

Ponencia invitada para el área de Territorio y recursos naturales del
***VIII ENCUENTRO DE ECONOMÍA
APLICADA***

MURCIA, 16-17-18 DE JUNIO DE 2005

organizado por el
DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA APLICADA
UNIVERSIDAD DE MURCIA

**ESPECULACIÓN URBANÍSTICA E INGRESOS AGRARIOS: INFLUENCIA EN
EL PRECIO DE LA TIERRA**

Autores: DECIMAVILLA¹, E., SAN JUAN², C. y SPERLICH³, S.

RESUMEN

Estudiamos los precios de mercado de las tierras para uso agrario y elaboramos un modelo de datos de panel para identificar las variables que determinan estos precios. La determinación del precio de la tierra es compleja y, en ella, inciden numerosos factores económicos, en nuestro modelo identificamos como variables relevantes la presión urbanizadora, que tiene un impacto muy significativo, junto con la evolución de los ingresos esperados por los agricultores y la localización geográfica. El crecimiento demográfico y los impuestos de cada CCAA son otras dos variables consideradas en el modelo explicativo.

Además tratamos de describir los elementos que están más relacionados con el proceso de especialización productiva, ya que el período estudiado coincide con la aceleración de la especialización en el ámbito regional.

La novedad de este trabajo consiste en identificar, mediante técnicas de datos de panel, factores nuevos (precios de la vivienda, presión fiscal, cambio demográfico) que, además de los tradicionales, (ingresos esperados, costes de producción) determinan la variación de precios. En definitiva se trata de ver que parte de la subida de precios observada se justifica por elementos “internos”, relacionados con la producción agraria, y cual proviene de elementos externos (cambio de uso del suelo).

1 UNIV. DE VALLADOLID. DEPTO. DE ECONOMÍA APLICADA

2 UNIV. CARLOS III DE MADRID. DEPTO. DE ECONOMÍA

3 UNIV. CARLOS III DE MADRID. DEPTO. DE ECONOMÍA

ESPECULACIÓN URBANÍSTICA E INGRESOS AGRARIOS: INFLUENCIA EN EL PRECIO DE LA TIERRA

1- INTRODUCCIÓN

En este artículo estudiamos los precios de mercado observados de las tierras para uso agrario. La determinación del precio de la tierra es compleja y, en ella, inciden numerosos factores económicos, sociales, e incluso, culturales. Aquí trataremos de destacar los que están más relacionados con el proceso de especialización productiva, ya que el período estudiado coincide con la aceleración de la especialización en el ámbito regional, impulsada por los efectos de creación de comercio, debido a la plena integración en la Unión Europea con el Mercado Único, y por el incremento del nivel de Subvención Equivalente al Productor (ESP), originado por la integración en la Política Agraria Común (PAC).

El objetivo de este trabajo es pues analizar la evolución de los precios de la tierra en España y detectar algunos factores condicionantes relacionados con la especialización productiva. En particular, estudiando la coincidencia entre crecimiento de determinados tipos de tierra y la expansión de ciertos cultivos; la incidencia de las expectativas de obtener subvenciones procedentes de la Política Agraria Común, su relación con el tipo de aprovechamiento y la localización geográfica.

El artículo se estructura de la siguiente forma: en primer lugar, hacemos referencia a la base de datos de precios utilizada como soporte de nuestro trabajo y, seguidamente, delimitamos el concepto de tierra como activo económico no financiero no producido y detallamos los factores que inciden en la fijación de su precio. A continuación, revisamos la evolución del precio de la tierra en España y en las diferentes Comunidades Autónomas; como esa evolución está condicionada por los tipos de cultivos y aprovechamientos, de secano o de regadío, en los que está especializada cada una de ellas, también estudiamos la evolución del precio desde la óptica de la orientación productiva. Al constatar que las diferencias de precios por regiones se explican sólo en parte por esa dispar especialización productiva, puesto que incluso para un mismo tipo de tierra se observan discrepancias significativas entre autonomías, también revisamos otro tipo de factores explicativos como la situación geográfica y los condicionantes climáticos asociados. Finalmente, en las conclusiones, sintetizamos los principales resultados obtenidos, relacionándolos con los derivados de la evolución de la especialización productiva.

2- BASE DE DATOS UTILIZADA

La información utilizada sobre precios de la tierra en España procede de los resultados de la Encuesta de precios de la tierra (MAPA, 2002). El precio de la tierra

publicado es el precio medio representativo, para una determinada circunscripción geográfica o tipo de cultivo, de la tierra libre a la venta y cuyo destino es el de su explotación agraria; por ello, siempre que la información disponible lo permite, se eliminan aquellas tierras que no pueden venderse libremente (por ejemplo, las fincas de propiedad públicas) y aquellas situadas en zonas para las que se prevea una utilización no agraria (por ejemplo, las zonas urbanizables).

Es importante recordar que al menos desde 1970 hasta 1992, período para el que contamos con datos precisos de superficies y calidades de tierras de cultivo, ha habido un descenso continuado del agregado de superficie agraria cultivada ponderada por su calidad agronómica. Este proceso se detiene desde la puesta en marcha del Mercado Único y la plena integración en la PAC, al mismo tiempo que se acelera la especialización comarcal y, con menos intensidad, la especialización de las propias explotaciones dentro de cada comarca agraria. Este proceso ha hecho imprescindible un cambio de base en el índice de precios de la tierra.

El Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAPA), a través de la Subdirección General de Estadísticas Agroalimentarias, ha publicado desde el año 1983 series anuales de precios e índices de precios de la tierra por tipos de cultivos y por Comunidades Autónomas, base 1983=100 (véase Sánchez, 1986). Recientemente, el MAPA ha finalizado un cambio de base, esencial para conseguir una medida más precisa de los precios, adaptada a las modificaciones en la orientación productiva del uso de tierras, siendo 1997 el nuevo año de referencia del índice (véase MAPA, 2002)⁴. Como la obtención de los precios medios de la tierra, tanto en el ámbito geográfico como funcional, se realiza ponderando los precios elementales por la importancia de su superficie, la operación de cambio de base ha consistido, fundamentalmente, en la ampliación de las clases de cultivos y aprovechamientos para incluir los que han ido surgiendo o convirtiéndose en relevantes, la revisión de la representatividad de cada uno de ellos en cada ámbito y la consiguiente actualización de la estructura de ponderaciones. Las principales novedades que introduce la nueva metodología son las siguientes:

- Incorporación de nuevos cultivos atendiendo a su creciente importancia en términos de superficie y valor; en concreto: hortalizas al aire libre, arroz, fresón, cultivos protegidos, frutos carnosos de regadío, viñedo de transformación de regadío, olivar de mesa de regadío y olivar de transformación de regadío.
- Modificación de la estructura de ponderaciones; así, desde un punto de vista funcional, aumenta la ponderación de los cultivos frente a los aprovechamientos y

aumenta la ponderación del regadío frente al secano (no sólo por la incorporación de los nuevos cultivos sino por la mayor significación de las tierras de labor de regadío, los frutales y el olivar de transformación de secano y por la pérdida de importancia de los pastizales). Por su parte, desde un punto de vista espacial, País Vasco, Galicia, La Rioja, Valencia y Murcia, aumentan su ponderación mientras que Baleares, Madrid y Canarias pierden significación en el ámbito nacional.

La incorporación de nuevos cultivos y la modificación de la estructura de ponderaciones, tal y como acabamos de señalar, provocan que el precio medio de la tierra en el año 1997 con la nueva metodología sea un 25% superior al obtenido con la anterior. Este dato, sin entrar en las diferencias que también se aprecian en la comparación de precios por tipos de cultivos y aprovechamientos o por Comunidades Autónomas, demuestra la infravaloración en la que se estaba incurriendo al estimar el precio de la tierra y confirma la necesidad de haber llevado a cabo la revisión y actualización metodológica.

A partir de los precios obtenidos en el año 1997 con la nueva metodología, se ha realizado el correspondiente enlace técnico de las series, manteniendo las tasas de variación de los precios calculados con la base anterior, lo que permite contar con información detallada sobre la evolución de los precios desde 1983 hasta 2001.

3- LA TIERRA Y LOS FACTORES DETERMINANTES DE SU PRECIO

La caracterización de la tierra es complicada puesto que, por una parte, es un activo y, por otra, es un factor básico de producción en la empresa agraria; así, la propia definición de tierra que se recoge en el Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales (SEC-1995) y que la considera como un activo económico no financiero no producido, incorpora esa naturaleza dual.

Los *activos económicos*, tal como señala el SEC-95, son entidades que funcionan como reservas de valor sobre las que las unidades institucionales ejercen derechos de propiedad, individual o colectivamente, y de cuya posesión o utilización durante un período de tiempo pueden derivarse beneficios económicos para sus propietarios. Los beneficios económicos consisten en las rentas primarias procedentes de la utilización del activo (excedente de explotación en el caso de la utilización propia y rentas de la propiedad en caso de arrendamiento) y en el valor que se puede obtener de su disposición o liquidación, incluidas las posibles ganancias y pérdidas de posesión. Los activos económicos pueden ser financieros o no financieros, distinguiéndose dentro de esta última categoría, los producidos de los no producidos.

⁴ Los autores hemos diseñado la nueva metodología de la encuesta base 1997, discutiendo su aplicación con los técnicos de la Subdirección General de Estadísticas Agroalimentarias del MAPA, y en colaboración con los servicios estadísticos de las Comunidades Autónomas. También hemos participado en la elaboración de las

Los *activos no financieros no producidos* son activos económicos que alcanzan su existencia por vías distintas de los procesos de producción mientras que los activos financieros producidos se originan como resultado de procesos de producción.

Dentro de los activos no financieros no producidos se encuentran los terrenos cultivados que son activos materiales no producidos sobre los que se realiza una producción agrícola u hortícola con fines comerciales o de subsistencia, incluidos los terrenos (no las plantaciones) de cultivos permanentes.

Los factores que pueden incidir en la determinación del precio de la tierra, o lo que es lo mismo, sobre la oferta y demanda de tierras son numerosos, por ello, hemos realizado la siguiente clasificación de los mismos:

1- Factores de carácter productivo, con una marcada naturaleza técnica y objetiva:

- Tipo de aprovechamiento que de la tierra se hace y tipos de cultivos susceptibles de ser producidos, es decir, la heterogeneidad en los usos del suelo.
- Localización geográfica, puesto que el clima asociado a la zona impone ciertas limitaciones en los usos del suelo.
- Calidad del suelo, ya que, junto al clima, es un condicionante natural que también incide en la orientación productiva.
- Mejoras existentes en la parcela, como construcciones agrícolas en la parcela, muros, vallas, etc.
- Tamaño, características y accesibilidad de la parcela, porque su superficie, forma, desnivel, distancia al núcleo urbano, etc., facilitan o dificultan la utilización de maquinaria.
- En su caso, existencia de cultivos permanentes y vida útil de los mismos. Hay que tener en cuenta que las plantaciones de cultivos permanentes (como frutales, viñedo y olivar) se consideran activos no financieros producidos cultivados puesto que dan productos de forma regular y se hallan bajo el control, la responsabilidad y la gestión directa de unidades institucionales. La presencia de estos cultivos en la parcela aumenta su precio ya que en el precio de venta no se distingue el precio del terreno (activo no producido) del precio de las plantaciones (activo producido).

2- Factores subjetivos relacionados con la situación concreta o del comprador o del vendedor:

- Obtención de un tamaño más adecuado de la explotación del adquirente con el objetivo de aprovechar las economías de escala al introducir innovaciones tecnológicas

series enlazadas y en los contrastes de calidad de los resultados finales mediante la ratificación de los datos por peritos tasadores independientes.

- Cercanía con otras parcelas del adquirente.
- Necesidades de liquidez del vendedor ante condiciones económicas adversas como malas cosechas o reducida rentabilidad.
- Situación profesional de comprador o vendedor (agricultores o no).
- Transacción por motivos de herencia, o bien por jubilación del titular, o bien por abandono de actividad.

3- Factores de carácter institucional y especulativo, asociados a la política agraria, industrial o de urbanismo instrumentada y a la propia coyuntura económica del momento de compra-venta:

- Posibilidad de obtener subvenciones o cualquier otro tipo de ayuda económica (expectativa de una renta mínima garantizada).
- Previsión de construcción de obras generales de regadío (externalidad positiva originada por los bienes públicos).
- Posibilidad de reclasificación en suelo industrial o urbano (potencial de revaloración).
- Posibilidad de utilizar la tierra como inversión alternativa a otras más volátiles y arriesgadas (tierra como valor refugio).

Todos los factores señalados generan una serie de expectativas, o bien por la mera tenencia del activo (plusvalías) o bien por el flujo de renta económica que la tierra puede proporcionar. De entre todos ellos, el tipo de aprovechamiento, la localización geográfica y la potencial obtención de subvenciones son los que, en principio, consideramos más relevantes en la determinación del precio de la tierra. Además son los que más claramente podemos relacionar con la especialización productiva observada en las comarcas y, de forma más desagregada, con la especialización de las explotaciones agrarias dentro de las propias comarcas.

Debemos aclarar que en este artículo sólo realizamos una primera aproximación explicativa sobre la evolución del precio de la tierra, si bien pretendemos abrir nuevas vías para continuar la investigación de los factores determinantes del precio de la tierra que acabamos de recoger, mediante el diseño de modelos causales.

