

EL MERCADO DE LA TIERRA Y LAS NUEVAS TENDENCIAS DE CAMBIO ESTRUCTURAL

El cambio de tendencia en la evolución de los precios de la tierra, a partir de 1989, y el de modelo de política agraria, tras la aprobación en 1992 de la reforma de la PAC, han modificado el panorama de nuestro sector agrario. Estos dos cambios, aun siendo independientes, y ocurridos en momentos distintos, presentan ciertas interrelaciones. El objetivo del presente artículo de **José María Sumpsi Viñas y Consuelo Varela Ortega** es el análisis de la evolución del mercado de la tierra y su incidencia en el proceso de cambio estructural de la agricultura española, así como de la influencia de la reforma de la PAC en este proceso. Análisis que no se limita al presente y al pasado inmediato (1989-1993), sino que se extiende también hacia un horizonte a medio plazo.

I. INTRODUCCION

El objetivo de la investigación, cuyos resultados se resumen en este artículo, ha sido analizar la evolución del mercado de la tierra y su incidencia en el proceso de cambio estructural de la agricultura española. El período considerado (1989-93), corresponde a una etapa de fuerte disminución de los precios de la tierra y de puesta en marcha de la reforma de la política agrícola común (PAC). La investigación ha incorporado además una análisis prospectivo de las nuevas tendencias de cambio estructural, teniendo en cuenta la profunda crisis de valores que la reforma de la PAC y los procesos de liberalización de los mercados agrarios están provocando.

La metodología de la investigación se ha basado en la realización de un trabajo de campo centrado en dos temas: nuevas

estrategias de los agricultores ante la reforma de la PAC, y evolución del mercado de la tierra.

El trabajo de campo, por sus especiales características, no podía desarrollarse en una sola zona, ya que los aspectos a estudiar pueden variar mucho de unas comarcas a otras según su orientación productiva, su mayor o menor potencialidad agronómica, el tipo de estructura agraria, la mayor o menor proximidad a concentraciones urbanas importantes, etc. Además, el tipo de zona que interesaba debía tener una agricultura orientada fundamentalmente a las producciones cuyas regulaciones de mercados (OCM) han sido modificadas en la reforma de la PAC. Es decir, zonas de agricultura cerealista y de otros cultivos herbáceos (oleaginosas y proteaginosas) y con ganadería ovina o bovina.

Las cuatro comunidades autónomas en las que este tipo de agricultura tiene mayor peso son

Castilla y León, Castilla-La Mancha, Aragón y Andalucía, lo cual delimitaba ya el campo de elección de las zonas de estudio.

El siguiente paso consistió en seleccionar una comarca en cada una de estas comunidades autónomas, procurando que dicha selección permitiera disponer de comarcas que, aunque tuvieran en común su orientación cerealista, se diferenciaban en su potencial productivo, grado de diversificación (existencia de otras producciones complementarias), estructura agraria y localización.

Teniendo en cuenta lo anterior, se eligieron las siguientes comarcas: Salamanca-Armuña (Castilla y León), La Mancha de Toledo (Castilla-La Mancha), Calatayud (Aragón), y la Campiña Baja de Córdoba (Andalucía).

La comarca de Salamanca, con buenas tierras y elevada potencialidad productiva (el rendimiento medio del cereal de secano según el Plan de Regionalización es de 3.200 Kg/Ha), es de predominio absoluto de cereales, leguminosas y oleaginosas. Las explotaciones son, en su mayoría, explotaciones familiares de muy pequeño tamaño y su localización es típicamente rural; es decir, no está cerca de ninguna concentración urbano-industrial que tenga una gran capacidad de absorción de empleo.

La comarca de La Mancha (Toledo) tiene una potencialidad productiva media-baja (rendimiento medio de cereal de 2.200 kilogramos/Ha), el cereal y las oleaginosas comparten con el viñedo los aprovechamientos agrarios básicos de la comarca. Su estructura agraria se caracteriza por pequeñas y medianas explotaciones familiares y se encuentra muy cerca del eje de desarrollo Madrid-Toledo, que ejerce su in-

fluencia en ésta y otras comarcas al posibilitar empleos alternativos a los de la agricultura.

La comarca de Calatayud (Zaragoza) tiene una potencialidad productiva baja en el secano (rendimiento medio del cereal de 2.000 Kg/Ha), pero tiene una parte significativa de buenos regadíos en los que predominan los frutales que constituyen, junto con los cereales, los aprovechamientos agrarios más importantes de la zona. La estructura agraria está también dominada por pequeñas y medianas explotaciones familiares, y en cuanto a su localización, la proximidad de Zaragoza aumenta la posibilidad de acceder a empleos no agrarios.

Por último, la comarca de la Campiña Baja de Córdoba es una zona agraria de gran potencialidad productiva (rendimientos medios de 4.000 Kg/Ha de cereal de secano), con tierras de excelente calidad, con buen clima, y con una parte de regadío muy importante donde además de cereales, se cultivan remolacha, algodón, tabaco, frutales y hortalizas. En el secano la alternativa dominante es trigo-girasol, con lo cual la influencia que tiene la PAC en esta zona es enorme. La estructura agraria se caracteriza por un elevado nivel de concentración, de modo que junto a explotaciones familiares medianas, existen grandes explotaciones de secano y de regadío donde el trabajo no es trabajo familiar sino contratado (fijo y eventual).

El tipo de análisis que se pretendía realizar ha aconsejado plantear un trabajo de campo basado en entrevistas en profundidad a personas muy cualificadas, en lugar de una encuesta a una muestra aleatoria de agricultores. La razón fundamental de esta elección ha sido la dificultad para

obtener respuestas a ciertas preguntas relacionadas con la influencia de la nueva PAC, dada la poca experiencia en su aplicación (en el momento de realización del trabajo de campo sólo se conocían los resultados de la primera campaña de aplicación), y el estado de confusión y desconcierto generalizado entre los agricultores.

El trabajo de campo se realizó a finales de 1993 y principios de 1994, organizándose en torno a dos guiones de entrevistas, que correspondían a los dos temas centrales: reforma de la PAC y mercado de la tierra.

Los guiones de entrevistas se han planteado de modo muy abierto, de forma que el entrevistado pudiera aportar todas sus ideas. La función de estos guiones era pues, solamente, ordenar las opiniones y las respuestas del entrevistado. Este planteamiento ha permitido reunir en las más de 130 entrevistas realizadas, una gran cantidad de información.

La contrapartida negativa de esta elección metodológica ha sido doble. Por un lado, una mayor complejidad en la fase de elaboración y tratamiento de la información. Por otro lado, un problema de significación estadística, al no haber empleado las técnicas convencionales de muestreo. Los resultados deben tomarse, pues, con cautela, y no pueden extrapolarse. Con todo, estamos convencidos de que el balance final es favorable al método elegido, y que las tendencias observadas y analizadas, sugieren ideas y reflexiones de interés.

El perfil de los entrevistados ha respondido a una gama amplia de expertos: registradores de la propiedad, notarios, valoradores de catastro, gerentes de

cooperativas, responsables de entidades financieras, líderes y técnicos de organizaciones profesionales, agricultores cualificados, funcionarios de la Administración agraria, empleados de concesionarios de maquinaria agrícola, mayoristas de abonos, técnicos de empresas de consultoría agraria, corredores de fincas y agentes de la propiedad inmobiliaria).

II. LA EVOLUCION DEL MERCADO DE LA TIERRA

1. Análisis de la oferta y la demanda de tierras

1.1. *Motivos y tipos de compra-venta de tierras*

Diversos autores (Varela, 1988; Naredo, 1990; Alonso *et al.*, 1993) han analizado la evolución de los precios de la tierra en el período fuertemente alcista 1985-1989, que coincidió con el ciclo expansivo de nuestra economía y con los primeros años posteriores a la adhesión de España a la CE. La mayoría de ellos coinciden en atribuir una especial relevancia interpretativa al carácter de activo que tiene el factor tierra.

