

UN ESTUDIO CUANTITATIVO DEL PRECIO DE LA TIERRA EN LAS COMARCAS DE CASTILLA-LEÓN

Ramón ALONSO SEBASTIÁN

Arturo SERRANO BERMEJO

Departamento de Economía y Ciencias Sociales Agrarias

Escuela Técnica Superior de Ingenieros Agrónomos

Universidad Politécnica de Madrid

RESUMEN

En este trabajo se lleva a cabo un análisis de los precios de la tierra para distintos aprovechamientos en las comarcas de la Región. Para ello se compara la evolución de los precios a lo largo de un período de cinco años comprendido entre 1995 y 1999.

Se busca explicar estos incrementos de precios mediante distintos factores: incidencia de la PAC y coyuntura económica. También se compara el precio de la tierra con el valor de rendimiento que se obtiene en cada uno de los aprovechamientos con el fin de conocer el grado de sobrevaloración o infravaloración que tiene el precio.

Finalmente se cuantifica el grado de sensibilidad que tienen los precios de la tierra, según aprovechamientos y a nivel provincial, respecto de las variaciones de los mismos en la Comunidad Autónoma.

1. INTRODUCCIÓN

La tierra es un factor de producción básico en las explotaciones agrícolas y constituye el activo más importante de las empresas del sector.

El mercado de fincas no es un mercado de competencia perfecta ya que, entre otras características, no es homogéneo ni transparente y la concurrencia es muy variable. Por otra parte, la fijación del precio suele obedecer a un mecanismo de monopolio bilateral entre vendedores y compradores. Por lo tanto, el precio de compraventa de una finca es un dato indeterminado a priori, si bien se mueve dentro de ciertos límites.

En el precio de la tierra influyen variables de tipo económico, social y cultural que, añadidos a la reforma de la PAC, hacen que su estudio sea complejo.

El objetivo de este trabajo es llevar a cabo un análisis de los precios de la tierra para distintos aprovechamientos en las comarcas de la Comunidad Autónoma. Para ello

se compara la evolución de los precios a lo largo de un período de cinco años, entre 1995 y 1999.

Igualmente se busca explicar estos incrementos de precios mediante distintos factores: incidencia de la coyuntura económica y de la reforma de la PAC. Se compara también el precio de la tierra con el valor de rendimiento para cada aprovechamiento con el fin de conocer el grado de sobrevaloración que tiene la tierra.

Finalmente se cuantifica el grado de sensibilidad que tienen los precios de la tierra, según aprovechamientos y a nivel provincial, respecto de las variaciones de los mismos en la Comunidad Autónoma.

2.- EL PRECIO DE LA TIERRA A NIVEL COMARCAL

En el precio de la tierra influyen, como ya se ha comentado, diferentes variables. Una de ellas es el tipo de aprovechamiento que de ella se hace. En el Cuadro 1 se recogen los precios más frecuentes de la tierra según el tipo de aprovechamiento de los últimos cinco años obtenidos de la Encuesta de Precios de la Tierra realizada por la Consejería de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla-León.

Los precios varían según el tipo de aprovechamiento y de unos lugares a otros. En todo caso, el menor valor lo tienen los pastizales en secano en todas las provincias con cifras que oscilan entre las 46.000 ptas/Ha de la comarca de Almazán (Soria) y las 510.000 ptas/Ha de Fuente de San Estegan (Salamanca). Por provincias en la que tiene menor precio es en Soria con 63.000 ptas/Ha y la de mayor en Salamanca con una media de 348.000 ptas/Ha.

En tierras de labor es en León donde tienen menor precio los secanos, mientras que en Ávila son los regadíos.

Las tierras con frutales de pepita son las que tienen mayor precio, alcanzando la cifra de 4.175.000 ptas/Ha en El Bierzo (León), si bien, únicamente tienen presencia en comarcas de Ávila y León.

Especial importancia tienen las tierras con viñedo de transformación. Los precios, aunque variables de unas comarcas a otras, en las que tienen Denominación de Origen son parecidas a los de las tierras de labor de regadío y en algunas llegan a superarlas.

