

Valor de la tierra y endeudamiento en la agricultura española en comparación con otros países europeos*

JOSÉ MANUEL
NAREDO

AMALIA
CARDALLIAGUET

40

La tierra en el balance agrario español

Resulta paradójico que mientras el balance de situación de una empresa se ha considerado desde siempre, junto con la cuenta de resultados, un instrumento clave para apoyar el diagnóstico económico de la misma, el análisis macroeconómico nacional o sectorial se ha venido desarrollando usualmente en términos exclusivos de flujos. Así lo atestigua, entre otras cosas, el hecho de que tanto la Contabilidad Nacional (del INE) como las Cuentas del Sector Agrario (del MAPA) se limiten a ofrecer información sobre los flujos de producción, valor añadido, rentas... y gasto, sin referencia patrimonial alguna para el conjunto nacional o para el sector agrario. Sin embargo, en los últimos tiempos los vientos

de la reflexión macroeconómica están cambiando en favor de incluir también consideraciones patrimoniales, sin las que difícilmente se podría interpretar la pasada coyuntura alcista y, de rechazo, el declive económico observado en buena parte de los países industrializados. A acelerar este cambio contribuirá, sin duda, la reciente publicación de la versión inglesa del nuevo *Sistema de Cuentas Nacionales* revisado (SCN 1993) por las Naciones Unidas, el Fondo Monetario Internacional, el Banco Mundial, la Organización de Cooperación y Desarrollo Económicos y la propia Unión Europea, habida cuenta que éste incluye ahora entre sus demandas normales información sobre el Balance Nacional y el Patrimonio Neto de los países.

En un anterior número de la revista CATASTRO, ya habíamos iniciado ese análisis patrimonial (1), que ahora completa el cuadro 1 adjunto al cifrar la evolución del balance agrario español entre 1963 y

1991. La metodología y las fuentes empleadas en la estimación de las distintas rúbricas de activo que se presentan en el cuadro aparecen recogidas en la tesis de Amalia Cardalliaguet, tal y como se precisa al pie del cuadro. Recordemos únicamente ahora que la estimación del valor de la tierra resulta básicamente en los últimos años de multiplicar los precios por hectárea que atribuye a cada aprovechamiento agrario la estadística del Ministerio de Agricultura, por el número de hectáreas correspondiente. Y que el capital circulante se ha estimado dividiendo por dos los gastos de fuera del sector más los salarios y adicionando los intereses de los capitales ajenos tomados a préstamo y los impuestos y tasas. Por falta de datos, no se incluyen los posibles activos financieros propiedad de los agricultores y empresas del sector y el pasivo del balance sólo recoge dos rúbricas: el montante de los préstamos que tienen concedidos al sector agrario las distintas instituciones de crédito y el importe de los recursos propios (o patrimonio neto) obtenido como saldo.

La primera observación que se desprende de los balances simplificados que presentamos en el cuadro 1, es que el

(*) Se utilizan en este artículo algunos datos inéditos de la investigación sobre «La afluencia de recursos no agrarios hacia el medio rural y su incidencia sobre el precio de las tierras agrícolas», realizada por Amalia Cardalliaguet bajo la dirección de José Manuel Naredo, recientemente presentada como tesis doctoral en la Universidad Complutense de Madrid.

(1) Vid artículos de L. GONZALEZ QUEVEDO «Evolución reciente de los precios de la tierra y del patrimonio agrario» y de J. M. NAREDO «Precio y renta de la tierra», CATASTRO, n.º 4, abril de 1990.

Cuadro 1.
Evolución del balance agrario español (Miles de millones de pesetas corrientes)

	1963	%	1965	%	1970	%	1975	%	1985	%	1990	%	1991	%	Incremento medio anual 91/63
ACTIVO															
Total tierra y plantaciones	1.251	88	1.277	85	2.345	83	3.731	82	16.144	74	24.031	74	22.621	72	10,9
Maquinaria	32	2	38	3	68	2	156	3	1.950	9	3.112	10	3.406	11	18,1
Ganadería	96	7	138	9	179	6	309	7	1.134	5	1.599	5	1.540	5	10,4
Construc. y mejoras permanente	38	3	48	3	243	9	375	8	2.451	11	3.666	11	3.892	12	18,0
ACTIVO FIJO	1.417	100	1.501	100	2.835	100	4.571	100	21.678	100	32.407	100	31.459	100	11,7
ACTIVO CIRCULANTE	19		42		75		150		657		825		871		14,6
TOTAL ACTIVO	1.436		1.543		2.909		4.721		22.335		33.233		32.330		11,8
PASIVO															
Recursos propios	1.374	96	1.477	96	2.763	95	4.425	94	21.307	95	31.559	95	30.518	94	11,7
Recursos ajenos (créditos)	62	4	66	4	147	5	296	6	1.027	5	1.673	5	1.812	6	12,8
TOTAL PASIVO	1.436	100	1.543	100	2.909	100	4.721	100	22.335	100	33.233	100	32.330	100	11,8