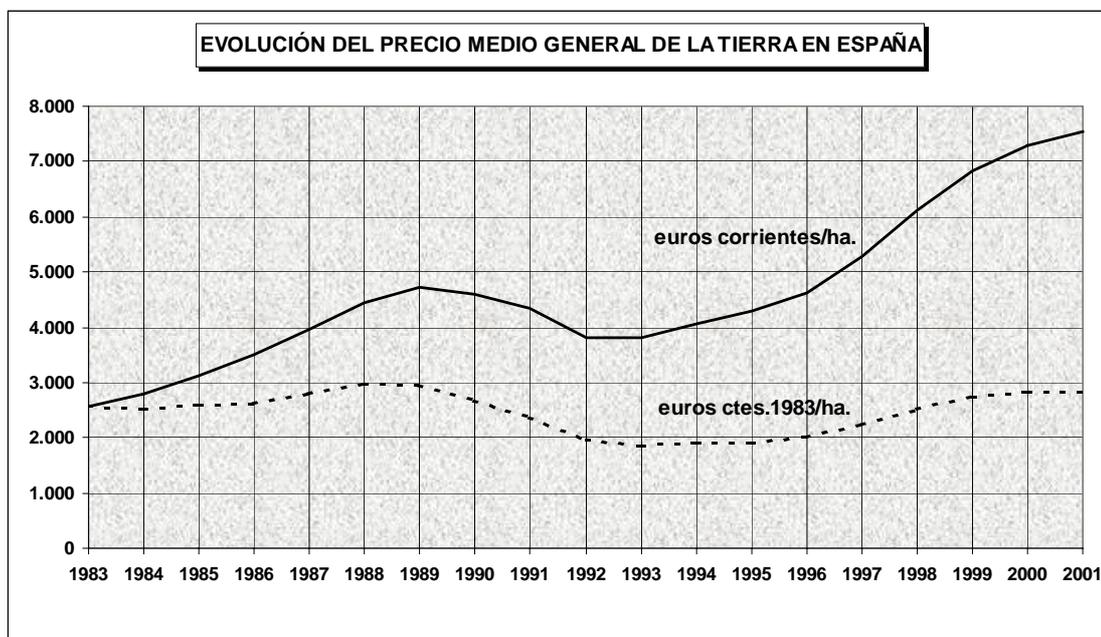
4- LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA TIERRA

4.1- La evolución general del precio de la tierra en España y en las diferentes Comunidades Autónomas

El Gráfico 1 recoge la evolución del precio medio general de la tierra en España para el período 1983-2001 en euros por hectárea, tanto a precios corrientes como constantes. Como puede observarse, el precio de la tierra en euros corrientes casi se ha triplicado a lo largo de los 18 años considerados, si bien sólo se ha incrementado en un 9,7% en términos reales en dicho período. No obstante, en esa evolución general se aprecian claramente tres etapas.

La primera, desde 1983 hasta 1989, de crecimiento sostenido, en la que el precio de la tierra se incrementa en un 84%, en términos nominales, y en un 15%, en términos reales. Como señalan Sumpsi y Varela (1994), esta evolución se encuadra en una etapa expansiva de nuestra economía y coincide con la incorporación de España en la Comunidad Europea.

Gráfico 1



Fuente: Cuadro 1 y Cuadro 2 del Anexo.

En este período, la mejora de las expectativas para la actividad agraria hacen que el carácter de activo que tiene la tierra adquiera una especial relevancia en la explicación del aumento de su precio. Además, en esta etapa las regiones se especializan como consecuencia del aprovechamiento de las ventajas comparativas de las comarcas, al tiempo que se produce una des-especialización de las explotaciones dentro la comarca, ya que éstas tienden a adoptar una estructura de producción similar a la de su comarca (Mora y San Juan, 2003).

La segunda, comprendida entre 1989 y 1993, de incertidumbre en la agricultura por la discusión pública de la inminente reforma de la Política Agrícola Común, en la que se produce un descenso del valor de la tierra, aparentemente moderado a precios corrientes (9%) pero acusado a precios constantes (37%).

En esta nueva fase, como señalan también Sumpsi y Varela (1994), la evolución del precio de la tierra no viene determinada fundamentalmente por la consideración de la tierra como alternativa de inversión sino por la consideración de la tierra como factor productivo puesto que el principal motivo que condiciona la demanda de tierra es la ampliación del tamaño de la explotación agraria y las razones básicas que inciden sobre

la oferta son la reducida rentabilidad, el abandono de la actividad por jubilación del titular y los problemas de liquidez.

Finalmente, se aprecia una nueva etapa de crecimiento de precios de la tierra desde 1993, en una coyuntura de crecimiento económico sostenido, marcada por el inicio de la aplicación de la reforma de la PAC, y de su sistema de ayudas directas a determinadas superficies, generándose unas expectativas de aumento generalizado de la renta de la tierra.

Durante este período se observa una fuerte especialización comarcal de las explotaciones que pasan de un índice 27,9 entre 1979 y 1983 a un índice 40,0 en el período 1994-97 (Mora y San Juan, 2002) y que coincide con la subida de precios de la tierra. Además, en estos años se produce el aumento de ciertos precios percibidos por los agricultores como consecuencia del incremento de las exportaciones que implica la plena incorporación de España a la UE; es decir, se aprecia un efecto de creación de comercio característico de la integración en una Unión Aduanera como la UE que lleva a una expansión de las producciones competitivas en los mercados exteriores, especialmente frutas, hortalizas, vino y aceite de oliva⁵ (Mora y San Juan, 2003).

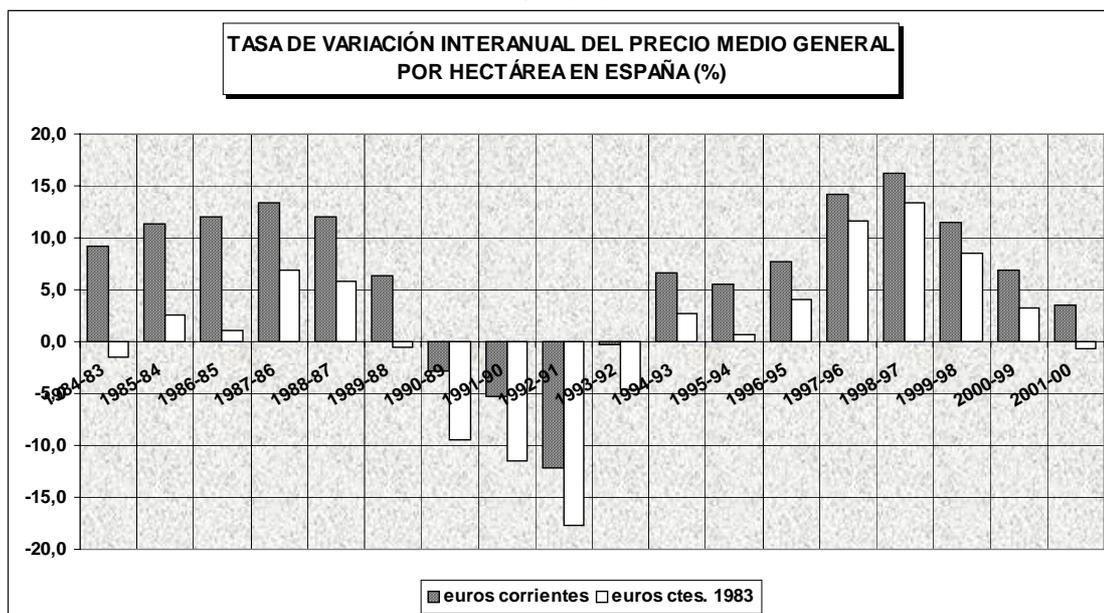
En concreto, entre 1993 y 2001 el precio de la tierra se ha duplicado en términos corrientes y se ha incrementado un 51% en términos reales. Sin embargo, la tendencia expansiva de este período, que alcanza un máximo entre 1997 y 1998 (con un crecimiento nominal del 16,2% y real del 13,4%), parece frenarse progresivamente, de tal forma que entre los dos últimos años el crecimiento corriente ha sido del 3,6% y negativo a precios constantes (-0,6%).

Las tres etapas consideradas en la evolución del precio medio general de la tierra en España, con sus distintos ritmos de variación, se aprecian más claramente en el

⁵ El porcentaje de la producción de aceite de oliva exportada era ya superior al 30% antes de la integración. Además, como es bien sabido la PAC tiene un nivel de ESP muy alto para el aceite de oliva lo que ha impulsado la expansión de las plantaciones. El porcentaje de la producción exportada es también alto en los otros productos calificados como competitivos y oscila entre el 48% en frutas y el 20 % en hortalizas.

Gráfico:

Gráfico 2

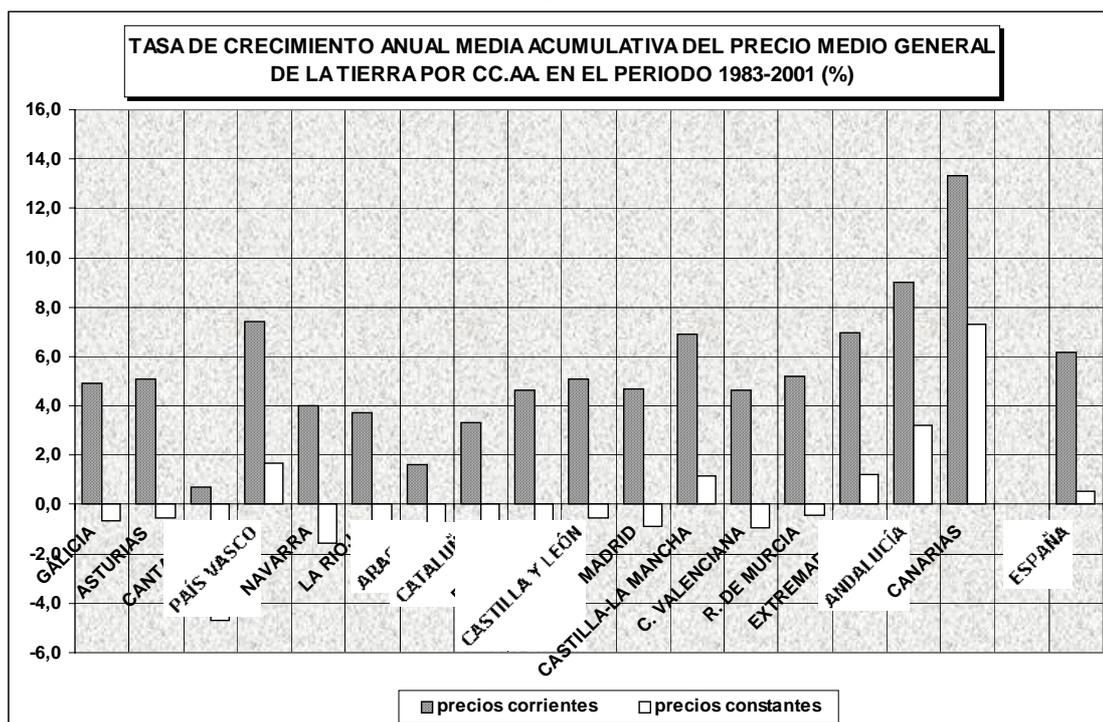


Fuente: Cuadro 1 y Cuadro 2 del Anexo.

La evolución del precio medio general de la tierra en España oculta diferencias significativas por Comunidades Autónomas, tanto en la tendencia como en el nivel de los precios.

Respecto a la tendencia, como se muestra en el Gráfico 3, la tasa de crecimiento anual media acumulativa del precio de la tierra en España (expresado siempre en euros por hectárea) en el período 1983-2001 ha sido del 6,2% a precios corrientes y de tan sólo el 0,5% a precios constantes. Esas tasas de crecimiento son superadas por Canarias, Andalucía, País Vasco, Extremadura y Castilla-La Mancha; el resto de Comunidades se sitúan por debajo de la media nacional y, lo que resulta más significativo, todas ellas presentan tasas de crecimiento anuales medias acumulativas reales negativas.

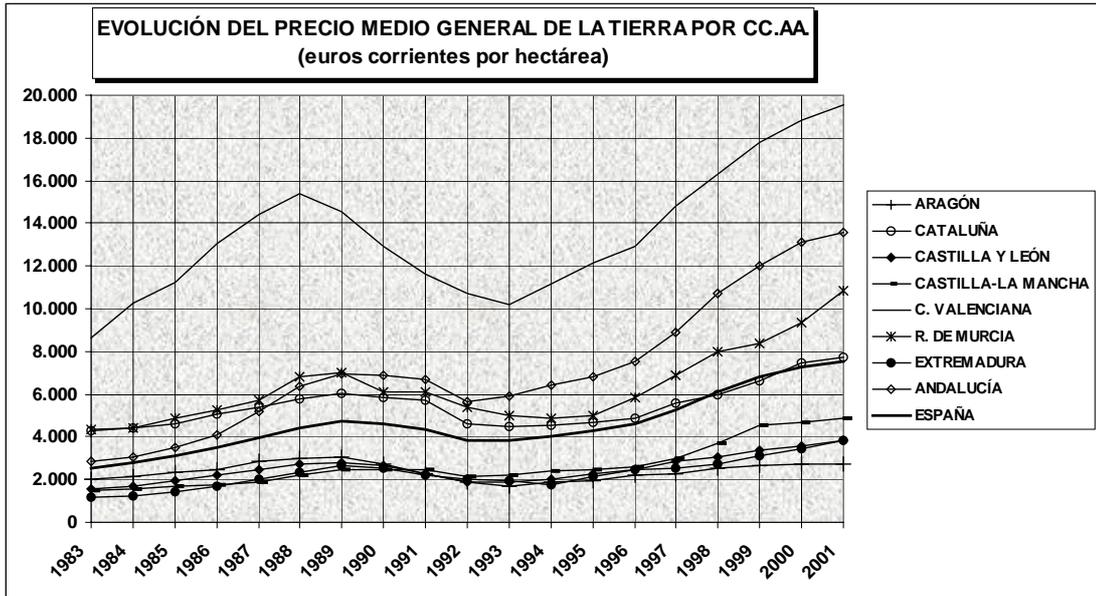
Gráfico 3



Fuente: Cuadro 1 y Cuadro 2 del Anexo.

