

LA EVOLUCION DE LOS PRECIOS DE LA TIERRA EN ESPAÑA

Consuelo Varela

José M^a Sumpsi

El Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, acaba de publicar la encuesta de precios de la tierra de 1992⁽¹⁾. Los resultados obtenidos confirman la tendencia a la baja iniciada en 1990.

En efecto, por tercer año consecutivo el precio medio nacional de las tierras agrícolas (tierras libres a la venta, cuyo fin es el de su explotación agraria), ha descendido en 1992. Sin embargo la novedad más destacada es que la tasa de disminución en este último año (-12,2%) ha sido sensiblemente superior a la de los dos años anteriores como puede comprobarse en el gráfico núm. 1 donde se recoge la evolución del índice general de precios de la tierra junto con el correspondiente al secano y el regadío para el conjunto nacional. En el cuadro núm. 1 se muestra la evolución en los últimos diez años de los índices de precios de la tierra por tipos de aprovechamiento. Asimismo en el cuadro núm. 2 se muestran los precios de la tierra en pesetas para el año 1992 por tipos de aprovechamiento y Comunidades Autónomas. España se ha incorporado de este modo con cierta fuerza, aunque con varios años de retraso, a la tendencia depresiva de los precios de la tierra observada en EE.UU. y en Europa.

Como es bien sabido, las fluctuaciones de los precios de la tierra están condicionadas por factores intrínsecos a la actividad agraria y por otros relacionados con la evolución de la actividad económica general. Entre los primeros, es sin duda la renta agraria el factor que mayor importancia ha tenido en la evolución de los precios de la tierra de modo que éstos han fluctuado siguiendo las tendencias de los programas de política agraria que en mayor o menor medida afectaban a las tierras de los agricultores. Así, las expectativas que se generaron en el sector agrario español como consecuencia de la entrada de España en la CE, cuando la PAC suponía entonces un alto nivel de proteccionismo, tuvo sus consecuencias en el mercado de la tierra que absorbió estas expectativas de mayor rentabilidad de la actividad agraria y mantuvo elevados los precios de la tierra en el período 1984-89. Fenómeno éste contrapuesto a lo que ya venía ocurriendo en el resto de Europa y en Estados Unidos desde mediados de los años 80 donde la reducción de los programas de sostenimiento de precios agrarios, la reducción de las subvenciones a los créditos al sector y la tendencia general a una mayor liberalización en los precios y mercados agrarios, había producido una disminución de los precios de la tierra quebrando espectacularmente la tendencia al alza que se había venido observando a lo largo de la década anterior.

No obstante, este retraso en la tendencia a la baja de los precios de la tierra producido en España sólo duró unos años y en la actualidad la disminución está siendo más drástica que en los demás países europeos para compensar precisamente este primer efecto ilusorio de incorporación

(1) *Boletín Mensual de Estadística*, Mayo 1993. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. Secretaría General Técnica.

a los mercados europeos. Así pues, la reforma de la PAC no ha hecho más que consolidar en el mercado de tierras español la tendencia europea de disminución de los precios de la tierra, reforzada si cabe por la crítica situación de la economía española. En efecto, al deterioro de la rentabilidad agraria y al cambio de expectativas derivado de la mencionada reforma de la PAC hay que añadir una fuerte caída de la actividad económica general, del excedente empresarial, y en general de la liquidez del sistema. Todo ello ha provocado que la demanda de tierras, tanto la originada por razones meramente productivas como por motivos de índole especulativa, haya descendido bruscamente deprimiendo los precios.

