

# **EL MERCADO DE LA TIERRA EN ESPAÑA: ESTRUCTURA Y FUNCIONAMIENTO**

Por

Consuelo Varela Ortega (\*)

## **1. Introducción**

El factor tierra, que confiere especificidad a la actividad agraria, su precio y las peculiaridades de su mercado han sido elementos de especial importancia en las transformaciones estructurales que por necesidad acompañan a los procesos de desarrollo y modernización de la agricultura. Importancia que en España es decisiva en tanto en cuanto el sector agrario ha sufrido en nuestro país una transformación profunda en un período de tiempo muy corto.

Pero no son sólo razones de política estructural las responsables del protagonismo del factor tierra en la actividad agraria y de las controversias y polémicas que históricamente han suscitado su propiedad y su uso. En efecto, si en los EE.UU. se sabe que casi tres cuartas partes del activo del sector agra-

---

(\*) Universidad Politécnica de Madrid.

rio se debe a la tierra (Reinsel, 1979), en España ésta es responsable de más del 80% (MAPA, 1983).

Así pues, razones estructurales y económicas, la mayoría de las veces imposibles de desligar, pues son las dos caras de un mismo problema, reproducen la estructura dual del factor tierra —factor de producción y activo— y forman el trasfondo de la mayoría de los estudios que se ocupan de su mercado y de la formación de su precio.

En España, el precio de la tierra, sus fluctuaciones y tendencias y quizá en mayor medida su relación directa con la rentabilidad de la actividad agraria han sido temas casi siempre latentes e implícitos en el quehacer de los economistas agrarios preocupados por problemas estructurales. Implícitos, desde luego, proque la atención que se le ha prodigado no ha cuajado en estudios suficientemente numerosos y sistemáticos y mucho menos de ámbito nacional, de modo que el análisis que de ellos pueda derivarse es por fuerza parcial y restringido a un ámbito geografico determinado. Esta situación no deja de tener, por otro lado, cierta coherencia con el propio tema de estudio, ya que no puede hablarse en España de un único mercado de la tierra, sino de muchos mercados con características muy peculiares. Estas, al menos, tanto como las diferencias regionales o comarcales tan notables en España.

## **2. Una visión de conjunto: el mercado de tierras en el agregado**

Antes de mencionar con más detenimiento las conclusiones que pueden derivarse de estos estudios regionales, para dar una visión global del mercado de la tierra, o la evolución de su precio, en España hay que restringirse por necesidad a una serie, basada en las estadísticas que, desde 1979, viene elaborando el Ministerio de Agricultura.

Según esta serie, los precios de la tierra crecieron durante

ese período (1979-85) a un ritmo anual medio del 8% y acumulativo de casi el 60% en términos monetarios (Cuadro 2 y Figura 1). Evolución ésta descendente en términos reales, puesto que el índice de precios al consumo creció a un 12,4% anual y se dobló en ese mismo período (100,9%) (INE, 1985). A comienzos de los años ochenta es cuando empieza a observarse — igual que en otros países — esta tendencia decreciente de los precios de la tierra, ya que en el período 1979-80 disminuyeron incluso nominalmente en las zonas más agraristas de España — Andalucía (−2,2%), Extremadura (−1,9%), Castilla (−1,5%), La Rioja (−4,6%) (Cuadros 3 y 4).

Esta tendencia no ha sido, desde luego, la misma en el pasado, y aunque no existen datos oficiales para períodos anteriores, es interesante completar esta visión con los datos obtenidos para el secano andaluz en un trabajo que comentaremos posteriormente (C. Varela Ortega, 1987). En efecto, en esta zona, los precios de la tierra necesitaron primero diez años para doblarse, de mediados de la década de los cincuenta a mediados de la década de los sesenta (1955-1965), después sólo siete años (1965-1972), luego tres años (1972-1975) y, finalmente, aumentaron solamente en un año más del 50% (1975-1976).

A partir de entonces, y hasta el final de la década de los setenta, esta expansión se amortigua un poco y el crecimiento anual de los precios se sitúa en torno a un 20%. Esta subida espectacular del precio de la tierra podría explicarse, igual que en otros países, por la fuerte presión de la demanda de tierras en períodos inflacionistas para refugio de capital. En efecto, el incremento del índice de precios alcanzó en España sus valores más altos a mediados de la década de los setenta, con un 17,6% en 1975-76 y un máximo del 24,5% al año siguiente (INE, 1985). Es decir, los inversores en tierra anticiparon correctamente sus expectativas de inflación aquellos años en que compraban tan caro.

En valor absoluto, según la comparación internacional de precios realizada en el Departamento de Economía Agraria

de la Escuela de Agrónomos de Madrid (Díaz, Urbiola, Sumpsi y Varela, 1983) (Cuadros 5 y 6), los precios de la tierra en España son sensiblemente más altos, incluso el doble, que en Estados Unidos para zonas similares entre los años 1978-81 y, relativamente, cercanos a los de Francia en el mismo período. Esta comparación sólo es válida a título orientativo, hay que tomarla, evidentemente, con mucha cautela por las dificultades de la selección de zonas similares entre unos países y otros y las diferencias en las tasas de inflación, estructura de precios relativos, rentabilidad de la actividad agraria, variaciones en las tasas de cambio, etc.

Pero, comparando para el año 1980, el ratio precio de la tierra/precio del trigo (para evitar al menos las distorsiones de la fluctuación en las tasas de cambio respectivas) los resultados dan aún un nivel más alto para los precios de la tierra relativos en España con respecto a estos dos países. Así, los valores medios de este ratio para España son tres veces mayores que los de EE.UU. y más del 60% por encima de los de Francia.

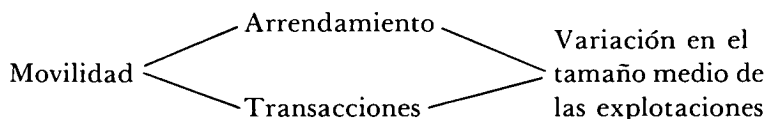
El otro factor característico del mercado de la tierra, la movilidad, es aún más difícil de cuantificar a nivel nacional, porque la ausencia de estadísticas es en este caso, total. El servicio de valoraciones agrarias de Catastro, dispone de datos nacionales y provinciales de superficie de tierra intercambiada, pero sin hacer distinción entre los distintos intercambios, es decir, transacciones intervivos, donaciones, sucesiones u otro tipo de actos jurídicos.

Sin embargo, hemos podido estimar, de forma aproximada, que los 44 millones de Ha que hay en España se movieron, en promedio anual para el período 1980-84, a un ritmo entre el 1 y el 2% (1).

---

(1) Mediante el cálculo del peso de las transacciones intervivos sobre el total de transacciones en número y estimación de la relación número/superficie.

El factor de la movilidad de la tierra está en esencia ligado y condiciona la evolución de la estructura de las explotaciones agrarias, pero no sólo a través de los mecanismos de compra-venta, sino también de los arrendamientos. Así, no puede hacerse un análisis en exclusiva de las transacciones de tierra, sin incurrir en una visión parcial explicativa de su estructura. Si se utiliza como indicador aproximado del cambio en la estructura de las explotaciones la evolución de su tamaño medio, podríamos considerar como primera aproximación un esquema del tipo:



Para el período de veinte años comprendido entre 1962 y 1982 éstas aumentaron de tamaño un 22% (de 15,6 Ha en 1962 a 19 Ha en 1982) (Cuadro 7), cifra que sitúa a España por debajo de todos los países de la CEE de los 9, salvo Italia (Cuadro 8). Pero estos datos de dimensión media hay que tener en cuenta que se refieren a todas las tierras y no sólo a las tierras labradas que en España suponen menos de la mitad del total (Cuadro 9). En efecto, si tomamos la dimensión media de las explotaciones con tierras labradas, nos encontramos con que las 19 Ha a las que antes nos referíamos descienden a menos de la mitad (8,6 Ha en 1982) (Cuadro 7), cifra que vuelve a situar a España por debajo de todos los países de la CEE, salvo Italia, a la que se aproxima mucho.

