
*Eladio Arnalte, Lorenzo Avellá
y Amparo Roca**

*Mercado de la tierra y
dinámica de la estructura
agraria en los países de la
CEE***

I. INTRODUCCION

El presente trabajo sintetiza los resultados de una revisión bibliográfica planteada con el objetivo de establecer, para los países de la CEE, el estado de la cuestión sobre las características del mercado de la tierra agrícola, a los efectos que, de su funcionamiento, se derivan sobre la dinámica de la estructura agraria y la eficacia de las políticas de intervención en ese mercado, puestas en práctica en algunos países europeos.

De la naturaleza de los objetivos perseguidos, se deduce que el estudio deba tener un carácter más descriptivo que analítico pretendiendo, fundamentalmente, caracterizar la situación de ese mercado, poniéndola en relación con las tendencias de cambio de la estructura agraria identificables en los casos analizados. Esa caracterización se enfrenta, todavía, en algunos de los países estudiados con

(*) Departamento de Economía Agraria, Universidad Politécnica de Valencia.

(**) La recopilación bibliográfica en que se basa este trabajo fue realizada con una ayuda económica del Instituto de Estudios Agrarios, Pesqueros y Alimentarios del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

las dificultades derivadas de una información estadística escasa o poco fiable y tienen, por ello un indudable interés metodológico la crítica de fuentes que algunos autores plantean y las diversas estrategias que, ante esas dificultades, se ven obligados a adoptar los investigadores para aproximarse al conocimiento de los fenómenos (mayor atención a la realización de encuestas directas sobre determinados aspectos frente a la utilización exclusiva de fuentes estadísticas oficiales, utilización de informaciones que sólo cubren subconjuntos del mercado, como la de las agencias subastadoras inglesas).

Como es lógico, la mayor diversidad de posiciones, dentro de la literatura revisada, aparece al tratar las políticas agrarias de intervención en estos mercados. Las posiciones oscilan dentro del binomio liberalismo-intervencionismo, en función de cual sea la dinámica existente en el mercado concreto analizado y cual sea el tipo de estructura agraria, que con unos u otros criterios (eficiencia o equidad, en definitiva) el autor considera deseable.

Estructuramos este trabajo de síntesis en tres apartados. En el primero de ellos, para encuadrar el análisis, sintetizamos algunas de las tendencias básicas que se están apreciando recientemente en la evolución de la estructura agraria en los países europeos y analizamos, con particular detalle, el papel que el régimen de arrendamiento y su evolución está jugando en esa dinámica.

En el segundo apartado, abordamos el tema central del estudio, la caracterización de la situación del mercado de tierras agrícolas en los países comunitarios, analizando la evolución reciente de sus parámetros básicos (movilidad, precios) y detallando cuál es la dirección y cuantía de sus flujos principales (desvío de tierras hacia usos no agrícolas, flujos entre distintos tipos de vendedores y compradores) en la medida que lo permite la información disponible.

Por último, realizamos una síntesis de la literatura que evalúa la eficacia de las políticas de intervención en este mercado, puestas en práctica en los diversos países y señalamos el sentido en que se orientan las más recientes propuestas políticas en este tema.

II. TENDENCIAS RECIENTES DE LA ESTRUCTURA AGRARIA EN LOS PAISES COMUNITARIOS. EL PAPEL DEL ARRENDAMIENTO EN EL AJUSTE ESTRUCTURAL

La evolución durante las últimas décadas de la estructura agraria en los países europeos ha seguido, en general, el modelo de «ajuste», caracterizado por la reducción del número de agricultores y de unidades de producción agrícola (explotaciones) y el aumento de la dimensión de estas últimas. Las tasas de disminución del número de explotaciones durante los últimos quinquenios, reflejadas en el Cuadro 1, muestran una ralentización de ese proceso a partir de mediados de los años setenta en todos los países europeos, a excepción de Dinamarca e Italia. Dicha ralentización es interrumpida (ver Coujard, 1983) como un efecto coyuntural sobre la tendencia de ajuste a largo plazo derivado de la crisis económica general, que ha afectado a los

CUADRO 1

Evolución del número de explotaciones y de la SAU en los países CEE
(Tasas anuales de variación para cada período) (1)

	Número de explotaciones			Superficie agrícola útil		
	1970-75	1975-80	1980-84	1970-75	1975-80	1980-84
RFA	-3,5	-2,5	-2,1	-0,3	-0,5	-0,4
Francia	-3,2	-1,3	-2,2	-0,3	-0,1	-0,2
Italia (2)	-0,9	-1,5	n.d.	-0,8	-0,7	n.d.
Holanda	-2,6	-2,2	-1,3	-0,6	-0,6	-0,1
Bélgica	-4,1	-2,9	-1,8	-0,7	-0,8	-0,4
Luxemburgo	-4,2	-3,4	-2,9	-0,5	-0,3	-0,3
Reino Unido	-2,7	-1,7	-0,8	-0,3	-0,4	-0,4
Irlanda (2)	-3,1	-0,4	-0,3	+1,4	-0,1	-0,1
Dinamarca	-2	-2,2	-5,5	-0,2	-0,2	-0,4
Grecia (2)	-1,3	-0,1	n.d.	-1,4	+0,9	n.d.

Fuente: Elaboración a partir de EUROSTAT: *Yearbook of Agricultural Statistics*, Luxemburg, 1985.

(1) Datos referidos a explotaciones de una hectárea de SAU y mayores.

(2) Para Italia el segundo período considerado es el 1975-82 y para Grecia el 1975-81. Para Irlanda el tercer período considerado es el 1980-83.

países europeos y ha reducido, también, la tasa de salida de mano de obra del sector. Algunos cálculos prospectivos (ver Rattin-Labat para Francia) prevén que continuará esa ralentización, al menos en su aspecto demográfico, a lo largo de la actual década.

Como las tasas de disminución de la superficie cultivada, también generalizada a lo largo del período, son, en casi todos los casos, sensiblemente inferiores a las de disminución del número de explotaciones, el balance del proceso es el continuo incremento del tamaño medio de las mismas. Sin embargo, existen excepciones a esa tendencia y diversos autores (Maunder, Barbero) han destacado el caso de Italia, que mantiene la dimensión media de las explotaciones agrícolas más baja de la CEE-9 (alrededor de siete hectáreas de SAU), prácticamente, estabilizada durante los años sesenta y setenta.

Otro rasgo general de la estructura agraria europea, el carácter familiar de la mayor parte de las explotaciones, se ha mantenido, también, durante las últimas décadas. Incluso para uno de los casos más discordantes a este respecto, el de Reino Unido, Harrison y su equipo (1981), tras un análisis detenido de las estadísticas inglesas de ocupación en el sector, concluyen que la situación de esa agricultura se aproxima a las de la Europa continental con utilización, fundamentalmente, de trabajo familiar, pese a la mayor extensión territorial de sus explotaciones.

También, la difusión de la agricultura a tiempo parcial bajo sus diversas y poco standarizadas formas, parece otra tendencia común a las agriculturas europeas (ver el rapport general de Harrison, 1982).

Nos detendremos algo más en el análisis de las tendencias recientes relativas a los regímenes de tenencia y, en particular, a la evolución y papel jugado por el arrendamiento en ese proceso de ajuste estructural.

