

# 12/06

## Boletín Mensual de **ESTADÍSTICA**

### D I C I E M B R E 2 0 0 6

## ÍNDICE

<b>Introducción</b>	3
<b>Sector agrícola</b>	
Encuesta sobre Superficies y Rendimientos de Cultivos de España (ESYRCE 2006)	4
<b>Economía agraria</b>	
Precios nacionales en origen. Noviembre 2006	6
Indicadores de precios y salarios agrarios. Septiembre 2006	8
Cuentas Económicas de la Agricultura. Renta Agraria 2006 (1ª estimación 2006)	11
Red Contable Agraria Nacional. Orientación Técnico-Económica "Olivar". 2004 (provisionales)	15
<b>Colaboraciones</b>	
El Precio de la Tierra en España: Factores determinantes de su evolución en el largo plazo (1983-2005)	18
Los Cánones de Arrendamientos Rústicos en España y su relación con los Precios de la Tierra	30



MINISTERIO  
DE AGRICULTURA, PESCA  
Y ALIMENTACIÓN

SUBSECRETARÍA

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

Publicación elaborada por la  
Secretaría General Técnica  
Subdirección General de Estadísticas Agroalimentarias



Edita

**MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN**  
**SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA**

Se permite la utilización, copia o reproducción de los datos de este Boletín siempre que se cite expresamente su procedencia.

# Introducción

## Sector agrícola

➔ Encuesta sobre Superficies y Rendimientos de Cultivos de España (ESYRCE).

### Resultados de superficies del año 2006.

Los resultados de ESYRCE 2006 muestran *mayores cambios en las superficies de cultivo españolas* que los recogidos en las últimas ediciones de la encuesta. Estas variaciones vienen al menos en parte originadas por la superposición de dos importantes condicionantes de la actividad agraria, como son, por un lado la implantación del Régimen de Pago Único y los cambios ocurridos en distintas políticas sectoriales dentro de la PAC, y por otro las especiales condiciones meteorológicas que han conducido a un segundo año de sequía.

Dentro del total de resultados obtenidos, cabe destacar un descenso importante de las superficies cultivadas de trigo duro y de leguminosas, además de reducciones menores en cultivos como el maíz, la remolacha azucarera, el algodón, el tabaco y el tomate. Por el contrario, aumentan su superficie el girasol, la avena y el cereal para forraje y en mucha menor medida la colza, la cebolla y el melón.

<http://www.mapa.es/es/estadistica/pags/encuestacultivos/resultados.htm>

## Economía agraria

➔ Precios medios nacionales en origen. Octubre 2006

Las *tasas de variación mensuales* de los productos agrícolas muestran subidas en: cereales, vino de mesa y fruta de pepita; freno de caída del precio en aceite de oliva y mal comportamiento de los cítricos. En productos ganaderos destaca la atípica bajada del cordero en estas fechas; disminuye el precio del cerdo de capa blanca y el bovino mantiene su firmeza.

Las *tasas de variación anuales* de los productos agrícolas muestran buenas cotizaciones en cereales, el vino de mesa se mantiene, el aceite de oliva sigue observando diferencial negativo y los cítricos reflejan su pésima situación.

Para información de precios semanales se puede consultar el Informe Semanal de Coyuntura:

[www.mapa.es/es/estadistica/pags/publicaciones/ISC/introduccion.htm](http://www.mapa.es/es/estadistica/pags/publicaciones/ISC/introduccion.htm)

➔ Precios percibidos y pagados por los agricultores y salarios agrarios. Septiembre 2006

El Índice General de Precios Percibidos por los Agricultores y Ganaderos descendió un -0,16% respecto al mismo mes del año anterior. El Índice General de Precios Pagados por los Agricultores se incrementó un 1,29%. El índice General de Salarios Agrarios aumentó un 2,91%.

[www.mapa.es/es/estadistica/pags/PreciosPercibidos/indicadores/indicadores\\_precios.htm](http://www.mapa.es/es/estadistica/pags/PreciosPercibidos/indicadores/indicadores_precios.htm)

➔ Cuentas Económicas de la Agricultura. Renta Agraria 2006 (1ª estimación 2006)

Se estima que la Renta Agraria, en términos corrientes, es de 24.484,8 millones de euros y que aumentó un 0,1%

con respecto al año anterior. Considerando un descenso del -4,0% del volumen de trabajo en la agricultura expresado en UTAs, se obtiene un incremento de la Renta Agraria en términos corrientes por UTA del 4,2%. Finalmente, para un deflactor del PIB del 3,9%, el valor del Indicador A (valor de la Renta Agraria en términos constantes por UTA) registra un aumento del 0,3%.

<http://www.mapa.es/es/estadistica/pags/macromagnitudes/macromagnitudes.htm>

➔ Red Contable Agraria Nacional. Orientación Técnico-Económica: Olivar. (Provisionales 2004).

La explotación agraria media en el año 2004 posee una SAU de 11,8 ha, una carga ganadera de 0,2 UGs y un volumen de mano de obra de 1,2 UTAs. Las principales variables económicas ofrecen los siguientes saldos: 20.243€ de producción bruta, 4.986€ de subvenciones y 5.516€ de consumos intermedios. El valor añadido neto a coste de los factores o renta agraria, agregado más difundido entre los indicadores de la actividad económica de la explotación, asciende a 18.327€.

## Colaboraciones

Se inicia una *nueva sección* con el objeto de difundir documentos elaborados por entidades colaboradoras con la unidad estadística del MAPA, cuya base es la información estadística producida en la misma.

Se publican dos trabajos desarrollados dentro del programa de investigación del Convenio entre el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y la Universidad Carlos II de Madrid.

➔ El Precio de la Tierra en España: Factores determinantes de su evolución en el largo plazo (1983-2005)

El trabajo describe la evolución de los precios de la tierra de 1983 a 2005 y relaciona dicha evolución con sus principales factores determinantes. La especialización productiva y los efectos de creación de comercio generados por la integración en el mercado único europeo, junto a los impactos de la incorporación a la PAC y a los efectos de los pagos únicos de garantía, señalan los puntos de inflexión del ciclo de los precios a largo plazo.

➔ Los Cánones de Arrendamientos Rústicos en España y su relación con los Precios de la Tierra

El arrendamiento es considerado como una pieza clave en el proceso de reforma de estructuras para la modernización de las explotaciones agrarias, por lo que es relevante avanzar en su análisis. Este trabajo estudia la evolución de los cánones de arrendamiento rústicos y su relación con los precios de la tierra para el período 1998-2004, utilizando la información de las Encuestas elaboradas recientemente por la Subdirección General de Estadísticas del MAPA y publicadas en este Boletín.

**Si quiere ponerse en contacto, enviar sugerencias o comentarios, puede escribirnos a:**

[sgestadi@mapya.es](mailto:sgestadi@mapya.es)

## ENCUESTA SOBRE SUPERFICIES Y RENDIMIENTOS DE CULTIVOS DE ESPAÑA (ESYRCE 2006)

Los trabajos de campo de la Encuesta sobre Superficies y Rendimientos de Cultivos (ESYRCE) del año 2006 se han realizado a lo largo de todo el país entre los meses de mayo y julio, mediante **visita directa a las parcelas** por técnicos especialistas. Los resultados de superficies se pueden consultar en la página web del MAPA.

<http://www.mapa.es/es/estadistica/pags/encuestacultivos/resultados.htm>

Las estimaciones realizadas en base a la realidad de campo **corroboran en gran parte las tendencias que vienen señalando los Avances** de Superficies y Producciones de Cultivo que remiten las Comunidades Autónomas, y suponen importantes cambios en la distribución de los cultivos.

Los resultados de ESYRCE 2006 en España muestran a escala nacional un **descenso importante del trigo duro y del grupo de las leguminosas**, además de **reducciones en cultivos como el maíz, la remolacha azucarera, el algodón, el tabaco y el tomate**. Por el contrario, **aumenta su superficie el girasol, la avena y el cereal para forraje y en mucha menor medida la colza, la cebolla y el melón**. También se detecta un **aumento de un 6% de las tierras de barbecho**.

### Comentarios sobre superficies de cultivos

Los importantes cambios habidos en las superficies de cultivo españolas en el año 2006 responden al menos en parte a la superposición de dos importantes condicionantes de la actividad agraria, por un lado la implantación del Régimen de Pago Único y los cambios ocurridos en distintas políticas sectoriales dentro de la Política Agraria Común, y por otra las especiales condiciones meteorológicas que han conducido a un segundo año de sequía.

#### Superficies de Cereales Grano:

- fuerte disminución de trigo duro (- 275.430 ha, -27%)
- ligera disminución de trigo blando (- 29.155 ha, -2%)
- ligera disminución de cebada (-31.608 ha, -1%)
- aumento de avena (+45.782 ha, +11%)
- fuerte aumento de centeno (+20.430 ha, +23%)
- descenso de arroz (-4.364 ha, -4%)
- importante disminución del maíz (-42.547 ha, -10%)
- reducción del total de cereales (-281.390 ha, -4%)

En primer lugar, dentro del grupo de los cereales grano destaca por encima de todo el **fuerte descenso de la superficie de trigo duro**, cereal tradicional de Andalucía y Aragón, que se ha visto afectado por su inclusión en el Régimen de Pago Único, ya que por tener costes de cultivo algo mayores que los demás cereales resulta menos rentable para los agricultores. Tanto el **trigo blando como la cebada ven ligeramente reducida su presencia**, mientras que, por el contrario, **la avena y otros cereales más minoritarios como el centeno y el triticale incrementan su superficie** notablemente.

Entre los cereales de primavera, **tanto el maíz como en menor medida el arroz presentan una disminución de su área cultivada**. En ambos casos parece muy plausible que la escasez de agua de riego en muchas zonas de la Península, y los altos precios del combustible estén limitando las siembras.

El **total de cereales grano sufre un descenso de un 4%**, puesto que los descensos de trigo duro y maíz no se ven compensados suficientemente por los aumentos de avena y centeno.

#### Superficies de Leguminosas Grano:

- fuerte reducción del total de leguminosas (-141.214 ha; -34%)
- fuerte disminución de lenteja, garbanzo, veza y yeros (-125.423 ha, -54%)
- disminución de guisante seco, habas secas y altramuz (-15.553 ha, -9%)

La **superficie sembrada de leguminosas se reduce drásticamente**, debido al desacoplamiento total de la ayuda a leguminosas grano (lenteja, garbanzo, veza y yeros). Se puede comprobar el efecto de este desacoplamiento comparando el fuerte descenso de las leguminosas grano (-54%) con el muy inferior habido en el grupo de las proteaginosas (guisante seco, habas secas y altramuz), que continúan manteniendo su ayuda parcialmente acoplada (-9%).

#### Superficies de Cultivos Industriales:

- fuerte disminución de remolacha (-24.237 ha, -22%)
- fuerte disminución de algodón (-22.096 ha, -27%)
- fuerte aumento del girasol (+111.371 ha, +22%)
- aumento de colza (2.524 ha, +75%)
- fuerte reducción de tabaco (-4.369 ha, -31%)

#### Superficies de Tubérculos:

- reducción de patata (-11.977 ha, -17%)

En el grupo de los cultivos industriales se han detectado igualmente numerosos cambios respecto a campa-

ñas anteriores. La **remolacha azucarera ha reducido en más de un 20% su presencia en las tierras de cultivo**, muy posiblemente por la reforma de la OCM recientemente llevada a cabo en el seno de la Unión Europea.

Asimismo otros cultivos de extraordinaria importancia regional como **son el algodón, el tabaco y el tomate de conserva han visto notablemente reducidas sus superficies en el año 2006**. En el caso del algodón, el nuevo régimen de ayudas, recientemente revocado por el Tribunal de Justicia de la UE, ha conducido a una reducción de superficie del 27% respecto a la de la campaña pasada. El tabaco se ha visto afectado por el desacoplamiento parcial de la ayuda comunitaria, mientras que, en el caso del tomate, se están sufriendo las penalizaciones por haberse superado las producciones máximas asignadas a España en los últimos años.

Por el contrario, **cultivos como el girasol y la colza aumentan significativamente su superficie cultivada en el año 2005**. En el caso del girasol, destaca su importante recuperación, que supone más de 110.000 ha sobre la campaña anterior. Se puede comprobar como el aumento es mucho más claro en regadío que en secano, lo que parece apuntar hacia la siembra de girasol como sustitutiva del grupo de cultivos industriales cuya presencia se ha reducido en esta campaña. A pesar de este aumento, el cultivo del girasol se sitúa en cotas muy inferiores a las que alcanzaba hace algunos años. La colza, si bien sigue siendo un cultivo muy minoritario, presenta una clara tendencia al aumento, que podría verse acentuada en próximas campañas en relación proporcional a su aprovechamiento bioenergético.

Los **cultivos forrajeros** no han visto apenas alterada su superficie total. Internamente sí ha habido cambios, con descensos de veza y avena y aumentos de cereal de invierno con aprovechamiento forrajero, motivados por el segundo año de sequía y la consecuente escasez de pastos.

Dentro del grupo de los cultivos hortícolas cabe mencionar las **mayores superficies detectadas de melón y cebolla** respecto a años anteriores. Posiblemente estos cultivos se estén utilizando como sustitutivos de la remolacha y del maíz en zonas de regadío. Es importante reseñar que, debido al momento en que se efectúa la primera visita de campo, los cultivos hortícolas no se pueden recoger en su totalidad a través de ESYRCE.

Las **tierras de cultivo en barbecho han sufrido un aumento significativo, cifrado aproximadamente en un 6%**, con relación a la campaña pasada. Aquí conviene señalar que ESYRCE recoge todas las tierras de cultivo no cultivadas en el momento de la visita, independientemente de su clasificación dentro de las ayudas PAC (retiradas obligatorias, voluntarias, no cultivo y barbecho tradicional).

En cuanto a los **cultivos leñosos**, son reseñables las ligeras tendencias de reducción de superficie en el caso del viñedo y de aumento en el caso del olivar. El aumento encontrado en cítricos no es muy representativo por haber sido modificada la estratificación de base de la Comunidad Valenciana, lo que dificulta la comparación con años anteriores.

#### Superficies de Cultivos Forrajeros:

- estabilidad del total de cultivos forrajeros (+9.168 ha, +1%)
- importante reducción de veza+avena (-13.146 ha, -32%)
- aumento de cereal de invierno para forraje (+84.253 ha, +33%)

#### Superficies de Hortalizas:

- disminución importante de tomate (-11.570 ha, -25%)
- aumento importante de melón (+3.953 ha, +18%)
- aumento importante de cebolla (+4.256 ha, +24%)

#### Otras Superficies:

- aumento del barbecho (+196.487 ha, +6%)

#### Superficies de Cultivos Leñosos:

- ligera reducción de frutales no cítricos (-17.491 ha, -2%)
- ligera reducción de viñedo (-14.047 ha; -1%)
- ligero aumento de olivar (+19.821 ha; +1%)

## Precios nacionales en origen. Noviembre 2006

Productos y Especificaciones	Precio	Variación	Precio	Variación
	medio	mensual%	medio	anual%
	noviembre año 2006	nov.06/oct.06	noviembre año 2005	nov.06/nov.05
<b>CEREALES Y FORRAJES</b>				
(1) Trigo blando panificable (t)	173,61	5,25	152,13	14,12
(1) Cebada (t)	156,13	6,97	140,02	9,93
(1) Maíz (t)	171,97	3,17	145,25	18,40
(1) Arroz cáscara (t)	218,23	2,66	178,27	22,41
(1) Heno de alfalfa (t)	110,48	1,50	140,01	-21,09
<b>VINO DE MESA</b>				
(2) Vino blanco mesa (hgdo)	2,08	1,22	2,02	2,85
(2) Vino tinto mesa (hgdo)	2,71	1,02	2,69	0,84
<b>ACEITE DE OLIVA</b>				
(3) Aceite de oliva virgen (100 kg)	254,71	-0,35	375,13	-31,99
(3) Aceite de oliva lampante (100 kg)	249,68	-0,01	367,13	-19,14
<b>FRUTAS, HORTALIZAS Y TUBERCULOS</b>				
(4) Limón (100 kg)	17,45	-17,26	21,58	-19,14
(4) Clementina (100 kg)	17,69	-17,92	18,75	-5,68
(4) Naranja Navelina (100 kg)	15,78	-8,52	19,85	-20,50
(5) Manzana Golden (100 kg)	38,78	15,27	22,85	69,70
(5) Pera Blanquilla (100 kg)	42,33	-3,40	32,23	31,34
(6) Lechuga Romana (100 kg)	27,75	24,61	17,40	59,47
(6) Tomate liso (100 kg)	44,61	-5,00	38,82	14,90
(6) Cebolla Grano (100 kg)	13,64	4,38	12,79	6,63
(6) Pimiento verde tipo italiano (100 kg)	41,21	-45,87	44,50	-7,40
(6) Judía verde tipo plana (100 kg)	143,70	-15,37	122,54	17,27
(6) Acelga (100 kg)	39,73	18,26	28,27	40,55
(6) Patata (100 kg)	25,70	10,14	20,22	27,09
<b>PRODUCTOS GANADEROS</b>				
(7) Terneras 180-300 kg (100 kg. canal)	353,60	1,83	348,97	1,33
(7) Añejo, buena conformación (100kg. Canal)	357,77	0,60		14,47
(7) Corderos 9-19 kilos (100 kg. canal)	516,10	-9,47	780,05	-33,84
(7) Porcino 50-55% magro (100 kg. canal)	125,32	-6,10	125,97	-0,52
(7) Lechón 20kg. unidad	35,85	8,75		-12,50
(8) Pollo (100 kg. canal)	170,58	4,55	113,02	50,93
(9) Huevos Clase M (docena)	0,69	9,56	0,56	22,77
(10) Conejo (100 kg. vivo)	209,89	2,32	225,38	-6,88

**Posición Comercial:** (1) Entrada industria transformadora; (2) Salida bodega; (3) Salida almazara; (4) Producto a granel sobre árbol; (5) Salida central, clasificado y calibrado; (6) Producto a granel, finca, almacén origen, alhóndiga, lonja, entrada cooperativa; (7) Entrada matadero; (8) Salida muelle matadero; (9) Salida muelle centro de embalaje; (10) Salida granja;

- En **tasas mensuales**, predominan las variaciones de signo positivo, aunque las variaciones porcentuales negativas que registran algunos de los productos de referencia son de cierta entidad.

Referente a los **productos agrícolas** mejora el comportamiento de las cotizaciones con respecto al informe de octubre, a excepción de los cítricos

En **cereales**, subida un mes más del precio del trigo (5,25%), de la cebada (6,97%) y en menor medida del maíz y del arroz cáscara.

Ha mejorado a lo largo del mes la comercialización de los **vinos de mesa**, constatándose variaciones porcentuales de signo positivo para los dos tipos.

Se han frenado este mes las caídas de precio de los distintos tipos de aceite de oliva y en tasas mensuales, aunque se trata de variaciones negativas, los porcentajes son mínimos. El lampante cede 0,01% y el virgen un 0,35%.

Sin duda el sector que ha tenido un comportamiento más negativo en el mes de noviembre ha sido el **citrícola**. Destacan las pérdidas de valor en torno



al 17-18% que se han registrado en limón y clementina.

Dentro de la **fruta de pepita** se reseña, en tasas mensuales, la subida del 15,27% del precio de la manzana Golden.

En el sector **hortícola**, como es habitual, es donde se producen las variaciones porcentuales más significativas. De signo positivo es importante la revalorización de la lechuga romana (24,61%) y de la acelga (18,26%). Entre las hortalizas de referencia, se registran bajadas importantes respecto a los niveles de precio de octubre, en pimiento verde italiano (-45,87%) y en judía verde plana (-15,37%). La patata se revaloriza un 10,14%.

En **productos ganaderos** destaca el comportamiento a contracorriente del precio de los **cordeiros**, siendo atípica la bajada en de su precio en un 9,47%, en tasas mensuales.

Se mantiene la tendencia bajista del precio de la canal de **cerdo de capa blanca**, si bien algo mas amortiguada que en octubre. La canal del 50-55% de magro registra una variación porcentual negativa del 6,10% este mes, frente al 14,62% que se constató en octubre. Por el contrario los **lechones** repuntan este mes y se revalorizan un 8,75%

El mercado de **bovino** para abasto mantiene la firmeza que se viene constatando desde hace meses y aunque las variaciones porcentuales de las cotizaciones con respecto a octubre son poco importantes, son de signo positivo.

Se consolida en este mes el buen comportamiento del sector de **aves y huevos** y el de los **conejos**, con revalorizaciones del 4,55% para la canal de pollo, del 9,56% en huevos cl. M y subida del 2,32% para el kilo de conejo vivo.

- En **tasas interanuales** son importantes las variaciones que registran algunos productos referenciados en este informe, predominando las de signo positivo. En algunos casos esta variación interanual supera el 50%.

El comportamiento de los precios agrícolas desde esta perspectiva, nos confirma los buenos resultados que por el momento están consiguiendo las cotizaciones de los **cereales**, especialmente el arroz cáscara (22, 41%), maíz (18, 40%) y trigo blando panificable.

El precio de la **alfalfa** sigue moviéndose en niveles inferiores a los registrados en el mismo mes del año anterior (-21,09%).

Los dos tipos de **vino de mesa** mantienen precios similares a los de noviembre 05, con una ligera revalorización;

el vino blanco un 2,85% y el tinto un 0,84%.

