

MERCADO DE LA TIERRA EN CANARIAS

Por
ANA M. ALDANONDO (*)
TEODORA ANTUNES (*)

I. INTRODUCCION

El análisis del funcionamiento del mercado de la tierra se ha conducido desde perspectivas muy diferentes. Están aquellos estudios que giran en torno a la Reforma Agraria y justifican la división de la propiedad con criterios de equidad y eficiencia (De Janvry, 1988; Griffin, 1979). Equidad porque en sociedades básicamente rurales, como son los países subdesarrollados y algunas regiones mediterráneas, la distribución de la tierra puede correr en paralelo con la distribución de la riqueza. Optima asignación de recursos sustentada sobre el uso más intensivo del suelo agrícola en las pequeñas explotaciones.

En las economías industriales, salvo en algunos casos excepcionales (Ontiveros, 1988), la orientación y problemática tienen poco que ver con la Reforma Agraria (Varela, 1986; Arnalte et al, 1987). La transformación tecnológica de la agricultura ha restado importancia a la tierra como factor de producción (Petit, 1988) y la distribución de este recurso entre la minúscula población rural afectaría en muy poco a la igualdad social. Bien distinta es la preocupación por la movilidad de la tierra en orden de facilitar el logro de la escala

(*) Universidad Pública de Navarra.

(**) Centro de Investigación y Tecnología Agraria, Canarias.

- Revista de Estudios Agro-Sociales. Núm. 163 (enero-marzo 1993).

mínima eficiente, siempre ampliada por el cambio técnico, de las explotaciones familiares o la búsqueda de los mecanismos e instrumentos que mejoren la transparencia del mercado (Sumpsi, 1986).

Las transacciones de tierra se consideran afectadas por dos concepciones diferentes: su valor como factor de producción y su valor como activo. La capitalización de las rentas agrarias constituyen una componente fundamental del precio de la tierra en su vertiente de factor de producción. Rentas sobre las que la política agraria tiene una notable influencia. Otro elemento, en ocasiones igualmente decisivo, es su acepción como activo; cuya rentabilidad está condicionada: por las expectativas sobre la evolución de las rentas agrarias (Petit, 1988), la demanda de otros usos (como factor de producción en otros sectores o como bien de consumo en áreas de esparcimiento, parques, segunda vivienda...) (Reinsel, 1988), y el comportamiento de la inflación (bien refugio) (1).

Canarias es una región cuyo mercado de la tierra está extremadamente influido por la competencia intersectorial (directamente del sector turístico y las fincas de recreo, indirectamente de la construcción) por el uso de los recursos naturales, que previamente estaban bajo el control de la agricultura (Aguilera, 1989). Rivalidad exacerbada por la estrechez del territorio, la imbricación rural y urbana y la escasez y apropiación privada de un recurso clave: el agua. El carácter periurbano de gran parte de la agricultura agudiza esta multiplicidad de usos del suelo. De hecho, la pérdida de suelo agrícola (urbanización, abandono de cultivos) unida a una creciente intensificación productiva constituyen un problema de una envergadura, si no superior, similar a la de los países más poblados del Continente Europeo, como por ejemplo Holanda (Clout, 1984). Cuestión no trivial, como ponen de manifiesto: la transformación en erial de antiguas terrazas de regadío (a la espera de una buena venta), la erosión consiguiente, la contaminación del suelo, la desaparición de vegetación secundaria en los perímetros de los invernaderos, y el deterioro paisajístico (elemento éste último clave para el sector turístico).

(1) Este concepto tuvo gran importancia en los sesenta y setenta, épocas de masivo éxodo rural, con el asentamiento de las poblaciones inmigrantes en las ciudades y las nuevas ordenaciones del territorio, más implicadas en la conservación del medio ambiente, ha perdido relevancia.

Como es lógico, el precio del agua tiene, entre otros elementos, una importancia capital en la determinación del precio de la tierra como factor de producción. También la carencia periódica, a tenor de los ciclos de la construcción, y en parte irreversible de mano de obra influye en los resultados de las explotaciones. Más decisiva aún resulta la vertiente del precio de la tierra como activo, toda vez que la presión de los otros usos es intensa y la remuneración que prometen supera con mucho a la capitalización de las rentas agrícolas.

