

EL MERCADO Y LOS PRECIOS DE LA TIERRA

La tierra, en sus aspectos económicos de precio y rentabilidad, ha sido tema permanentemente olvidado en los análisis que sobre el sector agrario se han llevado a cabo en nuestro país. Posiblemente esto haya sido así porque la agricultura ha asumido la tierra como un factor dado, al que no es preciso retribuir.

La realidad es bien distinta, la tierra no sólo es el activo fundamental de la empresa agraria, sino que es, por su precio y por la rigidez de uso, un elemento limitante, casi una barrera, que se erige impidiendo la aparición de nuevas empresas comerciales en las actividades productivas ligadas a la tierra. En consecuencia, la Fundación FIES financió una investigación tendente a aproximarse al conocimiento empírico del mercado de la tierra.

El presente artículo sintetiza los resultados obtenidos por esta investigación, que realizaron **Emilio Díaz Berenguer, José María Sumpsi Viñas, Javier Urbiola Pérez Escolar y Consuelo Varela Ortega**, todos ellos profesores integrados en el Departamento de Economía y Política Agraria de la Escuela Técnica Superior de Ingenieros Agrónomos de Madrid.

La investigación, centrada en Valladolid (Tierra de Campos), Almería (cultivos forzados) y Sevilla (Campiña, Sierra Norte y Vega), a partir tanto de informaciones institucionales como del correspondiente trabajo de campo, ha permitido aportar resultados relativos al grado de movilidad de la tierra, identificación de los respectivos mercados y precios reales y tendencias.

Finalmente, los autores, a fin de situar internacionalmente el precio de la tierra, presentan una laboriosa síntesis de precios correspondientes a Francia y Estados Unidos.

y agrava la situación de endeudamiento del sector agrario.

Frente a esta nueva panorámica de la economía agraria, propia de todas las agriculturas desarrolladas occidentales, se detecta ya en algunos países, e incluso en España, una cierta tendencia hacia sistemas de producción más extensivos, en los que el factor tierra es esencial. De este modo, la importancia tradicional para la actividad agraria de este factor se ve enormemente acrecentada por las características económicas de la etapa actual.

En efecto, la aplicación de sistemas productivos más extensivos precisa una superficie de tierra mayor y, por tanto, la ampliación del tamaño de las explotaciones, reforzando así la importancia de los objetivos clásicos de la política de estructuras (aumento de la dimensión media de las explotaciones).

Desde esta perspectiva, uno de los obstáculos para esta transformación es la situación del mercado y de los precios de la tierra. Por ello, el conocimiento del nivel actual de precios de la tierra y de las tendencias observadas en su reciente evolución son aspectos clave para el futuro de la agricultura.

En la revisión de fuentes bibliográficas no se ha encontrado prácticamente ningún trabajo, artículo o publicación sobre el mercado de la tierra en España. Tampoco se editan estadísticas oficiales sobre dicho tema, a pesar de que el Ministerio de Agricultura viene realizando, desde 1979, una encuesta sobre precios de la tierra. Sorprende, pues, que un tema de tanto interés, — y prueba de ello es la gran cantidad de trabajos, publicaciones y estadísti-

INTRODUCCION

S lo que define la crisis de la agricultura tradicional de los años cincuenta y sesenta en España es el encarecimiento de la mano de obra y, por tanto, la ruptura de tendencias en el factor trabajo, la crisis agraria de finales de los años setenta y principios de los ochenta viene carac-

terizada por la crisis del capital y de su rentabilidad.

La situación actual se ve agudizada por las importantes alzas de los precios de los medios de producción y por la elevación de los tipos de interés. Todo ello disminuye la tasa de rentabilidad del capital ya invertido, dificulta la financiación (propia y ajena) de incrementos adicionales de capital,

cas que sobre este particular existen en otros países —, haya sido sistemáticamente ignorado por los estudiosos, investigadores y políticos de nuestro país, con la excepción del artículo «Algunos problemas del desarrollo agrícola español», de Angel Ruiz García, aparecido en *Información Comercial Española*, n.º 345 de mayo de 1962.

De ahí la necesidad de potenciar los estudios sobre el mercado de la tierra en España, y en esta línea debe considerarse inserta la investigación desarrollada por el Departamento de Economía y Política Agraria de la Universidad Politécnica de Madrid, a instancias y con el asesoramiento y la ayuda de la Fundación FIES, de la Confederación Española de Cajas de Ahorros. Este artículo trata de resumir los principales resultados de dicha investigación.

HIPOTESIS Y OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION

Conviene resaltar, antes de nada, que desde un principio el estudio se planteó como una investigación empírica. Sin embargo, toda investigación, por empírica que sea, debe partir de una serie de premisas que, en definitiva, suponen la acotación conceptual de la propia investigación. Por otro lado, una tarea tan amplia como el estudio del valor de la tierra en España no podría abordarse sin una acotación metodológica de la que se derive una delimitación espacial y temporal de la investigación.

Las premisas que definen el marco conceptual de la investigación son las siguientes:

1. El objeto de estudio de esta investigación es el mercado de tierras y no el mercado de explotaciones agrarias.

2. El mercado de tierras no es un mercado homogéneo. En el límite, cada parcela o finca es distinta. Podría, pues, considerarse que no existe un único mercado de la tierra, sino tantos como fincas o parcelas. Sin embargo, este planteamiento es excesivamente teórico y poco operativo. Por ello consideramos que, manteniendo un cierto grado de homogeneidad en cada mercado, en la práctica existen distintos mercados, pero en número limitado.

3. El valor de la tierra puede medirse a través de los juicios de valor implícitos en el sistema de precios de mercado. Es decir, que consideramos que el valor de la tierra se mide por su precio de mercado.

Después de estas premisas previas podemos ya establecer los objetivos principales de la investigación.

a) Verificación de la existencia del intercambio de tierras en volumen significativo. Es decir, contrastar empíricamente la existencia del mercado de tierras.

b) Identificación de los distintos mercados de tierras.

c) Estudio de la naturaleza y características de cada uno de los mercados (movilidad, grado de transparencia, agentes intermediarios que actúan en el mercado, etc.).

d) Estudio de los precios de la tierra, tanto de los precios estimados (según distintas fuentes institucionales y según informadores individuales) como de los precios reales de mercado. La comparación de ambos tipos de

precios ha permitido evaluar el interés de cada una de las distintas fuentes institucionales en lo referente al conocimiento de los precios de mercado.

METODO

La primera tarea ha consistido en llevar a cabo una investigación exhaustiva de fuentes. Es decir, un estudio sistemático de todas aquellas fuentes que podían suministrar información acerca del mercado de la tierra y, especialmente, de los precios de la tierra.

