

LAS INVERSIONES EXTRANJERAS EN ESPAÑA EN FINCAS RÚSTICAS Y SU INFLUENCIA SOBRE EL MERCADO DE LA TIERRA

AMALIA GARDALLIAGUET GRACIA

ECONOMISTA.
SUBDIRECCIÓN DE ESTUDIOS
DEL BANCO DE CRÉDITO AGRÍCOLA

Propósito, metodología y fuentes

EL aumento desproporcionado de los precios de los inmuebles en las grandes ciudades se ha trasladado al campo, y los precios del suelo rústico continúan subiendo. Invertir en el campo puede ser un buen negocio, tanto por las predicciones de incremento de los precios en los próximos años, como por el *prestigio* de poseer una finca rústica para la caza y para el ocio.

Dentro de este contexto, la inversión extranjera en España ha sido muy importante; incluso la prensa se ha aventurado a cifrar la compra de fincas rústicas por extranjeros en España en un 60 por 100 del total de compradores de fincas rústicas, lo cual parece en principio exagerado. En este artículo daremos una información detallada de los datos existentes de las compras extranjeras de fincas rústicas en España. Veamos en primer lugar las fuentes de información existentes, así como sus limitaciones.

Este artículo se basa en las elaboraciones realizadas en el Banco de Crédito Agrícola de los datos del Registro de Inversiones Extranjeras facilitados por la Dirección General de Transacciones Exteriores (DGTE), del Ministerio de Economía y Hacienda.

Las dos únicas fuentes estadísticas sobre la inversión extranjera, en general son, el Registro de Caja del Banco de España y el Registro de Inversiones Extranjeras, de la Dirección General de Transacciones Exteriores.

La información aportada por el Registro de Caja, resulta insuficiente para profundizar en el conocimiento de la inversión extranjera, al no ofrecer detalle territorial y sectorial, mientras que los datos del Registro de Inversiones, aunque más detallados, son menos fiables, al no

existir un plazo para la realización de la inversión, lo que unido a que habitualmente se formaliza la compraventa en escritura pública correspondiente a varios años de una sola vez, nos lleva a la dificultad de relacionar los datos de las dos fuentes citadas.

Los datos que vamos a utilizar se refieren al año 1988, citando algunas aclaraciones relativas a los datos disponibles del año 1989; son el resultado de la explotación sistemática de la información contenida en los *ejemplares de verificación pre-*



via (modelo TE B1) presentados en la DGTE. En esta fuente se recoge nueva información: datos sobre superficie nacional adquirida por no residentes, se aporta información sobre los destinos dados a los inmuebles adquiridos, etc. Sin embargo, también tiene limitaciones; la principal hace referencia a la muestra utilizada que, aun cuando, en general, representa el 40 por 100 de lo efectivamente invertido (quedando fuera la compra de vivienda para uso propio), la muestra es totalmente representativa para adquisiciones de personas jurídicas o de determinados inmuebles por personas físicas. Otra limitación hace referencia a que lo que verifica la DGTE; son proyectos de inversión, no proyectos efectivamente realizados; sin embargo, la DGTE considera *que no se resiente especialmente la relevancia de la muestra*¹.

La inversión extranjera en fincas rústicas

La inversión extranjera directa² en compra de fincas la desglosaremos en dos:

- *Inversiones directas en la agricultura*, que hace referencia a las inversiones extranjeras en empresas



El aumento desproporcionado de los precios de los inmuebles en las grandes ciudades se ha trasladado al campo y los precios del suelo rústico continúan subiendo. (Carmona, Sevilla.)

Cuadro 1 Inversión extranjera en España en compra de fincas rústicas en 1988.

	SUPERFICIE (Ha.)	IMPORTE (Millones)
I. Inversión directa en la agricultura (estimación)*	36.656	10.140
II. Inversiones en inmuebles	13.878	13.256
III. Inversión total en compra de fincas (I + II)	50.534	23.396

* La superficie total de inversiones directas se ha estimado en base a la superficie invertida en establecimientos comerciales, ampliándola para el capital extranjero invertido en empresas españolas del sector agrario

españolas, sucursales y establecimientos comerciales del grupo 0 de CNAE (agricultura, ganadería, silvicultura y pesca).

- *Inversiones extranjeras en inmuebles*, referidas a fincas rústicas.