En tasas interanuales las cotizaciones de los dos tipos de **aceite de oliva** objeto de seguimiento en este informe siguen mostrando un diferencial negativo con respecto al nivel de precios registrados en noviembre 05. Las variaciones porcentuales negativas se mueven en torno al 32% en virgen y lampantes.

Los productos **citrícolas** reflejan en sus cotizaciones la mala situación comercial por la que están atravesando, siendo importante en tasas interanuales el descenso del -19,14% del precio del limón y del -20,50% de la naranja Navelina.

En **frutas de pepita**, destaca la variación interanual de signo positivo, cifrada en un 69,70%, que registra la cotización de manzana Golden. En menor cuantía la pera Blanquilla incrementa su valor en un 31,34% respecto al mismo mes del año anterior.

El sector hortícola, en tasas interanuales, presenta una evolución favorable, puesto que las variaciones porcentuales de todos los productos referenciados son positivas, salvo la del pimiento verde tipo italiano que se deprecia tan solos un 7,40% con respecto al precio cotizado en nov.05.

Las ganancias, en tasas interanuales, son importantes en lechuga Romana (59,47%), acelga (40,55%) y patata (27,09%).

Los **productos ganaderos** presentan un comportamiento dispar en comparación con el mismo mes del 2005.

La carne de vacuno mantiene unos niveles de cotización superiores a los del año anterior, cifrándose el diferencial para el caso del añejo en un 14,47% a favor de noviembre06.

La mayor ganancia con respecto al 2005 corresponde al precio de la canal de pollo que registra una revalorización superior al 50%, indicativo de la recuperación del consumo hacia esta carne. Importante también es la subida en tasas interanuales del precio de los huevos (22,77%) para los de clase M.

El resto de productos a los que se realiza un seguimiento han presentado una evolución desfavorable, comparándola con noviembre 05.

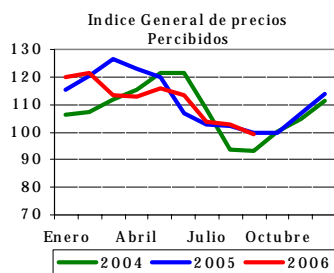
Significativa es la pérdida de valor que registran los corderos, cifrada en tasas interanuales en un -33,84%. En menor cuantía los lechones bajan un 12,50%, y la canal de cerdo de capa blanca mantiene niveles de cotización similares a los del año pasado por estas fechas.

La carne de conejo, producto sustitutivo del pollo, pierde cuota de mercado y baja, con respecto a noviembre 05, un -6,88%.

## Economía agraria

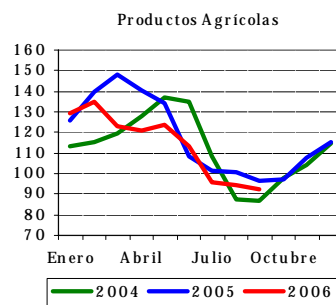
**Índices de precios percibidos por los agricultores (base 2000 = 100).**

El Índice General de Precios Percibidos por los Agricultores y Ganaderos descendió, este mes de septiembre de 2006, un -0,16% respecto al mismo mes del año anterior. Esta bajada es debida, principalmente, a los productos agrícolas que descienden -4,44% (aportación -2,58) sobre el mismo mes del año anterior y un descenso intermensual de -2,05%. Los productos animales también han descendido un -4,11% respecto a agosto y sin embargo suben un 8,21% respecto al mismo mes del año anterior (aportación 2,44), compensando, casi, el descenso de los productos agrícolas.

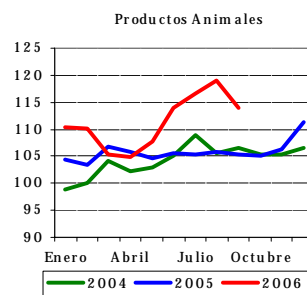


El descenso del índice de precios de productos agrícolas se debió, principalmente, al sector vitivinícola cuyos precios bajaron un -22,05% respecto a septiembre 2005 (repercusión -2,06). En menor medida influyen en este descenso de precios la bajada del aceite de oliva con un -20,73% (repercusión -1,08), los cítricos con un -15,59% (repercusión -0,59), los cereales con un -4,47% (repercusión -0,47), los cultivos forrajeros con -16,69% (repercusión -0,31) y las flores y plantas ornamentales un -12,65% (aportación -0,13). Subieron los cultivos industriales un 27,46% (repercusión 1,15), siguen subiendo los tubérculos un 47,11% (repercusión 0,95) y con escasa repercusión,

las hortalizas un 2,28% (repercusión 0,24). Únicamente se mantienen las semillas.



El índice de precios de productos animales debe su subida a los precios de ganado para abasto que suben un 11,20% y que aporta 2,48 puntos a la variación del índice general, los precios de los productos ganaderos contrarrestan ligeramente esta subida con -0,04 puntos (variación -0,48%). Prácticamente todo el ganado para abasto tuvo incrementos (15,73% el vacuno, 11,58% el porcino, 20,39% las aves, 8,98% los conejos y 2,52% el caprino). Únicamente bajó -0,11% el ovino. De los productos ganaderos subieron los huevos (4,04%) y la lana (4,48%) y bajó, nuevamente, la leche (-1,80%).



A partir de este mes se publicará un indicador avanzado para el índice general de precios percibidos; el indicador avanzado para el mes de octubre de 2006 tendría un incremento de 2,51% sobre el mismo mes del año anterior, siendo el margen de confianza de más menos 5%.

**Índices de precios percibidos por los agricultores (base 2000 = 100). Septiembre 2006**

Descripción	Índice mensual	Mismo mes año anterior		% Variación mes anterior
		% Variación año anterior	Aportación increm. ind. gral	
<b>Índice general de precios percibidos</b>	99,34	-0,16	-0,16	-3,34
<b>Productos vegetales</b>	92,51	-4,40	-2,60	-1,98
<b>Productos agrícolas</b>	92,48	-4,44	-2,58	-2,05
Cereales	104,23	-4,47	-0,47	3,21
Leguminosas	106,69	-1,67	-0,01	6,91
Tubérculos	146,49	47,11	0,95	5,67
Cultivos industriales	119,49	27,46	1,15	-1,79
Cultivos forrajeros	96,57	-16,69	-0,31	0,99
Cítricos	88,51	-15,59	-0,59	-10,63
Frutas no cítricas	116,31	-2,91	-0,27	3,49
Hortalizas	82,06	2,28	0,24	10,40
Vitivinícola	52,82	-22,05	-2,06	-1,44
Aceite de oliva total	149,99	-20,73	-1,08	-9,09
Semillas	105,97	0,00	0,00	0,46
Flores y plantas ornamentales	96,9	-12,65	-0,13	-8,63
<b>Productos forestales</b>	92,71	-2,70	-0,03	0,46
<b>Productos animales</b>	114,05	8,21	2,44	-4,11
<b>Ganado para abasto</b>	116,64	11,20	2,48	-5,99
Vacuno para abasto	118,79	15,73	0,75	2,25
Ovino para abasto	131,33	-0,11	-0,01	-3,53
Caprino para abasto	137,1	2,52	0,01	1,41
Porcino para abasto	114,46	11,58	1,13	-6,94
Aves para abasto	103,96	20,39	0,54	-20,45
Conejos para abasto	117,1	8,98	0,06	11,42
<b>Productos ganaderos</b>	106,4	-0,48	-0,04	2,51
Leche	106,97	-1,80	-0,11	1,63
Huevos	104,61	4,04	0,07	5,58
Lana	106,02	4,48	0,00	-4,66

Nota: Se señalan en rojo los descensos inferiores al -15% y en azul las subidas superiores al 15%

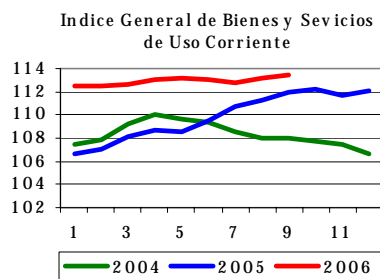
Se pueden consultar detalladamente los datos en nuestra página web en el siguiente enlace:

[www.mapa.es/es/estadistica/pags/PreciosPercibidos/indicadores/indicadores\\_precios.htm](http://www.mapa.es/es/estadistica/pags/PreciosPercibidos/indicadores/indicadores_precios.htm)

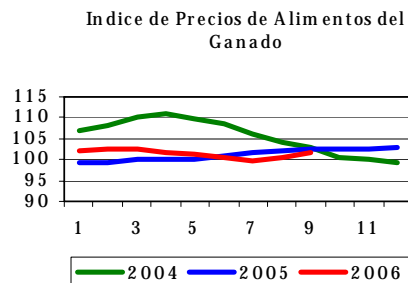


## Índices de precios pagados por los agricultores (base 2000 =100).

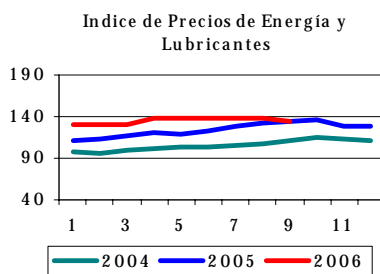
El índice general de precios pagados por los medios de producción agrarios se situó en septiembre de 2006 en 113,42, un 1,29% por encima del mismo mes del año anterior.



También descendieron los precios de los piensos un -0,58% y las semillas y plantones un -1,45% con aportaciones de -0,24 y -0,09 puntos respectivamente al índice general.



Después de muchos meses grupo de energía y lubricantes tiene un decremento interanual de -0,67% y una aportación de -0,07 puntos.



Se incrementaron los precios de la reparación de maquinaria un 8,60% (aportación 0,51), los gastos generales 2,78% (aportación 0,30), los fertilizantes un 2,87% (aportación 0,29), dentro de este grupo el incremento de los simples fue 6,17% y algo inferior los compuestos (2,22%), la conservación y reparación de edificios con un 6,74% (aportación 0,17) los servicios veterinarios un 4,58% (aportación 0,16), los productos fitopatológicos un 2,27% (aportación 0,14) y el pequeño material un 4,59% (aportación 0,12).

### Índices de precios pagados por los agricultores (base 2000 = 100). Septiembre 2006

Descripción	Índice anual	% Variación año anterior	Aportación increm. ind. gral.
<b>Índice general de precios de bienes y servicios</b>	<b>113,42</b>	<b>1,29</b>	<b>1,29</b>
Semillas y plantones	106,66	-1,45	-0,09
Semillas	120,39	-2,80	-0,12
Plantones	88,98	1,01	0,02
Fertilizantes	126,26	2,87	0,29
Fertilizantes simples	142,38	6,17	0,29
Fertilizantes nitrogenados	145,99	6,78	0,28
Fertilizantes fosfatados	122,21	-0,05	0,00
Fertilizantes potásicos	120,00	3,42	0,01
Fertilizantes compuestos	118,64	2,22	0,10
Enmiendas	88,81	-14,19	-0,11
Alimentos del ganado	101,80	-0,58	-0,24
Piensos simples	92,60	-5,52	-0,47
Piensos compuestos	104,31	0,70	0,23
Piensos compuestos para bovino	102,82	0,12	0,01
Piensos compuestos para ovino	98,25	-0,64	-0,01
Piensos compuestos para porcino	107,25	2,14	0,29
Piensos compuestos para aves	102,79	-0,99	-0,01
Piensos compuestos para conejos	102,48	-0,51	-0,04
Productos fitopatológicos	109,14	2,27	0,14
Servicios veterinarios	113,74	4,58	0,16
Conservación y reparación de maquinaria	139,95	8,60	0,51
Conservación y reparación de edificios	129,74	6,74	0,17
Energía	134,19	-0,67	-0,07
Carburantes	144,31	-2,70	-0,21
Lubricantes	118,64	3,60	0,02
Electricidad	109,99	6,18	0,12
Material y pequeño utillaje	116,48	4,59	0,12
Gastos generales	125,13	2,78	0,30

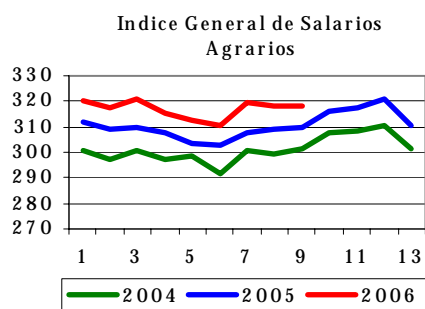
Nota: Se señalan en rojo los descensos inferiores al -5 % y en azul las subidas superiores al 5 %.

Se pueden consultar detalladamente los datos en nuestra página web en el siguiente enlace:

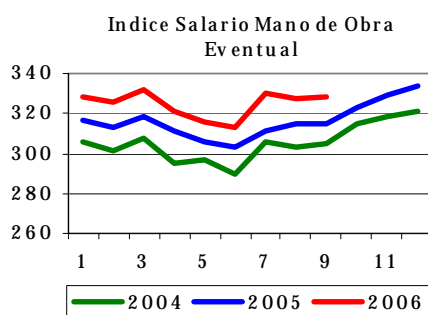
[www.mpa.es/es/estadistica/pags/PreciosPercibidos/indicadores/indicadores\\_precios.htm](http://www.mpa.es/es/estadistica/pags/PreciosPercibidos/indicadores/indicadores_precios.htm)

## Índices de salarios agrarios (base 1985 = 100).

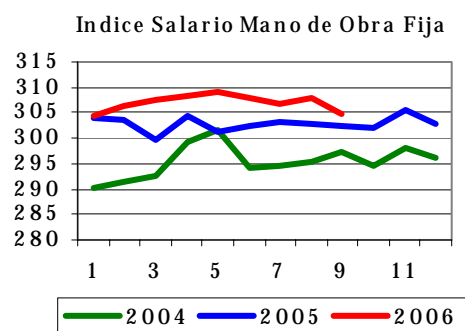
El índice general de salarios agrarios se situó en septiembre de 2006 en 318,43, un 2,91% por encima del mismo mes del año anterior.



El mayor incremento corresponde a los asalariados eventuales con un incremento interanual de 4,51%, siendo el crecimiento de los trabajadores fijos un 0,69% respecto a septiembre de 2005.



Entre los trabajadores fijos las mayores subidas interanuales las han experimentado los vaqueros o porqueros, que han subido 7,63%.



Los salarios eventuales han crecido todos destacando la subida de los empleados en la plantación y tala de árboles con un incremento del 17,95% respecto a septiembre 2005.

### Índices de salarios agrarios (base 1985 = 100). Septiembre 2006

	Índice mensual	% var. año anterior	% var. mes anterior
<b>Índice general</b>	<b>318,43</b>	<b>2,91</b>	<b>0,10</b>
<b>Trabajadores fijos</b>	<b>304,64</b>	<b>0,69</b>	<b>-1,09</b>
Encargados, capataces	301,95	3,36	-0,88
Tractoristas y maquinistas	313,80	1,77	0,35
Pastores	305,06	1,94	1,00
Vaqueros o porqueros	313,79	7,63	1,15
Hortelanos	345,55	3,69	7,87
Guardas o caseros	350,55	4,12	5,19
Peón fijo para trabajos diversos	286,37	-2,99	-5,84
<b>Trabajadores eventuales (tipos de trabajo)</b>	<b>328,74</b>	<b>4,51</b>	<b>0,35</b>
Preparación del terreno	322,14	3,42	3,96
Siembra y abonado	420,55	7,86	20,82
Labores complementarias	342,89	6,77	-1,60
Riegos	339,15	9,16	1,37
Tratamientos de plagas	246,13	0,38	-5,27
Recolección productos herbáceos	329,03	1,10	-2,47
Recolección frutas y agríos	313,66	6,95	4,33
Recolección de aceituna	315,55	5,76	-
Vendimia	329,30	2,78	3,52
Poda	-	-	-
Plantación y tala de árboles	372,30	17,95	1,82
Manejo de ganado	312,55	3,39	0,52

Nota: Se señalan en rojo los descensos inferiores al:  
Se señalan en azul las subidas superiores al:

-5 %  
5 %

Se pueden consultar detalladamente los datos en nuestra página web en el siguiente enlace:

[www.mpa.es/es/estadistica/pags/PreciosPercibidos/indicadores/indicadores\\_precios.htm](http://www.mpa.es/es/estadistica/pags/PreciosPercibidos/indicadores/indicadores_precios.htm)

## Cuentas Económicas de la Agricultura. Renta Agraria 2006 (1ª estimación 2006)

### Principales resultados

Se estima que la *Renta Agraria*, en términos corrientes, es de 24.484,8 millones de euros y que aumentó durante el año 2006 un 0,1% con respecto al año anterior.

Considerando para el mismo periodo un descenso del -4,0% del volumen de trabajo en la agricultura expresado en UTAs (Unidad de Trabajo Anual), de acuerdo con los datos proporcionados por la "Encuesta de la Mano de Obra en la Agricultura" suministrados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), se obtiene un incremento de la Renta Agraria en términos corrientes por UTA del 4,2%.

Finalmente, para un deflactor del PIB del 3,9%, el valor del *Indicador A* (valor de la Renta Agraria en términos constantes por UTA) registra un aumento del 0,3%.

### Resultados de los principales componentes de la Renta Agraria

La condición de valorar la Producción de la Rama de la Actividad Agraria a precios básicos, de acuerdo con la metodología armonizada obligatoria según reglamento comunitario, hace necesaria la separación de las Subvenciones a los Productos de las Otras Subvenciones de explotación. Por tanto, las Subvenciones a los Productos se añaden a cada uno de ellos para obtener la Producción a precios básicos, el resto de las subvenciones se contabilizan en Otras Subvenciones. Este sistema se ha utilizado hasta el ejercicio 2005.

Sin embargo y en aras de una mejor comparación, el procedimiento antes referido ha sido modificado. La reforma de la PAC en materia de Subvenciones ha supuesto para el año 2006 un desacoplamiento parcial entre éstas y las producciones, percibiendo los agricultores parte de las subvenciones en concepto de "Pago Único", es decir, se trata de un concepto nuevo. Este hecho supone que dichas cantidades no pueden imputarse a ningún producto concreto, por lo que parte de las Subvenciones a los Productos que se contabilizaban como tales en el año 2005, forman el montante de "Pago Único" en el año 2006 y se computan, por tanto, como "Otras Subvenciones".

Como consecuencia, la *Producción de la Rama de Actividad Agraria* se valora a precios del productor en ambos años, y no a precios básicos, englobando todas las subvenciones en un único concepto.

El año 2006 en términos de producción ha mostrado un comportamiento medio, en contraste con el año 2005 que en los mismos términos fue bastante deficiente. Traducido a variaciones, la Rama de Actividad *La Producción Vegetal* disminuye su valor en un -3,1%, influida por el gran descenso de los precios -4,0%, tales como las plantas forrajeras con un -10,1%,

Agraria crece en valor un 0,5%, debido al descenso de la producción vegetal de un -3,1% y al aumento de la producción animal del 6,7%. Como se ilustra en el párrafo siguiente, el comportamiento de los principales componentes de las Producciones Agrícolas y Ganaderas ha evolucionado de forma diferente, con aumentos en las cantidades vegetales en un 1,0% y descensos del -0,1% en las animales. Por el contrario, los precios de la producción vegetal disminuyen un -4,0% y de la producción animal aumentan en 6,9%.

EVOLUCION MACROMAGNITUDES AGRARIAS 2006 (Primera estimación noviembre 2006)  
(Valores corrientes a precios del productor en millones de Euros.)