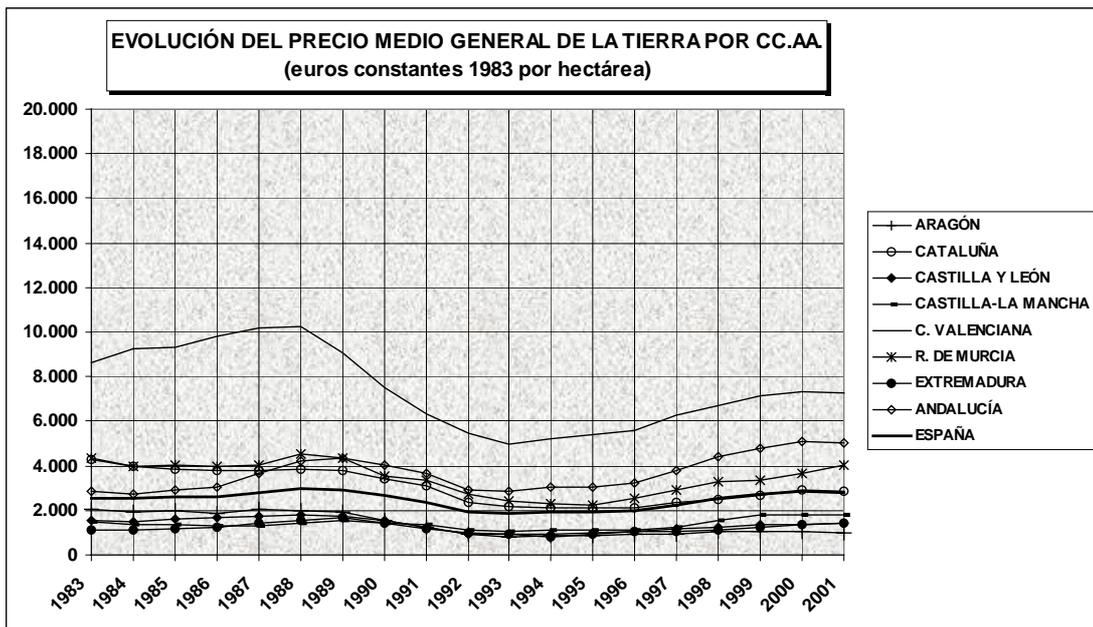
Respecto al nivel, los Gráficos 4 y 5 recogen los precios, corrientes y constantes, respectivamente, de las Comunidades Autónomas con mayor peso en la configuración del precio medio de la tierra en España (todas ellas determinan casi el 90% de dicho precio). Puede comprobarse que cuentan con precios superiores a la media, Valencia, Andalucía, Murcia y Cataluña; por el contrario, Aragón, Extremadura, Castilla y León y Castilla-La Mancha poseen precios sensiblemente inferiores. Por tanto, los precios de la tierra se mantienen en niveles superiores en aquellas regiones donde predomina una agricultura dinámica que se especializa en determinados productos frente a los niveles inferiores a la media de las zonas donde predominan los cultivos donde la especialización avanza más lentamente. Destaca a simple vista como en la Comunidad Valenciana se produce una sobre valoración de las tierras antes de la integración en la UE y, posteriormente un fuerte ajuste hasta 1993, recuperándose los precios reales posteriormente, pero sin alcanzar ya el nivel inicial.

Gráfico 4



Fuente: Cuadro 1 del Anexo.

Gráfico 5



Fuente: Cuadro 2 del Anexo.

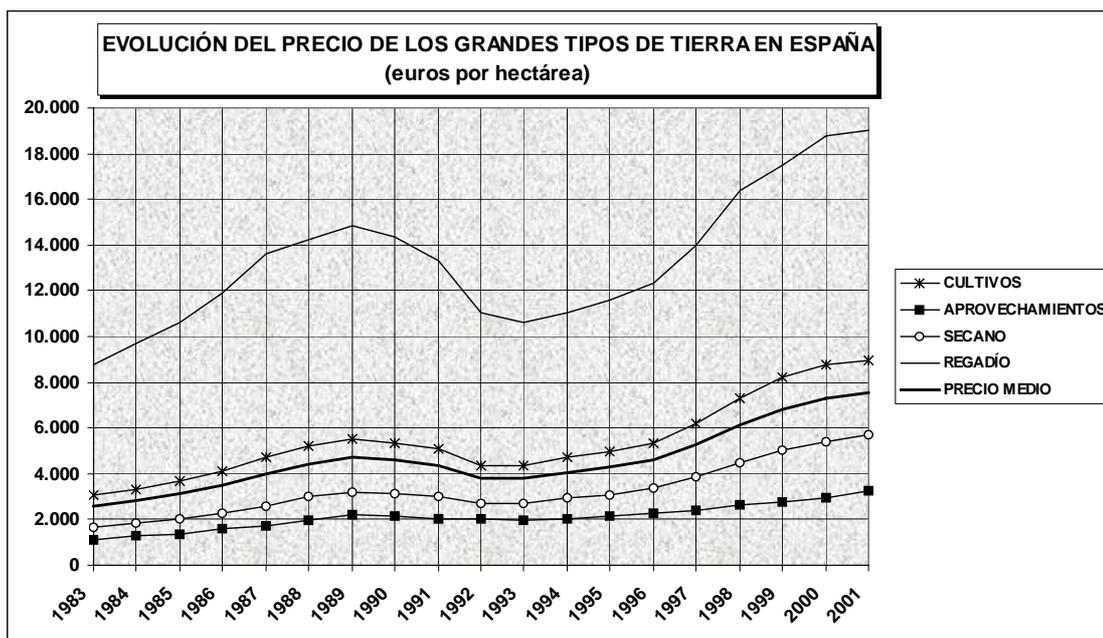
La tendencia y el nivel de los precios de la tierra reseñado por Comunidades Autónomas está en gran parte condicionado por los tipos de cultivos y aprovechamientos, de secano o de regadío, en los que están especializadas cada una de ellas, de ahí que, a continuación, revisemos la evolución de los precios desde esa óptica.

4.2- La evolución del precio de la tierra por tipos de cultivos y aprovechamientos

Los tipos de tierra, desde la perspectiva de la orientación productiva, pueden clasificarse de dos formas. En primer lugar, diferenciando los cultivos (que incluyen tierras de labor de secano y regadío, hortalizas al aire libre, cultivos protegidos, arroz y fresón, todos de regadío, frutales cítricos de regadío, frutales no cítricos de secano y regadío, y viñedo y olivar de secano y regadío) de los aprovechamientos (que engloban los prados naturales de secano y regadío y los pastizales de secano). Por su importancia superficial en el conjunto nacional, los cultivos determinan el 75% del precio medio de la tierra en España mientras que los aprovechamientos lo hacen sólo en un 25%. En segundo lugar, distinguiendo por un lado los cultivos y aprovechamientos de secano y, por otro, los cultivos y aprovechamientos de regadío. Por su importancia superficial, las tierras de secano condicionan el 86% del precio medio de la tierra en España y las tierras de regadío, el 14%.

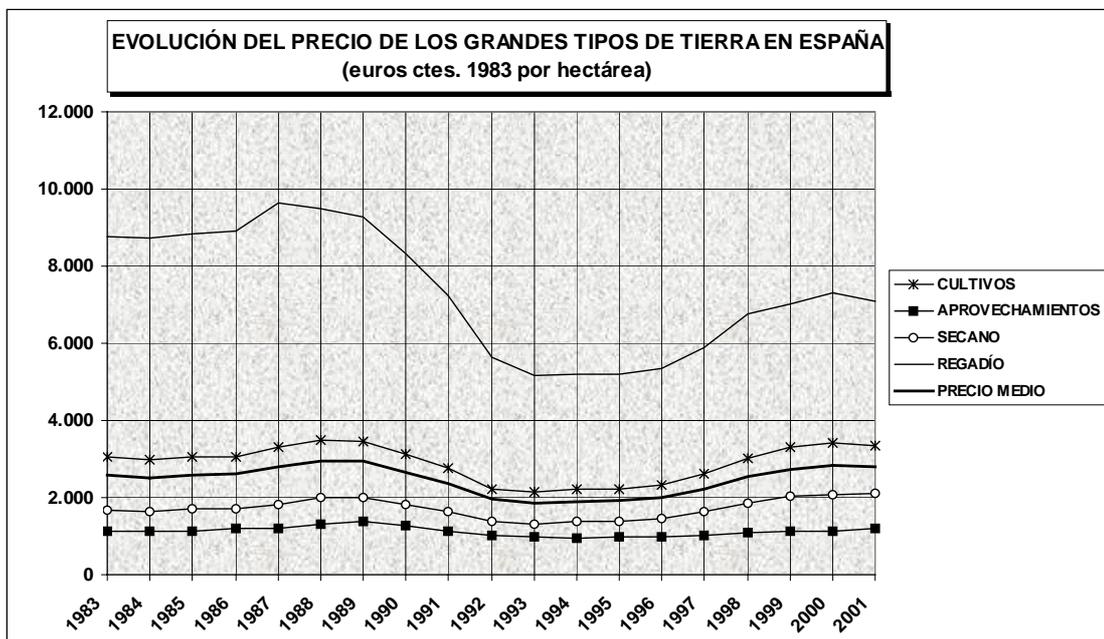
Los Gráficos 6 y 7 muestran la evolución del precio de estos grandes tipos de tierra a precios corrientes y constantes, respectivamente; una evolución que, aunque similar en todos ellos, presenta algunas particularidades. Así, mientras que las tasas de variación interanual del precio de los cultivos son similares a las del precio medio, el precio de los aprovechamientos, desde 1993, presenta ritmos de crecimiento inferiores o descensos más importantes que el precio medio. Por otra parte, el precio de las tierras de secano crece por encima o desciende menos acusadamente que el precio medio; justamente lo contrario que el precio de las tierras de regadío.

Gráfico 6



Fuente: Cuadro 3 y Cuadro 4 del Anexo.

Gráfico 7

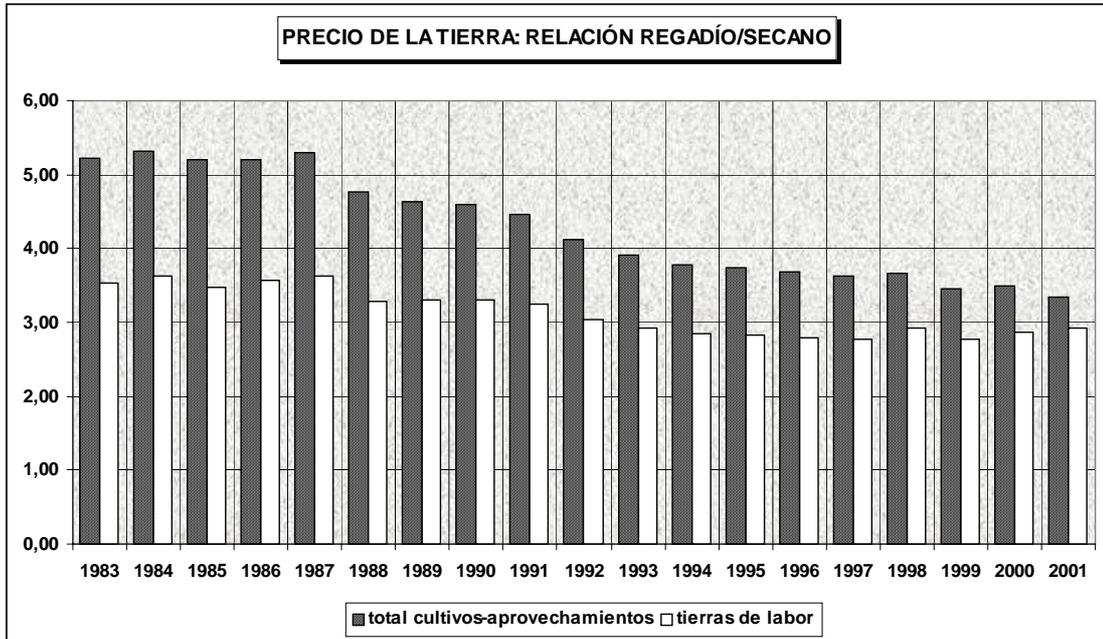


Fuente: Cuadro 5 y Cuadro 6 del Anexo.

Como las diferencias más significativas se producen en secano y regadío hemos construido el Gráfico 8, que recoge la relación existente entre ambos tipos de tierra para el total de cultivos y aprovechamientos y, como caso específico, para las tierras de labor (que incluyen sólo las tierras dedicadas a cultivos herbáceos excepto hortalizas al aire libre, cultivos protegidos, arroz y fresón, y las tierras temporalmente en barbecho).

Puede apreciarse que la relación regadío/secano ha ido disminuyendo a lo largo del período. Sin embargo, dicha relación ha disminuido más acusadamente en el conjunto de cultivos y aprovechamientos (35,9%) que en el de las tierras de labor (17,2%). En concreto, entre 1993 y 2001, en términos reales, el conjunto de tierras de secano se ha revalorizado casi un 60% mientras que el conjunto de tierras de regadío sólo ha aumentado en un 37%; sin embargo, resulta llamativo que para ese mismo período, las tierras de labor de secano y regadío han aumentado su valor real en el mismo porcentaje, el 47%.

Gráfico 8



Fuente: Cuadro 4 del Anexo.