En cuanto a las primeras, para el año 1988, su importe ascendió a 10.140 millones de ptas., lo que supone un 1,2 por 100 del total de inversión directa en España. La evolución de esta cifra es creciente al incrementarse un 135 por 100 (123.827,25 millones de ptas.) para el año 1989. El dato de superficie comprada por extranjeros se ha tenido que estimar suponiendo que la relación entre superficie comprada e inversión en establecimientos se mantiene para el resto de la inversión extranjera en el sector agrario. De esta forma, estimamos que el total de inversión directa en la agricultura ocupa 36.656 Ha., estimación que rondaría 86.200 Ha. en 1989 si se mantiene constante la hipótesis de precios del año precedente, lo cual parece acertado, tal y como indicaremos más adelante, al tratarse de un incremento generalizado de la inversión, con mayor incidencia en Comunidades Autónomas con escasa o nula importancia en el año 1988, como Galicia y Aragón.

Las inversiones extranjeras en inmuebles, dirigidas a la compra de fincas rústicas, se sitúan en el año 1988 en 13.256 millones de ptas., el 80 por 100 del total de inversión extranjera en inmuebles en España.

(1) Las inversiones extranjeras en inmuebles durante el primer trimestre de 1988. Antonio Carrascosa Morales y Juana Mira McWilliams. DGTE, ICE nº 2561.

(2) Según la legislación sobre inversio-

La superficie que ocupa esta inversión es de 13.878 Ha.

Así, el total de inversión extranjera en compra de fincas asciende, en 1988, a 23.396 millones de ptas., de ellas un 43 por 100 se refiere a inversiones directas en la agricultura y el 57 por 100 restante a inversiones en inmuebles (Cuadro 1).

Un 0,12 por 100 del total de superficie agraria útil del país, es la adquirida anualmente por extranjeros (asciende a 50.534 Ha.), de las cuales, un 72 por 100 corresponde a inversiones directas y el 28 por 100 a inversión en inmuebles. En principio, este porcentaje no parece muy elevado; sin embargo, si distribuímos estas inversiones por Comunidades Autónomas veremos cómo en algunas de ellas no resulta despreciable (recordemos además que en 1989 se ha multiplicado por 2,4 la inversión extranjera directa en el sector agrario, ocupando el 0,29 por 100 de la superficie agraria útil) (Cuadro 2).

La distribución tanto del importe como de la superficie de estas inversiones extranjeras entre las diferentes Comunidades Autónomas, nos da idea de la disparidad existente entre los mismos y podemos predecir, en cierta forma, la verdadera finalidad de estas compras. (Gráfico 1).

En el Cuadro 2 podemos observar que las cuatro Comunidades turísticas por excelencia, Andalucía, Canarias, País Valenciano y Baleares, absorben el 57 por 100 del total de superficie comprada por extran-

neras extranjeras en España en 1986, se considera inversión directa aquella por la que el inversor adquiere la posibilidad de ejercer influencia sobre la gestión de la empresa en la que invierte.