CUADRO NUM. 1

| ENCUESTA DE PRECIOS DE LA TIERRA 1992 | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| EVOLUCION DE LOS INDICES NACIONALES | | | | | | | | | | |
| (Base: Año 1983 = 100) | | | | | | | | | | |
| | 1983 | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 |
| | ANALISIS CULTIVOS- | | | | | | | | | |
| | APROVECHAMIENTOS | | | | | | | | | |
| Tipos de tierra | | | | | | | | | | |
| Cultivos | 100,0 | 108,5 | 121,3 | 134,9 | 154,5 | 172,2 | 181,5 | 176,5 | 167,1 | 143,7 |
| - Tierras de labor | 100,0 | 109,2 | 122,8 | 136,1 | 155,7 | 173,5 | 183,4 | 180,1 | 168,0 | 139,4 |
| Secano | 100,0 | 108,2 | 123,5 | 135,4 | 154,1 | 178,2 | 188,2 | 184,7 | 173,5 | 147,5 |
| Regadío | 100,0 | 110,7 | 121,7 | 137,1 | 158,1 | 166,0 | 175,9 | 172,3 | 159,4 | 126,7 |
| - Cítricos | 100,0 | 117,0 | 126,6 | 144,0 | 161,5 | 164,0 | 158,4 | 139,7 | 126,0 | 118,3 |
| Naranja Regadío | 100,0 | 121,3 | 137,4 | 162,3 | 191,9 | 192,7 | 181,7 | 157,1 | 138,1 | 130,5 |
| Mandarino Regadío | 100,0 | 117,7 | 121,5 | 139,6 | 151,6 | 161,1 | 158,3 | 138,7 | 123,1 | 120,3 |
| Limonero Regadío | 100,0 | 107,6 | 111,7 | 112,3 | 113,6 | 110,6 | 112,1 | 106,5 | 105,6 | 91,0 |
| - Frutales | 100,0 | 104,4 | 114,1 | 123,7 | 141,9 | 154,6 | 158,3 | 148,4 | 146,4 | 134,9 |
| De hueso Secano | 100,0 | 106,6 | 123,0 | 156,5 | 189,2 | 187,5 | 187,4 | 195,1 | 194,1 | 184,4 |
| Regadío | 100,0 | 107,5 | 122,6 | 138,1 | 153,8 | 158,1 | 170,1 | 151,1 | 158,5 | 128,5 |
| De pepita Secano | 100,0 | 120,8 | 128,4 | 138,5 | 143,5 | 137,2 | 151,7 | 132,5 | 139,9 | 137,6 |
| Regadío | 100,0 | 103,8 | 117,0 | 137,7 | 150,9 | 160,7 | 164,5 | 161,7 | 149,2 | 118,8 |
| De fruto seco Secano | 100,0 | 102,6 | 115,1 | 126,6 | 135,0 | 155,3 | 157,0 | 142,7 | 146,3 | 135,5 |
| Regadío | 100,0 | 97,0 | 97,8 | 101,2 | 96,7 | 100,6 | 100,4 | 94,9 | 92,6 | 86,6 |
| Platanera Regadío | 100,0 | 97,3 | 100,0 | 84,5 | 154,3 | 132,0 | 131,4 | 140,2 | 139,9 | 169,9 |
| Viñedo mesa Secano | 100,0 | 102,5 | 105,1 | 122,5 | 147,3 | 186,4 | 187,4 | 164,0 | 163,6 | 154,3 |
| Regadío | 100,0 | 103,1 | 106,3 | 105,0 | 113,1 | 119,7 | 127,2 | 126,2 | 117,3 | 113,3 |
| Olivar mesa Secano | 100,0 | 127,4 | 133,2 | 138,8 | 163,2 | 224,6 | 237,4 | 201,2 | 180,7 | 165,3 |
| - Viñedo transf. Secano | 100,0 | 103,9 | 113,4 | 124,9 | 141,9 | 159,2 | 175,9 | 166,5 | 171,6 | 158,7 |
| - Olivar Almazara Secano | 100,0 | 105,7 | 119,5 | 139,4 | 164,6 | 197,3 | 208,5 | 207,1 | 203,5 | 193,3 |
| Aprovechamiento | 100,0 | 112,9 | 122,9 | 143,9 | 153,2 | 177,5 | 199,1 | 193,3 | 183,1 | 179,7 |
| - Prados naturales | 100,0 | 109,0 | 123,2 | 143,4 | 148,1 | 158,2 | 166,3 | 162,4 | 154,2 | 151,9 |
| Secano | 100,0 | 110,0 | 123,2 | 146,4 | 150,3 | 159,7 | 167,4 | 164,3 | 155,2 | 153,0 |
| Regadío | 100,0 | 105,0 | 123,4 | 130,4 | 138,5 | 151,9 | 161,4 | 152,2 | 150,0 | 147,5 |
| - Pastizales Secano | 100,0 | 118,3 | 122,4 | 144,7 | 160,3 | 204,6 | 245,1 | 236,7 | 223,8 | 218,6 |
| General | 100,0 | 109,2 | 121,5 | 136,2 | 154,3 | 173,0 | 184,0 | 178,8 | 169,4 | 148,3 |

Una vez iniciada en 1989 en España la tendencia a la baja de los precios de la tierra se ha desencadenado un cierto proceso en espiral, ya que la consolidación de la mencionada tendencia está produciendo la devaluación del activo tierra, lo que a su vez disminuye el atractivo de la compra de tierras, reduce su demanda, y provoca nuevos descensos en los precios.