En las próximas páginas haremos una breve descripción del funcionamiento del mercado de la tierra en Canarias desde una óptica aplicable a su caso particular (Romero, 1986); deteniéndonos en la consideración de dos aspectos, entre los muchos, que la literatura económica ha resaltado: los cambios de uso del suelo y el precio de la tierra.

II. PERDIDA DE SUELO AGRICOLA Y COMPETENCIA INTERSECTORIAL POR FACTORES

La disminución de superficie agrícola está (2) –tomando los datos con inmensa cautela debido a las deficiencias en la elaboración de los censos en Canarias– muy por encima de la media correspondiente a España y a la CEE-9; resultado que se repite en los tres parámetros: la superficie total, la útil y la labrada (ver cuadros 1, 2 y 3). Con lo cual queda demostrado que en Canarias el desarrollo económico, basado en el crecimiento de actividades del terciario fundamentalmente, es especialmente consumidor de tierra.

El mayor perjuicio proviene de la retirada de tierras de cultivo (tierra labrada), muy por encima de la superficie total y con un mayor sesgo respecto al resto de las regiones. Este hecho responde a diferentes causas. En primer lugar, tras la primera crisis del año 1973, se produce un trascendente cambio en la composición de la

(2) Dada la poca fiabilidad de los datos del censo, hemos verificado estos resultados para la provincia de Las Palmas con las estadísticas del Catastro de Rústica. Con ligeras variaciones la dinámica es similar.

Cuadro 1

SUPERFICIE AGRICOLA TOTAL

	Canarias		España		CEE-9	
	Has.	V.I.	Has.	V.I.	Has.	V.I.
1972	596.230		45.702.620			
1982	444.413	-2,89	44.311.769	-0,31	150.052.000	
1989	436.122	-0,27	42.939.197	-0,45	150.405.000	0,03

V.I.= Variación Intercensal.

Fuente: Censos Agrarios 1972, 1982 y 1989 y Eurostat Producción Vegetal.

Cuadro 2

SUPERFICIE AGRARIA UTIL

	Canarias		España		CEE-9	
	Has.	V.I.	Has.	V.I.	Has.	V.I.
1972	102.548		21.859.791		(1) 93.483.000	
1982	92.102	-1,07	23.672.460	0,80	92.546.000	-0,12
1989	102.725	1,57	24.740.506	0,63	(2) 90.697.000	-0,33

(1) Año 1974.

(2) Año 1988.

V.I.= Variación Intercensal.

Fuente: Censos Agrarios 1972, 1982 y 1989 y Eurostat Producción Vegetal.

Cuadro 3

SUPERFICIE LABRADA

	Canarias		España		CEE-9	
	Has.	V.I.	Has.	V.I.	Has.	V.I.
1972	100.748		19.506.876		(1) 46.371.000	
1982	70.249	-3,54	18.117.717	-0,74	46.286.000	-0,02
1989	58.911	-2,48	16.247.700	-1,54	(2) 45.980.000	-0,11

(1) Año 1974.

(2) Año 1988.

V.I.= Variación Intercensal.

Fuente: Censos Agrarios 1972, 1982 y 1989 y Eurostat Producción Vegetal.

oferta y la localización del sector turístico: aumenta el número de apartamentos (González,1986), más consumidores de suelo, y se integran comarcas de inminente carácter agrícola. Hasta ese momento, excepto en el norte de Tenerife, la implantación de los enclaves turísticos sólo había afectado a zonas de erial y tierras de baldío de aldeas de pescadores.

De hecho, los índices de valor añadido bruto sectoriales ponen en evidencia que a lo largo de la década del setenta el sector servicios, con la construcción a remolque (3), mantiene un crecimiento sostenido, superior al del inicio de los ochenta y se vuelve a recuperar en el ochenta y cinco. Todo ello concuerda con el comportamiento de la superficie agrícola: mayor declive en los setenta que en los ochenta. Igual de significativa es la tónica del empleo sectorial (ver cuadros 4 y 5) y que, al contrario que el valor añadido, cae muy rápidamente para la agricultura y sube para el resto de los sectores. Como veremos más adelante, tal disparidad obedece a un rápido proceso de intensificación productiva (4).