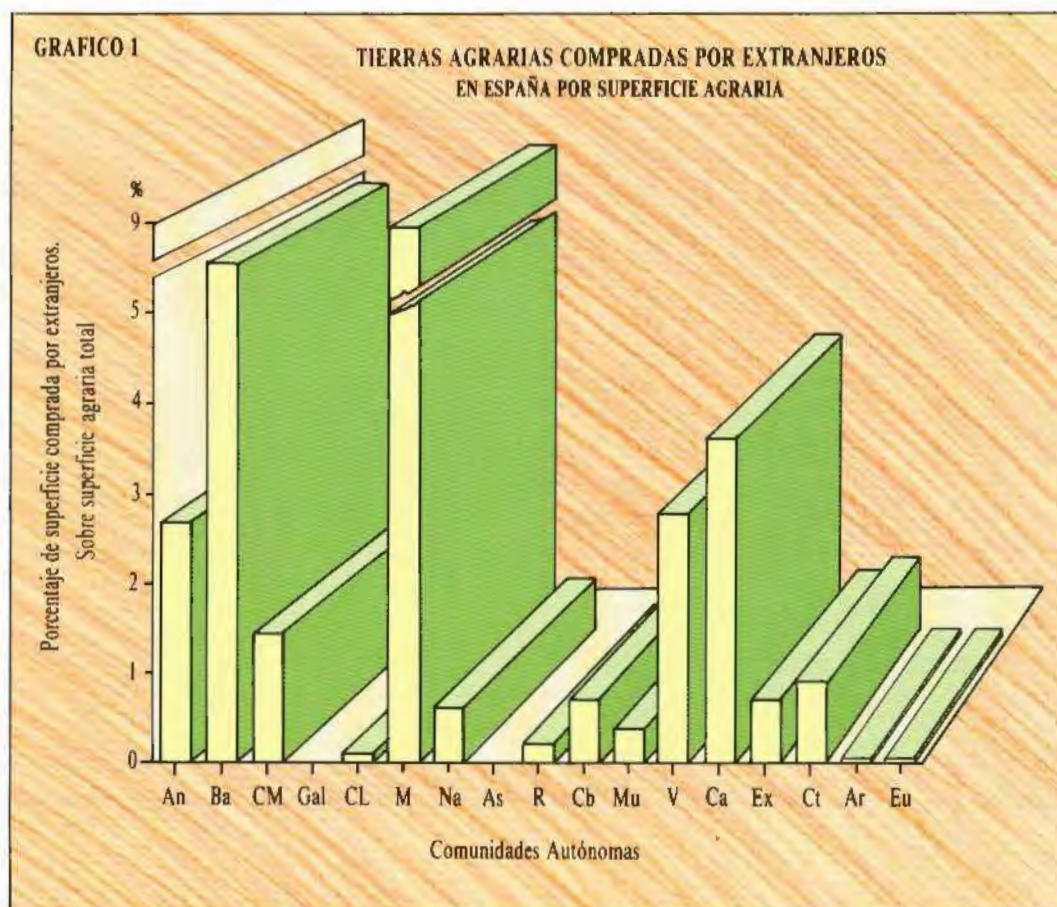
Cuadro 2. Importe y superficie de las fincas rústicas compradas por extranjeros* en España. Clasificación por Comunidades Autónomas. (Distribución en millones de ptas. y hectáreas.)

COMUNIDAD AUTÓNOMA	SUPERFICIE (Ha.) COMPRADA TOTAL A	IMPORTE TOTAL (Millones) B	%	SUPERFICIE AGRARIA TOTAL (Ha.) C	% A/C x 1000
Andalucía	20.255,7	8.981,50	40,02	7.579.600	2,67
Aragón	95,1	23,20	0,19	3.961.200	0,02
Asturias	3,2	11,30	0,01	780.500	-
Baleares	2.282,4	2.698,80	4,52	410.200	5,56
Canarias	671,6	1.683,30	1,33	184.700	3,64
Cantabria	307,9	103,70	0,61	442.100	0,70
Castilla-León	338,8	116,30	0,67	7.931.300	0,04
Castilla-La Mancha	9.898,3	1.022,70	19,59	6.866.100	1,44
Cataluña	2.417,3	2.457,40	4,78	2.655.900	0,91
Euskadi	13,9	4,00	0,03	618.700	0,02
Extremadura	2.652,8	548,40	5,25	3.704.500	0,72
Galicia	13,1	316,00	0,03	2.741.400	-
La Rioja	75,7	47,60	0,15	397.900	0,19
Madrid	5.106,6	1.516,80	10,11	587.600	8,53
Murcia	377,1	308,02	0,75	926.600	0,41
Navarra	598,8	325,30	1,18	965.400	0,62
Valencia	5.456,1	3.230,60	10,80	1.893.100	2,88
TOTAL	50.534,3	23.394,92	100,00	42.646.800	1,18

* Inversiones extranjeras del grupo 0 en establecimientos comerciales, empresas y fincas rústicas en España.

Cuadro 3. Evolución del importe de las inversiones directas agrícolas extranjeras en España (en millones de ptas.).

COMUNIDAD AUTÓNOMA	IMPORTE TOTAL 1988	PORCENTAJE SOBRE/TOTAL	IMPORTE TOTAL 1989	PORCENTAJE SOBRE/TOTAL	% INCREMENTO 1989/1988
Andalucía	2.635	25,99	2.822,82	11,85	7,13
Baleares	122	1,20	671,00	2,82	450,00
Castilla-La Mancha	982	9,68	1.846,11	7,75	87,99
Galicia	286	2,82	4.168,68	17,50	1.357,58
Castilla-León	166	1,14	878,17	3,69	657,04
Madrid	1.445	14,25	1.651,18	6,93	14,27
Navarra	170	1,68	424,90	1,78	149,94
Asturias	5	0,05	840,22	3,53	16.704,40
La Rioja	47	0,46	700,00	2,94	1.389,36
Cantabria	87	0,86	34,92	0,15	(59,86)
Murcia	134	1,32	911,32	3,82	580,09
Valencia	1.670	16,47	825,10	3,46	(50,59)
Canarias	612	6,04	335,81	1,41	(45,13)
Extremadura	358	3,53	546,21	2,29	52,57
Cataluña	1.466	14,46	1.525,90	6,40	4,09
Aragón	1	0,01	3.200,05	13,43	319.905,00
Euskadi	4	0,04	2.444,66	10,26	61.016,50
TOTAL	10.140	100,00	23.827,05	100,00	134,98