CUADRO NUM. 2

ENCUESTA DE PRECIOS DE LA TIERRA: PRECIOS DEL AÑO 1992
1.000 PTS/HA

| Tipos de tierra | | P. de | | | | País | | | | | |
|-------------------------|-------------------------|--------|---------|----------|-----------|-------|---------|----------|--------|----------|----------|
| | | España | Galicia | Asturias | Cantabria | Vasco | Navarra | La Rioja | Aragón | Cataluña | Baleares |
| Cultivos | | | | | | | | | | | |
| - Tierras de labor | | | | | | | | | | | |
| | Secano .. | 401 | 1.701 | | | 0 | 500 | 579 | 179 | 525 | 1.164 |
| | Regadío .. | 1.321 | 3.481 | | | 0 | 2.028 | 1.699 | 991 | 1.125 | 2.180 |
| - Cítricos | | | | | | | | | | | |
| | Naranja Regadío .. | 4.008 | 0 | | | 0 | | | 0 | 0 | |
| | Mandarino Regadío .. | 4.903 | 0 | | | 0 | | | 0 | 0 | |
| | Limonero Regadío .. | 2.927 | 0 | | | 0 | | | 0 | 0 | |
| - Frutales | | | | | | | | | | | |
| | De hueso Secano .. | 1.582 | 0 | | | 0 | | | 254 | 2.376 | 1.168 |
| | Regadío .. | 1.957 | 0 | | | 0 | | 2.221 | 2.101 | 2.095 | |
| | De pepita Secano .. | 763 | 0 | | | 0 | | | 0 | 1.337 | 1.205 |
| | Regadío .. | 1.844 | 0 | | | 0 | | 2.512 | 1.933 | 2.170 | |
| | De fruto seco Secano .. | 578 | 0 | | | 0 | | | 333 | 534 | 1.245 |
| | Regadío .. | 1.357 | 0 | | | 0 | | | 0 | 1.597 | |
| | Platanera Regadío .. | 11.177 | 0 | | | 0 | | | 0 | 0 | |
| | Viñedo mesa Secano .. | 958 | 0 | | | 0 | | | 0 | 0 | |
| | Regadío .. | 2.181 | 0 | | | 0 | | | 0 | 0 | |
| | Olivar mesa Secano .. | 817 | 0 | | | 0 | | | 0 | 0 | |
| - Viñedo transf. | Secano .. | 746 | 5.124 | | | 2.566 | 1.021 | 1.872 | 407 | 1.129 | |
| - Olivar Almazara | Secano .. | 801 | 0 | | | 0 | | | 0 | 594 | |
| Aprovechamientos | | | | | | | | | | | |
| - Prados naturales | | | | | | | | | | | |
| | Secano .. | 825 | 1.577 | 1.237 | 1.330 | 0 | 500 | | 165 | 342 | |
| | Regadío .. | 1.446 | 2.297 | | | 0 | | | 0 | 0 | |
| - Pastizales | Secano .. | 161 | 868 | | | 0 | 281 | | 69 | 49 | |
| General | | 506 | 1.778 | 1.237 | 1.330 | 2.566 | 557 | 1.107 | 258 | 572 | 1.299 |