Fuentes: Elaborado a partir de los datos contenidos en la Tesis Doctoral de Amalia Cardallaguet Gracia.

La afluencia de Recursos no agrarios hacia el medio rural y su incidencia sobre el precio de las tierras agrícolas (1960-1991) dirigida por J. M. Naredo, UCM, 1994. Como fuentes primarias cabe destacar: años 1963 y 1965 OCDE.

Le capital dans l'agriculture et son financement, Vol. II, Paris, 1970 y Universidad Comercial de Deusto. La riqueza nacional. Deusto, 1967. Resto de los años: Boletín Estadístico del Banco de España. Febrero 1991 y memorias del BCA.

peso de la tierra entre los activos del sector agrario se mantiene todavía muy elevado (por encima del 70%), a pesar del fuerte crecimiento que registró el inmovilizado en maquinaria. El crecimiento de los precios de la tierra a ritmos por término medio superiores al del valor añadido agrario explica que siga teniendo un peso importante entre los activos del sector, minimizando la importancia relativa del activo circulante.

En lo concerniente al pasivo, resalta que el endeudamiento del sector se mantiene a unos niveles relativamente reducidos si se compara con su inmovilizado material. Es decir, que aunque el endeudamiento contraído por el sector creció a mayor ritmo que su valor añadido y que su activo, la revalorización y expansión de este último compensó en buena medida aquel crecimiento, haciendo que el sector agrario muestre

amplias garantías para hacer frente a un endeudamiento que en 1991 apenas superaba el 5% de sus activos. Sin embargo, si advertimos que ese endeudamiento cada vez más a corto plazo dobla en importancia a la estimación antes indicada del activo circulante, podríamos intuir ya ciertos problemas de liquidez derivados de un comportamiento financiero poco ortodoxo: el de financiar elementos del activo fijo con créditos a corto plazo. Ciertamente este desequilibrio podría paliarse para el conjunto del sector en la medida en la que los agricultores y empresas agrarias cuenten con importantes activos financieros de su propiedad, cuyo importe no hemos podido cifrar e incluir en el balance objeto de estos comentarios. Pero también hay que advertir que este hecho difícilmente podría invertir el desequilibrio comentado, habida cuen-

ta que el sector agrario se presenta desde hace tiempo como un sector demandante neto de capitales, como hemos precisado ya en diversas ocasiones (2).

La rentabilidad del negocio agrario

Tal y como se puede observar en el cuadro 2, la rentabilidad estrictamente derivada de la producción agraria ha

(2) Vid J. M. NAREDO (en colaboración con J. L. Leal, J. Leguina y L. Tarraleta) *La agricultura en el desarrollo capitalista español (1940-1970)*, Siglo XXI, Madrid, 1975. Hay Reedicción corregida y actualizada de 1986. Y, más recientemente, J. M. NAREDO, «Diez años de agricultura española», *Agricultura y Sociedad*, número 46, 1988; y «Sobre el declive de la producción agraria en la economía del medio rural», *Política y Sociedad*, número 9, 1991.

Cuadro 2.
Evolución de la rentabilidad de la producción agraria

	1963	1965	1970	1975	1985	1990	1991	Incremento medio anual en % 91/63
MACROMAGNITUDES (Miles de millones de pesetas corrientes)								
1. Producción Total Agraria (PT)	323	340	469	910	3.228	4.017	3.972	9,4
2. Valor Añadido Bruto p. m. (VAB)	192	197	243	501	1.536	1.942	1.837	8,4
3. Renta Bruta de Explotación (RBE)	155	161	192	417	1.328	1.747	1.650	8,8
4. Intereses anuales devengados (i)	2	3	9	22	139	259	274	19,2
5. RBE menos intereses = (3) - (4)	153	158	183	395	1.189	1.488	1.376	8,2
RATIOS (EN %)								
PT/Valor de la tierra	25,8	26,6	20,0	24,4	20,0	16,7	17,6	
VAB/Valor de la tierra	15,3	15,4	10,4	13,4	9,5	8,1	8,1	
RBE/Activo total	10,8	10,4	6,6	8,8	5,9	5,3	5,1	
RBE neta de intereses/Recursos propios	11,1	10,7	6,6	8,9	5,6	4,7	4,5	
i/RBE	1,3	1,9	4,7	5,3	10,5	14,8	16,6	
Tipo medio de interés	4,0	4,9	6,2	7,5	13,5	15,8	15,2	