Esta evolución relativamente escasa de la estructura de las fincas en España parece coherente no sólo con un mercado de tierras de poca movilidad, sino también con una proporción baja de superficie arrendada (13% en 1982) y una evolución baja de la misma, que para el mismo período de 1962 a 1982 sólo aumentó un 7% (Cuadro 10). Es decir, según estas medidas agregadas, podríamos llegar a afirmar que en España nos encontramos, a primera vista, frente a un mercado de tierras

poco activo, de escasa movilidad, y con un nivel de arrendamientos bajo. Factores estos que se acompañan con una evolución estructural lenta que ha cuajado en explotaciones de tamaño aún relativamente pequeño si tenemos en cuenta su nivel de intensificación.

En definitiva, el fuerte incremento que experimentaron los precios de la tierra a mediados de la década de los años setenta y la tendencia alcista que ya venía observándose algo antes, no parece que pueda explicarse, para el agregado, como una respuesta de la presión de la demanda para la ampliación de explotaciones en unidades más racionales capaces de incorporar el avance tecnológico de aquellos años (Cuadro 11).

No obstante, y como decíamos al principio, el análisis agregado no es más que una pincelada en el panorama real de la agricultura española. Si utilizamos el mismo tipo de indicadores, un vistazo rápido a dos zonas agrarias bien representativas nos lo confirma (Cuadro 12 y Figura 2).

En efecto, en una región de vocación agrarista como Castilla-León, las explotaciones se ampliaron tres veces más que la media nacional en los veinte años que hemos considerado (un 60% de 1962 a 1982). También los arrendamientos tienen mucha más importancia como se ha podido constatar tanto por los trabajos de campo realizados en 1980 (Garrido, 1984), como por los datos de los Censos. En ambos casos se llega a una cifra más de dos veces y media superior a la nacional (34% en Castilla-León frente al 13% nacional en 1982) y a una evolución creciente en veinte años diez veces superior a la nacional (70% de 1962 a 1982).

Esta situación analizada por Sumpsi en un trabajo reciente (1986) muestra como esta forma de cultivo no directo ha tenido una importancia decisiva en el cambio estructural.

En Andalucía, por el contrario, el panorama es el opuesto. Las explotaciones no se ampliaron en los veinte años que hemos considerado o incluso disminuyeron de tamaño (Cuadro 12 y Figura 2). El cultivo indirecto y en concreto el arrendamiento es bajo (12,9% en 1982), menor que la media

nacional (13,2%) y en evolución regresiva desde 1962 (Sumpsi, 1986).

No obstante, estos datos vuelven a ser poco ilustrativos. La evolución estructural en Andalucía tomada en su conjunto, es engañosa, lo mismo que las cifras globales del tamaño de sus explotaciones puesto que es una región que por sus grandes contrastes podríamos decir que sigue una tendencia bimodal. Las zonas con predominio de la gran explotación, quedan compensadas por otras zonas —como la de cultivos forzados de Almería— de pequeñas unidades que tienen su origen en particiones y fragmentaciones de explotaciones más amplias que tuvieron lugar durante el proceso de intensificación agraria de estas zonas en los años setenta.

### **3. Estudios locales: los «micromercados»**

Ya iniciada la década de los ochenta, surge un primer conjunto de trabajos de índole descriptiva, y con una metodología de análisis estructural que se centra en cuatro zonas bien diferenciadas y características de agriculturas diversas.

La zona de la Meseta Norte castellana (Valladolid), con una agricultura eminentemente familiar, y con una participación importante del cultivo indirecto. Andalucía, representada por un lado por la agricultura sevillana, de explotaciones en general grandes y en cultivo directo, con utilización intensa de trabajo asalariado. Y, por otro lado, por la zona de cultivos forzados e intensivos de Almería. Por último, la región valenciana peculiar por su estructura minifundista y, en general, con explotaciones intensivas de huerta y cítricos.

Todos estos estudios están basados en un trabajo de campo laborioso y se realizaron en los Departamentos de Economía Agraria de las Escuelas de Ingenieros Agrónomos. En Madrid, en 1982, las tres primeras zonas (Díaz, Sumpsi, Urbíola y Varela, 1983) y en Valencia, en 1985, la última zona, aún por completar (Arnalte y Avellá, 1986).

En ellos se observan las grandes diferencias locales y la falta de homogeneidad en el funcionamiento del mercado de la tierra derivadas de la diversidad de orientaciones productivas y de estructuras agrarias.

Dentro de cada una de las zonas se identificaron a su vez distintos mercados en función, por lo general, del tamaño de las transacciones, bien si se trata de pequeñas o grandes fincas o parcelas segregadas de grandes lotes de tierra. Este último mercado de especial relevancia en la zona de cultivos forzados de Almería, donde la base en tierra de la actividad productiva perdió su importancia tradicional para dar paso a una intensidad inusitada del factor trabajo y del capital.

El mercado de tierras en la zona castellana (Valladolid) se caracteriza por ser un mercado relativamente homogéneo en su conjunto. Se trata de un mercado local, endogámico, donde son, en general, los propios agricultores los que compran tierra y practican una agricultura por lo general extensiva. Las motivaciones de compra son básicamente de índole productiva, mucho más que especulativa, donde la demanda para la ampliación de explotación juega un papel importante, como ya vimos en el análisis estructural anterior. Es, en definitiva, un mercado muy poco profesionalizado, sin intermediarios, personas o instituciones, que pongan en contacto a compradores y vendedores y centralicen la información sobre volumen de oferta, demanda y precios de la tierra.

Esta situación se corresponde con una movilidad de la tierra relativamente baja, un 2% en promedio (para el período 1975-81), que contrasta con la del mercado de tierras de Sevilla con una movilidad media del doble (4,1%). Este se corresponde con un mercado que presenta un aspecto mucho más amplio de mecanismos, agentes económicos y motivaciones. Se trata de un mercado mucho más abierto y profesionalizado, donde la participación de intermediarios (corredores de fincas) está generalizada y donde las motivaciones de los compradores no son sólo de índole productiva (agricultores directos o terratenientes que mediante trabajo asalariado cultivan



sus fincas), sino también especulativa (inversores de otros sectores de la economía y de otros lugares). Es, en definitiva, un mercado acorde con la agricultura capitalista característica del campo sevillano.

No obstante, la existencia de intermediarios en la compra venta de fincas que implica, indudablemente, un nivel de concurrencia alto, no significa en absoluto la existencia de transparencia. Bien al contrario, muchas veces se cierran las transacciones de fincas sin que los propios implicados se conozcan; un oferente y un demandante representados por sus respectivos agentes que «negocian» y «tantean» la transacción. Es una situación que se asemeja a la de un mercado de monopolio bilateral que en la realidad se corresponde con la dificultad de conocer con exactitud los precios de mercado, tanto los estimados como los reales, aunque si el intervalo más frecuente en que oscilará dicho precio, intervalo de negociación si la transacción llega a tener lugar. Esta situación de falta de transparencia provocada por el control y la no difusión de la información por parte de los corredores de fincas, se ha agudizado en los últimos años en que se ha observado un retraimiento de la demanda de grandes fincas que ha hecho disminuir la movilidad junto con la situación alarmista de la caída de los precios a comienzos de esta década.

Un nivel aún más alto de profesionalización y sofisticación es el mercado de tierras de Almería. Esta zona tan peculiar constituye sin duda un caso especial y único, sin semejanzas con otros mercados de tierras españoles. Se trata de una tierra que ha visto transformarse, en pocos años, grandes extensiones de eriales en un entramado de cultivos bajo plástico y enarenados con productividades altísimas y con una ventaja comparativa en los mercados exteriores por la producción extratemprana de hortalizas.

Esta situación ha dado lugar a un mercado de tierras muy dinámico con una movilidad tres veces más alta que el castellano —un 6,5%— y más de la mitad por encima del de Sevilla, muy profesionalizado y que ofrece posibilidades muy

amplias para todo tipo de transacciones de tierra en fases distintas de su transformación. Se trata, pues, de un mercado muy especulativo abierto y donde los intermediarios son muchas veces empresas que actúan como si se tratara de suelo urbano, con una especie de «urbanizadoras agrarias» que compran grandes lotes de tierra para luego venderlos en parcelas pequeñas. Estas empresas, escasas en número, actúan de forma oligopolística, estableciendo precios fijos para cada parcela, que son perfectamente conocidos de antemano por el comprador potencial que como colectivo de demandantes no tiene posibilidad de influir en el precio. Este es el único caso en el mercado de tierras en España donde la transparencia es absoluta.

En cuanto a los precios (Cuadro 10) para el período 1980-81, lo primero que salta a la vista es su enorme dispersión, pues oscilan entre un máximo de 10 millones de ptas./Ha en los cultivos enarenados de Almería y un mínimo de 20.000 ptas./Ha en las dehesas sevillanas.