	Año 95							Año 96						
	Tierra Labor		F. Pospa	Prado Natural		Pastizal	Tierra Labor		F. Pospa	Prado Natural		Pastizal		
	Secano	Regadio	Regadio	Secano	Regadio	Secano	Secano	Regadio	Regadio	Secano	Regadio	Secano		
1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	
AVILA	360			424	325	592	163	375,6	611,2	1062	428	321,6	557,2	153,1
Arevalo-														
Madrigal	375	500			280		70	335	550			280		70
Avila	340							430						
Banco de Avila-														
Piedrahita		975	950		450	525			800	950		450	325	
Gredos					175	400	120					150	375	105
Valle Bajo														
Alberche				412		425	95				440		450	105
Valle del Tiesar			1550	450	375	1000	495			1550	400	375	1175	425
BURGOS	573,86	1078		508	558		74,67	674,5	1178		684,1	687		87,66
Mirambales					600		100					750		100
Buizhacabro	1000						70	1100						100
Demandu					400		70					450		80
La Ribera	485	1100		508				525	1200		684			
Arlanza	450	900						525	1000					
Pisuerga	390	1100						475	1200					
Panamos							40							60
Atarazon	600	1100					80	800	1200					100
LEON	161	965	3083	525	261	641	156	204	1179	3483	555	286	686	195
Bierzo	200		3100	1000	250	645	200	246		3700	1100	330	700	250
La Montaña de					275	760	180					275	750	200
Lana														
La Montaña de					260	600	135					270	600	180
Riolo						300							300	
La Cabrera						760	180	150	1450				900	205
Astorga	110	1200												
Tierras de	145	850	2600		250	875	140	215	1190	2700		280	1000	170
Leon														
La Barjeza		1100							1400					
El Paramo		875		280	235				950		390	260		
Estacampas	177	800		320				250	950		315			
Sahagun	175							231						
PALENCIA	331,3	1036			229		100	357,8	1039,6		240,1			82,1
El Cerrato	400	1000						379	922					
Campos	400	975						380	1122					
Sakfaia -	175	1300			300			203	940		350			100
Valdavia	200						55	272						55
Boedo - Ojeda					160		125					200		115
Quarzo					200		55					250		70
Cerverna					100		77					125		130
Aguliar					555	425,1	228	366,1	1032		554,6	459,1		257
SALAMANCA	354	1028			491	385	200	244,1			490,7	360		200
Vilgudino	244				300		200	275				350		225
Ledesma	250				433		239	471,2	1040,5			563		250
Salamanca	488,5	1050												
Peñaranda de			766						616,7					
Bracamonte														
Fuente de San					577,3		375	429,2				577,3		375
Estaban	429,2													
Alba de Tormes	375	1106,3			660		187,5	437,5	1062,5		800			308,3
Ciudad Rodrigo	280	150			290		200	310	2000		325			250
La Sierra				643							642,9			308,3

SORIA	412,888				212,75		54,207	417,6				212,75		54,2
Piñeros					260							260		
Tierras Altas y Valle del Tera					270		80					270		80
Burgo de Osma	250						35	270						40
Sola					195							195		
Campo de Comana	495						47	490						50
Almazan	482			160			38	482			160			35
Arcos de Jalón	320							328						
VALLADOLID	439,876	952		767				481,47		1013,9		824		
Tierra de Campos	430,657							472,785						
Centro	454,194	1038,889		700				492,38		1040,7		800		
Sur	433,525	962,765		750				479,1		1031,9		800		
Suroeste		996,154		950						953,8		950		
ZAMORA	194,6	928		177	530,75	804,4	96,2	220,6		837		183,3	484,7	790,7
Sanabria					550	790	125					590	890	125
Benavente y los Valles	100	1350		120	175	775	160	102	1100		140	170	600	112
Alto					600	620	27					500	780	
Campos -Pan	250	650						300	690					
Sayago				180								210		30
Bajo Duero	200	650		200				200	675		200			