Sin embargo, a partir de 1989 se inicia una nueva fase caracterizada por precios a la baja y por un mercado de naturaleza agraria. En efecto, en casi todas las entrevistas se ha observado una devaluación del concepto tierra-activo como alternativa de inversión frente al concepto tierra-*input* como adquisición de un medio de producción. La naturaleza «agraria» del mercado de la tierra está presente tanto en la demanda como en la oferta.

Según los resultados del trabajo de campo, que recordamos cubre básicamente el período

1989-93, en todas las comarcas donde se han realizado entrevistas, los compradores más frecuentes son agricultores de la zona, cultivadores directos, y con una edad en torno a los 40 años.

El principal motivo para la compra de tierra es, con gran diferencia, la ampliación de la explotación. Suelen comprarse parcelas en lugar de fincas enteras cuando éste es el motivo de la transacción, y es habitual que las parcelas lindan con la explotación del comprador. La demanda de tierras para aumentar el tamaño de la explotación responde a características fundamentalmente agrarias, ya que su finalidad es aprovechar las economías de escala derivadas de la incorporación de innovaciones tecnológicas cuya introducción requiere una mayor base territorial. Por otro lado, el aumento del tamaño de explotación es un elemento esencial para llevar a cabo la extensificación agraria que propugna la reforma de la PAC.

El elemento especulativo de la demanda de tierras se considera poco relevante en el período analizado (1989-93), aunque en el trabajo de campo se recoge la importancia que tuvo en la etapa anterior, y especialmente en la comarca de Córdoba. Sin embargo, la inversión en tierra sigue considerándose como refugio de capital (comarcas de Toledo, Zaragoza y Salamanca), probablemente más por razones de tipo histórico y social que por razones económicas. Entre aquéllas, hay que considerar la propia endogamia de los agricultores, reflejada en la escasa diversificación de sus inversiones y en la fuerte concentración de su patrimonio en el activo tierra (elevada concentración de riesgo).

Las razones que motivan la compra de tierras y que no son

de tipo económico —como, por ejemplo, el prestigio social— son más importantes en las comarcas en las que, tradicionalmente, el peso de las grandes fincas ha sido importante, y en las que el poder económico ha estado ligado a la propiedad de la tierra. Este es el caso de las comarcas de las provincias de Córdoba, Salamanca (dehesas) y Toledo (caza). Motivos distintos a los característicos de la actividad agraria, como el ocio, la caza o incluso el blanqueo de dinero, aparecen fundamentalmente en dichas comarcas.

El tipo de vendedor más frecuente es, en todas las zonas de estudio, el agricultor cultivador directo de la tierra, que supone más de la mitad de los vendedores de tierras. Aunque de menor importancia que los anteriores, también se incluyen entre los vendedores de tierras los agricultores jubilados, emigrantes, profesionales liberales que trabajan en otros sectores y las entidades financieras en los casos de impago de préstamos (ejecución de hipotecas).

La baja rentabilidad de la actividad agraria es el motivo más frecuente para la venta de fincas en todas las zonas de estudio, y comprende aproximadamente entre un 60 y un 70 por 100 del total. El problema de la sucesión como consecuencia de la jubilación del titular de la explotación es también un motivo importante en todas las comarcas estudiadas, oscilando entre un 20 y un 30 por 100 del total de razones aducidas como motivación para la venta de tierras. En la comarca de Salamanca, las jubilaciones y los problemas de sucesión ocasionados por la escasez de mano de obra familiar disponible son más importante proporcionalmente que en las otras comarcas.

La tercera razón en importancia para vender tierras es la necesidad de liquidez como consecuencia de las condiciones económicas tan desfavorables de los últimos años (malas cosechas, sequía, etc.). También cabe destacar la necesidad de liquidez para hacer frente al pago de los créditos y las ejecuciones de hipotecas por parte de las entidades bancarias. Estas dos razones son especialmente relevantes en la agricultura más empresarial y más capitalizada de la comarca de Córdoba.

Para resumir, y haciendo un análisis por comarcas, podríamos concluir que la baja rentabilidad es el motivo más frecuente para la venta de tierras en todas las comarcas estudiadas, agravada por las malas cosechas de los últimos años y la consiguiente falta de liquidez. Sin embargo, las variables de tipo económico y financiero son más importantes en la agricultura capitalizada y empresarial de la zona de la Campiña Baja de Córdoba (endeudamiento, ejecución de hipotecas). Las variables de tipo social, como la escasez de mano de obra familiar, la jubilación, la sucesión, etc., son, por el contrario, más importantes en las comarcas de Salamanca, Zaragoza y Toledo, como corresponde a agriculturas menos empresariales y en las que predomina la pequeña explotación familiar.

1.2. La movilidad en el mercado de la tierra

Una de las características más notables del mercado de la tierra en todas las zonas estudiadas es su escasísima movilidad. En todas las comarcas se observa, asimismo, una disminución drástica de la movilidad a partir del año 1991, de modo que en los dos últimos años puede considerarse prácticamente nula.

Haciendo un análisis inter e intra comarcal, observamos que las características agronómicas de la tierra son esenciales a la hora de realizar transacciones. Es decir, el carácter productivo de las tierras agrícolas es el predominante, mientras que el carácter especulativo o de activo patrimonial pierde paulatinamente su importancia. En este sentido, distinguiendo por comarcas, se observa que durante los últimos años la compra-venta de fincas ha respondido cada vez más al valor de la tierra como elemento generador de rentas agrarias —es decir, a su potencialidad productiva— y cada vez menos al valor especulativo de la tierra como elemento generador de plusvalías, claramente presente en épocas anteriores, caracterizadas por fuertes incrementos de los precios de la tierra y gran número de transacciones (elevada movilidad). Así, en las zonas de agricultura más extensiva y con tierras de peor calidad y menor potencialidad y diversidad productivas, la actividad del mercado de tierras se ha paralizado antes. Por ejemplo, en las comarcas de Zaragoza, Salamanca y Toledo, la compra-venta de fincas alcanza sus cotas más altas a mediados de los años ochenta, mientras que en la campiña de Córdoba esta situación se prolonga hasta 1989.

El bajo nivel de movilidad de la tierra en el período analizado (1989-93) se ha producido mucho más por el lado de la demanda que por el de la oferta. Las causas de la paralización de la demanda de tierras han sido, esquemáticamente, las siguientes:

1) Falta de liquidez de los agricultores. En efecto, en la mayoría de las entrevistas, se ha puesto de manifiesto que sólo se compra si hay liquidez, ya que casi na-

die pide préstamos para comprar tierras, excepto en casos aislados y algunas fincas grandes.

2) Disminución de la rentabilidad de la actividad agraria.

3) Incertidumbre generada por la reforma de la PAC y el proceso de liberalización de los mercados agrarios.

4) Dudosas expectativas de plusvalías del activo tierra (los precios de la tierra habían alcanzado ya valores muy elevados).

En cambio, la oferta de tierras se incrementó notablemente debido a:

1) Baja rentabilidad de la actividad agraria.

2) Poca confianza en el futuro de la agricultura ante el proceso de liberalización propiciado por el GATT y ante la reforma de la PAC.

3) Aumento del abandono de agricultores, bien por jubilación sin sucesión, bien por cambio de actividad.

En realidad, puede decirse que las razones por las que muchos agricultores no quieren comprar coinciden, en parte, con las razones por las que muchos agricultores quieren vender y abandonar la agricultura. La consecuencia final ha sido un fuerte desequilibrio entre demanda y oferta, un descenso considerable de los precios de la tierra y la paralización del mercado.

