
*Porfirio Sánchez Rodríguez**

*La encuesta de precios de la
tierra del Ministerio de
Agricultura, Pesca
y Alimentación*

I. INTRODUCCION

La tierra constituye el «factor originario» básico de la actividad agraria; la importancia cuantitativa de este factor de producción se pone claramente de manifiesto en el hecho de que la rúbrica «tierra y plantaciones» supone más del 80% del valor del Patrimonio Agrario Nacional (1).

La medida de los precios de la tierra y de su evolución en el tiempo constituye una necesidad de primer orden para un más correcto análisis de la política agraria y de los resultados económicos del sector; por otra parte, dichas cuantificaciones constituyen, también, un poderoso auxiliar en el estudio de la situación y evolución futura de la actividad agraria, por cuanto representan indicadores de la «demanda de tierras para su explotación». La determinación sistemática de estos datos constituía una importante laguna en la información estadística disponible en nuestro

(*) Ingeniero Agrónomo, Subdirector General de Análisis Sectorial, M.A.P.A.

(1) Ver capítulo V de *Cuentas del Sector Agrario*, n.º 5, Ministerio de Agricultura.

— «Agricultura y Sociedad», n.º 41 (octubre-diciembre, 1986).

país; en efecto, relacionadas con este tema, sólo cabe citar las informaciones que con carácter fragmentario y «no estadístico» se publicaron durante los años 1967-71 por la Secretaría General Técnica del Departamento (2), las que se utilizaron en la cuantificación del Patrimonio Agrario en 1963, 1972 y 1976 y, por otra parte, las que para el desarrollo de sus específicas competencias utilizan distintos organismos (IRYDA, Servicio de Catastro de Rústica, Banco de Crédito Agrícola, etc.).

Las consideraciones anteriores determinaron el que, con carácter experimental, la Secretaría General Técnica del Departamento planificara en 1979 una encuesta anual de precios de la tierra, con el objetivo básico de obtener datos fiables sobre su nivel y evolución nacional y regional.

Esta investigación experimentó un notable impulso en 1983, fruto del cual han sido los resultados correspondientes publicados en el *Boletín Mensual de Estadísticas Agrarias* (3); dado el carácter experimental de la encuesta en el período 1979-82, los resultados de dichos años se han publicado sólo en forma de índices agregados con período de base en 1983, mientras que para este año y 1984 se han difundido ya todos aquéllos para los que la encuesta fue diseñada (precios e índices nacionales y regionales).

II. NOTAS METODOLOGICAS

II.1. Consideraciones previas

La metodología utilizada en la realización de la encuesta está condicionada tanto por los objetivos a cubrir como por las posibilidades reales de cuantificar los datos a investigar; una y otra limitación se deducen «a priori» de los hechos siguientes:

— El objetivo fundamental de la encuesta es el de obtener datos que permitan elaborar unos índices nacionales y por Comunidades Autónomas que reflejen, con la nece-

(2) *Boletín de Información de Precios de la Tierra*.

(3) Números 7 de 1984 y 7 de 1985.

saría fiabilidad, la evolución anual de los precios de los tipos de tierras agrícolas más significativos.

— La escasez de transacciones y el carácter en muchos casos subjetivo del precio de la tierra (más o menos influido por circunstancias personales del comprador y/o del vendedor y por condicionamientos técnicos, económicos, sociales y, aún, políticos), aconsejan que la encuesta sea dirigida y supervisada por personal técnico con preparación suficiente; en nuestro caso, esta tarea ha sido desarrollada por las Direcciones Provinciales del Departamento (actualmente por los servicios de las Comunidades Autónomas), bajo cuya responsabilidad ha estado la elección de los expertos a encuestar en cada caso: Agentes del Servicio de Extensión Agraria, Cámaras Agrarias, Agentes Comerciales, Servicios de Catastro, Notarias, particulares cualificados, etc., de tal forma que los datos obtenidos tengan el máximo de fiabilidad y representatividad.

Desde sus inicios en 1979, la encuesta se planificó de tal forma que en su ejecución intervinieron los Servicios Centrales del MAPA (Secretaría General Técnica) y los Servicios Periféricos (Direcciones Regionales y Provinciales); la implantación del Estado de las autonomías y la aplicación de las cláusulas de los convenios de colaboración en materia de estadísticas agrarias, pesqueras y alimentarias suscritos por el MAPA y las Comunidades Autónomas, ha determinado que, en los trabajos de 1984, hayan intervenido activamente los Servicios de Estadísticas Agraria de dichas Comunidades Autónomas. Las tareas fundamentales que corresponden a cada una de las unidades mencionadas son las siguientes:

— Secretaría General Técnica del MAPA: diseño de la encuesta, orientaciones metodológicas de aplicación general y elaboración de resultados finales.

— Servicios Centrales de las Comunidades Autónomas: asesoramiento y coordinación, dentro de su ámbito territorial, en la fijación de las unidades de muestreo y en la fase de toma de datos.

— Servicios Periféricos de las Comunidades Autónomas: elección de las unidades elementales de muestreo objeto de encuesta, de los expertos a encuestar y obtención de los datos de base (trabajo de campo).

II.2. Población investigada

La población «total» a investigar está formada por el total de las tierras agrícolas ocupadas por los cultivos y aprovechamientos que se relacionan en el Cuadro 1 y cuyas definiciones se incluyen en el Anejo 1.