De forma global, el papel del arrendamiento en el proceso ha sido contrastado en el estudio de Maunder (1984), quién analiza comparativamente los niveles de difusión del régimen de arrendamiento y las tasas de «cambio estructural» (tasas de crecimiento del tamaño de las explotaciones) en los distintos países de la CEE y en las distintas re-

giones, dentro de algunos de ellos, encontrando correlaciones positivas significativas entre ambas variables, lo que le permite concluir que la difusión del arrendamiento proporciona un «clima favorable» para el cambio estructural. La forma más generalizada de agrandamiento de las explotaciones ha consistido en la toma de tierra en arriendo por agricultores propietarios, lo que ha llevado a la expansión generalizada en todos los países (con la excepción de Italia) del régimen de tenencia «mixto» (explotaciones con tierra propia y arrendada, régimen que llegaba a ser el predominante en varios países europeos a finales de los setenta (Cuadro 2) (1).

Sin embargo, paralelamente, las explotaciones en arrendamiento «puro» están retrocediendo, en casi todos los casos, como consecuencia de la adquisición de la tierra a los antiguos propietarios, adquisición favorecida por muchas legislaciones nacionales. En el trabajo de Mace se analiza, en detalle, ese proceso para una región del Norte de Francia y son esos comportamientos, en conjunto, los que explicaban el hecho de que en Francia crezca la superficie arrendada en las regiones, tradicionalmente, de cultivo directo (Sur y Este) y se reduzca en las de predominio tradicional del arrendamiento. Esa misma hipótesis de la «convergencia» ha sido utilizada para analizar la evolución comparada de los regímenes de tenencia en los distintos países europeos (Brun, 1973). El conjunto de datos sobre esa evolución reciente, que recoge el Cuadro 3, muestra una diversidad de comportamiento nacionales que, aunque fundamentalmente son el resultado de las tendencias señala-

(1) Las cifras de la columna central del Cuadro constituyen, lógicamente, un indicador por defecto del peso de las explotaciones «mixtas». La Encuesta Comunitaria de Estructuras de 1979/80 es la única fuente que proporciona, a este respecto, un conjunto de datos homogéneos para los países de la CEE-9 a excepción de Italia.

Para el caso inglés, Hill (1974) ha planteado algunas dudas sobre la hipótesis tradicional de que la expansión del régimen mixto se deba al arriendo de tierras por parte de agricultores propietarios de tamaño medio «en crecimiento», puesto que, durante los años sesenta, ese régimen tuvo, precisamente, su mayor expansión en el estrato de explotaciones de mayor dimensión. Como hipótesis explicativa alternativa plantea la posibilidad de que el crecimiento del número de explotaciones mixtas sea debido a la compra por arrendatarios de parte de las explotaciones que ya cultivaban. En ese caso, evidentemente, la expansión del régimen mixto no podría ser interpretada como un mecanismo de «cambio estructural».

CUADRO 2

Régimen de tenencia de las explotaciones en los países CEE, 1979/80
(Distribución en porcentaje respecto al número total de explotaciones) (1)

	Importancia de la SAU en propiedad respecto a la SAU total de las explotaciones		
	< 10%	10 < 90%	> = 90%
RFA	6,4	43,4	40,2
Francia	17,6	36,2	46,2
Holanda	19,1	33,8	47,1
Bélgica	29,7	42	28,3
Luxemburgo	4,2	58,9	36,9
Reino Unido	4,2	58,9	36,9
Irlanda	0,1	6,1	93,8
Dinamarca	2,9	21,1	76

Fuente: Elaboración a partir de EUROSTAT: *Community Survey on the Structure of Agricultural Holdings 1979/80*, Luxembourg, 1985, vol. III.

(1) Datos referidos a las explotaciones en las que el «explotante» (persona física o jurídica por cuenta de la cual se cultiva la explotación. Puede ser propietario, arrendatario, etc.) coincide con el «jefe de la explotación» (persona que realiza la gestión corriente). Este universo de explotaciones incluye alrededor del 95% del número total de explotaciones y de la SAU en todos los países excepto en el Reino Unido (donde sólo cubre un 88% del número total de explotaciones y un 77% de la SAU).

En Italia no se realizó la Encuesta Comunitaria de 1979/80.

das, conviene analizar, a nivel individualizado, en algunos países (2).

En los casos de Dinamarca e Irlanda, el régimen de cultivo directo es absolutamente predominante y el arrendamiento no ha constituido una vía generalizada de ajuste estructural. En Irlanda, solamente tiene alguna importancia una forma de arrendamiento a corto plazo (once meses), el «conacre», que algunos autores consideran un sistema ideal por su flexibilidad para la ampliación de las explotaciones a corto plazo (Edwards), mientras otros señalan sus inconvenientes, especialmente, su inestabilidad que impide hacer mejoras permanentes en las fincas (Sheehy).

(2) Los regímenes de tenencia distintos al de arrendamientos y al cultivo directo por el propietario tienen, actualmente, escasa importancia en los países europeos. Según Grillenzoni (1982) la aparcería ocupa en Italia alrededor del 5% de la SAU y en el resto de países, según la encuesta de 1979/80 los «otros regímenes» sólo tienen una representación significativa en Francia (1,2% de la SAU), en Bélgica (0,8%), en Holanda (0,5%) y en la RFA (0,4%).

Maunder, en su ya citado trabajo de 1984, plantea otra argumentación que también es útil contrastar con la evolución del arrendamiento en los distintos países. Mantiene, este autor, que la intervención estatal regulando el arrendamiento (tanto asegurando la estabilidad de los arrendatarios como interviniendo en la fijación de las rentas) influye en la mayor o menor difusión de este régimen. La reciente evolución inglesa parece confirmar esta tesis, ya que según los datos aportados por Peters (1984), *la Agriculture Act* de 1976 que estabilizó la situación de los arrendamientos y facilitó su sucesión por familiares, ha tenido efectos de contracción de la oferta de tierras en arrendamiento por parte de los propietarios hasta que, bajo su presión, se reformó en 1984 aquella norma legal, limitando los derechos a la sucesión en los arrendamientos. Pero, quizás, el caso más claro de respuesta a los estímulos legales sea el de la República Federal Alemana, verdadera excepción, dentro de Europa, por su muy liberal regulación del arrendamiento, que logró hacer crecer de forma sensible

CUADRO 3

**Evolución de la importancia de la superficie cultivada en propiedad respecto a la SAU total en los países CEE
(En porcentajes)**

	1966/67	1970/71	1975	1979/80 (1)
RFA	77,7	70,8	70,5	69,4
Francia	52	51,8	51,8	50,3
Italia	70	72,5	77,6	n.d.
Holanda	51,1	51,9	55,7	58,4
Bélgica	29,3	28,6	27,2	27,3
Luxemburgo	64,5	60,5	58,5	58,6
Reino Unido	n.d.	57,4	56,7	56,5
Irlanda	n.d.	n.d.	96,5	96,8
Dinamarca	n.d.	88,2	85,1	85,2

Fuente: Elaboración a partir de:

- EUROSTAT: *Yearbook of Agricultural Statistics*, Luxembourg, 1985 (los datos de base son los de las sucesivas Encuestas Comunitarias de Estructuras).
- EUROSTAT: *Community Survey on the Structure of Agricultural Holdings 1979/1980*, Luxembourg, 1985, vol. III.

(1) Idem. nota del Cuadro 2.

su importancia durante los años cincuenta y sesenta. Sin embargo, esa extensión del arrendamiento parece frenada a partir de 1970, defraudando así la confianza puesta en este régimen en ese país como mecanismo movilizador de las estructuras (Struff).