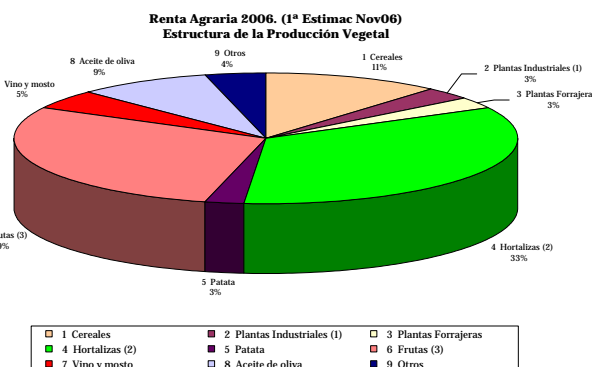
	Variación en % 2006/2005				2006(E)	Estructura %
	2005(A)	Cantidad	Precio	Valor		
<b>A.- PRODUCCION RAMA AGRARIA</b>	<b>35.685,6</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>	<b>35.846,4</b>	<b>100,0</b>
<b>PRODUCCION VEGETAL</b>	<b>21.551,3</b>	<b>1,0</b>	<b>-4,0</b>	<b>-3,1</b>	<b>20.893,2</b>	<b>58,3</b>
1 Cereales	1.834,9	35,7	-3,9	30,4	2.392,4	6,7
2 Plantas Industriales (1)	691,1	-2,9	-3,1	-5,9	650,2	1,8
3 Plantas Forrajeras	554,8	15,7	-10,1	4,1	577,4	1,6
4 Hortalizas (2)	8.214,7	-7,4	-6,5	-13,5	7.105,4	19,8
5 Patata	418,5	-5,0	37,8	30,9	547,7	1,5
6 Frutas (3)	6.095,7	7,5	-8,0	-1,1	6.027,8	16,8
7 Vino y mosto	969,4	0,6	-0,4	0,2	971,6	2,7
8 Aceite de oliva	1.930,4	-17,9	12,3	-7,8	1.780,3	5,0
9 Otros	841,7	0,0	-0,2	-0,2	840,4	2,3
<b>PRODUCCION ANIMAL</b>	<b>12.659,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>6,9</b>	<b>6,7</b>	<b>13.518,9</b>	<b>37,7</b>
Carne y Ganado	9.340,0	0,3	9,2	9,5	10.227,2	28,5
1 Bovino	1.957,1	0,1	13,3	13,4	2.219,4	6,2
2 Porcino	4.198,1	0,9	9,9	10,9	4.653,9	13,0
3 Equino	86,9	4,7	0,0	4,7	91,0	0,3
4 Ovino y Caprino	1.355,1	0,1	2,4	2,5	1.389,7	3,9
5 Aves	1.505,0	-1,5	10,0	8,4	1.631,2	4,6
6 Otros	237,7	0,4	1,4	1,8	242,0	0,7
Productos Animales	3.319,2	-1,1	0,1	-1,0	3.285,7	9,2
1 Leche	2.493,5	0,0	-2,2	-2,2	2.439,2	6,8
2 Huevos	722,4	-5,1	8,5	2,9	743,2	2,1
3 Otros	103,3	0,0	0,0	0,0	103,3	0,3
PRODUCCION DE SERVICIOS	444,0	-3,7	0,0	-3,7	427,7	1,2
ACTIVIDADES SECUND. NO AGRARIAS NO SEPARABLES	1.011,0	0,4	-0,3	0,2	1.012,7	2,8
<b>B.- CONSUMOS INTERMEDIOS</b>	<b>14.851,2</b>	<b>-1,5</b>	<b>2,9</b>	<b>1,3</b>	<b>15.044,8</b>	<b>42,0</b>
1 Semillas y Plantones	915,6	-3,7	0,6	-3,1	886,8	2,5
2 Energía y Lubrificantes	1.417,5	-3,7	10,7	6,6	1.511,0	4,2
3 Fertilizantes y Enmiendas	1.139,6	-0,1	3,5	3,4	1.178,9	3,3
4 Productos Fitosanitarios	759,7	1,0	1,6	2,6	779,2	2,2
5 Gastos Veterinarios	523,4	2,3	4,3	6,7	558,6	1,6
6 Piensos	6.874,9	-1,4	0,1	-1,4	6.780,3	18,9
7 Mantenimiento de material	1.225,8	-2,2	7,3	4,9	1.286,2	3,6
8 Mantenimiento de edificios	399,7	1,2	5,6	6,9	427,1	1,2
9 Servicios Agrícolas	533,5	0,5	1,0	1,6	541,8	1,5
10 Otros Bienes y Servicios	1.061,4	-3,7	7,1	3,2	1.095,0	3,1
<b>C=(A-B) VALOR AÑADIDO BRUTO</b>	<b>20.814,5</b>			<b>-0,1</b>	<b>20.801,6</b>	<b>58,0</b>
D.- AMORTIZACIONES	3.670,1			-0,6	3.649,5	10,2
E.- OTRAS SUBVENCIONES	6.493,5			0,2	6.505,6	18,1
F.- OTRAS IMPUESTOS	167,1			3,5	172,9	0,5
<b>G = (C-D+E-F) RENTA AGRARIA</b>	<b>23.470,8</b>			<b>0,1</b>	<b>23.484,8</b>	<b>65,5</b>

(1) Incluye: Remolacha, Tabaco, Algodón, Girasol y otras. También se incluyen las Leguminosas grano  
(2) Incluye: Flores y Plantas de Vivero  
(3) Incluye: Frutas frescas, Cítricos, Frutas tropicales, Uvas y Azeitunas

Se ha elaborado con los datos siguientes:

- Avance de Superficies y Producciones de Noviembre de 2005
- Segunda estimación de Precios Percibidos de 2005
- Segunda estimación de Precios Pagados de 2005
- Las Subvenciones son las estimadas para 2005

Renta Agraria	0,1
PIB	3,9
Renta Real	4,2
Mano de obra en UTA	-4,0
Indicador A	0,3



las frutas con un -8%, las hortalizas con un -6,5%, observando sólo subida en el aceite con un 12,3%. La bajada de los precios se contrarresta con la subida de las producciones en un 1%, debidas al aumento de los

cereales un 35,7%, plantas forrajeras un 15,7%, frutas un 7,5%, bajando la producción del aceite de oliva (se utiliza la producción del año anterior) que baja un -17,9% y las hortalizas un -7,5%.

La *Producción Animal* crece en valor un 6,7%, debido al aumento de los precios en un 6,9% y una leve bajada de los precios del -0,1%. Entre los productos, cabe destacar el incremento de los precios del bovino 13,3%, de las aves 10%, del porcino 9,9%, de los huevos 8,5%. Las cantidades tal como ya se ha indicado permanecen estables, señalando los huevos con un descenso en cantidad del -5,1% que se contrarresta con un aumento de los precios del 8,5%, produciendo un aumento en la valoración del 2,9%.

Con respecto a las *Subvenciones a los Productos* se observa que todas experimentan fuertes bajadas: un -57,6% en el total, repartiéndose en -64,4% en los productos vegetales y -36,2% en los productos animales. Las *Otras Subvenciones*, en cambio, registran un

incremento del 98,8%. En el cómputo global se observa un aumento del 0,2%, situándose el total en 6.505,7 millones de euros, incluidos los 2.500 millones de euros que suponen el "Pago Único".

Los *Medios de Producción* corrientes o gastos fuera del sector se estima que han experimentado en el 2006 un crecimiento del 1,3% en valor. Dicho incremento se ha producido principalmente por el aumento de los precios del 2,9%, frente a un descenso de su consumo del -1,5%. En un análisis de la evolución de sus principales componentes, cabe destacar el descenso en cantidad de un -3,7% en los siguientes casos: semillas-plantones, energía-lubricantes y otros bienes y servicios; en mantenimiento de material un -2,2% y en piensos -1,4%. Por el contrario los precios suben todos, si bien los piensos lo hacen en menor cuantía, un 0,1%; en el otro extremo se encuentran la energía y los lubricantes con un incremento del 10,7%, debido a la subida del precio del gasóleo.

EVOLUCION MACROMAGNITUDES AGRARIAS 2000-2006 (Metodología SEC-95) (Estimación Septiembre 2006)  
(Valores corrientes a precios básicos en Millones de euros)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (A)	2006 (E)
<b>A.- PRODUCCION RAMA AGRARIA</b>	<b>36.282,1</b>	<b>38.507,9</b>	<b>39.066,4</b>	<b>42.155,5</b>	<b>41.623,6</b>	<b>39.760,7</b>	<b>37.583,2</b>
<b>PRODUCCION VEGETAL</b>	<b>22.463,7</b>	<b>22.346,5</b>	<b>24.054,4</b>	<b>27.126,0</b>	<b>26.667,1</b>	<b>24.653,3</b>	<b>21.996,2</b>
1 Cereales	4.316,4	3.786,1	4.093,4	4.190,6	4.652,8	3.260,0	2.940,9
2 Plantas Industriales (1)	1.605,8	1.535,5	1.630,3	1.382,5	1.599,5	1.310,4	807,6
3 Plantas Forrajeras	628,1	618,6	577,9	571,2	674,6	607,1	597,1
4 Hortalizas (2)	6.106,8	6.567,3	7.106,9	9.270,6	7.983,2	8.214,7	7.105,4
5 Patata	481,4	584,6	490,0	566,3	584,8	418,5	547,7
6 Frutas (3)	5.131,4	5.678,4	5.544,4	6.728,4	5.974,5	6.151,1	6.088,3
7 Vino y mosto	1.516,3	871,5	1.094,6	1.364,4	1.180,6	969,4	971,6
8 Aceite de oliva	1.654,9	1.981,2	2.801,6	2.160,3	3.176,1	2.880,4	2.097,3
9 Otros	1.022,7	723,3	715,3	891,6	840,9	841,7	840,4
<b>PRODUCCION ANIMAL</b>	<b>12.355,1</b>	<b>14.596,1</b>	<b>13.306,9</b>	<b>13.547,8</b>	<b>13.415,0</b>	<b>13.652,3</b>	<b>14.146,7</b>
Carne y Ganado	9.244,2	11.149,5	9.907,9	10.103,5	9.781,8	10.207,6	10.854,5
1 Bovino	2.139,1	2.161,2	2.428,9	2.513,8	2.339,2	2.446,2	2.656,4
2 Porcino	3.794,3	4.963,4	3.971,6	3.884,6	4.055,5	4.198,1	4.653,9
3 Equino	68,8	78,2	77,3	80,0	85,5	86,9	91,0
4 Ovino y Caprino	1.694,2	1.743,4	1.816,2	1.777,8	1.687,9	1.733,6	1.580,0
5 Aves	1.227,7	1.800,2	1.311,9	1.476,5	1.387,7	1.505,0	1.631,2
6 Otros	320,1	403,1	302,0	370,8	226,0	237,8	242,0
Productos Animales	3.111,0	3.446,6	3.399,0	3.444,3	3.633,2	3.444,7	3.292,2
1 Leche	2.163,6	2.474,1	2.381,5	2.393,9	2.572,8	2.614,5	2.445,7
2 Huevos	794,6	800,0	815,4	932,4	952,6	722,4	743,2
3 Otros	152,7	172,5	202,1	118,0	107,8	107,8	103,3
PRODUCCION DE SERVICIOS	454,9	452,2	489,7	454,5	458,7	444,0	427,7
ACTIVIDADES SECUND. NO AGRARIAS NO SEPARABLES	1.008,4	1.113,1	1.215,4	1.027,2	1.082,8	1.011,1	1.012,7
<b>B.- CONSUMOS INTERMEDIOS</b>	<b>13.209,7</b>	<b>13.486,0</b>	<b>14.261,4</b>	<b>14.476,3</b>	<b>14.735,9</b>	<b>14.851,2</b>	<b>15.044,8</b>
1 Semillas y Plantones	842,2	899,7	958,3	895,7	928,1	915,6	886,8
2 Energía y Lubricantes	1.224,7	1.143,2	1.109,1	1.145,5	1.242,7	1.417,5	1.511,0
3 Fertilizantes y Enmiendas	1.144,3	1.169,5	1.109,2	1.220,0	1.203,5	1.139,6	1.178,9
4 Productos Fitosanitarios	870,7	876,8	959,0	858,8	860,4	759,7	779,2
5 Gastos Veterinarios	466,9	485,1	488,4	503,3	515,9	523,4	558,6
6 Piensos	5.899,4	6.085,2	6.647,9	6.796,5	6.857,1	6.874,9	6.780,3
7 Mantenimiento de material	1.037,5	1.062,1	1.107,4	1.158,1	1.164,7	1.225,8	1.286,2
8 Mantenimiento de edificios	297,9	322,3	347,6	359,9	374,0	399,7	427,1
9 Servicios Agrícolas	514,3	517,2	579,1	550,6	559,2	533,5	541,8
10 Otros Bienes y Servicios	911,7	924,9	955,4	987,8	1.030,3	1.061,4	1.095,0
<b>C=(A-B) VALOR AÑADIDO BRUTO</b>	<b>23.072,4</b>	<b>25.021,9</b>	<b>24.805,0</b>	<b>27.679,2</b>	<b>26.887,7</b>	<b>24.909,5</b>	<b>22.538,4</b>
D.- AMORTIZACIONES	2.776,9	3.140,5	3.264,5	3.358,6	3.511,2	3.670,1	3.649,5
E.- OTRAS SUBVENCIONES	1.306,6	2.363,8	2.343,6	2.529,8	2.567,9	2.398,4	4.768,8
F.- OTROS IMPUESTOS	135,9	142,7	147,8	155,9	165,8	167,1	172,9
<b>G = (C-D+E-F) RENTA AGRARIA</b>	<b>21.466,3</b>	<b>24.102,5</b>	<b>23.736,3</b>	<b>26.694,5</b>	<b>25.778,6</b>	<b>23.470,7</b>	<b>23.484,8</b>

(A) Avance

(E) Estimación

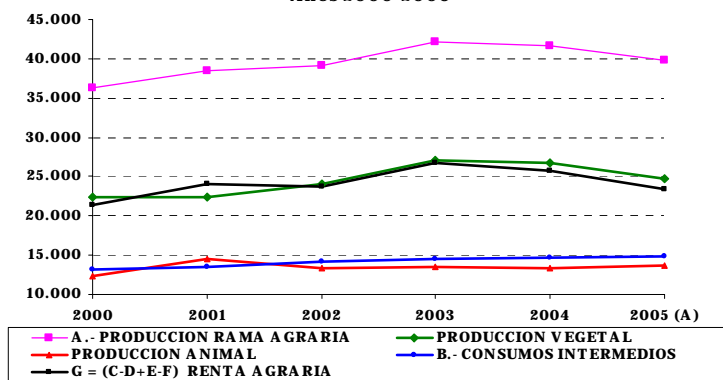
(1) Incluye: Remolacha, Tabaco, Algodón, Girasol y otras.; también se incluyen las leguminosas grano

(2) Incluye: Flores y plantas de vivero

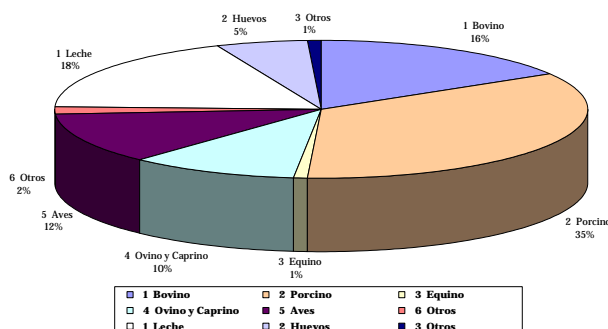
(3) Incluye: Frutas frescas, Cítricos, Frutas tropicales, Uvas y Aceitunas

Fuente de información: Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAPA)

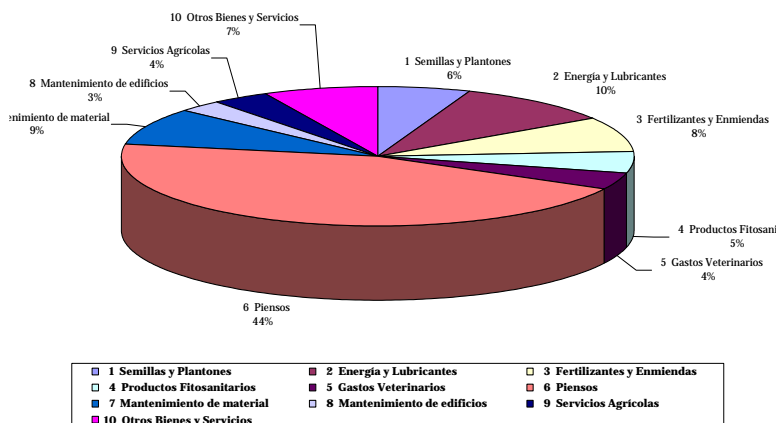
Evolución Renta Agraria Nacional y sus agregados.  
Años 2000-2006



Renta Agraria 2006. (1ª Estimac Nov06)  
Estructura de la Producción Animal



Renta Agraria 2006. (1ª Estimac Nov06)  
Estructura de los Consumos Intermedios



Notas metodológicas

Marco institucional:

El marco específico lo constituye el Reglamento 138/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo de 5 de diciembre de 2003 sobre Cuentas Económicas de la Agricultura de la Comunidad, dentro del marco general del Reglamento 2223/96 del Consejo de 25 de junio de 1996 que define el Sistema Integrado Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales (SEC-95); ambos de aplicación directa en España.

Los datos y comentarios que ahora se presentan corresponden a la primera estimación de los principales indicadores de la Renta Agraria del año 2006. Dicha estimación se realiza de acuerdo con la reglamentación comunitaria, a fecha 25 de noviembre. EUROS-TAT publica hacia el 20 de diciembre un resumen de

resultados en "Estadísticas en breve". A finales de enero de 2007 se realiza una segunda estimación. Un avance se publicará en septiembre de 2007 y, finalmente, los resultados definitivos en septiembre de 2008.

Principales agregados de la renta:

La Renta Agraria ("Renta de los Factores" o "Valor Añadido Neto a Coste de los Factores" representa el valor generado por la actividad de la producción agraria. Mide la remuneración de los medios de producción (tierra, capital y trabajo).

La Producción de la Rama de la Actividad Agraria designa el conjunto de bienes y servicios producidos durante un año valorados a "precios básicos"; es de-



cir, agregando al valor de la "Producción a Precios del Productor" las "Subvenciones a los Productos Netas de Impuestos" en cada uno de sus componentes. Comprende: la producción vegetal y animal, servicios agrarios y actividades secundarias no agrarias no separables de la actividad agraria. Tanto el valor de la Rama como el de sus agregados pueden ser valorados a precios del productor, con el fin de evitar el efecto que producen en las Cuentas el período transitorio de aplicación del "Pago Único".

La Producción Vegetal recoge el valor, a precios percibidos por el agricultor, de los productos vegetales (cereales, cultivos industriales, hortalizas, frutas, ...) obtenidos en el desarrollo de la actividad agraria de las explotaciones y cooperativas. Además del valor de la uva/aceituna producidas y comercializadas en dichas unidades, incluye el valor del vino/aceite elaborados y comercializados por los mismos obtenidos de sus propias materias primas.

Para la evaluación de las macromagnitudes agrarias del año  $t$  se considera la producción del aceite de oliva de la campaña  $t-1/t$ , dado que dicha producción se comercializa a partir de los meses de enero y febrero del año  $t$ .

La Producción Animal recoge el valor, a precios percibidos por el ganadero, de los productos derivados del ganado (carne, leche, huevos, ..). Se incluyen, además de los obtenidos a partir de las especies domésticas clásicas: vacuno, ovino, caprino, porcino, aves y conejos; los derivados del ganado de lidia y la cría de caballos de raza.

Tanto los productos vegetales como animales valorados, se corresponden con los criterios armonizados de las clasificaciones internacionales de actividades económicas.

Los Servicios Agrarios incluyen, a precios de mercado, los principales servicios realizados por terceros (unidades diferentes de las explotaciones agrarias) y que intervienen directamente en el proceso de producción agrario: recolección de productos, tratamientos fitosanitarios, etc. Se trata de actividades muy frecuentes que habitualmente desarrollaba el agricultor.

Las Actividades Secundarias no Agrarias no Separables de la Actividad Agraria son actividades muy vinculadas al proceso de producción en la explotación, ya que suponen, bien una prolongación de la actividad agraria en sus productos (transformación de leche en queso y/o mantequilla en la explotación), o una utilización de los mismos medios de producción (equipos, instalaciones, tierra (caza), mano de obra,...); por tanto, su valoración no puede realizarse de forma separada de la actividad agraria. Existe la posibilidad de ampliar la lista de actividades: calibrado y acondicionamiento de productos agrarios, agroturismo, servicios de conservación del paisaje y del suelo, etc.; pero siempre que dichas actividades: posean importancia para un elevado número de explotaciones agrarias, se disponga de información fehaciente y no hayan sido contabilizadas en otras ramas de actividad.

Los Consumos Intermedios representan el valor, a precios de mercado, de los medios de producción consumidos o transformados en su totalidad en el proceso de producción. Incluyen los gastos de los medios de producción corrientes: semillas/plantas de vivero, energía, fertilizantes, fitosanitarios, alimentos ganado, gastos veterinarios, mantenimiento de material y edificios, y otros servicios.

El Valor Añadido Bruto a precios básicos es el resultado económico final de la actividad productiva, y se obtiene por diferencia entre el valor de la "Producción de la Rama de la Actividad Agraria" y los "Consumos Intermedios".

Las Amortizaciones o consumo de capital fijo expresan el valor a precios de mercado de los medios de producción con una vida útil superior a un año utilizados en el proceso productivo; en caso contrario se registran como consumos intermedios. Se consideran como amortizables las plantaciones, el ganado para vida, la maquinaria y equipos agrícolas, y las construcciones relacionadas con la actividad agraria.

Las Subvenciones son pagos corrientes efectuados por la Administración a los productores con el fin de influir en sus niveles de producción, precios o remuneración de los medios de producción. A efectos del cálculo de la Renta Agraria, se subdividen en dos grupos: Subvenciones a los productos y Otras subvenciones a la producción.

Las Subvenciones a los productos las recibe el agricultor en función de la "cantidad producida de un determinado producto vegetal o animal" en su parte acoplada. Destacan por su valor las siguientes: Apoyo a la superficie de cultivos herbáceos, Ayuda a la producción de aceite de oliva, Ayuda a la producción de carne de caprino y ovino, Ayuda a la producción de carne de vacuno y vacas nodrizas, etc.

Las Otras subvenciones a la producción las recibe el agricultor por el hecho de "participar" en el proceso. Destacan por su valor las siguientes: Ayudas a la retirada de tierras, Medidas agroambientales, Extensificación de ganado vacuno, Ayudas a producción agraria en zonas desfavorecidas, "Pago Único", etc.

Los Impuestos sobre la producción y las importaciones son pagos obligatorios recaudados por la Administración Pública, que pueden gravar la producción y las importaciones de bienes y servicios; la utilización de la mano de obra, la propiedad o el uso de la tierra; y los edificios u otros activos utilizados. A efectos del cálculo de la Renta Agraria dichos impuestos se subdividen en dos grupos: Impuestos a los productos y Otros impuestos a la producción.