Para el establecimiento de la población «efectiva» a encuestar, se ha tenido en cuenta, en cada uno de los cultivos y aprovechamientos considerados, que se trata de determinar el precio de la tierra *libre a la venta y cuyo fin es el de su explotación agraria*; es decir, de las superficies totales dedicadas a cada tipo de cultivo y aprovechamiento se eliminan aquellas que no pueden ser objeto de venta libre (por ejemplo: fincas de propiedad pública) y aquellas situadas en zonas para las que a corto y medio plazo se prevea una utilización no agraria (por ejemplo: zonas urbanizables).

A partir de la población «total», por los servicios provinciales mencionados, se ha obtenido la población «potencialmente efectiva», utilizando el conjunto de datos disponibles en dichos servicios y efectuando los necesarios contrastes sobre el terreno; eliminando aquellas provincias que en el cultivo o aprovechamiento de que se trata no llegan a alcanzar el cinco por mil de la correspondiente superficie nacional, se ha obtenido la población «efectiva» que, para cultivo y aprovechamiento investigado, se refleja en el Cuadro 1.

La población «efectiva» representa, en todo caso, un alto porcentaje de la población «total» nacional, con lo que la cobertura de la encuesta resulta muy elevada.

CUADRO 1

Encuesta anual de precios de la tierra. Cobertura nacional

Cultivos y aprovechamientos	A	B	Cobert. (%)
	Poblac. total (000 Ha.) (1)	P. «efectiva» (000 Ha.) (2)	$\frac{B}{A} \cdot 100$
Cultivos	18.763,3	17.466,1	93,1
Tierras de labor en secano	12.744,2	11.899,7	93,4
Tierras de labor en regadío	2.180,8	1.980,5	90,8
Naranja en regadío	92,0	62,8	68,3
Mandarino en regadío	36,8	30,2	82,1
Limonero en regadío	34,3	30,2	88,0
Frutales de hueso en secano	22,9	19,8	86,5
Frutales de hueso en regadío	52,3	48,3	92,3
Frutales de pepita en secano	5,1	4,4	86,3
Frutales de pepita en regadío	63,1	60,9	96,5
Frutales de fruto seco en secano	451,9	437,8	96,9
Frutales de fruto seco en regadío	42,5	27,7	65,2
Platanera en regadío	13,4	9,6	71,6
Viñedo de mesa en secano	45,5	34,5	75,8
Viñedo de mesa en regadío	20,8	19,4	93,3
Viñedo de transformación en secano ..	1.373,7	1.271,9	92,6
Olivar de mesa en secano	118,9	85,7	72,1
Olivar de almazara en secano	1.465,1	1.442,7	98,5
Aprovechamientos	9.357,8	8.210,0	87,7
Prados naturales en secano	1.126,0	1.088,2	96,6
Prados naturales en regadío	143,7	140,4	97,7
Pastizales en secano	8.088,1	6.981,4	86,3

(1) Anuario de Estadística Agraria 1981.

(2) Elaboración para el establecimiento de la encuesta.

II.3. Unidades territoriales seleccionadas

La unidad territorial de referencia es la comarca agraria, tal como ha sido definida por el MAPA (4); dentro de estas comarcas se han establecido las unidades elementales objeto de encuesta (parajes), de tal forma que siendo representativos en la comarca de los tipos de cultivos y aprovechamientos objeto de la encuesta, estén perfectamen-

(4) *Comarcalización Agraria de España*, Ministerio de Agricultura, documento de trabajo n.º 8, Madrid, 1978.

te identificados para su utilización en la toma de datos de años sucesivos. A tal fin, los servicios provinciales efectuaron un estudio de las superficies «efectivas» ocupadas por los cultivos y aprovechamientos objeto de investigación, determinando y fijando, dentro de cada comarca, los parajes o unidades elementales a utilizar en la toma de datos.

La selección de las unidades objeto de encuesta se ha realizado de acuerdo con los criterios siguientes:

— *Comarcas*: en cada provincia forman parte de la muestra una o más comarcas, de forma que se cubra, al menos, el 80% de la superficie «efectiva» provincial del cultivo o aprovechamiento de que se trata.

— *Parajes*: en cada comarca se ha elegido un número de municipios (como mínimo dos), fijando en ellos los parajes en número variable, según la homogeneidad en cuanto a precios de las tierras de la comarca; el concepto «paraje» se entiende en un sentido amplio, dependiendo de la homogeneidad citada, ya que en algunos casos es una parte de un término municipal, mientras en otros puede englobar, total o parcialmente, a varios términos municipales. En todo caso, estas unidades elementales se han elegido de forma que:

- Sean representativas de la calidad media (de las tierras) dominante de la zona; si en una comarca hay varias zonas diferenciadas se toman tantos parajes representativos como zonas haya.

- No estén sometidos, o lo estén en el menor grado posible, a circunstancias extraagrarias que influyan de forma acusada en el precio; por ejemplo: cerca de núcleos urbanos, lindantes con carreteras, en zonas sometidas a cargas o servidumbres, etc.

El número de parajes investigados para cada cultivo y aprovechamientos es el que se señala en el Cuadro 2, donde se ofrece, asimismo, el número de municipios, comarcas y provincias en que la investigación se ha desarrollado en cada caso; se observa cómo la investigación se ha extendido a 48 provincias (sólo han queda fuera Guipúzcoa y Vizcaya por no llegar al 5% de superficie en ninguno de

los cultivos y aprovechamientos considerados), 292 comarcas (91,3% del total) y 1.896 municipios (más del 20% de los existentes).