Otra situación interesante es la de Bélgica, el país europeo con mayor incidencia del arrendamiento (72% de la SAU, en 1980) en el cual, pese al carácter nada liberal de su legislación, se está registrando incluso cierto incremento de la superficie arrendada (ver Cuadro 3). Brun (1973) explica este comportamiento por lo que denomina «efecto urbano», según el cual, la fuerte presión del proceso urbanizador sobre el suelo agrícola en este país facilita la oferta de tierras en arrendamiento por parte de propietarios con expectativas de conversión de su tierra en suelo urbano, los cuales, de no existir esas expectativas, hubieran vendido la tierra.

Como caso extremo de legislación intervencionista y protectora del arrendamiento, se refiere Maunder a la situación italiana. Manteniendo su orientación histórica de favorecer el acceso a la propiedad de la tierra del pequeño campesino, la legislación italiana garantiza, fuertemente, la estabilidad del arrendatario y fija los cánones, ligándolos mediante unos coeficientes a la renta catastral (ley de 1971), quedando así la determinación de ese precio de uso del suelo completamente sustraída del libre juego del mercado (3).

Existe un acuerdo generalizado en considerar que este «vinculismo» legal ha dificultado la difusión del arrendamiento en Italia y ha contribuido por esa vía a bloquear la evolución estructural. Sin embargo, Barbero (1982) niega que pueda ser atribuida a esos factores institucionales la entera responsabilidad de las marcadas diferencias que los datos estadísticos ofrecen entre la situación italiana y la

(3) Una ley que acorta la duración de los contratos de arrendamiento y reduce la seguridad de los arrendatarios fue aprobada en mayo de 1982, sin que sus posibles efectos en la agricultura italiana hayan sido todavía estudiados (Maunder, Zampaglione).

media europea, argumentando que también existe un intervencionismo generalizado de la legislación sobre arrendamientos en la mayoría de países europeos. Barbero apunta la posibilidad de que las diferencias estructurales «reales» entre Italia y Europa (en tamaño de las explotaciones, difusión del arrendamiento) sean sensiblemente menores de las que se deducen de los Censos italianos y Encuestas Comunitarias de estructuras, ya que considera (apoyándose en los datos del INEA y en el análisis de la metodología de Censos y Encuestas) que estas fuentes sobrestiman el número de explotaciones agrícolas italianas contabilizando muchas que, en realidad, no existen, estando sus tierras arrendadas a otras explotaciones, generalmente, mediante contratos no formalizados o ilegales. Otro autor italiano (Anania, 1985b) ha constatado empíricamente la presencia de esos contratos «impropios» de arrendamiento con niveles de importancia sensiblemente superiores a los ofrecidos por los Censos oficiales en algunas áreas internas del Mezzogiorno. Señala, asimismo, que estos mecanismos evitan el abandono de algunas superficies agrícolas en esas regiones, pero la precariedad de los contratos impide la realización de transformaciones y mejoras y reduce la eficiencia en el uso del suelo.

En resumen, el debate en torno al arrendamiento es muy ilustrativo sobre los mecanismos de evolución de las estructuras agrarias en los países industrializados y las posibilidades de incidir en esa evolución mediante legislaciones específicas. No debemos olvidar, sin embargo, algunos aspectos «estructurales» (valga la redundancia) que pueden impedir el desarrollo de ese régimen de tenencia y hacerlo poco apropiado como vía de ajuste en determinadas regiones. Nos referimos a las dificultades, derivadas de la misma naturaleza del contrato de arrendamiento, que tiene, para difundirse, en áreas como las mediterráneas, donde predominan los cultivos perennes. Bergmann señala la estrecha relación entre régimen de cultivo directo y especialización vitícola y frutícola que se observa al analizar el mapa agrícola francés. Esta circunstancia podría, también, ser argumentada para explicar los bajos niveles medios de difusión del arrendamiento en Italia, país donde

el peso de este tipo de cultivos es, sensiblemente, superior a la media europea (4).

III. CARACTERISTICAS DEL MERCADO DE LA TIERRA AGRICOLA EN LOS PAISES DE LA CEE

III.1. Desvío de tierras hacia usos no agrícolas

Para fijar unos primeros órdenes de magnitud sobre el volumen de los flujos del mercado de tierras agrícolas, un elemento a delimitar, previamente, es el volumen de tierra vendida en el mercado que se destina a usos no agrícolas. La importancia de este flujo es, evidentemente, muy variable en función del grado de urbanización del país y oscila, también, con la coyuntura económica. Como techo superior de ese desvío de tierras, puede considerarse la cifra dada por Feuerstein para la industrialización alemana de Schleswing-Holstein, donde como media del período 1953-68, se destinaba a usos no agrarios un 30% de las transacciones anuales. En Holanda, otro país con fuerte presión de los usos no agrarios sobre la tierra agrícola y durante el decenio 1965-75 la superficie cultivada se redujo a un ritmo anual de 0,6% (Oösterveld, 1980), en 1982, Knipscheer y Veerman estiman que sólo un 10-15% del volumen anual de ventas de tierra agrícola se desvía hacia esos otros usos.

Las situaciones opuestas aparecen en Irlanda, el país con menos densidad demográfica de la CEE (ver Kelly y Lee) y en las múltiples zonas desfavorecidas europeas en las que, sin embargo, también se producen, por otras causas, reducciones sensibles de las superficies de cultivo. Los datos italianos cifran el abandono de superficie agrícola, en el período 1979-82, en 1,6 millones de hectáreas, un

(4) Los datos de la Encuesta Comunitaria de Estructuras, de 1975, muestran que, para el conjunto europeo, el peso del arrendamiento en las explotaciones, con orientación principal vitícola o frutícola, es inferior a su peso en las explotaciones con cualquier otra orientación, pero el análisis por países dentro de las explotaciones con aquellas orientaciones hacia cultivos perennes también refleja un menor peso de ese régimen en Italia, Irlanda o Dinamarca que en el resto de países.

9,4% de la SAU censada en 1970, abandono localizado, fundamentalmente, en las extensas áreas de montaña y colina existentes en todo el país (Fabiani, 1986).

III.2. Movilidad

Una característica central a destacar en el análisis del mercado de la tierra agrícola es su rigidez, la escasa movilidad de las tierras, lo que en, definitiva, reduce su eficacia como reasignador de ese factor productivo y hace que sea muy limitado su papel en el cambio estructural. En todos los países europeos, el volumen de tierra agrícola transferido por herencia supera al que se transfiere vía mercado (Harrison, 1982), hecho que caracteriza bien la rigidez de las estructuras de propiedad.

Las estimaciones de índices de movilidad de la tierra, disponibles para algunos países, agrupadas en el Cuadro 4, ilustran esa escasa actividad del mercado. Las metodologías utilizadas en los diversos casos difieren, entre sí, considerablemente y dificultan extraer conclusiones de un análisis comparado. En todo caso, las diferencias de movilidad que aparecen dentro de un mismo país (la diferencia entre regiones alemanas reflejada en el Cuadro, los resultados que cita Panattoni de algunos estudios realizados en Italia Central en los años sesenta, que mostraban mayores índices de movilidad en las áreas de llanura que en las de montaña) permiten apuntar la hipótesis de que, «ceteris paribus», la movilidad es más elevada en las zonas con mayor actividad económica general o donde es más alta la potencialidad agrícola del suelo.