En el mismo sentido ha actuado la extensión de las áreas metropolitanas de las dos capitales y la generalización entre la clase media de la segunda residencia.

Finalmente, el abandono de la actividad agraria y la intensificación productiva han tenido un efecto no menos relevante. El abandono de la actividad queda reflejado en la caída del empleo y la disminución del número de las explotaciones (ver cuadros 5 y 6). La intensificación, mediante la continua introducción de innovaciones, ha contrapesado la disminución de efectivos y explotaciones y ha ahorrado, por lo tanto, mano de obra y tierra.

La variación intercensal del número de explotaciones ha sido la misma para todos los estratos en el primer período, en el segundo cae más el número de grandes explotaciones (ver cuadro 6). La explicación es inmediata: el solapamiento rural-urbano ha dado lugar a una amplia difusión de las explotaciones a tiempo parcial; pequeñas explotaciones menos sensibles en su ejercicio al cambio en los precios de los factores, en concreto de la mano de obra (5), y más susceptibles a una reconversión en huerto familiar. De ahí que perduren a pesar de los cambios de coyuntura.

(3) Es más exacto decir que la construcción, por el carácter altamente especulativo del sector inmobiliario, registra ampliándolos todos los ciclos turísticos.

(4) También afecta el uso de deflatores de la producción agraria a nivel nacional. Los precios han aumentado menos en Canarias, fundamentalmente porque son precios internacionales.

(5) Predominan las explotaciones pequeñas en el cultivo de la platanera y es donde se pueden plantear los problemas de ineficacia que afectan a la agricultura a tiempo parcial de otras regiones (Amalte, 1991).

Cuadro 4

INDICE DE LOS VALORES AÑADIDOS BRUTOS A PRECIOS DE MERCADO
EN CANARIAS (Pesetas constantes de 1980). AÑO 1983= 100

Año	Agricultura	Industria	Construcción	Servicios	Total
1970	82,4	80,2	104,0	-	-
1971	81,8	85,2	106,6	54,0	64,5
1972	63,3	99,1	130,0	55,0	68,3
1973	79,6	106,6	148,4	60,8	76,0
1974	80,4	94,0	119,5	63,7	73,8
1975	77,4	87,7	66,3	67,9	70,6
1976	80,9	91,3	73,5	73,4	76,0
1977	84,6	102,6	67,4	79,9	81,7
1978	101,2	102,9	71,7	86,7	88,0
1979	105,1	104,6	87,7	89,4	92,0
1980	107,8	101,8	86,5	89,2	91,5
1981	112,6	92,5	82,2	91,8	92,2
1982	98,0	103,3	90,0	95,9	96,3
1983	100	100	100	100	100
1984	109,1	105,4	100,1	103,6	104,0
1985	101,5	93,7	103,2	109,9	106,8
1986	102,3	107,1	114,4	112,7	111,6
1987	121,6	123,3	125,6	117,7	117,5
1988	119,4	128,6	138,5	123,1	125,0
1989	123,8	133,2	145,3	125,9	128,6
1990	138,8	126,3	136,1	123,6	127,2
1991	140,1	136,4	134,6	128,2	130,5

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

Cuadro 5

POBLACION OCUPADA POR SECTORES
(En miles de personas)