Sin embargo, la información obtenida a través de las diversas fuentes ha sido claramente insuficiente para abordar en profundidad el estudio del mercado de la tierra y, sobre todo, para conocer sus precios. Por ello, ha sido necesario recurrir a la realización de entrevistas y encuestas, afrontando, no sólo los obstáculos que todo trabajo de campo conlleva, sino también los relativos a un tema de indudable delicadeza por sus connotaciones fiscales y tributarias. Así pues, al problema de la localización de las personas capaces de aportar información, vino a sumarse el de su dudosa fiabilidad.

Como ya se ha comentado anteriormente, la investigación planteada no podía llevarse a cabo sin una acotación temporal y espacial. En cuanto a la primera, la información se ha centrado en el período 1970-1981, por considerar que de este modo se cubrían años muy distintos en cuanto a la situación económica general y agraria.

En cuanto a la segunda, se seleccionaron tres zonas que representaban tipos de agricultura y de estructura agraria muy diferentes.

Las tres zonas son: Almería (zona de cultivos forzados), Valladolid (comarca de Tierra de Campos) y Sevilla (comarcas de Campiña, Sierra Norte y Vega). La primera con una estructura marcadamente minifundista, pero con unos sistemas de producción muy intensivos y una productividad muy elevada. La segunda, con una estructura en la que predomina la agricultura familiar extensiva (cerealista). Por último, la tercera, donde coexisten la agricultura capitalista y la agricultura familiar, ambas con sistemas de producción de tipo semiintensivo.

El trabajo de campo ha consistido en recoger —para cada una de las tres zonas consideradas— información procedente de tres tipos de fuentes:

1. Personas que por su cargo u ocupación tuvieran un elevado grado de conocimiento sobre el mercado de la tierra.
2. Agentes que hubieran participado directa o indirectamente en las transacciones.
3. Las propias fuentes institucionales.

En el caso de la investigación de fuentes institucionales no se elaboró previamente ningún modelo de cuestionario o guión, mientras que para los dos primeros tipos de fuentes se diseñó un plan de entrevistas y un plan de encuestas, respectivamente.

La fiabilidad de la información y de los datos obtenidos a través de las entrevistas y encuestas puede considerarse elevada, aunque para algunos temas el volumen de datos obtenido haya sido insuficiente. En cualquier caso, el éxito de la investigación se ha debido, en gran medida, a la calidad del trabajo de campo.

RESULTADOS MAS DESTACADOS DE LA INVESTIGACION

Rasgos generales del mercado de la tierra en las tres zonas consideradas

La diversidad de orientaciones productivas y de estructuras agrarias de las tres zonas se ha traducido, como era de esperar, en una gran multiplicidad de tipos y formas distintas de funcionamiento del mercado de la tierra.

El mercado de la tierra de Valladolid responde a un mercado mayoritariamente endogámico y local, donde los compradores y vendedores son pequeños y medianos agricultores que practican una agricultura extensiva. Un mercado donde las motivaciones dominantes son las de índole productiva y sólo en algunos casos minoritarios aparecen fines de tipo especulativo o meramente inversor.

El mercado de tierras en Sevilla presenta un abanico más amplio de mecanismos, agentes económicos y motivaciones. Se trata de un mercado más abierto, más profesionalizado (la participación de corredores en las transacciones de fincas es mayoritaria), donde los compradores y vendedores son tanto agricultores como profesionales liberales, industriales, comerciantes, etc., y en el que las motivaciones imperantes no son sólo de tipo productivo, sino también especulativo o inversor. En definitiva, un mercado más acorde con la estructura predominantemente capitalista de la agricultura de Sevilla.

Por último, el mercado de la tierra en la zona de cultivos forzados de Almería constituye, sin

duda, un caso especialísimo y sin ninguna semejanza con los mercados anteriores. El despegue productivo y económico de esta zona, que ha sido calificado como de «fiebre del oro verde», es el punto de referencia básico en el desarrollo de la investigación de este mercado. En pocos años se han transformado grandes extensiones de eriales y baldíos en un mar de plástico y cultivos enarenados de una productividad elevadísima y con una estacionalidad muy precoz en la producción de hortalizas, lo que confiere a la producción un valor muy alto. Las expectativas de nuevas producciones derivadas de la disponibilidad de recursos hídricos y de la introducción de nueva tecnología y formas de cultivo han constituido la base de esta sorprendente transformación, con el telón de fondo de un clima privilegiado para la producción hortícola intensiva.

Este proceso de transformación ha generado un mercado de tierras muy especial, caracterizado por una gama amplísima de posibilidades de compra-venta de parcelas, en cualquiera de los múltiples niveles de transformación, pero siempre con unos precios muy elevados.

De los tres mercados, éste es el más abierto y profesionalizado, existiendo incluso grupos de empresas «urbanizadoras agrarias» que llegan a comprar grandes lotes de tierra para dividirlos en parcelas y venderlos posteriormente con un cierto nivel de infraestructura incorporado (camino, electrificación, etc.). En el mercado actúan todo tipo de intermediarios y los agentes compradores que participan en él son de diverso tipo y condición (agricultores, aparceros, corredores de fincas, profesionales liberales, empresa-

rios no agrarios, banca, capital extranjero, trabajadores de Madrid, Barcelona, Bilbao, emigrantes en el extranjero, etc.). Como puede suponerse, las motivaciones de índole productiva sólo se dan parcialmente. Sin embargo, son de gran relevancia las finalidades especulativas e inversoras, que están muy presentes en todos los mecanismos que operan en este mercado, especialmente en los vendedores de parcelas procedentes de la segregación de grandes lotes.

Una diversidad tan acusada como la que se da en estas tres zonas y sus mercados respectivos tenía que condicionar a la fuerza, como de hecho así ha ocurrido, la propia metodología y, en especial, el trabajo de campo. Así, aunque en principio se planteó una metodología y esquema idénticos en las tres zonas, hubo que introducir, a la postre, ciertos cambios y matices para adaptarlos a las peculiaridades de cada una de ellas.

Grado de movilidad del mercado de la tierra

De los posibles índices para medir el grado de movilidad, el más interesante es el porcentaje de superficie comprada y vendida cada año sobre la superficie total de la zona de referencia, y únicamente Catastro dispone de información sobre la superficie anual objeto de transacción.

Dentro de los datos suministrados por Catastro, la única documentación manejable es la constituida por los partes mensuales, ya que si se trabaja ficha a ficha, por expediente individual, la labor es prácticamente interminable. Sin embargo, los partes mensua-

les tienen el inconveniente de que no distinguen las compra-ventas (transacciones) de las donaciones, herencias y actos jurídicos documentados. Inconveniente que no es despreciable, a pesar de que las transacciones supongan un 80 por 100 o más del total de valoraciones de Catastro.