La escasa actividad del mercado, que esos índices muestran, parece, además, agravarse en los últimos años, habiéndose apreciado en algunos países (Francia, Dinamarca, Holanda, Italia) reducciones de la movilidad de la tierra. Coulomb (1983) considera que la concentración del mercado de tierras francés (de venderse 600.000 hectáreas como media anual en los años sesenta y primeros de los setenta, se ha pasado a unas transacciones de 400-450.000 hectáreas en 1981-82), en los últimos años en que ha con-

CUADRO 4

**Estimaciones de la movilidad de la tierra
(Medias anuales en porcentaje de la SAU)**

	Movilidad en el mercado (%)	Transferencias por herencia (%)
Francia (1975-80)	1,5-2	3
Bélgica (años 70)	1,5	
Flandes Occidental (1976)	2,4	4
Holanda (1976-77)	1,5	
Dinamarca (1977-78)	4	(incluye un 50% de «ventas familiares»)
Reino Unido (1977)	2	(incluye ventas «intrafamiliares»)
Irlanda (1971-75)	0,6	2,5
Italia (primera mitad de los 70)	2-2,5	(incluye transmisiones hereditarias)
RFA		
Norte Westfalia (1970)	0,4	
Schleswig-Holstein (1954-68)	0,6-1,4	

Fuente: Elaboración a partir de datos citados por Harrison (1982), Bergmann, Sheehy, Floystrup-Jensen y Dyreborg-Carlsen, Grillenzoni y Feuerstein.

cluido con una sensible baja de precios, debe incluir una componente de «espera especulativa» por parte de los posibles oferentes. Floystrup-Jensen y Dyrebourg-Carlsen, en su estudio para Dinamarca, achacan la reducción de la actividad del mercado, que en ese país se ha venido apreciando desde los años sesenta, en una primera fase, a las dificultades económicas por las que atravesó la agricultura danesa, desde la puesta en práctica de la PAC hasta el ingreso de Dinamarca en la CEE, en 1973. Consideran que, posteriormente, han sido razones fiscales las que han continuado frenando el volumen de ventas de tierras.

III.3 Precios

El otro parámetro básico, caracterizador de la situación en el mercado de tierras, es el nivel de precios. Aunque nuestra recopilación bibliográfica no ha abordado de

foma central este tema y no ha incluido la abundante literatura específica (sobre todo norteamericana) existente, del material revisado sí pueden extraerse algunas conclusiones sobre las tendencias recientes de los precios de la tierra y las variables que parecen determinarlas.

A la fuerte alza de los precios de la tierra, registrada a lo largo de los años sesenta y, sobre todo, en los años setenta, paralela al proceso inflacionario de las economías europeas, ha sucedido un estancamiento e incluso descensos en términos monetarios en los últimos años de la década anterior y primeros de la actual. Así, en Holanda, el alza del nivel de precios fue, particularmente, intensa en los primeros años setenta (crecimiento de un 500% en ocho años) pero se estabilizó a partir de 1978 (Douw, 1980). En Irlanda creció, también, el precio de la tierra en los años setenta, pero inició un descenso en 1979-80, que, tanto Sheehy como Kelly y Lee, relacionan con la caída de rentabilidad agraria derivada de los problemas que está experimentando la agricultura irlandesa en el seno de la CEE. Los datos italianos muestran una evolución muy diferenciada según zonas (alzas del precio de la tierra mucho mayores en las áreas de llanura que en las de colina o montaña, como fiel reflejo de las tendencias existentes en la agricultura italiana), pero también, en este caso, se aprecia una contención generalizada a partir de 1980-81, que Gallarani y Grillenzoni relacionan con el atractivo de otras inversiones (bursátiles, fundamentalmente) para capitales que se hubieran invertido en la compra de tierras.

En un trabajo específicamente dirigido al análisis de los factores determinantes de la evolución de los precios, Feuerstein muestra que su evolución durante el período 1954-68, en una industrializada región alemana, ha estado escasamente influida por la evolución de los ingresos de las explotaciones. Como variables más determinantes de esa evolución, señala la demanda de tierra para usos no agrícolas (medida por los ingresos totales obtenidos por los agricultores en la venta de esas tierras), muy importante en esa región durante el período analizado, y el nivel de endeudamiento de los agricultores, que al crecer contrae su demanda de tierra y hace bajar los precios.

En Francia también se experimentó una estabilización de los precios de la tierra, en términos monetarios, a partir de 1980. Coulomb considera, este comportamiento de los precios, un resultado de la contracción de la demanda de tierra, tanto por parte de los agricultores (derivada de los malos resultados de los años agrícolas precedentes y de sus elevados niveles de endeudamiento que comportan fuertes cargas financieras a los altos tipos de interés vigentes en el mercado), como por parte de los no agricultores, que están encontrando otras inversiones alternativas. Valora, también, este autor, la reducción de las presiones periurbanas sobre el mercado de la tierra agrícola, que aunque afectan a un pequeño volumen de la misma, considera que tienen un efecto sensible sobre los precios.

El análisis prospectivo del SCCES (Rattin y Labat, 1983) sobre la situación de la agricultura francesa y del mercado de tierras en el horizonte de 1990, prevé, también, una disminución de la tensión en el mismo (reducción del desequilibrio demanda-oferta de tierras) que, lógicamente, se traduciría en una contención o caída de los precios.

Esta serie de tendencias y análisis muestran, en conjunto, que el mercado de la tierra agrícola depende, estrechamente, de la coyuntura económica general y no sólo a través de la actitud de los agentes «no agrícolas» que intervienen en el mismo buscando el carácter de valor refugio atribuido a la tierra en determinadas coyunturas. La situación económica general afecta, también, a la actitud de los agricultores, de forma tanto más intensa cuanto más integrados estén en el conjunto de la economía y en sus circuitos financieros, integración que está generalizada en la agricultura de los países industrializados a la que nos estamos refiriendo.

III.4. Características de vendedores y compradores y efectos sobre la estructura agraria

Las características del mercado de tierras agrícolas, hasta aquí analizadas (escasa movilidad, alto nivel de precios pese a la estabilización de los primeros ochenta), definen

ya las dificultades básicas que la situación de este mercado plantea para la ampliación de las explotaciones, obstaculizando, por tanto, la evolución estructural. Otra información necesaria para conocer en qué dirección el mercado, en la medida en que funciona, está orientando la evolución de la estructura agraria, es la que hace referencia a las características de los compradores y vendedores de tierra.

En todo los países es escasa la información disponible sobre este punto. Incluso en Francia, donde se dispone de los registros de transacciones notificadas por las SAFER, la información existente al respecto es poco precisa e incompleta. Tanto los datos para el conjunto del país (Bergmann, Coulomb) como los referidos a algunas regiones concretas (Barthelemy y Boinon para el Chatillonnais; Mace para la Mayenne) indican que el saldo de las transacciones realizadas en el mercado entre agricultores y no agricultores es favorable a los primeros (compran más tierras que venden), mientras que en las transmisiones hereditarias el saldo es, lógicamente, de sentido inverso. Como media de los años setenta y primeros de los ochenta, el grupo de «agricultores» (incluye antiguos agricultores y las SAFER) ha comprado alrededor del 70-75% de la superficie transaccionada, mientras sólo ha vendido alrededor de un 40%.

En el Reino Unido, el Informe Northfield, publicado en 1979, aporta alguna información al respecto. Según este informe, el grupo de «personas físicas», mayoritario en el mercado, estaba registrando un saldo negativo en sus intercambios (vendieron el 80% de la tierra total vendida en 1977 y sólo compraron un 67%), mientras que presentan saldos positivos las Instituciones financieras (fundamentalmente compañías de seguros y fondos de pensiones que compran, sobre todo, tierra arrendada), las compañías inmobiliarias y otras empresas (Harrison y otros, 1981). También, Munton señalaba la creciente intervención de las instituciones financieras en la compra de tierras en los primeros años setenta, sobre todo fincas de gran dimensión.