Los datos de la Mano de Obra en la Agricultura se obtienen a partir del Censo Agrario y Encuesta de Estructuras de Explotaciones Agrarias, rectificadas con los datos de la Encuesta de Población Activa (que considera la actividad laboral como la evolución del número de activos y horas trabajadas) para los años en que no se ejecutan las mencionadas.

Para más información, consultar la página WEB: <http://www.mapa.es/es/estadistica/pags/macromagnitudes/macromagnitudes.htm>

## Red Contable Agraria Nacional

### Orientación Técnico-Económica "Olivar". 2004 (provisionales)

#### Principales resultados

El documento que se presenta expone los principales resultados económicos medios provisionales por explotación, cuya orientación principal es la producción de Aceituna de Transformación. Corresponde al ejercicio contable del año 2004 y son datos obtenidos mediante la operación estadística "Red Contable Agraria Nacional".

Con respecto a las características generales, la explotación agraria media en el año 2004 posee: una SAU de 11,8 ha, una carga ganadera de 0,2 UGs y un volumen de mano de obra de 1,2 UTAs. Estas cifras reflejan una cierta estabilidad del tamaño de explotación en SAU y una disminución paulatina de las UGs, desapareciendo prácticamente la ganadería de las explotaciones cuya actividad principal se dedica al olivar.

Las principales variables económicas ofrecen los siguientes saldos: 20.243€ de producción bruta, 4.986€ de subvenciones y 5.516€ de consumos intermedios.

El valor añadido neto a coste de los factores o renta agraria, agregado más difundido entre los indicadores de la actividad económica de la explotación, asciende a 18.327€.

Las disponibilidades empresariales suponen 14.097€ y el ratio calculado como cociente entre los valores de dichas disponibilidades empresariales y la producción bruta alcanza una cifra media de 69,6.

Los aspectos comparativos más importantes a destacar son los siguientes:

- Entre los ejercicios 2002 y 2004, los agregados renta agraria y disponibilidades empresariales presentan un incremento del orden del 10%; mientras que los ratios formados por dichas variables por producción bruta presentan disminuciones del mismo orden.
- Se observa el hecho de que las cifras más elevadas para los diferentes ratios se obtienen en las explotaciones de tamaño grande; obteniéndose en dicho estrato la relación más favorable de renta agraria o disponibilidades empresariales por producción bruta, posiblemente debido al efecto de las subvenciones.
- Del análisis por CC.AA. se desprende que los valores de la renta agraria por explotación varían como media entre los 5.476€ de la Comunidad Valenciana hasta 19.659€ de Andalucía

debido, fundamentalmente, a las diferencias en la estructura productiva.

- Los costes medios por explotación ascienden a 10.824€, suponiendo los consumos intermedios el 49,0% y los otros gastos generales (amortizaciones, salarios y arrendamientos) el 51,0%. Los conceptos más destacados son: los salarios pagados con el 37,0%, las amortizaciones con el 12,8%, los fitosanitarios con el 11,3% y los abonos con el 10,6%.

#### Evolución de las principales variables. (Período 2002 -2004)

Con el fin de abordar un período de tiempo más amplio, se analiza la evolución entre los ejercicios 2002 y 2004.

Siguientes puntos a destacar:

- El tamaño medio de la explotación adquiere valores de 11,8 has. en SAU y 0,2 UG, lo que supone respectivamente un incremento de un 4% y una reducción de prácticamente a la mitad.
- La producción bruta vegetal, con valores medios de 19.984€, aumenta considerablemente en más de un 30% al igual que la animal, si bien ésta posee un valor medio de tan sólo 186€. Este hecho representa, obviamente, una mayor especialización agrícola de estas explotaciones, en detrimento de la actividad ganadera.
- Las subvenciones, con un valor de 4.986€ disminuyen un -10%. Los consumos intermedios se incrementan en más de el doble alcanzando valores de 5.516€.
- La renta agraria supone un valor de 18.327€, es decir, aumentan más de un 10%, al igual que las disponibilidades empresariales.
- El ratio más representativo de una explotación, que se refiere a la renta agraria por producción bruta, toma cifras de 90,5 lo que supone una disminución de más de algo más del 10%.

#### Principales resultados por tamaño de explotación. (Año 2004).

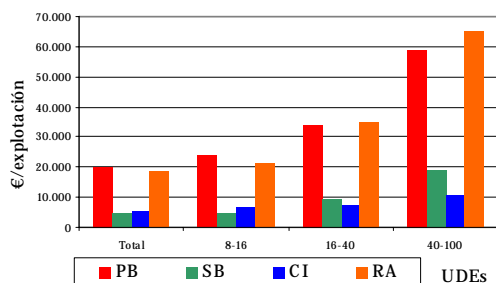
Aunque los intervalos utilizados en la encuesta son más numerosos, por incluir explotaciones de menor y mayor tamaño, los tres intervalos especificados a continuación resultan ser los más representativos.

CONCEPTO	Tamaño (intervalos de UDEs)			
	Total	8-16	16-40	40-100
<b>Características Generales</b>				
Sau (ha)	11,8	10,7	20,8	41,8
Unidades Ganaderas (UG)	0,2	0,5	0,0	1,8
Mano de obra Total (UTAs)	1,2	1,1	1,1	1,4
<b>Ingresos y Gastos (€)</b>				
<b>Producción Bruta (PB)</b>	<b>20.243</b>	<b>23.965</b>	<b>34.171</b>	<b>58.613</b>
Producción Bruta Vegetal (PBv)	19.984	23.197	34.119	57.619
Producción Bruta Animal (Pba)	186	687	0	968
Subvenciones (SB)	4.986	4.800	9.359	19.287
<b>Producción Final Agraria (PFA)</b>	<b>20.239</b>	<b>23.954</b>	<b>34.171</b>	<b>58.613</b>
Consumos Intermedios (CI)	5.516	7.135	7.425	10.443
<b>VAB a precios de mercado (VABpm)</b>	<b>14.723</b>	<b>16.819</b>	<b>26.746</b>	<b>48.170</b>
<b>VAN coste factores (RA)</b>	<b>18.327</b>	<b>20.989</b>	<b>34.855</b>	<b>65.369</b>
<b>Disponibil. Empresariales (DE)</b>	<b>14.097</b>	<b>15.258</b>	<b>26.914</b>	<b>55.530</b>
<b>Ratios</b>				
PBvegetal/Sau (€/ha)	1.694	2.168	1.640	1.378
PBanimal/UG (€/UG)	930	1.374		538
Costes espec. Cult/ SAU (€/ha)	211	284	170	121
Costes espec. Ganado/ UG (€/UG)	360	522		242
VAN coste factores / PB	90,5	87,6	102,0	111,5
Disp. Empresariales / PB	69,6	63,7	78,8	94,7

Siguientes puntos a destacar:

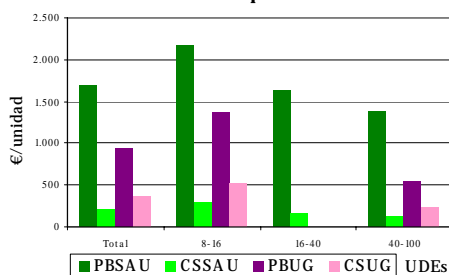
- Tanto la SAU en has como las UGs casi duplican su tamaño entre los diferentes intervalos, situándose sus valores medios respectivamente entre 10,7 y 41,8, y entre 0,5 y 1,8.
- Todos los conceptos recogidos en el apartado "Ingresos y Gastos" prácticamente mantienen la proporción de 1:2:4 entre los valores de las tres clases de intervalos analizadas; por ejemplo, la Renta Agraria del tercer intervalo es casi el doble de la del segundo y ésta del primero.

Principales componentes de la Renta Agraria por tamaño de explotación



- Los ratios analizados suelen ser más favorables para las explotaciones de tamaño grande; por ejemplo, la renta agraria o las disponibilidades empresariales por producción bruta son superiores para dicho estrato, con valores respectivamente de 111,5 y 94,7.

Principales ratios técnicos por tamaño de explotación



### Principales resultados por CC.AA. (Año 2004).

A continuación se exponen los resultados medios en las explotaciones para esta orientación, tanto nacionales como para las CC.AA. más representativas: Andalucía, Castilla La Mancha, C. Valenciana y Madrid.

Las principales conclusiones son las siguientes:

- Las explotaciones de mayor tamaño se encuentran en Madrid (23,0 has); localizándose las de menor tamaño en Castilla La Mancha y Comunidad Valenciana (9,1 has); en Andalucía se obtiene un tamaño medio de 11,9 has.
- Mientras que la producción bruta media por explotación en Andalucía es superior a 21.000€, en la Comunidad Valenciana no llega a 8.000€. El valor de las subvenciones en las explotaciones con esta orientación son elevadas, situándose entre los más de 5.000€ de media en Andalucía y los poco más de 200€ en la Comunidad Valenciana.
- Los consumos intermedios oscilan entre los 2.000€ de la Comunidad Valenciana y los casi 6.000€ en Andalucía.
- Los valores de la renta agraria por explotación varían entre los poco más de 5.400€ de la Comunidad Valenciana y los casi 20.000€ de Andalucía.
- Los ratios: renta agraria y disponibilidades empresariales por producción bruta son más favorables en Madrid y Andalucía.

### Principales costes de producción. (Año 2004).

Los costes medios por explotación más importantes y su estructura de reparto se resumen de la siguiente manera:

- Los costes medios por explotación ascienden a 10.824€, suponiendo los consumos intermedios el 49,0% y los otros gastos generales

(amortizaciones, salarios y arrendamientos) el 51,0%.

- Entre los consumos intermedios específicos de producciones agrícolas los conceptos más destacados son: los fitosanitarios con un valor de 1.222€ que supone el 11,3% y los abonos con un valor de 1.148€ que suponen el 10,6%.
- Entre los consumos intermedios generales los conceptos más destacados son: la energía con un valor de 863€ que supone el 8,0% y los servicios prestados por terceros con un valor de 565€ y una participación del 5,2%.
- Los otros gastos representan unas partidas muy importantes, como el caso de los salarios pagados con 4.006€ y las amortizaciones con 1.382€.

### Objeto y difusión.

La Red Contable Agraria Nacional es un instrumento que **permite evaluar la renta de las explotaciones agrarias** y el impacto de la política agraria. Se rige por el Reglamento 79/65 del Consejo de la UE, por lo que supone los mismos principios contables en todos los países; se trata pues de la única fuente de micro-datos completa en España y armonizada con el resto de los países de la UE.

Debido a la magnitud de la encuesta, se obtienen resultados al año y medio siguiente al año de referencia. Existe una publicación anual de la unidad estadística del MAPA donde se recoge información más detallada. Los resúmenes se publican en: el Boletín Mensual Estadística del MAPA, el Anuario del MAPA ([http://www.mapa.es/es/estadistica/pags/anuario/Anu\\_04/indice.asp?parte=7&capitulo=36](http://www.mapa.es/es/estadistica/pags/anuario/Anu_04/indice.asp?parte=7&capitulo=36)) y se remiten al Comité RICA de la UE.

## **El Precio de la Tierra en España: Factores determinantes de su evolución en el largo plazo (1983-2005)**

### **Resumen**

El trabajo describe la evolución de los precios de la tierra de 1983 a 2005 y relaciona dicha evolución con sus principales factores determinantes. La especialización productiva y los efectos de creación de comercio generados por la integración en el mercado único europeo, junto a los impactos de la incorporación a la PAC y a los efectos de los pagos únicos de garantía, señalan los puntos de inflexión del ciclo de los precios a largo plazo.

Desde el punto de vista espacial, destaca el claro descenso real de los precios en la cornisa cantábrica, el valle del Ebro, Baleares y Castilla-León. Por el contrario, el resto de las regiones, y en especial Canarias y Andalucía, presentan crecimientos reales de precios. En general, las comunidades autónomas que están especializadas en una agricultura competitiva de exportación son las únicas que consiguen un crecimiento sostenido del valor de la tierra.

Desde el punto de vista productivo, destaca la lenta pero continua disminución del diferencial existente entre los precios del regadío respecto a los del secano. Este diferencial se ha estrechado especialmente en el conjunto de los cultivos y aprovechamientos pero en las tierras de labor la relación de precios regadío/secano se mantiene estable en el último decenio. El olivar y el viñedo de transformación de secano son los cultivos que presentan las mayores revalorizaciones, si bien, los cultivos protegidos, frutales cítricos y fresón registran los precios más altos por unidad de superficie.

El nivel y la dispar evolución de los precios por tipos de tierra permiten explicar sólo en parte las divergencias de precios que existen en el ámbito espacial por lo que es necesario avanzar en el estudio de todos los determinantes del precio de la tierra, ya sean factores productivos, subjetivos o de carácter institucional y especulativo.

### **Introducción**

El objetivo de este trabajo es analizar, con datos actualizados hasta 2005, la evolución de los precios de la tierra en España, comprobando la incidencia de la Política Agraria Común, del tipo de aprovechamiento y de la localización geográfica en dicha evolución, pues consideramos que éstos son algunos de los factores agronómicos más significativos en la fijación del precio de la tierra dada su conexión con las expectativas de rentabilidad de las explotaciones agrarias.

El documento se estructura de la siguiente forma: en primer lugar, delimitamos el concepto de tierra como activo económico y detallamos los factores que inciden en la fijación de su precio; seguidamente, revisamos

las principales características de la base de datos de precios utilizada como soporte de nuestro trabajo. A continuación, examinamos la evolución del precio de la tierra en España y en las diferentes comunidades autónomas; como esa evolución está condicionada por los tipos de cultivos y aprovechamientos, de secano o de regadío, en los que está especializada cada una de ellas, también estudiamos la evolución del precio desde la óptica de la orientación productiva. Al constatar que las diferencias de precios por regiones se explican sólo en parte por esa dispar especialización productiva, puesto que incluso para un mismo tipo de tierra se observan discrepancias significativas entre autonomías, también revisamos otro tipo de factores explicativos como la situación geográfica y los condicionantes climáticos asociados. Finalmente, en las conclusiones, sintetizamos los principales resultados obtenidos, relacionándolos con los derivados de la evolución de la especialización productiva ya que el periodo estudiado (1983-2005) coincide con la aceleración de la especialización en el ámbito regional, impulsada por los efectos de creación de comercio que conlleva el proceso de integración europeo, y por el incremento del nivel de Subvención Equivalente al Productor (ESP) derivado de la adopción de la Política Agraria Común (PAC).

### **La tierra y los factores determinantes de su precio**

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

Los activos económicos, tal como señala el SEC-95, son entidades que funcionan como reservas de valor sobre las que las unidades institucionales ejercen derechos de propiedad, individual o colectivamente, y de cuya posesión o utilización durante un periodo de tiempo pueden derivarse beneficios económicos para sus propietarios. Los beneficios económicos consisten en las rentas primarias procedentes de la utilización del activo (excedente de explotación en el caso de la utilización propia y rentas de la propiedad en caso de arrendamiento) y en el valor que se puede obtener de su disposición o liquidación, incluidas las posibles ganancias y pérdidas de posesión.

Los activos no financieros no producidos son activos económicos que alcanzan su existencia por vías distintas de los procesos de producción; dentro de ellos se encuentran los terrenos cultivados que son activos materiales no producidos sobre los que se realiza una producción agrícola u hortícola con fines comerciales o de subsistencia, incluidos los terrenos (no las plantaciones) de cultivos permanentes.

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



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

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

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

- Obtención de un tamaño más adecuado de la explotación del adquirente con el objetivo de aprovechar las economías de escala al introducir innovaciones tecnológicas.
- Cercanía con otras parcelas del adquirente.
- Necesidades de liquidez del vendedor ante condiciones económicas adversas como malas cosechas o reducida rentabilidad.
- Situación profesional de comprador o vendedor (agricultores o no).
- Transacción por motivos de herencia, o bien por jubilación del titular, o bien por abandono de actividad.

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

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

Todos los factores señalados generan una serie de expectativas, o bien por la mera tenencia del activo

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

### Base de datos utilizada para el estudio de los precios de la tierra

La información utilizada sobre precios de la tierra en España procede de la Encuesta de Precios de la Tierra del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAPA). El precio de la tierra publicado es el precio medio representativo, para una determinada circunscripción geográfica o tipo de cultivo, de la tierra libre a la venta y cuyo destino es el de su explotación agraria; por ello, siempre que la información disponible lo permite, se eliminan aquellas tierras que no pueden venderse libremente (por ejemplo, las fincas de propiedad públicas) y aquellas situadas en zonas para las que se prevea una utilización no agraria (por ejemplo, las zonas urbanizables).

El MAPA, a través de la Subdirección General de Estadísticas Agroalimentarias, ha publicado desde el año 1983 series anuales de precios e índices de precios de la tierra por tipos de cultivos y por comunidades autónomas, base 1983=100 (véase Sánchez, 1986). Más recientemente, y con el propósito de conseguir una medida más precisa de los precios, adaptada a las modificaciones en la orientación productiva del uso de tierras, el Ministerio efectuó un cambio de base, siendo 1997 el nuevo año de referencia del índice (véase MAPA, 2002). Las principales novedades que introduce la nueva metodología son las siguientes:

- Incorporación de nuevos cultivos atendiendo a su creciente importancia en términos de superficie y valor; en concreto se introducen las siguientes categorías: hortalizas al aire libre, arroz, fresón, cultivos protegidos, frutos carnosos de regadío, viñedo de transformación de regadío, olivar de mesa de regadío y olivar de transformación de regadío.
- Revisión de la representatividad de cada cultivo y la consiguiente modificación de la estructura de ponderaciones; así, desde un punto de vista funcional, aumenta la ponderación de los cultivos frente a los aprovechamientos y aumenta la ponderación del regadío frente al secano (no sólo por la incorporación de los nuevos cultivos sino por la mayor significación de las tierras de labor de regadío, los frutales y el olivar de transformación de secano y por la pérdida de importancia de los pastizales). Por su parte, desde un punto de vista espacial, País Vasco, Galicia, La Rioja, Valencia y Murcia, aumentan su ponderación mientras que Baleares, Madrid y Canarias pierden significación en el ámbito nacional.

El hecho de que el precio medio de la tierra obtenido para el año 1997 con la nueva metodología haya resultado ser un 25% superior al obtenido con la anterior, demuestra la infravaloración en la que se estaba incurriendo al estimar el precio de la tierra y confirma la necesidad de haber llevado a cabo la revisión y actualización metodológica, lo que nos permite contar con información detallada sobre la evolución de los precios desde 1983 hasta 2005.

### La evolución del precio de la tierra

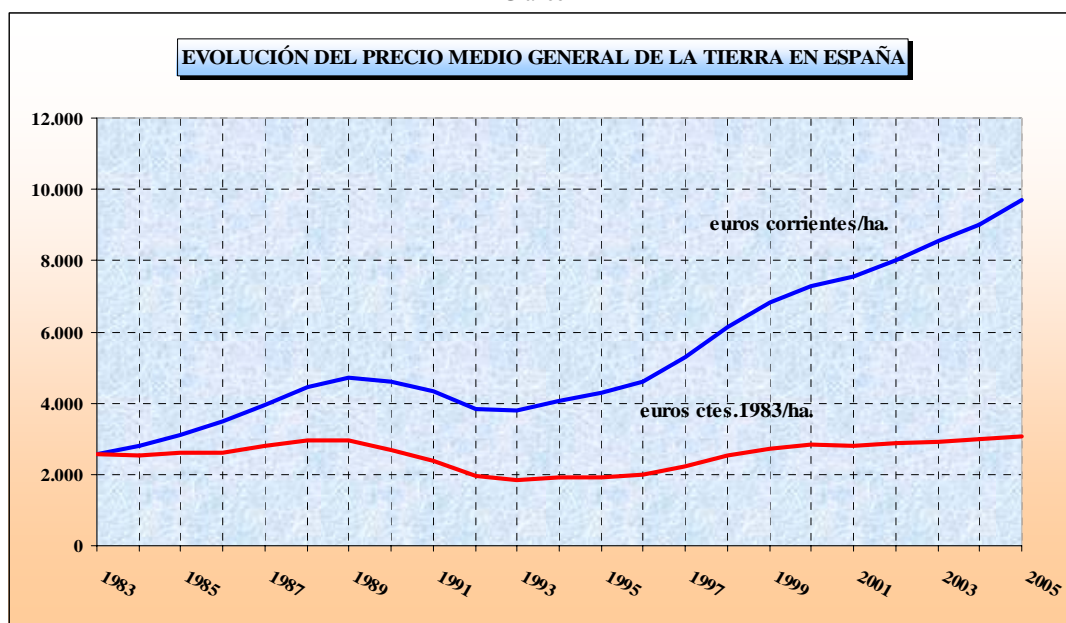
1- La evolución general del precio de la tierra en España y por comunidades autónomas

El Gráfico 1 recoge la evolución del precio medio general de la tierra en España para el periodo 1983-2005 en euros por hectárea, tanto a precios corrientes como constantes. Como puede observarse, el pre-

cio de la tierra en euros corrientes se ha multiplicado por 3,8 a lo largo de los 22 años considerados, si bien sólo se ha incrementado en un 19,8% en términos reales. No obstante, en esa evolución general se aprecian claramente tres etapas.