| Tipos de Tierra | | Castilla y | | Castilla la | | | Extremadura | Andalucía | Canarias |
|-------------------------|-------------------------|------------|--------|-------------|---------------|--------------|-------------|-----------|----------|
| | | León | Madrid | Mancha | C. Valenciana | R. de Murcia | | | |
| Cultivos | | | | | | | | | |
| - Tierras de labor | | | | | | | | | |
| | Secano .. | 282 | 360 | 276 | 242 | 250 | 213 | 609 | 0 |
| | Regadío .. | 774 | 1.310 | 799 | 2.087 | 1.650 | 822 | 2.074 | 0 |
| - Cítricos | | | | | | | | | |
| | Naranja Regadío .. | 0 | | 0 | 4.205 | | 0 | 2.860 | 0 |
| | Mandarino Regadío .. | 0 | | 0 | 4.903 | | 0 | 0 | 0 |
| | Limonero Regadío .. | 0 | | 0 | 3.287 | 2.500 | 0 | 3.158 | 0 |
| - Frutales | | | | | | | | | |
| | De hueso Secano .. | 0 | | 0 | 1.089 | | 4.000 | 0 | 0 |
| | Regadío .. | 0 | | 1.506 | 1.973 | 1.500 | 2.615 | 3.108 | 0 |
| | De pepita Secano .. | 0 | | 0 | 510 | | 0 | 0 | 0 |
| | Regadío .. | 2.133 | | 872 | 1.006 | 1.225 | 1.437 | 0 | 0 |
| | De fruto seco Secano .. | 0 | | 393 | 415 | 475 | 0 | 377 | 0 |
| | Regadío .. | 0 | | 0 | 1.772 | 900 | 0 | 893 | 0 |
| | Platanera Regadío .. | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | 11.177 |
| | Viñedo mesa Secano .. | 0 | | 0 | 1.298 | | 605 | 541 | 0 |
| | Regadío .. | 0 | | 0 | 2.164 | 2.000 | 0 | 2.301 | 0 |
| | Olivar mesa Secano .. | 0 | | 0 | 0 | | 551 | 1.020 | 0 |
| - Viñedo transf. | Secano .. | 398 | 583 | 623 | 515 | 400 | 712 | 956 | 0 |
| - Olivar Almazara | Secano .. | 0 | | 534 | 0 | | 361 | 956 | 0 |
| Aprovechamientos | | | | | | | | | |
| - Prados naturales | | | | | | | | | |
| | Secano .. | 398 | 863 | 106 | 0 | | 397 | 0 | 0 |
| | Regadío .. | 687 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 |
| - Pastizales | Secano .. | 144 | 376 | 85 | 57 | 65 | 164 | 130 | 801 |
| General | | 295 | 479 | 304 | 1.202 | 559 | 287 | 711 | 1.270 |

Sin embargo, el descenso del precio de la tierra no ha sido uniforme ni por tipos de aprovechamiento, ni por regiones, lo cual confirma la tesis de que la variable renta agraria (cuya evolución es distinta según cultivos y aprovechamientos) juega un destacado papel en la explicación de la evolución de los precios de la tierra. Así, puede observarse en general, como las tierras destinadas a cultivos o aprovechamientos con peores expectativas de rentabilidad son las que presentan una mayor reducción y viceversa, especialmente en aquellos aprovechamientos cuyas tierras se habían revalorizado mucho en el período 1986-90 ante las buenas expectativas generadas por la adhesión a la CE, expectativas que posteriormente se han visto truncadas.

Analizando el cuadro núm. 1 puede apreciarse cómo la bajada de precios de 1992 ha afectado sobre todo a las tierras de cultivo (-14%), mientras que el precio de las de prados y pastizales sólo ha disminuido un 1,6%. Por otro lado, es interesante señalar que la disminución de precios ha sido superior en las tierras de regadío (-16,8%), que en las de secano (-10,2%). Durante dicho año 1992, sólo experimenta aumento la platanera, mientras que disminuyen todos los demás tipos de cultivo o aprovechamiento, en un intervalo que va desde el -1,4% en el caso de los prados naturales, al -20,5% en las tierras de labor en regadío.

Si observamos la evolución de los precios de la tierra en el período 1989-92, (gráfico núm. 2), es decir, desde que se inició la tendencia a la baja, se aprecia que la disminución media ha sido aproximadamente del 20% en términos corrientes. La pérdida de valor del activo tierra es todavía mayor si se mide en términos reales, resultando entonces una disminución del 30% aproximadamente.

Las tierras con cultivos o aprovechamientos con serios problemas de rentabilidad y peores expectativas como las tierras de labor (cultivos herbáceos), cítricos y frutales de hueso o pepita, presentan una reducción en torno al 25%, es decir, por encima del descenso medio. En cambio, las tierras con viña u olivar, con mejores expectativas, presentan una reducción del 9,7 y 7,2% respectivamente, es decir, valores sensiblemente inferiores a la media (gráfico núm. 2).

Las tierras con aprovechamientos ganaderos (prados naturales y pastizales), también presentan descensos mucho más reducidos lo cual puede deberse, no tanto a las buenas expectativas de rentabilidad, como a la pésima estructura de las explotaciones ganaderas de la España húmeda, lo cual provoca un gran interés por aumentar el tamaño de la explotación, o bien a la posibilidad de destinar dichas tierras a usos no agrarios (caza, ocio y recreo, etc.). Así por ejemplo en el caso de los pastizales (tierras de escasa potencialidad agraria) se observa, en el período 1989-92, un incremento de sus precios del 6,8%, (gráfico núm. 2), lo cual debe interpretarse, en nuestra opinión, como una consecuencia del incremento de su demanda para usos no agrarios.