Los datos disponibles para Irlanda indican que más del

50% de la tierra comprada en el mercado libre (es decir, la fracción del mercado en la que no interviene la Land Commission, que compra alrededor del 25% del volumen total de intercambios) es comprada por no agricultores (Sheehy).

En Italia, los datos, correspondientes al período 1973-76, de la «banca de precios» para la Emilia-Romagna, presentados por Grillenzoni, permiten alguna cuantificación sobre la naturaleza de vendedores y compradores. Dos tercios de la superficie transaccionada ha sido vendida por «categorías agrícolas» que incluyen a los «empresarios agrícolas no cultivadores», grupo que vende, él sólo, un 48% del total de tierra. Entre los compradores destacan los «cultivadores», que compran un tercio de la superficie total, buena parte de la cual ya trabajaban, anteriormente, ellos mismos como arrendatarios o aparceros. Las «categorías no agrícolas» (sociedades, industriales, profesionales) también participan activamente en la demanda de tierra, adquiriendo un 36% de la superficie intercambiada en el mercado, mientras sólo habían vendido un 15% de ese total.

Todavía es más escasa la información sobre el tamaño de las explotaciones de los compradores y vendedores, sólo disponible en algunos estudios locales. Ello impide, en definitiva, conocer cual es el tipo de explotaciones cuya formación o ampliación está propiciando el funcionamiento del mercado, conocimiento que constituye la base para el planteamiento de una política de intervención que pretenda orientar en uno u otro sentido la evolución de la estructura agraria.

IV. EFICACIA DE LAS MEDIDAS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE LA TIERRA

Vamos a realizar, en este apartado, una síntesis de las conclusiones a las que llega la literatura revisada sobre los efectos de las principales medidas de intervención en el mercado de la tierra puestas en práctica en los países comunitarios.

El más conocido instrumento de intervención directa en este mercado es el constituido por las SAFER (Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural), sociedades de derecho privado sin fines lucrativos y sujetas a la tutela del Estado, creadas en Francia en 1960, que intervienen en el mercado comprando tierras (gozan de un derecho limitado de compra preferente, sólo aplicable en determinadas zonas) para venderlas en un plazo máximo de cinco años a los agricultores. Su objetivo es facilitar el crecimiento de la superficie de las explotaciones y la instalación de agricultores fomentando una estructura de explotaciones familiares viables de tamaño medio.

Su incidencia en el mercado de la tierra, muy variable de unas a otras regiones (las SAFER tienen un ámbito regional), puede considerarse, en conjunto, como modesta. En los años setenta y primeros de los ochenta, compraron alrededor del 15% del total de tierra vendida en Francia. Su incidencia ha sido sensiblemente más reducida en algunas regiones del Norte, donde una parte importante de las transacciones realizadas consisten en adquisiciones de tierra por antiguos arrendatarios, casos en los que no intervienen las SAFER (ver Mace). Su actuación también se ha visto dificultada en zonas metropolitanas donde su objetivo básico (el reasentamiento de agricultores expulsados por la expansión urbana) exigía importantes volúmenes de capital (Bryant). En conjunto, los problemas más graves de este tipo de intervención han sido los económicos (importantes inmovilizaciones de capital durante el período que mantienen la tierra) agravados en los últimos años, como consecuencia de la contracción de la demanda y el consiguiente descenso del nivel de precios en el mercado, que les puede obligar, si conservan algún tiempo la tierra, a vender a precios sensiblemente inferiores al de compra.

Pese a sus dificultades, Bergmann juzga favorablemente el conjunto de intervenciones llevadas a cabo por las SAFER, citando al respecto un estudio de 1975, que muestra el papel corrector de las tendencias «naturales» del mercado que han tenido sus actuaciones, las cuales han orientado la evolución de la estructura agraria francesa hacia explotaciones medianas, frenando la concentración en

grandes explotaciones. Los análisis del funcionamiento, a nivel local del mercado de la tierra (ver Bages y Nevers), ilustran las posturas que adoptan las SAFER dentro de los conflictos internos de los distintos estratos de agricultores.

Algunas propuestas señalan el interés de unas SAFER arrendadoras de tierras, en vez de, exclusivamente, vendedoras (Bergmann, Bryant). También se apunta la conveniencia de ligar más la actuación de las SAFER a la política de instalaciones de agricultores jóvenes, juzgándose insuficiente la proporción de tierra adjudicada a estos fines (28% del total de ventas o retrocesiones de las SAFER en 1981), frente a la dedicada a ampliaciones (Astruc, Coulomb). Pero lo que nadie cuestiona es el importante papel que han jugado estas instituciones en el aumento de la transparencia del mercado de tierras francés, proporcionando unos importantes registros de datos sobre el mismo, como consecuencia de la obligación de declarar a la SAFER todas las transacciones realizadas.

El otro organismo de intervención directa con incidencia importante en el mercado de tierras existente en Europa es la Land Commission irlandesa. Con unos objetivos bastante similares a los de las SAFER (modera el libre juego del mercado, favoreciendo a pequeños y medianos campesinos), la Land Commission es un organismo público que interviene en, aproximadamente, un 25% de las transacciones realizadas (media de los primeros años setenta) comprando tierras que luego vende a los agricultores, fundamentalmente, para ampliar sus explotaciones y, menos frecuentemente, para nuevas instalaciones.

La actuación de este organismo estatal se considera, en general, eficaz para reorientar los efectos estructurales del mercado libre, pese a que en su política de ventas han surgido graves problemas, al debatirse en el dilema de parcelar más las tierras, logrando así ampliar un poco las explotaciones de mayor número de agricultores o bien asignar más tierra por explotación, para aproximar cada una de ellas a dimensiones que las hagan viables. Asimismo, en su actuación está experimentando importantes problemas económicos, dado que la Land Commission compra la tierra a precios de mercado, aunque el pago suele ha-

cerse en forma de «Land Bonds» (bonos), cuyo valor de mercado no alcanza siempre su valor nominal.

Las propuestas de una Comisión Gubernamental, que estudió el tema en 1978, abogan por la reforma de la Land Commission o, incluso, su sustitución por un nuevo organismo que guiaría y facilitaría las transferencias en el mercado, pero no compraría y vendería tierra. Esta nueva institución podría prohibir ciertas compras y establecería un turno entre los demandantes de tierra, a los que exigiría determinadas características encaminadas a conseguir un más racional uso de la tierra adquirida (Sheehy).

Otras instituciones de intervención directa en el mercado de la tierra (un comité gubernamental danés que compraba y parcelaba explotaciones hasta 1955, el Banco de tierras estatal holandés o la «Cassa per la formazione de la proprietà contadina» italiana) han tenido mucha menor incidencia que los dos anteriores, en sus respectivos países (Harrison, 1982, y Grillenzoni).

Un segundo capítulo, de medidas de intervención en el mercado de la tierra, que tiene importancia en algunos países europeos, es el integrado por las restricciones a la compra de tierra por determinados individuos o entidades. En Irlanda existen restricciones (exigencia de permiso previo de la Land Commission, que no es fácilmente concedido) a la compra de tierras por parte de sociedades y por parte de extranjeros, restricción, esta última, cuya legalidad se ha cuestionado a partir del ingreso en la CEE (Sheehy).