La primera, desde 1983 hasta 1989, de crecimiento sostenido, en la que el precio de la tierra se incrementa en un 84%, en términos nominales, y en un 15%, en términos reales. Como señalan Sumpsi y Varela (1994), esta evolución se encuadra en una etapa expansiva de nuestra economía y coincide con la incorporación de España en la Comunidad Europea. En este periodo, la mejora de las expectativas para la actividad agraria hace que el carácter de activo que tiene la tierra adquiera una especial relevancia en la explicación del aumento de su precio.

Gráfico 1



Fuente: Encuesta de Precios de la Tierra, MAPA.

La segunda, comprendida entre 1989 y 1993, de incertidumbre en la agricultura por la discusión pública de la inminente reforma de la Política Agraria Común, en la que se produce un descenso del valor de la tierra, aparentemente moderado a precios corrientes (9%) pero acusado a precios constantes (37%). En esta nueva fase, como señalan también Sumpsi y Varela (1994), la evolución del precio de la tierra no viene determinada fundamentalmente por la consideración de la tierra como alternativa de inversión sino por la consideración de la tierra como factor productivo puesto que el principal motivo que condiciona la demanda de tierra es la ampliación del tamaño de la explotación agraria y las razones básicas que inciden sobre la oferta son la reducida rentabilidad, el abandono de la actividad por jubilación del titular y los problemas de liquidez.

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

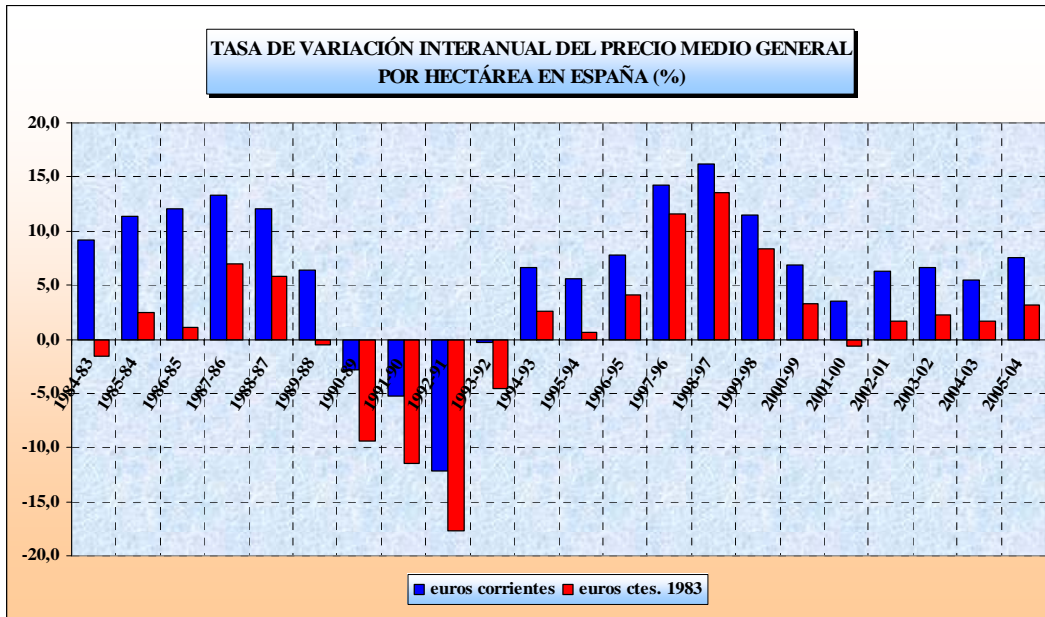
generalizado de la renta de la tierra. Durante este periodo se observa una fuerte especialización comarcal de las explotaciones que pasan de un índice 27,9 entre 1979 y 1983 a un índice 40,0 en el periodo 1994-97 (Mora y San Juan, 2002) y que coincide con la subida de precios de la tierra. Además, en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

En concreto, entre 1993 y 2005 el precio de la tierra se ha multiplicado por 2,5 en términos corrientes y se ha incrementado en torno a un 65% en términos reales. Sin embargo, la tendencia expansiva de este periodo, que alcanza un máximo entre 1997 y 1998 (con un crecimiento nominal del 16,2% y real del 13,4%), parece frenarse progresivamente hasta registrar un mínimo entre 2001 y 2002 (con un crecimien-

to nominal del 3,6% y real del -0,6%); si bien desde esa fecha se vuelve a recuperar ligeramente.

Las tres etapas consideradas en la evolución del precio medio general de la tierra en España, con sus distintos ritmos de variación, se aprecian más claramente en el Gráfico 2.

Gráfico 2



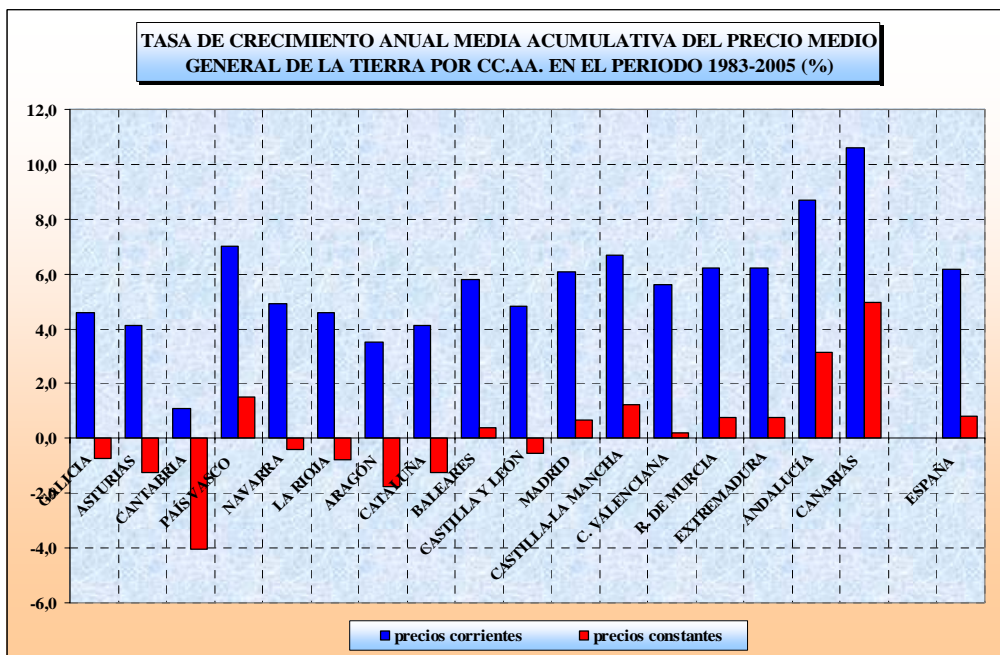
Fuente: Encuesta de Precios de la Tierra, MAPA.

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

Respecto a la tendencia, como se muestra en el Gráfico 3, la tasa de crecimiento anual media acumulativa del precio de la tierra en España en el período 1983-2005 ha sido del 6,2% a precios corrientes y de tan sólo el 0,8% a precios constantes. Esas tasas de crecimiento son superadas por Canarias, Andalucía, País Vasco y Castilla-La Mancha; por su parte, Extrema-

dura, Murcia, Madrid, Baleares y Valencia presentan un crecimiento similar a la media; el resto de comunidades no sólo se sitúan por debajo de la media nacional sino que, además, ya presentan un crecimiento anual medio acumulativo real negativo. Así, las tierras en Galicia, Asturias, Cantabria, Navarra, La Rioja, Aragón, Cataluña y Castilla-León han bajado de precio en términos reales entre 1983 y 2005. Creemos que merece la pena resaltar este dato puesto que, a menudo, la percepción que tienen los agentes que operan en el mercado parece estar influida por la ilusión monetaria de que los precios "nunca bajan".

Gráfico 3

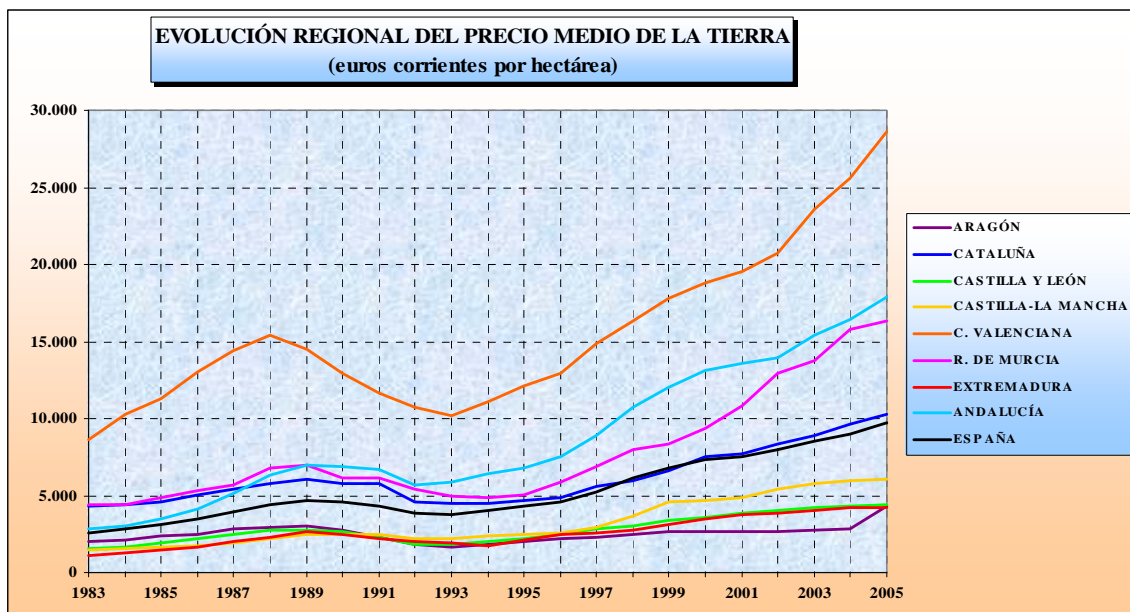


Fuente: Encuesta de Precios de la Tierra, MAPA.

Respecto al nivel, los Gráficos 4 y 5 recogen los precios de la tierra, corrientes y constantes respectivamente, de las comunidades autónomas con mayor peso en la configuración del precio medio en España (todas ellas determinan casi el 90% de dicho precio). Puede comprobarse que cuentan con precios superiores a la media, Valencia, Andalucía, Murcia y Cataluña; precisamente las regiones donde predomina una

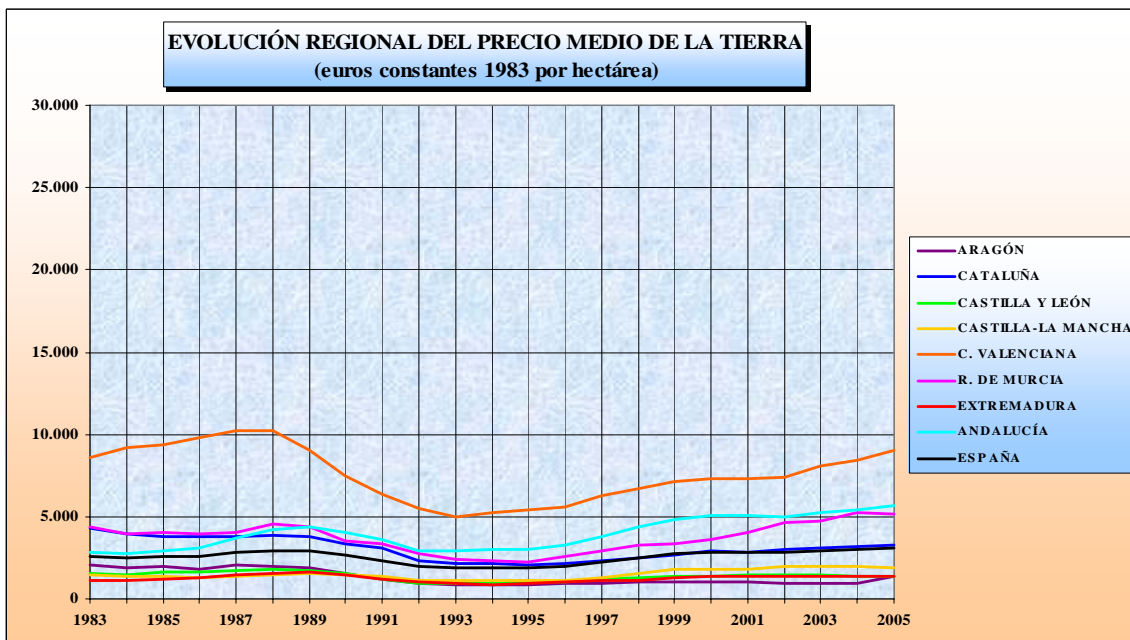
agricultura dinámica que se especializa en productos con una demanda creciente; por el contrario, Aragón, Extremadura, Castilla y León y Castilla-La Mancha registran precios sensiblemente inferiores puesto que son zonas donde predominan cultivos más tradicionales y donde la especialización avanza más lentamente.

Gráfico 4



Fuente: Encuesta de Precios de la Tierra, MAPA.

Gráfico 5



Fuente: Encuesta de Precios de la Tierra, MAPA.

Al comparar el Gráfico 4 y el Gráfico 5 también se advierte que puede haber un fenómeno de ilusión monetaria importante en la percepción del nivel de precios de las tierras en algunas regiones. De esta forma, una región como Cataluña que parte de un precio de la tierra superior a la media está experimentando ajustes a la baja en términos reales, lo que está acercando sus precios al nivel nacional. Por el

contrario, Valencia, Murcia y Andalucía despegan de la media después de 1993.

La tendencia y el nivel de los precios de la tierra reseñado por comunidades autónomas está en gran parte condicionado por los tipos de cultivos y aprovechamientos, de secano o de regadío, en los que están especializadas cada una de ellas, de ahí que, a conti-



nuación, revisemos la evolución de los precios desde esa óptica.

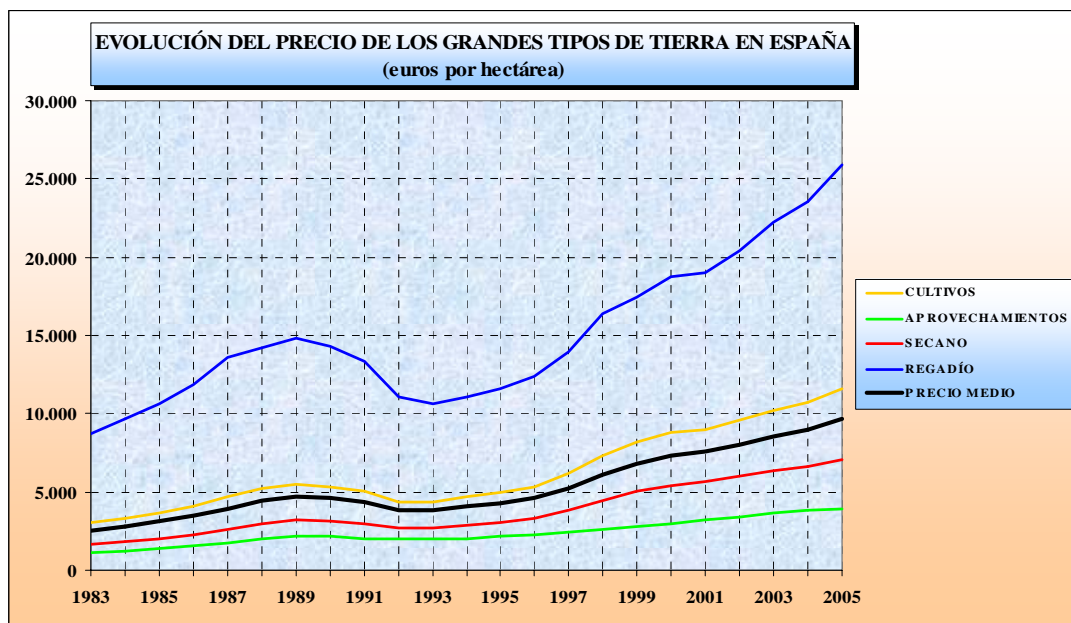
2- La evolución del precio de la tierra por tipos de cultivos y aprovechamientos

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

tivos y aprovechamientos de secano y, por otro, los cultivos y aprovechamientos de regadío. Por su importancia en la superficie total, las tierras de secano condicionan el 86% del precio medio de la tierra en España y las tierras de regadío, el 14%. Los Gráficos 6 y 7 muestran la evolución del precio de estos grandes tipos de tierra a precios corrientes y constantes, respectivamente; una evolución que, aunque similar en todos ellos, presenta algunas particularidades.

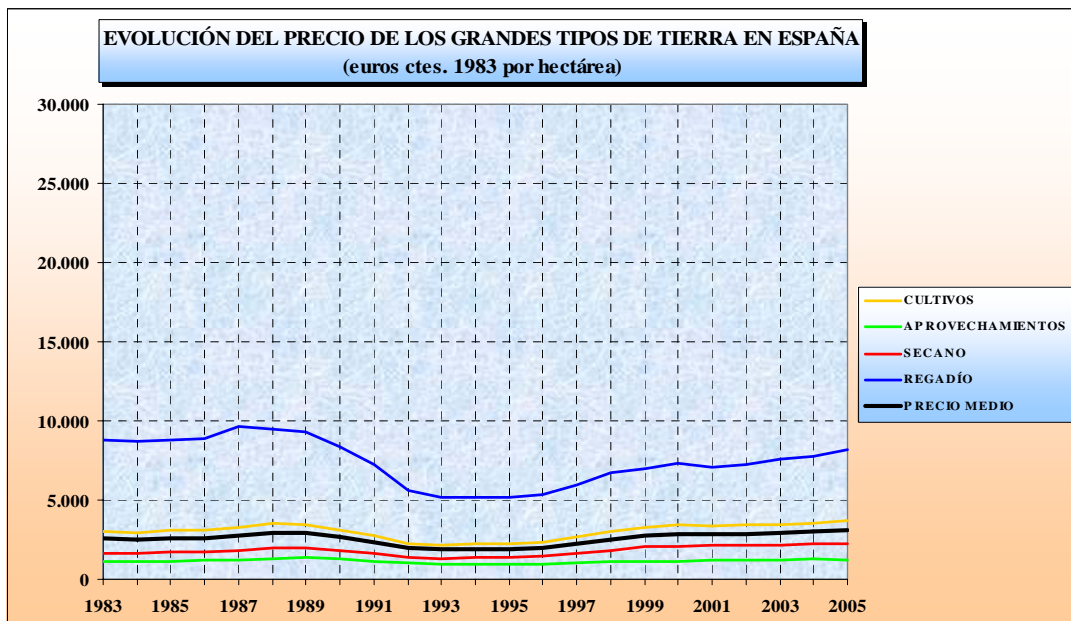
Así, la tasa de variación interanual del precio de los cultivos es, como media, ligeramente superior a la del precio general; por el contrario, el precio de los aprovechamientos, sobre todo desde 1993, presenta ritmos de crecimiento inferiores. Por su parte, el precio de las tierras de secano hasta el año 2002 crece por encima del precio medio general; justamente lo contrario que el precio de las tierras de regadío.

Gráfico 6



Fuente: Encuesta de Precios de la Tierra, MAPA.

Gráfico 7



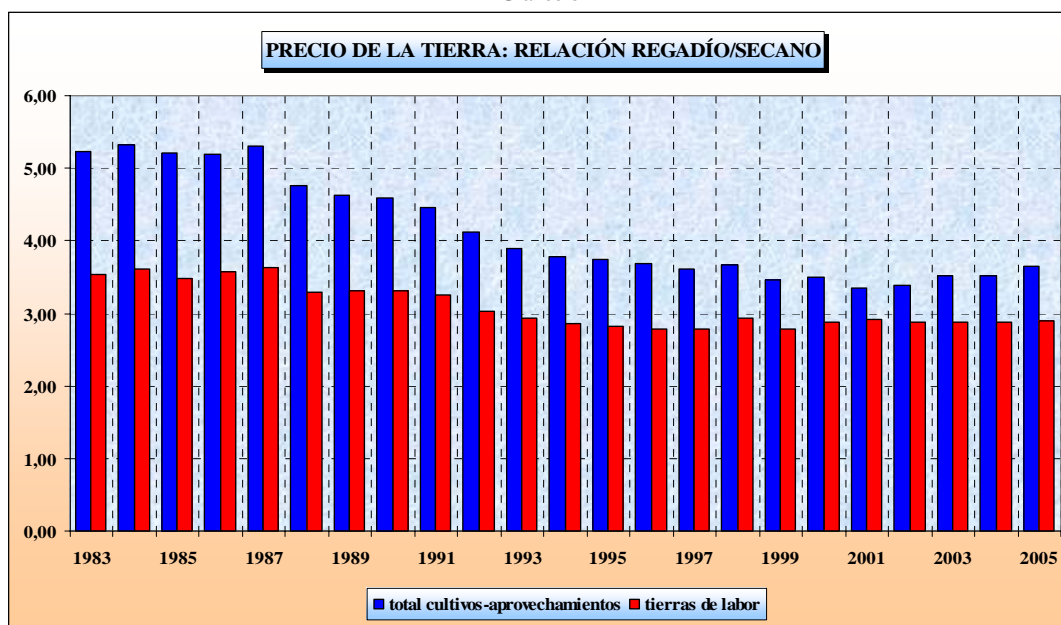
Fuente: Encuesta de Precios de la Tierra, MAPA.



Dado que las diferencias más significativas se producen entre secano y regadío hemos construido el Gráfico 8, que recoge la relación existente entre ambos tipos de tierra para el total de cultivos y aprovechamientos y, como caso específico, para las tierras de labor (que incluyen sólo las tierras dedicadas a culti-

vos herbáceos excepto hortalizas al aire libre, cultivos protegidos, arroz y fresón, y las tierras temporalmente en barbecho).