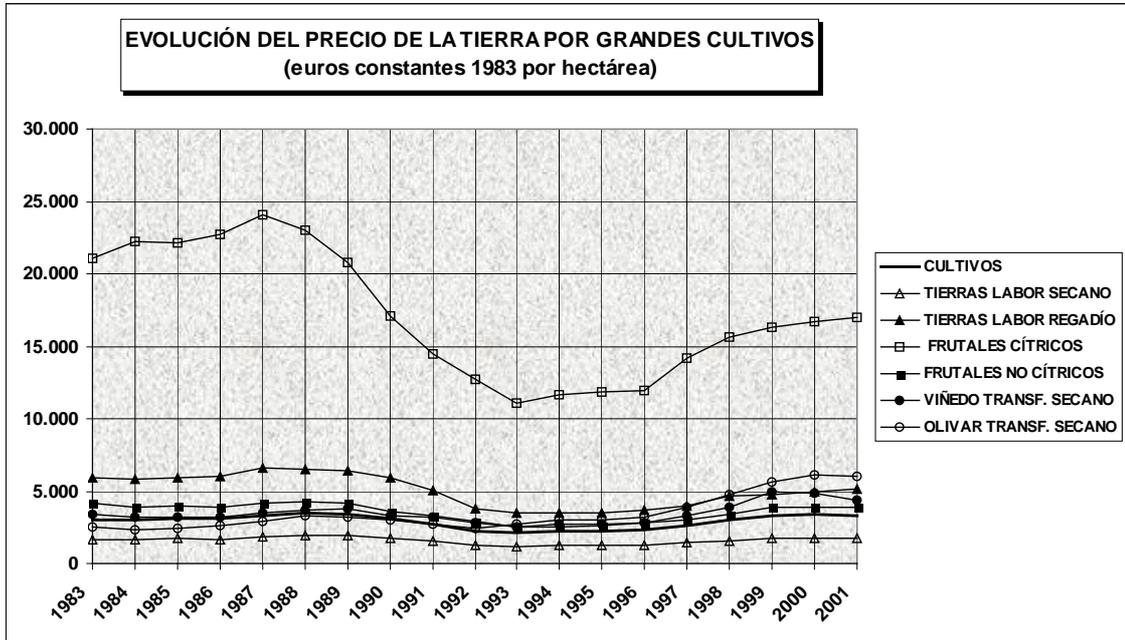
Por tanto, si bien es cierto que la reforma agraria de 1992 y su política de subvenciones parece haber coincidido con un ciclo de crecimiento de los precios de la tierra, no puede afirmarse que dicha reforma ha contribuido a elevar en mayor medida los precios de las tierras de labor de secano que las de regadío, puesto que las tierras de labor han sido las grandes receptoras de las subvenciones y, sin embargo, su revalorización relativa ha sido similar en secano que en regadío.

Este resultado es coherente con el obtenido por Mora y San Juan (2003), que concluyen que las regiones especializadas en cultivos inicialmente protegidos por la PAC han experimentado una pérdida de importancia relativa en sus producciones a pesar de la fuerte subida de los precios de garantía. Sin embargo, las zonas inicialmente orientadas al cereal han incrementado su especialización desde 1992 como consecuencia de la introducción de las ayudas directas y la retirada de tierras, que han tenido, al parecer, un efecto negativo en los otros cultivos tradicionales de esas zonas. Por el contrario, en las comarcas exportadoras se observa un efecto positivo en el crecimiento de sus producciones, de mucha mayor importancia, debido a la expansión de las exportaciones hacía los mercados exteriores, especialmente los europeos.

El diferente ritmo de crecimiento observado desde 1993 en los precios de la tierra para el conjunto de cultivos y aprovechamientos en secano y en regadío (casi el doble en el primer caso) habrá que buscarlo pues en otros factores como, por ejemplo, el rendimiento potencial de la tierra según su orientación productiva específica. Por este motivo, hemos elaborado los Gráficos 9 y 10, en los que se presenta la evolución del

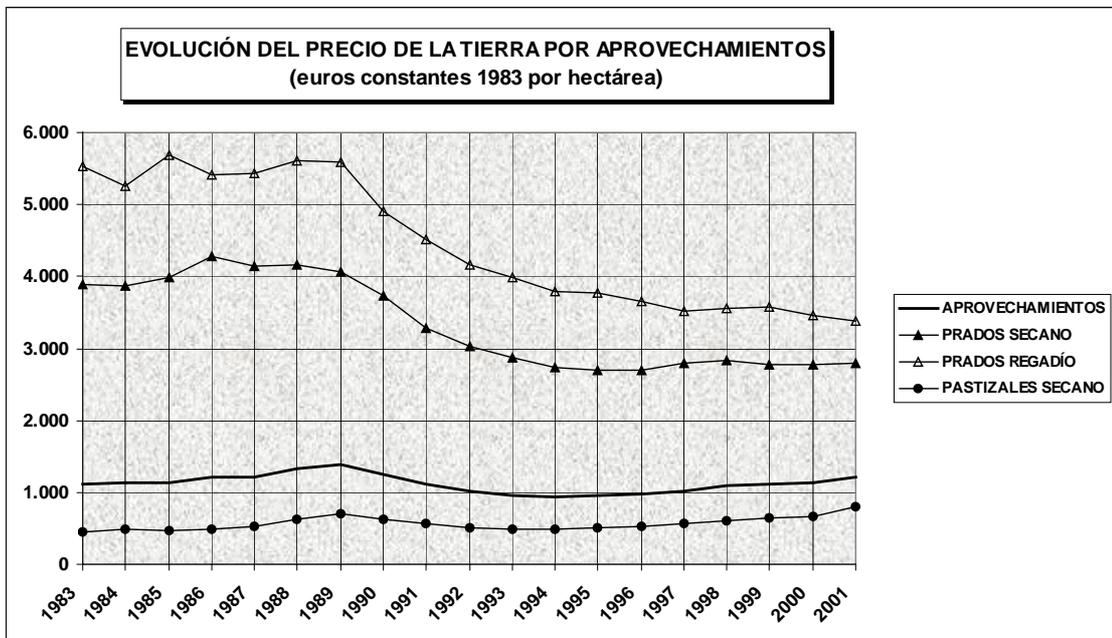
precio de la tierra de los principales tipos de cultivos (los recogidos representan el 97% del total de la superficie) y de los diferentes tipos de aprovechamientos.

Gráfico 9



Fuente: Cuadro 5 del Anexo.

Gráfico 10



Fuente: Cuadro 5 del Anexo.

El análisis del nivel de los precios de la tierra dedicada a cultivos nos muestra que hasta 1993, la ordenación de mayor a menor precio era la siguiente: frutales cítricos, tierras de labor de regadío, frutales no cítricos, viñedo de transformación de secano, olivar de transformación de secano y tierras de labor de secano. Después, durante la fase de especialización basada principalmente en la ventaja comparativa regional que se inicia en 1992, esas posiciones se alteran debido al importante crecimiento de los precios de las plantaciones de viñedo y olivar, del 72% y del 118%, respectivamente, entre 1993 y 2001, cuando el incremento medio del precio de los cultivos en esos mismos años es del 57%. Por tanto la especialización ha tenido un efecto claro en los precios de las tierras dedicadas a estas plantaciones, si bien parece que estamos llegando al final de un ciclo en el año 2001.

Por lo que respecta a los aprovechamientos, el crecimiento del 25,7% de su precio entre 1993 y 2001, es consecuencia del aumento del valor de las tierras dedicadas a pastizales de secano (que se incrementa en un 66%) puesto que los prados naturales de secano y de regadío disminuyen su valor real en un 2,3%, los primeros, y en un 14,9%, los segundos⁶.

Esta evolución diferencial por tipos de cultivos y aprovechamientos nos permite explicar, en parte, las disparidades de precios medios de la tierra que señalamos en el epígrafe anterior en el ámbito espacial. Así, la tasa de crecimiento anual media acumulativa es superior a la del conjunto nacional en Castilla-La Mancha, Extremadura y Andalucía como consecuencia de la importancia que tienen el viñedo de transformación de secano, el olivar de transformación de secano y los pastizales en la configuración del precio medio regional (precisamente los tipos de tierra que más han incrementado su valor)⁷.

Por su parte, y debido a su diferente especialización productiva, el precio medio de la tierra en Valencia, Andalucía, Murcia y Cataluña es superior al del conjunto nacional mientras que, por el contrario, en Aragón, Extremadura, Castilla y León y Castilla-La Mancha es inferior a la media española.

En el primer caso se puede explicar por tratarse de Comunidades Autónomas en las que los frutales cítricos y no cítricos, el viñedo y el olivar tienen mayor importancia relativa que en otros ámbitos geográficos y éste es el tipo de tierras demandadas en el proceso de especialización productiva de este período. Además, en estas CC.AA. se han

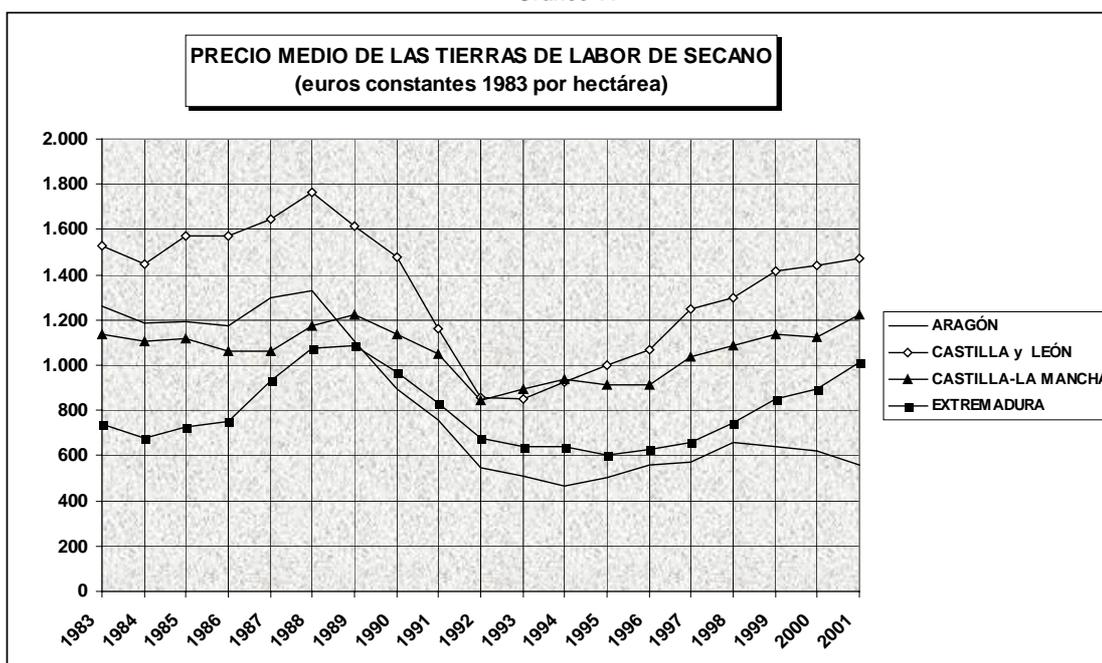
⁶ En alguna medida, difícil de cuantificar, este alza de los precios de los pastizales puede haber estado impulsada por las medidas agro-ambientales que han llevado a las explotaciones intensivas a arrendar pastizales para satisfacer los requisitos que las cualifican para el cobro de primas.

⁷ Las tasas de crecimiento también son superiores en el País Vasco y en Canarias. En el País Vasco es debido a que en el enlace técnico que realiza el MAPA se mantienen las tasas de crecimiento obtenidas con la anterior metodología y, en ella, sólo se consideraba como cultivo representativo de la región el viñedo de transformación de secano mientras que con la nueva metodología también se incluyen las tierras de labor de secano, los prados naturales de secano y los pastizales. En

incorporado la casi totalidad de los nuevos tipos de cultivos introducidos con la nueva metodología del índice de precios de la tierra, base 1997 (hortalizas al aire libre, cultivos protegidos, arroz y fresón), con precios elevados de la tierra, pues precisamente han sido los cultivos más expansivos como consecuencia del efecto de creación de comercio que ha tenido el Mercado Único. En el segundo caso, los valores inferiores a la media se explican por ser regiones donde las tierras de cultivo de secano y los aprovechamientos con fines ganaderos acaparan la casi totalidad de su superficie agraria útil.

No obstante, es preciso matizar que las diferencias de precios medios de la tierra por Comunidades Autónomas se explican sólo en parte por esta dispar especialización productiva, porque incluso para un mismo tipo de tierra, se constatan discrepancias significativas entre regiones, lo que parece indicar que existen otros factores específicamente regionales (o comarcales) que también inciden en la determinación del precio de la tierra. A título de ejemplo y para ilustrar esta circunstancia, en el Gráfico 11 recogemos el precio medio de las tierras de labor de secano en aquellas Comunidades Autónomas donde este tipo de cultivo tiene una mayor importancia relativa, en concreto, representa más del 50% del total de su superficie agraria útil.

Gráfico 11



Fuente: MAPA.

Como puede apreciarse, desde 1990, la ordenación de menor a mayor de las Comunidades Autónomas según el precio de sus tierras de labor de secano es la siguiente: Aragón, Extremadura, Castilla-La Mancha y Castilla y León. Las diferencias de

Canarias, la explicación sería atípica puesto que la fuerte revalorización de todos sus tipos de tierra (sobre todo, la dedicada a platanera) probablemente se deba más a

precios no sólo son significativas sino que ha ido aumentando el rango de dispersión a lo largo del tiempo (excepto durante la discusión de la nueva PAC que disminuye dicha dispersión hasta 1992); así, en 1983 el precio más alto (el de Castilla y León) era dos veces el más bajo (el de Extremadura) y, en 2001, el precio más alto (el de Castilla y León) es 2,6 veces el más bajo (el de Aragón).

Este proceso de no convergencia de precios entre regiones también se observa en otros tipos de cultivos y aprovechamientos como en el olivar de transformación de secano, los pastizales y, menos acusadamente, en las tierras de labor de regadío, lo que pone de manifiesto que no existe un mercado de tierra sino múltiples mercados con características propias.

4. UN MODELO ECONÓMICO

Complementamos el anterior análisis descriptivo con un modelo econométrico elaborado por Decimavilla, San Juan y Sperlich (2005) de datos de panel. El objetivo es resaltar el efecto de factores no agrarios, como la especulación urbanística y los movimientos migratorios, sobre la evolución del precio de la tierra en España⁸. Para ello, se usaron datos con estructura de panel observando diferentes variables en todas las comunidades autónomas para el periodo 1996-2001⁹.

El modelo que utilizamos considera que en el precio de la tierra inciden factores *fundamentales* (Falk y Lee, 1998), como el flujo de rentas generado, y factores *no-fundamentales* o especulativos que también condicionan su revalorización, como la presión demográfica y la presión urbanizadora. Asimismo, incorporamos otras variables como la variación de la superficie agraria útil (SAU) disponible y la velocidad de transformación del secano en regadío que es un indicador de los cambios en la oferta potencial. En España, la disponibilidad de agua equivale a un cambio de uso que abre la posibilidad de cultivar productos con demanda expansiva¹⁰.