2. Los precios de la tierra

La fuerte caída de los precios de la tierra que ha venido observándose desde finales de la década anterior es lo que ha caracterizado el mercado de la tierra en los últimos años. En este contexto, los resultados de las en-

trevistas realizadas en las distintas zonas de estudio confirman tres hipótesis:

1) El nivel de disminución de los precios de la tierra observado en la realidad es superior al recogido en la encuesta sobre precios de la tierra del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAPA). En muchos casos, el precio de la tierra ha descendido a la mitad o incluso más, en el período analizado (1989-93).

2) En algunas comarcas y tipos de tierra, especialmente las de peor calidad, la paralización del mercado es de tal magnitud que han existido dificultades para que los entrevistados contestaran a la pregunta sobre precios de la tierra, debido a la ausencia casi absoluta de cotizaciones. Algunas respuestas han llegado a sugerir que el valor de las tierras de mala calidad era nulo («no valen ya nada»). Quizá ninguna otra variable refleje como el precio de la tierra, en los últimos años, la decadencia de la actividad agraria.

3) El fuerte componente agrarista del mercado de la tierra en la actualidad se comprueba al observar, en la mayoría de las entrevistas, que la potencialidad productiva se ha convertido en una variable básica para explicar el grado de movilidad. En efecto, en muchos casos, las respuestas indican que sólo hay algo de movilidad en las tierras buenas, mientras que en las tierras malas no hay ninguna. Como una consecuencia lógica, los mayores descensos de los precios, dentro de un mismo aprovechamiento, se han producido en las tierras de peor calidad. Esto es válido en las comarcas donde predominan las pequeñas explotaciones, ya que las fincas grandes tienen cierta demanda aunque sean de

escasa productividad, puesto que se trata de una demanda con fines no productivos (caza, ocio, prestigio social).

La importancia de la productividad productiva y de la rentabilidad se confirma al comprobar que el único tipo de tierra que no ha disminuido su precio ha sido el olivar, aprovechamiento con un buen nivel de rentabilidad y mejores expectativas de futuro ante las fuertes ayudas de la PAC.

En la comarca con mayor componente empresarial (Vega de Córdoba), ya se empieza a observar que los precios de la tierra incorporan la capitalización de los derechos a percibir ayudas. Así, las tierras con derecho a la prima del trigo duro, cuya cuantía es muy importante y se añade al pago compensatorio de los cereales, alcanzan un precio más elevado que las tierras sin ese derecho.

3. El mercado de arrendamientos

Los resultados del trabajo de campo muestran que el mercado de compra-venta de tierra no ha sido sustituido tampoco por el mercado de arrendamientos, pues también este mercado ha disminuido mucho su actividad. Las razones fundamentales de esta situación son coincidentes en la mayoría de las entrevistas.

Por el lado de los propietarios, la ley actual de arrendamientos rústicos es la causa principal de las reticencias a ceder sus tierras, debido a las trabas que la ley impone para recuperarlas. Por el lado de los arrendatarios, la pérdida de rentabilidad de la actividad agraria y la incertidumbre acerca del futuro de la agricultura, ante la liberalización de los

mercados y la reforma de la PAC, explican su menor interés por contratar nuevos arrendamientos, e incluso que ciertos arrendatarios devuelvan las tierras a sus propietarios, al no querer continuar con ellas.

La disminución del precio de los arrendamientos (canon o renta) ha sido mucho menor que la de los precios de la tierra. El hecho de que la pérdida de rentabilidad agraria y las malas expectativas sobre el futuro de la agricultura no se hayan trasladado apenas a los precios de los arrendamientos ha retraído aún más, si cabe, la demanda de tierra por parte de los potenciales arrendatarios, agudizando la inactividad de dicho mercado.

III. LA REFORMA DE LA PAC Y EL MERCADO DE LA TIERRA

1. Análisis de los resultados del trabajo de campo

Para analizar la influencia de la reforma de la política agrícola común sobre el mercado y los precios de la tierra, se han utilizado, por un lado, los resultados del trabajo de campo recogido en las entrevistas sobre la reforma de la PAC, que han proporcionado la base de información cualitativa. Por otro lado, y partiendo de los datos recogidos en las entrevistas sobre el mercado de la tierra, se han elaborado una serie de cuadros que constituyen la base de información cuantitativa.

Con esta información, tanto cualitativa como cuantitativa, se pretende analizar hasta qué punto el mercado de la tierra está influido por la evolución de los programas de política agraria, y

cómo éstos determinan la evolución de la estructura agraria. Es decir, hasta qué punto los cambios establecidos en la reforma de la PAC influyen en la movilidad de la tierra y, por tanto, en qué medida determinan la evolución de la estructura de las explotaciones agrarias.

En cuanto al análisis cualitativo, los resultados del trabajo de campo sobre la influencia de la reforma de la PAC en los precios de la tierra muestran un cierto grado de dispersión en las respuestas intracomarcales. Aproximadamente la mitad de los entrevistados opina que la evolución de los precios de la tierra en los últimos años —es decir, su fuerte descenso— no está determinada por la reforma de la PAC. Otra mitad de los entrevistados opina lo contrario. No obstante, parece que existe un consenso generalizado respecto a la dificultad de responder a esta cuestión, teniendo en cuenta que la aplicación de las nuevas medidas de política es muy reciente, y que el mercado de la tierra tarda un cierto tiempo en captar este tipo de efectos. Asimismo, existe la opinión, también generalizada, de que la crisis económica y las malas expectativas de rentabilidad agraria son los factores determinantes de la evolución de los precios de la tierra.

La dispersión de resultados también aparece en el análisis intercomarcal. Así, en todas las comarcas se considera, por regla general, que la reforma de la PAC lo que ha hecho es agudizar los efectos que la crisis económica y la pérdida de rentabilidad de la agricultura habían tenido sobre los precios de la tierra en el período 1989-92. Es decir, que la nueva PAC habría aumentado el efecto depresor sobre los precios de la tierra, aunque no

puede concluirse que haya sido la única causa. En las comarcas correspondientes a las provincias de Zaragoza, Toledo y Salamanca, las respuestas siguen esta pauta, pero en la Campiña de Córdoba se aprecian ciertas diferencias, al igual que en otros resultados del trabajo de campo, debidas a que se trata de una agricultura más productiva y con un componente empresarial más marcado. En efecto, los agricultores de Córdoba opinan que la reforma de la PAC sí ha influido de forma decisiva en la evolución reciente de los precios de la tierra, hasta el punto de que el régimen de ayudas de la PAC y su regionalización correspondiente están determinando, en gran medida, la evolución de los precios de la tierra. De hecho, en esta comarca se ha observado que ciertas tierras alcanzaban valores en el mercado por debajo de su valor catastral, lo cual se ha atribuido a las malas expectativas de rentabilidad a corto plazo generadas por la reforma de la PAC.

En cuanto a la influencia de la reforma de la PAC sobre las diferencias de precios de la tierra según tipos de calidades y aprovechamientos, también se observa una cierta dispersión en los resultados cualitativos del trabajo de campo. No obstante, y así se observa ya en todas las comarcas, la reforma de la PAC tiende a equiparar el precio de las tierras de distintas calidades, de modo que las diferencias que se observaban en el pasado se reducen significativamente. Esto se debe, y así lo reflejan los entrevistados, a que el sistema de ayudas de la nueva PAC se establece, dentro de una misma región, por superficie y no por calidad de tierra.

La influencia de la reforma de la PAC sobre la movilidad de la tierra es difícil de evaluar, puesto

que aún es pronto para captar sus efectos. Según los resultados del trabajo de campo, en todas las zonas del estudio se considera que la paralización del mercado de la tierra se debe no sólo a las malas expectativas de rentabilidad de la actividad agraria, sino también al grado de incertidumbre que supone el establecimiento de nuevos sistemas de intervención, cuya continuidad es dudosa.