Año	Sectores				Índice año 1983= 100			
	Agric.	Indus.	Const.	Serv.	Agric.	Indus.	Const.	Serv.
1977	85,9	46,9	40,1	220,1	132,1	113,8	107,5	90,6
1978	86,5	45,3	40,1	234,5	133,1	109,9	107,5	96,6
1979	75,8	41,0	45,8	240,1	116,6	99,5	112,8	98,9
1980	74,4	44,7	44,5	280,9	114,5	108,5	119,3	115,7
1981	67,9	44,8	38,0	235,2	104,5	108,7	101,9	96,9
1982	70,5	38,9	39,2	230,6	108,5	94,4	105,1	95,0
1983	65,0	41,2	37,3	242,8	100	100	100	100
1984	64,2	40,4	37,0	236,3	98,8	98,0	99,2	97,3
1985	57,7	40,3	31,6	236,6	88,8	97,8	84,7	97,4
1986	52,9	37,0	39,3	244,4	81,4	89,8	105,4	100,6
1987	45,1	43,7	46,1	260,6	69,4	106,1	123,6	107,3
1988	41,2	48,2	51,9	288,3	63,4	117,0	139,1	118,7
1989	40,1	50,1	50,9	300,8	61,7	121,6	136,5	123,5
1990	35,5	48,7	47,1	306,2	54,6	118,2	126,3	126,0
1991	33,7	39,8	45,7	322,2	51,8	96,6	122,5	132,7

Fuente: Encuesta de Población Activa.

La movilidad intrasectorial es menor, como revela el leve aumento del tamaño de la explotación media (ver cuadro 7). Sí que

Cuadro 6
 NUMERO DE EXPLOTACIONES
 (Por estratos para cada uno de los Censos Agrarios)

Tamaño de las Explot. según sup. total Hás.	1972		1982		1989		V.I.
	Explot.	%	Explot.	%	Explot.	%	
0,1 y 1	59.171	57,4	41.991	56,5	41.987	56,9	-0,0
1 y 5	33.239	32,3	24.895	33,5	25.116	34,0	0,13
5 y 10	5.285	5,1	3.732	5,0	3.411	4,6	-1,28
10 y 20	2.655	2,6	1.930	2,6	1.774	2,4	-1,20
20 y 50	1.608	1,6	1.011	1,4	867	1,2	-2,17
	1.021	1,0	755	1,0	655	0,9	-2,01
TOTAL	102.979	100	74.314	100	73.810	100	-0,10

Fuente: Censo de Explotaciones Agrarias.

Cuadro 7

TAMAÑO MEDIO DE LAS EXPLOTACIONES

<i>Censo</i>	<i>Superficie (Ha)</i>	<i>N.º explotaciones</i>	<i>Has/Explotaciones</i>
1972	596.230	102.979	5,79
1982	444.410	74.314	5,98
1989	436.122	73.810	5,91

se ha originado un cambio en los sistemas de tenencia: muchos arrendatarios, sobre todo en cultivos hortícolas, son ahora propietarios y, tras las conquistas sindicales de aparceros y medianeros durante los setenta, muchos empresarios han preferido la contratación de asalariados (ver cuadro 8). Las transacciones de tierra son menos frecuentes en las zonas de platanera, debido a los altos precios del suelo y al predominio de explotaciones medias en este cultivo.

En lo relativo a la intensificación, es de señalar el rápido crecimiento de la superficie bajo abrigo. A pesar de la casi total desaparición de dos cultivos de invernadero, pepino y pimiento, la extensión se ha multiplicado por siete (ver cuadro 9). A medio plazo la práctica totalidad de los cultivos hortícolas y gran parte de la platanera estará bajo protección, con todas sus consecuencias sobre el medio ambiente.

Cada isla tiene una dinámica particular, ya que la implantación de otras actividades no ha sido homogénea geográficamente (ver cuadros 10, 11, 12 y 13). Es de destacar la importante pérdida de suelo agrícola en las islas menores orientales, Lanzarote y Fuerteventura, y en Tenerife. Todas ellas coinciden en un inicio tardío y acelerado del sector turístico, en la década del setenta (6).

En definitiva, cada oleada de expansión del sector turístico en Canarias introduce nuevas comarcas en un proceso de urbanización que desplaza de la producción agraria una parte cada vez más importante de la superficie. La urbanización y los cambios de uso del suelo se aceleran en la medida que varía de composición la oferta de alojamiento y se extiende esta actividad a nuevas zonas. Las expectativas que genera la posible extensión de este sector a todo el terri-

(6) En Gran Canaria y Norte de Tenerife comienza el despegue a principios de los sesenta.