II.4. Datos investigados

En el «paraje» elegido como unidad elemental de referencia se toma, para el cultivo o aprovechamiento de que se trata, un precio representativo del «valor teórico de venta» en ptas/Ha; este valor debe ser estimado a partir de datos de las transacciones reales o de tanteos de compra-venta, ya que, normalmente, las transacciones efectuadas

CUADRO 2

Encuesta anual de precios de la tierra. Areas y zonas investigadas

Cultivos y aprovechamientos	N.º de parajes	N.º de municipios	N.º de comarcas	N.º de provincias
Tierras de labor secano	626	732	177	40
Tierras de labor regadío	403	409	127	38
Naranja regadío	25	62	9	4
Mandarino regadío	15	45	5	2
Limón regadío	10	10	4	3
Frutales hueso secano	32	70	15	6
Frutales hueso regadío	88	105	32	15
Frutales pepita secano	37	66	17	6
Frutales pepita regadío	95	108	37	15
Frutos secos secano	175	192	45	13
Frutos secos regadío	33	34	10	5
Platanera regadío	23	20	6	2
Viñedo de mesa secano	25	35	9	6
Viñedo de mesa regadío	14	15	7	3
Viñedo de transformación secano .	218	306	72	27
Olivar de mesa secano	27	25	10	3
Olivar de almazara secano	181	163	47	11
Prados naturales secano	324	870	82	23
Prados naturales regadío	61	131	23	6
Pastizales secano	400	425	158	38
Total investigado	2.812	1.896	292	48

en la zona en el período en que la encuesta se realiza (mes de noviembre) habrán sido escasas o nulas y, además, caso de haberse efectuado alguna, es muy posible que en la formación del precio hayan influido, más o menos acusadamente, circunstancias especiales que determinen que dicho precio no pueda tomarse como representativo.

El experto encuestado conoce las operaciones que se han realizado y conoce, además, las circunstancias especiales que pueden haber influido en cada caso y está en condiciones de suministrar, a partir de los datos reales de operaciones realizadas y de su conocimiento del medio rural y del mercado de la tierra agrícola, una estimación suficientemente fiable de aquel «valor teórico de venta». La persona encuestada facilita el precio medio o más frecuente, así como un máximo y un mínimo; el máximo y el mínimo pueden no ser los extremos absolutos en la zona, sino los límites normales de variación dentro de los precios más corrientes y marcan las variaciones determinadas por las diferencias de calidades de las tierras, tamaño de las fincas, etc.

Finalmente, cabe señalar que el precio se refiere al mes en que se realiza la encuesta (mes de noviembre), y en el caso de cultivos leñosos a superficies en producción.

II.5. Índices elaborados

Los Índices de Precios de la tierra se calculan mediante la fórmula de Laspeyres.

$$I_n^k = \frac{\sum_{i=1}^m P_{n,i}^k Q_{o,i}^k}{\sum_{i=1}^m P_{o,i}^k Q_{o,i}^k} \quad [1]$$

donde es:

I_n^k = Índice correspondiente al tipo de tierra k en el año n.

$P_{n,i}^k$ = Precio en el paraje i del tipo de tierra k en el año n.

$Q_{o,i}^k$ = N.º de hectáreas de la muestra efectiva correspondiente al tipo de tierra k representadas por el paraje i.

$I_{o,i}^k$ = Precio en el paraje i del tipo de tierra k en el año base (1983).

(1, 2, 3..., m) = N.º de parajes que constituyen la muestra del tipo de tierra k en el área de que se trate.

Para facilitar el cálculo, la fórmula [1] puede ponerse en la forma siguiente:

$$I_n^k = \frac{\sum_{i=1}^m \frac{P_{n,i}^k}{P_{o,i}^k} P_{o,i}^k Q_{o,i}^k}{\sum_{i=1}^m P_{o,i}^k Q_{o,i}^k} = \sum_{i=1}^m W_{o,i}^k I_{n,i}^k$$

$$I_n^k = \sum_{i=1}^m W_{o,i}^k I_{n,i}^k \quad [2]$$

$$\text{siendo: } W_{o,i}^k = \frac{P_{o,i}^k Q_{o,i}^k}{\sum_{i=1}^m P_{o,i}^k Q_{o,i}^k};$$

Ponderación correspondiente al paraje i, en el año base, en el tipo de tierra k.

$$I_{n,i}^k = \frac{P_{n,i}^k}{P_{o,i}^k};$$

Índice simple de precios del tipo de tierra k en el paraje i.

Para el total territorio nacional se elaboran el Índice General y los Índices desagregados secano-regadío y cultivos-aprovechamientos, según el esquema siguiente:

Desagregación secano-regadío	Desagregación cultivos-aprovechamientos
1-1. Secano — Tierras de labor — Cultivos leñosos — Prados y pastizales 1-2. Regadío — Tierras de labor — Cultivos leñosos — Prados	2-1. Cultivos — Tierras de labor — Frutales (excepto cítricos) — Cítricos — Viñedo de transformación — Olivar de almazara 2-2. Aprovechamientos — Prados — Pastizales
INDICE GENERAL	

Para cada una de las Comunidades Autónomas se calcula el Índice General, que refleja la evolución global de los precios de las tierras investigadas en la encuesta; es decir, las incluidas en la población «efectiva» y que están localizadas dentro de su ámbito geográfico.