En las comarcas de Zaragoza, Salamanca y Toledo, la influencia de la reforma de la PAC sobre la movilidad de la tierra se ejerce a través de la incertidumbre ante el futuro de las ayudas a la agricultura, lo que hace aumentar la oferta de tierra y paralizar la demanda. En Córdoba, aunque también se señalan los efectos que la incertidumbre generada por la reforma de la PAC está produciendo sobre la movilidad de la tierra, se considera la posibilidad de que, a corto plazo, la movilidad aumente, si la nueva política agraria se consolida y mejoran las expectativas de rentabilidad para ciertos cultivos.

En cuanto al análisis cuantitativo, se observa que en el período 1990-93 los precios de las tierras de labor de secano han descendido en torno a un 40-50 por 100, y en cambio la rentabilidad de esas tierras ha aumentado entre un 40 y un 60 por 100 en Zaragoza y Salamanca, entre un 60 y un 70 por 100 en Toledo y alrededor de un 90 por 100 en Córdoba. Calculando la relación entre la renta agraria y el valor de mercado de la tierra, observamos que la rentabilidad real de las tierras de secano de las comarcas analizadas se situaba en torno a un 2 por 100 de media en el año 1987, pasando a un 5 por 100 de media en 1990 y en torno a un 10 por 100 en 1993. Es de destacar que en el caso de un cultivo

especialmente favorecido por el sistema de precios y ayudas de la PAC, como el trigo duro, esta evolución es aún más drástica. En efecto, el trigo duro alcanza unos niveles de renta que se sitúan entre un 50 y un 80 por 100 por encima de las rentas de los demás cultivos de secano, lo cual hace que los indicadores de rentabilidad sean casi el doble de los que se obtienen para los otros cultivos; es decir, en torno al 10-15 por 100 en 1990 y al 20-25 por 100 en 1993. Algo parecido ocurre con el cultivo del girasol, aunque se trata de una situación coyuntural que desaparecerá a partir de la campaña 1995-96.

Las tierras de olivar también incrementan notablemente su rentabilidad en el período considerado y en las dos zonas en que aparece este cultivo (Toledo y Córdoba). No obstante, la tasa de rentabilidad de este cultivo no aumenta tanto como la de los cultivos herbáceos de secano, ya que los precios de la tierra de olivar no descendieron debido a las buenas expectativas de este cultivo. Los precios de las tierras de olivar se estabilizaron a niveles muy altos entre 1990 y 1993, y las rentas de dicho cultivo aumentaron (entre un 15 y un 20 por 100), de modo que la tasa de rentabilidad pasó de un 7 a un 8 por 100 en dicho período.

En el período 1986-93, el incremento de la tasa de rentabilidad de las tierras de labor de regadío no ha sido tan fuerte como el de las tierras de labor de secano, ya que en el regadío la rentabilidad real de la tierra era más elevada desde el comienzo de ese período. La tasa de rentabilidad del regadío se ha mantenido bastante estable a lo largo de esos años, hasta 1990 (en torno a un 4-5 por 100 en la Campiña Baja de Córdoba), y ha aumen-

tado a más del doble (12-14 por 100) entre 1990 y 1993. Si tenemos en cuenta que el precio de la tierra de regadío ha descendido algo menos que el de la de secano, podemos tener una idea del fuerte aumento que han experimentado las rentas agrarias de las tierras de regadío en 1993, como consecuencia de la aplicación de la reforma de la PAC y de la devaluación de la peseta (la ayuda por hectárea al girasol de regadío en la Campiña Baja de Córdoba ha alcanzado las 180.000 pesetas por hectárea).

Sin embargo, el análisis cuantitativo que acabamos de comentar es sólo una primera aproximación, ya que el cálculo no debe considerar un valor puntual de la renta en un determinado año, sino un flujo de rentas en un determinado período (se trata de conocer la rentabilidad de un capital fijo que produce un flujo de rentas).

Por ello, hemos tomado dos períodos para realizar la correspondiente comparación. Los datos del primer período (1985-87), se han tomado del trabajo de Alonso, R., y otros (Alonso *et al.*, 1993), mientras que los del segundo período (1990-93) se han obtenido de nuestra investigación. En el primer período, y siguiendo el mencionado trabajo, la tasa de rentabilidad real del propietario por la explotación agrícola de sus tierras se situaba, en las cuatro zonas consideradas, en torno al 2-3 por 100 en secano, mientras que en el regadío oscilaba entre el 4 por 100 de Córdoba, el 2,5 por 100 en Castilla y el 1,5 por 100 en Aragón.

En el período 1990-93, la tasa de rentabilidad del secano ha sido del 7 por 100 en Córdoba y entre el 4 y 5 por 100 en el resto de comarcas. En el caso de las

tierras de regadío, los valores han sido del 8,5 por 100 en Córdoba y entre 3,5 y 6 por 100 en las restantes comarcas. La conclusión sigue siendo, pues, que en el último período la rentabilidad de la tierra ha aumentado de modo significativo.

Estas tasas de rentabilidad se pueden considerar como el coste de oportunidad que el propietario de tierras debería de haber tomado como referencia para fijar la tasa de actualización de sus inversiones alternativas. En este sentido, si consideramos la rentabilidad de los títulos de deuda pública a medio plazo en el segundo período analizado (10,6 por 100), llegamos a la conclusión de que a los propietarios de secano o regadío de las zonas estudiadas les hubiera interesado más vender su tierra y colocar el dinero de la venta en títulos de deuda pública. Sólo la rentabilidad de las tierras de regadío de la Campiña Baja de Córdoba se aproxima a la rentabilidad de la deuda pública.

Si queremos calcular ahora la rentabilidad que habría obtenido un inversor en tierra durante cada uno de los períodos considerados, es necesario considerar no sólo la renta agraria, sino también las plusvalías del activo tierra. La tasa de rentabilidad, en este caso, se puede interpretar como el coste de oportunidad del inversor en tierras. Siguiendo la metodología del artículo antes citado, se han calculado los valores de la tasa de rentabilidad del período 1990-1993, que compararemos con los del período 1985-87 (Alonso *et alii*, 1993).

La rentabilidad del inversor en el período 1985-88 es bastante elevada, como consecuencia de las fuertes plusvalías de la tierra en ese período. En secano oscila

entre el 5 por 100 en Castilla-La Mancha, el 12-13 por 100 en Aragón y Castilla y León, y el 23 por 100 en Andalucía. En cambio, en el período 1990-93, y debido a las fuertes minusvalías, la rentabilidad del inversor varía entre el -18 por 100 de Aragón, el -16 por 100 de Castilla y León, y el -12 por 100 de Andalucía. Algo parecido ocurre en el regadío, donde se pasa de valores entre el 7 y 22 por 100 en 1985-87 a valores entre el -7 y -15 por 100 en 1990-93. Dicho de otro modo, en el período 1985-87 interesaba invertir en tierras, mientras que en 1990-93 era totalmente ruinoso. Estos datos contribuyen a explicar la fuerte paralización en los últimos años de la compra de tierras por parte de inversores puros (inversores de fuera del sector).

En cuanto a los arrendamientos, se han realizado una serie de cálculos para comparar las rentas obtenidas por el propietario que cultiva su tierra (relación entre la renta agraria obtenida y el precio de la tierra) con las rentas obtenidas por el propietario que no cultiva directamente su tierra y la arrienda (relación entre el canon percibido por el arrendamiento y el precio de la tierra).