En el país valenciano el mercado de la tierra sigue pautas bien diferentes y ligadas al tipo de aprovechamiento de sus tierras. La movilidad es, en general, muy baja comparada con las otras zonas y oscila en torno a cifras por debajo del 1%. La estructura minifundista de esta zona queda patente en las transacciones de tierra y el tamaño de las fincas donde los datos se dan en 1/12 de Ha. El precio es, sin embargo, muy elevado, llegando incluso a 12 millones ptas./Ha en las zonas citrícolas por excelencia (nunca se vende una Ha entera y los compradores de esta tierra son en sus tres cuartas partes agricultores que poseen menos de una Ha de tierra, y la mitad de ellos, menos de media Ha). Los motivos de demanda de tierra son en muchos casos la intensificación y puesta en riego, característica de una agricultura con gran tradición intensiva como la valenciana.

#### 4. Estudios locales. Un análisis econométrico

La literatura especializada en la modelización del mercado de la tierra abunda en estudios econométricos surgidos en la década de los años sesenta en torno al tema de la «Paradoja del precio de la tierra» (Raup, 1965), que en su mayor parte se basan en modelos temporales de series históricas de datos agregados. Una revisión detallada lleva a concluir que es, al menos, cuestionable la existencia de un mercado de la tierra de ámbito nacional, o lo que es lo mismo, el sentido que para el estudio del mercado de la tierra tienen las mediciones agregadas de las variables que supuestamente lo determinan. Sobre todo en cuanto a las conclusiones que puedan derivarse de su análisis empírico para su aplicación en el diseño de políticas agrarias.

Al margen de las cuestiones que ha suscitado este tipo de trabajos agregados (Reinsel, 1973; Brown y Brown, 1984; Pope, 1985) en España no podíamos caer en la tentación de abordarlos. No sólo no existen estadísticas, sino que los primeros estudios descriptivos apuntaban ya un funcionamiento característico y claramente local que hace del mercado de la tierra un conjunto atomizado de realidades diversas. El primer escalón es conocerlas y después ampliar su horizonte, de modo que las conclusiones generales que de ellas pueda derivarse sirvan de guía para el diseño de políticas estructurales o al menos para la evaluación de sus impactos sobre las distintas agriculturas.

Estos estudios locales españoles se centraron en las provincias andaluzas de Sevilla y Córdoba (Varela Ortega, 1986b). Esta zona tenía la ventaja de haber sido ya estudiada en el trabajo descriptivo anterior, de modo que las características principales del funcionamiento del mercado de la tierra se conocían ya a través de las encuestas del trabajo de campo.

Un primer estudio, de carácter espacial, tenía como objetivo analizar el mercado de la tierra en comarcas agrarias homogéneas, tanto en medio natural como en el tipo de pro-

ducciones y estructura agrarias. Dentro de las dos provincias mencionadas se seleccionaron dos comarcas agrarias homogéneas, una característica del sistema productivo de secano (campiña) y otra del de regadío (vega). Esta diferencia es muy marcada en España, donde estos dos tipos de aprovechamiento presentan estructuras de utilización de *inputs* muy diversas y sugerían, por tanto, mercados de tierras condicionados por factores bien diferenciados.

Los modelos econométricos se plantearon como modelos estructurales de sección cruzada por términos municipales y referidos a 1981 (considerado un año tipo agronómicamente). Se estimaron por mínimos cuadrados bietápicos y se utilizaron 32 variables que recogían los efectos de factores geográficos y agronómicos, estructurales, demográficos, de empleo y económicos.

Los modelos se estimaron, tanto para el secano como para el regadío, primero con una muestra uniprovincial (Sevilla) y posteriormente con una muestra ampliada a las dos provincias (Sevilla + Córdoba).

Los resultados de la estimación de los modelos al ampliar las muestras para incluir las dos provincias pusieron de manifiesto que las diferencias interprovinciales no eran suficientemente importantes como para hablar de mercados de tierra diferentes. Es decir, se mantenía la homogeneidad comarcal en el mercado de la tierra. Sin embargo, sí aparecía una marcada diferencia entre los modelos de secano y los de regadío, tanto para las muestras uniprovinciales como biprovinciales. Los ajustes de las ecuaciones, tanto las de cantidad como las de precio (con coeficientes de determinación comprendidos entre 0,80 y 0,95) fueron distintos en ambos mercados, apreciándose una mayor dispersión en el secano (cantidad y precio).

Las variables explicativas también se comportaron de forma muy diferente (nivel de significatividad y elasticidades).

Así, la demanda de tierras de regadío es más sensible a las variaciones de variables estructurales como el tamaño de las explotaciones o su grado de concentración que la de secano.

Este resultado, junto con la mayor significatividad de las variables de empleo agrario explica por qué en el mercado de tierras de regadío la demanda está mucho más ligada a las propias características intrínsecas del sector agrario — con compradores que son fundamentalmente los propios agricultores — y por tanto está mucho más relacionada con variables que reflejan su estructura y las características de su mercado de trabajo, ya que en el regadío la intensidad de mano de obra es mucho más diversa entre unos municipios y otros por diferencias en cuanto a intensidades de aprovechamiento.

El comportamiento de la variable precio pone de manifiesto que la demanda es diez veces más elástica respecto al precio en el regadío que en el secano, tema importante para el análisis de políticas de intervención en el mercado de tierras.

Por último, las elasticidades de las variables económicas, renta y expectativas de plusvalía vuelven a confirmar el comportamiento diferencial de los dos mercados.

En efecto, en el mercado de tierras de secano, la demanda es tres veces más sensible a las variaciones de las expectativas de plusvalía que a las variaciones de la renta. En la ecuación del precio se observa un fenómeno similar.

Esto parece indicar que para el comprador de tierras de secano juegan un papel más importante las expectativas de plusvalía (ganancias de la tierra como activo) que la propia renta agraria (ganancias de la tierra como factor de producción) y, por tanto, se trataría de un mercado con una fuerte componente especulativa en el que entran, como compradores, personas de fuera del sector. Estas conclusiones explicarían en gran medida el fuerte incremento de los precios de la tierra de secano, observado en Sevilla y Córdoba en los años setenta.

En el mercado de tierras de regadío, el comportamiento es bien distinto, prácticamente el contrario. La variable renta agraria es la que tiene una mayor incidencia en la demanda de tierras. Las expectativas de plusvalía no resultó ser una variable significativa. Lo mismo ocurrió en la ecuación del precio.

Estos resultados indican que para el comprador de tierras

de regadío juega un papel mucho más importante la renta agraria (ganancias de la tierra como factor de producción) que las expectativas de plusvalía (ganancias de la tierra como activo). Es decir, se trata de un mercado menos especulativo que el de secano y más volcado dentro del propio sector agrario, como ya indicaban las variables estructurales y de empleo que comentamos antes.

Estos resultados son coherentes con el conocimiento empírico de la realidad, ya que toda la información disponible apunta hacia el hecho de que en los años setenta, los inversores de fuera del sector agrario que deseaban invertir en la compra de tierras, se inclinaban casi siempre por la compra de fincas de secano y su número era elevado en este mercado. En cambio, en el mercado de tierras de regadío, los compradores eran, fundamentalmente, agricultores que en la mayoría de los casos compraban para ampliar el tamaño de la explotación.

En líneas generales, y considerando los modelos en su conjunto, podríamos apuntar que a la vista de estas conclusiones, el mejor ajuste de los modelos de regadío y la mayor sensibilidad de su demanda puede estar relacionado con el hecho de que el modelo planteado, que recoge las variaciones especiales y no temporales, se adapta mejor al mercado de tierra-factor de producción (asimilable al mercado de regadío) con una clara componente endogámica, donde los compradores son los propios agricultores, que al mercado de tierra-activo (asimilable al mercado de secano) con una fuerte componente especulativa y con un peso considerable de compradores-inversores de fuera del sector. Esto hace que las variables que en él inciden sean aquellas que están marcadas por la evolución temporal de la actividad económica y no por la espacial, como la tasa de inflación, la rentabilidad de activos no agrarios o la oferta monetaria, es decir, variables que no se adaptan bien a un modelo espacial de estas características.