La variable endógena es el precio medio de mercado observado de la tierra en cada región, *PREC*, recogido en la Encuesta de Precios de la Tierra; en concreto,

las expectativas que han generado las presiones especulativas ante hipotéticos cambios de uso en un clima de expansión inmobiliaria.

⁸ Un repaso de la literatura económica al respecto puede encontrarse en los trabajos de Le Mouel (2004) y Gracia y otros (2004); el primero, presenta una completa revisión bibliográfica sobre diferentes modelos explicativos de los precios de la tierra para Estados Unidos, Canadá y la Unión Europea, y el segundo, centra su atención en el método de precios hedónicos, revisando la utilización de este enfoque en el ámbito nacional e internacional.

⁹ Antes de 1996 no disponemos de series de precios de la vivienda, lo que ha limitado el número de años de la estimación.

¹⁰ De esta forma, el modelo presentado está en la línea de los trabajos sobre modelos empíricos de productividad de la tierra con presión urbana de Moss et al (2002) en los que el precio de la tierra depende de la renta bruta, del precio de la vivienda, de la variación de la población y de la pérdida de suelo fértil. Así, en dichos modelos el valor de la tierra es la suma del valor de la tierra en producción agraria más el valor de la tierra en el momento de su urbanización.

utilizamos el precio medio por hectárea de las tierras de labor en las diecisiete comunidades autónomas. Por su parte, las variables explicativas son:

- *MBET*: Margen bruto estándar total¹¹ como variable *proxy* de la renta esperada por la explotación de la tierra para uso agrícola; se ha obtenido a partir de los datos desagregados de margen bruto estándar para 48 productos en todas las comunidades autónomas que elaboramos para el Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación (San Juan y otros, 2004). A continuación, teniendo en cuenta las variaciones de las superficies cultivadas en cada provincia a lo largo del periodo considerado, calculamos el margen bruto estándar de cada tipo de superficie en cada región.
- *PRECVIV*: Precio medio por metro cuadrado de la vivienda en cada comunidad autónoma, como indicador de la presión urbana¹². Este precio medio se obtiene por agregación mediante un índice del tipo Laspeyres de los precios de la vivienda de la capital de la provincia y de las principales poblaciones con muestra disponible en todo el periodo, siendo el factor de ponderación su población de derecho. La forma de obtener los datos muestrales utilizados se recoge en el Anexo I.
- *TPOB*: Tasa de crecimiento de la población, obtenida de la base de datos *Tempus* del INE; se toma como referencia la población de derecho.
- *TSUP*: Tasa de variación de la superficie agraria útil (SAU), como medida de la pérdida de tierras por cambio de uso (transformación en urbanizables) o abandono del cultivo o la actividad.
- *REGSEC*: Ratio entre superficie de regadío y de secano, sirve para identificar el efecto de la creación de nuevos regadíos. Los datos de superficie han sido obtenidos para cada producto en cada comunidad autónoma de los Anuarios de Estadística Agroalimentaria del MAPA.
- *AÑO(X)*: Variable *dummy* para los años $X = 1997, 1998, \dots, 2001$ y *CONST*: es una constante; de esta forma, 1996 se toma como año de referencia y la variable artificial recoge las características específicas (climáticas, económicas, etc.) de cada año.

Estas variables permiten explicar el precio medio de la tierra en cada comunidad autónoma a partir de las rentas agrícolas esperadas, la presión urbanizadora, el crecimiento de la población, la variación de la superficie agraria útil y la proporción de tierras en regadío. El modelo resultante es:

$$\text{PREC}_{it} = \text{CONST} + \alpha_1 \text{MBET}_{it} + \alpha_2 \text{PRECVIV}_{it} + \alpha_3 \text{TPOB}_{it} + \alpha_4 \text{TSUP}_{it} + \\ + \alpha_5 \text{REGSEC}_{it} + \sum_{1997}^{2001} \beta_X \text{AÑO}(X)_{it} + U_{it}$$

donde definimos el término residual para los errores como: $U_{it} = \rho_i U_{it-1} + V_{it}$

con $\text{Var} [V_{it}] = \sigma_i^2$, $\text{Cov} [U_{it}, U_{it-1}] = \rho_i \sigma_i^2 / (1-\rho_i^2)$ y $\text{Var} [U_{it}] = \sigma_i^2 / (1-\rho_i^2)$. Esto significa que permitimos heterocedasticidad entre las comunidades autónomas y

¹¹ Se define como el saldo entre el valor de la producción y el importe de determinados costes de producción e incluye el saldo neto de impuestos y subvenciones (normalmente positivo por la importancia de las subvenciones de la PAC); por tanto, implícitamente, incorpora las expectativas de cobrar subvenciones por los cultivos viables en ese tipo de tierra de una determinada región. Los detalles sobre el cálculo del MBE se recogen en el Anexo II.

autocorrelaciones específicas de panel; es decir, asumimos que los precios de los distintos tipos de tierra están relacionados pero su varianza y la autocorrelación pueden ser distintas en cada región. A continuación comparamos este modelo (modelo M1) con otro (modelo M2) en el que p_i es constante para todas las i (comunidades autónomas).

Los resultados de la estimación por mínimos cuadrados generalizados del modelo M1 con autocorrelaciones específicas de panel aparecen en el Cuadro 1 y los resultados de la estimación por mínimos cuadrados generalizados del modelo M2, suponiendo que existe la misma autocorrelación en todas las regiones, se muestran en el Cuadro 2.

En primer lugar, destaca que el estadístico de Wald Chi² (10 g. l.) toma el valor 230.62 en el modelo M1 y sólo 52.71 en el modelo M2, lo que indica que estos datos exigen una mayor flexibilidad al modelo en lo relativo a las diferencias de precios entre comunidades autónomas. En consecuencia si, por ejemplo, restringimos la autocorrelación, manteniéndola constante en toda España (como en M2), los impactos de la renta agraria esperada (MBET) y de la variación de la población (TPOB) sobre el precio de la tierra se vuelven no-significativos. Esto junto a la existencia de una importante correlación espacial (Just y Miranowski, 1993) nos lleva a optar por el modelo M1 como modelo interpretativo. En este modelo destaca el hecho de que no hay ningún efecto fijo relevante de los años y que, al margen de la pérdida de superficie agraria útil, las demás variables son altamente significativas y presentan el signo esperado. La no-significación de la tasa de variación de la superficie (TSUP) puede explicarse por la presencia de dos efectos que se anularían entre sí; por una parte, en los años considerados se pierde SAU en muchas zonas de España por el abandono de actividad, lo que tiene un efecto negativo sobre el precio y, por otra, se pierde SAU por su transformación en suelo urbano o industrial, lo que tiene un efecto positivo en el precio.

Cuadro 1. Estimaciones por mínimos cuadrados generalizados en el modelo M1

Variable	Coficiente	Error Estándar	z	P> z
AÑO1997	-90826.67	100918.5	-0.90	0.368
AÑO1998	21673.44	103214.6	0.21	0.834
AÑO1999	12598.03	125884	0.10	0.920
AÑO2000	16928	132196.4	0.13	0.898
AÑO2001	-65115.72	172095.6	-0.38	0.705
MBET	4.48e-07	1.07e-07	4.20	0.000
PRECVIV	6.240345	2.132237	2.93	0.003
TPOB	7895462	3606129	2.19	0.029
TSUP	104385.1	306451.7	0.34	0.733
REGSEC	2329011	229397	10.15	0.000

¹² Esta variable absorbe también el efecto explicativo del coste de oportunidad de la inversión alternativa a la compra de tierras.

CONST	-198210.8	283708.4	-0.70	0.485
-------	-----------	----------	-------	-------

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 2. Estimaciones por mínimos cuadrados generalizados en el modelo M2

Variable	Coficiente	Error Estándar	z	P> z
AÑO1997	65720.54	134549.6	0.49	0.625
AÑO1998	217584.6	150351.3	1.45	0.148
AÑO1999	253104.4	180157.8	1.40	0.160
AÑO2000	244402.5	184211.3	1.33	0.185
AÑO2001	204019.1	227040.2	0.90	0.369
MBET	3.45e-07	3.35e-07	1.03	0.304
PRECVIV	5.641409	1.972246	2.86	0.004
TPOB	318723.9	5057353	0.06	0.950
TSUP	106193.8	473004	0.22	0.822
REGSEC	1946196	428197.9	4.55	0.000
CONST	-88881.79	339155.3	-0.26	0.793

Fuente: Elaboración propia.

5. CONCLUSIONES

El precio medio de la tierra se ha triplicado en términos nominales en el periodo 1983-2001 pero en términos reales su crecimiento sólo ha sido del 9,7% a lo largo de los 18 años considerados. En su evolución se aprecian claramente tres etapas. La primera, hasta 1989, de crecimiento sostenido; la segunda, comprendida entre 1989 y 1993, en la que se produce un descenso de los precios y, finalmente, una nueva etapa de crecimiento desde 1993. En la fase inicial es fácil ver la coincidencia entre la subida de precios y la incorporación de España en la Comunidad Europea que originó una reorientación de la especialización productiva. La fase descendente del ciclo (1989-1993) está relacionada con la caída de expectativas que genera la incertidumbre a la que se enfrenta el sector ante la inminente reforma de la PAC. En la última fase expansiva (1993-2001), el Mercado Único impulsa la aceleración del proceso de especialización productiva regional marcada por el inicio de la aplicación del sistema de ayudas directas basado en las "superficies históricas" de la nueva PAC. Sin embargo, la tendencia expansiva de los precios de la tierra de esta última etapa, que alcanza un máximo en 1998, parece frenarse progresivamente, de tal forma que en el año 2001 el crecimiento corriente ha sido del 3,6% y negativo a precios constantes (-0,6%).

Los resultados del modelo econométrico propuesto ponen de manifiesto que además de las rentas esperadas por la actividad productiva, los precios de las tierras agrícolas están claramente influidos por elementos exógenos, como la presión urbanizadora, y por la evolución de la superficie regada. La influencia de la proporción de

tierras regadas está sin duda relacionada con el hecho de que una gran parte de los productos que muestran una demanda expansiva son de regadío; en todo caso, las tierras con precio más alto son aquellas con una orientación productiva más competitiva y con vocación exportadora. Así, según el nivel del precio de la tierra por tipos de cultivos, de mayor a menor, pueden distinguirse cuatro grandes bloques:

- Cultivos protegidos, frutales cítricos y fresón.
- Hortalizas al aire libre y arroz.
- Olivar de transformación de secano, tierras de labor de regadío y viñedo de transformación de secano.
- Frutales no cítricos y tierras de labor de secano.

El nivel y la evolución diferencial por tipos de cultivos y aprovechamientos permiten explicar, en parte, las disparidades en el nivel de precios que existen en el ámbito espacial. De esta forma, en Aragón, Extremadura, Castilla y León y Castilla-La Mancha el precio es inferior a la media porque son regiones donde las tierras de cultivo de secano y los aprovechamientos con fines ganaderos acaparan la mayor parte de su superficie agraria útil. Por el contrario, el precio de la tierra en Valencia, Andalucía, Murcia y Cataluña es superior al promedio nacional porque son comunidades autónomas en las que los frutales cítricos y no cítricos, el viñedo y el olivar tienen mayor importancia relativa que en otros ámbitos geográficos. Además, en estas regiones se han incorporado la casi totalidad de los nuevos tipos de cultivos que aparecen en la nueva base 1997 (hortalizas al aire libre, cultivos protegidos, arroz y fresón), cultivos con precios elevados por tener una demanda pujante. A estos factores *fundamentales* hay que añadir la presión urbanizadora que supone la expansión turística en el Mediterráneo como factor *especulativo o no fundamental*.

En todo caso, en el periodo analizado existe una “contaminación” del precio de la tierra¹³ que, en buena medida, ya no depende esencialmente de su capacidad para generar rentas sino de las expectativas de revalorización asociadas a la presión urbanizadora y al incremento de la superficie regada (Decimavilla, San Juan y Sperlich 2005) .

¹³ Según nuestras estimaciones un incremento de un euro en el precio por metro cuadrado de la vivienda en la región induce un crecimiento de cincuenta y seis céntimos en el precio por hectárea de la tierra para uso agrícola. Véase Cuadro 2.