Año 97										Año 98									
Tierra Labor		F. Pajita	Vieja Trans	Prado Natural			Pastizal	Tierra Labor		F. Pajita	Vieja Trans	Prado Natural			Pastizal				
Secano	Regadio	Regadio	Secano	Secano	Regadio	Secano	Secano	Regadio	Regadio	Secano	Secano	Secano	Regadio	Secano					
1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7						
410	661	1090	440	321,6	654	152	488	633	969	630	327	640	161						
350	625						450	625											
512,5				280		70	545				280		70						
	850	950		450	375				675	900		450	400						
				150	360	100					150	387,5	120						
			450		450	100					540		450						
		1650	400	375	1175	420			1200	625	425	1500	420						
793	1290		884,1	785		110	800	1400		1270	785		110						
				850		100					850		100						
1300						120	1400						120						
				450		120					450		120						
620	1200		884				600	1400		1270									
620	1200						670	1300											
685	1300						600	1500											
						70							70						
900	1300					120	1000	1500					120						
249	1267	3483	555	280	717	190	273	1324	3650	615	297	766	209						
290		3750	1100	335	950	250	213	1224	4024	1224	400	1028	233						
				280	800	210					280	800	230						
				270	650	180					270	660	150						
					300							300	250						
185	1600				1100	210	209	1664				1157	200						
260	1180	2700		270	1050	170	200	1217		2700	270	1066	210						
								1468			320								
	1100		300	260				1117			346	261							
320	1100		320				350	1350		370	360								
340							340												
399,0	1074,0			270,0		104,4	481	1194											
440	885						503	1081											
416	1147						500	1272											
249	967			400			107	209	1100										
300						80	320												
				210		120													
				300		80													
				1100		140													
423	1300		563,6	521		300,5	548	1563		566	523		300						
283,6			490,7	380		230	276	390		490	390		220						
312,8				363,9		312,8	400				364		300						
544,2	1500			600		350	782	1625			770		400						
	816,7							893											
541,7					622,7	431,20	626				694		460						
620	1200			1060	350	638	638	1267			634		390						
310	2000			330		254,0	379	1750			430		300						
			664,3							634									

369.5	729.2		347.3	127.5	461	767		418		154
380	735		340		481	778		396		
350	680			110	423	712				132
			350	140				433		169
417			212.7	54.2	433			213		54
			280					260		
			270		80			270		80
270				40	287					41
			195					197		
490			169	47	522			169		47
482				35	512					35
327					346					
523.4	1104.2	864			547	1153	980			
487.9					502					
563.9	1215.7	800			606	1278	900			
519.2	1072.3	800			530	1098	900			
	1046.1	1200				1122	1400			
480	945	360.6	438.6	831.7	115.7	316	975	536	407	730
		525	700	135				525	603	178
100	1200	150	180	650	190	99	1200	296	217	628
400	900		450	1050					400	1000
		145			37	387	782			
500	870	540				362	1150	589		137
								671		

Año 99						
Tierra Labor		F.Pepita	Viñe Trans	Prado Natural		Pastizal
Secano	Regadío	Regadío	Secano	Secano	Regadío	Secano
1	2	3	4	5	6	7
621	687	965	535		664	158
550	675					
725						80
	750	900			450	
					325	105
			540		500	135
		1250	525		1500	419
943	1067		1832	817		110
				833		100
1500						125
				567		125
742	1583		1832			
762	1500					
709	1750					
						125
1067	1750					
281	1346	3767	750	302	800	209
356		4175	1350	436	1050	233
				269	825	220
				270	663	120
					300	250
209	1714				1257	198
315	1217	2800		319	1194	210
	1538		450			
	1183		500	262		
350	1200		500			
349						
524,6	1225,7					
620	1094					
539	1292					
299	1200					
353						
621	1643		705	578		348
279			491	476		226
500				575		450
789	2009			762		457
733	968					
550				731		510
782	1550			668		391
431	1750			500		341
			895			

507	822			448		174
529	840			430		
468	743					140
				461		196
494				224		63
				275		
				288		91
315						49
				207		
584				165		56
574						46
378						
606	1257		1864			
554						
649	1328		1800			
624	1164		1800			
	1354		2200			
359	988		1728	396	789	177
				462	697	181
186	1500		579	267	800	210
				400	968	150
412	762					
			1578			
400	975		2483			