Otro problema, si cabe todavía mayor, es que el plazo de tiempo que transcurre desde que se realiza la compra-venta hasta que ésta es valorada por Catastro, puede ser de un año, dos o incluso bastantes más, en función de las circunstancias que concurran en cada transacción. Este inconveniente afecta fundamentalmente al análisis de la evolución de la movilidad, pero no constituye un problema grave para el cálculo de la movilidad media en un período determinado.

Por todo ello, los datos de superficie anual comprada y vendida y, por tanto, el índice de movilidad correspondiente, debe ser tomado como una aproximación. El grado de movilidad obtenido mediante los datos de Catastro ha sido contrastado con las impresiones cualitativas que sobre es-

te tema se han obtenido a través de las entrevistas.

Los resultados obtenidos respecto al grado de movilidad anual medio en el período 1975-1980, para las distintas comarcas de las tres zonas de estudio, han sido los recogidos en el cuadro n.º 1.

Puede observarse que en las dos comarcas de Valladolid el resultado es similar, lo que ya nos indica un alto grado de homogeneidad en el conjunto de la zona. En cambio, en Sevilla se aprecian diferencias claras entre unas comarcas y otras, reflejo indudable de un mercado más complejo. La movilidad varía desde un 5 por 100 en la comarca de Sierra Norte, hasta un 2,6 por 100 en la comarca de Estepa, que presenta el mínimo de movilidad de tierras de las cinco comarcas.

En Almería no se han distinguido comarcas, por ser la zona de estudio una parte muy pequeña de una comarca agraria, y por la dificultad que supone el hecho de que aquélla comprende sólo porciones de los términos municipales incluidos, y no los municipios completos.

CUADRO N.º 1

PROVINCIA	Comarca	Extensión comarca (Has.)	Movilidad media (1)
Valladolid	Tierra de Campos	195.000	1,78
	Comarca Centro	246.345	2,14
Sevilla	Sierra Norte	374.733	5,23
	Vega	156.828	3,78
	Campaña	537.878	3,84
	Sierra Sur	114.668	3,57
	Estepa	58.797	2,59
Almería	Cultivos forzados	33.000	6,55

(1) Media anual en 1975-1980. % superficie comprada y vendida anualmente/superficie total comarca.

Pero quizá la conclusión más importante surge al comparar la movilidad media anual en el período 1975-1980 para el conjunto de cada una de las tres zonas estudiadas. Así, en Valladolid, la movilidad media es de 2 por 100, en Sevilla de 4,12 por 100 y en Almería de 6,55 por 100. Las diferencias son realmente notables, ya que el mercado de tierras de Sevilla presenta una movilidad que es el doble de la del mercado de Valladolid, y la de Almería el triple. Además, en Almería se ha observado el fenómeno de que una misma parcela o finca se compra y vende varias veces a lo largo de los años, lo cual también es un índice del elevado nivel de movilidad de la tierra.

El resultado es coherente con el tipo de mercado de cada una de las tres zonas, cuyos rasgos generales se han descrito más arriba. Así, conforme más abierto, dinámico y profesionalizado es el mercado de tierras, mayor es su grado de movilidad. Desde el 2 por 100 (escasa movilidad) del mercado endogámico y local de las comarcas Centro y Tierra de Campos, de Valladolid, hasta el 6,55 por 100 (alta movilidad) del mercado especulativo, abierto, dinámico y superprofesionalizado de Almería (recuérdese la existencia de grupos de empresas como «Tierras de Almería», que actúan como auténticas «urbanizadoras agrarias», comprando grandes lotes de tierra, parcelando y vendiendo posteriormente las parcelas), pasando por el 4,12 por 100 (movilidad media) del mercado abierto y profesionalizado de Sevilla, que sería un caso intermedio entre los dos extremos anteriores.

Identificación de los distintos mercados en cada zona

El aspecto siguiente constituye, en nuestra opinión, una de las aportaciones metodológicas de mayor interés de esta investigación y ha permitido llegar a resultados importantes. Se trata de la identificación de los distintos mercados de tierras que pueden considerarse y estudiarse en cada una de las tres zonas.

Para identificar los distintos mercados a considerar en cada zona era necesario disponer de criterios operativos de identificación. Dichos criterios han consistido, por un lado, en la definición de los distintos tipos de fincas objeto de transacción —definidas fundamentalmente por su tamaño y potencialidad productiva— y, por otro, en la correspondiente oferta y demanda generada por cada uno de ellos.

Este criterio ha funcionado satisfactoriamente y su aplicación ha permitido considerar un número reducido, pero claramente diferenciado, de mercados.

Así, en Valladolid se han considerado dos mercados, en Sevi-

lla cuatro y en Almería cuatro, que se enumeran en el cuadro número 2.

Grado de concurrencia del mercado de la tierra

Un punto especialmente fructífero del trabajo de campo, tanto de las entrevistas como de las encuestas, ha sido el relativo al conocimiento de la relación entre compradores y vendedores, así como los mecanismos y agentes o instituciones intermediarios que operan en la centralización, utilización y divulgación de la información sobre oferta, demanda y precios de la tierra. Este conocimiento es particularmente importante para analizar el grado de concurrencia del mercado de tierras.

En los mercados de Valladolid, especialmente en el de pequeñas parcelas, no existe prácticamente ningún tipo de intermediario (corredores, agencias de propiedad inmobiliaria, etc.) que ponga en contacto a compradores y vendedores, lo cual se corresponde con un mercado caracterizado por su localismo, endogamia y bajo nivel de profesionalización. Por tanto, el mercado de tierras en estas comarcas puede asimi-

CUADRO N.º 2

Valladolid:	Mercado de pequeñas parcelas Mercado de grandes parcelas
Sevilla:	Mercado de pequeñas parcelas Mercado de grandes fincas de secano Mercado de grandes fincas de regadío Mercado de grandes dehesas
Almería:	Mercado de grandes lotes de tierra Mercado de fincas medianas Mercado de pequeñas parcelas segregadas de grandes lotes de tierra Mercado de pequeñas parcelas

larse a un mercado de monopolio bilateral. En el mercado de grandes fincas esto no se da de forma tan acusada, ya que se detecta la participación, aunque escasa, de agencias de la propiedad inmobiliaria que actúan como intermediarios, divulgando incluso en algunos casos la información relativa a las fincas en venta a través de la prensa (*Norte de Castilla*). En esta situación se produce un cierto grado de concurrencia, ya que se reciben diversas ofertas de compra de las personas interesadas a través de la agencia o periódico.