Gráfico 8



Fuente: Encuesta de Precios de la Tierra, MAPA.

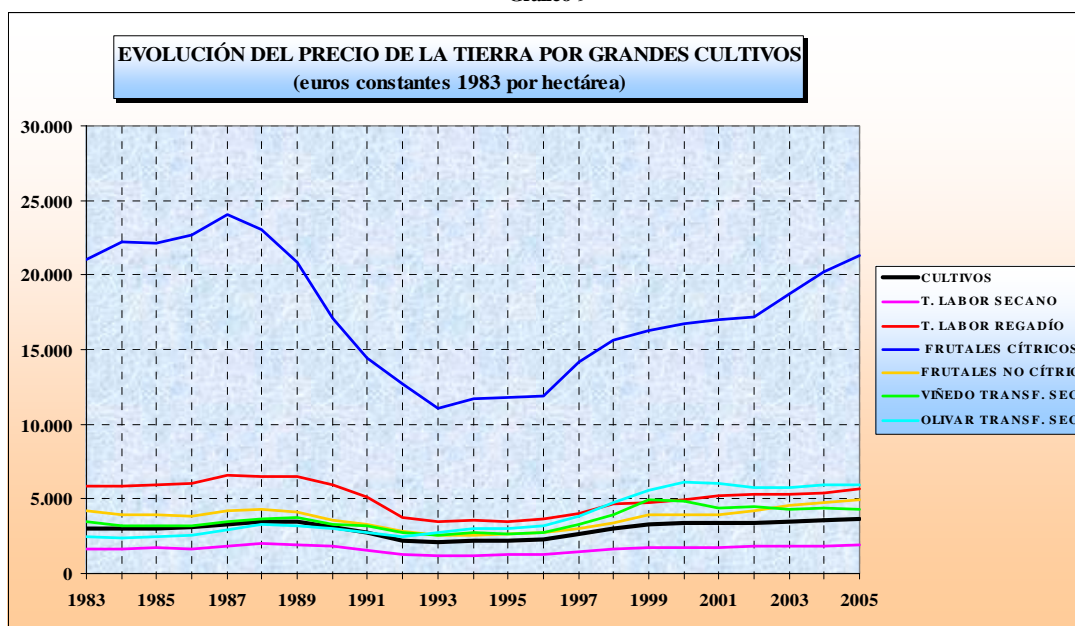
Como puede apreciarse, a lo largo del periodo analizado la relación entre el precio de la tierra en regadío y en secano ha ido disminuyendo de forma lenta pero continuada, lo que pone de manifiesto el superior ritmo de crecimiento del precio de las tierras de secano respecto a las de regadío; no obstante, desde el año 2002 se apunta un cambio en esta tendencia. Además, dicha relación ha disminuido más acusadamente en el conjunto de cultivos y aprovechamientos que en el de las tierras de labor. En concreto y a modo de ejemplo, entre 1993 y 2002 el total de cultivos y aprovechamientos de secano se ha revalorizado en términos reales casi un 62% mientras que el total de regadío sólo se ha revalorizado un 40%; sin embargo, resulta llamativo que para ese mismo periodo, las tierras de labor de secano y regadío han aumentado su valor real en un porcentaje similar, en torno al 50%.

Por tanto, si bien es cierto que la reforma de la PAC de 1992 y el incremento de los pagos directos desaco-

plados parece haber coincidido con un ciclo de crecimiento de los precios de la tierra, no puede afirmarse que dicha reforma haya contribuido a elevar en mayor medida los precios de las tierras de labor de secano (las grandes receptoras de las subvenciones) puesto que su revalorización relativa ha sido similar a las de las tierras de labor de regadío.

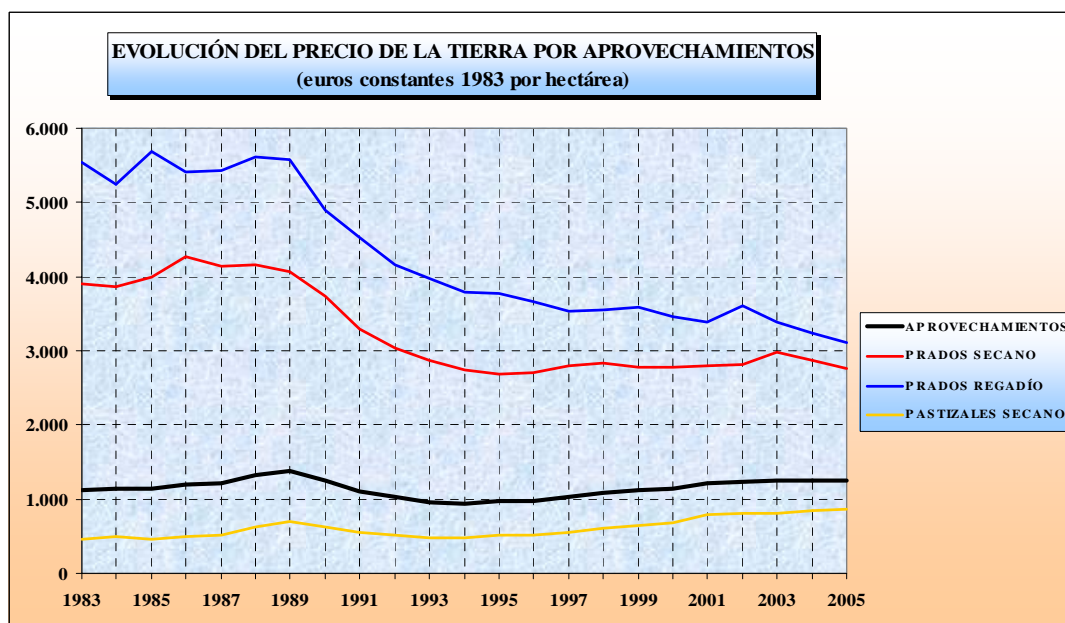
El diferente ritmo de crecimiento observado desde 1993 en los precios de la tierra para el conjunto de cultivos y aprovechamientos en secano y en regadío habrá que buscarlo pues en otros factores como, por ejemplo, el rendimiento potencial de la tierra según su orientación productiva específica. Por este motivo, hemos elaborado los Gráficos 9 y 10, en los que se presenta la evolución del precio de la tierra de los principales tipos de cultivos (los recogidos representan el 97% del total de la superficie) y de los diferentes tipos de aprovechamientos.

Gráfico 9



Fuente: Encuesta de Precios de la Tierra, MAPA.

Gráfico 10



Fuente: Encuesta de Precios de la Tierra, MAPA.

El análisis del nivel de los precios de la tierra dedicada a cultivos nos muestra que hasta 1993, la ordenación de mayor a menor precio era la siguiente: frutales cítricos, tierras de labor de regadío, frutales no cítricos, viñedo de transformación de secano, olivar de transformación de secano y tierras de labor de secano. Después, durante la fase de especialización basada principalmente en el aprovechamiento de la ventaja comparativa regional que se inicia en 1992, esas posiciones se alteran debido al importante crecimiento entre 1993 y 2002 de los precios de las plantaciones de viñedo y olivar, del 77% y del 110%, respectivamente, mientras que el incremento medio del precio de los cultivos en esos mismos años es sólo del 60%. El año 2002 parece poner fin a este ciclo puesto que si bien el precio del olivar mantiene sus posiciones, el precio del viñedo sufre un retroceso ante las perspectivas de reordenación del sector.

Por lo que respecta a los aprovechamientos (prados y pastizales), el crecimiento del 29,6% de su precio entre 1993 y 2005, es consecuencia del aumento del valor de las tierras dedicadas a pastizales de secano<sup>1</sup>, que se incrementa en casi un 80%, puesto que los prados naturales de secano y de regadío disminuyen su valor real en un 4%, los primeros, y en un 22%, los segundos.

<sup>1</sup> En alguna medida, difícil de cuantificar, el aumento del precio de la tierra destinada a pastizales puede haber estado impulsada por las medidas agro-ambientales que han llevado a las explotaciones intensivas a arrendar esos aprovechamientos para satisfacer los requisitos que las cualifican para el cobro de primas.

Esta evolución diferencial por tipos de cultivos y aprovechamientos nos permite explicar, en parte, las disparidades de precios medios de la tierra en el ámbito espacial que señalamos en el epígrafe anterior. Así, la tasa de crecimiento anual media acumulativa es superior a la del conjunto nacional en Castilla-La Mancha, Extremadura y Andalucía como consecuencia de la importancia que tienen el viñedo de transformación de secano, el olivar de transformación de secano y los pastizales en la configuración del precio medio regional (precisamente los tipos de tierra que más han incrementado su valor)<sup>2</sup>.

Por su parte, y debido a su diferente especialización productiva, el precio medio de la tierra en Valencia, Andalucía, Murcia y Cataluña es superior al del conjunto nacional mientras que, por el contrario, en Aragón, Extremadura, Castilla y León y Castilla-La Mancha es inferior a la media española. En el primer caso, nos encontramos ante comunidades autónomas en las que los frutales cítricos y no cítricos, el viñedo y el olivar tienen mayor importancia relativa que en otros ámbitos geográficos y éste es el tipo de tierras más demandadas durante el proceso de especialización productiva iniciado en los años noventa; además, estas regiones han sido las más afectadas por la introducción de nuevos tipos de cultivos (hortalizas al aire libre, cultivos protegidos, arroz y fresón) tras el cambio metodológico en la elaboración de la Encuesta de Precios de la Tierra. Precisamente estos productos son los que experimentan una expansión de su demanda como consecuencia del efecto de creación de comercio que ha tenido el Mercado Único a partir de 1993 y que ha propiciado la elevación de los precios de la tierra destinada a su cultivo. En el segundo caso, los valores inferiores a la media se explican porque son regiones donde las tierras de cultivo de secano y los aprovechamientos con fines ganaderos acaparan la casi totalidad de su superficie agraria útil.

No obstante, es preciso matizar que las diferencias de precios medios de la tierra por comunidades autónomas se explican sólo en parte por esta dispar especialización productiva, porque incluso para un mismo tipo de tierra, se constatan discrepancias significativas entre regiones, lo que parece indicar que existen otros factores específicos de cada zona que también inciden en la determinación del precio de la tierra. A título de ejemplo y para ilustrar esta circunstancia, en el Gráfico 11 recogemos el precio medio de las tierras de labor de secano y de regadío, del viñedo y el olivar

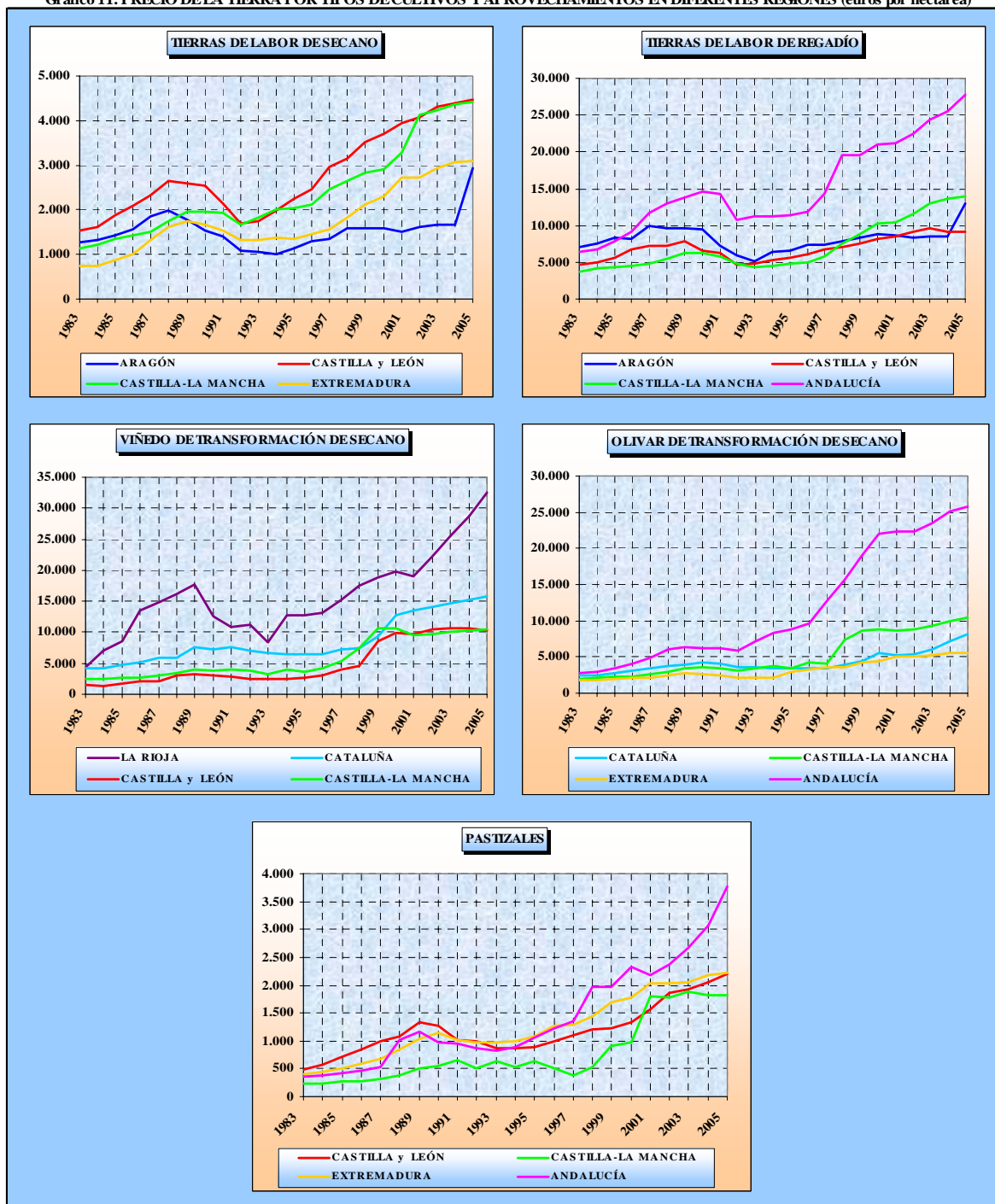
de transformación de secano y de los pastizales, en aquellas regiones donde estos tipos de cultivo tiene una mayor importancia relativa, en concreto, representan más del 50% del total de su superficie agraria útil.

En el caso de las tierras de labor de secano, desde 1990, la ordenación regional de menor a mayor precio es la siguiente: Aragón, Extremadura, Castilla-La Mancha y Castilla y León. Las diferencias de precios no sólo son significativas sino que la dispersión ha ido en aumento a lo largo del periodo analizado; así, en 1983 el precio más alto (el de Castilla y León) era dos veces el más bajo (el de Extremadura) y, en 2004, el precio más alto (el de Castilla y León) es 2,6 veces el más bajo (el de Aragón).

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

<sup>2</sup> Las tasas de crecimiento también son superiores en el País Vasco y en Canarias. En el País Vasco es debido a que en el enlace técnico que realiza el MAPA se mantienen las tasas de crecimiento obtenidas con la anterior metodología y, en ella, sólo se consideraba como cultivo representativo de la región el viñedo de transformación de secano mientras que con la nueva metodología también se incluyen las tierras de labor de secano, los prados naturales de secano y los pastizales. En Canarias, la explicación sería atípica puesto que la fuerte revalorización de todos sus tipos de tierra (sobre todo, la dedicada a platanera) probablemente se deba más a las expectativas que han generado las presiones especulativas ante hipotéticos cambios de uso en un clima de expansión inmobiliaria.

Gráfico 11. PRECIO DE LA TIERRA POR TIPOS DE CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS EN DIFERENTES REGIONES (euros por hectárea)



Fuente: Encuesta de Precios de la Tierra, MAPA.

En este sentido no puede olvidarse que dentro de una misma región los tasadores suelen registrar diferencias de precios sustanciales entre las distintas comarcas e incluso entre de los diferentes parajes de una misma comarca. También es necesario señalar que, como ponen de manifiesto recientes estudios (Decimavilla et al., 2006), además de los factores fundamentales (los que afectan a los ingresos esperados por la actividad agraria) que hemos comentado anteriormente, en la determinación del precio de la tierra también influyen otros factores no fundamentales (los de carácter especulativo); así, es importante subrayar que el reciente ciclo de subida rápida de los precios de la vivienda ha tenido un efecto significati-

vo en el mercado de tierras puesto que por cada euro que sube el precio del metro cuadrado de vivienda en una determinada comunidad autónoma sube un euro el precio de la hectárea de tierras.

### Conclusiones

En este apartado sintetizamos los aspectos más destacados de la evolución a largo plazo del precio de la tierra en España. El precio medio de la tierra se ha multiplicado por 3,8 en términos nominales en el periodo 1983-2005 pero en términos reales su crecimiento sólo ha sido del 19,8% a lo largo de los 22 años considerados. Los precios reales han caído en



toda la cornisa cantábrica, el valle del Ebro y Castilla-León. En el resto del territorio los precios reales han crecido, especialmente en Canarias y Andalucía.

En la evolución de los precios desde 1983 se aprecian claramente tres etapas; la primera, hasta 1989, de crecimiento sostenido debido a la mejora de expectativas ante la incorporación de España en la Comunidad Europea; la segunda, comprendida entre 1989 y 1993, en la que se produce un descenso de los precios debido a la incertidumbre a la que se enfrenta el sector ante la inminente reforma de la Política Agraria Común y, finalmente, una nueva etapa de crecimiento desde 1993 en la que el Mercado Único impulsa la aceleración del proceso de especialización productiva marcada por el inicio de la aplicación del sistema de ayudas directas de la nueva PAC.

En concreto, entre 1993 y 2005 el precio de la tierra se ha multiplicado por 2,5 en términos corrientes y se ha incrementado en torno a un 65% en términos reales. Sin embargo, la tendencia expansiva de este periodo, que alcanza un máximo entre 1997 y 1998 (con un crecimiento nominal del 16,2% y real del 13,4%), parece frenarse progresivamente hasta registrar un mínimo entre 2001 y 2002 (con un crecimiento nominal del 3,6% y real del -0,6%); si bien desde esa fecha los precios se vuelven a recuperar ligeramente.

La reforma de la PAC y la política de subvenciones que introdujo ha fomentado el incremento de los precios de la tierra; sin embargo, no puede afirmarse que dicha reforma ha contribuido a elevar en mayor medida los precios de las tierras de labor de secano que las de regadío; prueba de ello es que aunque las tierras de labor de secano han sido las grandes receptoras de las subvenciones, sin embargo, su revalorización relativa ha sido similar a la experimentada por las tierras de labor de regadío. Por tanto, si bien la reforma de la PAC ha marcado la tendencia expansiva de los precios de la tierra desde 1993, las diferencias en los niveles de precios de los distintos tipos de tierra pueden estar más relacionadas con la rentabilidad obtenida según su orientación productiva específica. Así, según el nivel del precio de la tierra por tipos de cultivos, de mayor a menor, pueden distinguirse cuatro grandes bloques:

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

Se observa que las tierras con precio más alto son precisamente aquellas con una orientación productiva más rentable, competitiva y con vocación exportadora; siendo las que más se han revalorizado las correspondientes al olivar y al viñedo de transformación de secano.

El nivel y la evolución diferencial por tipos de cultivos y aprovechamientos permiten explicar en parte las disparidades de precios que existen en el ámbito es-

pacial. De esta forma, el precio de la tierra en Valencia, Andalucía, Murcia y Cataluña es superior al promedio nacional porque son comunidades autónomas en las que los frutales cítricos y no cítricos, el viñedo y el olivar tienen mayor importancia relativa que en otros ámbitos geográficos. Además, estas regiones concentran la casi totalidad de los nuevos tipos de cultivos introducidos tras el cambio metodológico en la elaboración de la Encuesta de Precios de la Tierra (hortalizas al aire libre, cultivos protegidos, arroz y fresón); unos cultivos con precios elevados por tener una demanda pujante. Por el contrario, en Aragón, Extremadura, Castilla y León y Castilla-La Mancha el precio es inferior a la media española porque son regiones donde las tierras de cultivo de secano y los aprovechamientos con fines ganaderos acaparan la mayor parte de su superficie agraria útil.

Sin embargo, las diferencias espaciales de los precios medios de la tierra no sólo se deben a esta dispar especialización productiva porque, incluso para un mismo tipo de tierra, se aprecian discrepancias significativas entre regiones. Por este motivo, aunque los factores que en principio podríamos esperar que tuvieran una mayor incidencia sobre la evolución del precio de la tierra son el tipo de aprovechamiento, la posibilidad de obtener subvenciones y la localización geográfica, será necesario avanzar en la investigación de todos los determinantes del precio de la tierra (factores productivos, factores subjetivos y factores de carácter institucional y especulativo) mediante la elaboración de modelos causales.

Todo parece indicar que al igual que no existe un único tipo de agricultura en España tampoco puede hablarse de un solo mercado de tierra sino de múltiples mercados locales con características propias que sería interesante estudiar de forma diferenciada.