Fuentes:

Como fuentes primarias cabe destacar: Contabilidad Nacional de España. Base 1980. INE. Cuentas del sector agrario n. 12. MAPA. Boletín Estadístico del Banco de España. Febrero 1991. Memorias BCA.

ido decayendo con relación al capital inmovilizado a lo largo de los últimos treinta años. Habida cuenta que los ingresos derivados de la producción agraria crecieron a menor ritmo que los gastos corrientes y que las distintas rúbricas del inmovilizado material que tal producción exige, se fueron reduciendo cada vez más las tasas de rentabilidad recogidas en el cuadro. En él se aprecia que el deterioro de la rentabilidad se acentúa más si se deducen los gastos financieros del sector, debido a que el progresivo aumento del endeudamiento agrario ha corrido parejo con el encarecimiento del dinero. De esta manera, mientras en los años sesenta la renta bruta de explotación, minorada por el pago de intereses, se situaba por encima del 10% de los recursos propios del sector, al finalizar la década de los

noventa cayó por debajo del 5%. El pago de intereses, que representaba sólo el 1,5% de la renta bruta de explotación del sector en 1963, pasó a absorber en 1991 el 16,6% de ésta (o más de un tercio de las disponibilidades de los agricultores descontando la retribución imputada al trabajo familiar aplicándole los salarios habituales y las amortizaciones). Lo cual confirma que el endeudamiento del sector agrario se encuentra limitado, básicamente, por falta de liquidez para hacer frente al pago de intereses y amortizaciones y no por problemas de garantías.

Evidentemente, la estricta rentabilidad derivada de la producción agraria a la que nos estamos refiriendo debe complementarse con aquella otra que se desprende de la revalorización de la tierra e, incluso, con las subvenciones y

ayudas de las que se benefician los hogares agrarios, para comprender en su justo término la racionalidad económica de los agricultores y las empresas que trabajan en el sector. Recordemos que en el período 1963-1991 considerado, el valor de la tierra creció a una tasa media anual ligeramente superior a la del índice de precios al consumo (que lo hizo al 10,2%), lo que avala la idea que tradicionalmente se ha tenido de la tierra como activo de gran seguridad y refugio garantizado contra la inflación, que ofrece además a sus propietarios unas rentas de explotación o arrendamiento moderadas. Valga decir ahora que, por ejemplo, si en 1991 se hubiera mantenido la tasa media de revalorización de la tierra de cerca del 11% anual observada en el período de 28 años recogido en el cuadro 1, las



Cuadro 3.
Evolución de la estructura del balance por países

	España		Francia		Alemania		Bélgica		Holanda		Noruega	
	1963	1990	1955	1988	1960	1988	1962	1989	1965	1988	1960	1989
ACTIVO												
C. inmobiliario	89,7	83,8	64,0	59,9	67,8	62,2	83,1	71,4	71,5	62,5	57,5	49,0
(Tierras y Plantaciones)	81,3	72,3	59,1	31,4	22,4	39,3	76,6	61,2	—	48,1	—	—
(Edificaciones)	2,6	11,0 (*)	4,9	28,5	45,4	22,9 (*)	6,5	10,2	—	14,4	—	—
C. Mobiliario	10,3	16,7	36,0	40,1	32,2	37,8	16,9	28,6	28,5	37,5	42,5	51,0
PASIVO												
R. propios	95,7	95,0	95,0	80,1	87,4	78,7	96,4	84,0	66,1	59,8	82,1	59,8
R. ajenos	4,3	5,0	5,0	19,9	12,6	21,3	5,4	16,0	33,9	40,2	17,9	40,2
TOTAL ACTIVO = PASIVO	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

(*) Incluye Mejoras permanentes que en otros países aparecen recogidas en la rúbrica Tierras y Plantaciones.

(—) Falta de datos comparables.