jeros; así, solamente en Andalucía compran 20.226 Ha., lo que supone un 40 por 100 del total de superficie invertida y un 2,7 por 1.000 de la superficie agraria total andaluza. En Baleares este último porcentaje se sitúa en el 5,56 por 1.000 del total de superficie balear, lo cual es significativo.

Por otro lado, tenemos otras Comunidades, como Madrid, donde se registra la razón social de diversas empresas, aún cuando sus explotaciones se encuentren fuera de la Comunidad, con lo cual el dato sobre superficie invertida en Ha. no sería significativo (8,53 por 1.000 de la superficie agraria de la Comunidad).

En Castilla-La Mancha, el 1,44 por 1.000 de su superficie agrícola es comprada por extranjeros, que se eleva a 9.898 Ha. en cifras absolutas. Casi la totalidad de esta superficie pertenece al grupo de inversiones extranjeras con finalidad agraria (el 93 por 100).

En cuanto al importe, las Comunidades turísticas apuntadas ante-

riormente absorben más del 70 por 100 del total invertido en España en fincas rústicas por extranjeros. De ellas sólo en Andalucía se invierte un 40 por 100 del total (8.981,5 millones de ptas.), seguida por Castilla-La Mancha (19,6 por 100), Madrid (10,11 por 100) y Valencia (10,8 por 100 del total).

Este panorama varía para el año 1989. Apuntemos únicamente que las inversiones extranjeras en empresas españolas, sucursales y establecimientos comerciales ascienden para este año a 23.827,2 millones de ptas. (1,9 por 100 del total de inversión extranjera directa en el año 1989). Se han producido incrementos generalizados para todas las Comunidades Autónomas, aumentando más aquéllas cuyo importe en el año 1988 era menor (podemos destacar Galicia con un 1,357 por 100 de aumento) (Cuadro 3).

En cuanto al importe medio por unidad de superficie invertida es muy diferente entre unas Comunidades Autónomas y otras. Exceptuando Navarra y Galicia, que se

refieren únicamente a dos inversiones puntuales y cuyo precio medio se eleva a 16 y 11 millones respectivamente, en el resto de las Comunidades oscila entre aproximadamente 3 millones de ptas./Ha. en Canarias y 57.000 ptas./Ha. en Castilla-La Mancha. (Cuadro 4).

Influencia de las compras de fincas rústicas por extranjeros en España sobre el mercado de la tierra

Veamos si en algo ha influido sobre el progresivo y sistemático incremento de precio de las tierras agrícolas, la compra de tierras por extranjeros en España.

Para ello, y con los datos existentes, podemos relacionar el tanto por 1.000 de superficie comprada por extranjeros respecto a la superficie agrícola de cada Comunidad Autónoma, con el incremento de precios de la tierra del último año (del año 1987 al 1988).

Tal y como podemos apreciar en

Cuadro 4. Importe y superficie de las inversiones extranjeras en inmuebles que suponen la compra de fincas rústicas. Clasificación por Comunidades Autónomas. (Distribución en millones de ptas. y hectáreas.)