En el Anejo 2 se incluyen los esquemas de ponderaciones utilizados en la elaboración de los índices mencionados.

III. ANALISIS DE RESULTADOS

En el Cuadro 3 y el Anejo III se recogen los resultados de la encuesta, referidos a los precios medios, tal y como han sido publicados por la Secretaría General Técnica del MAPA. Dado el carácter experimental ya señalado de la encuesta en el período 1979-82, los precios absolutos de los distintos tipos de tierras en estos años no se han publicado, pues pueden estar afectados por problemas de fiabilidad; el enlace de los resultados de este período con los de los años 1983 y 1984 se ha realizado mediante los índices calculados con la metodología ya comentada.

De los resultados expuestos pueden deducirse toda una serie de consideraciones de interés, entre las que se señalan las siguientes:

a) Para un mismo cultivo o aprovechamiento existe una acusada variación de precios en las distintas zonas investigadas. La variación es mucho más acusada en tierras de secano (donde oscila desde uno a siete hasta uno a 20, según cultivos), que en tierras de regadío (con variaciones

CUADRO 3

Indices de precios de la tierra
(Base: año 1983)

A) Evolución nacional por tipos de tierras

Tipos	Años					
	1979	1980	1981	1982	1983	1984
Primer tipo: Análisis secano-regadío						
1.1. Secano	79,1	81,3	87,6	93,2	100	108,7
Tierras de labor	78,1	82,1	87,9	94,9	100	108,2
Cultivos leñosos	79,2	76,5	86,1	89,4	100	105,2
Prados y pastizales	82,2	85,4	88,6	93,2	100	114,9
1.2. Regadío	73,4	77,5	81,4	87,0	100	110,4
Tierras de labor	70,9	74,1	80,0	86,0	100	110,7
Cultivos leñosos	78,4	85,0	83,1	87,1	100	110,7
Prados	84,2	90,1	94,1	100,9	100	105,0
1. Índice general	77,2	80,0	85,5	91,1	100	109,3
Segundo tipo: Análisis cultivos-aprovechamientos						
2.1. Cultivos	76,3	79,1	84,9	90,6	100	108,5
Tierras de labor	75,3	79,0	84,8	91,4	100	109,2
Frutales	82,1	89,0	89,2	92,8	100	104,4
Cítricos	75,2	77,9	78,5	83,7	100	117,0
Viñedo de transformación	94,1	90,6	95,9	96,6	100	103,9
Olivar de almazara	63,2	59,6	75,1	80,2	100	105,7
2.2. Aprovechamientos	82,5	86,0	89,3	94,1	100	113,8
Prados	83,0	88,8	93,0	97,6	100	110,5
Pastizales	81,7	81,9	84,1	91,1	100	118,5
2. Índice general	77,2	80,0	85,5	91,1	100	109,3

B) Evolución del índice general por Comunidades Autónomas

CC.AA.	Años					
	1979	1980	1981	1982	1983	1984
Galicia	85,5	91,3	96,5	98,3	100	111,6
P. de Asturias	86,6	91,2	92,7	97,3	100	109,8
Cantabria	84,9	88,5	92,2	96,0	100	100,9
P. Vasco	75,8	79,6	82,8	83,5	100	137,8
Navarra	55,2	62,6	72,3	84,4	100	119,7
La Rioja	65,2	62,2	66,9	89,1	100	140,6
Aragón	71,7	79,0	86,7	91,0	100	104,6
Cataluña	72,1	75,9	81,5	80,7	100	102,8
Baleares	57,9	57,9	81,2	94,0	100	109,3
Castilla y León	74,7	81,1	86,8	95,8	100	107,5
Madrid	75,1	75,5	86,7	90,8	100	159,6
Castilla-La Mancha	91,8	90,4	93,1	98,3	100	105,2
Comunidad Valenciana	82,3	84,3	81,8	86,2	100	119,0
Región de Murcia	83,9	89,5	92,6	93,8	100	100,5
Extremadura	76,8	75,3	88,7	92,5	100	111,2
Andalucía	73,7	72,1	78,6	84,9	100	106,1
Canarias	84,8	89,7	86,8	91,2	100	98,6
España	77,2	80,0	85,5	91,1	100	109,3

aproximadas a uno a tres); este hecho está estrechamente relacionado con la influencia de las condiciones agrológicas de cada zona en los resultados productivos, influencia que es mucho más acusada en cultivos de secano que en los regadíos.

b) Los precios de las tierras de regadío son muchos más elevados que los del secano (en las tierras de labor, la proporción es, aproximadamente, de cuatro a uno), hecho que se relaciona directamente con el mayor volumen de Producción Final y Valor Añadido obtenidos por unidad de superficie (5).

c) Para el total nacional, el precio medio más elevado corresponde a la platanera (6,4 millones de ptas/Ha) y el más bajo a los pastizales de secano (87.200 ptas/Ha). Debe señalarse el escaso valor, en general inferior a las

(5) Ver «Red Contable Agraria Nacional», tomo I, *Metodología y Análisis de Resultados*.