SALAMANCA	3,42	15,54	29,55	13,32	75,42	0,39	26,65	19,59	5,12	59,82
Vitigudino	0,04	16,18	-2,68	1,09	14,34					
Ledesma	10,00	13,64	28,00	25,00	100,00					
Salamanca	-3,54	15,49	43,70	0,90	61,51	-0,90	44,16	28,33	4,36	91,33
Peñaranda de Bracamonte						-19,49	32,43	21,59	-2,52	26,37
Fuente de San Esteban	0,00	26,21	-3,08	4,76	28,15					
Alba de Tormes	16,67	20,00	21,71	22,38	108,53	-3,96	12,94	4,75	23,31	40,11
Ciudad Rodrigo	10,71	0,00	20,97	14,93	53,93	33,33	0,00	-12,50	0,00	16,67
La Sierra										
SEGOVIA	4,62	7,43	24,76	9,98	54,22	21,14	-3,36	5,33	7,17	32,15
Cuellar	10,77	5,56	26,58	9,98	62,77	39,13	-8,13	5,99	7,83	46,09
Sepúlveda	-14,29	16,67	20,86	10,64	33,71	0,00	4,62	4,71	4,35	14,31
Segovia										
SORIA	1,14	-0,14	3,84	14,09	19,64					
Pinares										
Tierras Altas y Valle del ..tera										
Burgo de Osma	8,00	0,00	6,30	9,76	26,00					
Soria										
Campo de Gomara	-1,01	0,00	6,53	11,88	17,98					
Almazan	0,00	0,00	6,22	12,11	19,09					
Arcos de Jalon	2,50	-0,30	5,81	9,25	18,13					
VALLADOLID	9,46	8,71	4,51	10,79	37,77	2,21	8,91	4,42	9,02	26,71
Tierra de Campos	9,78	3,20	2,89	10,36	28,64					
Centro	8,40	14,53	7,47	7,10	42,89	0,17	16,82	5,21	3,83	27,83
Sur	10,51	8,37	2,08	17,74	43,94	7,18	3,92	2,49	5,91	20,90
Sureste						-4,25	9,68	7,26	20,68	35,92
ZAMORA	13,36	117,59	-34,17	13,61	84,48	-9,81	12,90	3,17	1,33	6,47
Sanabria										
Benavente y los Valles	2,00	-1,96	-1,00	87,88	86,00	-18,52	9,09	0,00	25,00	11,11
Aliste										
Campos -Pan	20,00	33,33	-3,25	6,46	64,80	4,62	32,35	-15,33	0,00	17,23
Sayago										
Bajo Duero	0,00	150,00	-27,60	10,50	100,00	3,85	28,89	32,18	-15,22	50,00

Variación Frutales Pepita Regadio					Variación Viñedo Transformación Secano					Variación Prado Natural Secano				
96/95	97/96	98/97	99/98	99/95	96/95	97/96	98/97	99/98	99/95	96/95	97/96	98/97	99/98	99/95
0,00	0,00	-9,13	0,00	-9,13	0,94	3,97	20,22	0,00	26,18	-1,05	0,00	1,68		
										0,00	0,00	0,00		
0,00	0,00	-5,26	0,00	-5,26						0,00	0,00	0,00		
					6,80	5,68	16,13	0,00	31,07	-14,29	0,00	0,00		
0,00	0,00	-19,35	0,00	-19,35	-11,11	0,00	31,25	0,00	16,67	0,00	0,00	13,33		
					34,40	29,24	44,33	43,57	259,92	23,12	11,50	0,00	6,66	46,42
										25,00	13,33	0,00	-2,00	38,83
										12,50	0,00	0,00	26,00	41,75
					34,65	29,24	44,34	43,57	260,63					
12,97	0,00	4,79	3,21	22,19	5,71	0,00	10,81	21,95	42,86	9,58	0,00	3,85	1,68	15,71
19,35	1,35	7,31	3,75	34,68	10,00	0,00	11,27	10,29	35,00	32,00	1,52	20,00	8,46	74,40
										0,00	1,82	-3,93	0,00	-2,18
										3,85	0,00	0,00	0,00	3,85
3,85	0,00	0,00	3,70	7,69						12,00	-3,57	0,00	18,15	27,60
									40,63					
					3,57	3,45	15,33	44,51	78,57	10,64	0,00	0,38	0,38	11,49
					-1,56	1,59	15,63	35,14	56,25					
										4,85	12,70			
										16,67	14,29			
										25,00	5,00			
										25,00	20,00			
										25,00	-12,00			

					-0,07	1,62	0,43	24,56	27,03	8,00	13,48	0,38	10,52	35,97
					-0,06	0,00	-0,14	0,20	0,00	-6,49	5,56	3,95	20,51	23,64
										16,67	3,97	37,40	15,00	91,67
										27,02	9,09	29,17	-1,68	75,98
										0,00	7,86	11,45	5,33	26,62
										21,21	35,00	-43,06	8,62	1,21
										12,07	3,08	28,96	15,74	72,41
					-0,02	3,33	-4,56	41,17	39,19					
										-1,09	7,87	20,36	7,18	37,63
										8,06	1,49	16,47	8,59	38,71
										0,00	6,06	23,71	6,47	39,70
										0,00	-0,02	0,14	5,16	5,29
										0,00	0,00	0,00	5,77	5,77
										0,00	0,00	0,00	6,67	6,67
										0,00	0,00	1,03	5,08	6,15
										0,00	0,00	0,00	3,13	3,13
					7,43	4,85	13,43	90,20	143,02					
					14,29	0,00	12,50	100,00	157,14					
					6,67	0,00	12,50	100,00	140,00					
					0,00	26,32	16,67	57,14	131,58					
					3,56	96,84	48,56	222,39	876,27	-8,68	-9,51	-7,20	-2,70	-25,39
										7,27	-11,02	0,00	-12,00	-16,00
					16,67	7,14	97,33	95,61	382,50	-2,86	11,76	14,21	23,04	52,57
										-16,67	-10,00	-11,11	0,00	-33,33
					16,67	-30,95	306,21	167,91	776,67					
					0,00	170,00	24,26	270,04						