Cuadro 8 SUPERFICIE TOTAL SEGUN LOS DISTINTOS REGIMENES DE TENENCIA

Censo	Región Canaria	Propiedad		Arrendamiento		Aparcería		Otros regímenes		Total	
		Superf.	%	Superf.	%	Superf.	%	Superf.	%	Superf.	%
1972	LPA	290.341	89,0	11.389	3,5	11.667	3,6	12.852	3,9	326.249	100
	TFE	253.207	93,8	2.774	1,0	3.247	1,2	10.755	4,0	269.983	100
	CANARIAS	543.548	91,2	14.163	2,4	14.914	2,5	23.607	3,9	596.232	100
1982	LPA	174.009	83,3	12.197	5,8	5.565	2,7	17.134	8,2	208.904	100
	TFE	179.958	76,4	4.961	2,1	4.526	1,9	46.064	19,6	235.509	100
	CANARIAS	353.967	79,6	17.158	3,9	10.091	2,3	63.198	14,2	444.413	100
1989	LPA	188.456	91,5	8.990	4,4	1.137	0,5	7.394	3,6	205.977	100
	TFE	222.141	96,6	3.025	1,3	2.375	1,0	2.609	1,1	230.150	100
	CANARIAS	410.597	94,1	12.015	2,8	3.512	0,8	10.003	2,3	436.127	100

Fuente: Censo Agrario de España 1972, 1982 y 1989.

Cuadro 9
SUPERFICIE BAJO ABRIGO E INVERNADERO (Has)

Censo	Región	Hortalizas			Flores y plantas ornamentales			Frutales			Total	
		Bajo abrigo	V.I.	Invernadero	Bajo abrigo	V.I.	Invernadero	Bajo abrigo	V.I.	Invernadero	Sup.	V.I.
1972	LPA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	364	-
	TFE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	640	-
	CANARIAS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.004	-
1982	LPA	354	-	1.102	-	-	63	-	-	-	1.519	15,36
	TFE	97	-	1.895	-	-	217	-	-	-	2.209	13,19
	CANARIAS	451	-	2.997	-	-	280	-	-	-	3.278	14,02
1989	LPA	5.389	47,55	1.382	3,29	-	279	23,69	32	-	7.082	24,60
	TFE	56	-7,55	452	-18,51	-	275	3,44	55	-	838	-12,93
	CANARIAS	5.445	42,74	1.834	-6,77	-	554	10,24	87	-	7.920	11,36

(*) En el Censo Agrario de 1972 no aparece la superficie diferenciada ni bajo abrigo ni por cultivos.
Fuente: Censo Agrario de España 1972, 1982 y 1989.

Cuadro 10

SUPERFICIE AGRARIA TOTAL

	Tenerife		La Palma		Gomera		Hierro		Total prov. de Tenerife	
	Has	V.I.	Has	V.I.	Has	V.I.	Has	V.I.	Has	V.I.
1972	168.831	-	55.237	-	30.813	-	17.189	-	272.070	-
1982	145.415	-1,48	46.480	-1,71	24.451	-2,29	19.162	1,09	235.509	-1,43
1989	133.192	-1,24	51.665	1,52	26.323	1,06	19.166	0,00	230.146	-0,33

Cuadro 11 SUPERFICIE AGRICOLA TOTAL

	La Palma		Gomera		Hiero		Total prov. de Tenerife	
	Has	V.I.	Has	V.I.	Has	V.I.	Has	V.I.
1972	114.332		139.303		71.451		325.086	
1982	104.415	-0,9	74.887	-6,02	29.602	-8,43	208.904	-4,32
1989	102.840	-0,22	76.245	0,26	26.891	-1,36	205.976	-0,20

Fuente: Censo de Explotaciones Agrarias.

Cuadro 12 SUPERFICIE LABRADA

	Gran Canaria		Fuerteventura		Lanzarote		Total prov. Las Palmas	
	Has	V.I.	Has	V.I.	Has	V.I.	Has	V.I.
1972	30.306		5.215		12.713		48.234	
1982	20.533	-3,82	5.189	-0,05	8.186	-4,3	33.909	-3,46
1989	19.843	-0,49	3.942	-3,85	5.927	-4,51	29.712	-1,87

Fuente: Censo de Explotaciones Agrarias.

torio inhiben la inversión agraria, a la espera de una buena venta de la explotación en el mercado inmobiliario.