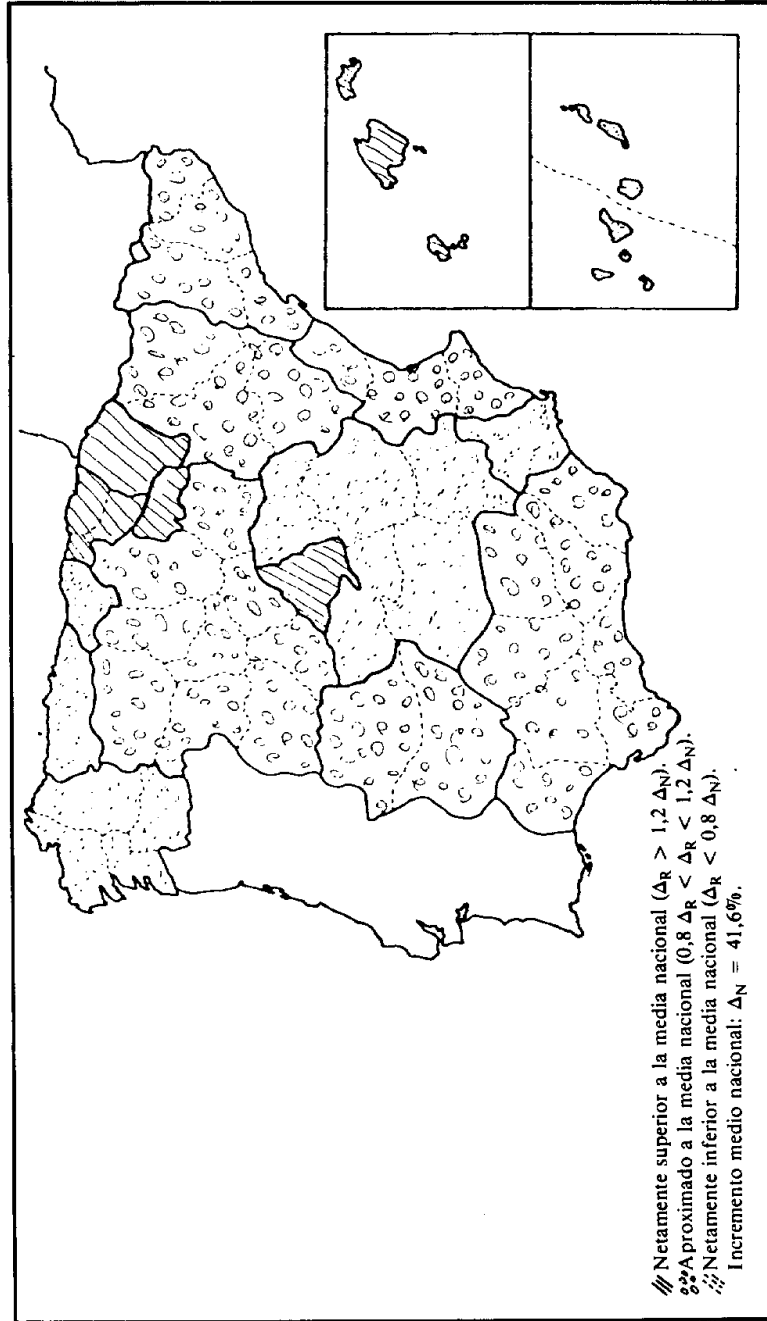
50.000 ptas/Ha, que alcanzan las tierras de pastizal en la España seca, valor que refleja la pobreza de dichos pastizales.

d) A lo largo del período 1979-84, los precios de las tierras agrícolas en España han experimentado un incremento global del 41,6%, aumento notablemente inferior al que en el análogo período han tenido el Índice de Precios de Consumo (89%), el Deflactor de precios del PIB (83%) y, asimismo, el Índice de Precios Percibidos por los agricultores (61%); es decir, en el período estudiado y medidos en términos reales, los precios de la tierra en nuestro país experimentan una evolución regresiva, hecho que, por otra parte, es común en países que elaboran este tipo de datos (Francia, USA, etc.), y que puede reflejar una cierta pérdida del carácter de «refugio fiscal» que tradicionalmente tenían las grandes inversiones en compras de tierras.

e) En la evolución por tipos de cultivos y aprovechamientos se observa que, en general, las desviaciones respecto al incremento medio no son demasiado acusadas; si acaso, cabe señalar los aumentos globales superiores al 55% en los precios de las tierras de labor de regadío y en los cítricos, junto con el débil crecimiento global (del 10,4%) en el precio medio del viñedo para transformación. Los resultados del olivar de almazara (aumento global de 67% en el período) se estima que pueden haber incorporado un cierto sesgo al alza, sobre todo al constatar que, según los resultados que se analizan, de 1982 a 1983 experimentan un aumento del 24,7%, tasa notablemente superior a la de cualquier otro de los cultivos o aprovechamientos investigados.

f) La evolución de los precios por Comunidades Autónomas presenta en el período analizado una mayor dispersión en relación con la media nacional que la ya comentada para los distintos grupos de cultivos y aprovechamientos; en efecto, existen Comunidades Autónomas en las cuales los precios de la tierra se han más que duplicado en el período (Navarra, La Rioja, Madrid), mientras que en otras (Cantabria, Castilla-La Mancha, Murcia y Canarias) el incremento global no supera el 20%.

