

# **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     |       |
| <b>AVILA</b>     | 360          |         |          | 424           | 325     | 592      | 163          | 375,6   | 611,2    | 1062          | 428     | 321,6    | 557,2 | 153,1 |
| Arevalo-         |              |         |          |               |         |          |              |         |          |               |         |          |       |       |
| Madrigal         | 375          | 800     |          |               | 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   |       |
| <b>BURGOS</b>    | 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     |          |              |         |          |               | 450     |          | 80    |       |
| La Ribera        | 485          | 1100    |          | 508           |         |          |              | 525     | 1200     |               | 684     |          |       |       |
| Arlanza          | 450          | 900     |          |               |         |          |              | 525     | 1000     |               |         |          |       |       |
| Pisuerga         | 390          | 1100    |          |               |         |          |              | 475     | 1200     |               |         |          |       |       |
| Parramos         |              |         |          |               |         |          | 40           |         |          |               |         |          |       | 60    |
| Atarazon         | 600          | 1100    |          |               |         |          | 80           | 800     | 1200     |               |         |          |       | 100   |
| <b>LEON</b>      | 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     |          |               |         |          |       |       |
| <b>PALENCIA</b>  | 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 -        |              |         |          |               |         |          |              |         |          |               |         |          |       |       |
| Valdavia         | 175          | 1300    |          |               | 300     |          |              | 203     | 940      |               | 350     |          |       | 100   |
| Boedo - Ojeda    | 200          |         |          |               |         |          | 55           | 272     |          |               |         |          |       | 55    |
| Quarzo           |              |         |          |               | 160     |          | 125          |         |          |               |         | 200      |       | 115   |
| Cerverna         |              |         |          |               | 200     |          | 55           |         |          |               |         | 250      |       | 70    |
| Aguliar          |              |         |          |               | 100     |          | 77           |         |          |               |         | 125      |       | 130   |
| <b>SALAMANCA</b> | 354          | 1028    |          | 555           | 425,1   |          | 228          | 366,1   | 1032     |               | 554,6   | 459,1    | 257   |       |
| Vilgudino        | 244          |         |          | 491           | 385     |          | 200          | 244,1   |          |               | 490,7   | 360      | 200   |       |
| Ledesma          | 250          |         |          |               | 300     |          | 200          | 275     |          |               | 350     |          | 225   |       |
| Salamanca        | 488,5        | 1050    |          |               | 433     |          | 239          | 471,2   | 1040,5   |               | 563     |          | 250   |       |
| Peñasanta de     |              |         |          |               |         |          |              |         |          |               |         |          |       |       |
| Bracamonte       |              | 766     |          |               |         |          |              |         | 616,7    |               |         |          |       |       |
| Fuente de San    |              |         |          |               |         |          |              |         |          |               |         |          |       |       |
| Esteban          | 429,2        |         |          |               | 577,3   |          | 375          | 429,2   |          |               | 577,3   |          | 375   |       |
| 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 |       |