### Referencias bibliográficas

- Alonso, R., Iruretagoyena, T., Lozano, J. y Serrano, A. (1993): "Los costes de oportunidad derivados de la posesión e inversión en tierras en los trienios 1983-85 y 1985-87", *Investigación Agraria: Economía*, vol. 8 (1), pp. 29-43.
- Decimavilla, E., Sperlich, S. y San Juan, C. (2006): "Precios de la tierra con presión urbana: Un modelo para España", *Economía Agraria y Recursos Naturales*, (Review under submit, octubre 2006).
- Díaz, E., Sumpsi, J. M<sup>a</sup>, Urbiola, J. y Varela, C. (1983): "El mercado y los precios de la tierra", *Papeles de Economía Española*, n<sup>o</sup> 16, pp. 169-182.
- Eurostat (1996): *Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales (SEC-95)*, Instituto Nacional de Estadística, Madrid.
- Guadalajara, N., Fenollosa, M<sup>a</sup> L. y Ribal, F.J. (2001): "El mercado de la tierra en España. Modelos econométricos para la estimación del valor", *Comunicación del IV Congreso de la Asociación Española de Economía Agraria*: "Economía agraria y recursos naturales:



nuevos enfoques y perspectivas”, Pamplona, 19-21 de septiembre.

Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2002): “Encuesta de Precios de la Tierra 2001 (Base 1997) Metodología”, *Boletín Mensual de Estadística*, noviembre.

Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (varios años): “Encuesta de Precios de la Tierra”, *Boletín Mensual de Estadística*.

Mora, R. y San Juan, C. (2002): “Efectos en la oferta de las regulaciones de mercados: Un análisis por CC.AA. de la concentración y segregación productiva”, en Lamo de Espinosa, J. (ed.): *Visión de futuro de la agricultura europea*, MAPA, Madrid, pp. 13-45.

Mora, R. y San Juan, C. (2003): “Geographical Specialisation in Spanish Agriculture before and after Integration in the European Union”, *Regional Science and Urban Economics*, en prensa.

Naredo, J.M. (1990): “Precio y renta de la tierra”, *Revista Catastro*, abril, pp. 26-31.

Sala, M. y Torres, T. (2002): “Análisis empírico de la evolución de los precios en el mercado del suelo rústico”, *Comunicación del V Encuentro de Economía Aplicada*, Oviedo, 6-8 de junio.

Sánchez, P. (1986): “La encuesta de precios de la tierra del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación”, *Agricultura y Sociedad*, nº 41, pp. 187-207.

Sumpsi, J. M<sup>a</sup> (1986): “El mercado de la tierra y la reforma de las estructuras agrarias”, *Agricultura y Sociedad*, nº 41, pp. 15-71.

Sumpsi, J. M<sup>a</sup> (1994): “El mercado de la tierra y las nuevas tendencias de cambio estructural”, *Papeles de Economía Española*, nº 60/61, pp. 126-140.

Tió, C. (2000): “El precio de la tierra y la modernización de la agricultura”, *Cinco Días*, 18 de octubre.

Varela, C. (1986): “Una revisión de los modelos sobre el mercado y los precios de la tierra en la literatura económica”, *Agricultura y Sociedad*, nº 41, pp. 73-137.

Varela, C. (coord.) (1990): *El mercado y los precios de la tierra. Funcionamiento y mecanismos de intervención*, Serie Estudios, nº 58, Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, Madrid.

DOCUMENTOS DE TRABAJO de la CÁTEDRA JEAN MONNET DE INTEGRACIÓN ECONÓMICA EUROPEA  
Universidad Carlos III de Madrid. Documento de Trabajo, 2/2006

**Autores: Esther Decimavilla Herrero<sup>3</sup>**

**Carlos San Juan Mesonada<sup>4</sup>**

<sup>3</sup> Universidad de Valladolid

<sup>4</sup> Universidad Carlos III de Madrid.

## Los Cánones de Arrendamientos Rústicos en España y su relación con los Precios de la Tierra

### Resumen

El arrendamiento es considerado por los responsables de la política agraria, y así se refleja en la legislación vigente, como una pieza clave en el proceso de reforma de estructuras para la modernización de las explotaciones agrarias por lo que es relevante avanzar en su análisis; así, este trabajo estudia la evolución de los cánones de arrendamiento rústicos de 1998 a 2004 utilizando la Encuesta de Cánones de Arrendamientos Rústicos publicada recientemente por el MAPA y su interrelación con los precios de la tierra.

El canon de arrendamiento rústico en España ha crecido entre 1998 y 2004 a una tasa de crecimiento anual media acumulativa del 4,3% a precios corrientes y ha permanecido prácticamente estancada en términos reales. Por categorías y como media del periodo, el canon de las tierras de labor de regadío es 4,5 veces el de las de secano y el canon de los prados naturales casi el triple que el de los pastizales. Estas diferencias reflejan la mayor o menor capacidad para obtener rentas agrarias de los distintos tipos de tierra según su orientación productiva y condicionan el canon de arrendamiento rústico regional que es inferior en Aragón, Castilla y León, Extremadura y Castilla-La Mancha y superior en Murcia, Andalucía, La Rioja y Cantabria.

El canon de arrendamiento medio representa tan sólo el 2,1% del precio de la tierra, al tiempo que el precio de la tierra ha experimentado un crecimiento medio un 50% superior que el canon de arrendamiento; esto indica que, aunque en principio, al agricultor le resulta más rentable alquilar que comprar tierras, la revalorización de los terrenos rústicos ha sido mayor que el crecimiento de las rentas generadas por su arrendamiento, compensando sobradamente el posible coste del endeudamiento para adquirir dichos terrenos.

### Introducción

La reciente publicación por parte del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAPA) de la Encuesta de Cánones de Arrendamientos Rústicos<sup>5</sup> representa una gran oportunidad de análisis puesto que permite efectuar un primer estudio, no sólo del ciclo reciente de arrendamientos sino, también, de su interrelación con la evolución de los precios de la tierra.

Los arrendamientos parecen estar jugando un papel importante para flexibilizar la rigidez del mercado de tierras en España. La Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos señala en su exposición de motivos: "La adecuación socioeconómica de las estructuras de las explotaciones agrarias es un elemento clave en cualquier estrategia de modernización de la agricultura que pretenda mejorar su competitividad en los mercados y consolidar empresas viables, capaces de generar niveles de renta y de ocupación satisfactorios. (...) Un elemento decisivo en esa mejora estructural ha de ser la movilidad de la tierra, y uno de los mecanismos más idóneos para lograr ese objetivo es la figura del arrendamiento".

De hecho, entre todos los regímenes de tenencia de la tierra, el arrendamiento es el único que está creciendo puesto que, según datos de los Censos Agrarios, ha pasado de representar en 1989 el 12,5% de la superficie agraria total al 18,8% en 1999; en concreto la superficie arrendada se ha incrementado un 48,5% entre ambos años<sup>6</sup>. Aunque según la Encuesta de Estructuras de Explotaciones Agrarias del año 2003 la superficie arrendada está descendiendo en un porcentaje similar a la superficie agraria útil, parece razonable pensar que la importancia relativa de los arrendamientos se mantenga o se incremente debido al envejecimiento de la población activa agraria y a la necesidad de avanzar en el proceso de redimensionamiento de las explotaciones con el objetivo de conseguir empresas dinámicas y con futuro.

Por esta razón, la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos señala en su exposición de motivos lo siguiente: "El objetivo principal que pretende esta reforma es el de servir de instrumento de movilización de tierras y recursos agrarios para posibilitar el aumento de las explotaciones agrarias viables, y hacerlo en el marco de una agricultura fuertemente tecnificada y para unos activos agrarios que sean profesionales de la agricultura. La reforma de la Política Agrícola Común y la dependencia, cada vez mayor, de las producciones agrarias de los precios existentes en el mercado obligan a impulsar todo aquel conjunto de medidas que permitan la viabilidad y competitividad de éstas y, sin duda, la dimensión económica que en muchas ocasiones está íntimamente ligada a la tierra obliga a la existencia de marcos jurídicos que encaucen y faciliten esta labor. Pero en este proceso de cambio, la ley debe contribuir a favorecer la necesaria renovación generacional, y en este sentido recoge, de manera singular, los aspectos favorables que puedan contribuir a facilitarla".

Por tanto, el arrendamiento se considera como una pieza clave en el proceso de reforma de estructuras para la modernización de las explotaciones agrarias

<sup>5</sup> Encuesta en cuyo diseño hemos participado como miembros del equipo de investigación de Economía Europea de la Cátedra Jean Monnet de la Universidad Carlos III de Madrid, junto con los técnicos de la Subdirección General de Estadísticas Agroalimentarias del MAPA, y en colaboración con los Servicios Estadísticos de las Comunidades Autónomas.

<sup>6</sup> Una revisión más detallada de los cambios estructurales experimentados por la agricultura española entre 1989 y 1999 puede encontrarse en López Iglesias (2002), Ruiz-Maya (2002) y Sumpsi (2002). Por su parte, en Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2003) se realiza un amplio análisis y diagnóstico de la evolución y situación actual del sector, así como propuestas para impulsar su desarrollo.

por lo que resulta valioso poseer información, no sólo de la superficie o del número de explotaciones que ocupa, sino también de las rentas que genera.

En este trabajo, en primer lugar, sintetizamos las principales características de la encuesta de cánones de arrendamiento, destacando sus diferencias y similitudes respecto a la encuesta de precios de la tierra. A continuación, revisamos la evolución del canon de arrendamiento rústico en España y en las diferentes comunidades autónomas; como esa evolución está condicionada por los tipos de cultivos y aprovechamientos representativos en cada una de ellas, también estudiamos la evolución del canon desde dicha perspectiva. En tercer lugar, consideramos conveniente analizar la relación existente entre los precios de la tierra y los cánones de arrendamiento con el objetivo de describir hasta qué punto y de qué forma el crecimiento en el precio del activo (tierra) está en conexión con el aumento de los beneficios económicos en forma de rentas primarias, en concreto rentas de la propiedad (canon de arrendamiento rústico) procedentes de la utilización de dicho activo. Finalmente, en las conclusiones, recopilamos los principales resultados obtenidos.

### La encuesta de cánones de arrendamientos rústicos

El Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación ha publicado desde el año 1983 series anuales de precios e índices de precios de la tierra por tipos de cultivos y por comunidades autónomas, base 1983=100 (Sánchez, 1986). Desde esa fecha, el MAPA ha efectuado una renovación de la encuesta, necesaria para conseguir una medida más precisa de los precios adaptada a las transformaciones en la orientación productiva, siendo 1997 el nuevo año de referencia del índice de la Encuesta de Precios de la Tierra (MAPA, 2002).

El nivel de detalle proporcionado para precios de la tierra contrastaba con la ausencia de información sobre rentas obtenidas por arrendamiento de terrenos, una laguna que ha sido cubierta con la Encuesta de Cánones de Arrendamientos Rústicos, que nos ofrece resultados para el periodo 1998-2004 (MAPA, 2006).

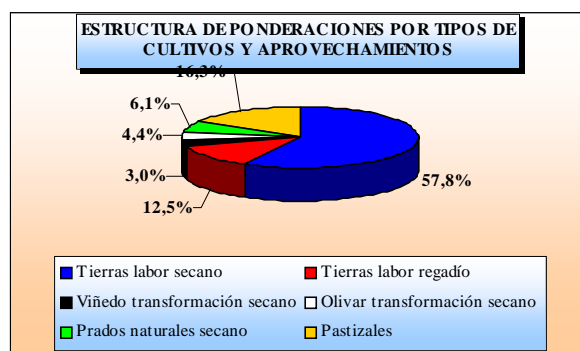
El año base de la encuesta de cánones es 1999 porque en el cálculo de la estructura de ponderaciones se han utilizado las superficies arrendadas provinciales recogidas en el último Censo Agrario. Sería deseable que, en un futuro, las revisiones y actualizaciones de esta encuesta se hiciesen coincidir con la de precios de la tierra para que el año de referencia fuese común en ambas; no obstante y a pesar de esa diferencia de dos años entre periodos base, el estudio de las relaciones entre precios de la tierra y cánones de arrendamiento sigue siendo viable porque el esquema de ponderaciones o, lo que es lo mismo, la estructura y orientación productiva agraria española, no ha variado sustancialmente entre 1997 y 1999.

Las clases de cultivos y aprovechamientos que se consideran representativas suponen, como mínimo, el 80% de la superficie arrendada en cada provincia y son las siguientes: tierras de labor de secano, tierras de labor

de regadío, viñedo de transformación de secano, olivar de transformación de secano, prados naturales de secano y pastizales. Estas categorías que se estiman relevantes para la obtención de cánones de arrendamiento medios son sensiblemente inferiores a las tenidas en cuenta para la obtención de precios de la tierra<sup>7</sup>. Esta reducción de clases es razonable si consideramos que un propietario no suele arrendar aquellos tipos de tierra orientados a cultivos y aprovechamientos que requieren o una inversión inicial importante o gastos en medios de producción elevados; en el primer caso porque la explotación directa le permitiría su recuperación más rápidamente y, en el segundo, porque asumir esos importantes gastos de producción es más viable para un propietario que para un arrendatario que además debe enfrentarse al pago de una renta.

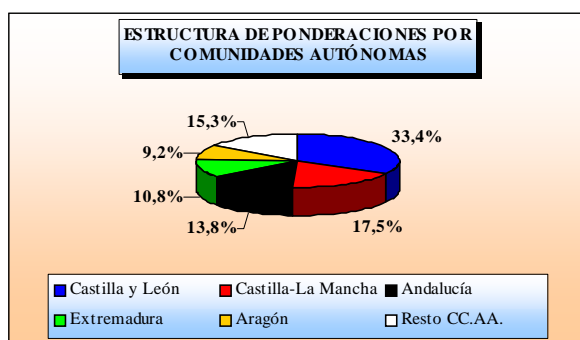
La agregación de cánones, tanto geográfica como funcionalmente, se realiza ponderando los cánones elementales según su importancia superficial. La estructura de ponderaciones, por tipos de cultivos y aprovechamientos y por comunidades autónomas, se recoge en los gráficos 1 y 2.

Gráfico 1



Fuente: MAPA, 2006.

Gráfico 2



Fuente: MAPA, 2006.

Los tipos de tierra, según su orientación productiva, que más ponderan por su importancia en superficie

<sup>7</sup> En concreto y al contrario que para precios de la tierra, no se consideran representativos para el cálculo de cánones de arrendamiento los siguientes tipos de tierra: hortalizas al aire libre, arroz, fresón, naranjo, mandarino, limón, frutales de hueso de secano y regadío, frutales de fruto seco de secano y regadío, frutales de pepita de secano y regadío, frutos carnosos, platanera, viñedo de mesa de secano y regadío, viñedo de transformación de regadío, olivar de mesa de secano y regadío, olivar de transformación de regadío y prados naturales de regadío. Estas exclusiones deberían reconsiderarse al elaborar una nueva base de la Encuesta de Cánones de Arrendamientos Rústicos.

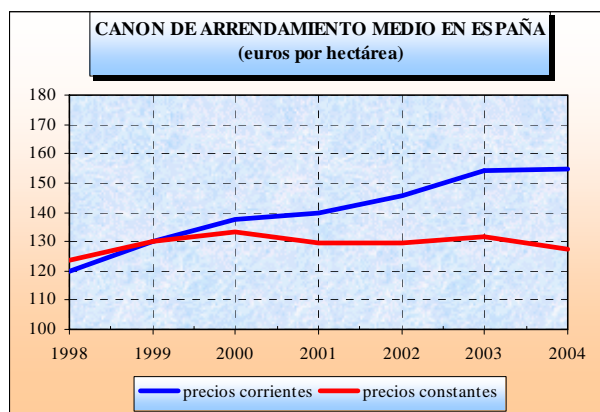
en el cálculo del canon de arrendamiento rústico nacional son las tierras de labor de secano, los pastizales y las tierras de labor de regadío. Efectuando un ejercicio de simulación y suponiendo que en la determinación del precio medio de la tierra sólo fuesen representativos los mismos tipos de cultivos y aprovechamientos que para el canon de arrendamiento, la ordenación de los distintos tipos de tierra atendiendo a su importancia relativa en la estructura de ponderaciones sería similar en ambas encuestas; sin embargo, ponderarían más en la configuración del canon de arrendamiento que en el precio de la tierra, las tierras de labor de secano (un 57,8% frente a un 50,7%), las tierras de labor de regadío (un 12,5% frente a un 10,2%) y los prados naturales de secano (un 6,1% frente a un 4,8%); por el contrario, ponderarían más en el cálculo del precio de la tierra que en el del canon de arrendamiento, el viñedo de transformación de secano (un 4,5% frente a un 3%), el olivar de transformación de secano (un 8,2% frente a un 4,4%) y los pastizales (un 21,5% frente a un 16,3%).

Desde otra perspectiva, las comunidades autónomas que más inciden, en torno al 85%, en la determinación tanto del canon de arrendamiento como del precio de la tierra en España son Castilla y León, Castilla-La Mancha, Andalucía, Extremadura y Aragón, precisamente las zonas donde se concentran los cultivos y aprovechamientos más significativos.

### Cánones de arrendamientos rústicos: estudio por tipos de cultivos y aprovechamientos y por comunidades autónomas

Los cánones de arrendamiento medios en España para el periodo 1998-2004, tanto a precios corrientes como a precios constantes, aparecen recogidos en el gráfico 3.

Gráfico 3



Fuente: MAPA, 2006.

El canon de arrendamiento rústico en España ha pasado, a precios corrientes, de 120 a 155 €/hectárea de 1998 a 2004, lo que supone una tasa de crecimiento anual media acumulativa del 4,3%; por el contrario, cuando observamos la evolución en términos reales, podemos hablar de un estancamiento de dichos cánones puesto que su tasa de crecimiento anual media acumulativa es tan sólo del 0,5%.

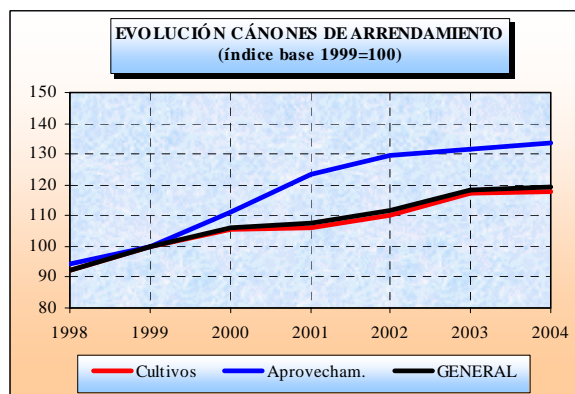
Como media del periodo, el canon general es de 140 €/hectárea, el canon de arrendamiento de los cultivos

(163 €/hectárea) es 2,7 veces superior al de los aprovechamientos (61 €/hectárea); más en concreto, el canon de las tierras de labor de regadío (427 €/hectárea) es 4,5 veces el de las de secano (95 €/hectárea), y el canon de los prados naturales (116 €/hectárea) casi el triple que el de los pastizales (41 €/hectárea); por su parte, el viñedo y el olivar de transformación de secano presentan un canon similar en torno a 250 €/hectárea.

La pregunta que surge de inmediato y que dejamos planteada para profundizar en futuros trabajos es la siguiente: ¿Reflejan las relaciones que acabamos de señalar la capacidad para obtener mayor o menor beneficio en los distintos tipos de tierra?, o dicho de otra forma, ¿el valor de la renta agraria en regadío es 4,5 veces el valor de la renta agraria en secano?

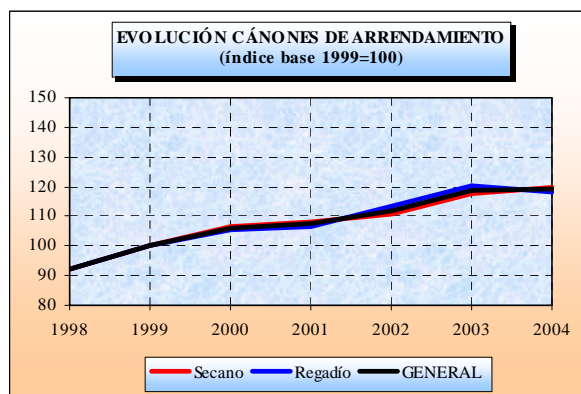
El gráfico 4 muestra la evolución del canon de arrendamiento rústico tanto en cultivos como en aprovechamientos y el gráfico 5, en secano y regadío.

Gráfico 4



Fuente: MAPA, 2006.

Gráfico 5



Fuente: MAPA, 2006.

El crecimiento de los cultivos es ligeramente inferior a la media debido al estancamiento del canon en el viñedo y en el olivar de transformación de secano; por el contrario, el fuerte aumento del canon en los aprovechamientos se explica por los pastizales, cuyo canon ha experimentado un alza significativa, y no por los prados naturales, cuyo precio sigue una tendencia similar a la de los cultivos. Por su parte, no existen diferencias significativas en el ritmo de crecimiento del canon medio pagado en las tierras de secano y de regadío.