Fuentes: A. Cardalliguet, Tesis Doctoral. Fuentes primarias: Años 60, OCDE. *Le capital dans l'agriculture et son financement*. París, 1970. Años 80: cuestionarios enviados al Groupement des Banques Cooperatives de la CEE.

44

perspectivas de rentabilidad mejorarían sensiblemente. A las tasas de rentabilidad del 5,1% de la renta bruta de explotación sobre el inmovilizado (del 4,4% de la renta neta de explotación o el 2,3% de las disponibilidades empresariales una vez deducida la retribución imputada a la mano de obra familiar), habría que añadir las plusvalías previsibles, con lo que la rentabilidad global ascendería al 14% bruto (al 13% descontando las amortizaciones o al 11% descontando la remuneración al trabajo no asalariado) que no resultan ya despreciables, sobre todo si añadimos otras subvenciones y ayudas ajenas a la producción que afluyen hacia los hogares agrarios. En esta situación hipotética, que se aproximaría a lo ocurrido en la segunda mitad de los ochenta, la revalorización de los «bienes raíces» explicaría más de dos tercios del margen obtenido y la actividad productiva menos del tercio restante, lo que plantea problemas no tanto de rentabilidad, como de liquidez: si el agricultor-propietario deseara realizar la totalidad de ese beneficio tendría que vender sus

fincas y abandonar la actividad o, en caso contrario, se vería obligado a acometer un ahorro forzoso en forma de plusvalías de la tierra y a conformarse con una parte líquida relativamente pequeña. Lo cual explica tanto la disposición a vender tierras por agricultores necesitados de liquidez, como a adquirirlas por compradores externos deseosos de diversificar su patrimonio invirtiendo los beneficios líquidos acumulados en otros negocios.

El problema actual estriba en que la incidencia conjunta de la crisis económica e inmobiliaria y el desarme del proteccionismo agrario han quebrado la tendencia secular al crecimiento de los precios de la tierra, sumando una crisis de rentabilidad a aquella otra de liquidez que venía sufriendo el sector agrario. En efecto, cuando en los últimos tres años los precios de la tierra apuntaron a la baja en buena parte de las zonas y aprovechamientos, las minusvalías originadas empezaron a recortar, en vez de ampliar, las reducidas tasas de rentabilidad derivadas de la producción agraria, sumiendo a la

agricultura española en la situación crítica actual, en la que la súbita e inusual convergencia de políticas desincentivadoras de la producción y «correcciones» a la baja de los precios de la tierra son fuente de perplejidad entre los agricultores.

Situación patrimonial y rentabilidad de la agricultura española en comparación con la de otros países europeos

El mapa 1 ilustra el hecho de que el territorio español no sólo tiene menos densidad de población, sino que cuenta con más espacio rural que los otros países de la Unión Europea. La menor presión de la población sobre el territorio, unida a los más precarios rendimientos y a la más baja renta per capita, hacen que los precios de los terrenos agrícolas sean generalmente inferiores a los de los países situados al norte de los Pirineos (mapa 2). Ello a pesar de la moderación

e incluso el declive que han venido observando en los últimos tiempos los precios de los terrenos agrícolas en esos países y de la entrada neta de capital extranjero que se ha venido dirigiendo en el nuestro hacia la compra de fincas rústicas (3).

También es un hecho que, por razones edafoclimáticas, el territorio español resulta por lo común mucho menos productivo agrícola que el de nuestros vecinos de la Unión Europea. De ahí que aún siendo, dentro de la Europa comunitaria, los terrenos agrícolas españoles de los más baratos por unidad de superficie, resulten también de los más caros por unidad de producción agraria, como vamos a ver seguidamente.

El cuadro 3 adjunto permite comparar la estructura del balance agrario español con la correspondiente a otros países europeos en dos momentos alejados en el tiempo a fin de apreciar su evolución en largo período. Pese al esfuerzo realizado para tratar la información de los balances con criterios homogéneos, el alejamiento espacio-temporal de las fuentes y en ocasiones la falta de precisiones y desgloses han puesto límites insalvables a esta tarea, por lo que debemos tomar con cautela este tipo de comparaciones de datos de procedencias tan distintas. Con todo, y mientras no existan otras investigaciones al respecto, podemos apreciar que todos los datos manejados indican que la tierra (y el capital inmobiliario) mantenía en 1963, y sigue manteniendo hoy, un peso inusualmente elevado en el inmovilizado material de la agricultura española, en comparación con los otros países de nuestro entorno. Se observa también de forma general la tendencia a reducir su importancia en el activo de los balances,

(3) Vid A. CARDALLIAGUET, «La compra de fincas rústicas por extranjeros», CATASTRO, número 6, 1991.