En los mercados de Sevilla, que poseen un grado de dinamismo y profesionalización mucho mayores, se aprecia ya una participación generalizada de intermediarios (corredores de tierras) en la mayoría de las transacciones. Las modalidades de intervención de los corredores varían de unos mercados a otros. En el mercado de pequeñas fincas, lo normal es que participe en cada transacción un solo corredor. En las de tipo medio o grandes, dos corredores (uno por parte del comprador y otro por parte del vendedor), y en algunos casos de grandes fincas pueden llegar a participar tres corredores, dos locales y uno de fuera de Sevilla (Madrid, Bilbao, etc.). Es decir, que el grado de sofisticación en la participación de intermediarios es función del valor monetario de la transacción en juego y del lugar de residencia del comprador.

La presencia de corredores implica, por tanto, la existencia de concurrencia. Sin embargo, para conocer más profundamente los mecanismos que operan en el mercado es necesario distinguir dos fases. Una primera fase de tanteo, en la que se da una cierta concurrencia, y una segunda

fase, en la que se cierra el trato y se fija el precio de una determinada finca. En esta segunda fase, la decisión se toma a veces por una sola persona (caso de un solo corredor), y otras veces, la mayoría, mediante negociación entre dos corredores (el que representa al comprador y el que representa al vendedor), lo que vuelve a remitirnos a la situación de monopolio bilateral que ya habíamos comentado.

El grado de concurrencia de la primera fase depende del balance oferta-demanda de cada mercado. Así, en el mercado de pequeñas fincas de Sevilla, concurren, a través de uno o dos corredores, varias ofertas con una sola demanda. Es decir, que un corredor con una cartera de grandes fincas para vender se pone en contacto con otro corredor que tiene un posible comprador. Esta situación de concurrencia en la oferta, pero no en la demanda, que es lo más frecuente, es consecuencia de la crisis de demanda de grandes fincas iniciada en 1975 y agudizada en los últimos años. Sin embargo, en el caso de grandes fincas de secano de excelente calidad se da un cierto grado de concurrencia en la demanda, llegándose incluso al extremo de que para una sola finca en oferta existan varios compradores posibles.

En los mercados de Almería, que son los de mayor nivel de dinamismo, especulación y profesionalización, la participación de intermediarios es generalizada. Pero, además, los intermediarios que actúan en el mercado no son sólo corredores, sino también grupos de empresas que se dedican a la compra de lotes, parcelación y posterior venta de parcelas, siguiendo las más modernas técnicas de *marketing*, y que dan

paso a las formas más complejas y sofisticadas de relación entre compradores y vendedores. Por otro lado, la complejidad es muy elevada, como consecuencia de las características peculiares de los propios corredores. Así, algunos de ellos actúan a veces como compradores o vendedores particulares y otros, o incluso los mismos, como representantes de los grupos de empresas mencionados.

La actuación de estos corredores y empresas urbanizadoras es tan destacada que el nivel de concurrencia consustancial con la presencia de corredores e intermediarios queda contrarrestado por la fuerza monopolística y de control que dichas empresas ejercen sobre el mercado.

Así, el mercado de grandes lotes de Almería puede considerarse como un caso de oligopolio bilateral, ya que todo el movimiento se produce entre unos pocos vendedores y unos pocos compradores.

En el mercado de pequeñas parcelas, los elementos de concurrencia están condicionados por el hecho de que existe un exceso de oferta. Sin embargo, debemos distinguir entre los dos casos. En el mercado de pequeñas parcelas procedentes de pequeños propietarios, la existencia de corredores no es tan generalizada, pero es decisiva. En cambio, en el mercado de pequeñas parcelas procedentes de la segregación de grandes lotes, se trata de un caso asimilable a un oligopolio de oferta. Es decir, las cinco o seis empresas que se dedican a la parcelación y posterior venta, establecen unos precios fijos para cada tipo de parcela, como si se tratara de una venta de pisos. Por tanto, el precio de la tierra en este caso es perfectamen-

te conocido a priori por el hipotético comprador. Este es quizá uno de los únicos ejemplos de transparencia absoluta en el mercado de tierras, y donde, además, los demandantes no tienen posibilidad de influir sobre el precio.

Grado de transparencia del mercado de la tierra

Aunque no existen indicadores para medir el grado de transparencia en el mercado de tierras, sí podemos afirmar que éste depende del volumen de transacciones, de la centralización de la información y, por último, del acceso y difusión de dicha información a los vendedores y compradores potenciales.

Puede considerarse la existencia de una cierta relación entre el nivel de complejidad del mercado (dinamismo, apertura y profesionalización) y su grado de transparencia. De este modo, el mercado de la tierra en Valladolid presenta un grado de transparencia muy bajo. Esto se debe, principalmente, a dos factores: escasa movilidad de la tierra y total inexistencia de personas o instituciones que centralicen la información sobre volumen de oferta, demanda y precios de la tierra. Este fenómeno está más acusado en el mercado de pequeñas fincas de Valladolid que en el de grandes fincas, ya que en éste actúan, aunque con poca frecuencia, algunos corredores e intermediarios que pueden manejar y difundir cierta información.

En Sevilla, la transparencia de los mercados de grandes fincas de secano, de regadío y de dehesas es notablemente baja. Esta circunstancia se da a pesar de que la movilidad de la tierra es

mayor que en Valladolid y de que la información sobre la oferta, demanda y precios de las fincas está convenientemente centralizada por los corredores. Esta paradoja se explica por el hecho de que la crisis de demanda de grandes fincas ha hecho disminuir la movilidad de tierras, que ha desencadenado, a su vez, una situación alarmista ante la posibilidad de una caída de los precios. Esto trae consigo el que los corredores de fincas centralicen la información, pero no la difundan y que la transparencia del mercado sea prácticamente nula.

El mercado de pequeñas fincas de Sevilla presenta un mayor nivel de transparencia, aunque dentro de unos límites relativamente moderados. En este marco, la crisis de demanda de los últimos años no es tan acusada y la movilidad de las tierras es considerable. Por otra parte, hay una mayor difusión y conocimiento de la información, tanto de la centralizada por los corredores que actúan en la mayoría de las transacciones como de la dispersa entre agentes directos (compradores y vendedores) y expertos (agentes de extensión agraria, técnicos de la Delegación del Ministerio de Agricultura, expertos de la banca, etc...). Dentro de este mercado, la mayor transparencia se da entre las tierras de regadío y de secano de buena calidad.

Por último, en Almería se da una gran variación del grado de transparencia según los distintos mercados. Así, el mercado de grandes y medianos lotes es muy poco transparente, incluso menos que los mercados de grandes fincas de Sevilla. De nuevo, y aquí de forma mucho más acusada, la participación de los corredores supone un control y un monopolio de la información.