ANEXOS

CUADRO 1. EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO GENERAL POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (euros/hectárea)

	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
GALICIA	5.656	6.313	7.194	7.768	8.639	8.806	9.947	11.112	11.308	10.893
ASTURIAS	3.816	4.189	4.946	7.819	7.110	8.324	8.889	8.120	7.296	7.435
CANTABRIA	7.404	7.471	7.495	7.717	7.891	8.330	8.054	8.102	8.011	7.993
PAÍS VASCO	3.285	4.525	3.337	3.656	3.656	4.010	5.975	4.433	6.344	6.391
NAVARRA	3.137	3.754	3.890	4.179	4.448	4.250	4.357	4.106	4.081	3.709
LA RIOJA	3.569	5.018	5.522	6.834	7.533	7.656	7.868	6.432	5.696	4.940
ARAGÓN	2.025	2.118	2.358	2.466	2.883	2.961	3.071	2.709	2.287	1.862
CATALUÑA	4.268	4.388	4.605	5.046	5.396	5.785	6.060	5.822	5.745	4.620
BALEARES	5.705	6.232	6.801	7.465	7.314	7.947	8.744	8.585	8.349	7.899
CASTILLA Y LEÓN	1.559	1.664	1.965	2.223	2.474	2.735	2.786	2.649	2.271	1.852
MADRID	2.475	3.949	3.284	3.401	2.972	3.339	3.222	3.851	3.883	3.545
CASTILLA-LA MANCHA	1.462	1.538	1.671	1.742	1.888	2.180	2.484	2.466	2.490	2.162
VALENCIA	8.609	10.241	11.246	13.066	14.448	15.377	14.516	12.904	11.641	10.723
MURCIA	4.365	4.386	4.884	5.279	5.709	6.813	7.010	6.103	6.112	5.402
EXTREMADURA	1.137	1.264	1.428	1.693	2.008	2.331	2.651	2.508	2.211	2.007
ANDALUCÍA	2.868	3.045	3.531	4.091	5.179	6.340	6.973	6.896	6.681	5.679
CANARIAS	7.615	7.504	7.652	9.497	14.123	18.432	15.550	18.093	18.889	24.608
ESPAÑA	2.564	2.799	3.116	3.492	3.957	4.436	4.719	4.586	4.343	3.816

Fuente: Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

CUADRO 1. EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO GENERAL POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (euros/hectárea)

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
GALICIA	11.057	11.128	11.489	11.666	11.789	12.408	12.469	12.304	13.473
ASTURIAS	6.942	6.930	7.038	7.699	8.540	9.033	9.250	9.298	9.298
CANTABRIA	8.048	7.927	8.132	8.162	8.282	8.372	8.408	8.408	8.402
PAÍS VASCO	4.931	5.953	6.251	6.732	8.040	11.345	11.345	12.401	11.931
NAVARRA	3.398	3.617	3.730	4.265	5.769	6.002	6.348	6.295	6.342
LA RIOJA	4.519	5.551	5.575	5.688	5.853	6.257	6.701	6.942	6.878
ARAGÓN	1.687	1.851	1.976	2.210	2.268	2.514	2.637	2.702	2.702
CATALUÑA	4.474	4.537	4.689	4.891	5.585	6.005	6.626	7.490	7.709
BALEARES	7.833	8.375	9.058	8.935	9.282	9.908	11.635	11.818	12.880
CASTILLA Y LEÓN	1.869	2.032	2.241	2.454	2.850	3.038	3.352	3.584	3.812
MADRID	3.558	3.701	3.892	3.200	3.748	5.170	4.622	5.548	5.656
CASTILLA-LA MANCHA	2.220	2.428	2.451	2.570	2.976	3.703	4.550	4.671	4.851
VALENCIA	10.172	11.145	12.147	12.949	14.823	16.314	17.822	18.830	19.513
MURCIA	4.991	4.884	5.005	5.873	6.907	7.998	8.365	9.380	10.832
EXTREMADURA	1.930	1.764	2.134	2.444	2.549	2.759	3.123	3.452	3.801
ANDALUCÍA	5.907	6.435	6.787	7.536	8.902	10.692	11.984	13.096	13.589
CANARIAS	23.902	24.943	29.088	31.823	38.044	40.466	52.133	52.095	72.395
ESPAÑA	3.806	4.058	4.284	4.616	5.272	6.125	6.826	7.294	7.553

Fuente: Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

CUADRO 2. EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO GENERAL POR CC.AA. (euros constantes 1983/hectárea)

	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
GALICIA	5.656	5.694	5.975	5.819	6.108	5.878	6.211	6.465	6.152	5.554
ASTURIAS	3.816	3.778	4.108	5.857	5.027	5.556	5.550	4.724	3.969	3.790
CANTABRIA	7.404	6.738	6.225	5.781	5.580	5.560	5.029	4.713	4.359	4.075
PAÍS VASCO	3.285	4.082	2.772	2.739	2.585	2.676	3.731	2.579	3.451	3.258
NAVARRA	3.137	3.386	3.231	3.130	3.145	2.837	2.720	2.389	2.220	1.891
LA RIOJA	3.569	4.526	4.587	5.120	5.327	5.110	4.913	3.742	3.099	2.519
ARAGÓN	2.025	1.910	1.958	1.847	2.039	1.976	1.917	1.576	1.244	949
CATALUÑA	4.268	3.958	3.825	3.780	3.815	3.861	3.784	3.387	3.126	2.356
BALEARES	5.705	5.622	5.649	5.592	5.171	5.304	5.460	4.995	4.542	4.027
CASTILLA Y LEÓN	1.559	1.501	1.632	1.665	1.749	1.825	1.740	1.541	1.236	944
MADRID	2.475	3.562	2.727	2.548	2.101	2.229	2.012	2.241	2.113	1.807
CASTILLA-LA MANCHA	1.462	1.387	1.388	1.305	1.335	1.455	1.551	1.435	1.355	1.102
VALENCIA	8.609	9.237	9.341	9.788	10.216	10.264	9.064	7.507	6.333	5.467
MURCIA	4.365	3.956	4.057	3.955	4.036	4.547	4.377	3.551	3.325	2.754
EXTREMADURA	1.137	1.140	1.186	1.268	1.420	1.556	1.655	1.459	1.203	1.023
ANDALUCÍA	2.868	2.746	2.933	3.064	3.662	4.232	4.354	4.012	3.635	2.895
CANARIAS	7.615	6.768	6.356	7.114	9.986	12.302	9.709	10.527	10.277	12.546
ESPAÑA	2.564	2.524	2.588	2.616	2.798	2.961	2.946	2.668	2.363	1.946

Fuente: Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

CUADRO 2. EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO GENERAL POR CC.AA. (euros constantes 1983/hectárea)

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
GALICIA	5.392	5.224	5.140	5.042	4.980	5.118	5.008	4.775	5.018
ASTURIAS	3.386	3.253	3.149	3.327	3.607	3.726	3.715	3.608	3.463
CANTABRIA	3.925	3.722	3.638	3.527	3.498	3.454	3.377	3.263	3.129
PAÍS VASCO	2.405	2.795	2.797	2.910	3.396	4.680	4.557	4.812	4.443
NAVARRA	1.657	1.698	1.669	1.843	2.437	2.476	2.550	2.443	2.362
LA RIOJA	2.204	2.606	2.494	2.458	2.472	2.581	2.692	2.694	2.562
ARAGÓN	823	869	884	955	958	1.037	1.059	1.048	1.006
CATALUÑA	2.182	2.130	2.098	2.114	2.359	2.477	2.662	2.907	2.871
BALEARES	3.820	3.932	4.053	3.862	3.921	4.087	4.673	4.586	4.797
CASTILLA Y LEÓN	912	954	1.003	1.061	1.204	1.253	1.346	1.391	1.420
MADRID	1.735	1.738	1.742	1.383	1.583	2.133	1.857	2.153	2.107
CASTILLA-LA MANCHA	1.083	1.140	1.097	1.111	1.257	1.527	1.828	1.813	1.807
VALENCIA	4.961	5.232	5.435	5.597	6.261	6.729	7.158	7.308	7.267
MURCIA	2.434	2.293	2.239	2.538	2.917	3.299	3.360	3.640	4.034
EXTREMADURA	941	828	955	1.056	1.077	1.138	1.254	1.340	1.416
ANDALUCÍA	2.881	3.021	3.037	3.257	3.760	4.410	4.814	5.082	5.061
CANARIAS	11.657	11.710	13.015	13.754	16.070	16.693	20.940	20.217	26.962
ESPAÑA	1.856	1.905	1.917	1.995	2.227	2.526	2.742	2.831	2.813

Fuente: Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

CUADRO 3. EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO POR CULTIVOS-APROVECHAMIENTOS (euros/hectárea)

	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
CULTIVOS	3.037	3.296	3.685	4.098	4.693	5.231	5.514	5.359	5.076	4.365
TIERRAS DE LABOR	2.354	2.570	2.890	3.203	3.664	4.083	4.318	4.238	3.954	3.281
SECANO	1.662	1.798	2.053	2.251	2.561	2.962	3.129	3.070	2.883	2.452
REGADÍO	5.874	6.505	7.149	8.054	9.286	9.751	10.335	10.151	9.363	7.441
HORTALIZAS AIRE LIBRE REGADÍO	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
CULTIVOS PROTEGIDOS REGADÍO	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
ARROZ	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
FRESÓN	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
FRUTALES CÍTRICOS	21.047	24.622	26.653	30.314	33.992	34.518	33.331	29.408	26.519	24.899
NARANJO REGADÍO	19.162	23.236	26.326	31.201	36.776	36.931	34.811	30.112	26.468	25.002
MANDARINO REGADÍO	23.421	27.561	28.465	32.701	35.512	37.728	37.078	32.474	28.824	28.282
LIMÓN REGADÍO	18.641	20.062	20.825	20.928	21.172	20.626	20.904	19.850	19.688	16.968
FRUTALES NO CÍTRICOS	4.170	4.355	4.757	5.157	5.918	6.449	6.622	6.190	6.105	5.624
DE HUESO SECANO	5.135	5.475	6.317	8.034	9.717	9.629	9.623	10.018	9.967	9.468
DE HUESO REGADÍO	9.284	9.976	11.387	12.825	14.277	14.676	15.793	14.024	14.712	11.930
DE PEPITA SECANO	5.815	7.023	7.469	8.043	8.344	7.976	8.833	7.707	8.134	8.002
DE PEPITA REGADÍO	9.937	10.313	11.627	13.686	14.991	15.965	16.349	16.065	14.831	11.815
DE FRUTO SECO SECANO	2.194	2.250	2.524	2.778	2.962	3.407	3.445	3.131	3.220	2.973
DE FRUTO SECO REGADÍO	9.641	9.354	9.429	9.755	9.319	9.703	9.683	9.145	8.924	8.349
CARNOSOS REGADÍO	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
PLATANERA	40.935	39.817	40.920	34.604	63.157	54.026	53.802	57.374	57.287	69.560
VIÑEDO	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
DE MESA SECANO	3.740	3.833	3.932	4.583	5.530	6.972	7.008	6.135	6.120	5.770
DE MESA REGADÍO	8.542	8.811	9.083	8.971	9.665	10.223	10.864	10.779	10.016	9.676
DE TRANSFORMACIÓN SECANO	3.436	3.570	3.896	4.291	4.876	5.471	6.046	5.723	5.898	5.453
DE TRANSFORMACIÓN REGADÍO	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
OLIVAR	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
DE MESA SECANO	2.928	3.732	3.900	4.065	4.779	6.577	6.951	5.891	5.293	4.839
DE MESA REGADÍO	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
DE TRANSFORMACIÓN SECANO	2.487	2.629	2.972	3.467	4.094	4.907	5.186	5.150	5.060	4.808
DE TRANSFORMACIÓN REGADÍO	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
APROVECHAMIENTOS	1.117	1.261	1.372	1.608	1.711	1.982	2.223	2.159	2.045	2.007
PRADOS NATURALES SECANO	3.897	4.286	4.799	5.706	5.859	6.223	6.524	6.423	6.047	5.961
PRADOS NATURALES REGADÍO	5.540	5.820	6.837	7.227	7.673	8.414	8.941	8.429	8.311	8.173
PASTIZALES SECANO	459	543	561	664	735	938	1.124	1.086	1.027	1.003
PRECIO MEDIO	2.564	2.799	3.116	3.492	3.957	4.436	4.719	4.586	4.343	3.816

Fuente: Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

CUADRO 3. EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO POR CULTIVOS-APROVECHAMIENTOS (euros/hectárea)

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
CULTIVOS	4.364	4.694	4.946	5.355	6.219	7.297	8.204	8.786	8.979
TIERRAS DE LABOR	3.254	3.443	3.636	3.927	4.439	5.117	5.501	5.867	6.276
SECANO	2.463	2.628	2.789	3.021	3.419	3.871	4.238	4.471	4.744
REGADÍO	7.212	7.503	7.870	8.429	9.505	11.341	11.770	12.829	13.875
HORTALIZAS AIRE LIBRE REGADÍO	---	---	---	---	20.604	21.612	22.678	23.710	25.133
CULTIVOS PROTEGIDOS REGADÍO	---	---	---	---	64.675	67.211	70.120	73.118	76.491
ARROZ	---	---	---	---	20.629	21.599	22.619	23.597	24.218
FRESÓN	---	---	---	---	30.340	31.703	32.935	34.125	35.490
FRUTALES CÍTRICOS	22.670	24.901	26.459	27.603	33.487	37.717	40.617	43.099	45.644
NARANJO REGADÍO	21.995	24.263	26.146	28.298	33.762	38.959	42.758	44.418	44.207
MANDARINO REGADÍO	26.360	29.544	29.866	28.780	38.056	40.733	42.591	44.864	49.436
LIMÓN REGADÍO	16.322	17.131	19.036	20.277	22.526	25.726	27.430	31.279	40.660
FRUTALES NO CÍTRICOS	5.246	5.457	5.853	6.428	7.167	8.159	9.680	10.014	10.459
DE HUESO SECANO	7.856	8.014	8.650	8.703	9.583	10.840	11.702	12.013	12.802
DE HUESO REGADÍO	10.751	10.638	11.107	12.357	14.582	15.637	16.674	17.137	18.310
DE PEPITA SECANO	7.701	7.973	8.636	8.981	9.306	9.705	10.261	10.649	11.781
DE PEPITA REGADÍO	11.070	10.906	11.222	11.581	13.087	13.375	13.849	14.484	14.822
DE FRUTO SECO SECANO	2.809	2.960	3.188	3.505	3.911	4.477	4.811	5.042	5.447
DE FRUTO SECO REGADÍO	7.892	7.193	7.717	8.928	10.048	12.213	13.321	14.145	14.222
CARNOSOS REGADÍO	---	---	---	---	14.810	15.686	16.917	17.896	18.523
PLATANERA	53.723	54.670	60.108	65.443	67.048	84.282	167.251	167.002	191.976
VIÑEDO	---	---	---	---	8.174	9.784	12.021	12.306	12.118
DE MESA SECANO	5.496	6.128	6.937	7.720	9.214	9.732	10.058	9.533	10.817
DE MESA REGADÍO	12.707	13.695	14.049	15.269	17.447	21.395	23.214	25.290	23.986
DE TRANSFORMACIÓN SECANO	5.190	5.874	6.009	6.440	7.698	9.423	12.245	12.537	11.677
DE TRANSFORMACIÓN REGADÍO	---	---	---	---	14.865	15.501	16.200	16.888	17.483
OLIVAR	---	---	---	---	10.653	12.709	14.785	16.352	17.223
DE MESA SECANO	4.694	5.534	6.219	7.335	7.898	9.147	10.870	11.325	11.274
DE MESA REGADÍO	---	---	---	---	20.550	21.186	21.937	22.538	23.458
DE TRANSFORMACIÓN SECANO	5.638	6.456	6.784	7.501	9.171	11.579	13.975	15.789	16.099
DE TRANSFORMACIÓN REGADÍO	---	---	---	---	27.099	27.998	29.395	30.655	31.759
APROVECHAMIENTOS	1.978	2.010	2.161	2.265	2.420	2.630	2.775	2.926	3.254
PRADOS NATURALES SECANO	5.880	5.823	6.015	6.261	6.600	6.875	6.919	7.150	7.513
PRADOS NATURALES REGADÍO	8.158	8.064	8.452	8.464	8.339	8.605	8.916	8.922	9.084
PASTIZALES SECANO	986	1.027	1.141	1.213	1.325	1.486	1.617	1.735	2.144
PRECIO MEDIO	3.806	4.058	4.284	4.616	5.272	6.125	6.823	7.292	7.553