Variación Prado Natural Regadio					Variación Pastizal Secano				
96/95	97/96	98/97	99/98	99/95	96/95	97/96	98/97	99/98	99/95
-4,26	-0,57	15,52	3,75	14,09	-6,07	-0,65	5,85	-1,86	-3,07
					0,00	0,00	0,00	14,29	14,29
-38,10	15,38	6,67	12,50	-14,29					
-6,25	-2,67	6,16	-16,13	-18,75	-12,50	0,00	14,29	-12,50	-12,50
5,88	0,00	0,00	11,11	17,65	10,53	-4,76	35,00	0,00	42,11
17,50	0,00	27,66	0,00	50,00	-14,14	0,00	0,00	-1,41	-15,35
					17,40	25,60	-0,09	0,00	47,31
					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					42,86	25,00	0,00	0,00	78,57
					14,29	56,25	0,00	0,00	78,57
					50,00	25,00	0,00	66,67	212,50
					25,00	25,00	0,00		
7,02	4,52	6,83	4,44	24,80	25,00	0,00	7,18	0,00	33,97
8,53	35,71	8,21	2,14	62,79	25,00	0,00	-6,80	0,00	16,50
0,00	6,67	3,13	0,00	10,00	11,11	7,50	2,33	0,00	22,22
0,00	8,33	2,00	0,00	10,50	33,33	0,00	-33,33	0,00	-11,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				0,00	
20,00	22,22	5,18	8,64	67,60	13,89	2,44	-4,76	-1,00	10,00
14,29	0,00	6,50	12,11	36,46	21,43	0,00	23,53	0,00	50,00
					-7,90	13,36			
						7,00			
					0,00	49,09			
					-8,00	4,35			
					25,00	21,43			
					68,83	7,69			

Los prados naturales tienen precios desiguales, pero en las zonas con orientación ganadera superan a los de las tierras de labor.

Los precios de la tierra en los últimos años han crecido considerablemente como puede observarse en el Cuadro 2. Destacan fundamentalmente las tierras de viñedo y las de labor de secano con incrementos de hasta el 260% en las primeras (La Ribera, en Burgos) y de 117% en las segundas (Tierras de León).

Las tasas de crecimiento acumulado se han determinado a nivel provincial para los distintos aprovechamientos mediante ajustes del tipo $V_t = V_0 (1 + \lambda)^t$ donde λ es la tasa acumulativa anual experimentada por el precio de la tierra en el período 1995-1999. (Cuadro 3).

CUADRO 3
TASAS DE CRECIMIENTO ACUMULATIVO (95-99)
(% anual)

	Tierra Labor		F. Pepita	Viñedo Transformación	Prados Naturales		Pastizales
	Secano	Regadío	Regadío	Secano	Secano	Regadío	Secano
Ávila	14,47	3,95	-2,70	7,12	0,18	4,10	0
Burgos	13,05	1,60		37,5	9,10		10,50
León	15,08	8,10	4,57	8,5	3,35	5,68	6,70
Palencia	12,92	4,86			8,70		2,17
Salamanca	16,50	14,49		5,10	7,73		10,85
Segovia	12,29	5,92			9,40		19,26
Soria	4,02				1,05		3,01
Valladolid	7,98	6,20		21,51			
Zamora	17,16	2,82		75,59	-0,07	-0,01	21,50

Como puede observarse en todos los aprovechamientos se produce un incremento del precio, excepto en los frutales de pepita, que tienen escasa importancia y están en regresión.

En labor de secano la mayor tasa de crecimiento anual se produce en Zamora (17,16%) y Salamanca (16,5%) y la menor en Soria (4,02%) y Valladolid (7,98%). En regadío las tasas son sensiblemente menores. Destacan Salamanca (14,49%), como la de mayor crecimiento, mientras que la de menor crecimiento se da en Burgos (1,6%).

Las tierras con de viñedo son la que mayor crecimiento experimentan en su conjunto. Destacan por su importancia las de Zamora (75%), seguidas de las de Burgos (37,5%) y Valladolid (21,51%).

Los prados y pastizales tienen tasas de crecimiento importantes, en particular los pastizales de secano de las zonas ganaderas.