Con la intención de seguir esta línea de investigación, se planteó un nuevo modelo uniecuacional basado en una serie histórica de datos para estudiar precisamente esta componen-

te especulativa característica del secano sevillano. Es decir, se mantenía el carácter desagregado de los modelos anteriores, pero en un análisis temporal. A pesar de la ausencia de estadísticas que ya hemos reiterado, la reconstrucción de la serie de precios se pudo realizar consultando los expedientes de valoración de fincas anejos a la concesión de créditos hipotecarios del Banco de Crédito Agrícola y del Banco Hipotecario. Ambas series, de gran interés por la enorme fiabilidad de los datos bancarios, muestran tendencias muy similares, pues ambas fluctúan al unísono y, lo que es más interesante, en consonancia con otra serie que ha podido reconstruirse a partir de datos de transacciones reales proporcionados por corredores de la zona.

Los primeros resultados de este modelo, adelantan que la variación del precio de la tierra de secano entre 1963 y 1985 puede explicarse, casi exclusivamente, por las expectativas de incremento del precio o expectativas de plusvalía, un factor de incertidumbre o parte no anticipada de ese incremento (medida como grado de aversión al riesgo), las expectativas de la tasa de inflación y la tendencia temporal. Sin embargo, otras variables de precios como el índice de salarios agrarios o el índice de precios percibidos/precios pagados a los agricultores o la renta agraria no resultaban significativas (Varela Ortega, 1987).

Estos resultados no exentos de semejanzas con los de otros trabajos (Barry, 1980; Castle y Hoch, 1982) pueden explicar la importancia de la componente especulativa en este tipo de mercado de tierras y el peso relativo de las variables no agrarias frente a las agrarias. No obstante, es necesario afinar aún en la especificación de estos modelos, incluyendo una gama más amplia de variables que pueda captar las alternativas de inversión en otro tipo de activos distintos a la tierra. Y, sobre todo, afinar en la cuantificación de las variables de formación de expectativas de la tasa de inflación. Variable que no resultó tan significativa como se esperaba a través del conocimiento apriorístico de la realidad de ese mercado y co-

mo indican estudios teóricos relativamente recientes (Feldstein, 1980).

Con los datos de este trabajo ha podido constatarse cómo los precios de la tierra y la renta agraria siguieron una evolución bien distinta, despegándose muy al alza la serie de precios a partir del comienzo de la década de los años setenta (Figura 3).

## 5. Conclusiones

Las conclusiones a esta exposición se articulan en torno a dos puntos. Una respuesta y una pregunta.

### *Respuesta*

En contestación al planteamiento inicial de esta sesión. Es decir, qué tipo de trabajos deben plantearse —en concreto en España— para abordar el estudio del mercado de la tierra. Estudios estos diseñados para ahondar en su conocimiento y en última instancia, para que puedan ser utilizados en la selección de instrumentos de política estructural.

A la vista de la escasa experiencia que aún se tiene en España de este tipo de trabajos y a la vista de los de otros países, creemos que es importante conjugar los dos tipos de planteamientos. Los planteamientos desagregados y los agregados.

Los estudios desagregados llevan, sin duda, a un conocimiento afinado de una realidad determinada, bien sea a través de una metodología de tipo descriptivo —tradicionalmente muy arraigada en la investigación económica española— o de una metodología más de tipo empírico y cuantitativo.

Este último tipo de estudios, para que sean operativos, acaban siendo estudios de casos apoyados por fuerza en estudios



más de índole descriptiva para partir del conocimiento de la realidad que pretende modelizarse.

Sin embargo, una atomización excesiva de la realidad puede hacer saltar del escalón de la economía agraria al de la geografía económica o incluso antropología agraria (la minuciosidad excesiva en el estudio del mercado de la tierra puede llevar casi a considerar cada transacción como algo único, como un «mercado» especial).

Así, es muy importante ampliar el horizonte de los estudios desagregados y completarlos con la visión de conjunto que proporcionan los análisis agregados. Y esto a pesar de las críticas reiteradas que han suscitado los numerosos estudios agregados sobre el mercado de la tierra tan profusamente presentes en la literatura americana.

En efecto, esta visión de conjunto cobra especial importancia cuando un país está dentro de un colectivo de países y la necesidad de conjugar las políticas nacionales con las supranacionales conduce necesariamente a establecer comparaciones entre unos países y otros, o al menos entre grandes tipos de agriculturas.

Además, en el tema del mercado de la tierra, los estudios agregados tienen para nosotros en España un interés metodológico indudable que abre las puertas para el planteamiento de estudios locales o de casos que aquí se puedan abordar o para estudios comparativos (Maunder, 1984).

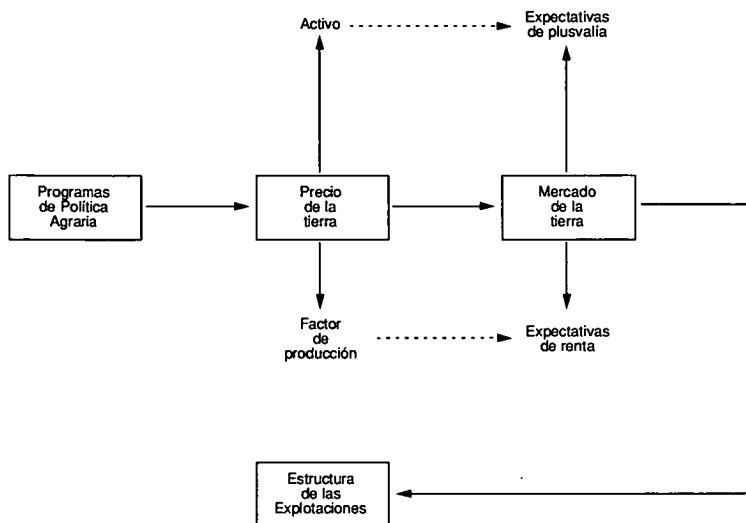
Dentro de los trabajos que intentan modelizar el comportamiento del mercado de la tierra o la tendencia y formación de su precio, se encuentran discusiones muy interesantes tanto sobre el trasfondo teórico de sus planteamientos como sobre los factores explicativos que se tienen en consideración (del funcionamiento del mercado y de la fluctuación del precio). Por ejemplo, para trabajos cuantitativos, pueden sacarse conclusiones muy ilustrativas desde los primeros estudios económicos americanos de mediados de la década de los años 60. Los primeros modelos, tanto los de carácter más estructural (funcionamiento del mercado de la tierra) como los de índole

predictiva (fluctuaciones del precio), plantean una discusión interesante sobre cómo modelizar las relaciones estructurales de un mercado tan peculiar como el de la tierra. Si es de forma explícita en ecuaciones demanda-oferta (Herdt y Cochrane, 1966) surge el problema de admitir la hipótesis de equilibrio de mercado junto con la dificultad adicional de la especificación de la función de oferta de tierra. (Varela Ortega, 1986a).

Este es un tema a tener en cuenta al decidirse por un tipo u otro de modelización en los estudios locales españoles porque la oferta de tierras está muy ligada a las características financieras de las explotaciones, como el nivel de endeudamiento. Factores difíciles de cuantificar si se desciende a un nivel de desagregación como el término municipal para plantear estudios espaciales.

Los trabajos posteriores a los primeros modelos econométricos, e incluso los más recientes que hacen mucho hincapié en el carácter de activo de la tierra, son ilustrativos por su concepción teórica, por el tipo de variables que incorporan y por la medición de las mismas (formación de expectativas, riesgo, distintos usos alternativos de la tierra, etcétera).