Fuente: Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

CUADRO 4. EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO POR SECANO-REGADÍO (euros/hectárea)

	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
SECANO	1.676	1.818	2.038	2.286	2.574	2.988	3.206	3.124	2.986	2.683
TIERRAS DE LABOR	1.662	1.798	2.053	2.251	2.561	2.962	3.129	3.070	2.883	2.452
FRUTALES NO CÍTRICOS	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
DE HUESO	5.135	5.475	6.317	8.034	9.717	9.629	9.623	10.018	9.967	9.468
DE PEPITA	5.815	7.023	7.469	8.043	8.344	7.976	8.833	7.707	8.134	8.002
DE FRUTO SECO	2.194	2.250	2.524	2.778	2.962	3.407	3.445	3.131	3.220	2.973
VIÑEDO	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
DE MESA	3.740	3.833	3.932	4.583	5.530	6.972	7.008	6.135	6.120	5.770
DE TRANSFORMACIÓN	3.436	3.570	3.896	4.291	4.876	5.471	6.046	5.723	5.898	5.453
OLIVAR	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
DE MESA	2.928	3.732	3.900	4.065	4.779	6.577	6.951	5.891	5.293	4.839
DE TRANSFORMACIÓN	2.487	2.629	2.972	3.467	4.094	4.907	5.186	5.150	5.060	4.808
APROVECHAMIENTOS	1.021	1.163	1.254	1.487	1.583	1.845	2.080	2.026	1.912	1.875
PRADOS NATURALES	3.897	4.286	4.799	5.706	5.859	6.223	6.524	6.423	6.047	5.961
PASTIZALES	459	543	561	664	735	938	1.124	1.086	1.027	1.003
REGADÍO	8.755	9.670	10.622	11.883	13.634	14.216	14.844	14.340	13.301	11.069
TIERRAS DE LABOR	5.874	6.505	7.149	8.054	9.286	9.751	10.335	10.151	9.363	7.441
HORTALIZAS AIRE LIBRE REGADÍO	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
CULTIVOS PROTEGIDOS REGADÍO	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
ARROZ	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
FRESÓN	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
FRUTALES CÍTRICOS	21.047	24.622	26.653	30.314	33.992	34.518	33.331	29.408	26.519	24.899
NARANJO REGADÍO	19.162	23.236	26.326	31.201	36.776	36.931	34.811	30.112	26.468	25.002
MANDARINO REGADÍO	23.421	27.561	28.465	32.701	35.512	37.728	37.078	32.474	28.824	28.282
LIMÓN REGADÍO	18.641	20.062	20.825	20.928	21.172	20.626	20.904	19.850	19.688	16.968
FRUTALES NO CÍTRICOS	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
DE HUESO	9.284	9.976	11.387	12.825	14.277	14.676	15.793	14.024	14.712	11.930
DE PEPITA	9.937	10.313	11.627	13.686	14.991	15.965	16.349	16.065	14.831	11.815
DE FRUTO SECO	9.641	9.354	9.429	9.755	9.319	9.703	9.683	9.145	8.924	8.349
CARNOSOS REGADÍO	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
PLATANERA	40.935	39.817	40.920	34.604	63.157	54.026	53.802	57.374	57.287	69.560
VIÑEDO	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
DE MESA	8.542	8.811	9.083	8.971	9.665	10.223	10.864	10.779	10.016	9.676
DE TRANSFORMACIÓN	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
OLIVAR	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
DE MESA	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
DE TRANSFORMACIÓN	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
PRADOS NATURALES	5.540	5.820	6.837	7.227	7.673	8.414	8.941	8.429	8.311	8.173
PRECIO MEDIO	2.564	2.799	3.116	3.492	3.957	4.436	4.719	4.586	4.343	3.816

Fuente: Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

CUADRO 4. EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO POR SECANO-REGADÍO (euros/hectárea)

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
SECANO	2.718	2.921	3.095	3.347	3.858	4.461	5.047	5.381	5.684
TIERRAS DE LABOR	2.463	2.628	2.785	3.021	3.419	3.871	4.238	4.471	4.744
FRUTALES NO CÍTRICOS	---	---	---	---	4.217	4.799	5.081	5.305	5.842
DE HUESO	7.856	8.014	8.650	8.703	9.583	10.840	11.702	12.013	12.802
DE PEPITA	7.701	7.973	8.636	8.981	9.306	9.705	10.261	10.649	11.781
DE FRUTO SECO	2.809	2.960	3.188	3.505	3.911	4.477	4.811	5.042	5.447
VIÑEDO	---	---	---	---	7.709	9.362	11.678	11.928	11.670
DE MESA	5.496	6.128	6.937	7.720	9.214	9.732	10.058	9.533	10.817
DE TRANSFORMACIÓN	5.190	5.874	5.936	6.440	7.698	9.423	12.245	12.537	11.677
OLIVAR	---	---	---	---	9.115	11.286	13.435	15.037	15.887
DE MESA	4.694	5.534	6.219	7.335	7.898	9.147	10.870	11.325	11.274
DE TRANSFORMACIÓN	5.638	6.456	6.784	7.501	9.171	11.579	13.975	15.789	16.099
APROVECHAMIENTOS	1.846	1.881	2.027	2.132	2.296	2.506	2.648	2.803	3.133
PRADOS NATURALES	5.880	5.823	6.029	6.261	6.600	6.875	6.919	7.150	7.513
PASTIZALES	986	1.027	1.141	1.213	1.325	1.486	1.617	1.735	2.144
REGADÍO	10.607	11.038	11.601	12.353	13.968	16.359	17.463	18.788	19.043
TIERRAS DE LABOR	7.212	7.503	7.870	8.429	9.505	11.341	11.770	12.829	13.875
HORTALIZAS AIRE LIBRE REGADÍO	---	---	---	---	20.604	21.612	22.678	23.710	25.133
CULTIVOS PROTEGIDOS REGADÍO	---	---	---	---	64.675	67.211	70.120	73.118	76.491
ARROZ	---	---	---	---	20.629	21.599	22.619	23.597	24.218
FRESÓN	---	---	---	---	30.340	31.703	32.935	34.125	35.490
FRUTALES CÍTRICOS	22.670	24.901	26.459	27.603	33.487	37.717	40.617	43.099	45.644
NARANJO REGADÍO	21.995	24.263	26.146	28.298	33.762	38.959	42.758	44.418	44.207
MANDARINO REGADÍO	26.360	29.544	29.866	28.780	38.056	40.733	42.591	44.864	49.436
LIMÓN REGADÍO	16.322	17.131	19.036	20.277	22.526	25.726	27.430	31.279	40.660
FRUTALES NO CÍTRICOS	---	---	---	---	15.062	16.790	21.164	21.871	22.813
DE HUESO	10.751	10.638	11.107	12.357	14.582	15.637	16.674	17.137	18.310
DE PEPITA	11.070	10.906	11.222	11.581	13.087	13.375	13.849	14.484	14.822
DE FRUTO SECO	7.892	7.193	7.717	8.928	10.048	12.213	13.321	14.145	14.222
CARNOSOS REGADÍO	---	---	---	---	14.810	15.686	16.917	17.896	18.523
PLATANERA	53.723	54.670	60.108	65.443	67.048	84.282	167.251	167.002	191.976
VIÑEDO	---	---	---	---	15.562	16.512	17.478	18.311	19.239
DE MESA	12.707	13.695	14.049	15.269	17.447	21.395	23.214	25.290	23.986
DE TRANSFORMACIÓN	---	---	---	---	14.865	15.501	16.200	16.888	17.483
OLIVAR	---	---	---	---	26.469	27.343	28.677	29.875	30.961
DE MESA	---	---	---	---	20.550	21.186	21.937	22.538	23.458
DE TRANSFORMACIÓN	---	---	---	---	27.099	27.998	29.395	30.655	31.759
PRADOS NATURALES	8.158	8.064	8.339	8.464	8.339	8.605	8.916	8.922	9.084
PRECIO MEDIO	3.806	4.055	4.287	4.616	5.272	6.125	6.823	7.294	7.553

Fuente: Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

CUADRO 5. EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO POR CULTIVOS-APROVECHAMIENTOS (euros constantes de 1983/hectárea)

	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
CULTIVOS	3.037	2.973	3.060	3.070	3.319	3.492	3.443	3.118	2.761	2.226
TIERRAS DE LABOR	2.354	2.318	2.401	2.399	2.591	2.725	2.696	2.466	2.151	1.673
SECANO	1.662	1.622	1.705	1.686	1.811	1.977	1.954	1.786	1.569	1.250
REGADÍO	5.874	5.868	5.938	6.033	6.566	6.508	6.453	5.906	5.094	3.794
HORTALIZAS AIRE LIBRE REGADÍO	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
CULTIVOS PROTEGIDOS REGADÍO	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
ARROZ	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
FRESÓN	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
FRUTALES CÍTRICOS	21.047	22.209	22.138	22.709	24.035	23.040	20.812	17.109	14.427	12.694
NARANJO REGADÍO	19.162	20.958	21.867	23.373	26.003	24.650	21.736	17.519	14.399	12.747
MANDARINO REGADÍO	23.421	24.860	23.642	24.496	25.110	25.182	23.152	18.893	15.682	14.419
LIMÓN REGADÍO	18.641	18.096	17.297	15.677	14.970	13.767	13.052	11.549	10.711	8.651
FRUTALES NO CÍTRICOS	4.170	3.928	3.951	3.863	4.185	4.304	4.135	3.601	3.322	2.867
DE HUESO SECANO	5.135	4.939	5.247	6.019	6.871	6.427	6.009	5.828	5.423	4.827
DE HUESO REGADÍO	9.284	8.999	9.458	9.607	10.095	9.795	9.861	8.159	8.004	6.082
DE PEPITA SECANO	5.815	6.335	6.204	6.025	5.900	5.323	5.515	4.484	4.425	4.080
DE PEPITA REGADÍO	9.937	9.302	9.657	10.252	10.600	10.656	10.208	9.346	8.068	6.024
DE FRUTO SECO SECANO	2.194	2.029	2.097	2.081	2.094	2.274	2.151	1.822	1.752	1.516
DE FRUTO SECO REGADÍO	9.641	8.437	7.832	7.307	6.589	6.477	6.046	5.321	4.855	4.257
CARNOSOS REGADÍO	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
PLATANERA	40.935	35.914	33.988	25.922	44.657	36.060	33.594	33.380	31.167	35.464
VIÑEDO	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
DE MESA SECANO	3.740	3.457	3.266	3.433	3.910	4.653	4.376	3.569	3.329	2.942
DE MESA REGADÍO	8.542	7.947	7.544	6.720	6.834	6.823	6.783	6.271	5.449	4.933
DE TRANSFORMACIÓN SECANO	3.436	3.220	3.236	3.214	3.448	3.651	3.775	3.330	3.209	2.780
DE TRANSFORMACIÓN REGADÍO	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
OLIVAR	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
DE MESA SECANO	2.928	3.366	3.239	3.045	3.379	4.390	4.340	3.428	2.879	2.467
DE MESA REGADÍO	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
DE TRANSFORMACIÓN SECANO	2.487	2.371	2.469	2.597	2.895	3.275	3.238	2.996	2.753	2.451
DE TRANSFORMACIÓN REGADÍO	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
APROVECHAMIENTOS	1.117	1.137	1.140	1.204	1.210	1.323	1.388	1.256	1.113	1.023
PRADOS NATURALES SECANO	3.897	3.866	3.986	4.275	4.142	4.153	4.074	3.737	3.290	3.039
PRADOS NATURALES REGADÍO	5.540	5.249	5.678	5.414	5.425	5.616	5.583	4.904	4.521	4.167
PASTIZALES SECANO	459	489	466	497	520	626	702	632	559	511
PRECIO MEDIO	2.564	2.524	2.588	2.616	2.798	2.961	2.946	2.668	2.363	1.946

Fuente: Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

CUADRO 5. EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO POR CULTIVOS-APROVECHAMIENTOS (euros constantes de 1983/hectárea)