3.- ANÁLISIS DE LAS VARIACIONES DE LOS PRECIOS DE LA TIERRA DE CASTILLA-LEÓN

Las variaciones que han experimentado los precios de la tierra son debidas a varios factores. Uno de ellos es la coyuntura económica por la que atraviesa el país. Los bajos tipos de interés son de capital importancia y es un hecho que a menor interés, mayor precio (relación inversa) debido a que las características de la inversión en tierras con rentabilidad baja o casi nula, seguridad alta y liquidez escasa. En los años 80 los intereses eran altos y los precios de la tierra subieron escasamente e incluso hubo momentos en que bajaron. Sin embargo en los años 90 en que los tipos de interés bajaron, los precios subieron. Esta dependencia constatada de manera cualitativa, no se ha podido cuantificar al no obtenerse ajustes significativos como consecuencia de enmascararse la correlación precio-interés por otros factores de influencia.

La rentabilidad de la tierra es otro factor cuya incidencia es decisiva en el precio. A partir de la reforma de la PAC de 1992 se ha producido un importante incremento de la rentabilidad de la tierra debido a las ayudas procedentes de la U.E.. Esto provoca un incremento de la demanda, ya que el agricultor encuentra una justificación para incrementar el tamaño de la explotación y una oportunidad al ser el valor de rendimiento muy superior al valor de mercado. Este hecho se sigue produciendo actualmente, ya que si se determina el valor de rendimiento a un tipo de interés del 4% sigue siendo superior a los valores de mercado actuales, por lo que, en el corto plazo, sigue habiendo márgenes de incremento de valor (plusvalía).

Un caso particular es el viñedo. Si bien no recibe ayudas de la U.E., la demanda de los vinos de Castilla-León ha ido creciendo, llegándose a pagar por la producción cifras importantes y, como consecuencia, incrementos de los ingresos. Si a esto se añade, el que no se puede incrementar con libertad la superficie del viñedo el resultado es que los rendimientos económicos de los viñedos en los últimos años han sido de crecimiento continuado y la demanda de tierra de viñedo también.

4.- ESTUDIO DE LAS VARIACIONES DE LOS PRECIOS PROVINCIALES RESPECTO DE LOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

Para estudiar el comportamiento de las variaciones de los precios de la tierra en cada provincia respecto a las experimentadas en toda la Comunidad Autónoma, se determina la relación que existe entre ambas variables mediante la siguiente expresión:

$$P_{jt} = \alpha_j + \beta_j CL_t + e_{jt}$$

donde:

P_{jt} = tasa de variación de los precios en la producción j en el período t respecto del $t-1$

CL_t = tasa de variación de los precios en Castilla-León en el período t respecto del $t-1$

e_{jt} = error o perturbación aleatoria que explica las variaciones de los precios provinciales que dependen de otras características y no de las variaciones de los de la Comunidad

El término α_j , geoméricamente es la ordenada en el origen y representa la variación que se produce en los precios en la provincia cuando los de la Comunidad no varían. El término β_j es un parámetro característico del precio de cada provincia y expresa la relación existente entre las variaciones porcentuales de los precios provinciales y las de la Comunidad. Mide la elasticidad del precio provincial respecto al de Castilla-León, ya que tanto P_{jt} como CL_t son porcentajes, y cuantifica la variación que se produce, porcentualmente, en los precios de una provincia cuando los de la Comunidad varían en 1%. Es decir, expresa la sensibilidad de los precios de la tierra en una provincia a las variaciones de los de la Comunidad.

El estudio se lleva a cabo para los diferentes tipos de tierra según aprovechamientos y en el horizonte 1983-1999. Los resultados de estos ajustes dan como resultado los coeficientes β que se recogen en el Cuadro 5.

CUADRO 5
VALORES DE LOS COEFICIENTES β

	Tierra Labor		F. Pepita	Viñedo Transformación	Prados Naturales		Pastizales
	Secano	Regadío	Regadío	Secano	Secano	Regadío	Secano
Ávila	1,01	0,6	0,22	0,08	0,30	0,43	0,19
Burgos	0,83	0,44		0,51	0,72		0,33
León	1,14	0,93	1,17	0,46	2,04	1,04	1,69
Palencia	0,88	0,53			0,62		1,03
Salamanca	1,01	0,63		0,76	0,98		1,1
Segovia	1,08	0,98			0,33		0,58
Soria	-1,0				0,52		0,37
Valladolid	1,37	0,75		0,82			
Zamora	1,72	2,09		2,37	1,06	0,12	2,04