|                                |         |          |  |     |        |       |        |         |        |       |        |       |      |
|--------------------------------|---------|----------|--|-----|--------|-------|--------|---------|--------|-------|--------|-------|------|
| <b>SORIA</b>                   | 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     |        |       |        |       |      |
| <b>VALLADOLID</b>              | 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    |       |      |
| <b>ZAMORA</b>                  | 194,6   | 928      |  | 177 | 530,75 | 804,4 | 96,2   | 220,6   | 837    | 183,3 | 484,7  | 790,7 | 84,4 |
| Sanabria                       |         |          |  |     | 550    | 790   | 125    |         |        |       | 590    | 890   | 125  |
| Benavente y los Valles         | 100     | 1350     |  | 120 | 175    | 775   | 160    | 102     | 1100   |       | 140    | 170   | 600  |
| 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     |        |          |              |         |           | 150         | 387,5         | 120     |        |          |  |  |  |  |
|              |         |           | 450         |               | 450     | 100    |          |              |         |           | 540         |               | 450     |        |          |  |  |  |  |
|              |         | 1550      | 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    |        |          |              |         |           |             | 450           | 120     |        |          |  |  |  |  |
|              |         |           | 884         | 450           |         | 120    |          | 600          | 1400    |           | 1270        |               |         |        |          |  |  |  |  |
| 620          | 1200    |           |             |               |         |        |          | 670          | 1300    |           |             |               |         |        |          |  |  |  |  |
| 620          | 1200    |           |             |               |         |        |          | 600          | 1500    |           |             |               |         |        |          |  |  |  |  |
| 685          | 1300    |           |             |               |         |        |          | 70           |         |           |             |               | 70      |        |          |  |  |  |  |
| 900          | 1300    |           |             |               |         | 120    | 1000     | 4500         |         |           |             |               | 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    | 280      | 1217         |         | 2700      |             | 1060          | 210     |        |          |  |  |  |  |
|              |         |           |             |               |         |        |          | 1468         |         |           | 320         | 270           | 1060    |        |          |  |  |  |  |
| 320          | 1100    |           | 300         | 260           |         |        |          | 1117         |         | 346       | 261         |               |         |        |          |  |  |  |  |
| 340          |         |           | 320         |               |         |        | 350      | 1350         |         | 370       | 360         |               |         |        |          |  |  |  |  |
| 399,9        | 1074,6  |           |             | 270,6         |         | 104,4  | 481      | 1194         |         |           |             |               |         |        |          |  |  |  |  |
| 440          | 885     |           |             |               |         |        | 503      | 1081         |         |           |             |               |         |        |          |  |  |  |  |
| 416          | 1147    |           |             |               |         |        | 500      | 1272         |         |           |             |               |         |        |          |  |  |  |  |
| 249          | 967     |           |             | 400           |         |        | 107      | 289          | 1100    |           |             |               |         |        |          |  |  |  |  |
| 300          |         |           |             |               |         | 80     | 320      |              |         |           |             |               |         |        |          |  |  |  |  |
|              |         |           |             | 210           |         | 120    |          |              |         |           |             |               |         |        |          |  |  |  |  |
|              |         |           |             | 300           |         | 80     |          |              |         |           |             |               |         |        |          |  |  |  |  |
|              |         |           |             | 110           |         | 140    |          |              |         |           |             |               |         |        |          |  |  |  |  |
| 423          | 1300    |           | 563,6       | 521           |         | 300,5  | 548      | 1563         |         | 566       | 523         |               | 300     |        |          |  |  |  |  |
| 283,6        |         |           | 490,7       | 380           |         | 230    | 276      | 390          |         | 490       | 390         |               | 220     |        |          |  |  |  |  |
| 312,5        |         |           |             | 363,9         |         | 312,3  | 400      |              |         |           | 364         |               | 300     |        |          |  |  |  |  |
| 544,2        | 1500    |           |             | 600           |         | 350    | 782      | 1625         |         |           | 770         |               | 400     |        |          |  |  |  |  |
|              | 816,7   |           |             |               |         |        |          | 893          |         |           |             |               |         |        |          |  |  |  |  |
| 541,7        |         |           |             | 622,7         |         | 431,20 | 520      |              |         |           | 694         |               | 460     |        |          |  |  |  |  |
| 620          | 1200    |           |             | 1060          |         | 350    | 638      | 1257         |         |           | 634         |               | 390     |        |          |  |  |  |  |
| 310          | 2000    |           |             | 330           |         | 254,0  | 379      | 1750         |         |           | 430         |               | 300     |        |          |  |  |  |  |
|              |         |           | 664,3       |               |         |        |          |              |         | 634       |             |               |         |        |          |  |  |  |  |



| 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 |     |     |     |





|                                  |        |        |        |       |        |        |       |        |        |       |
|----------------------------------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|
| <b>SALAMANCA</b>                 | 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                        |        |        |        |       |        |        |       |        |        |       |
| <b>SEGOVIA</b>                   | 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                          |        |        |        |       |        |        |       |        |        |       |
| <b>SORIA</b>                     | 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  |        |       |        |        |       |
| <b>VALLADOLID</b>                | 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 |
| <b>ZAMORA</b>                    | 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  $\lambda$  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  $\alpha_j$ , 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  $\beta_j$  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  $\beta$  que se recogen en el Cuadro 5.

**CUADRO 5**  
**VALORES DE LOS COEFICIENTES  $\beta$**

|            | Tierra Labor |         | F. Pepita | Viñedo<br>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  $\beta$  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