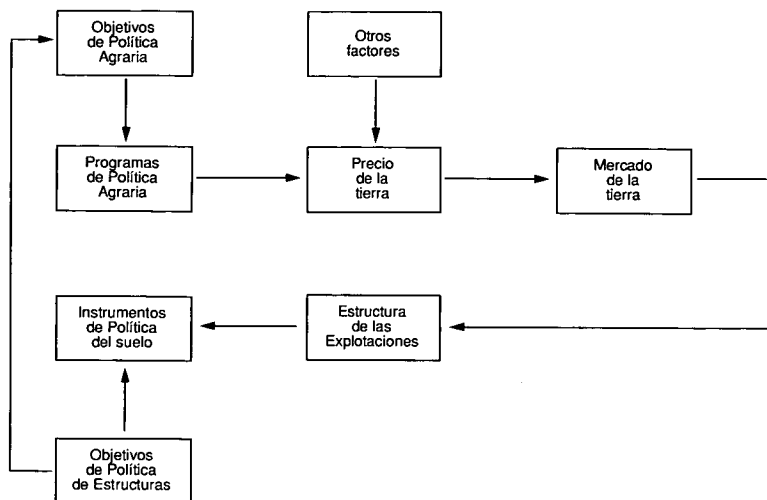
No obstante, en la literatura especializada más reciente se puede observar un cierto retorno a la preocupación por las consecuencias estructurales de los vaivenes del mercado de la tierra. Interés derivado, sin duda, por la importancia progresiva que se le ha ido dando al impacto de los programas de política agraria (sostenimiento de precios, reducción de superficie de cultivo, créditos subvencionados, etc.) sobre los precios y el uso de la tierra (Just, Zilberman y Rausser, 1981; Scott, 1983 entre otros). La situación podría esquematizarse de la forma siguiente:



Sin embargo, se echan en falta las recomendaciones de política que son prácticamente inexistentes. Las discusiones se centran en analizar lo que ha ocurrido más que en apuntar o sugerir posibles soluciones para ciertos desajustes del sector agrario que han requerido o están requiriendo procesos de adaptación lentos y costosos (como las consecuencias de la caída de los precios de la tierra a comienzos de los años 80).

Y este tema nos da entrada al segundo punto de estas conclusiones que es la *pregunta* o interrogante sobre la utilidad de este tipo de estudios en el análisis de criterios de política estructural o de otro tipo de políticas con incidencia directa o indirecta en el mercado de tierras.

Es decir, estos trabajos empíricos y analíticos aparte de contribuir a ampliar el conocimiento de la realidad agraria, deberían contribuir también en el eventual diseño de políticas del suelo. La labor de los estudiosos sobre este tema es proporcionar así un instrumento de análisis para la toma de decisiones en materia de política agraria.



## BIBLIOGRAFIA

- ARNALTE, ALEGRE, E., y AVELLA REUS, L.: «Modelos locales del mercado de la tierra en el País Valenciano», *Agricultura y Sociedad*, 1986 (en prensa).
- BARRY, P. J.: «Capital Asset Pricing and Farm Real Estate», *American Journal of Agricultural Economics*, 1980, págs. 549-553.
- BOEHLJE, M., y GRIFFIN, S.: «Financial Impacts of Government Support Price Programs», *American Journal of Agricultural Economics*, vol. 61, n.º 2, 1979, págs. 285-296.
- BROWN, C., y BROWN, D. J.: «Heterogeneous Expectations and Farmland Prices», *American Journal of Agricultural Economics*, vol. 66, 1984, págs. 164-169.
- CASTLE, E. N., y HOCH, J.: «Farm Real Estate Price Components 1920-78», *American Journal of Agricultural Economics*, vol. 64, 1982, págs. 8-18.

- CATASTRO: Ministerio de Economía, Hacienda y Comercio, Sección de Valoraciones Agrarias, 1975-1984.
- DÍAZ, E.; SUMPSI, J. M.; URBIOLA, J., y VARELA, C.: «El mercado y los precios de la tierra», *Papeles de Economía Española*, n.º 16, 1983, págs. 169-182.
- FELDSTEIN, M.: «Inflation Portfolio Choice and the Prices of Land and Corporate Stock», *American Journal of Agricultural Economics*, vol. 62, 1980, págs. 910-916.
- GARRIDO EGIDO, L.: «La tenencia de la tierra en la región del Duero y la ley de arrendamientos rústicos de 31 de diciembre de 1980», *Revista de Estudios Agrosociales*, n.º 129, 1984.
- HERDT, R. W., y COCHRANE, W. N.: «Farm Land Prices and Farm Technological Advance», *Journal of Farm Economics*, vol. 48, n.º 2, mayo 1966, págs. 243-263.
- HUGHES DEAN, W.; PENSON, Jr., and BEDNARZ, C. R.: «Subsidized credit and Investment in Agriculture: the Special Case of Farm Real Estate», *American Journal of Agricultural Economics*, vol. 66, n.º 5, 1984, págs. 755-760.
- INE: Censos Agrarios 1962, 1972 y 1982.
- INE: Datos en: Banco de España, Boletines Estadísticos, 1985.
- JUST, R. E.; ZILBERMAN, D., y RAUSSER, G. C.: «The Role of Governmental Policy in Agricultural Land Appreciation and Wealth Accumulation», California Agricultura Experiment Station, Division of Agricultura Sciences, University of California, Berkeley, enero 1982, trabajo presentado en el *American Economic Association Meeting*, Washington, D.C. diciembre 1981.
- MAPA: «Encuesta de Precios de la Tierra», *Boletín Mensual de Estadística*, n.º 5, mayo 1966.
- MAPA: *Cuentas del Sector Agrario*, n.º 5, 1983.
- MAUNDER, A. H.: «Land Tenure and Structural Change in the European Economic Community», *Oxford Agrarian Studies*, vol. 13, 1984.
- POPE, C. ARDEN III: «Agricultural Productive and Consumptive Use Components of Rural Land Values in Texas», *Ame-*

- ican Journal of Agricultural Economics*, vol. 67, 1985, págs. 81-86.
- RAUP, P. M.: «Discussion: Land Values and Agricultural Income: A Paradox?», *Journal of Farm Economics*, vol. 47, 1965, págs. 1273-1277.
- REINSEL, R. D., y REINSEL, E. I.: «The Economics of Asset Values and Current Income in Farming», *American Journal of Agricultural Economics*, vol. 61, 1979, págs. 1093-1097.
- REYNOLDS, J. E., y TIMMONS, J. F.: *Factors Affecting Farmland Values in the United States*, Agriculture and Home Economics Experiment Station, Iowa State University, Research Bulletin, n.º 566, febrero 1969, págs. 324-352.
- SCOTT, J. T. Jr.: «Factors Affecting Land Price Decline», *American Journal of Agricultural Economics*, vol. 65, n.º 4, noviembre 1983, págs. 796-800.
- SUMPSI, VIÑAS, J. M.: «El mercado de la tierra y su relación con la evolución de las estructuras agrarias», *Agricultura y Sociedad*, 1986, en prensa.
- TWEETEN, L. G., y MARTIN, J. E.: «A Methodology for Predicting U.S. Farm Real Estate Price Variation», *Journal of Farm Economics*, vol. 48, n.º 2, mayo 1966, págs. 378-393.
- VARELA ORTEGA, C.: (a) «Una revisión de los modelos sobre el mercado y los precios de la tierra en la literatura económica», *Agricultura y Sociedad*, n.º 41, oct.-dic. 1986.
- VARELA ORTEGA, C.: (b) «Estudio econométrico sobre el mercado de la tierra en las provincias de Sevilla y Córdoba», *Agricultura y Sociedad*, n.º 41, octubre 1986.
- VARELA ORTEGA, C.: «Structural Policy, Land Mobility and Land Prices». Ponencia presentada (sesión poster) en el XX Congreso Internacional de Economistas Agrarios. Buenos Aires, Argentina, 1987.

# **APENDICE ESTADISTICO**

Por  
Consuelo Varela





CUADRO 1

PRECIOS DE LA TIERRA (Indices. Base: año 1983 = 100)

Clase de Índice	AÑOS	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985
<i>Primer tipo: Análisis secano-regadío</i>								
1.1. Secano .....		79,1	81,3	87,6	93,2	100,0	108,7	123,1
Tierras de labor .....		78,1	82,1	87,9	94,9	100,0	108,2	123,5
Cultivos leñosos .....		79,2	76,5	86,1	89,4	100,0	105,2	116,6
Prados y pastizales .....		82,2	85,4	88,6	93,2	100,0	114,9	130,5
1.2. Regadío .....		73,4	77,5	81,4	87,0	100,0	110,4	121,3
Tierras de labor .....		70,9	74,1	80,0	86,0	100,0	110,7	121,6
Cultivos leñosos .....		78,4	85,0	83,1	87,1	100,0	110,7	119,9
Prados .....		84,2	90,1	94,1	100,9	100,0	105,0	123,4
1. INDICE GENERAL .....		77,2	80,0	85,5	91,1	100,0	109,3	122,5
<i>Segundo tipo: Análisis cultivo-aprovechamientos</i>								
2.1. Cultivos .....		76,3	79,1	84,9	90,6	100,0	108,5	121,2
Tierra de labor .....		75,3	79,0	84,8	91,4	100,0	109,2	122,8
Frutales .....		82,1	89,0	89,2	92,8	100,0	104,4	114,1
Cítricos .....		75,2	77,9	78,5	83,7	100,0	117,0	126,7
Vino de transformación .....		94,1	90,6	95,9	96,6	100,0	103,9	113,4
Olivar de almazara .....		63,2	59,6	75,1	80,2	100,0	105,7	119,5
2.2. Aprovechamientos .....		82,5	86,0	89,3	94,1	100,0	113,8	129,8
Prados .....		83,0	88,8	93,0	97,6	100,0	110,5	134,9
Pastizales .....		81,7	81,9	84,1	91,1	100,0	118,5	122,7
2. INDICE GENERAL .....		77,2	80,0	85,5	91,1	100,0	109,3	122,5

Fuente: MAPA encuesta de precios de la tierra 1986.