COMUNIDAD AUTONOMA	SUPERFICIE (Ha.) COMPRADA TOTAL A	IMPORTE TOTAL (Millones) B	%	SUPERFICIE AGRARIA TOTAL (Ha.) C	% A/C x 1.000
Andalucía	6.967,9	6.246,5	47,0	7.579.600	0,92
Aragón	92,8	22,2	0,2	3.961.200	0,02
Asturias	3,2	6,3	-	780.500	-
Baleares	1.985,1	2.576,8	19,4	410.200	4,84
Canarias	374,1	1.071,3	8,1	184.700	2,03
Cantabria	6,2	16,7	0,1	442.100	0,01
Castilla-La Mancha	708,6	40,7	0,3	6.866.100	0,10
Castilla-León	0,5	0,3	-	7.931.300	-
Cataluña	1.169,4	991,4	7,5	2.655.900	0,44
Extremadura	1.411,4	190,4	1,4	3.704.500	0,38
Galicia	2,7	30,0	0,2	2.741.400	-
La Rioja	0,5	0,6	-	397.900	-
Madrid	96,0	71,8	0,5	587.600	0,16
Murcia	173,3	174,0	1,3	926.600	0,19
Navarra	9,3	155,3	1,2	965.400	0,01
Valencia	876,5	1.560,6	11,8	1.893.100	0,46
TOTAL	13.877,5	13.254,9	100,0	42.028.100	0,33

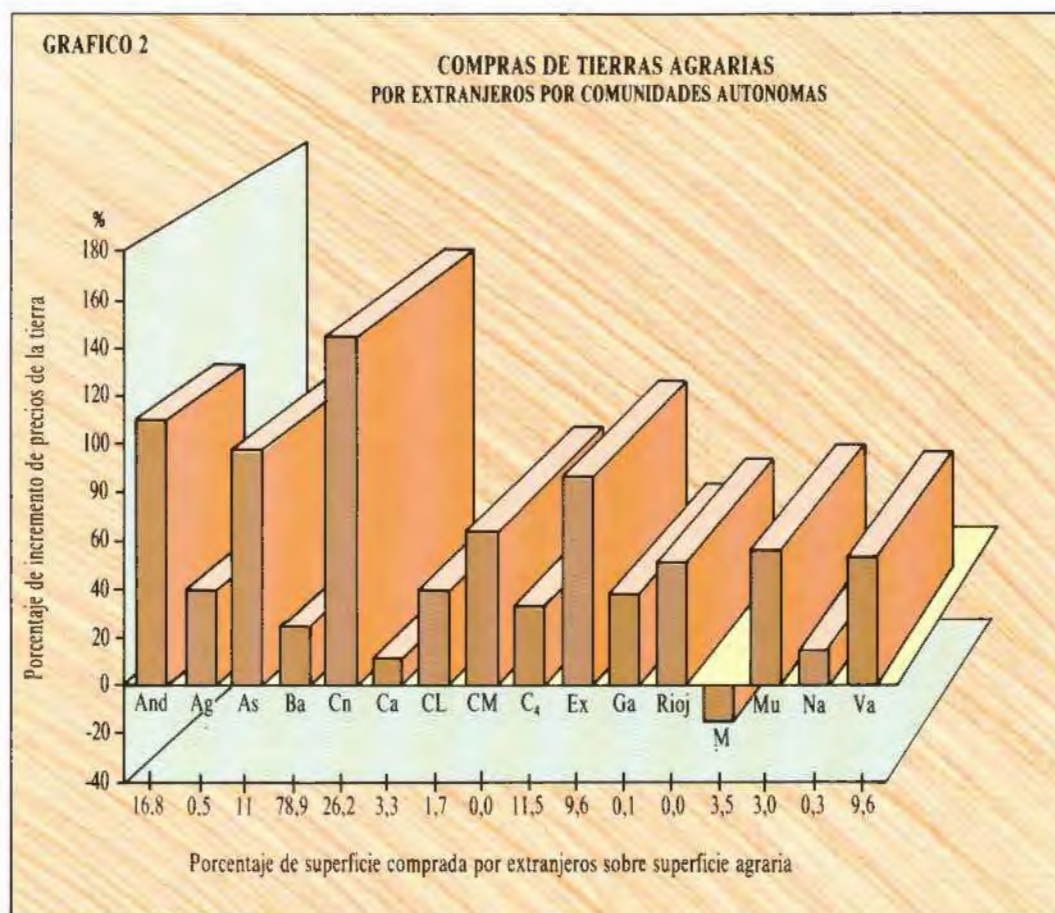
Cuadro 5. Influencia sobre los aumentos de precios de la tierra de las compras de fincas rústicas por extranjeros en 1988