Cuadro 4.
Comparación por países de la rentabilidad de la producción agraria con relación al capital inmovilizado (ratios en porcentaje)

	VAB/C. Inmobiliario		VAB/ Total Inmovilizado Material	
	1964	1989	1964	1989
España	14,2	6,6	13,5	5,5
Francia	26,0	20,5	13,4	12,3
Alemania	20,3	18,5	15,0	13,1
Bélgica	9,2	17,9	8,2	12,8
Holanda	14,6	16,6	9,6	11,6
Irlanda	11,9	11,7	8,5	9,6

Nota: Datos referidos a los años indicados o a los más próximos de los que se disponía de información.

Fuentes: A. Cardalliaquet, Tesis Doctoral. Fuentes primarias: años 60, OCDE, *Le capital dans l'agriculture et son financement*, París 1970. Años 80: cuestionarios enviados al Groupement des Banques Cooperatives de la CEE.

Cuadro 5.
Evolución del índice de endeudamiento en la agricultura (1950-1989)

	Endeudamiento/Valor Añadido (%)			
	Med. 50	1967	1980	1989
España	—	40	70	105,2
Francia	19	97	149	149,6
Alemania	50	108	168	158,9
Bélgica	51	93	114	125,7
Holanda	66	72	80	159,9
Irlanda	—	81	122	89,1
Reino Unido	—	104	111	158,7
Suecia	115	217	185	—
Suiza	254	211	212	—

(—) Falta de datos comparables.

Fuentes: Tesis A. Cardalliaquet. Fuentes primarias: 1950 y 1967, OCDE, *Le capital dans l'agriculture et son financement*, París, 1970.

1980: Cuestionarios del Instituto Nacional de Crédito Agrícola (ref. P. Torres, «Financiación agraria: Europa y España», *Papeles de Economía*, número 16, 1983).

1989: Groupement des Banques Cooperatives de la CEE y BCA.

cosa que también ocurre en el caso de España. En lo que concierne al pasivo, sobresale el hecho de que los recursos ajenos tienen un peso singularmente bajo en la agricultura española, en parte como consecuencia de la relativa sobrevaloración de la tierra en el activo, y en parte también en relación con los ingresos líquidos que genera.

El cuadro 4 arroja precisamente información comparada por países entre el valor añadido anual de sus agriculturas y el capital (inmobiliario e inmovilizado material total) de que disponen. Los datos confirman que la caída de la rentabilidad estrictamente derivada de la producción agraria que se acusa para España no es una tendencia generalmente observada en los otros países: mientras en los años sesenta las tasas de rentabilidad de la agricultura española respecto a su inmovilizado no resultaban muy discordantes con las de los otros países europeos, al finalizar la década de los ochenta, cayeron a la mitad de las obtenidas en los otros países, en correspondencia con el mayor peso relativo del capital inmovilizado en tierras ya subrayado.

Endeudamiento y cargas financieras de la agricultura española en comparación con otros países

La información contenida en el cuadro 2 permite apreciar que, en la agricultura española de los años sesenta, la rentabilidad que originaba la producción agraria respecto al capital inmovilizado superaba ampliamente el coste del dinero. Por ejemplo, en 1963 la renta bruta de explotación de la agricultura española suponía, según nuestras estimaciones, el 10,8% del capital inmovilizado, y el beneficio neto del sector (deducidas las amortizaciones y la retribución imputada al trabajo fami-