Cuadro 4

Tierras Labor Secano										
	AV	BU	LE	P	SA	SG	SO	VA	ZA	C-L
1983	243	298	180	258	145	283	377	283	191	253
84	249	320	215	289	217	280	375	326	130	269
85	264	342	292	301	377	272	419	374	182	317
86	281	399	291	302	408	337	432	419	225	352
87	363	483	293	373	411	400	449	457	206	391
88	465	565	344	406	456	406	451	540	245	443
89	498	514	312	432	504	424	453	546	283	450
90	505	482	252	370	458	472	440	472	321	427
91	420	426	170	338	433	342	394	349	253	358
92	294	384	155	254	349	232	351	230	184	282
93	322	417	155	249	369	207	349	256	188	293
94	327	458	146	275	349	317	375	366	195	330
95	360	574	161	331	355	329	413	440	195	376
96	376	680	204	358	366	344	418	481	221	414
97	415	793	249	400	423	370	418	523	480	496
98	489	852	273	480	548	461	443	547	316	529
99	621	943	281	525	622	508	494	607	359	592
Tierra Labor Regadio										
	AV	BU	LE	P	SA	SG	SO	VA	ZA	C-L
83	600	797	1005	657	460	825		559	899	772
84	660	810	1186	670	623	860		633	677	832
85	690	810	1411	727	634	875		721	781	940
86	710	975	1550	748	765	972		834	1460	1125
87	739	1069	1547	934	937	966		848	1685	1201
88	806	1160	1433	977	1145	1048		923	1489	1192
89	827	1108	1454	981	1178	1075		960	2165	1299
90	835	1120	1215	938	1104	1336		1021	1042	1088
91	744	1067	1190	883	847	1257		832	1244	1031
92	535	956	902	748	834	487		642	783	774
93	585	956	902	817	966	440		692	846	813
94	560	901	886	843	930	462		960	966	868
95	576	1078	965	1037	1028	622		992	928	943
96	611	1178	1179	1040	1032	754		1014	837	1015

97	661	1289	1267	1075	1307	728	1104	945	1110
98	633	1409	1321	1194	1563	767	1153	975	1183
99	687	1067	1346	1226	1643	822	1257	988	1241

Fru. Pepita Regadio

	AV	LE	C-L
83	634	2372	1498
84	675	2810	1736
85	693	2819	1750
86	764	2971	1861
87	843	3878	2352
88	1004	4446	2715
89	1009	5660	3321
90	1009	3421	2208
91	1049	3657	2345
92	1012	3267	2133
93	1093	3267	2174
94	1053	3183	2112
95	1062	3083	2067
96	1062	3483	2265
97	1062	3483	2265
98	965	3650	2300
99	965	3267	2358

Viñedo Transf.Secano

	AV	BU	LE	SA	VA	ZA	C-L
83	262	196	263	170	459	163	243
84	268	198	298	121	497	80	225
85	278	280	349	320	449	144	281
86	303	290	486	286	451	184	320
87	344	315	604	278	481	160	346
88	458	420	1048	279	573	157	469
89	413	516	900	342	710	231	503
90	401	618	578	300	781	279	478
91	431	597	658	166	624	241	442
92	430	547	600	166	597	180	427
93	423	547	600	200	610	170	425
94	431	509	540	200	676	165	417
95	424	505	525	300	768	372	507

96	428	684	555	555	824	450	628
97	445	884	555	564	864	440	626
98	535	1276	615	566	980	536	732
99	535	1832	750	705	1864	1728	1369

Prados Naturales Secano

	AV	BU	LE	P	SA	SG	SO	ZA	C-L
83	192	369	173	131	316	202	163	426	270
84	231	418	190	148	358	235	176	416	297
85	243	446	334	150	396	221	207	573	360
86	273	569	342	278	372	277	243	665	396
87	283	638	465	282	520	274	249	773	481
88	324	658	586	297	568	279	251	772	524
89	333	698	457	393	580	289	251	505	478
90	358	737	347	376	504	388	241	717	483
91	416	637	280	370	409	323	222	698	437
92	377	558	272	270	358	283	209	682	397
93	327	479	272	243	410	203	209	623	379
94	322	479	258	197	408	270	209	616	378
95	325	558	261	229	425	326	213	531	384
96	322	687	286	240	459	322	213	485	403
97	322	766	286	271	521	347	213	433	425
98	327	766	297		523	418	213	407	437
99		817	302		578	448	224	396	486