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
CULTIVOS	2.128	2.204	2.213	2.314	2.630	3.017	3.297	3.413	3.348
TIERRAS DE LABOR	1.587	1.616	1.627	1.697	1.877	2.116	2.211	2.279	2.340
SECANO	1.201	1.234	1.248	1.306	1.446	1.601	1.703	1.737	1.769
REGADÍO	3.517	3.523	3.521	3.643	4.019	4.689	4.730	4.984	5.174
HORTALIZAS AIRE LIBRE REGADÍO	---	---	---	---	8.713	8.936	9.114	9.211	9.372
CULTIVOS PROTEGIDOS REGADÍO	---	---	---	---	27.349	27.790	28.180	28.404	28.522
ARROZ	---	---	---	---	8.723	8.931	9.090	9.166	9.030
FRESÓN	---	---	---	---	12.830	13.109	13.236	13.256	13.233
FRUTALES CÍTRICOS	11.056	11.691	11.838	11.930	14.161	15.595	16.323	16.742	17.020
NARANJO REGADÍO	10.727	11.391	11.698	12.230	14.277	16.109	17.184	17.255	16.484
MANDARINO REGADÍO	12.856	13.871	13.363	12.439	16.093	16.842	17.117	17.428	18.434
LIMÓN REGADÍO	7.960	8.043	8.517	8.764	9.525	10.637	11.024	12.151	15.161
FRUTALES NO CÍTRICOS	2.558	2.562	2.619	2.778	3.031	3.374	3.890	3.890	3.900
DE HUESO SECANO	3.831	3.763	3.870	3.761	4.052	4.482	4.703	4.667	4.774
DE HUESO REGADÍO	5.243	4.994	4.969	5.341	6.166	6.466	6.701	6.657	6.827
DE PEPITA SECANO	3.756	3.743	3.864	3.881	3.935	4.013	4.124	4.137	4.393
DE PEPITA REGADÍO	5.399	5.120	5.021	5.005	5.534	5.530	5.566	5.626	5.527
DE FRUTO SECO SECANO	1.370	1.390	1.426	1.515	1.654	1.851	1.933	1.959	2.031
DE FRUTO SECO REGADÍO	3.849	3.377	3.453	3.859	4.249	5.050	5.354	5.495	5.303
CARNOSOS REGADÍO	---	---	---	---	6.262	6.486	6.799	6.952	6.907
PLATANERA	26.201	25.667	26.894	28.284	28.352	34.849	67.216	64.874	71.583
VIÑEDO	---	---	---	---	3.456	4.046	4.831	4.780	4.518
DE MESA SECANO	2.681	2.877	3.104	3.336	3.896	4.024	4.042	3.703	4.033
DE MESA REGADÍO	6.197	6.430	6.286	6.599	7.378	8.846	9.329	9.824	8.944
DE TRANSFORMACIÓN SECANO	2.531	2.758	2.689	2.784	3.255	3.896	4.921	4.870	4.354
DE TRANSFORMACIÓN REGADÍO	---	---	---	---	6.286	6.409	6.510	6.560	6.519
OLIVAR	---	---	---	---	4.505	5.255	5.942	6.352	6.422
DE MESA SECANO	2.290	2.598	2.783	3.170	3.340	3.782	4.368	4.400	4.204
DE MESA REGADÍO	---	---	---	---	8.690	8.760	8.816	8.755	8.747
DE TRANSFORMACIÓN SECANO	2.750	3.031	3.035	3.242	3.878	4.788	5.617	6.134	6.003
DE TRANSFORMACIÓN REGADÍO	---	---	---	---	11.459	11.577	11.813	11.909	11.842
APROVECHAMIENTOS	965	944	967	979	1.023	1.087	1.115	1.137	1.214
PRADOS NATURALES SECANO	2.868	2.734	2.691	2.706	2.791	2.843	2.780	2.777	2.801
PRADOS NATURALES REGADÍO	3.979	3.786	3.782	3.658	3.526	3.558	3.583	3.466	3.387
PASTIZALES SECANO	481	482	511	524	560	615	650	674	799
PRECIO MEDIO	1.856	1.905	1.917	1.995	2.230	2.532	2.742	2.833	2.816

Fuente: Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

CUADRO 6. EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO POR SECANO-REGADÍO (euros constantes 1983/hectárea)

	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
SECANO	1.676	1.640	1.693	1.713	1.820	1.995	2.002	1.818	1.625	1.368
TIERRAS DE LABOR	1.662	1.622	1.705	1.686	1.811	1.977	1.954	1.786	1.569	1.250
FRUTALES NO CÍTRICOS	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
DE HUESO	5.135	4.939	5.247	6.019	6.871	6.427	6.009	5.828	5.423	4.827
DE PEPITA	5.815	6.335	6.204	6.025	5.900	5.323	5.515	4.484	4.425	4.080
DE FRUTO SECO	2.194	2.029	2.097	2.081	2.094	2.274	2.151	1.822	1.752	1.516
VIÑEDO	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
DE MESA	3.740	3.457	3.266	3.433	3.910	4.653	4.376	3.569	3.329	2.942
DE TRANSFORMACIÓN	3.436	3.220	3.236	3.214	3.448	3.651	3.775	3.330	3.209	2.780
OLIVAR	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
DE MESA	2.928	3.366	3.239	3.045	3.379	4.390	4.340	3.428	2.879	2.467
DE TRANSFORMACIÓN	2.487	2.371	2.469	2.597	2.895	3.275	3.238	2.996	2.753	2.451
APROVECHAMIENTOS	1.021	1.049	1.041	1.114	1.119	1.231	1.299	1.179	1.040	956
PRADOS NATURALES	3.897	3.866	3.986	4.275	4.142	4.153	4.074	3.737	3.290	3.039
PASTIZALES	459	489	466	497	520	626	702	632	569	511
REGADÍO	8.755	8.722	8.822	8.902	9.641	9.489	9.268	8.343	7.236	5.643
TIERRAS DE LABOR	5.874	5.868	5.938	6.033	6.566	6.508	6.453	5.906	5.094	3.794
HORTALIZAS AIRE LIBRE REGADÍO	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
CULTIVOS PROTEGIDOS REGADÍO	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
ARROZ	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
FRESÓN	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
FRUTALES CÍTRICOS	21.047	22.209	22.138	22.709	24.035	23.040	20.812	17.109	14.427	12.694
NARANJO REGADÍO	19.162	20.958	21.867	23.373	26.003	24.650	21.736	17.519	14.399	12.747
MANDARINO REGADÍO	23.421	24.860	23.642	24.496	25.110	25.182	23.152	18.893	15.682	14.419
LIMÓN REGADÍO	18.641	18.096	17.297	15.677	14.970	13.767	13.052	11.549	10.711	8.651
FRUTALES NO CÍTRICOS	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
DE HUESO	9.284	8.999	9.458	9.607	10.095	9.795	9.861	8.159	8.004	6.082
DE PEPITA	9.937	9.302	9.657	10.252	10.600	10.656	10.208	9.346	8.068	6.024
DE FRUTO SECO	9.641	8.437	7.832	7.307	6.589	6.477	6.046	5.321	4.855	4.257
CARNOSOS REGADÍO	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
PLATANERA	40.935	35.914	33.988	25.922	44.657	36.060	33.594	33.380	31.167	35.464
VIÑEDO	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
DE MESA	8.542	7.947	7.544	6.720	6.834	6.823	6.783	6.271	5.449	4.933
DE TRANSFORMACIÓN	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
OLIVAR	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
DE MESA	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
DE TRANSFORMACIÓN	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
PRADOS NATURALES	5.540	5.249	5.678	5.414	5.425	5.616	5.583	4.904	4.521	4.167
PRECIO MEDIO	2.564	2.524	2.588	2.616	2.798	2.961	2.946	2.668	2.363	1.946

Fuente: Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

CUADRO 6. EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO POR SECANO-REGADÍO (euros constantes 1983/hectárea)

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
SECANO	1.326	1.372	1.385	1.447	1.631	1.844	2.028	2.090	2.119
TIERRAS DE LABOR	1.201	1.234	1.246	1.306	1.446	1.601	1.703	1.737	1.769
FRUTALES NO CÍTRICOS	---	---	---	---	1.783	1.984	2.042	2.061	2.178
DE HUESO	3.831	3.763	3.870	3.761	4.052	4.482	4.703	4.667	4.774
DE PEPITA	3.756	3.743	3.864	3.881	3.935	4.013	4.124	4.137	4.393
DE FRUTO SECO	1.370	1.390	1.426	1.515	1.654	1.851	1.933	1.959	2.031
VIÑEDO	---	---	---	---	3.260	3.871	4.693	4.634	4.352
DE MESA	2.681	2.877	3.104	3.336	3.896	4.024	4.042	3.703	4.033
DE TRANSFORMACIÓN	2.531	2.758	2.656	2.784	3.255	3.896	4.921	4.870	4.354
OLIVAR	---	---	---	---	3.854	4.666	5.399	5.841	5.924
DE MESA	2.290	2.598	2.783	3.170	3.340	3.782	4.368	4.400	4.204
DE TRANSFORMACIÓN	2.750	3.031	3.035	3.242	3.878	4.788	5.617	6.134	6.003
APROVECHAMIENTOS	900	883	907	921	971	1.036	1.064	1.089	1.168
PRADOS NATURALES	2.868	2.734	2.698	2.706	2.791	2.843	2.780	2.777	2.801
PASTIZALES	481	482	511	524	560	615	650	674	799
REGADÍO	5.173	5.182	5.190	5.339	5.906	6.764	7.018	7.299	7.101
TIERRAS DE LABOR	3.517	3.523	3.521	3.643	4.019	4.689	4.730	4.984	5.174
HORTALIZAS AIRE LIBRE REGADÍO	---	---	---	---	8.713	8.936	9.114	9.211	9.372
CULTIVOS PROTEGIDOS REGADÍO	---	---	---	---	27.349	27.790	28.180	28.404	28.522
ARROZ	---	---	---	---	8.723	8.931	9.090	9.166	9.030
FRESÓN	---	---	---	---	12.830	13.109	13.236	13.256	13.233
FRUTALES CÍTRICOS	11.056	11.691	11.838	11.930	14.161	15.595	16.323	16.742	17.020
NARANJO REGADÍO	10.727	11.391	11.698	12.230	14.277	16.109	17.184	17.255	16.484
MANDARINO REGADÍO	12.856	13.871	13.363	12.439	16.093	16.842	17.117	17.428	18.434
LIMÓN REGADÍO	7.960	8.043	8.517	8.764	9.525	10.637	11.024	12.151	15.161
FRUTALES NO CÍTRICOS	---	---	---	---	6.369	6.942	8.505	8.496	8.506
DE HUESO	5.243	4.994	4.969	5.341	6.166	6.466	6.701	6.657	6.827
DE PEPITA	5.399	5.120	5.021	5.005	5.534	5.530	5.566	5.626	5.527
DE FRUTO SECO	3.849	3.377	3.453	3.859	4.249	5.050	5.354	5.495	5.303
CARNOSOS REGADÍO	---	---	---	---	6.262	6.486	6.799	6.952	6.907
PLATANERA	26.201	25.667	26.894	28.284	28.352	34.849	67.216	64.874	71.583
VIÑEDO	---	---	---	---	6.581	6.827	7.024	7.113	7.174
DE MESA	6.197	6.430	6.286	6.599	7.378	8.846	9.329	9.824	8.944
DE TRANSFORMACIÓN	---	---	---	---	6.286	6.409	6.510	6.560	6.519
OLIVAR	---	---	---	---	11.193	11.306	11.525	11.605	11.545
DE MESA	---	---	---	---	8.690	8.760	8.816	8.755	8.747
DE TRANSFORMACIÓN	---	---	---	---	11.459	11.577	11.813	11.909	11.842
PRADOS NATURALES	3.979	3.786	3.731	3.658	3.526	3.558	3.583	3.466	3.387
PRECIO MEDIO	1.856	1.904	1.918	1.995	2.230	2.532	2.742	2.833	2.816

Fuente: Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- 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), pp. 29-43.
- Decimavilla, San Juan y Sperlich (2005): Precio de la tierra con presión urbana: un modelo para España. Mimeo.
- Díaz, E., Sumpsi, J. M^a, Urbiola, J. y Varela, C. (1983): "El mercado y los precios de la tierra", *Papeles de Economía Española*, nº 16, pp. 169-182.
- Eurostat (1996): *Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales (SEC-95)*, Instituto Nacional de Estadística, Madrid.
- Guadalajara, N., Fenollosa, M^a L. y Ribal, F.J. (2001): "El mercado de la tierra en España. Modelos econométricos para la estimación del valor", *Comunicación del IV Congreso de la Asociación Española de Economía Agraria: "Economía agraria y recursos naturales: nuevos enfoques y perspectivas"*, Pamplona, 19-21 de septiembre.
- Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2002): "Encuesta de precios de la tierra 2001 (Base 1997) Metodología", *Boletín Mensual de Estadística*, noviembre.
- Mora, R. y San Juan, C. (2002): "Efectos en la oferta de las regulaciones de mercados: Un análisis por CC.AA. de la concentración y segregación productiva", en Lamo de Espinosa, J. (ed.): *Visión de futuro de la agricultura europea*, MAPA, Madrid, pp. 13-45.
- Mora, R. y San Juan, C. (2003): "Geographical Specialisation in Spanish Agriculture before and after Integration in the European Union", *Regional Science and Urban Economics*, en prensa.
- Naredo, J.M. (1990): "Precio y renta de la tierra", *Revista Catastro*, abril, pp. 26-31.
- Sala, M. y Torres, T. (2002): "Análisis empírico de la evolución de los precios en el mercado del suelo rústico", *Comunicación del V Encuentro de Economía Aplicada*, Oviedo, 6-8 de junio.
- Sánchez, P. (1986): "La encuesta de precios de la tierra del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación", *Agricultura y Sociedad*, nº 41, pp. 187-207.
- Sumpsi, J. M^a (1986): "El mercado de la tierra y la reforma de las estructuras agrarias", *Agricultura y Sociedad*, nº 41, pp. 15-71.
- Sumpsi, J. M^a (1994): "El mercado de la tierra y las nuevas tendencias de cambio estructural", *Papeles de Economía Española*, nº 60/61, pp. 126-140.
- Tió, C. (2000): "El precio de la tierra y la modernización de la agricultura", *Cinco Días*, 18 de octubre.
- Varela, C. (1986): "Una revisión de los modelos sobre el mercado y los precios de la tierra en la literatura económica", *Agricultura y Sociedad*, nº 41, pp. 73-137.
- Varela, C. (coord.) (1990): *El mercado y los precios de la tierra. Funcionamiento y mecanismos de intervención*, Serie Estudios, nº 58, Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, Madrid.