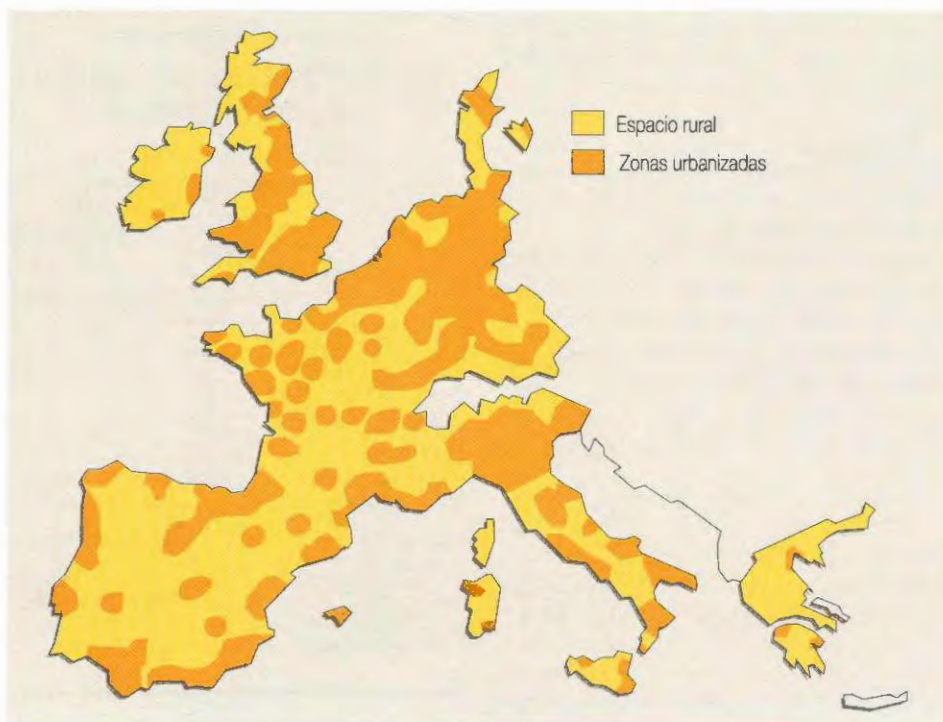
liar) suponía un 7,1% del capital inmovilizado, mientras que el tipo medio de interés que pagaban los préstamos agrarios era del 4,0%. Con lo cual, por término medio, la simple actividad agraria podía permitir el endeudamiento de los agricultores para capitalizar sus explotaciones. Sobre todo cuando, por aquel entonces, una parte importante del endeudamiento del sector agrario se realizaba con cargo a créditos no sólo privilegiados en tipos sino también en plazos de devolución (4).

El cuadro 2 indicado muestra cómo la rentabilidad de la producción agraria española fué decayendo a la vez que los tipos de interés fueron aumentando hasta que, al finalizar la década de los ochenta, la renta bruta de explotación se situó en torno al 5% del capital inmovilizado, mientras que el tipo de interés multiplicaba por tres estas tasas. Pero también hemos visto (cuadro 4) que ésto no ocurrió en los otros países considerados, explicando el progresivo mayor de endeudamiento de sus agriculturas que se observa tanto respecto al capital inmovilizado (cuadro 3) como al valor añadido (cuadro 5). A la vez que el peso de los créditos contraídos en el pasivo de balance de la agricultura española apenas había pasado según nuestros cálculos del 4 al 5% en los últimos treinta años, permaneciendo a un nivel similar al de Francia en los años cincuenta (cuadro 3).

Sin embargo, los datos del cuadro 5 evidencian que el porcentaje de endeudamiento de la agricultura española respecto a su valor añadido aumentó espectacularmente hasta superar el

(4) Vid. J. M. NAREDO, «La financiación oficial en el sector agroalimentario», *Anuario de alimentación, equipos y tecnología*, ed. ALCION, Madrid, 1991. Véase igualmente, *Cuadernos 1 y 2 del Banco de Crédito Agrícola, Perfil histórico e imagen actual del BCA y El BCA en cifras*, respectivamente, BCA, Madrid, 1990-1991.