Prados Naturales Regadio

	AV	LE	ZA	C-L
83	388	584	667	519
84	486	659	625	590
85	500	812	704	682
86	507	828	1036	730
87	596	937	854	799
88	683	1381	836	1056
89	708	1496	761	1115
90	727	1158	772	952
91	778	712	731	739
92	748	664	584	687
93	579	664	642	630
94	551	592	693	588

95	582	641	804	637
96	557	686	791	649
97	554	717	832	668
98	640	766		714
99	664	799		746

Pastizales

	AV	BU	LE	P	SA	SG	SO	ZA	C-L
83	76	32	73	44	134	93	53	41	72
84	91	32	117	45	133	99	55	43	81
85	93	33	137	46	198	110	64	120	106
86	97	45	153	121	229	130	71	134	126
87	107	49	187	94	285	134	71	178	146
88	135	58	198	103	301	140	71	192	159
89	159	62	392	116	347	142	71	148	196
90	159	63	327	117	326	190	70	121	185
91	183	63	181	102	233	190	63	107	148
92	177	63	153	92	219	201	50	157	144
93	154	61	153	92	220	75	50	136	126
94	163	67	152	86	235	68	50	113	128
95	163	75	156	84	228	85	54	96	130
96	153	88	195	92	257	112	54	84	144
97	152	110	195	104	301	128	54	116	162
98	161	110	209		309	155	54	175	180
99	158	110	209		348	175	63	177	190

Todos los ajustes son significativos a un nivel inferior al 0,05, a excepción de las tierras de labor en secano de Soria en que no tiene significatividad el ajuste.

La interpretación de los resultados es inmediata. Por ejemplo, las tierras de labor de Ávila tienen un coeficiente β de 1,01 en secano y de 0,6 en regadío, lo que quiere decir que si se incrementan en un 10% el precio de las tierras de labor en Castilla-León, los de Ávila crecen en 10,1% en secano y en un 6% en regadío. Mide por tanto la sensibilidad de los precios de un tipo de tierra provincial a las variaciones que experimentan los precios del mismo tipo de tierra en la Comunidad Autónoma.

Por tipos de tierra, son los precios de las tierras de labor de secano las más sensibles a las variaciones de los precios de la Región, mientras que por provincias es Zamora con elasticidades superiores a 1 en todos los tipos de tierra.

5.- CONCLUSIONES

Del estudio realizado caben destacar las siguientes conclusiones:

1. Los precios de la tierra no son homogéneos y dependen del tipo de aprovechamiento, existiendo importantes discrepancias según el mismo y la provincia.
2. Los pastizales son los que tienen menor precio en todas las provincias. Por el contrario, las de mayor precio, si se exceptúan las tierras con frutales de pepita en regadío por su escasa representatividad en la Región, son las tierras de labor de regadío y los viñedos.
3. Las tasas anuales de crecimiento acumulativas mayores, se han dado en las tierras con viñedo de transformación y por provincias, ha sido Zamora donde se han producido mayores tasas. En tierras de labor ha crecido más el secano que el regadío.
4. Los incrementos de los precios de los últimos años han sido debidos a los bajos tipos de interés y al incremento de los ingresos como consecuencia de las ayudas directas de la PAC.
5. Los valores de rendimiento están por encima de los precios de mercado por lo que existe, todavía, cierta holgura para seguir aumentando su valor probable de mercado.

6. La sensibilidad de las variaciones de los precios de una provincia respecto de la Comunidad Autónoma, en su conjunto, es muy desigual según el tipo de tierra y provincia. En todo caso, y en líneas generales, son los de las tierras de labor de secano los más sensibles, con elasticidades superiores o iguales a la unidad.

BIBLIOGRAFÍA

ALONSO, R.; RODRÍGUEZ-BARRIO, J.E. (1983): "Una adaptación del modelo de Sharpe a la evaluación del riesgo de los cultivos. Aplicación a los cultivos de la Zona Duero". Revista de Estudios Agrosociales, nº 124, pág. 21-47.

ENCUESTA DE PRECIOS DE LA TIERRA EN CASTILL-LEÓN A NIVEL COMARCAL. Junta de Castilla-León. Consejería de Agricultura y Ganadería. Documentos sin publicar. Varios años

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. CONSEJERÍA DE AGRICULTURA Y GANADERÍA: "Gestión integrada de las Ayudas PAC". Diversos años.

SERRANO, A. (1989): "El modelo de Sharpe como instrumento para la determinación y análisis del riesgo de los cultivos agrarios. Una aplicación al secano español. Tesis Doctoral.

SHARPE, W.F. (1970): "Portfolio theory and capital market". Mc Graw Hill. 1970