COMUNIDAD AUTONOMA	PORCENTAJE DE SUPERFICIE COMPRADA POR EXTRANJERO/ SUPERFICIE AGRICOLA ^a	PORCENTAJE DE INCREMENTO DE PRECIOS DE LA TIERRA 1987/1988 ^b	ORDEN
Madrid	8,7	12,5	6
Baleares	5,6	8,7	9
Canarias	3,6	30,8	1
Valencia	2,9	6,4	11
Andalucía	2,7	22,2	2
Cataluña	0,9	7,7	10
Extremadura	0,7	16,0	5
Cantabria	0,7	5,6	12
Navarra	0,6	(4,3)	16
Murcia	0,4	19,3	3
La Rioja	0,2	1,7	15
Castilla-León	-	10,7	7
Euskadi	-	9,67	8
Aragón	-	3,0	13
Galicia	-	1,9	14
Asturias	-	17,1	4

Fuentes: Anuario de estadística agraria 1986
Datos facilitados por Estadística

^a Tanto por mil de superficie agraria comprada por extranjeros en España respecto al total de superficie agraria de cultivo (en Ha.).

^b Tanto por ciento de incremento del precio de la tierra entre 1987/1988.



el Cuadro 5, Madrid se sitúa en primer lugar con un 8,7 por 1.000 de superficie comprada por extranjeros respecto a la superficie agrícola, seguida de Baleares (5,6 por 1.000), Canarias (3,6 por 1.000), Valencia (2,9 por 1.000) y Andalucía (2,7 por 1.000), siendo las restantes Comunidades Autónomas prácticamente insignificantes en cuanto a esta relación.

Los incrementos de precios de tierras agrícolas han sido muy diferentes entre unas Comunidades Autónomas y otras; desde un aumento, entre 1987 y 1988, de un 30,8 por 100 en Canarias, situándose esta Comunidad Autónoma en un lugar destacado, hasta un descenso en este mismo período para Navarra, con un 4,3 por 100.

Pongamos en relación estos dos ratios teniendo en cuenta el número de orden que ocupa cada Comunidad Autónoma respecto a cada uno de ellos. Tal y como hemos apuntado anteriormente, Madrid se encuentra en una posición prioritaria

en cuanto a compras de fincas rústicas por extranjeros, y en sexto si tenemos en cuenta el aumento de precios de la tierra; la relación para Baleares es de un segundo y noveno lugar, respectivamente; en Canarias y Andalucía podemos pensar que existe una influencia más directa, al situarse en los primeros puestos respecto a los dos ratios (Gráfico 2).

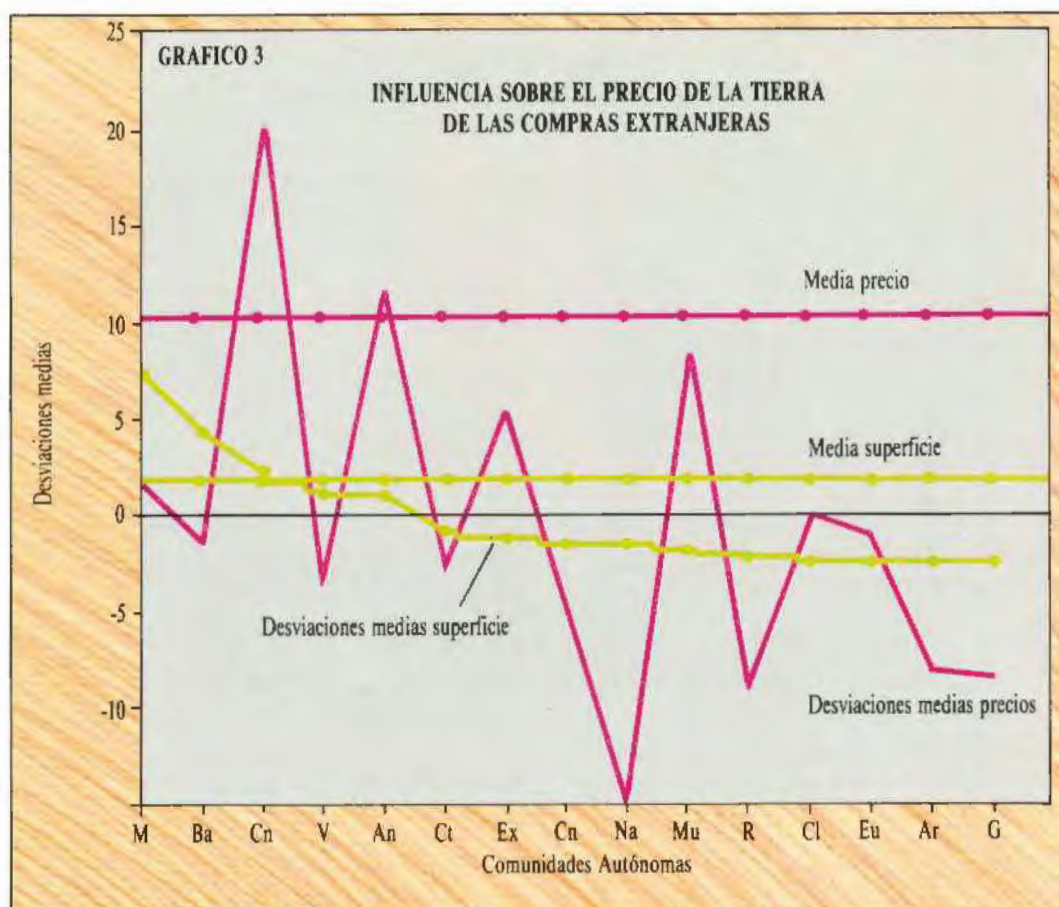
Si hallamos la correlación por mínimos cuadrados ordinarios existente entre estas dos variables, vemos que es muy baja ($R^2 = 0,001$) haciéndose un poco superior, aún cuando continúa siendo ínfima, si únicamente tenemos en cuenta las Comunidades del litoral ($R^2 = 0,06$)³.