Mapa 1. Espacio rural y espacio urbano europeo



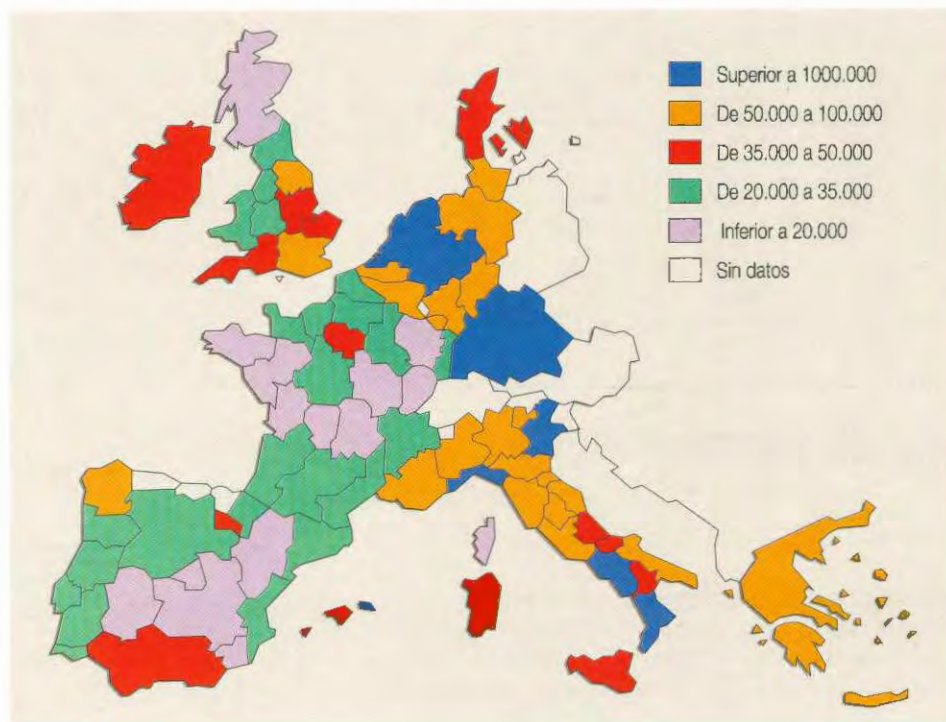
Fuente: B. Kayser (dir.) *Naissance de nouvelles campagnes*. Éditions de L'Aube, Paris 1993, pág. 24.

100% al finalizar la década de los ochenta. Vemos, por tanto, que la importancia del endeudamiento del sector agrario se hace mucho más marcada al compararla con los ingresos derivados de la producción agraria. Con todo, este porcentaje resulta inferior al de la mayoría de los países incluidos en el cuadro. Cosa por otra parte lógica, dados los mayores tipos de interés vigentes en nuestro país.

Precisamente, entre los países considerados en el cuadro 6, España es el que muestra a finales de los ochenta un mayor coste del endeudamiento con respecto al valor añadido agrario. Así, el pago de intereses llegó a situarse en torno al 15% del valor añadido del sector agrario, lo que supondría un tercio

del margen neto del sector (una vez deducidas las amortizaciones del inmovilizado material y la retribución imputada al trabajo familiar). Si añadiéramos al pago de intereses las cuotas de amortización de los préstamos (suponiendo una duración media de seis años), nos encontraríamos que habría que destinar al menos dos tercios del margen neto del sector al pago de las cargas financieras de intereses y amortizaciones. Lo cual denota que los ingresos derivados de la producción agraria difícilmente pueden permitir ya ampliaciones sustanciales del endeudamiento agrario, a pesar de que éste sigue teniendo un peso pequeño con relación al patrimonio con que cuenta el sector.

Mapa 2. Precio de la tierra por regiones agrícolas



Fuente: B. Kayser (dir.) *Naissance de nouvelles campagnes*. Éditions de L'Aube, Paris 1993, pág. 90.

Reflexiones finales

Valga lo anterior para mostrar que la agricultura española ocupa, entre las consideradas, una situación un tanto extrema aunque no exenta de lógica. Es de las que cuenta con tierras más baratas por unidad de superficie, pero más caras por unidad de producto. Y, sobre todo, es la que tiene menos deudas con relación a su patrimonio y más cargas financieras con relación a sus ingresos. Ciertamente, la doble caída de los precios de la tierra y los tipos de interés que se ha observado en los últimos tiempos apunta a corregir tal situación, aumentando la importancia del endeudamiento con respecto al patrimonio agrario y rebajando las cargas financieras con

relación a los ingresos, para hacer que las coordenadas en las que se desenvuelve el negocio agrario español se aproximen algo más a las de los otros países de nuestro entorno. Consecuencia lógica hacia la que ha de acabar apuntando la integración de España en la Comunidad Europea, que debería de haberse previsto en el momento de la adhesión. Sin embargo, la despreocupación por las cuestiones patrimoniales hacen que la crisis agraria actual antes caracterizada haya sembrado la perplejidad no sólo entre agricultores con escasa formación sino también entre técnicos y analistas bien cualificados.

Esperamos que estas líneas sirvan para incentivar la toma de datos, la investigación y la discusión sobre los

aspectos cruciales apuntados, ayudando a iluminar la situación actual y las perspectivas de la agricultura española en el nuevo contexto europeo.