En los extremos opuestos se sitúan las tierras de plataneras con un incremento del 29,2% y las tierras de olivar para aceituna de mesa, con una reducción del 30,3% (gráfico núm. 2).

La diversidad en la evolución de los precios de la tierra en el período 1989-92 refleja tanto la especificidad de los cultivos como la distribución espacial (gráfico núm. 3). Así, la tendencia a la baja iniciada en 1989, ha afectado, especialmente, a las tierras de las CCAA de Aragón (-40%), La Rioja (-37,2%) Y Castilla y León (-33,5%). En dichas CCAA se han producido descensos muy superiores a los registrados en dicho período para el conjunto nacional (-20%).

GRAFICO NUM. 1
EVOLUCION DE LOS PRECIOS DE LAS TIERRAS AGRICOLA S
 Indices anuales nacionales. 1983 = 100

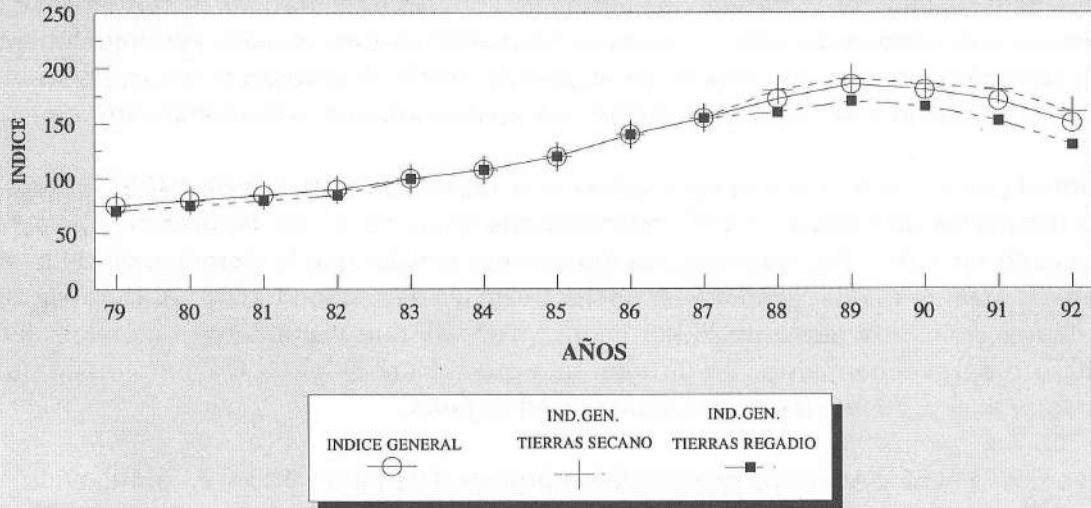
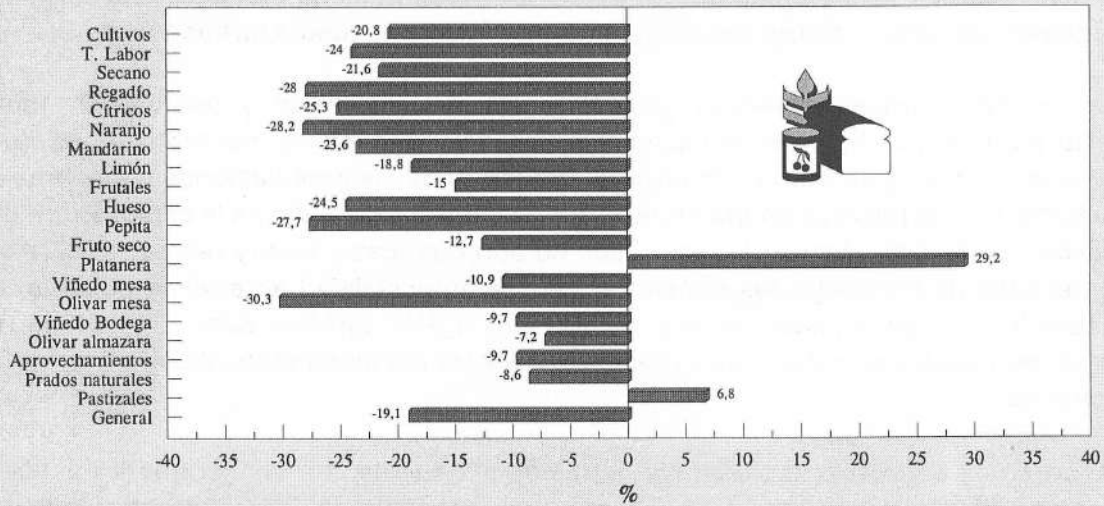