EVOLUCION REGIONAL DE LOS INDICES DE PRECIOS DE LA TIERRA
 (Incrementos globales en el quinquenio 1980-84)



Indudablemente, de la explotación de los resultados de la encuesta de precios de la tierra pueden extraerse toda una serie de datos y conclusiones de gran interés para el análisis de la realidad agraria de nuestro país, sobre todo si estos resultados se cruzan con las cuantificaciones de resultados económicos de la actividad agraria publicados por el MAPA; es ésta una tarea que corresponde a los estudiosos de la economía agraria y en la que será posible avanzar en la medida en que se completen y mejoren las estadísticas disponibles y, entre ellas, la encuesta que brevemente se ha descrito.

ANEJO I

CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS INTEGRANTES
DE LA POBLACION INVESTIGADA EN LOS INDICES
DE PRECIOS DE LA TIERRA

La población total está constituida por los siguientes cultivos y aprovechamientos:

- A. *Tierras de labor*. Secano y regadío. Comprenden:
- Tierras ocupadas por cultivos temporales o herbáceas.
 - Praderas temporales para siega o pastoreo (alfalfa, trébol, polifitas, etc., que permanecen en el terreno por un período de hasta cinco años).
 - Huertos comerciales o huertos familiares.
 - Tierras temporalmente en barbecho o no cultivadas.
- B. *Cultivos leñosos*. Secano y regadío:
- Tierras ocupadas por cultivos permanentes.
Se considerarán únicamente aquellas tierras que tengan una plantación regular, es decir, con una densidad suficiente para que la tierra se considere bien aprovechada y que ya esté en producción.
No se considera el terreno forestal.
Se considerarán dentro de los cultivos leñosos, los siguientes grupos:
- B.1. *Cítricos*: Incluye naranjo, mandarino y limonero.
 - B.2. *Frutales*: Incluye hueso, pepita, frutos secos y platanera.
 - B.3. *Viñedo*: Diferenciando a su vez dentro de éste:
 - De mesa.
 - De transformación.
 - B.4. *Olivar*: También se diferenciará:
 - De mesa.
 - De almazara.
- C. *Prados y pastizales*. Son terrenos con cubierta herbácea natural, no sembrada, cuyo aprovechamiento continúa durante un período indefinido de años. Deben incluirse en éste grupo las praderas de siembra cuyo cultivo ha sido abandonado.
- Se diferenciarán los siguientes grupos:
- C.1. *Prados naturales*: Secano y regadío. Constituidos por especies vivaces y susceptibles de ser segadas.
 - C.2. *Pastizales*: Secano.
Poblados con especies espontáneas, entre los que predominan las herbáceas, generalmente anuales. No se labran, al menos con periodicidad superior al sexto. Se incluyen dentro de los pastizales las «dehesas a pastos» y el «erial a pastos».

ANEJO II

INDICES NACIONALES DE PRECIOS DE LA TIERRA. ESQUEMAS DE PONDERACION

Desagregación secano-regadio		Desagregación cultivos-aprovechamientos		Desagregación por Comunidades Autónomas	
Rúbricas	Ponderación	Rúbricas	Ponderación	CC.AA.	Ponderación
Secano	66,41	Cultivos	85,91	Galicia	8,71
Tierras de labor	37,09	Tierras de labor	60,79	P. de Asturias	1,62
Cultivos leñosos	16,81	Secano	37,09	Cantabria	2,06
Frutales de hueso	0,19	Regadio	23,70	País Vasco	0,12
Frutales de pepita	0,03	Frutales	6,68	Navarra	3,51
Frutales de fruto seco	2,14	De hueso secano	0,19	La Rioja	1,54
Viñedo de mesa	0,25	De hueso regadio	0,85	Aragón	8,39
Viñedo de transformación	6,86	De pepita secano	0,03	Cataluña	7,16
Olivar de mesa	0,49	De pepita regadio	1,08	Baleares	2,24
Olivar de almazara	6,85	De fruto seco secano	2,14	Castilla y León	15,58
Prados y pastizales	12,51	De fruto seco regadio	0,50	Madrid	1,89
Prados naturales	6,62	Viñedo de mesa secano	0,25	Castilla-La Mancha	11,70
Pastizales	5,89	Viñedo de mesa regadio	0,43	Comunidad Valenciana	6,84
Regadio	33,59	Platanera	0,72	Región de Murcia	3,18
Tierras de labor	23,70	Olivar mesa secano	0,49	Extremadura	4,42
Cultivos leñosos	8,31	Cítricos	4,73	Andalucía	20,08
Naranja	2,21	Naranja regadio	2,21	Canarias	0,96
Mandarino	1,41	Mandarino regadio	1,41		
Limonero	1,11	Limonero regadio	1,11		
Frutales de hueso	0,85	Viñedo transfor. secano	6,86		
Frutales de pepita	1,08	Olivar almazara secano	6,85		
Frutales de fruto seco	0,50	Aprovechamientos	14,09		
Platanera	0,72	Prados naturales secano	6,62		
Viñedo de mesa	0,43	Prados naturales regadio	1,58		
Prados naturales	1,58	Pastizales secano	5,89		
Indice general	100		100		100

ANEJO III
PRECIOS MEDIOS. AÑOS 1983 Y 1984
PRECIOS DE LA TIERRA
(Precios medios. Milés de ptas./Ha.)