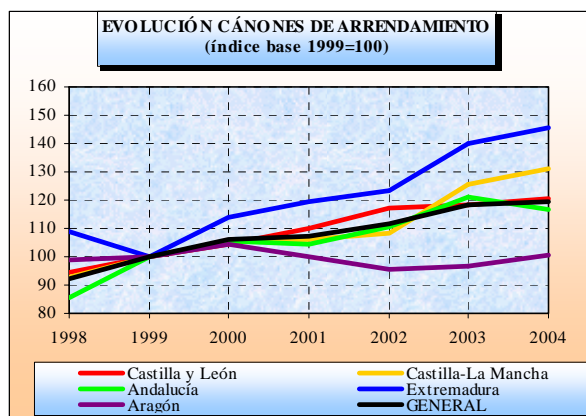


Aunque la tendencia es claramente alcista, las tasas de variación interanual son muy irregulares tanto geográficamente como por clases de cultivos y aprovechamientos, destacando dos periodos de lento crecimiento, de 2000 a 2001 (condicionado por el reducido aumento del canon en las tierras de labor y su disminución en el viñedo y el olivar de transformación de secano) y de 2003 a 2004 (provocado por el descenso del canon en las tierras de labor de regadío y el viñedo de transformación de secano y por el escaso crecimiento en los demás tipos de tierra).

La situación por tipos de tierra anteriormente descrita condiciona el canon medio regional; así, comunidades autónomas donde la superficie arrendada sea mayoritariamente de pastizales y de tierras de labor de secano presentarán cánones más reducidos que aquellas donde la importancia relativa del arrendamiento de tierras de labor de regadío, olivar y viñedo de transformación de secano y prados naturales de secano sea superior. De esta forma, los cánones más elevados se encuentran en Murcia, Andalucía, La Rioja y Cantabria<sup>8</sup>, y los arrendamientos más bajos se pagan en Baleares, Aragón, Castilla y León, Extremadura y Castilla-La Mancha<sup>9</sup>.

La evolución del canon en las comunidades autónomas con más superficie arrendada se aprecia en el gráfico 6. Extremadura, sistemáticamente, y Castilla-La Mancha, en los dos últimos años, presentan incrementos de cánones superiores a la media; lo contrario ocurre en Aragón, mientras que variaciones similares a la media se producen en Castilla y León y Andalucía.

Gráfico 6



Fuente: MAPA, 2006.

<sup>8</sup> En Murcia y Andalucía, con un canon de arrendamiento medio de 362 y 322 €/hectárea respectivamente, las tierras de labor de secano sólo representan el 40% de la superficie arrendada total; en Cantabria, con un canon medio de 204 €/hectárea, la totalidad de la superficie arrendada se destina a prados naturales de secano, y en La Rioja, con un arrendamiento medio de 233 €/hectárea, las tierras de labor de regadío representan el 40% del total de hectáreas arrendadas.

<sup>9</sup> Comunidades autónomas donde las tierras de labor de secano y los pastizales representan más del 80% de la superficie arrendada total, de ahí sus bajos cánones; en concreto y como media del periodo, 81, 89, 96, 95 y 103 €/hectárea, respectivamente.

## Cánones de arrendamientos rústicos y precios de la tierra: un análisis comparado

El acceso a la tierra puede producirse o bien mediante su compra o bien mediante su arrendamiento; con mercados perfectos ambas fórmulas serían idénticas puesto que pagar un canon de arrendamiento a los propietarios sería como pagar los intereses a una entidad de crédito por los fondos que se han obtenido para la adquisición de la tierra (Sadoulet, Murgai, y de Janvry, 2001). Sin embargo, el mercado de la tierra en España dista mucho de ser perfecto y como media del periodo 1998-2004, el canon de arrendamiento representa el 2,1% del precio de la tierra<sup>10</sup>, un porcentaje inferior al de los tipos de interés de mercado en esos años.

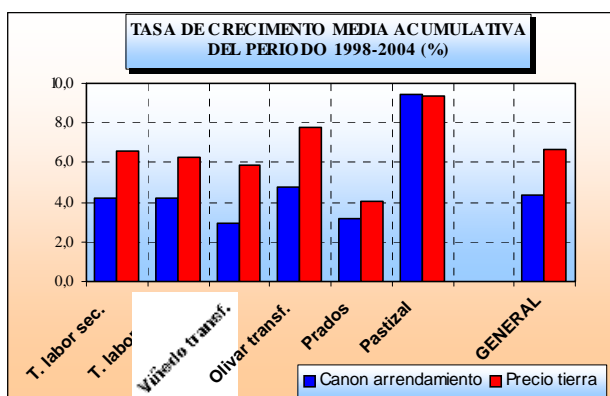
En principio y a la luz de los datos arriba reseñados, al agricultor le resulta más rentable alquilar que comprar tierras. Esta afirmación debería matizarse en el caso de que la revalorización de los terrenos rústicos fuese mayor que el crecimiento de las rentas generadas por su arrendamiento; en este caso, también puede ser económicamente interesante incrementar el patrimonio porque dicho aumento permitirá obtener unas ganancias de posesión que a medio y largo plazo compensarán el posible coste del endeudamiento. Esto es lo que se observa para España puesto que, como muestra el gráfico 7, el precio de la tierra ha experimentado un crecimiento medio un 50% superior que el canon de arrendamiento<sup>11</sup>; en concreto, la tasa de crecimiento anual media acumulativa del precio de la tierra ha sido del 6,7% y la del canon de arrendamiento tan sólo del 4,4%. Esta pauta general se repite en las tierras de labor de secano y regadío y en el olivar; por el contrario, en los pastizales no se aprecian diferencias reseñables en ambos ritmos de crecimiento; en el viñedo, el crecimiento del precio de la tierra es el doble que el de su arrendamiento; y el crecimiento del precio de la tierra dedicada a prados naturales ha sido un 25% superior que el de su canon de arrendamiento.

<sup>10</sup> De forma más detallada, el canon de arrendamiento de las tierras de labor de secano, del viñedo de transformación de secano y de los pastizales supone en torno al 2% del precio de dichos tipos de tierra; el canon de arrendamiento de las tierras de labor de regadío alcanza el 3,1% de precio de ese tipo de tierra y, finalmente, el canon de arrendamiento del olivar de transformación de secano y de los prados naturales de secano representa el 1,5% del precio de esos tipos de tierra.

<sup>11</sup> El efecto, no comentado en el presente trabajo, de la subida de los precios de la vivienda sobre los precios de la tierra se estudia y modeliza usando datos de panel en Decimavilla et al. (2006).



Gráfico 7



Fuente: MAPA, 2006.

Por comunidades autónomas, las diferencias entre el ritmo medio de crecimiento del precio de la tierra y del canon de arrendamiento se mantienen; únicamente en las regiones ganaderas, donde los prados naturales de secano y los pastizales acaparan la mayor parte de la superficie agraria útil, esas diferencias de crecimiento prácticamente desaparecen.

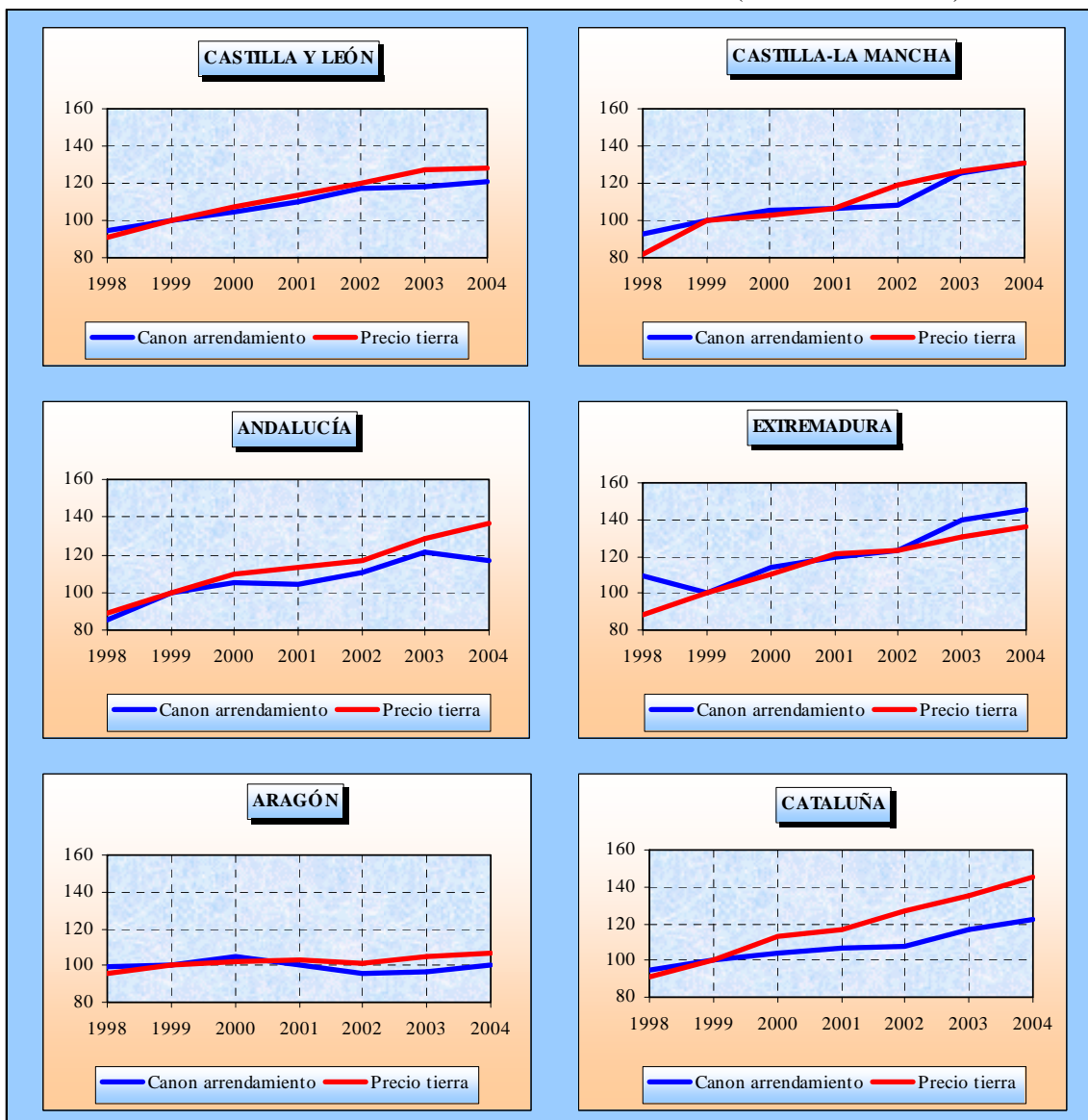
Una visión más detallada de la evolución comparada del precio de la tierra y del canon de arrendamiento por tipos de cultivos y aprovechamientos y por comunidades autónomas se presenta en los gráficos 8 y 9.

Gráfico 8. EVOLUCIÓN POR TIPOS DE CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS (índices base 1999=100)



Fuente: MAPA, 2006.

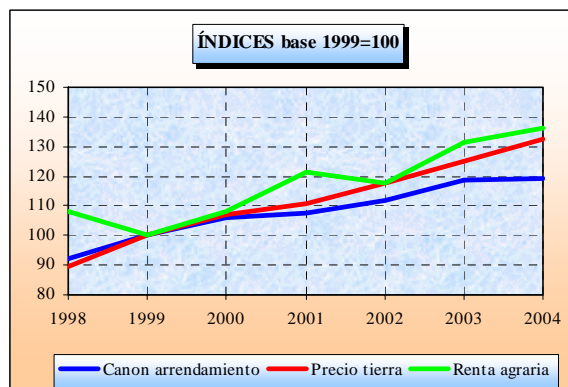
Gráfico 9. EVOLUCIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (índices base 1999=100)



Fuente: MAPA, 2006.

Finalmente, el gráfico 10 presenta conjuntamente la evolución del canon de arrendamiento, el precio de la tierra y la renta agraria. Dada la interconexión existente entre las tres variables, su tendencia es similar; no obstante, podemos efectuar dos matizaciones. En primer lugar, el ritmo de crecimiento de la renta agraria siempre es superior al de los cánones de arrendamientos rústicos y al de los precios de la tierra; sin duda, las subvenciones procedentes de la Política Agraria Común inciden en esta situación. En segundo lugar, las fluctuaciones de la renta agraria son más elevadas debido, probablemente, a la inestabilidad que provocan las condiciones climáticas en los ingresos agrarios.

Gráfico 10



Fuente: MAPA, 2006.

## Conclusiones

El arrendamiento es considerado por los responsables de la política agraria, y así se refleja en la legislación vigente, como una pieza clave en el proceso de reforma de estructuras para la modernización de las explotaciones agrarias por lo que es relevante avanzar en su análisis empírico.

El canon de arrendamiento rústico en España ha crecido entre 1998 y 2004 a una tasa de crecimiento anual media acumulativa del 4,3% a precios corrientes (pasando de 120 a 155 €/hectárea) y a tan sólo del 0,5% en términos reales.

Por categorías y como media del periodo, el canon de arrendamiento de los cultivos (163 €/hectárea) es 2,7 veces superior al de los aprovechamientos (prados y pastizales: 61 €/hectárea); más en concreto, el canon de las tierras de labor de regadío (427 €/hectárea) es 4,5 veces el de las de secano (95 €/hectárea), y el canon de los prados naturales (116 €/hectárea) casi el triple que el de los pastizales (41 €/hectárea). Estas diferencias reflejan la mayor o menor capacidad para obtener rentas agrarias de los distintos tipos de tierra según su orientación productiva y condicionan el canon de arrendamiento rústico regional. De esta forma, las comunidades autónomas donde la superficie arrendada está destinada mayoritariamente a pastizales y a tierras de labor de secano (Baleares, Aragón, Castilla y León, Extremadura y Castilla-La Mancha) presentan cánones más reducidos que aquellas donde la importancia relativa del arrendamiento de tierras de labor de regadío, olivar y viñedo de transformación de secano y prados naturales de secano es superior (Murcia, Andalucía, La Rioja y Cantabria).

Al poner en relación los cánones con los precios de la tierra hay que tener en cuenta que el acceso a la tierra puede producirse o bien mediante su compra o bien mediante su arrendamiento; con mercados perfectos ambas fórmulas serían idénticas puesto que pagar un canon de arrendamiento a los propietarios sería como pagar los intereses a una entidad de crédito por los fondos que se han obtenido para la adquisición de la tierra. Sin embargo, el mercado de la tierra en España dista mucho de ser lo que la teoría económica define como un “mercado de competencia perfecta” y como media del periodo 1998-2004, el canon de arrendamiento es sólo el 2,1% del precio de la tierra, un porcentaje inferior al de los tipos de interés de mercado a largo plazo en esos años. Por tanto, en principio parece que al agricultor le debería resultar más rentable alquilar que comprar tierras. No obstante, esta afirmación debería matizarse en el caso de que la revalorización de los terrenos rústicos fuese mayor que el crecimiento de las rentas generadas por su arrendamiento; en este caso, también puede ser económicamente interesante incrementar el patrimonio porque dicho aumento permitirá obtener unas plusvalías que a medio y largo plazo compensarán el posible coste del endeudamiento. Esto es lo que parece observarse en España puesto que el precio de la tierra ha experimentado un crecimiento medio un 50% superior al canon de arrendamiento; en concreto, la tasa de crecimiento anual media acumulativa del precio de la

tierra ha sido del 6,7% y la del canon de arrendamiento del 4,4%.

La relación entre canon de arrendamiento, precio de la tierra y renta agraria es evidente y, de hecho, su tendencia ha sido similar de 1998 a 2004; no obstante, debemos señalar dos matices relevantes. En primer lugar, el ritmo de crecimiento de la renta agraria siempre es superior al de los cánones de arrendamientos rústicos y al de los precios de la tierra; esto parece confirmar que, las subvenciones procedentes de la Política Agraria Común se capitalizan en los precios de la tierra. En segundo lugar, las fluctuaciones de la renta agraria son más acusadas debido, probablemente, a la inestabilidad que provocan las condiciones climáticas y otros factores aleatorios en los ingresos agrarios.

## Referencias bibliográficas

- Bello, D. y Ballarín, A. (coord.) (2005): *El contrato de arrendamiento rústico y la modernización de las explotaciones agrarias*, EGAP, Xunta de Galicia, Santiago de Compostela.
- Decimavilla, E., Sperlich, S. y San Juan, C. (2006): Precios de la tierra con presión urbana: Un modelo para España. *Economía Agraria y Recursos Naturales*, (Review under submit, octubre 2006).
- López Iglesias, E. (2002): “Los cambios recientes y la tipología actual de las explotaciones agrarias en España; algunas implicaciones para la política agraria”, *Libro Blanco de la Agricultura y el Desarrollo Rural*, Ponencia presentada en la Jornada Temática: “La agricultura española en el marco de la PAC”, 6 de febrero, Madrid.
- Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2002): “Encuesta de Precios de la Tierra 2001 (Base 1997) Metodología”, *Boletín Mensual de Estadística*, noviembre.
- Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (varios años): *Boletín Mensual de Estadística*.
- Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2006): “Encuesta de Cánones de Arrendamientos Rústicos. Metodología y resultados del periodo 1998-2004”, *Boletín Mensual de Estadística*, noviembre.
- Ruiz-Maya, L. (2002): “Presentación de los primeros datos estructurales basados en el Censo Agrario de 1999”, *Libro Blanco de la Agricultura y el Desarrollo Rural*, Ponencia presentada en la Jornada Temática: “Estructuras Agrarias”, 7 de marzo, Madrid.
- Sánchez, P. (1986): “La encuesta de precios de la tierra del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación”, *Agricultura y Sociedad*, nº 41, pp. 187-207.
- Sadoulet, E., Murgai, R. y de Janvry, A. (2001): “Access to land via land rental markets”, en de Janvry, A., Gordillo, G., Platteau, J.P. y Sadoulet, E. (eds.): *Acces to land, rural pov-*

*erty, and public action*, Oxford University Press.

Sumpsi, J.M<sup>a</sup> (2002): “Una nueva política estructural para una nueva agricultura”, *Libro Blanco de la Agricultura y el Desarrollo Rural*, Ponencia presentada en la Jornada Temática: “Estructuras Agrarias”, 7 de marzo, Madrid.

**DOCUMENTOS DE TRABAJO de la CÁTEDRA JEAN MONNET DE INTEGRACIÓN ECONÓMICA EUROPEA**  
**Universidad Carlos III de Madrid. Documento de Trabajo.**  
**3/2006**

**Autores: Esther Decimavilla Herrero<sup>12</sup>**

**Carlos San Juan Mesonada<sup>13</sup>**

---

<sup>12</sup> Universidad de Valladolid

<sup>13</sup> Universidad Carlos III de Madrid.

## Índice temático de anteriores boletines

Título	BME (1)	Página
Análisis Evolutivo de la Agricultura en España. Años 1990-2005	Octubre 2006	36
Avances de Superficies y Producciones Agrícolas. Septiembre 2006	Noviembre 2006	4
Avicultura	Mayo-Junio 2006	9
Balances de productos agrarios	Febrero 2005	68
Cebolla por variedades, 2004	Diciembre 2004	19
Censos ganaderos	Noviembre 2006	8
Distribución de la tierra, 2004	Octubre 2005	36
Encuesta de actividad de establecimientos de acuicultura. Resultados 2002-2004	Marzo 2006	7
Encuesta de Cánones de Arrendamientos Rústicos. 1998-2004	Agosto 2006	26
Encuesta de Cánones de Arrendamientos Rústicos. 2005	Noviembre 2006	22
Encuesta de Precios de la Tierra y Cánones de Arrendamientos Rústicos. Comparación años 1998-2004	Octubre 2005	31
Encuesta Industrias Lácteas. Resultados 2005	Octubre 2005	15
Encuesta Nacional de Cunicultura, 2003	Julio-Agosto 2005	51
Encuesta de Precios de la Tierra, 2004	Julio-Agosto 2005	81
Encuesta de Precios de la Tierra, 2005	Julio 2006	28
Encuesta de Superficies y Rendimientos de Cultivos. 2005	Julio 2006	6
Evolución precio de la miel. 2004-2006	Marzo 2006	17
Fertilizantes	Agosto 2006	13
Ganadería, efectivos de ganado en 2004	Marzo 2006	48
Industrias lácteas. Septiembre 2006.	Noviembre 2006	12
Indicadores de Precios y Salarios Agrarios. Agosto 2006	Noviembre 2006	16
Macromagnitudes agrarias 1990-2004	Septiembre 2005	58
Macromagnitudes agrarias. 2005 (Avance septiembre 2006)	Agosto 2006	30
Madera y leña, balance del consumo nacional, 2003	Julio-Agosto 2005	30
Madera y leña, cortas, 2003	Julio-Agosto 2005	28
Maquinaria Agrícola	Octubre 2006	13
Movimiento Comercial Pecuario, 2004	Septiembre 2005	25
Patata por tipos, 2004	Enero 2005	11
Planes de mejora de estadísticas agroalimentarias	Octubre 2005	50
Precios nacionales en origen. Octubre 2006	Noviembre 2006	13
Red Contable Agraria Nacional, año 2003	Octubre 2005	44
Red Contable Agraria Nacional, año 2004	Agosto 2006	35
RECAN. OTE "Cereales, oleaginosas y proteaginosas". 2003	Abril 2006	22
RECAN. OTE "Cereales, oleaginosas y proteaginosas". 2004	Octubre 2006	42
RECAN. OTE "Ovino". 2004 (provisionales)	Noviembre 2006	25
RECAN. OTE "Vacuno de leche". 2003	Mayo-Junio 2006	24
RECAN. OTE "Viticultura". 2003	Julio 2006	32
Sacrificio de Ganado. Julio y Agosto 2006	Noviembre 2006	6
Tomate por épocas de recolección, 2004	Enero 2005	14
Viñedo, encuesta intermedia	Febrero 2006	19

(1) Último Boletín Mensual de Estadística en el que aparece publicado