## CUADRO 2

### INCREMENTO DE LOS PRECIOS DE LA TIERRA PERIODO 1979-1985

<i>Tasas de</i> <i>Regiones</i>	<i>Tasa de incremento</i> <i>global 1979-1985</i> %	<i>Tasa de incremento</i> <i>medio anual 1979-85</i> %
Galicia .....	48,8	6,9
Asturias .....	49,6	7,0
Cantabria .....	19,2	3,0
País Vasco .....	81,1*	13,5*
Navarra .....	124,6	14,6
La Rioja .....	137,3	16,5
Aragón .....	62,3	8,4
Cataluña .....	49,5	7,2
Baleares .....	105,9	13,4
Castilla-León .....	69,9	9,3
Madrid .....	76,7	12,1
Castilla-La Mancha .....	24,4	3,7
Com. Valenciana .....	58,8	8,3
Murcia .....	42,9	5,0
Extremadura .....	63,8	8,7
Andalucía .....	66,9	9,1
Canarias .....	18,5	2,9
ESPAÑA .....	58,7	8,0

*Fuente:* Elaboración propia a partir de la «Encuesta de Precios de la Tierra», *Boletín Mensual de Estadística*, mayo, 1986, MAPA.

\* 1979-1984.

## PRECIOS DE LA TIERRA 1985 (Precio medio. Miles de ptas/Ha)

Cultivo aprovechamiento	Galicia	P. de Asturias	Canarias	País Vasco	Navarra	La Rioja	Ángelín	Cataluña	Baleares	Castilla y León	Madrid	Castilla-La Mancha	C. Valenciana	R. de Murcia	Extremadura	Andalucía	Canarias	ESPAÑA
Tierras de labor: Secano .....	1.193,1	-	-	-	502,6	748,0	238,9	538,9	1.101,8	317,4	436,0	223,8	229,5	303,5	141,1	549,3	-	335,5
Tierras de labor: Regadío .....	1.671,4	-	-	-	2.238,6	2.141,0	1.379,6	1.347,2	2.036,7	940,3	1.410,0	730,9	2.387,7	1.140,3	749,2	1.511,3	-	1.588,8
Frutales de hueso: Secano .....	-	-	-	-	-	-	534,6	1.498,8	848,2	-	-	-	737,2	-	2.300,0	-	-	1.055,1
Frutales de hueso: Regadío .....	-	-	-	-	-	2.744,0	2.661,5	2.988,2	-	-	-	1.419,0	2.391,0	1.574,4	1.768,5	2.260,0	-	1.867,9
Frutales de pepino: Secano .....	-	-	-	-	-	-	-	1.040,0	1.493,9	-	-	-	447,8	-	-	-	-	711,8
Frutales de pepino: Regadío .....	-	-	-	-	-	2.475,0	2.185,1	2.197,2	-	1.749,7	-	663,6	173,3	616,6	865,4	-	-	1.814,1
Frutales de cítricos: Secano .....	-	-	-	-	-	-	308,6	491,0	898,5	-	-	371,0	354,8	408,6	-	386,3	-	491,0
Frutales de cítricos: Regadío .....	-	-	-	-	-	-	-	2.203,5	-	-	-	-	1.471,0	1.477,8	-	869,4	-	1.392,3
Viticultura de mesa: Secano .....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	963,0	-	335,7	242,7	-	682,5
Viticultura de mesa: Regadío .....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.600,0	1.167,2	-	1.815,2	-	2.047,5
Viticultura de uva: Secano .....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.375,2	6.375,2
Viticultura de uva: Regadío .....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	744,0	536,6	-	638,6
Plantación: Regadío .....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.489,4	-	-	2.650,0	-	4.220,2
Naranja: Regadío .....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.934,2	-	-	-	-	4.934,2
Mandarino: Regadío .....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.730,0	3.409,4	-	3.752,0	-	3.399,8
Limonero: Regadío .....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vivero de transformación: Secano .....	2.698,4	-	-	1.594,4	1.142,6	1.493,0	465,7	751,5	-	380,9	644,8	457,5	628,1	250,0	296,7	511,8	-	539,7
Vivero de transformación: Regadío .....	-	-	-	-	-	-	-	450,0	-	-	-	371,8	-	-	316,9	556,1	-	494,8
Olivar de almazara: Secano .....	1.306,4	822,7	1.247,0	-	415,3	-	137,0	424,6	-	360,1	586,3	241,3	-	-	263,9	-	-	729,8
Prados naturales: Secano .....	1.800,3	-	-	-	-	-	-	-	-	631,7	-	-	-	-	-	-	-	1.209,0
Prados naturales: Regadío .....	55,3	-	-	-	275,7	-	38,6	44,8	-	106,1	250,0	45,5	46,8	47,0	86,4	62,2	102,3	90,3
Pantanos: Secano .....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
General .....	1.174,4	822,7	1.247,0	1.540,4	584,5	1.237,7	926,2	570,3	1.118,2	312,9	443,4	294,5	1.259,6	506,4	204,1	441,7	393,4	415,9

Fuente: MAPA. Encuesta de precios de la tierra, 1986.

## CUADRO 4

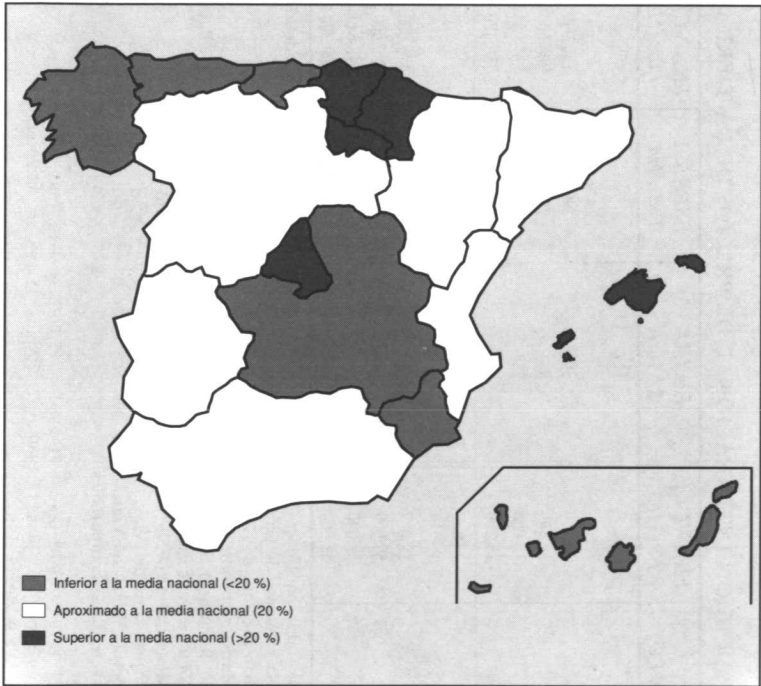
PRECIOS DE LA TIERRA (Índice 1985. Base: año 1983 = 100)

Clase de índice	C. Autónoma	Galicia	P. de Asturias	Cantabria	País Vasco	N Navarra	La Rioja	Aragnn	Catalua	Valeres	Castilla y Le3n	Madrid	Castilla-La Mancha	C. Ve. Leonesa	R. de Murcia	Extre-madura	Andaluc3a	Canarias	ESPAÑA
Índice general:																			
1979 .....		85,5	85,6	84,9	75,8	59,2	65,2	71,7	72,1	57,9	74,7	75,1	91,8	82,3	83,9	76,3	73,7	84,8	77,2
1980 .....		91,3	91,2	88,5	79,6	62,6	62,2	79,0	75,9	57,9	81,1	75,5	90,4	84,2	83,5	75,5	72,1	89,7	80,0
1991 .....		96,5	92,7	92,2	82,8	72,3	66,9	86,7	81,5	81,2	86,8	86,7	93,1	81,8	92,6	88,7	78,6	86,8	85,5
1992 .....		98,3	97,3	96,0	83,5	84,4	89,1	91,0	80,7	94,0	95,8	90,8	98,3	86,2	93,8	92,5	84,9	91,2	91,1
1993 .....		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1994 .....		111,6	109,8	108,9	137,8	119,7	140,6	104,6	102,8	109,3	107,5	139,6	105,2	119,0	110,5	111,2	106,1	98,6	109,3
1995 .....		127,2	129,6	101,2	101,6	124,0	154,7	116,4	107,8	119,2	126,9	122,7	114,2	130,7	111,9	125,8	123,0	100,5	122,5

Fuente: MAPA. Encuesta de precios de la tierra, 1986.