La movilidad intersectorial de la tierra es muy superior a la intra-sectorial. La agricultura no puede competir con la demanda de recursos naturales de otros sectores y la pérdida de suelo agrícola es una constante, agudizada en sus aspectos ambientales por la intensificación productiva.

En el próximo apartado analizaremos la influencia de la competencia intersectorial por el uso de los recursos naturales en la formación del precio de la tierra.

III. PRECIO DE LA TIERRA

Es más que evidente que la evolución del precio de la tierra, en los últimos años (7) se corresponde parcialmente con el comportamiento de las rentas agrarias y muy poco con las pesimistas expectativas que ha generado al respecto la integración de Canarias en la CEE. La tasa de variación del precio desde el año 1979 ha estado cercana a la de Andalucía, región mucho más favorecida por su posición geográfica próxima al mercado comunitario, y ha sido muy superior a la de otras regiones hortofrutícolas y a la media española (ver cuadro 13).

La clasificación del suelo agrícola en Canarias establece dos categorías: pastizal de secano y platanera. El primero comprende todas las tierras de erial y de cultivos hortícolas (8). Pues bien, las cotizaciones del suelo han crecido mucho más rápidamente en el pastizal de secano, toda vez que en muchas áreas de este tipo se ha establecido una mayor competencia entre los distintos usos intersectoriales (ver cuadro 14). En el mismo sentido, los precios de la tierra de platanera han subido más en Tenerife, porque en esta isla se ha

(7) Utilizamos las estadísticas del Ministerio de Agricultura. Hasta el año 1983 tienen un carácter experimental en su recogida y elaboración.

(8) En los cultivos hortícolas se practicaba antiguamente el barbecho; en la actualidad se realizan bajo invernadero. Desde luego disponen de abundancia de tierras y están más limitados por la escasez de agua.

Cuadro 13

INDICES DE PRECIOS DE LA TIERRA
(Base= Año 1983= 100)

Año	C. Valenciana	Murcia	Andalucía	Canarias	España
1979	82,3	83,9	73,7	84,8	77,2
1980	84,2	89,5	72,1	89,7	80,0
1981	81,8	92,6	78,6	86,8	85,5
1982	86,2	93,8	84,9	81,2	81,2
1983	100	100	100	100	100
1984	119,0	100,5	106,1	98,6	109,3
1985	130,7	111,9	123,0	100,5	122,5
1986	151,8	121,0	142,3	125,0	136,3
1987	168,1	130,9	180,7	185,7	153,5
1988	178,6	156,1	221,1	242,0	173,0
1989	168,6	160,6	243,1	204,2	184,0
1990	149,9	139,8	240,4	237,6	178,8

Fuente: Boletín Mensual de Estadística. M.A.P.A.

Cuadro 14

INDICES DE PRECIO DE LA TIERRA
(Base: Año 1983= 100)

Año	Provincia de Las Palmas		Provincia de S/C de Tenerife	
	Pastizal secano	Platanera	Pastizal secano	Platanera
1979	84,1	87,6	73,5	85,7
1980	92,0	92,2	82,9	89,1
1981	90,4	88,5	79,0	86,1
1982	95,8	96,0	79,0	89,9
1983	100	100	100	100
1984	104,5	110,4	97,7	93,6
1985	104,5	112	95,4	96,6
1986	309,4	55,8	93,6	92,4
1987	295,5	99,6	250,6	169,3
1988	323,6	103,4	1.255,8	139,8
1989	353,8	107,7	805,4	137,9
1990	353,8	116,1	1.022,9	146,7
1991	413,6	115,2	1.022,9	146,7

Fuente: Consejería de Agricultura y Pesca. Sección de Estadística.

creado un nuevo foco turístico en un área de platanera, en el municipio de Adeje.