El mercado de parcelas procedentes de pequeños propietarios tiene un nivel de transparencia de tipo medio, siendo superior al del mercado de pequeñas fincas de Sevilla (incluso las de regadío o secano muy bueno). Esto se debe a la gran movilidad que se aprecia en este mercado y a la existencia de un punto de referencia, que es la oferta de parcelas procedentes de la segregación de grandes lotes realizada por empresas especializadas, cuya transparencia es total, como ya explicamos antes.

En definitiva, la conclusión respecto a este punto es que la transparencia es baja o casi nula en general, exceptuando el mercado de pequeñas fincas (Sevilla), el mercado de parcelas procedentes de pequeños propietarios (Almería), donde la transparencia es de tipo medio, y el mercado de parcelas procedentes de la segregación de grandes lotes de tierras, donde es total.

Precios reales de mercado

La información sobre precios reales de mercado se ha obtenido mediante encuestas a los agentes directos (compradores o vendedores) o a los agentes intermediarios (corredores).

El análisis pormenorizado de los precios de la tierra exige una enorme cantidad de observaciones. Por ejemplo, en Almería, donde hay cuatro mercados y en cada uno de ellos pueden distinguirse por término medio cinco calidades distintas, necesitaríamos disponer de veinte gráficos de precios reales de mercado. A su vez, cada gráfico comprende diez años, y por tanto necesitaríamos disponer de doscientas distribuciones empíricas de pre-

cios. Si exigimos para cada distribución un mínimo de quince observaciones, necesitaríamos para un análisis cuantitativo completo, tres mil observaciones de precios reales de mercado, cuando en realidad el número de observaciones disponible es mucho menor.

No obstante, esta limitación no ha impedido el estudio exhaustivo de los precios de la tierra en Almería, para determinados tipos de mercado y calidades, por lo menos en los años más recientes. En este sentido, debemos constatar que, en general, la distribución de la información obtenida sobre precios reales no es uniforme a lo largo de los años, sino que se concentra en los tres últimos años, mientras que para los primeros años de la década de los setenta apenas hay datos. Esto se explica por la dificultad de obtener información de años muy anteriores, como consecuencia de que el encuestado no puede recordar los valores de aquellos años.

La limitación derivada de la escasez de datos actuará con más fuerza cuanto mayor sea la complejidad del mercado estudiado. Así, en Valladolid, con sólo dos mercados y con un nivel elevado de homogeneidad en cuanto a calidades, la insuficiencia de datos se ha dejado sentir mucho menos. En Sevilla, el problema ha sido ya considerable, y en Almería, la zona más compleja, las limitaciones puestas por la escasez relativa de datos han sido muy fuertes.

Entrando ya en el análisis de resultados y conclusiones, el primer aspecto a considerar es el grado de dispersión de los precios observados para un mercado y calidad determinados. En la medida

en que la dispersión sea pequeña, será más fácil la estimación del precio probable de mercado, y, por tanto, el conocimiento a priori de los precios del mercado.

El estudio de las respectivas distribuciones empíricas, en aquellos casos en los que se disponía de suficientes datos, ha revelado que en Valladolid se detecta el menor grado de dispersión para los distintos mercados y calidades de tierra. En Sevilla, la dispersión es mayor, y, por último, en Almería, el grado de dispersión para las distintas calidades es muy elevado. Sin embargo, debemos considerar un problema de gran importancia que puede sesgar las conclusiones anteriores. Se trata de la tipificación de las tierras según calidades.

El problema de la tipificación de calidades en cada mercado ha sido uno de los temas más conflictivos y complejos del trabajo. Es evidente que, en la medida en que se descienda al mínimo detalle en la clasificación de tipos de suelo, la dispersión de los precios según calidades disminuye. Pero, como contrapartida, una clasificación más exhaustiva obliga a disponer de un mayor volumen de datos.

Teniendo en cuenta que el número considerado de variedades de suelo en cada mercado de Sevilla y Almería ha sido escaso en relación a la fuerte heterogeneidad de estas zonas, y que el número total de observaciones debe considerarse insuficiente —especialmente en Almería— no puede llegarse a ninguna conclusión respecto al distinto grado de dispersión de los precios observados en las distintas zonas del estudio.

En el cuadro n.º 3 se presenta un resumen de los precios reales

para una serie de mercados y calidades referidos a 1980-1981. Se especifica el precio mínimo, el máximo y el más frecuente.

De la observación del cuadro se desprende la enorme diversidad de precios de unas zonas a otras, y en algunos casos el amplio intervalo de variación (mínimo, máximo) en el que se mueven los precios para un mercado y calidad determinados. No es posible determinar si el nivel de precios de la tierra de una zona es superior al de las otras, ya que para ello sería necesario relacionar el precio con la rentabilidad para cada uno de los tipos de tierras. Sin embargo, se intuye un elevado nivel de precios en Valladolid, donde, como dato significativo, el secano de mejor calidad (3.500 a 4.000 Kg. de cebada por hectárea) tiene un precio similar al del secano de la Campiña de Sevilla (4.000 a 5.000 Kg. de trigo por Ha.), cuando, teniendo en cuenta las diferencias de calidad del suelo y rentabilidad, cabría esperar un precio considerablemente inferior en Valladolid.

Una de las tesis explicativas que avanzamos en esta investigación es que el nivel de precios en Valladolid es más elevado como consecuencia de la fuerte presión de la demanda, derivada del tipo de estructura productiva y demográfica que se da en esta zona (predominio del agricultor familiar con tierra insuficiente). En cambio, en Sevilla, no se produce tan claramente un exceso de demanda, especialmente en el mercado de grandes fincas, donde incluso ha tenido lugar una fuerte crisis de demanda, especialmente en los últimos años.

Otro hecho destacable es que en la zona de Valladolid no hay casi diferencia entre el precio del

CUADRO N.º 3
NIVELES DE PRECIOS DE MERCADO DURANTE EL PERIODO 1980/81

ZONA	Mercados	Calidades	Precio mínimo Ptas./Ha.	Precio 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
	— Grandes Fincas	Secano medio	180.000	230.000	280.000
Sevilla	— Grandes Fincas	Dehesas	20.000	35.000	80.000
		Secano	350.000	450.000	500.000
		Regadío normal	600.000	800.000	900.000
	— Pequeñas Fincas	Secano	400.000	470.000	500.000
		Olivar verdeo	500.000	550.000	600.000
		Frutales	1.000.000	1.100.000	1.200.000
Almería	— Grandes Lotes	Baldío	1.000.000	1.500.000	2.500.000
	— Parcelas procedentes de segregación de grandes lotes	Baldío con agua	1.000.000	1.800.000	2.500.000
		Invernadero	6.000.000	7.000.000	7.500.000
	— Parcelas de pequeños propietarios	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

secano bueno y el regadío de tipo medio.

