

## PRECIO Y RENTA DE LA TIERRA

JOSE MANUEL NAREDO

SUBDIRECTOR DE ESTUDIOS DEL  
BANCO DE CREDITO AGRICOLA

Las teorías económicas explicativas del precio y la renta de la tierra suelen construirse sobre la consideración de ésta como simple *factor de producción*. Tal es el caso de la teoría de la renta relativa de Ricardo (que considera la renta como fruto de las diferencias en las potencialidades productivas de la tierra) y de la teoría de la renta absoluta de Marx (que la toma también como resultado de la supuesta menor *composición orgánica* del capital de la agricultura con respecto a los otros sectores productivos). Por otra parte, el valor de la tierra se ha venido tomando tradicionalmente como expresión de la renta capitalizada. Al igual que el Catastro Rústico se ha volcado en el cálculo de rendimientos y rentas, presuponiendo que las tierras agrónomicamente menos productivas hubieran de ser las menos valiosas. De esta manera, tanto el Catastro como la encuesta de Precios de la Tierra del Ministerio de Agricultura han centrado su atención en las tierras de mayor valor agronómico, desatendiendo aquellas otras superficies de monte o de erial que se suponían escasamente productivas a pesar de la enorme extensión que ocupan en nuestro país.

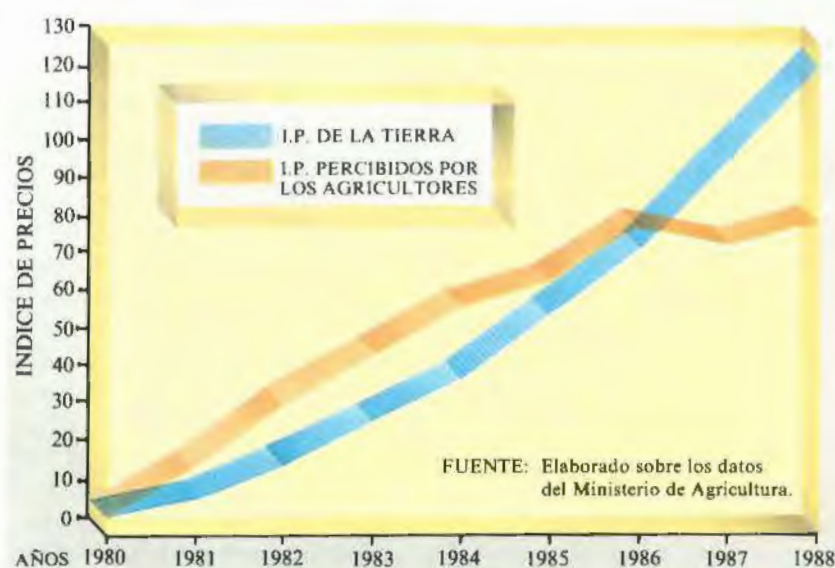
La evolución reciente de los precios de la tierra en España no se ha ajustado a estos presupuestos. En el

último decenio, la correlación entre los precios de los productos agrarios y los precios de la tierra que los origina es por lo general baja ( $r^2 = 0,82$  para la media) oscilando desde correlaciones bajísimas (por ejemplo en el caso de los cítricos  $r^2 = 0,2$ ) hasta otras bastante elevadas (por ejemplo el 0,94 para los cereales). Asimismo, el hecho de que la correlación global empeore si introducimos un desfase lógico de un año entre la evolución de los precios agrarios y el precio de la tierra ( $r^2 = 0,78$ ) denota el carácter, en

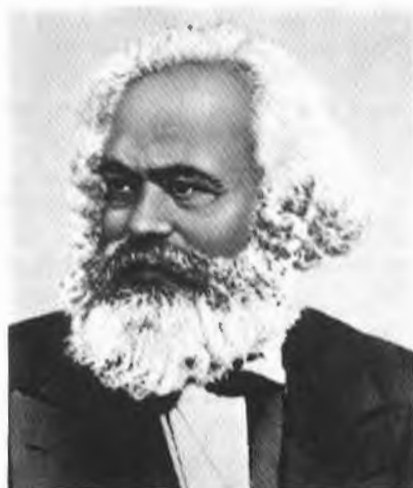
buena parte espúreo de la misma, que aflora también en el perfil contrapuesto de la evolución de ambas variables: el precio de la tierra acelera su crecimiento en los últimos años cuando los precios agrarios observan una mayor moderación.

El gráfico adjunto muestra el carácter contrapuesto de las dos tendencias mencionadas, que se hace más marcado en algunos aprovechamientos (como los cítricos ya aludidos). Por otra parte, no es una cuestión baladí la de que el grupo de tierras de menor calidad agro-

EVOLUCION DE LOS INDICES DE PRECIOS DE LAS TIERRAS Y LOS PRODUCTOS AGRARIOS.