Observamos que en las tierras de labor de secano de las comarcas de Zaragoza y Toledo el agricultor obtenía, por lo general, una mayor rentabilidad arrendando sus tierras (datos para 1986-1989). Pero durante los últimos años esta tendencia se invierte, y el cultivo directo de la tierra se hace más rentable a partir de 1990, y mucho más en 1993, primer año de aplicación de la reforma de la PAC.

La rentabilidad que un agricultor de la comarca de Zaragoza podía esperar por arrendar sus tierras de secano oscilaba entre

un 2 y un 4 por 100 en 1987, mientras que la rentabilidad que conseguía con el cultivo directo de sus tierras se situaba entre el 2 y 3 por 100. Para 1993, la rentabilidad que obtenía el agricultor que arrendaba había subido tres veces (6 por 100), pero el cultivo directo oscilaba entre un 8 y un 11 por 100.

En la provincia de Toledo, los agricultores que arrendaron sus tierras en 1987 obtuvieron tasas de rentabilidad entre el 3 y el 4 por 100, frente al 2 por 100 del cultivo directo. En 1993, aunque la rentabilidad obtenida por arrendar las tierras había subido casi el doble (como consecuencia de una bajada mucho más drástica del valor de la tierra en relación al canon de los arrendamientos), la rentabilidad del cultivo directo en ese primer año de la reforma de la PAC se situó entre el 10 y el 12 por 100.

Por tanto, desde una perspectiva económica, la reforma de la PAC está propiciando que para el propietario sea más rentable el cultivo directo que la cesión de sus tierras en arrendamiento. Por otro lado, la ayuda compensatoria por hectárea, que es percibida por el que cultiva la tierra (arrendatario), representa el coste de oportunidad del propietario, de modo que éste no estará dispuesto a percibir un canon (renta) de arrendamiento menor que dicha ayuda compensatoria. Pero el arrendamiento no podrá alcanzar un mínimo de rentabilidad sin las ayudas compensatorias, de modo que en estas condiciones (pago de renta igual a la ayuda compensatoria), tampoco le interesará al arrendatario tomar tierras en arrendamiento.

Este análisis explica el hecho, ya observado en las comarcas estudiadas, especialmente en la de

Córdoba, del retroceso del arrendamiento. No se trata ya de la paralización del mercado (no se hacen nuevos arrendamientos), sino del interés de los propietarios por recuperar sus tierras cedidas en arrendamiento, lo cual no es difícil, ya que en muchos casos son arrendamientos de campaña.

2. La reforma de la PAC y la paradoja del mercado de la tierra

Siguiendo el análisis de los puntos anteriores, sorprende la fuerte paralización de la demanda de tierras durante el período 1989-1993, cuando precisamente en dicho período la rentabilidad de la tierra como factor de producción estaba aumentando considerablemente. En las entrevistas del trabajo de campo realizadas a finales de 1993, se ha constatado una ausencia casi total de transacciones, siendo frecuentes respuestas como «nadie compra tierras ahora».

Todavía se comprende menos esta paradoja del mercado de la tierra si analizamos los resultados para el año 1993, en el que, además de unos precios de la tierra ya mucho menores (reducción del 40-50 por 100 en el período 1989-93), se ha alcanzado un elevado nivel de rentabilidad en relación con los niveles de 1990. Estos resultados pueden observarse en los cuadros n.ºs 1, 2, 3 y 4 elaborados a partir de los datos reales aportados por los entrevistados, y en los que queda bien patente que el primer año de aplicación de la reforma de la PAC no ha podido ser más favorable para las rentas de los agricultores, digan lo que digan éstos, aunque la devaluación de la peseta haya ayudado bastante. ¿Cómo es posible que en esta situación no se haya producido una cierta reactivación de la demanda de tierras?

Siguiendo los trabajos sobre el mercado de la tierra que aparecen en la literatura especializada (Varela, 1986), algunos de los factores explicativos más significa-

CUADRO N.º 1

EVOLUCION DE LA RENTA AGRARIA BRUTA EN LA COMARCA DE CALATAYUD (Zaragoza)

	1990 Ptas./Ha	1993 Ptas./Ha	1993 Sin pago compensatorio Ptas./Ha	1993 Porcentaje pago compensatorio sobre renta agraria bruta
Trigo	13.500	18.500	10.300	44
Cebada	15.500	16.000	7.500	53
Girasol	15.800	39.200	1.000	97
Trigo duro	41.200	69.500	7.200	90
Maíz regadío	100.200	90.200	61.600	31
Girasol regadío	51.750	120.580	10.800	87
Cebada regadío	74.000	94.800	70.800	25

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos en el trabajo de campo.

CUADRO N.º 2

**EVOLUCION DE LA RENTA AGRARIA BRUTA EN LA COMARCA
DE SALAMANCA-ARMUÑA
(Salamanca) (*)**

	1990 Ptas/Ha	1993 Ptas/Ha	1993 Sin pago compensatorio Ptas/Ha	1993 Porcentaje pago compensatorio sobre renta agraria bruta
Trigo	14.100	67.530	52.000	23
Cebada	13.600	65.035	40.600	24
Girasol	30.500	43.200	-8.000	118
Trigo duro	25.585	88.700	42.300	52
Maíz regadío	84.005	96.110	51.240	42
Girasol regadío	76.200	98.600	26.750	73
Remolacha	164.237	160.785	—	—

(*) En 1993, la cosecha de cereales en esta comarca fue muy elevada, mientras que en 1990 fue normal.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos en el trabajo de campo.

CUADRO N.º 3

**EVOLUCION DE LA RENTA AGRARIA BRUTA EN LA COMARCA
DE LA MANCHA
(Toledo)**

	1990 Ptas/Ha	1993 Ptas/Ha	1993 Sin pago compensatorio Ptas/Ha	1993 Porcentaje pago compensatorio sobre renta agraria bruta
Trigo	8.040	15.221	7.200	52
Cebada	17.915	17.300	9.000	48
Girasol	10.353	32.000	-6.000	118
Trigo duro	28.500	55.862	2.000	95
Viña	45.300	5.200	—	—

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos en el trabajo de campo.

tivos de la demanda de tierras, y por tanto aquellos que podemos considerar como factores determinantes de dicha demanda, son las expectativas de renta agraria y las expectativas de plusvalía de la tierra.

Los cambios introducidos en la reforma de la PAC se basan en la disminución de los precios institucionales de los productos

agrarios. Como la señal del mercado que recibe el agricultor es el precio del producto, puede considerarse que las perspectivas de menores precios se internalizan en el valor de mercado de la tierra, al disminuir las expectativas de rentabilidad de la actividad agraria. Las ayudas establecidas por la nueva PAC para compensar el descenso de los precios

no están ligadas al proceso productivo, y constituyen un elemento nuevo para el agricultor que, a corto plazo, no las percibe como señales de mercado. Es decir, para el agricultor no constituyen un indicador válido de la evolución de las rentas agrarias, por lo que las ayudas compensatorias de la reforma de la PAC no se internalizan ni se trasladan, a corto plazo, a los precios de la tierra.

Por tanto, podemos interpretar que la reforma de la PAC ha producido unas expectativas de disminución de los precios de los productos agrarios que, a su vez, han provocado unas expectativas de disminución de las rentas agrarias vía precios, lo cual ha repercutido desfavorablemente en las expectativas de rentabilidad agraria. Esto ha generado una disminución de los precios de la tierra que, a su vez, ha afectado negativamente a las expectativas de plusvalía en el período siguiente. La suma de los efectos de los dos elementos explicaría la disminución de la demanda de tierras.

En los nuevos programas de política agraria, el apoyo (pago compensatorio) que recibe el agricultor se ha desligado del precio de los productos. Antes, este apoyo se internalizaba en el precio, dando lugar a un precio final más elevado. Por tanto, con el nuevo sistema de apoyo (i.e. precios bajos y ayudas directas a los agricultores) se ha eliminado la «miopía» de los agricultores, que tomaban como señales del mercado los elevados precios agrarios vigentes antes de la reforma de la PAC, y consideraban, en consecuencia, que su producción era eficiente.