A) AÑO 1983

Cultivo- aprovechamiento	P. de Canta- Asturias		País Vasco		Navarra	La Rioja	Aragón	Cataluña	Balears	Castilla- León		Madrid	Castilla- La Man.	Valen- ciana	R. de Extre- mura	Murcia	Anda- lucía	Canarias	ESPAÑA
	Galicia	Cantabria								La Man.	León								
Tierra de labor. Secano	876,1	—	—	—	460,6	486,0	209,8	490,3	772,0	255,5	240,0	189,3	242,4	218,6	119,1	278,7	—	—	271,7
Tierras de labor. Regadio	1.442,2	—	—	—	1.407,1	1.511,0	1.177,7	1.324,0	1.875,0	770,8	1.500,0	615,9	1.597,5	1.039,8	552,6	1.230,7	—	—	1.043,0
Naranja. Regadio	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3.253,3	—	—	2.000,0	—	—	3.069,9
Mandarino. Regadio	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4.060,0	—	—	—	—	—	4.060,0
Limon. Regadio	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2.886,0	3.646,3	—	2.870,0	—	—	3.216,0
Frutales de hueso. Secano	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	605,4	—	1.750,0	—	—	—	857,6
Frutales de hueso. Regadio	—	—	—	—	1.898,0	2.412,5	—	1.990,4	—	—	—	1.195,0	1.580,8	1.215,9	1.400,6	1.431,0	—	—	1.522,8
Frutales de pepita. Secano	—	—	—	—	—	—	—	1.014,0	850,0	—	—	—	365,0	—	—	—	—	—	554,0
Frutales de pepita. Regadio	—	—	—	—	—	1.675,0	1.904,4	1.859,9	—	1.498,1	—	669,5	881,3	746,6	792,3	—	—	—	1.550,3
Frutales de fruto seco. Secano	—	—	—	—	—	—	261,3	419,2	908,0	—	—	286,0	297,2	375,8	—	261,3	—	—	426,8
Frutales de fruto seco. Regadio	—	—	—	—	—	—	—	1.981,3	—	—	—	—	1.821,5	1.394,0	—	645,5	—	—	1.566,7
Platanera. Regadio	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6.577,5
Vitigno de mesa. Secano	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	890,5	—	372,2	107,5	—	—	620,8
Vitigno de mesa. Regadio	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2.405,0	1.098,7	—	1.758,4	—	—	1.925,8
Vitigno de transformación. Secano	2.301,3	—	—	—	1.318,9	978,7	722,0	380,9	663,5	—	242,7	530,0	425,4	405,3	260,8	317,3	541,3	—	469,9
Olivar de mesa. Secano	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	494,8
Olivar de almazara. Secano	—	—	—	—	—	—	—	392,6	—	—	—	—	325,9	—	282,9	457,6	—	—	414,2
Prados naturales. Secano	903,1	634,9	1.232,0	—	396,7	—	139,4	325,1	—	243,2	350,0	173,9	—	—	163,4	—	—	—	530,2
Prados naturales. Regadio	1.496,6	—	—	—	—	—	—	—	—	510,1	—	—	—	—	—	—	—	—	979,8
Pastizales. Secano	404,4	—	—	—	258,8	—	32,8	51,2	—	72,4	230,0	38,5	42,7	36,9	66,9	53,4	—	—	100,3
GENERAL	923,0	634,9	1.232,0	1.318,9	471,3	800,0	280,2	528,7	938,1	246,6	334,2	205,4	963,9	451,6	162,3	359,2	—	—	391,5

B) AÑO 1984

Cultivo- aprovechamiento	Galicia		P. de Asturias	País Vasco		Navarra	La Rioja	Aragón	Cataluña	Castilla- León		Madrid	Castilla- La Man.	C. Valen- ciana	R. de Murcia	Extrema- dura	Anda- lucía	Canarias	ESPAÑA	
	Cultivo	aprovechamiento		Castilla- León	Madrid															
Tierra de labor. Seca- no	967,4	—	—	—	—	488,8	678,0	218,8	508,6	954,5	269,1	416,3	204,0	245,0	225,0	121	297,7	—	294,0	
Tierras de labor. Re- gadio	1.963,6	—	—	—	—	2.256,1	2.031,0	1.256,3	1.364,5	1.922,2	832,9	1.400,0	682,8	2.057,9	1.060,0	653,2	1.310,7	—	1.154,5	
Narajío. Regadio ..	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3.985,9	—	—	2.200,0	—	3.724,6	
Mandarino. Regadio ..	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4.777,7	—	—	—	—	4.777,7	
Limón. Regadio ..	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3.541,0	3.405,0	—	3.376,0	—	3.461,0	
Fruales de hueso. Se- cano	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	636,6	—	2.000,0	—	—	914,7	
Fruales de hueso. Regadio	—	—	—	—	—	—	2.554,0	—	2.142,2	—	—	—	1.326,0	1.802,8	1.255,0	1.660,4	1.453,2	—	1.636,4	
Fruales de pepita. Regadio	—	—	—	—	—	—	—	—	1.042,1	1.469,3	—	—	—	391,0	—	—	—	—	669,5	
Fruales de pepita. Secano	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Fruales de pepita. Regadio	—	—	—	—	—	—	2.325,0	1.911,9	1.895,4	—	1.736,0	—	647,1	1.078,4	735,0	797,7	—	—	1.609,0	
Fruales de fruto se- co. Secano	—	—	—	—	—	—	—	—	261,6	422,9	879,4	—	357,0	296,0	—	—	315,0	—	437,8	
Fruales de fruto se- co. Regadio	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.689,0	1.405,0	—	612,8	—	1.520,2	
Platanera. Regadio ..	—	—	—	—	—	—	—	—	2.002,6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6.397,6	
Viñedo de mesa. Se- cano	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	910,4	—	375,5	154,6	—	635,8	
Viñedo de mesa. Re- gadio	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2.605,0	1.130,0	—	1.655,8	—	1.986,1	
Viñedo de transfor- mación. Secano ..	2.537,9	—	—	—	1.817,0	1.111,1	1.172,0	400,5	684,2	—	225,4	473,8	408,7	533,6	260,0	283,3	495,0	—	488,1	
Olivar de mesa. Seca- no	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	731,2	554,2	—	630,6
Olivar de almazara. Secano	—	—	—	—	—	—	—	—	393,1	—	—	—	370,2	—	—	299,5	480,9	—	437,7	
Prados naturales. Se- cano	1.104,2	697,1	1.243,0	—	—	410,5	—	138,9	399,0	—	297,4	383,8	188,6	—	—	239,3	—	—	592,7	
Prados naturales. Re- gadio	1.522,1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	589,6	—	—	—	—	—	—	—	1.029,1	
Pastizales. Secano ..	489,1	—	—	—	—	264,8*	—	28,8	44,7	—	81,5	569,3	38,7	43,7	35,0	72,5	56,1	102,9	87,2	
GENERAL	1.030,3	697,1	1.243,0	1.817,0	564,1	1.124,7	293,0	543,6	1.024,9	265,1	533,5	216,0	1.146,9	454,0	180,4	381,1	385,9	371,0		