Respecto a la influencia del tamaño en el precio de la tierra, se observa que en Valladolid los precios (a igualdad aproximada de calidad) son significativamente más elevados en las transacciones de pequeñas fincas que en las de grandes. En cambio, en Sevilla, la diferencia de precio entre grandes y pequeñas fincas de secano es casi inapreciable en la mayoría de los casos. Sin embargo, tampoco en esta cuestión puede aventurarse ninguna conclusión definitiva, pues se necesitaría una contrastación cuantitativa mucho más profunda.

En el caso de Almería, aun contando con la elevada rentabilidad de este tipo de producción, se intuye que los precios son altos. Las causas pueden encontrarse en las expectativas de mayor rentabilidad (entrada en la C.E.E.), en el fuerte nivel de especulación

y también en la existencia de factores oligopolísticos en algún mercado (como ocurre en el mercado de parcelas segregadas de grandes lotes).

Precios estimados de la tierra

El estudio no se ha limitado tan sólo al análisis de los precios reales obtenidos a través de nuestras encuestas, sino que también se ha recogido información sobre precios estimados, bien por fuentes institucionales, bien por expertos en el tema. Quizá el aspecto más interesante de esta parte del trabajo es el relativo a la comparación de los precios reales y los estimados. El resultado de dicha comparación puede dar una idea de la fiabilidad y calidad de la información sobre precios de la tierra suministrada por las distintas fuentes investigadas.

En este sentido, las conclusiones son tan importantes como contundentes. Los precios de la tierra obtenidos a partir de las valoraciones de Catastro y del IRYDA no sirven para nada, ya que nada tienen que ver con la realidad. En cambio, las valoraciones del Banco de Crédito Agrícola, en el caso de créditos con garantía hipotecaria, es una fuente que puede considerarse de gran interés, puesto que los datos suministrados se ajustan bastante a los precios reales. El único problema es que en el Banco de Crédito Agrícola, los créditos con garantía hipotecaria son minoritarios, lo cual significa que en muchas zonas esta fuente no puede utilizarse por escasez o incluso falta total de datos.

Sin duda, la mejor fuente es la encuesta sobre precios de la tierra del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (encuesta que se viene realizando anual-

mente desde 1979, pero que sorprendentemente nunca ha sido publicada). Los precios estimados según esta encuesta son los que más se aproximan a los precios reales.

Uno de los mayores inconvenientes de la encuesta del Ministerio es la definición de calidades. Por ello, en la zona más homogénea y sencilla (Valladolid), donde este problema no se da de forma tan acusada, la encuesta de precios estimados del Ministerio llega prácticamente a los mismos resultados que nuestra encuesta de precios reales, por lo menos en lo que se refiere a intervalo de variación (precio mínimo, precio máximo), y al precio más frecuente. Quizá los precios estimados según la encuesta del Ministerio están ligeramente por debajo de los precios reales.

Sin embargo, en las otras dos zonas de mayor heterogeneidad y complejidad, la encuesta del Ministerio no es tan válida, precisamente por problemas de definición de parajes y calidades. Además, la comparación entre precios estimados según la encuesta del Ministerio y nuestros precios reales a veces no ha sido viable, ya que dicha comparación debía realizarse para tipos similares de calidad de suelo, requisito muchas veces imposible de cumplir.

Precisamente en Sevilla y Almería, las estimaciones individuales procedentes de nuestros entrevistados han suplido las de la encuesta del Ministerio y han proporcionado una fuente de datos de gran calidad, obteniéndose valores muy próximos a los precios reales. Teniendo en cuenta que, en el fondo, el método seguido por la encuesta del Ministerio es preguntar precios estimados a

personas conocedoras del mercado de tierras, la conclusión es que también en estas zonas la encuesta del Ministerio podría dar buenos resultados si se eligieran convenientemente los parajes y calidades y se seleccionaran y distribuyeran adecuadamente las personas entrevistadas.

La conclusión definitiva es pues la de señalar la importancia de continuar y mejorar la encuesta del Ministerio, ya que puede constituir una fuente de datos realmente interesante y fiable, como ocurre con las encuestas oficiales realizadas en otros países.

En cualquier caso, después del análisis de los precios, tanto de los reales como de los estimados, se deduce que no es posible (exceptuando el caso del mercado de Almería de parcelas segregadas) conocer a priori y de forma exacta el precio de mercado de una finca. Lo que sí es posible es conocer el intervalo dentro del cual caerá el precio de mercado. Esto enlaza con la hipótesis de que en la mayoría de los casos el mercado de la tierra puede considerarse como un monopolio bilateral y el intervalo (precio mínimo, precio máximo) al que aludíamos podría interpretarse como el intervalo de precios dentro del cual se mueven en la negociación el comprador y el vendedor (los extremos del intervalo serían: el precio más favorable para el comprador, el mínimo, y el más favorable para el vendedor, el máximo). Siguiendo la teoría del monopolio bilateral, el precio está indeterminado a priori y el valor final alcanzado caerá dentro del intervalo y se situará más cerca de un extremo o del otro, en función de la habilidad y capacidad negociadora del comprador y del vendedor. Estos intervalos son los

que aparecían en el cuadro-resumen de precios reales anteriormente expuesto.

Comparación internacional de los precios de la tierra

Nos ha parecido interesante, a pesar del riesgo que toda comparación de precios internacionales conlleva, realizar una comparación de los precios españoles (cuadro n.º 3) con los precios de la tierra de Francia y EE.UU. Para ello se han seleccionado los precios de las estadísticas de estos países que corresponden a zonas más o menos parecidas. En algunos casos, el parecido es muy relativo, ya que, por ejemplo, no existe ni en EE.UU. ni en Francia ninguna agricultura similar a la de Castilla. La dificultad de encontrar zonas similares y los problemas inherentes a la comparación de precios internacionales, modificaciones en el tipo de cambio, distinta tasa de inflación en cada país, diferente rentabilidad agraria en cada país, distinta estructura de precios relativos, etc., obliga a que la comparación deba tomarse con todo tipo de precauciones y sólo a título orientativo.

