristique de l'espace rural». *Information Géographique*, 56(5), pp. 210-216.
- BOLTON, N. y CHALKLEY, B. (1990): «The rural population turnaround: a case study of north Devon». *Journal of Rural Studies*, 6, pp. 29-43.
- BOTE GÓMEZ, V. (1991): «El turismo y la rehabilitación y conservación del patrimonio inmobiliario rural en España». en F. Fourneau y M. Marchena (dir. de ed.) *Ordenación y Desarrollo del Turismo en España y en Francia*. Madrid. Ministerio de Obras Públicas y Transportes, pp. 203-214.
- BULLER, H. y HOGGART, K. (1993): *French Estate Agents and House Sales to British Nationals*. London. King's College London Department of Geography Occasional Paper 36.
- y —(1994a): *International Counterurbanization: British Migrants in Rural France*. Aldershot. Avebury.
- y —(1994b): «Social integration of British home owners into French rural communities». *Journal of Rural Studies*, 10, pp. 197-210.
- CIRIEC-ESPAÑA (1995): *Guía de Alojamiento de Turismo Rural*. Valencia.
- CLOKE, P. J. y GOODWIN, M. (1992): «Conceptualizing countryside change: from post-Fordism to rural structured coherence». *Transactions of the Institute of British Geographers*, 17, pp. 321-336.
- CÓRDOBA ORDÓÑEZ, J. y GARCÍA ALVARADO, J. M.^a (1991): *Geografía de la Pobreza y la Desigualdad*. Madrid. Editorial Síntesis.
- COURGEAU, D. (1990): «France». en C. B. Nam, W. J. Serow y D. F. Sly (dir. de ed.) *International Handbook on Internal Migration*. Westport. Greenwood, pp. 125-144.
- DANIELS, S. (1993): *Fields of Vision: Landscape Imagery and National Identity in England and the United States*. Cambridge. Polity.
-

- DEPARTMENT OF THE ENVIRONMENT (1988): *English Housing Condition Survey 1986*. London. HMSO.
- EL PAÍS y AGUILAR EDICIONES S.A. (1994): *Guía de Alojamiento*. Madrid.
- FLOCKTON, C. y KOFMAN, E. (1989): *France*. London. Paul Chapman.
- GEORGE, P. (1986): «Les étrangers en France: étude géographique». *Annales de Géographie*, 529, pp. 273-300.
- GOZÁLVEZ PÉREZ, V. (1990): «El reciente incremento de la población extranjera en España y su incidencia laboral». *Investigaciones Geográficas*, núm. 8, pp. 7-36.
- HAMNETT, C. R. (1992): «House-price differentials, housing wealth and migration». En A. G. Champion y A. J. Fielding (dir. de ed.) *Migration Processes and Patterns Volume One: Research Progress and Prospects*. London. Belhaven, pp. 55-64.
- HOGGART, K. (1993): «House construction in nonmetropolitan districts: economy, politics and rurality». *Regional Studies*, 27, pp. 651-664.
- y BULLER, H. (1993): *British Home Owners in Rural France: Property Selection and Characteristics*. London. King's College London Department of Geography Occasional Paper, 40.
- y — (1994): «Property agents as gatekeepers in British house purchases in rural France». *Geoforum*, núm. 25, pp. 173-187.
- y — (1995): «Geographical differences in British property acquisitions in rural France». *Geographical Journal*, 161, pp. 69-78.
- ; — y BLACK, R. (1995): *Rural Europe: Identity and Change*. London. Edward Arnold.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (1991): *Migraciones Año 1989*. Madrid.
- JONES, H.; CAIRD, J. B., BERRY, W. y DEWHURST, J. (1986): «Peripheral counter-urbanization: findings from an integration of census and survey data in northern Scotland». *Regional Studies*, núm. 20, pp. 15-26.
- LASH, S. y URRY, J. (1987): *The End of Organized Capitalism*. Cambridge. Polity.
- MARIE, M. y VIARD, M. (1977): *La Campagne Inventée*. Arles. Actes Sud.
- MINISTÈRE DE L'INTERIEUR (1989, 1991): «Unpublished statistics of *carte de séjour* holders by nationality and departement». París.
- MINISTERIO DE ASUNTOS SOCIALES DIRECCIÓN GENERAL DE MIGRACIONES (1994): *Anuario de Migraciones 1994*. Madrid. Ministerio de Asuntos Sociales Secretaría General Técnica.
- MURDOCH, J. y MARSDEN, T. K. (1994): *Reconstituting Rurality*. London. UCL Press.
-

- RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, F. (1991): «Conocimiento geográfico de la “política de costas” en el litoral surmediterráneo andaluz». en F. Fourneau y M. Marchena (dir. de ed.) *Ordenación y Desarrollo del Turismo en España y en Francia*. Madrid. Ministerio de Obras Públicas y Transportes, pp. 53-59.
- RUEFF, J. (1990): «Les britanniques débarquent en Bretagne». *Le Monde (Supplement Habitat)*, 4 April, p. 8.
- THRIFT, N. J. (1989): «Images of social change» en C. Hamnett, L. McDowell y P. Sarre (dir. de ed.) *The Changing Social Structure*. London. Sage, pp. 13-42.
- VALERO ESCANDELL, J. R. (1992): *La Inmigración Extranjera en Alicante*. Alicante. Instituto de Cultura Juan Gil-Albert.
- WARBURTON, S. (1992): «Sound but slow return on gîte investment». *French Property News*, October, p. 6.
- WILLIAMS, R. (1973): *The Country and the City*. London. Chatto and Windus.
- YOUNG, K. (1988): «Rural prospects». en R. Jowell, S. Witherspoon y L. Brook (dir. de ed.) *British Social Attitudes 1988*. Aldershot. Gower, pp. 155-174.

PALABRAS CLAVE: Francia, inmigrantes británicos, desarrollo rural, vivienda.

RESUMEN

La migración británica hacia Francia ha aumentado significativamente desde los años ochenta. Este aumento se ha dirigido mayoritariamente hacia áreas rurales que experimentaban un paulatino proceso de despoblación. Este artículo, basado en una encuesta realizada a 406 propietarios británicos en cinco departamentos franceses, tiene como objetivo el estudio del impacto del fenómeno en las comunidades de destino. A partir de dicha encuesta, se concluye que la presencia de propietarios británicos mejora la oferta disponible de vivienda y beneficia a las comunidades locales gracias a la creación de empleo y la compra de materiales de construcción. Casi la mitad de estos propietarios ha fijado su residencia en Francia y una considerable proporción de ellos crea nuevas actividades económicas. Por último, se analiza si este fenómeno, claramente positivo para las zonas rurales francesas, podría darse en España.

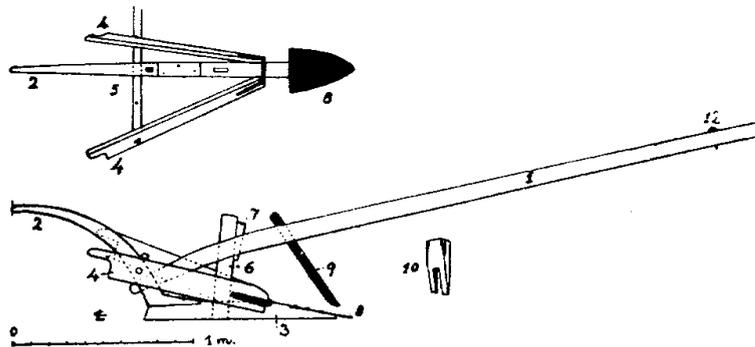
RESUME

La migration britannique vers la France a augmenté d'une manière significative à partir des années 80. Cette augmentation s'est orientée majoritairement vers des zones rurales qui connaissaient un processus de dépeuplement progressif. Cet article, fondé sur une enquête réalisée auprès de 406 propriétaires britanniques établis dans cinq départements français, a pour objet d'évaluer l'impact de ce phénomène sur les communautés de destination. Il est permis de conclure d'après cette enquête que la présence de propriétaires britanniques a amélioré l'offre disponible de logements et a bénéficié les collectivités locales du fait de la création d'emplois et de l'a-

chat de matériaux de construction. Presque la moitié de ces propriétaires ont fixé leur résidence en France et une forte proportion d'entre eux ont créé des activités économiques nouvelles. Finalement, on se demande si ce phénomène, nettement positif pour les zones rurales françaises, pourrait avoir lieu en Espagne.

SUMMARY

British migration to France has swollen significantly since the eighties. This increase has mostly targeted rural areas that were undergoing a gradual process of depopulation. This paper, based on a survey of 406 British owners in five French départements, seeks to study the impact of this phenomenon on the target communities. The conclusions drawn from that survey are that the presence of British owners improves the available housing supply and benefits the local communities through job creation and the purchase of building materials. Almost half of the owners have taken up residence in France, and a substantial proportion set up new businesses. Finally, an analysis is made of whether this phenomenon, clearly positive for rural areas in France, could occur in Spain.



Arado de Pontevedra, según L. Crespi. 1) Timón; 2) esteva («rabela»); 3) dental («cabeza»); 4) «abecas»; 5) cruz; 6) telera («minxil», «meixil»); 7) «biscuño»; 8) reja («ferro»); 9) cuchilla («seja»); 10) cuña; 12) «chavela».

J. Caro Baroja: Tecnología popular española. Ed. Nacional. Madrid, 1983.