Al desligar el apoyo a la agricultura de los precios de los pro-

CUADRO N.º 4

**EVOLUCION DE LA RENTA AGRARIA BRUTA EN LA COMARCA
DE LA CAMPIÑA BAJA DE CORDOBA (*)**

	1990 Ptas/Ha	1993 Ptas/Ha	1993 Sin pago compensatorio Ptas/Ha	1993 Porcentaje pago compensatorio sobre renta agraria bruta
Trigo	45.600	25.704	8.800	65
Trigo duro	64.300	80.379	9.200	88
Girasol	57.200	87.500	7.800	91
Trigo regadío	90.418	101.696	72.000	30
Trigo duro regadío	105.410	168.971	87.000	48
Maíz regadío	134.750	153.298	103.500	32
Colza regadío	122.400	146.843	29.900	80
Girasol regadío	117.525	203.723	26.700	87

(*) La cosecha de cereales de 1991 fue muy buena y la de 1993 fue la más baja de los últimos 10 años como consecuencia de la sequía.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos en el trabajo de campo.

hipótesis de estabilización o freno de la caída de los precios de la tierra).

Esta última cuestión es esencial, puesto que la fuerte reducción que experimentaron los precios de la tierra en el período 1989-1993 ha supuesto, ciertamente, un impacto negativo sobre el valor del principal activo agrario, que en muchos casos constituye el único patrimonio de las familias rurales. En cambio, los efectos positivos de la reducción de los precios de la tierra, como son el aumento de la movilidad y la evolución hacia estructuras de explotación más eficientes, no se han hecho aún evidentes. En este sentido, las respuestas apuntan claramente a que este efecto positivo se dará o no según sea el futuro de la reforma de la PAC. Es decir, se observa una fuerte relación entre el futuro del mercado de la tierra y el futuro de la reforma de la PAC o, lo que es lo mismo, el futuro de las ayudas compensatorias.

Una gran mayoría de entrevistados no cree que estas ayudas puedan mantenerse durante mucho tiempo. Primero, por problemas presupuestarios, y segundo, por la presión social de los contribuyentes. Casi ningún entrevistado se atreve a asegurar que las ayudas perdurarán durante mucho tiempo, y todo el mundo coincide en que si las ayudas desaparecen o disminuyen en los próximos años, la rentabilidad agraria caerá drásticamente. Todo ello es lo que hace que los agricultores manifiesten una gran incertidumbre sobre el futuro de la PAC y el de la propia agricultura. Esta incertidumbre está en la base de muchas de las nuevas actitudes observadas en los agricultores, como la disminución de la inversión en medios de pro-

ductos, se ha puesto de manifiesto la ineficiencia de nuestro sector agrario (sobre todo en productos continentales como los cereales, oleaginosas y lácteos) y la inexistencia clara de ventajas comparativas para estas producciones. Esta situación ha provocado una gran incertidumbre y, por tanto, una disminución de las expectativas de renta.

Este esquema analítico concuerda con los datos empíricos presentados en los cuadros n.ºs 1, 2, 3 y 4, en los que se puede apreciar cómo en las cuatro comarcas estudiadas las ayudas compensatorias de la reforma de la PAC han supuesto una parte muy importante de la renta agraria. Para ciertos cultivos, casi el 100 por 100 de la renta de 1993 se ha debido a dichos pagos compensatorios. Esa fuerte dependencia de la rentabilidad agraria respecto de los pagos compensatorios, y las dudas que suscitan su continuidad o su posible disminución, han creado un gran desasosiego entre los agricultores, que ha retraído fuertemente

la inversión en compra de tierra, a pesar de que su precio haya descendido notablemente en los últimos años.

Esta interpretación queda bien patente al analizar las respuestas sobre el futuro del mercado de la tierra. En efecto, aunque las entrevistas reflejan que no existe acuerdo respecto a las posibilidades de reactivación de la demanda, y por tanto de dinamización del proceso de cambio estructural a través del mercado de la tierra, muchos entrevistados consideran que la incertidumbre acerca del futuro de los pagos compensatorios de la nueva PAC impedirá, por lo menos a corto plazo, la reactivación de la demanda de tierras. Por otro lado, la mayoría de los entrevistados considera que los precios no bajarán más o bajarán muy poco, puesto que los que desean vender no están dispuestos a vender a precios mucho más bajos que los actuales (los datos de la encuesta sobre precios de la tierra en 1993, publicados por el MAPA en abril de 1994, confirman esta

ducción y equipos agrarios, la cautela a la hora de comprar o arrendar tierras, la desconfianza en el futuro de la agricultura, la destecnificación y la descapitalización de las explotaciones.

Los responsables políticos de las distintas administraciones agrarias implicadas han realizado múltiples declaraciones públicas en el sentido de que las ayudas se mantendrán indefinidamente, pero dichas manifestaciones no han servido para convencer a los agricultores, que siguen mostrándose muy desconfiados en torno al futuro de las ayudas. Una parte de esta desconfianza se basa en la creencia, cada vez más generalizada, de que el nuevo sistema de ayudas compensatorias responde a un plan premeditado, y perfectamente establecido, para eliminar a la agricultura no competitiva. En esta línea, los agricultores consideran que dicho plan tiene dos fases. En la primera (reforma de la PAC), se eliminan los precios de garantía (o, lo que es lo mismo para el agricultor, estos precios se reducen fuertemente hasta los niveles internacionales) y se compensa dicha reducción mediante las ayudas compensatorias. En una segunda fase, estas ayudas empiezan a disminuir gradualmente, hasta su total desaparición a medio o largo plazo. Algunos entrevistados sugieren que esta segunda fase puede empezar en 1997, y que el desmantelamiento total del apoyo a la agricultura podría concluirse en los primeros años del próximo siglo.

Pero si negativa es la influencia de la reforma de la PAC en el mercado de la tierra por el lado de la demanda, peor es todavía la influencia por el lado de la oferta, puesto que la reforma de la PAC está empezando a bloquear la oferta de tierras

tanto en venta como en arrendamiento.

En este sentido, los resultados obtenidos en nuestra investigación refutan la teoría según la cual la propia evolución natural (jubilación y posterior abandono de agricultores, que liberan así sus tierras para que éstas pasen a incrementar el tamaño de las explotaciones pertenecientes a los agricultores que permanecen en el sector) debe conducir, ineludiblemente, a la mejora de la estructura de las explotaciones agrarias. En efecto, ni el cambio de actividad de los titulares de explotaciones marginales, que no permiten obtener rentas suficientes, ni la considerable tasa de jubilación (en muchos casos, sin sucesor en la explotación) están provocando un proceso natural y espontáneo de aumento del tamaño de las explotaciones. Las causas residen en que ni el agricultor que se jubila ni el agricultor que cambia de actividad dejan de cultivar sus tierras.

La reforma de la PAC, al hacer posible que los agricultores que sigan cultivando sus tierras, a pesar de la jubilación o del cambio de actividad, accedan a nuevas e importantes ayudas, sin realizar a cambio grandes esfuerzos tecnológicos ni productivos (en muchos casos, la producción obtenida no importa), está contribuyendo al inmovilismo estructural y convirtiendo a una buena parte de la agricultura en una actividad totalmente secundaria, que sólo sirve para complementar los ingresos obtenidos mediante la pensión de jubilación o la actividad no agraria.