DIVERSAS TEORIAS ECONOMICAS HAN ABORDADO LA EXPLICACION DEL PRECIO-RENTA DE LA TIERRA SOBRE LA CONSIDERACION DE ESTA COMO SIMPLE FACTOR DE PRODUCCION.



KARL MARX



ADAM SMITH



DAVID RICARDO

nómica sea el que ha acusado mayores incrementos de precios de entre todos los considerados en la encuesta del Ministerio de Agricultura. En efecto, no recogiendo esta encuesta datos de la superficie forestal, es ese grupo extenso y poco definido de los *pastizales*, susceptible sólo de aprovechamientos cinegéticos o ganaderos extensivos, el que mostró mayores incrementos de precios, alcanzando una tasa media general del 16 por 100 en el último quinquenio.

No resulta un secreto para nadie que el crecimiento de los precios de la tierra a mayor ritmo que el de los productos, así como su evolución desconectada de la calidad agronómica, no es tanto el fruto de la irracionalidad o ineficacia del mercado de tierras, como de la influencia que ejercen sobre el mismo factores por completo ajenos a la actividad agraria. La multiplicación millonaria de parcelas de erial próximos al litoral mediterráneo, merced al cambio de uso originado por la enorme presión turística, constituye un ejemplo conocido de estas influencias que han trastocado las expectativas y las valoraciones tradicionalmente sentidas.

Como recoge el Cuadro 1, tanto las estimaciones catastrales como las nuestras indican que el valor del patrimonio urbano se ha más que duplicado entre 1985 y 1988, acusando una revalorización media

unitaria próxima al 30 por 100 anual. En consecuencia, el valor del patrimonio rural ha perdido importancia debido al menor crecimiento de sus precios, pasando de representar el 20 por 100 del patrimonio inmobiliario del país en 1985, al 14 por 100 en 1988. Así, hoy, por ejemplo, el valor del patrimonio inmobiliario de la Comunidad de Madrid ha llegado a superar el valor de todas las tierras y plantaciones del país. Con todo, el reciente *boom* inmobiliario urbano ha presionado al alza sobre el precio de los terrenos rústicos orientando hacia él nuevos *inversores* nacionales y extranjeros y levantando el techo de las expectativas. El precio de estos terrenos ha crecido, así, más que el precio de los productos y que la propia renta agraria, en contraste con lo ocurrido en los otros países industrializados, en los que los precios de la tierra decayeron en paralelo con el desarme del proteccionismo agrario.

El Cuadro 2 cifra la disminución o el muy escaso crecimiento del precio de la tierra agrícola que se observa en los principales países de la CEE durante la década de los ochenta y relaciona el precio medio con el valor de la producción final por hectárea, en 1987. Pese a la imprecisión de estos datos medios, parece claro que, por lo general, los precios de la tierra han acusado en España un comportamiento mucho más alcista que el observado en otros países europeos durante la pasada década. La escasa información ofrecida por EUROSTAT sobre los precios de la tierra, recogida en el Cuadro 2, sitúa a España como el país en el que la tierra está más sobrevalorada con relación a los ingresos agrarios que proporciona. Así, en España se puede comprar superficie agraria más barata que en los países de la CEE considerados, pero resulta en proporción más cara para hacer agricultura, dado el menor producto físico y monetario que por

CUADRO 1. VALOR DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO (Billones de pesetas)

PATRIMONIO INMOBILIARIO	1985	1986	1987	1988
1. Urbano (inmuebles y solares)	65,3	79,1	107,7	140,3
2. Rural (tierras y plantaciones)	16,1	18,0	20,3	23,0
3. Total (1 + 2)	81,4	97,1	128,0	163,1
4. Pro memoria: Valores catastrales de urbana	15,8*	-	28,9	35,6

\* Datos referidos a 1984.

FUENTE: (1) J. M. Naredo, "El sector inmobiliario en el crecimiento económico", UIMP, Santander, 1989. Monografía publicada parcialmente en *Revista de Financiación Hipotecaria*, nº 1990 y, totalmente, en *Bases para una nueva política social de vivienda en España*, Alfoz & Cidur, 1990. (2) BCA, *Memoria del ejercicio 1988* y Luis González-Quevedo, "Evolución reciente de los precios de la tierra y del patrimonio agrario", artículo incluido en este mismo número.