De la observación del cuadro n.º 4, en el que se comparan las cifras absolutas de precios de la tierra (Ptas/Ha.) para los tres países, se deduce que los precios en U.S.A. son mucho más bajos, la mitad o menos, que los correspondientes españoles (comparando secano bueno, regadío normal y huerta en Sevilla y California). En 1981, y como consecuencia de la modificación del tipo de cambio, que pasó de 70 a 92 ptas/dólar (tasa media de cambio en 1980

CUADRO N.º 4
COMPARACION INTERNACIONAL DE PRECIOS DE LA TIERRA (1978-1981)

TIPO DE APROVECHAMIENTO	FRANCIA FF/Ha.	U.S.A. \$/Acre	ESPAÑA Ptas/Ha.	FRANCIA Ptas/Ha.	U.S.A. Ptas/Ha.	AÑOS							
SECANO EXTENSIVO	R ₄	R ₁		R ₄	R ₁								
Cereal	10.000 12.500 14.000 15.260	465 600 732 827	240.000 250.000 250.000 250.000	170.000 200.000 237.904 259.420	88.057 99.294 130.178 187.297	1978 1979 1980 1981							
SECANO INTENSIVO	R ₅	R ₂	R ₃	$\bar{X}$	R ₅	R ₂	R ₃	$\bar{X}$					
Cereal-Leguminosas-Remolacha	28.037 30.000 32.000 32.960	700 880 1.140 1.320	800 960 1.210 1.480	750 920 1.175 1.400	400.000 450.000 450.000 450.000	476.000 480.000 543.547 560.320	121.030 145.631 202.737 300.000	138.320 158.870 215.186 336.315	129.675 152.250 208.961 318.157	1978 1979 1980 1981			
REGADIO													
Maíz, trigo, sorgo	1	1.585 1.780 2.375 2.735	1.740 2.115 2.845 3.385	1.662 1.947 2.610 3.060	700.000 750.000 800.000 800.000	1	300.159 294.572 422.370 621.501	329.503 350.011 505.954 769.207	314.831 322.291 464.162 695.354	1978 1979 1980 1981			
HUERTA Y/C. FRUTAL	H _f	F _f		H _e	F _e	H _f	F _f						
	45.000 50.000 53.650 56.332	40.000 44.000 46.772 49.110	1.970 2.280 2.820 3.380	2.265 2.650 3.545 4.190	2.117 2.465 3.182 3.785	900.000 900.000 950.000 950.000	1.200.000 1.200.000 1.200.000 1.200.000	765.000 800.000 912.050 957.644	680.000 704.000 795.124 834.870	373.058 377.317 501.508 768.071	428.923 438.548 630.442 952.135	400.990 407.932 556.965 869.103	1978 1979 1980 1981

- R₁ = Región Centro-Este de California - Mayor pluviometría que la correspondiente española (Valladolid).
R₂ = Región del Valle de Sacramento, de California (Zona Interior N).
R₃ = Región del Valle de San Joaquín, de California (Zona Interior Centro).
R₄ = Región de Cantale (Macizo Central).
R₅ = Región de Beauce (Ile de France) - Mayores rendimientos que la correspondiente española (Sevilla).
H_f = Huerta en Francia: Zona de Vaulx (Provenza) y dentro de ésta, Tricastin (Subzona).
F_f = Frutales en Francia: Zona Drôme (Valle de Ródano) y dentro de ésta, Royans (Subzona).
H_e = Huerta en España: Sevilla, Zona del Viar.
F_e = Frutales en España: Sevilla, Zona del Viar.
1 = No existe zona de características comparables.
1_{Ha.} = 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.

y 1981, respectivamente), los precios (en Ptas/Ha.) americanos acortan distancias con los precios españoles.

En cambio, los precios de Francia eran, hacia 1978 y 1979, sólo ligeramente inferiores a los de España, y en los últimos años, y como consecuencia de que los precios han subido en dicho período más en Francia que en España (el tipo de cambio ptas/franco no ha variado significativamente), puede decirse que el nivel de precios es similar o, inclu-

so, en algunos casos, mayor en Francia.

Sin embargo, la comparación de precios absolutos es francamente arriesgada, y no sólo por los problemas de comparación internacional de precios, sino porque puede interesar relacionar el precio de la tierra con su rentabilidad. No disponemos de datos de rentabilidad para estos países, y por ello, en su defecto, se ha pensado en elaborar el precio relativo de la tierra respecto del precio de algún producto agrario. Ello nos evita, además, el pasar de

moneda extranjera a moneda nacional, aunque no elimina el problema de las diferentes estructuras de precios relativos de cada país, y de las distintas tasas de inflación, tanto la tasa general como la de los distintos productos y medios de producción.

Si tomamos como producto agrario representativo el trigo, el ratio calculado será precio tierra/precio trigo, y se calcula para los tres países y para los tipos de tierra correspondientes a zonas relativamente similares. El año para el que se realiza la com-

paración es 1980. Los resultados confirman, incluso con mayor énfasis, la carestía de las tierras de España en comparación con las de Francia y EE.UU. En efecto, los valores del ratio para España son, de media, tres veces mayores que los de U.S.A. (cuadro número 5).

Francia, que a niveles absolutos tenía ya en 1980 unos precios muy similares a los de España, presenta ahora unos valores para el ratio precio tierra/precio trigo, notablemente inferiores a los españoles.

Análisis de tendencias en la evolución reciente de los precios de la tierra

Dentro del estudio de los precios de mercado, se ha dedicado especial atención al análisis de las tendencias observadas en su evolución en la década de los setenta y principios de los ochenta. Los resultados obtenidos muestran una evolución paralela en Valladolid y Sevilla, que indica que los precios de la tierra crecieron considerablemente desde finales de los años sesenta hasta 1976. A partir de este año, el crecimiento ya es menor, hacia 1978-1979 se empiezan a detectar síntomas de estabilización de los precios de la tierra. Esta tendencia a la estabilización, e incluso descenso en algunos casos, se confirma y consolida plenamente en 1980-1982.

El cambio de tendencia es realmente radical en estas dos zonas. Se ha pasado de una situación en la que los precios crecían, incluso en términos reales, a otra en la que los precios nominales se han estabilizado, con el consiguiente descenso de los reales.

CUADRO N.º 5			
PRECIOS DE LA TIERRA EN RELACION AL PRECIO DEL TRIGO EN 1980 (FRANCIA, U.S.A. Y ESPAÑA)			
	Precios del trigo		
	FRANCIA	U.S.A.	ESPAÑA
1980	280 ecu/Tm. 1.582 Fr/Tm.	164 \$Tm.	17.000 Ptas./Tm.
RATIOS = $\frac{\text{PRECIO DE LA TIERRA}}{\text{PRECIO DEL TRIGO}}$			
1980	FRANCIA	U.S.A.	ESPAÑA
Secano extensivo	8,84	4,37	14,7
Secano intensivo	20,22	7,16	26,47
Regadío extensivo		15,90	47,05
Regadío hortícola	33,90	19,40	52,90

Esta situación es completamente nueva y puede tener importantísimas repercusiones en el mercado de la tierra. En efecto, desde el momento en que los precios de la tierra se estabilizan, la inversión en tierras deja de ser interesante como refugio de capital, y ello puede retraer la demanda de tierras, por lo menos aquella parte inducida por motivaciones de índole especulativa y de refugio de capital. De este modo, el estancamiento de los precios no tendría graves repercusiones sobre la demanda de tierras en el mercado de Valladolid, donde las motivaciones de compra de tierras son básicamente de tipo productivo, pero sí, en cambio, podría tener una importancia considerable en un mercado como el de Sevilla, donde, especialmente en el mercado de grandes fincas, las motivaciones de especulación y refugio de capital son muy frecuentes.