A partir de 1973 se establecieron, en Dinamarca, restricciones a la compra de tierras encaminadas a reducir la tensión existente en el mercado, reflejada en el fuerte incremento de los precios, que derivaba de las favorables perspectivas que ofrecía a la agricultura danesa el ingreso en la CEE y del proceso inflacionario general en curso. Las medidas limitaban la compra de tierras por no agricultores, exigiendo una dedicación «principal» a la explotación y tuvieron cierto efecto, apreciable en la progresiva diferenciación de los precios entre las explotaciones menores de cinco hectáreas (a las que no se aplicaba la restricción)

y las mayores de esa dimensión, cuyos precios continuaron subiendo, pero a un ritmo menor.

En 1979 se endurecieron esas medidas, con exigencias de cualificación profesional agrícola a los compradores («certificado verde»), pero es difícil atribuir el estancamiento reciente de los precios a la eficacia de esa legislación o a las tendencias que están actuando en ese sentido en todas las agriculturas europeas. También existen en Dinamarca limitaciones a la compra de tierras por parte de las sociedades e instituciones.

En Holanda estuvo vigente, hasta 1963, una legislación de precios máximos de la tierra y control de los mismos, abolida en esa fecha por su ineficacia para contener los precios reales que se diferenciaban, progresivamente, de los oficiales. Durante los años sesenta, las alzas de precios fueron moderadas pero se aceleraron rápidamente en los setenta, tal como señalábamos en el apartado anterior. Para reducir la demanda y moderar así el alza de precio, el Gobierno ha establecido, de forma similar a Dinamarca, una serie de restricciones a la compra de tierras basadas en distintos criterios (tamaño mínimo de la explotación del comprador, criterios de vecindad de las parcelas, etc.). En el estudio de Knipscheer y Veerman (1982) se analiza la efectividad de los criterios propuestos por el Gobierno (volumen de transacciones al que afectan) a partir de las características de los compradores de tierras en el total de transacciones registradas durante un año en varias áreas del país. Los autores proponen criterios restrictivos alternativos a los del Gobierno, que incrementarían la eficacia de tales medidas.

La legislación francesa, que podríamos incluir en este capítulo, es la referida a «cumuls» y reuniones de explotaciones, que no limita la compra de tierra, pero sí el incremento de la superficie cultivada por una misma persona. Su aplicación práctica e incidencia han sido escasas.

Entre los incrementos de intervención en el mercado de tierras de utilización generalizada en los países de la CEE, es necesario, también, hacer referencia a los que forman parte de la política socioestructural comunitaria, en

particular, la Directriz 72/160, que incentiva el cese de la actividad agrícola, con el objetivo de liberar tierras que serían destinadas a la mejora de la estructura de las explotaciones. El balance de su aplicación muestra su mínima incidencia, achacada, en algunos países, a la inadecuación de los sistemas de pensiones establecidos para los casos de jubilación anticipada, previstos en la Directriz. Su fracaso deriva, también, de la crisis económica, que afectó a las economías europeas justo al inicio de su aplicación, reduciendo las posibilidades de empleo externo al sector para los agricultores susceptibles de liberar tierra incentivados por las primas que también establecía la Directriz. Una constatación de ese fracaso es la desaparición de medidas de este tipo, en el Reglamento 797/85, sobre mejora de eficacia de las estructuras agrarias que refunde y actualiza el resto de Directrices de la política socioestructural comunitaria.

El resto de la legislación de los países europeos, con posible incidencia sobre el mercado de la tierra, puede, también, ser agrupada en grandes capítulos (tratamiento fiscal de la propiedad de la tierra y de las explotaciones, política de financiación de la compra de tierras), pero aparece más difusa dentro de las legislaciones nacionales y es mucho menos simple realizar un análisis de su eficacia.

Quizás, uno de los temas, ante los que sí se observa un relativo acuerdo y preocupación común, es el de las dificultades de acceso a la profesión por parte de los jóvenes que encuentran serios problemas, sobre todo, de orden financiero, para establecerse como agricultores. Incluso en el Reino Unido, con su política liberal, en este mercado que contrasta con el intervencionismo generalizado en el resto de países, se insiste en la importancia de abordar este problema, a fin de lograr una adecuada renovación demográfica de la población agrícola (Harrison y otros, 1981). En general, las medidas adoptadas se basan en estímulos y condiciones financieras favorables para esas instalaciones.

En un contexto próximo pueden situarse las iniciativas francesas encaminadas a reducir las cargas financieras que

para los agricultores suponen la adquisición de tierras en propiedad. Destaca la creación, en 1970, de los *Grouperments Fonciers Agricoles*, fórmula concreta de lo que Brun (1978) ha denominado «búsqueda de una nueva clase de arrendadores» por la política de estructuras francesa. Son sociedades de inversión en tierras, que luego arriendan a agricultores, existiendo modalidades diversas orientadas a la atracción del ahorro agrícola o del ahorro externo al sector (Bergmann). Su expansión está encontrando dificultades como consecuencia de las características propias de estas inversiones (rentabilidad baja, comparada con la de otras inversiones, realización de plusvalías, únicamente en el momento de la reventa de la tierra), agravadas por la baja reciente de los precios de la tierra. Únicamente están alcanzando una difusión importante los GFA familiares, constituidos por coherederos, que arriendan la explotación a uno de ellos (Coulomb).

Cabe, por último, detenerse en algunas consideraciones sobre la legislación italiana, relacionada con el mercado de la tierra y las propuestas políticas planteadas en ese país. Los planteamientos favorecedores del «cultivador directo», que inspiraron la Ley de Reforma Agraria de 1950 y el proceso de relativa «campesinización» de la estructura agraria italiana, en los años de la posguerra (ver Fabioni), conservan buena parte de su vigencia en la legislación actual, afectando a las normas legales sobre el arrendamiento más arriba mencionado y estableciendo discriminaciones a favor de esa categoría en la fiscalidad sobre el patrimonio agrícola y en la financiación del acceso a la propiedad de la tierra. Grillenzoni critica esa legislación y la considera responsable de hacer más estática una estructura de las explotaciones, basada sobre unidades productivas pulverizadas o de dimensión media.

No existe, sin embargo, un consenso unánime entre los autores italianos sobre la política adecuada para afrontar esa situación y dotar de mayor movilidad al mercado de tierras. Autores como Grillenzoni o Panattoni propugnan favorecer la máxima movilidad posible de los factores productivos y, en particular, del capital intervenible en tierras, eliminando, a tal fin, cualquier limitación, discriminación

o «vinculismo» legal (5). Otros autores, como Zampaglione, aún reconociendo lo anticuado de la legislación italiana y de los criterios de selectividad que utiliza, plantea el riesgo de ir hacia una política de estructuras totalmente indiscriminada, dadas las profundas diferencias entre los modelos y tipos de explotaciones presentes en el país. En una línea próxima se pronuncia Anania (1985b) quién, tras revisar la literatura sobre tipologías y procesos de diferenciación de explotaciones, reclama una mayor intervención política sobre un mercado de la tierra y del arrendamiento juzgado ineficiente, a fin de activar la considerable oferta potencial de tierras (procedente, sobre todo, de explotaciones de jefes ancianos sin sucesión) para que pueda satisfacer la demanda que están protagonizando explotaciones familiares de tamaño medio. Por último, también se pone el acento (Fabiani, Zampaglione) sobre las posibilidades de utilización de las amplias reservas de tierras públicas existentes en algunas regiones.