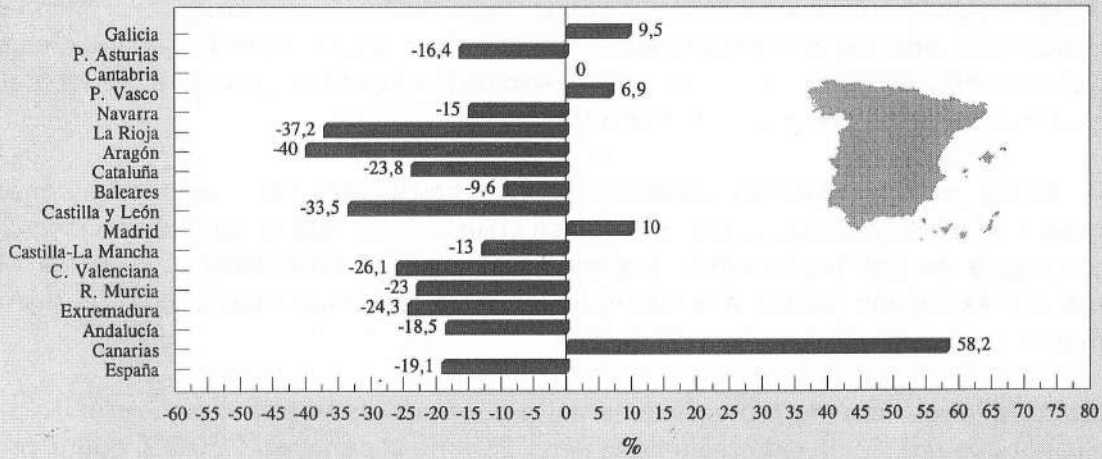
GRAFICO NUM. 2
VARIACION DE LOS PRECIOS DE LA TIERRA EN EL PERIODO 1989-92 POR TIPOS DE CULTIVO O APROVECHAMIENTO



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Encuesta del MAPA sobre precios de la tierra

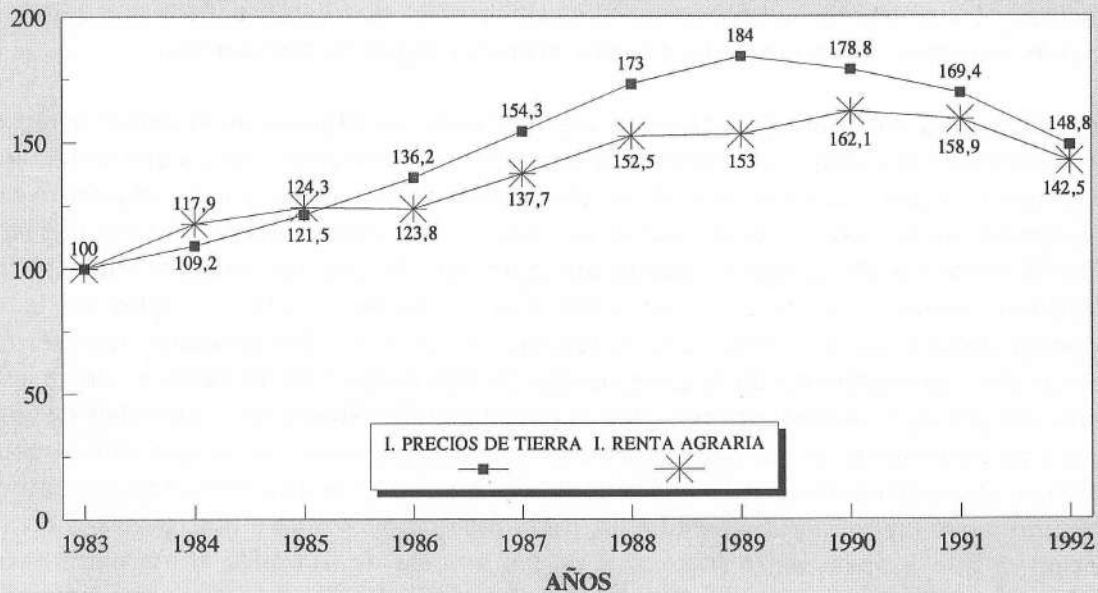
GRAFICO NUM. 3

VARIACION DE LOS PRECIOS DE LA TIERRA EN EL PERIODO 1989-92 POR COMUNIDADES AUTONOMAS



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Encuesta del MAPA sobre precios de la tierra