Pasando a un análisis más detallado, podemos establecer a «grosso modo» (9), con un desfase de tres años y una consideración

(9) Sería más correcto hacer un análisis a nivel comarcal. No obstante, puede establecerse una primera aproximación a este nivel (Amalte y Avella, 1986).

a la interferencia de la demanda de suelo de otros sectores en algunas comarcas, una relación entre la variación de los precios de la tierra de platanera y la renta que proporciona este cultivo por Ha. Una aproximación muy burda de la evolución de está nos la da el comportamiento de los ingresos brutos y el coste del agua.

La tasa de variación interanual de los ingresos brutos por Ha, desde el bienio 77/78 hasta el 86/87, es del orden del 10 por ciento (ver cuadro 15). A partir del 86 se disparan los ingresos debido a una subida de los precios, a su vez, como respuesta a una disminución de la oferta (la superficie disminuye a una tasa interanual del 5 por ciento que el crecimiento del rendimiento no puede compensar). En el mismo período la cotización del agua crece a 17 por ciento anualmente, en las dos provincias (10).

Si comparamos estos resultados con el crecimiento de los precios de la tierra en ese cultivo –una tasa interanual del 5 por ciento en un

Cuadro 15

PLATANERA: INGRESOS BRUTOS POR HA

Año	Pesetas/Hectáreas	Índice año 1983= 100
1970	286.486	27,6
1971	312.222	30,1
1972	306.977	29,6
1973	323.582	31,2
1974	346.336	33,4
1975	507.109	48,9
1976	495.120	47,8
1977	730.984	70,5
1978	949.701	91,6
1979	977.971	94,3
1980	975.882	94,1
1981	1.052.815	101,6
1982	1.116.250	107,7
1983	1.036.515	100
1984	1.173.008	113,2
1985	1.498.696	144,6
1986	1.426.071	137,6
1987	2.097.885	202,4
1988	2.255.189	217,6
1989	2.492.995	240,5
1990	3.262.015	314,7

Fuente: Cuentas del Sector Agrario; Consejería de Agricultura. Las Palmas.

(10) Según datos del Servicio Hidráulico. Consejería de Obras Públicas, Canarias.

período de igual duración pero con un retraso de tres años— comprobamos que: 1.^o) los precios de la tierra registran las variaciones de la renta y, dentro de este concepto, el coste del agua tiene una influencia decisiva (11) y 2.^o) aparece un sesgo entre la evolución de estas variables que puede ser atribuido al efecto en algunas comarcas de la demanda de suelo urbanizable.

Por lo tanto, el precio de la tierra agrícola está condicionado por la demanda de este recurso por otros sectores y por las rentas agrarias. La disponibilidad de agua a bajo coste es, a su vez, un elemento determinante de esta última.

IV. CONCLUSION

Los enfoques tradicionales en el análisis del mercado de la tierra agrícola tienen una limitada aplicación en el caso canario. La competencia intersectorial por el uso de recursos naturales tiene en esa región una influencia decisiva sobre el funcionamiento del mercado.

La pérdida de superficie agrícola es mucho más importante que en otras regiones, con graves consecuencias sobre el medio ambiente. Este hecho denota que, además de existir un rápido proceso de intensificación productiva, la cotización del suelo para usos no agrícolas, turismo y recreo fundamentalmente, supera ampliamente la capitalización de las rentas agrarias.

En efecto, no se puede hablar de un mercado de tierras estrictamente agrícola y en la determinación del precio de la tierra juegan un papel, tan importante como la renta, la demanda de otros sectores.