CUADRO 2. VALOR DE LA TIERRA Y PRODUCCIÓN AGRARIA EN ESPAÑA Y EN LOS PRINCIPALES PAISES DE LA CEE

Países de la CEE	Valor de la tierra ECUs/Ha.		Producción Final Agraria ECUs/Ha	Relación entre Producción Final y valor de la tierra %
	1980 (1)	1987 (2)	1987 (3)	1987 (3)/(2) x 100
Alemania	15.167	14.611	9.160	53,8
Bélgica	10.620	8.954	3.829	42,8
Dinamarca	5.300	6.484	2.215	34,1
España	2.510	4.116	777	18,9
Francia	3.291	2.794	1.345	48,1
Holanda	12.709	16.070	6.863	42,7
Reino Unido	4.850	4.270	905	21,2

FUENTE: Elaboración propia a partir de datos de la Encuesta de Precios de la Tierra del Ministerio de Agricultura por España y de los datos de EUROSTAT para los otros países.

lo general se obtiene de ella. Se sale de las posibilidades, y de las pretensiones de este artículo entrar con datos más detallados por países en las matizaciones que reclamaría este análisis. Valga decir, por el momento que España sigue siendo todavía un país europeo interesante para comprar territorio, pero no para hacer agricultura. De ahí la orientación turístico-cinegético-residencial que impregna el grueso de las compras de fincas rústicas por extranjeros, tal y como se analiza en otro artículo incluido en este mismo número de la revista.

Veamos cuáles son las coordenadas en las que se desenvuelve el negocio agrario en España, presionado por el alza relativa de los precios de la tierra que se observa desde los años de la posguerra.

Durante el quinquenio 1983-1988 la tasa media anual de incremento del precio de la tierra (12,0 por 100) se situó por encima de la del valor añadido agrario (8,7 por 100). Esta evolución acentúa el peso del capital inmovilizado en tierras por unidad de producto agrario, que era ya superior al de la mayoría de los países industrializados (por ejemplo, el doble de Francia). Tal y como muestra el Cuadro 3, el sector agrario requiere un gran inmovilizado por unidad de producto. En 1988 la renta bruta de explotación (sin deducir amortizaciones ni retribución al trabajo de los agricultores y sus familias) representaba sólo el 5 por 100 del patrimonio agrario. Si se incluye en el inmovilizado las ne-

cesidades de circulante y si se deduce de la renta bruta de explotación la retribución imputada al trabajo familiar, el beneficio bruto obtenido es sólo del 2,8 por 100 del capital inmovilizado en el negocio agrario.

En resumidas cuentas, que el sector agrario es cada vez más rico en patrimonio y pobre en rentas. Su creciente necesidad de financiación (Vid. J. M. Naredo, *Diez años de agricultura española, Agricultura y Sociedad*, nº 46, 1988) indica las dificultades de liquidez en las que se mueve. El importante volumen de transferencias que hoy se dirigen hacia los agricultores y el medio rural, palió las dificultades mencionadas, pero no evita su necesidad cada vez más acentuada de recurrir al crédito. Hoy el endeudamiento del

sector agrario roza ya el 70 por 100 de su valor añadido, mientras que, por ejemplo en la industria alimentaria este porcentaje sólo alcanza el 40 por 100. Paradójicamente el aumento de las *garantías* patrimoniales del sector agrario, corre parejo a sus dificultades de pago.

El beneficio bruto por unidad de capital inmovilizado excluida la tierra, alcanza en la agricultura el 10,3 por 100, siendo inferior al obtenido normalmente en otras actividades, entre las que se encuentra la industria alimentaria, lo cual invalida la teoría de la renta absoluta de la tierra de Marx al fallar su premisa inicial de la menor *composición orgánica* del capital atribuida a la agricultura. El hecho de que la agricultura (excluyendo la tierra) exija también más capital inmovilizado por unidad de producto que el demandado por otras actividades económicas y esté más endeudada que ellas ha sido ya observado en otros países industrializados, por lo que no cabe sorprenderse de los resultados expuestos, pese al margen de incertidumbre de las cifras en que se basan.

Lo anterior evidencia que resulta cada vez más impensable acometer la adquisición y puesta en marcha de una explotación agraria con créditos a los tipos de interés vigentes. O, visto desde otro ángulo, ca-

EN NUESTRO PAIS, EL MERCADO DE LA TIERRA ES UN ACTIVO Y NO UN FACTOR DE PRODUCCION.



be apreciar que la mayor parte de los capitales que se dirigen hacia la agricultura buscan más asegurar plusvalías derivadas de la revalorización de la tierra, que rentas procedentes de su explotación, contribuyendo a mantener los precios de la tierra muy por encima de su renta capitalizada a los tipos de interés que hoy se ofrecen por las cuentas corrientes. El mercado de la tierra es así, sobre todo en nuestro país, el mercado de un activo y no el de un *factor de producción*. Y lo mismo que los compradores de acciones se fijan más en la previsible evolución de las cotizaciones que en los dividendos, los compradores de tierras se fijan más en las posibles plusvalías que en la magra rentabilidad del negocio agrario. Comprar bien es un requisito mucho más importante que gestionar bien para asegurar el buen rendimiento de aquellos capitales que hoy se *inverten* en el sector agrario.