IV. LAS TENDENCIAS FUTURAS DEL CAMBIO ESTRUCTURAL

La reforma de la PAC supone una decidida apuesta por la extensificación agraria, y ello por dos razones. Primera, porque una parte de los ingresos (pagos compensatorios) está desconectada de la productividad (pagos en función de los rendimientos medios históricos comarcales, en vez de hacerlo en función de los rendimientos realmente obtenidos por el agricultor en cada campaña). Segunda, por la obligación de retirar el 15 por 100 rotacional o el 20 por 100 fijo de la superficie cultivada de cereales, oleaginosas y proteaginosas.

La consecuencia inmediata es que una agricultura más extensiva necesita explotaciones más grandes para alcanzar un nivel de rentabilidad aceptable. Así, por ejemplo, un estudio reciente ha determinado para las distintas comarcas de Tierra de Campos, y en el nuevo contexto de aplicación de la reforma de la PAC, la dimensión que debería tener una explotación para que su renta agraria fuese igual al 80 por 100 de la renta de referencia (media nacional de los salarios no agrarios). Esta dimensión oscila entre las 300 hectáreas de secano, en la zona de mayor potencialidad productiva y menor índice de barbecho tradicional, y las casi 1.000 hectáreas en las zonas peores y con mayores índices de barbecho tradicional. Puesto que en dichas comarcas la superficie media por explotación se sitúa actualmente entre las 60 y las 75 hectáreas de secano, queda bien patente la importancia del proceso de reestructuración pendiente.

En cuanto a cómo puede ser en el futuro este proceso de

reestructuración, tan pendiente como necesario, hay que tener en cuenta que las condiciones mínimas para que un sector productivo se reestructure son la existencia de expectativas de rentabilidad y la seguridad y estabilidad de las políticas aplicadas. Sin esas condiciones, será difícil que se genere el proceso inversor que toda reestructuración comporta, y fracasará cualquier vía que promueva el cambio estructural, tanto la vía espontánea (mercado) como la vía inducida (intervención pública).

En este sentido, la situación no puede ser más negativa, no sólo por las malas expectativas de rentabilidad manifestadas por los agricultores (expectativas que, por lo menos a corto plazo, no se justifican, según hemos comprobado al analizar los resultados de 1993), sino también por la incertidumbre acerca del futuro de la reforma de la PAC.

Por otro lado, la reforma de la PAC, como han afirmado numerosos entrevistados, beneficia al agricultor no profesional. En efecto, las ayudas cuantiosas, fáciles y desvinculadas de la producción constituyen un sustrato ideal para que proliferen los pequeños agricultores no profesionales, que se dedican a la agricultura únicamente los fines de semana y algunos ratos libres, y los jubilados que continúan la explotación de la tierra. La nueva situación introducida por la reforma de la PAC está bloqueando fuertemente la necesaria reestructuración agraria. En efecto, con el mínimo esfuerzo productivo y sin apenas riesgos (aunque tengan malas cosechas), los pequeños agricultores no profesionales pueden obtener rentas complementarias mediante los pagos compensatorios. Todo ello

sin renunciar, además, a la libre disposición de sus tierras, que perderían parcialmente si las arrendasen, y totalmente si las vendiesen.

La reforma de la PAC se convierte, así, en una especie de PER para pequeños agricultores no profesionales que impide la reestructuración de las explotaciones de los agricultores realmente profesionales. La virulencia y generalización del fenómeno de la «agricultura de fin de semana» en las zonas donde hay movilidad ocupacional por la existencia de empleo industrial o de servicios, como ocurre en Calatayud, o sobre todo en la comarca de Toledo, constituye un factor de bloqueo que introduce un cierto tono de pesimismo, o como mínimo de escepticismo, en cuanto a las posibilidades reales de que se produzca un cambio estructural profundo a corto o medio plazo.

Algo parecido ocurre con los agricultores que se jubilan y no tienen sucesor en la explotación, que serían candidatos naturales al abandono de sus tierras para cederlas posteriormente, mediante arrendamiento o venta, a agricultores profesionales para que éstos aumentaran el tamaño de sus explotaciones. Sin embargo, los agricultores jubilados pueden acceder a las ayudas compensatorias de la nueva PAC, lo cual les permite obtener, sin apenas riesgo ni esfuerzo productivo, pequeñas rentas con las que complementan su pensión de jubilación.

De este modo, se va consolidando, por lo menos en las zonas donde predominan las pequeñas explotaciones y donde la potencialidad productiva es reducida, una agricultura de subsistencia. Esta agricultura constituye, en

nuestra opinión, la antítesis del tipo de agricultura profesional y competitiva necesaria para afrontar, con un mínimo de garantía de éxito, el proceso de liberalización internacional puesto en marcha tras los acuerdos de la Ronda Uruguay del GATT.

En las comarcas con predominio de agricultura continental, la reforma de la PAC es, en gran medida, responsable de la desconfianza y pesimismo de los agricultores acerca de su futuro. Las serias dudas respecto a la continuidad de las ayudas compensatorias están en la base de la formación de expectativas nada optimistas por parte de los agricultores.

En este tipo de comarcas, la vía clásica de reestructuración a través del mercado (compra-venta o arrendamiento) es difícil que funcione. Los agricultores, uno de los grupos de potenciales demandantes, no compran tierras, a pesar de que su precio ha descendido, como consecuencia de la incertidumbre y pésimas expectativas a medio plazo. Los propietarios, potenciales vendedores, tampoco tendrán demasiados incentivos para vender, en parte porque los precios de la tierra ya no son tan elevados como antes (pérdida patrimonial), y en parte porque las ayudas de la PAC les permitirán obtener unas rentas sin grandes esfuerzos ni riesgos.

En cuanto al arrendamiento, como decía gráficamente un entrevistado: «¿para qué queremos (los propietarios) a los arrendatarios si ya tenemos a Bruselas, que se ha convertido en el gran arrendatario (ayudas), y además sin problemas legales de plazos o prórrogas del contrato de arrendamiento?». En efecto, las ayudas

compensatorias de la PAC equivalen a las rentas de un arrendamiento absolutamente flexible, ya que no se pierde la libre disposición ni el uso mismo de la tierra. En este sentido, todo parece apuntar a que en este tipo de agricultura cerealista la reforma de la PAC bloqueará la vía del arrendamiento. Si un propietario no quiere ocuparse del cultivo de sus tierras, ya no tiene que buscar un arrendatario, sólo tiene que acudir a una empresa de servicios o a un vecino, amigo o familiar que le haga las labores, sin que el propietario tenga que ocuparse de nada. Incluso la tramitación y cobro de las ayudas de la reforma de la PAC puede ser encargada a una gestoría, banco, etcétera.

En caso de que algún propietario esté interesado en arrendar sus tierras, no estará dispuesto a percibir como renta una cantidad menor que las ayudas de la PAC, que representan, por tanto, su coste de oportunidad. De este modo, el arrendamiento dejará de ser interesante para el arrendatario, ya que si debe renunciar al 100 por 100 de la ayuda (pago compensatorio), no podrá alcanzar un mínimo de rentabilidad, con lo cual la vía del arrendamiento se ve frenada por el lado de la demanda (arrendatario) y por el de la oferta (propietario).

Con la reforma de la PAC, es muy probable que en las zonas cerealistas la vía del arrendamiento no se desarrolle en gran escala, incluso en el supuesto de que se produzca la liberalización de la actual legislación de arrendamientos rústicos. Por mucho que se modifique la ley de arrendamientos rústicos, nunca se llegará a una fórmula tan liberal (no se pierde el libre ejercicio del derecho de uso de la tierra)

ni tan segura (los pagos compensatorios no dependen de las cosechas) como la reforma de la PAC.