GRAFICO NUM. 4



En un segundo nivel están las CCAA de Cataluña, C. Valenciana, Murcia y Extremadura, en las que los descensos de los precios de la tierra están en torno al 25%, es decir, ligeramente por encima de la media. En un tercer nivel, Andalucía se sitúa en valores cercanos a la media nacional. En un cuarto nivel las CCAA de Navarra (-15%), Castilla-La Mancha (-13%) y Baleares (-10%), están por debajo de los descensos medios y, por último y en un quinto nivel, se sitúan las CCAA de la España húmeda (Galicia, Cantabria, País Vasco), donde los precios de la tierra no sólo no descienden sino que aumentan ligeramente. Un caso atípico es el de Canarias, en donde, como consecuencia del fuerte incremento del precio de las tierras de platanera, se ha producido un fuerte aumento de los precios de la tierra (58.2%).

Estos niveles se corresponden aproximadamente con las grandes regiones agrarias y en algunos casos se relacionan con la gravedad de su crisis agraria. Así, la agricultura extensiva del interior, aquejada de una fuerte crisis, presenta los máximos descensos. Castilla-La Mancha constituye una excepción debido a la fuerte incidencia del viñedo, cuyo precio ha disminuido mucho menos.

En cuanto a la relación entre precio de la tierra y rentabilidad agraria, sigue siendo cierto, a pesar de la notable reducción del precio de la tierra durante el período 1989-92, que el precio es muy elevado con respecto a la rentabilidad. En efecto, los cálculos realizados en un reciente artículo con datos de 1991⁽²⁾, muestran que los valores de la tasa interna de rendimiento de la inversión en compra de tierras oscilan entre el 0,5% y el 2%, según tipos de aprovechamiento. Estos resultados sólo tenían en cuenta la rentabilidad de la tierra como factor de producción. Si además se considerasen las minusvalías del activo tierra, que se están produciendo desde 1989, la TIR todavía sería menor. Todo ello explica la escasa demanda de tierras que existe actualmente.

Como puede observarse en el gráfico núm. 4, durante los últimos años y especialmente en 1992, la evolución de los precios de la tierra se ha aproximado a la de la renta agraria, de modo que la relación entre ambas se ha hecho menos desfavorable. No obstante, para que esta relación fuera aún más ajustada, los precios de la tierra deberían seguir descendiendo.

Sin embargo, otra cuestión distinta es la valoración de los efectos de la disminución de los precios de la tierra. En principio, los efectos deberían considerarse positivos ya que la disminución de precios permitiría una mayor movilidad en el mercado de la tierra y por consiguiente debería facilitar el cambio estructural al aumentar el tamaño de las explotaciones. Efecto ciertamente positivo en el contexto de la actual agricultura europea, ya que las explotaciones de mayor tamaño podrían captar más eficientemente las economías de escala derivadas de la mayor extensificación productiva que propugna la reforma de la PAC. Sin embargo también deben señalarse los efectos negativos de la disminución de los precios de la tierra y, entre ellos, la devaluación del principal activo agrario, con la consiguiente pérdida de capacidad de garantía hipotecaria y de patrimonio de los agricultores. La primera impresión de lo que está sucediendo induce a pensar que el balance es claramente negativo. En efecto, el empobrecimiento patrimonial de los agricultores es un hecho incuestionable, mientras que el teórico efecto positivo no se está produciendo, ya que a pesar de la reducción de los precios de la tierra, el mercado está muy paralizado. Nadie compra tierra en estos momentos. Los agricultores por su incertidumbre y malas expectativas de rentabilidad. Los inversores por la devaluación del activo tierra.

(2) "La agricultura y la alimentación a finales del siglo XX", Lamo de Espinosa, J.; Sumpsi, José M^a y Tió, C.; *Papeles de Economía Española*, nº 50.