Por lo que se refiere a la renta, es determinante el precio del agua. La interconexión de los mercados de tierra y agua, sustentada sobre la propiedad privada de este último recurso nos presentan un panorama propio de algunos países subdesarrollados; el solapamiento de un sistema de gestión y propiedad de los recursos naturales

(11) De hecho la disminución de superficie de platanera ha sido muy superior en Las Palmas a una tasa en torno al 11 por ciento. Las causas son, sin lugar a dudas, los elevados precios del agua en esta provincia: 121 Ptas/metro cúbico frente a las 40 Ptas que cuesta en Tenerife el agua de calidad similar (no salobre).

arcaico y en el que prima el beneficio privado sobre el bienestar social, con el crecimiento de una actividad moderna, el turismo. La reglamentación más reciente no ha corregido estas deficiencias y la agricultura pierde importancia en la medida que no puede competir con la remuneración de los factores en otros sectores. Una intervención pública, análoga a la que se ha puesto en otros países de parecida problemática, podría garantizar la reserva de estos recursos para la agricultura mediante la delimitación de zonas protegidas o por una discriminación en precios. Se garantizarían, así, las externalidades que en relación al medio ambiente genera la producción agraria.

Del mismo modo, la protección de la agricultura destinada al abastecimiento del mercado interior, mucho menos intensiva que la de exportación, aliviaría el deterioro del paisaje.

BIBLIOGRAFIA

- AGUILERA, F. (1989). *Aspectos económicos del agua subterránea en Canarias: las tres caras de un problema*. En F. AGUILERA y S. CHRISTOPHER (eds.), *Problemas de la Gestión del Agua Subterránea*. Universidad de La Laguna.
- ARNALTE, E. (1991). *La estructura de las explotaciones agrarias*. En «La Comunidad Valenciana en la Europa Unida». Generalidad Valenciana.
- ARNALTE, E. y AVELLA, L. (1986). *Modelos locales del mercado de la tierra en el país valenciano*. Ciclostil, Universidad politécnica de Valencia.
- ARNALTE, E. et al (1986). *Mercado de la tierra y estructura agraria en los países de la CEE*. Agricultura y Sociedad.
- CLOUT, H. (1984). *A Rural Policy for the EEC?* Methuen, Londres y Nueva York.
- DE JANVRY, A. (1988). *Propiedad de la tierra y desarrollo económico*. En C. VARELA (ed), *El mercado y los precios de la tierra*. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.
- GRIFFIN, K. (1979). *The Political Economy of Agrarian Change*. MacMillan.
- GONZÁLEZ, M. et al (1986). *La economía sumergida en Canarias*. Consejería de Trabajo y Seguridad Social.
- ONTIVEROS, A. (1988). *Mecanismos de intervención directos e indirectos en el mercado de la tierra*. En C. Varela (ed), op. cit.
- PETIT, M. (1988). *Cambios en la interpretación de la variación de los precios de la tierra*. En C. Varela (ed), op. cit.
- REINSEL, R. D. (1988). *Medidas de política agraria directas e indirectas que afectan al mercado de la tierra en los Estados Unidos*. En C. Varela (ed), op. cit.
-

ROMERO, C. (1986). *Problemas relacionados con la optimización del suelo agrícola*. Revista de Estudios Agrosociales, n.º 137.

SUMPSI, J. M. (1986). *El mercado de la tierra y la reforma de las estructuras agrarias*. Agricultura y Sociedad, n.º 41.

VARELA, C. (1986). *Una revisión de los modelos sobre el mercado y los precios de la tierra en la literatura económica*. Agricultura y Sociedad, n.º 41.

RESUMEN

El rasgo distintivo del mercado de la tierra en Canarias es la competencia intersectorial por los distintos usos del suelo. La presión urbana es diferente según comarcas y tiene las siguientes consecuencias: una cierta independencia del precio global de la tierra de las rentas agrarias y, en consecuencia, una rápida disminución de la superficie agraria con considerable impacto en el medio ambiente.

RESUME

Le marché de la terre aux Canaries se caractérise par la concurrence intersectorielle en ce qui concerne les différentes utilisations du sol. La pression urbaine diffère selon les régions et les répercussions en sont les suivantes: une certaine indépendance du prix global de la terre par rapport aux revenus agricoles et, en conséquence, une diminution rapide de la superficie agricole produisant un impact considérable dans l'environnement.

SUMMARY

The feature of the land market on the Canaries is intersectoral competition depending on different land uses. Urban pressure varies from district to district and has the following effects: the overall price of land is somewhat independent of agricultural income and the agricultural area is therefore rapidly decreasing, which is having a considerable impact on the environment.

•