V. CONCLUSION

La literatura revisada muestra una situación general del mercado de la tierra agrícola en los países europeos, caracterizada por su escasa transparencia y baja movilidad, bastante alejada de la imagen de un mercado competitivo y ágil, capaz de cumplir su función de reasignar un factor productivo, como es la tierra, a fin de dotar de la máxima eficiencia posible a los procesos productivo agrícolas.

Por otro lado, el análisis de las políticas, practicadas en los diversos países, muestra un intervencionismo bastante generalizado, que lleva a Harrison (1982) a calificar el conjunto de legislaciones nacionales que afectan a la propiedad, tenencia y uso del suelo como «voluminosas, frag-

(5) Grillenzoni lamenta, en particular (pp. 235-237), las dificultades que la legislación protectora de los cultivadores directos ha impuesto a la inversión en tierras, procedente de sociedades inmobiliarias, financieras, etc., y enumera los efectos positivos que se pueden derivar de ese flujo de inversiones. Sin embargo, los datos para la Emilia-Romagna, presentados por este mismo autor (pp. 155-157), muestran que ese tipo de sociedades compran el 36% de la tierra intercambiada en el mercado y «otras categorías no especificadas» (no agrícolas) compran un 15%.

mentadas y nacionalistas». Podría ser interpretado ese intervencionismo como un intento por parte de las autoridades de suplir a un mercado que no cumple con fluidez la función de reasignación eficiente de recursos. Pero no falta, tampoco, quien mantiene, que es, precisamente, el intervencionismo la causa del bloqueo que se aprecia en el mercado.

Una aproximación a algunos casos concretos permite descubrir otras motivaciones de la intervención pública. En Italia e Irlanda, las legislaciones muestran, todavía, vestigios, de la «lucha por la tierra», vivida en esos países hace algunas décadas. En Francia, la política de estructuras e intervención en el mercado de la tierra, forma un conjunto coherente con la defensa de los intereses de las capas de agricultores «profesionales» agrupados en influyentes organizaciones sindicales. En Dinamarca, las restricciones a la compra de tierras pretenden, evidentemente, además de frenar el alza de precios, evitar el control de la producción agrícola por empresas o individuos ajenos al sector. En resumen, parece posible afirmar que las legislaciones intervencionistas persiguen (con grados diversos de consciencia y coherencia) promover un determinado «modelo» de estructura agraria que, en la mayoría de los casos, sigue apoyado en la figura del agricultor familiar titular de una explotación viable de tamaño medio.

El contrapunto lo ofrece la situación en el Reino Unido, con un mercado mucho más transparente y competitivo (alrededor del 50% de la tierra y de las explotaciones se venden en pública subasta, ver Munton, 1974), al que corresponde una legislación sensiblemente más liberal. Evidentemente, es posible argumentar que la ausencia de una política de estructuras que evidencia es consecuencia de las mismas características de la estructura agraria inglesa, bastante diferenciada de la de Europa continental, al menos en el parámetro básico del tamaño de explotaciones. Esa estructura puede ser juzgada «adecuada» por las autoridades de ese país, que no se plantearían, por tanto, la necesidad de orientar o forzar su evolución.

En definitiva, lo que parece determinar (o, al menos, debería determinar dentro de un esquema lógico de elabo-

ración de la política) el grado y el sentido de la intervención estatal sobre el mercado y el uso de la tierra agrícola es, por un lado, el funcionamiento de ese mercado y las características y dinámica observadas en la estructura agraria. Por otro, el modelo de estructura agraria considerado deseable.

En la definición de ese modelo, juegan, básicamente, dos principios o criterios sobre los cuales, como señalaba Harrison, es necesario un acuerdo previo al diseño de cualquier política. En primer lugar, deben ser explicitados los objetivos políticos sobre la distribución de la renta y la riqueza, en lo que afectan al cultivo y a la propiedad de la tierra, es decir, debe especificarse cómo se aplica el principio de equidad a la riqueza y a las rentas agrícolas.

Pero frente a las tendencias «igualitarias» que podrían derivarse de esa aplicación, evidentemente, las políticas de estructuras no pueden olvidar el principio de eficiencia. Para explicitarlo, es necesario reabrir el debate sobre la eficiencia de pequeñas y grandes explotaciones, del arrendamiento frente al cultivo directo, cuestiones que, evidentemente, deben haber sido resueltas antes de adoptar políticas que pretendan orientar en un o u otro sentido la estructura agraria.

Por último, tampoco podemos olvidar, como recuerda Coulomb (1983), que el análisis de las estructuras agrarias y de las políticas que les afectan debe tener en cuenta el modelo de crecimiento económico y las estrategias de política económica general de cada país. Así, por ejemplo, las diferencias entre las políticas de estructuras agrarias inglesa y holandesa no pueden ser entendidas sin referirse al muy distinto papel del sector agrario en los modelos generales de desarrollo económico de esos dos países. Se trata, en definitiva, de no perder las coordenadas generales de la parcela concreta de la actividad económica que estudiamos.

Bibliografía

ANANIA, G.: «Progettazione di politiche per il settore agricolo e informazioni sull'articolazione delle differenziazioni aziendali», en Panattoni (ed.):

- Evoluzione dei concetti e dei metodi nella pianificazione del settore agricolo*, INEA-II, Mulino, Bologna, 1985a.
- ANANIA, G.: «Famiglia, azienda e mercato del lavoro in un'area del Mezzogiorno interno», *La Questione Agraria*, n.° 20, 1985b, pp. 89-138.
- ASTRUC, J.: «La politique des structures a-t-elle évolué depuis 1960?», *Economie Rurale*, n.° 171, 1986, pp. 27-31.
- BAGES, R. y NEVERS, J. V.: *Fonctionnement du marché foncier local et stratégies d'agrandissement des agriculteurs*, Monografia del Centre de Recherches Sociologiques, Université de Toulouse le Mirail, 1982, 89 pp.
- BARBERO, G.: «Quante sono le aziende agricole italiana?», *Rivista di Economia Agraria*, XXXVII (2), 1892, pp. 329-366.
- BARTHELEMY, D. y BOINON, J. P.: «Accroissement de la propriété paysanne et développement de l'exploitation moyenne», *Economie Rurale*, n.° 104, 1974, pp. 35-40.
- BERGMANN, D.: *Les facteurs qui influencent la propriété, l'affermage, la mobilité et l'utilisation des terres agricoles en France*, Informations sur l'agriculture, n.° 76, Luxembourg, 1981, 227 pp.
- BRUN, A.: «L'évolution du prix de la terre et de la répartition de la propriété foncière agricole», *Economie Rurale*, n.° 95, 1973, pp. 3-22.
- BRUN, A.: «Land ownership and farm unit: Contradictions and conflicts», *European Review of Agricultural Economics*, vol. 5, 1978.
- BRYANT, C. R.: «Metropolitan Development and Agriculture: the SAFER de l'Île de France», *Land Economics*, LI (2), 1975, pp. 158-163.
- COUJARD, J. L.: «La dynamique des structures et systèmes de production: Une vue retrospective et prospective», *Economie Rurale*, n.° 155, 1983, pp. 31-34.
- COULOMB, P.: «Droit de propriété, droits de l'exploitation: La mutation des rapports sociaux dans la croissance agricole française», Comunicación al Seminario de la Universidad Internacional Menéndez y Pelayo, Sevilla, 1983, 66 pp.
- DOUW, L.: «Development of the socio-economic structure in Dutch rural areas», en *Selected socio-economic aspects of land utilization*, Commission of the European Communities, Luxembourg, 1980, pp. 167-174.
- EDWARDS, J. C. W.: «Land mobility on farms in Northern Ireland», *Journal of Agricultural Economics*, XXXIII, (1), 1982, pp. 89-91.
- FABIANI, G.: *L'agricoltura in Italia tra sviluppo e crisi*, (2.ª edición), Il Mulino, Bologna, 1986.
- FEUERSTEIN, H.: «Factors affecting farmland prices in Schleswig-Holstein (Germany). An econometric analysis from 1954 to 1968», *Journal of Agricultural Economics*, XXV (1), 1974, pp. 14-24.
- FLOYSTRUP-JENSEN, J. y DYREBORG-CARLSEN, B.: *Factors influencing ownership, tenancy, mobility and use of farmland in Denmark*, Information on agriculture, n.° 73, Luxembourg, 1981, 145 pp.
- GALLERANI, V. y GRILLENZONI, M.: «Mercato fondiario e inflazione», *Rivista di Economia Agraria*, XXXVIII (1), 1983, pp. 167-178.
- GRILLENZONI, M.: *Fattori che influenzano la proprietà, la conduzione, la mobilità e l'uso delle terre agricole in Italia*, Informazioni sull'agricoltura, n.° 81, Luxembourg, 1982, 363 pp.