¿Hasta qué punto podríamos haber sobreestimado el patrimonio agrario al apoyar nuestros cálculos en el índice de precios de la tierra que elabora el Ministerio de Agricultura? No creemos que tal cosa ocurra. Más bien habría razones para pensar lo contrario, al referirse este índice a tierras presuntamente ajenas a cualquier consideración externa a la agricultura y al haber cotejado con transacciones reales algunos de los precios. En todo caso parece elemental la conveniencia de profundizar sobre el tema.

¿Hasta qué punto ha contribuido a inflar el valor de la tierra la demanda de lo que hoy denominamos «valores ambientales» o de simple espacio soleado y silvestre aunque poco «productivo»? El hecho de que, según la estadística del Ministerio de Agricultura, las tierras menos «productivas» sean las que más han subido de precio, parece apuntar en este sentido.

Por otra parte ¿hasta qué punto el número de transacciones y la forma en que se realizan autoriza a hablar de un mercado nacional de tierras (¿agrícolas?) generador de precios sobre los que apoyar solventemente valoraciones globales como las que hemos venido comentando? Dejando aparte los problemas teóricos ya conocidos de valorar un stock con precios de transacción de una fracción por fuerza muy pequeña del mismo, la realidad es que se sabe bastante poco de la naturaleza de estos mercados por zonas, aprovechamientos y tamaños de fincas y de la idiosincrasia de sus concurrentes. Por ejemplo, en Francia se ha podido constatar que ha venido aumentando el porcentaje de tierras agrícolas compradas por no agricultores, pasando de representar el 22% del total de la superficie objeto de compra-venta en los años setenta, a suponer casi la tercera parte (concretamente, el 32%) en 1990. Y que este porcentaje re-

Cuadro 6.
Evolución del coste del endeudamiento (1970-1989)
 (medido con el ratio Cargas financieras/Valor Añadido. En porcentajes)

	1970	1975	1980	1986	1989
España	3,7	4,3	7,0	12,3	14,9
Francia	3,5	6,7	8,4	9,9	7,4
Alemania	7,5	—	11,0	13,2	11,3
Bélgica*	4,4	4,6	—	11,0	10,9
Holanda	—	—	—	11,0	—
Irlanda	4,0	8,0	22,0	17,0	12,5
Reino Unido	3,0	4,0	11,0	12,9	—
Suecia	8,1	—	9,3	—	—
Suiza	10,1	13,9	9,5	—	—

(—) Falta de datos comparables.

Fuentes: Tesis A. Cardalliaquet, Fuentes primarias: años 70 y 80: Cuestionarios del Instituto Nacional de Crédito Agrícola (ref. P. Torres, Financiación Agraria: Europa y España. *Papeles de Economía*, número 16, 1983). 1986 y 1989: Groupement des Banques Coopératives de la CEE y BCA.

sulta por completo mayoritario (el 82%) en las parcelas menores de tres hectáreas con alguna construcción incorporada (5). En España bien podría ocurrir algo parecido, sobre todo en zonas turísticas y de segunda residencia, aunque como es bien sabido la normativa de cada país condiciona la penetración de los no agricultores en el mercado de suelo rústico. La verdad es que la falta de datos estadísticos nos condena por ahora al limbo de las intuiciones razonables.

Merecería pues la pena profundizar sobre todos estos aspectos para ilustrar el reflejo que tiene la problemática general hasta aquí esbozada en cada una de las agriculturas y territorios que componen el variado espacio rural de nuestro país. Tarea ésta que desborda ampliamente las posibilidades de cualquier esfuerzo individual, para convertirse en deber de las administraciones con com-

petencias sobre la agricultura y el territorio. En definitiva, no podemos menos que subrayar una evidencia empírica que se desprende de estas reflexiones: la gran variabilidad espacio-temporal de las tasas de rentabilidad de la agricultura, lo que deja como un ejercicio teórico vacío de contenido la práctica común de aplicar tasas de capitalización invariables en el espacio y en el tiempo para estimar el valor de la tierra a partir de las producciones o ingresos agrarios que originan. El estado de la cuestión demanda otro tipo de análisis más ajustados a la realidad. ■

José Manuel Naredo
Economista
Amalia Cardalliaquet
Economista

(5) Cfr. J. CAVAILHES, R. LEVESQUE, «Le surprises du marché foncier», B. Kayser (dir.) *Naissance de nouvelles campagnes*, DATAR/Eds. de l'aube, Paris, 1993, págs. 92-93.