RESUMEN

La tierra constituye el «factor originario» básico de la actividad agraria; la importancia cuantitativa de este factor de producción se pone claramente de manifiesto en el hecho de que la rúbrica «Tierra y plantaciones» supone más del 80% del valor del Patrimonio Agrario Nacional.

La medida de los precios de la tierra y de su evolución en el tiempo constituye una necesidad de primer orden para un más correcto análisis de la política agraria y de los resultados económicos del sector; por otra parte, dichas cuantificaciones constituyen, también, un poderoso auxiliar en el estudio de la situación y evolución futura de la actividad agraria, por cuanto representan indicadores de la «demanda de tierras para su explotación».

Consciente de estas necesidades, la Secretaría General Técnica del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación planificó, en 1979, una Encuesta anual de precios de la tierra, con el objetivo básico de obtener datos fiables sobre su nivel absoluto y evolución temporal en los ámbitos nacional y regional. Esta investigación, que en sus comienzos se planteó con carácter experimental, fue notablemente impulsada en 1983, año a partir del cual la Encuesta se sistematiza y se publican sus resultados.

Este artículo constituye una sintética descripción de la metodología y principales resultados de la Encuesta; a los estudiosos de la economía agraria corresponde la tarea de explotar adecuadamente estos resultados, a fin de obtener conclusiones sobre la evolución de la agricultura española en sus diferentes aspectos socio-económicos.

RESUME

La terre constitue le «facteur originel» de base de l'activité agricole; l'importance quantitative de ce facteur de production apparaît d'autant plus évidente que le chapitre «Terre et plantations» représente plus de 80% de la valeur du Patrimoine agricole national.

La calcul des prix de la terre et de leur évolution dans le temps devient une nécessité de premier ordre au moment d'analyser la politique agricole et les résultats économiques de ce secteur; d'autre part, ces quantifications représentent également une aide précieuse pour l'étude de la situation et de l'évolution future de l'activité agricole, dans la mesure où elles constituent des indicateurs de la «demande des terres pour leur exploitation».

Eu égard à ces besoins, le Secrétariat Général Technique du Ministère de l'agriculture, de la pêche et de l'alimentation, a mis en place en 1979 une Enquête annuelle des prix de la terre, destinée essentiellement à obtenir des données fiables sur le niveau absolu et l'évolution temporelle, aux niveaux national et régional. Cette enquête, qui à ses débuts ne revêtait qu'un caractère expérimental, prit son élan en 1983, date à partir de laquelle elle devint systématique et ses résultats furent publiés.

L'article constitue, en synthèse, une description de la méthodologie et des résultats principaux de l'enquête; il en revient aux experts de l'économie agricole d'exploiter dûment ces résultats afin d'en tirer des conclusions sur l'évolution de l'agriculture espagnole, sous ses différents aspects socio-économiques.

SUMMARY

Land represents the basic «causative factor» of agricultural production; the quantitative importance of this production factor is clearly evidenced by the fact that the heading «Farm land and plantation» represents more than 80% the value of National Agrarian Heritage.

Measuring land prices and their changes in the course of time is of prime necessity to correctly analyze agricultural policy and the sector's economic results; on the other hand, this quantization also constitutes a powerful aid in studying the situation and future development of agrarian activity, in that they represent indicators of the «demand for farm land».

The Ministry of Agriculture, Fishing and Food's General Technical Secretariat planned an annual land price survey in 1979, whose main objective was to obtain reliable data on prices and its evolution on a national and regional level. This study, originally established on an experimental basis, received considerable support in 1983, after which it was organized and its results published.

The article is a descriptive summary of the methods and main results of the survey; it remains for experts in agricultural economics to adequately study results in order to reach conclusions on the trend of Spanish agriculture in its different socioeconomic aspects.