La total liberalización del mercado de tierras al capital extranjero, apoya lo indicado en el punto anterior. A la finalidad turístico-residencial que impregna más de la mitad de las compras de fincas rústicas por extranjeros, estimadas para 1988 en 23.000 millones de pesetas, se añaden otras de representación, prestigio y diversificación de patrimonio de personas y entidades no agrarias. La distribución geográfica muestra que el grueso de estas *inversiones* extranjeras apunta bien hacia zonas del litoral o bien hacia fincas de gran dimensión de Andalucía, Extremadura y Castilla-La Mancha, explicando en parte la revalorización antes mencionada de las fincas de monte y los *pastizales*. La compra de territorio con ciertas características de clima y paisaje y con ciertas perspectivas de revalorización, constituyen en estos casos factores más determinantes de la *inversión* que el valor agronómico de las fincas. En igual sentido apuntan las querencias más particularizadas de los oriundos a *invertir* sus ahorros en anegadas de naranjos, cotos de caza o parcelas de la huerta de Murcia para instalar viviendas. Es-

CUADRO 3. PATRIMONIO AGRARIO TOTAL (en miles de millones de pesetas corrientes)

Patrimonio Agrario	1983	1984	1985	1986	1987	1988
1. Tierra y plantaciones	13.049,3	14.310,1	16.144,2	17.959,4	20.291,5	22.965,0
2. Maquinaria	1.545,4	1.717,1	1.949,5	2.181,9	2.414,3	2.646,7
3. Ganadería	982,6	1.040,6	1.133,6	1.226,6	1.319,6	1.412,7
4. Construcción y mejoras	2.126,2	2.208,0	2.451,0	2.694,0	2.937,0	3.180,0
5. Patrimonio total	17.703,5	19.275,8	21.678,3	24.061,9	26.962,4	30.204,4
6. Renta bruta de explot.	956	1.179	1.207,0	1.193,0	1.395,0	1.571,0
7. Cred. al sector agrario	829,1	862,2	946,2	1.029,1	1.141,5	1.267,3
6/5 x 100	5,40	6,12	5,57	4,96	5,17	5,10

FUENTE: BCA, *Memoria 1988*. El dato de tierras y plantaciones ha sido recogido en 1988 a la luz de la información que aporta el artículo de Luis González-Quevedo incluido en este número de la revista.

tas influencias cada vez más amplias y determinantes imponen la necesidad de investigar conjuntamente el mercado de la tierra como activo, evitando la segregación habitual entre lo rústico y lo urbano, plasmada en la inconexión de los correspondientes catastros.

El resultado de todo lo anterior es el divorcio entre el precio de la tierra y su valor agronómico y entre su precio y la renta capitalizada, que rompen la consideración de la tierra como simple *factor de producción* predominante en los enfoques económicos tradicionales. Nos preguntamos hasta qué punto este divorcio no es sólo un hecho reciente y si las regularmente bajas rentabilidades del patrimonio agrario que nos ofrece Antonio Miguel Bernal en sus trabajos sobre la historia de los latifundios andaluces, no reflejarían ya el empeño de los españoles adinerados en *invertir* sus ahorros en la compra de *bienes raíces* con más ahínco que sus industriosos vecinos del norte de Europa.

En cualquier caso, la creciente y heterogénea distancia que separa el precio de la tierra de su renta capitalizada a los tipos de interés de mercado, es fruto de la paradoja de contar con un mercado que otorga a la tierra el tratamiento de mercancía, cuando de hecho no puede ser producido: al igual que ocurre con el mercado de obras de arte singulares e improductibles, su precio se ve abocado a un alza permanente mientras se mantenga el interés de *invertir* en ellas, aunque no originen renta alguna.

El paso de un Catastro de *renta* a un Catastro de *valor* o de la Con-

EL MERCADO OTORGA A LA TIERRA EL TRATAMIENTO DE MERCANCÍA; ESTO JUSTIFICA EL PASO DE UN CATASTRO DE RENTA A UN CATASTRO DE VALOR



tribución Rústica que toma aquella como objeto tributario, a otra (en línea con la Contribución Territorial Urbana) que grava el valor de la tierra, supone el reconocimiento oficial de la situación descrita. Sin embargo, cabe advertir que tal reconocimiento puede ir en contra del empleo de la tierra como factor de producción. En efecto, si se aumentara sensiblemente la contribución rústica sobre estas bases podría agravar las crecientes dificultades de liquidez de la actividad agraria, al calcular los impuestos sobre valores teóricos o potenciales que sólo podrían realizarse con la liquidación del negocio agrario. Para evitar que tal cosa ocurra, la presión fiscal debiera recaer preponderantemente sobre las plusvalías realizadas y no sobre plusvalías teóricas de personas o entidades que no podrán beneficiarse de ellas mientras sigan trabajando en el sector agrario.