*FIGURA 1*

TASA MEDIA DE INCREMENTO ANUAL (PERIODO 1979-1985)



## CUADRO 5

## COMPARACION INTERNACIONAL DE PRECIOS DE LA TIERRA (1978-1981)

TIPO DE APROVECHAMIENTO	FRANCIA FF/Ha	EE.UU. \$/Acre	ESPAÑA Ptas/Ha	FRANCIA Ptas/Ha	EE.UU. Ptas/Ha	AÑOS
SECANO EXTENSIVO Cereal .....	R <sub>4</sub>	R <sub>1</sub>		R <sub>4</sub>	R <sub>1</sub>	
	10.000	465	240.000	170.000	88.057	1978
	12.500	600	250.000	200.000	99.294	1979
	14.000	732	250.000	237.904	130.178	1980
	15.250	827	250.000	259.420	187.297	1981
SECANO INTENSIVO Cereal-leguminosas-remolacha .....	R <sub>5</sub>	R <sub>2</sub> R <sub>3</sub> $\bar{X}$	R <sub>5</sub>		R <sub>2</sub> R <sub>3</sub> $\bar{X}$	
	28.037	700 800 750	400.000	476.000	121.030 138.320 129.675	1978
	30.000	880 960 920	450.000	480.000	145.631 158.870 152.250	1979
	32.000	1.140 1.210 1.175	450.000	543.547	202.737 215.186 208.961	1980
	32.960	1.320 1.480 1.400	450.000	560.320	300.000 336.315 318.157	1981

R<sub>1</sub> = Región Centro-Este de California. Mayor pluviometría que la correspondiente española (Valladolid).

R<sub>2</sub> = Región del Valle de Sacramento, de California (Zona Interior N).

R<sub>3</sub> = Región del Valle de San Joaquín, de California (Zona Interior Centro).

R<sub>4</sub> = Región de Cantale (Mazico Central).

R<sub>5</sub> = Región de Boauce (Ile de France). Mayores rendimientos que la correspondiente española (Sevilla).

H<sub>1</sub> = Huerta en Francia: Zona de Vanclose (Provenza) y dentro de ésta, Tricastin (Subzona).

F<sub>1</sub> = Frutales en Francia: Zona Drôme (Valle de Ródano) y dentro de ésta, Royans (Subzona).

H<sub>0</sub> = Huerta en España: Sevilla, Zona del Viar.

F<sub>0</sub> = Frutales en España: Sevilla, Zona del Viar.

1 = No existe zona de características comparables.

1<sub>Ha</sub> = 2,47 acres.

1 FF 1978 = 17,03 ptas. 1 FF 1979 = 15,82 ptas. 1 FF 1980 = 17,00 ptas. 1 FF 1981 = 17,03 ptas.

1 \$ 1978 = 76,67 ptas. 1 \$ 1979 = 67,13 ptas. 1 \$ 1980 = 71,70 ptas. 1 \$ 1981 = 92,20 ptas.

Fuente: Díaz, Sumpsi, Urbola y Varela, 1983.

**CUADRO 5 (continuación)**  
**COMPARACION INTERNACIONAL DE PRECIOS DE LA TIERRA (1978-1981)**

TIPO DE APROVECHAMIENTO	FRANCIA FF/Ha	EE.UU. \$/Acre	ESPAÑA Ptas/Ha	FRANCIA Ptas/Ha	EE.UU. Ptas/Ha	AÑOS
REGADIO						
Maíz, trigo, sorgo .....	1	1.585 1.740 1.662 1.780 2.115 1.947 2.375 2.845 2.610 2.735 3.385 3.060	700.000 750.000 800.000 800.000	1	300.159 329.503 314.831 294.572 350.011 322.291 422.370 505.954 464.162 621.501 769.207 695.354	1978 1979 1980 1981
HUERTA Y/C. FRUTAL	H <sub>1</sub> F <sub>1</sub>		H <sub>0</sub> F <sub>0</sub>	H <sub>1</sub> F <sub>1</sub>		
	45.000 40.000	1.970 2.265 2.117	900.000 1.200.000	765.000 680.000	373.058 428.923 400.990	1978
	50.000 44.000	2.280 2.650 2.465	900.000 1.200.000	800.000 704.000	377.317 438.548 407.932	1979
	53.650 46.772	2.820 3.545 3.182	950.000 1.200.000	912.050 795.124	501.508 630.442 556.965	1980
	56.332 459.110	3.380 4.190 3.785	950.000 1.200.000	957.644 834.870	768.071 952.135 869.103	1981

R<sub>1</sub> = Región Centro-Este de California. Mayor pluviometría que la correspondiente española (Valladolid).

R<sub>2</sub> = Región del Valle de Sacramento, de California (Zona Interior N).

R<sub>3</sub> = Región del Valle de San Joaquín, de California (Zona Interior Centro).

R<sub>4</sub> = Región de Cantale (Mazico Central).

R<sub>5</sub> = Región de Boauce (Ile de France). Mayores rendimientos que la correspondiente española (Sevilla).

H<sub>1</sub> = Huerta en Francia: Zona de Vancuse (Provenza) y dentro de ésta, Tricassin (Subzona).

F<sub>1</sub> = Frutales en Francia: Zona Drôme (Valle de Ródano) y dentro de ésta, Royans (Subzona).

H<sub>0</sub> = Huerta en España: Sevilla, Zona del Viar.

F<sub>0</sub> = Frutales en España: Sevilla, Zona del Viar.

1 = No existe zona de características comparables.

1<sub>Ha</sub> = 2,47 acres.

1 FF 1978 = 17,03 ptas. 1 FF 1979 = 15,82 ptas. 1 FF 1980 = 17,00 ptas. 1 FF 1981 = 17,03 ptas.

1 \$ 1978 = 76,67 ptas. 1 \$ 1979 = 67,13 ptas. 1 \$ 1980 = 71,70 ptas. 1 \$ 1981 = 92,20 ptas.

Fuente: Díaz, Sumpsi, Urbiola y Varela, 1983.

*CUADRO 6*

PRECIOS DE LA TIERRA EN RELACION AL PRECIO  
DEL TRIGO EN 1980 (FRANCIA, USA Y ESPAÑA)

	<i>Precios del trigo</i>		
	<i>FRANCIA</i>	<i>EE. UU.</i>	<i>ESPAÑA</i>
1980 .....	280 ECU/Tm 1.582 Fr/Tm	164\$ Tm	17.000 ptas/Tm
	$\text{RATIOS} = \frac{\text{PRECIO DE LA TIERRA}}{\text{PRECIO DEL TRIGO}}$		
<i>1980</i> .....	<i>FRANCIA</i>	<i>EE. UU.</i>	<i>ESPAÑA</i>
Secano extensivo ..	8,84	4,37	14,70
Secano intensivo ..	20,22	7,16	26,47
Regadío extensivo		15,90	47,05
Regadío hortícola .	33,90	19,40	52,90

*Fuente:* Díaz, Sumpsi, Urbiola y Varela, 1983.



CUADRO 7

DIMENSION MEDIA DE LAS EXPLOTACIONES (Total Nacional)

AÑO	TODAS LAS TIERRAS			TIERRAS LABRADAS		
	Superficie (000 Ha)	N.º Explotac. (000)	Ha/Explot.	Superficie (000 Ha)	N.º Explotac. (000)	Ha/Explot.
1962	44.650	2.856	15,6	19.441	2.747	7,1
1972	45.702	2.525	18,1	19.506	2.322	8,4
1982	44.311	2.344	19,0	18.117	2.104	8,6
Δ %			21,8			21,1

Fuente: Censo Agrario (1962, 1972 y 1982).