Por último, observaremos las desviaciones de cada uno de los ratios respecto de su media, para el

(3) Esto no significa que no exista relación entre ellos, sino que por falta de series cronológicas estamos correlacionando dos variables para cada Comunidad Autónoma en un solo instante de tiempo.

conjunto de las Comunidades Autónomas. En Madrid, Baleares, Canarias, Valencia y Andalucía, el ratio de compras de la tierra por extranjeros es superior a la media, mientras que en el resto de las Comunidades Autónomas, la desviación respecto a la media es negativa. En cuanto al incremento de precios de la tierra, en Baleares y Valencia, la desviación respecto a la media es negativa, haciéndose positiva para Madrid, Canarias y Andalucía (Cuadro 6 y Gráfico 3).

En resumen, no se puede decir que, en general, exista una influencia muy fuerte de las compras de tierras por extranjeros en España sobre el incremento de precios que se ha producido en los últimos años. Sin embargo, en algunas Comunidades Autónomas, como es el caso de Andalucía, Canarias o Baleares, esta influencia ha sido más apreciable, como lo será mucho mayor en comarcas y municipios de interés turístico, a cuyo análisis no podemos descender ahora.



Cuadro 6. Desviaciones respecto de la media de superficie y de precios de las diferentes Comunidades Autónomas

COMUNIDAD AUTONOMA	PORCENTAJE DE SUPERFICIE COMPRADA POR EXTRANJERO/SUPERFICIE AGRICOLA ^a	DESVIACION MEDIA SUPERFICIE ^c	PORCENTAJE DE INCREMENTO DE PRECIOS DE LA TIERRA 1987/1988 ^b	DESVIACION media P ^d
Madrid	8,7	7,00	12,5	1,96
Baleares	5,6	3,87	8,7	(1,85)
Canarias	3,6	1,95	30,8	20,31
Valencia	2,9	1,19	6,4	(4,14)
Andalucía	2,7	0,98	22,2	11,68
Cataluña	0,9	(0,78)	7,7	(2,79)
Extremadura	0,7	(0,97)	16,0	5,51
Cantabria	0,7	(0,99)	5,6	(4,94)
Navarra	0,6	(1,07)	(4,3)	(14,84)
Murcia	0,4	(1,28)	19,3	8,78
La Rioja	0,2	(1,50)	1,7	(8,84)
Castilla-León	-	(1,65)	10,7	0,15
Euskadi	-	(1,67)	9,67	(0,83)
Aragón	-	(1,67)	3,0	(7,49)
Galicia	-	(1,69)	1,9	(8,59)
Asturias	-	(1,69)	17,1	6,57
TOTAL	1,69	-	10,54	-

Fuentes: Anuario de estadística agraria 1986
Datos facilitados por Estadística

^a Tanto por mil de superficie agraria comprada por extranjeros en España respecto al total de superficie agrícola de cultivo (en Ha.).

^b Tanto por ciento de incremento del precio de la tierra del año 1987 al 1988.

^c Desviación de la superficies ^a respecto a su media aritmética.

^d Desviación de los precios ^b respecto a su media aritmética.