En cuanto a las causas del estancamiento de los precios, no ha

sido posible realizar ninguna contrastación cuantitativa que permita obtener conclusiones más definitivas, pero aventuramos como hipótesis inicial, a contrastar en trabajos posteriores, que la causa principal tiene su raíz en la crisis de demanda, consecuencia de la disminución de rentabilidad agraria y de la crisis económica general. Por otro lado, la tendencia al estancamiento de los precios de la tierra ha sido observada también en países como Francia y USA, donde los precios monetarios se estabilizan o suben ligeramente en 1980 y 1981, pero descienden claramente en términos reales.

En Almería, en cambio, no se ha observado esta tendencia, sino que los precios siguen subiendo, incluso en los últimos años. No podemos presentar como definitiva la interpretación del porqué de esta situación, pero pensamos que las causas del continuo ascenso de los precios deben buscarse en las expectativas de

rentabilidad y en los elementos oligopolísticos presentes en algunos mercados de esta zona.

CONSIDERACIONES FINALES

El conocimiento empírico del mercado y precios de la tierra en España, adquirido a lo largo de nuestra investigación, proporciona una primera base de considerable interés. No obstante, en muchas ocasiones se ha dejado sentir la necesidad de abordar con mayor profundidad el análisis y la interpretación de los fenómenos más relevantes, y de contrastar con más rigor algunas de las hipótesis planteadas.

Sin embargo, esta necesidad se enfrenta irremisiblemente con el primer escollo que surge en una investigación como la que nos ocupa. Esto es, la ausencia total de fuentes institucionales y estadísticas oficiales que suministren datos fiables sobre los precios y el mercado de la tierra en nuestro país.

La única excepción es la encuesta anual que el Ministerio de Agricultura viene realizando desde 1979 y cuyos resultados, contrastados en nuestra investigación, pueden considerarse de sumo interés, ya que dan una idea bastante aproximada de los precios reales. Sin embargo, en la actualidad todavía no se ha publicado resultado alguno de las encuestas ya realizadas en 1979, 1980 y 1981.

Podríamos, pues, aventurar ya que, como primera medida, sería necesario editar una publicación oficial sobre precios de la tierra con periodicidad anual. Esta publicación estadística se basaría en la encuesta sobre precios de la

tierra, en la que, a nuestro juicio, deberían introducirse mejoras importantes en cuanto a la representatividad y elección de los tipos de calidades de tierra. La mencionada publicación tendría un evidente interés para orientar a las personas involucradas en el mercado de la tierra y también en la toma de decisiones de política agraria.

Una de las conclusiones derivadas del estudio del mercado de tierras es la falta generalizada de transparencia, motivada, sin duda, por la escasez de transacciones propias de dicho mercado, fenómeno agravado en algunos casos por la dispersión de la escasa información (caso de Valladolid) o bien por la ausencia de su difusión, al estar centralizada en unas pocas personas que la consideran como secreto profesional (caso de Sevilla y Almería).

Las posibles medidas para aumentar la transparencia del mercado pueden agruparse en dos bloques. Un primer grupo, de alcance más limitado, sería el encaminado a conocer exactamente la realidad del mercado: volumen de tierras compradas y vendidas y precios. Es decir, se actuaría una vez realizada la transacción. Para conseguir esto sería necesario exigir el registro y la declaración de las transacciones efectuadas. Sin embargo, en la práctica, el tema es muy complejo, como consecuencia de sus implicaciones fiscales, de modo que los valores declarados suelen ser falsos en la mayoría de los casos.

El segundo grupo de medidas afectaría a la información sobre ofertas de compras y ventas de tierras (cantidad y precios), y tendría lugar antes de realizada la transacción. En definitiva, se trataría de que la información disponible en manos de los corredores

fuera difundida a través de la prensa o de publicaciones especializadas, lo cual es bien difícil.

Se plantea aquí la posible participación de la Administración, que, en principio, podría concretarse en la actuación de corredores o agencias oficiales de compra-venta de tierras. Ofreciendo ventajas a las transacciones que se canalizaran a través de ellas (tales como la eliminación de las comisiones que cobran los corredores privados, cierto nivel de exención fiscal, créditos subvencionados para la compra de tierras, etc.), se obtendría información sobre ofertas de compra-venta de fincas y sobre los precios reales alcanzados por algunas transacciones. Estos datos pasarían a un registro que, además de recoger información real, serviría de referencia e incidiría directamente en las transacciones canalizadas a través de corredores y agencias privadas.

Otras medidas más complejas serían las relativas al grado de concurrencia del mercado. Así, la creación de una «Bolsa de tierras», a modo de un auténtico mercado o lonja de contratación, permitiría, no sólo aumentar la transparencia, ya que se conocerían las ofertas sobre compras y ventas de fincas, sino, además, incrementar el grado de concurrencia en el mercado, al permitir que para una misma venta compitieran varios compradores, o viceversa.

Como medida complementaria, la Administración podría fomentar cierto tipo de formas de venta, como la subasta, que son formas concurrenciales, por lo menos del lado de los compradores.

Articular todo este conjunto de medidas, que por otro lado habría que estudiar mucho más profun-

damente, no es nada fácil y, sobre todo, debería analizarse qué efectos tendrían sobre el mercado de tierras y sobre el sector agrario, evaluando si son mayores los efectos positivos que los negativos.

En cuanto al nivel de los precios de la tierra, no se puede llegar a ninguna conclusión definitiva respecto a si son elevados o no, o en qué medida lo son. Para ello sería necesario, por un lado, obtener más información, y, por otro, abordar el tema de la rentabilidad, que en esta primera investigación se ha relegado voluntariamente. La conclusión principal respecto a los precios de la tierra ha sido la verificación de la tendencia a su estancamiento, en especial en los dos últimos años.

Sin embargo, tanto el estudio del nivel de los precios de la tierra como el de sus tendencias, ha sido meramente empírico y descriptivo. En posteriores investigaciones sería conveniente entrar de lleno en el estudio de cómo se forman los precios de mercado y qué variables influyen en la oferta y demanda de tierras. Este tipo de estudios más analíticos e interpretativos son imprescindibles si se quiere llegar a conclusiones más definitivas aplicables al diseño de una política de suelo en España.

Precisamente, la aportación más importante de este trabajo ha sido el abrir las puertas a nuevas investigaciones sobre el mercado de la tierra en España.