- HARRISON, A. y otros: *Factors influencing ownership, tenancy, mobility and use of farmland in the United Kingdom*, Information on agriculture, n.º 74, Luxembourg, 1981, 240 pp.
- HARRISON, A.: *Factors influencing ownership, tenancy, mobility and use of farmland in the member states of the European Community*, Information on agriculture, n.º 86, Luxembourg, 1982, 144 pp.
- HILL, B.: «The rise of the mixed-tenure farm: an examination of official statistics», *Journal of Agricultural Economics*, XXV (2), 1974, pp. 177-182.
- KELLY, P. W. y LEE, J.: «The extent and effect of competition in the market for land in the Republic of Ireland», en *Selected socio-economic aspects of land utilization*, Commission of the European Communities, Luxembourg, 1980, pp. 37-58.
- KNIPSCHER, J. S. y VEERMAN, C. P.: «Limitations on the purchase of agricultural land and their effect on land prices. An empirical research into the effectiveness of the criteria proposed in a new land transfer law in the Netherlands», *European Review of Agricultural Economics*, vol. 9, 1982, pp. 467-477.
- MACE, G.: «Les transformations récentes des structures foncières et les exploitations agricoles dans le département de la Mayenne», *Economie Rurale*, n.º 98, 1973, pp. 15-34.
- MAUNDER, A. H.: «Land tenure and structural change in the European Economic Community», *Oxford Agrarian Studies*, vol. XIII, 1984, pp. 103-122.
- MUNTON, R. C. J.: «The state of agricultural land market in England, 1971-73: A survey of auctioneers property transactions», *Oxford Agrarian Studies*, vol. 4, 1975, pp. 111-130.
- OOSTERVELD, H. R.: «Interrelationship between agricultural and non-agricultural development, with special regard to land-use problems in the Netherlands», en *Selected socio-economic aspects of land utilization*, Commission of the European Communities, Luxembourg, 1980, pp. 107-115.
- PANATTONI, A.: «Il mercato fondiario», en AA VV: *Venti anni di agricoltura italiana*, Edagricola, Bologna, 1976.
- PETERS, G. H.: «Farm rents and tenancy in England and Wales: New legislation and new problems», *Oxford Agrarian Studies*, vol. XIII, 1984, pp. 123-136.
- RATTIN, S. y LABAT, Ph.: «Perspectives démographiques et foncières», *Economie Rurale*, n.º 155, 1983, pp. 13-17.
- SHEEHY, S. J.: *Factors influencing ownership, tenancy, mobility and use of farmland in Ireland*, Information on agriculture, n.º 84, Luxembourg, 1982, 119 pp.
- STRUFF, R.: «Land use and area development», en *Selected socio-economic aspects of land utilization*, Commission of the European Communities, Luxembourg, 1980, pp. 13-36.
- ZAMPAGLIONE, A.: «La CEE riscopre la questione fondiaria», *La Questione Agraria*, n.º 8, 1982, pp. 161-167.

RESUMEN

Este artículo analiza las características del mercado de la tierra agrícola y como se articula su funcionamiento con la evolución de la estructura agraria en los países de la CEE. En un primer apartado, se describen las principales tendencias apreciables, actualmente, en las estructuras agrarias de esos países, destacando el activo papel que el régimen de arrendamiento, como sistema más flexible que la compra-venta de tierras, está jugando en el proceso de ajuste estructural. Se discuten, asimismo, los efectos sobre la difusión del arrendamiento de las legislaciones más o menos restrictivas que los regulan en los distintos países.

Posteriormente, se sintetiza la información disponible sobre los parámetros básicos del mercado de compra-ventas (escasa movilidad, tendencias recientes de los precios) y se cuantifican los flujos básicos que se registran en ese mercado (desvío de tierras hacia usos no agrícolas, flujos entre diversas categorías de compradores y vendedores).

Por último, se sintetizan las conclusiones de la literatura revisada sobre la eficacia de las medidas de intervención en el mercado de la tierra, puestas en práctica en algunos países europeos y se analiza cómo la polémica entre posturas liberales o intervencionistas, en este mercado está condicionada por los «modelos» de estructura agraria que consideran deseable los distintos autores.

RÉSUMÉ

Il est analysé dans cet article les caractéristiques du marché de la terre agricole et l'adaptation de son fonctionnement à l'évolution de la structure agricole dans les pays de la CEE. Dans une première section il est décrit les principales tendances apparues jusqu'à présent dans la structure agricole de ces pays, et tout spécialement le rôle actif que le régime de bail, en tant que système plus souple que l'achat-vente de terres, joue dans le processus d'ajustement structurel. Il y est également examiné les effets des législations plus ou moins restrictives en vigueur dans les différents pays, vis à vis de la diffusion du bail.

Il y est ensuite présenté une synthèse de l'information disponible quant aux données de base du marché d'achat-vente (mobilité réduite, tendances récentes des prix), ainsi qu'une quantification des flux de base enregistrés sur ce marché (détournements de terres vers des usages non agricoles, flux entre diverses catégories d'acheteurs et de vendeurs).

Il est en dernier lieu résumé les conclusions auxquelles a abouti la littérature traitant de l'efficacité des mesures d'intervention sur le marché de la terre, appliquées dans certains pays européens, tout en constatant à quel point la polémique entre positions libérales et interventionnistes dans ce domaine se trouve conditionnée par le choix des «modèles» de structure agricole que les différents auteurs ont jugés préférables.

SUMMARY

This article analyzes the land market characteristics and how its functioning is related with the development of the agrarian structure in EEC countries. The first

part describes the current trends observed in the agrarian structure of these countries, highlighting the active role leasing is playing in the process of structural adjustment, as a more flexible system than land buying and selling. The more or less restrictive legislation regulating it in the different countries is also discussed from the aspect of its effects on the diffusion of leasing.

This is followed by a summary of the available information on the basic parameters of the buying/selling market (scarce mobility, recent price trends) and a quantization of the basic flows recorded in said market (land directed toward non-agricultural use, flows between different types of buyers and sellers).

Lastly, the conclusions drawn from the literature examined on the effectiveness of the land market intervention measures put into practice in some European countries, are summarized, and the way the controversy between liberal or intervention viewpoints in regard to this market is conditioned by the agrarian structure «models» the different writers consider desirable, is analyzed.