**CUADRO 8**

**DIMENSION MEDIA DE LAS EXPLOTACIONES  
EN LA CEE (9) y EN ESPAÑA (Ha)**

	<i>Dimensión media de las explotaciones</i>		<i>Incremento porcentual para el período 1960-1981</i>
	1960	1981	$\Delta$ %
Bélgica .....	8,2	15,7	91
Dinamarca .....	15,7	25,7	64
Francia .....	17,0	25,5	50
Alemania .....	9,3	15,5	67
Irlanda .....	17,1	25,5*	31,6
Italia .....	6,8	7,4*	9
Luxemburgo .....	13,4	29,1	117
Países Bajos .....	9,9	15,9	60
Reino Unido .....	32,0	69,4	116
Europa 9 .....	12,1	17,2	42
España** .....	15,6	19,0	22

\* 1977.

\*\* 1962-1982.

*Fuente:* Tomado de Maunder A. H. (1984, pág. 104) (Year book of Agricultural Statistics 1978-81, EUROSTAT). Censo Agrario de España (1962 y 1982). Elaboración propia.

**CUADRO 9**

**DISTRIBUCION DE SUPERFICIE (000 Ha)**

<i>AÑO</i>	<i>Superficie total</i>	<i>Tierras labradas</i>	<i>%</i>	<i>Tierras no labradas</i>	<i>%</i>
1962	44.650	19.441	43,5	25.208	56,5
1972	45.702	19.506	42,7	26.196	57,3
1982	44.311	18.117	40,9	26.194	59,1

*Fuente:* Censo Agrario (1962, 1972 y 1982).

**CUADRO 10**  
**SUPERFICIE SEGUN REGIMEN DE TENENCIA**

Años	Total		Propiedad		Arrendamiento		Aparcería		Otros	
	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%
1962	44.650	100	33.855	75,8	5.483	12,3	3.239	7,3	2.072	4,6
1972	45.702	100	33.270	72,7	6.333	13,9	1.946	4,3	2.069	4,5
1982	44.311	100	32.888	74,2	5.853	13,2	1.488	3,3	(2.082)*	(4,6)*
62 Δ 82				-0,8		7,3			3.878 (206)*	8,7 (0,5)*

Fuente: Censo Agrario (1962, 1972 y 1982).

\* Régimen comunal.

CUADRO 11

DISTRIBUCION DE LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS Y DE LA TIERRA SEGUN DIMENSION  
(TODAS LAS TIERRAS)

Dimensión Explotaciones (Ha)	1962				1972				1982			
	N.º expl. (000)	%	Superf. (000)	%	N.º expl. (000)	%	Superf. (000)	%	N.º expl. (000)	%	Superf. (000)	%
0,1-4,9 .....	1.838	64,3	2.881	6,5	1.561	61,8	2.820	6,2	1.475	62,9	2.391	5,4
5-49,9 .....	914	32,0	12.992	29,1	845	33,5	12.723	27,8	744	31,7	10.790	24,3
50-199,9 .....	76	2,7	6.888	15,4	88	3,4	8.265	18,1	94	4,0	8.489	19,2
> 200 .....	28	1,0	21.889	49,0	31	1,2	21.894	47,9	31	1,3	22.641	51,1
TOTAL .....	2.856		44.650		2.525		45.702		2.344		44.311	

Fuente: Elaboración propia. Censo Agrario (1962, 1972 y 1982).

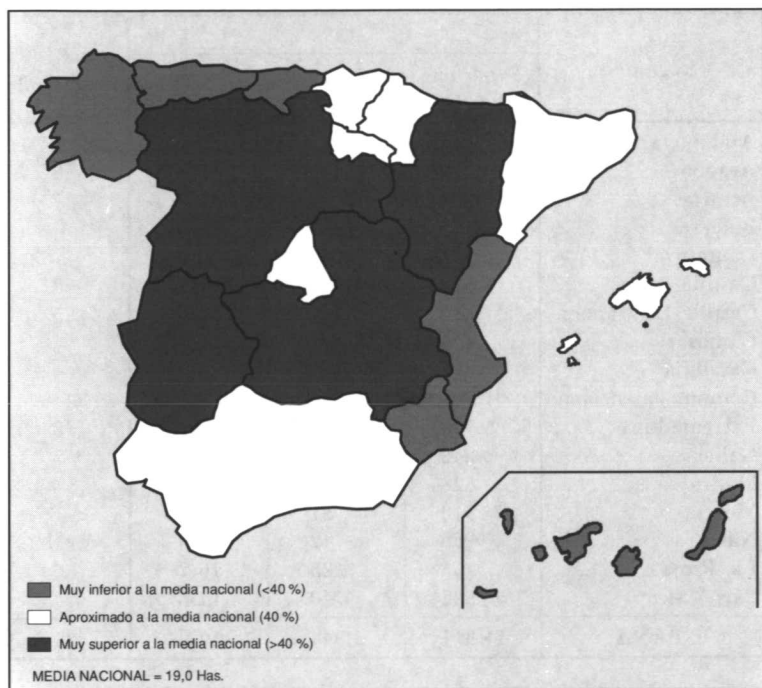
**CUADRO 12**

**DIMENSION MEDIA DE LAS EXPLOTACIONES POR REGIONES**

<i>Regiones</i>	<i>1982</i>			<i>Δ % 1962-1982</i>
	<i>Superficie (000 Ha)</i>	<i>N.º Explot. (000)</i>	<i>Dimensión media (Ha)</i>	
Andalucía .....	7.873	412	19,1	- 3
Aragón .....	4.429	116	38,2	42
Asturias .....	811	75	10,8	
Baleares .....	409	26	15,7	
Cantabria .....	471	43	10,9	
Castilla-León .....	8.658	271	32,0	60
Castilla-La Mancha	7.210	221	32,6	25
Canarias .....	444	75	5,9	
Cataluña .....	2.563	125	20,5	
Comun. Valenciana	1.801	294	6,1	
Extremadura .....	3.714	112	33,2	38
Galicia .....	2.242	370	6,0	7
Madrid .....	628	24	26,2	
Murcia .....	910	81	11,2	
Navarra .....	966	42	23,0	
La Rioja .....	453	28	16,2	
País Vasco .....	592	40	14,8	
<b>ESPAÑA .....</b>	<b>44.311</b>	<b>2.344</b>	<b>19,0</b>	<b>22</b>

*Fuente:* Elaboración propia a partir de los Censos Agrarios (1962-1982).

FIGURA 2



CUADRO 13

NIVELES DE PRECIOS DE MERCADO DURANTE EL PERIODO 1980/81

ZONA	Mercados	Calidades	Precio mínimo Ptas/Ha	P. más frecuente Ptas/Ha	Precio máximo Ptas/Ha
Valladolid	Pequeñas fincas	Secano medio	200.000	270.000	300.000
		Secano bueno	350.000	400.000	450.000
		Regadío	400.000	500.000	600.000
Sevilla	Grandes Fincas	Secano medio	180.000	230.000	280.000
		Dehesas	20.000	35.000	80.000
		Secano	350.000	450.000	500.000
Almería	Pequeñas fincas	Secano	400.000	470.000	500.000
		Olivar verdeo	500.000	550.000	600.000
		Regadío normal	600.000	800.000	900.000
		Frutales	1.000.000	1.100.000	1.200.000
		Baldío	1.000.000	1.500.000	2.500.000
	Grandes lotes	Baldío con agua	1.000.000	1.800.000	2.500.000
		Invernadero	6.000.000	7.000.000	7.500.000
		Baldío con agua	1.000.000	1.800.000	2.500.000
		Enarenado Vega Adra	8.000.000	9.000.000	10.000.000
		Invernadero	4.000.000	5.000.000	5.500.000
	Parcelas procedentes de segregación de grandes lotes				
	Parcelas de pequeños propietarios				

Fuente: Díaz, Sumpsi, Urbiola y Varela, 1983.

FIGURA 3

EVOLUCION DEL INDICE DE PRECIOS Y DEL INDICE PRECIOS  
TIERRA/RENTA AGRARIA (TIERRAS DE SECANO, SEVILLA)