Si las expectativas de los agricultores cambiaran en sentido positivo, y desaparecieran en los próximos años la desconfianza e incertidumbre, como consecuencia de la consolidación y mantenimiento de las ayudas de la PAC, podría activarse la demanda de tierras, que ahora está paralizada, siempre que los precios de la tierra no se disparen de nuevo. De hecho, en la comarca de Córdoba ya se ha registrado un cierto aumento de la demanda de tierras como consecuencia de los buenos resultados de 1993 y del incremento de liquidez de los agricultores, sin que la reactivación de la demanda esté provocando aumentos importantes en los precios de la tierra.

A pesar de la posible reactivación de la demanda, podría ocurrir perfectamente, dado el esquema de la reforma de la PAC, que a los pequeños propietarios (agricultores de fin de semana o jubilados sin sucesor) no les interesa vender, de modo que podría persistir la situación de baja movilidad, sin que se produjera un cambio estructural significativo, a través del mercado de la tierra.

La conclusión es, por tanto, que la reforma de la PAC está bloqueando las vías clásicas de cambio estructural. Sin embargo, se están abriendo nuevas vías. Vías heterodoxas, y que a corto plazo son inestables, pero que quizá signifiquen un primer paso al que luego le siga una reestructuración de mayor profundidad y estabilidad.

Desde el punto de vista del desarrollo rural y de la ordenación

del territorio, la reforma de la PAC presenta, indudablemente, aspectos positivos, especialmente cuando se trata de zonas desfavorecidas, de baja rentabilidad agraria, con escasas alternativas a la agricultura y con un elevado riesgo de abandono y desertización. En estas zonas, la reforma de la PAC puede consolidar un nuevo tipo de agricultura: la «agricultura asistida». Uno de los objetivos de este tipo de agricultura es mantener la actividad agraria mediante programas de sostenimiento de rentas que eviten el abandono y deterioro medioambiental de las zonas rurales desfavorecidas.

La agricultura asistida impide que los mecanismos del mercado (mercado de productos, mercado de tierras, etc.) actúen libremente, manteniéndose una agricultura ineficiente a través de mecanismos artificiales. Todo ello genera un cambio de estrategias en los agricultores, especialmente en los no profesionales, orientado a la maximización de las ayudas. Los agricultores se convierten en «cazadores de ayudas» que inventan todo tipo de «artificios» para cobrar el máximo de ayudas. «Artificios» que acaban distorsionando aún más el normal funcionamiento del mercado, provocando una espiral de subvenciones difícil de mantener a largo plazo, y que entorpece la necesaria reestructuración del sector.

Sin embargo, este proceso en espiral se ha observado mucho más en las zonas representativas de la pequeña agricultura familiar, y especialmente en las comarcas con menor potencialidad productiva (rendimiento inferior a los 2.000 Kg/Ha de cereal), que en la comarca de Córdoba (Campiña Baja), donde la calidad del medio natural y los rendimientos son muy superiores, la estructura

agraria es mucho más eficiente y predomina la mentalidad empresarial.

En la comarca de Córdoba, la reforma de la PAC se está empleando para apoyar la rentabilidad agraria y la competitividad, especialmente en los años de sequía, pero sin perder el interés por mejorar la eficiencia productiva, no por la vía del aumento de los rendimientos, sino por la de la disminución de los costes de producción. Las posibilidades de destinar la superficie retirada a cultivos alternativos sin OCM, o bien a cultivos para usos no alimentarios, así como la introducción de nuevos cultivos en el secano de la Campiña, gracias a las ayudas de la PAC, como es el caso de las leguminosas, y sobre todo de las proetaginosas, abre una serie de perspectivas que no son posibles en otras zonas menos productivas de la agricultura cerealista española.

En definitiva, la reforma de la PAC, y quizá sea ésta una de las conclusiones más interesantes de este trabajo —confirmada por reiterada constatación de las enormes diferencias entre las respuestas a las entrevistas realizadas en la Campiña Baja de Córdoba, respecto a las realizadas en el resto de comarcas—, produce efectos distintos en las zonas con buena estructura agraria y elevada potencialidad productiva que en las zonas con estructura deficiente y baja potencialidad.

Esta influencia diferencial de la reforma de la PAC refuerza el carácter dual de la agricultura extensiva española: una agricultura con escasa potencialidad productiva y pésima estructura, que sobrevive gracias a la asistencia pública (PER agrario), y otra agricultura, con mejor potencialidad productiva y buena estructura

que, apoyándose en las ayudas de la PAC, puede llegar a ser competitiva. El problema es que cuando ambos tipos de agricultura coexisten en una comarca, el mantenimiento de la primera puede frenar el desarrollo de la segunda.

BIBLIOGRAFIA

- ALONSO, R.; IRURETAGOYENA, T.; LOZANO, J., y SERRANO, A. (1993), «Los costes de oportunidad derivados de la posesión e inversión en tierras en los trienios 1983-85 y 1985-87», *Investigación Agraria: Economía*, vol. 8 (1), páginas 29-43.
- ARNALTE, E., y AVELLA, L. (1986), «Modelos locales del mercado de la tierra en el País Valenciano», *Agricultura y Sociedad*, n.º 41, octubre-diciembre, 1986, págs. 209-247.
- ALSTON, J. M. (1986), «An analysis of growth of US farmland prices, 1963-82», *American Journal of Agricultural Economics*, 68, págs. 1-9.
- CABALLER MELLADO, V. (1993), *Valoración agraria. Teoría y práctica*, 3.ª ed., Mundi-Prensa, Madrid.
- DÍAZ, E.; SUMPSI, J. M.; URBIOLA, J., y VARELA, C. (1983), «El mercado y los precios de la tierra»,

PAPELES DE ECONOMÍA ESPAÑOLA, n.º 16, páginas 169-182.

GARRIDO EGIDO, L. (1984), «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*, 16.

GRILLENZONI, M., y MAUNDER, A. (1987), «The farmland market in the European Economic Community», paper presented at the 5th, *European Congress of Agricultural Economists*, Balatonszéplak, Hungría.

HERDT, R. W., y COCHRANE, W. W. (1966), «Farm land prices and farm technological advance», *Journal of Farm Economics*, 48, 2, págs. 243-263.

MAPA (diversos años), *Boletín Mensual de Estadística*; «Encuesta de precios de la tierra».

MARIN RIVERO, A. (1993), *El mercado de la tierra agraria. Estudio de la provincia de León*, Secretario de Publicaciones.

MELICHAR, E. (1979), «Capital gains versus current income in the farming sector», *American Journal of Agricultural Economics*, 61, 5, págs. 1086-1092.

NAREDO, J. M. (1990), «Precio y renta de la tierra», *Revista Catastro*, abril 1990, páginas 26-31.

SUMPSI VIÑAS, J. M. (1986), «El mercado de la tierra y la reforma de las estructuras agrarias», *Agricultura y Sociedad*, 41, págs. 15-69.

— (1992), «El valor de la tierra y su capacidad productiva», *Hacia una nueva orientación del Mercado Agrario*, Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, feria Universal Ganadera Salamanca 92, págs. 1-28.

TRAIL, B. (1979), «An emprirical model of the U.K. land market and the impact of price policy on land values and rents», *European Review of Agricultural Economics*, 6, 2, páginas 209-232.

VARELA ORTEGA, C. (1986), «Una revisión de los modelos sobre el mercado y los precios de la tierra en la literatura económica», *Agricultura y Sociedad*, n.º 41, octubre-diciembre 1986, págs. 209-247.

— (1986), «Estudio econométrico sobre el mercado de la tierra en las provincias de Sevilla y Córdoba», *Agricultura y Sociedad*, n.º 41, páginas 73-135.

— (1988), «Structural policy, land mobility and land values in Spain», Ponencia presentada en el *XIX Congreso Internacional de Economistas Agrarios*, Buenos Aires, Argentina, agosto 1988.

— (Coordinadora) (1990), *El mercado y los precios de la tierra. Funcionamiento y mecanismos de intervención*, Serie Estudios, número 58, MAPA.