

La expectativa de recalificaciones para urbanizar en zonas turísticas y residenciales favorece movimientos especulativos

¿Por qué suben los precios de las tierras agrarias?



LA reciente aparición de la Encuesta 2005 de los Precios de la Tierra, que elabora anualmente el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, refleja una nueva subida de los precios de las tierras de uso agrario, con un porcentaje medio del 7,6% en términos nominales y un 3,2% descontada la inflación durante el último ejercicio computado.

Una evolución que no acaba de cuadrar con la evolución paralela de las rentas del sector ni con las tendencias que se derivan del marco de recortes e incertidumbres generalizados para el sector a raíz de la última reforma de la PAC y la falta de expectativas con que trabajan muchos agricultores en muchas zonas y en la mayor parte de los sectores.

En principio, todo el mundo reconoce que la tierra es uno de los principales factores de producción de las actividades agrícolas y ganaderas, y el aumento de sus precios parecería indicar que las perspectivas de las economías agrarias son, cuando menos, esperanzadoras. Pero, igualmente, es fácil reconocer que esta ecuación tan simple no tiene un resultado verosímil.

¿Cuáles son, por tanto, las verdaderas razones del incremento del precio de las tierras de uso agrario? Entre otras, cada vez es más evidente —como se comprueba en los datos de 2005— que la proximidad de tierras agrarias a zonas urbanas y la expec-

tativa de recalificaciones en zonas turísticas y residenciales favorece movimientos especulativos.

Precios de la tierra y rentas agrarias

Es imposible establecer una causa única que sirva para explicar el comportamiento de los precios de las tierras de uso agrario. Evidentemente existen motivos particulares que afectan a cada una de las orientaciones productivas y a cada zona, por lo que no puede proporcionarse una explicación simple para un fenómeno tan complejo.

De todas formas, es posible avanzar algunas reflexiones que, para UPA, pueden ayudar a explicar el comportamiento de los precios de la tierras.

Los incrementos generalizados de los precios de las tierras, más allá



de comportamientos particulares, resultan, en principio, paradójicos. Hay que recordar que según datos del propio MAPA la Renta Agraria 2005 expresada en términos corrientes ha descendido un 9% con respecto al año anterior. Considerando un aumento del

PIB del 4,3% y un descenso de la mano de obra en UTAs (Unidad de Trabajo Anual) del 2,6%, la Renta Agraria expresada en términos reales ha bajado un 12,8%. Los descensos se deben a una bajada en valor del 4,5% en la Producción de la Rama Agraria,

como consecuencia del descenso del 7,6% en la Producción Vegetal y el aumento del 1,8% en la Producción Animal.

Teniendo en cuenta esos datos, cabe afirmar que no existe correspondencia entre los beneficios generados por las actividades agrícolas y ganaderas y el valor asignado a la tierra como factor de producción o, dicho de otra forma, que no existen unas sólidas razones agrícolas que nos permitan justificar el aumento de precios de las tierras.

Precios de la tierra y reformas de la PAC

Una causa que puede explicar, en parte, los incrementos de los precios de la tierra son los efectos provocados por la última reforma de la PAC, en la que se han establecido ayudas a las tierras des-

RILESA
COBERTURA TOTAL S.L.

Somos fabricantes

Tubo PVC 6 m. MH

Tubo PVC 6 m. MM

Bombas horizontales, verticales y sumergidas
Riego por aspersión y goteo
Motores

Te HH aluminio con estabilizador

RIEGOS LEBRIJA, S.L.

ligadas de la producción, básicamente en los casos de los cultivos herbáceos y de los olivares. Este “desacoplamiento” de las ayudas tiene, y va a tener en el futuro, importantes efectos sobre los diferentes precios de las tierras agrarias.

Hasta ahora, la compra de tierras implicaba la compra de unos derechos de producción, pero en la actualidad se han creado dos mercados paralelos, el mercado de la tierra y el mercado de los derechos, que generan tres situaciones diferenciadas: tierras con derechos, tierras sin derechos y derechos sin tierras. Evidentemente la evolución de los precios de unas tierras en una situación u otra será muy diferente.

En cualquier caso, no parece que los efectos de la reforma de la PAC sean plenamente perceptibles en el ejercicio 2005, ya que es todavía demasiado pronto para comenzar a valorarlos. En la anterior reforma, los máximos incrementos se alcanzaron a finales de la década de los 90 y no inmediatamente después de la aplicación de las medidas. Hay que tener en cuenta que las tierras dedicadas al olivar, cultivo paradigmático de esta reforma, han registrado en 2005 unos incrementos muy moderados, que se sitúan en el 3,3% en el caso de los aprovechamientos de secano y del 6,7% en los de regadío, siempre por debajo de la media general.

Precios de la tierra y usos del suelo

Para comprender el comportamiento de las cotizaciones de las tierras agrarias, es útil recordar el famoso dicho que aparece en el “Juan de Mairena” de Antonio Machado, donde se señala que “sólo el necio confunde valor y precio”. Es decir, que una cosa es el valor de las tierras agrarias y otro el precio que se paga por ellas. Se ha intentado demostrar que, desde un punto de vista es-



trictamente rural, las tierras no valen lo que cuestan y hay ahora que intentar explicar por qué alguien paga por ellas lo que se está pagando.

Si se analizan las comunidades autónomas donde los incrementos de precios son mayores y desde las que se “arrastra” el índice general hacia las subidas ya comentadas, se observa a menudo, que se trata de áreas donde la actividad agraria tiende a no ser muy significativa y donde existen importantes procesos especulativos ligados a la construcción (turística esencialmente) y a las recalificaciones de usos del suelo. Si exceptuamos los casos de Aragón, y de Navarra, podemos asumir que en el resto de las comunidades autónomas donde las subidas han sido más importantes (Madrid, islas Baleares, Comunidad Valenciana y Andalucía, al menos en sus zonas litorales) los procesos de recalificaciones de suelos, construcciones de viviendas turísticas o de segundas residencias son muy importantes y permiten explicar, en buena medida, las subidas de las cotizaciones de las tierras. Hacia esas tierras se están dirigiendo movimientos especulativos que confían que en un futuro más o menos inmediato esas tierras

sean urbanizables e incrementen su valor de forma exponencial. Los casos de Madrid y Baleares parecen ser los más claros, ya que no puede pensarse que en esas dos comunidades autónomas el futuro parezca pasar por las actividades agrarias. También en la Comunidad Valenciana y en buena parte de Andalucía la presión urbanística está alcanzando unos niveles importantísimos, lo que distorsiona, sin duda, las cotizaciones generales de las tierras agrarias en esas zonas.

Para ratificar esta tesis es útil observar también aquellas Comunidades autónomas en las que las actividades agrarias tienen todavía un gran peso. En todas ellas los porcentajes de incremento de los precios de la tierra han sido mucho más moderados. Son los casos, por ejemplo, de Castilla y León (+2%), Castilla-La Mancha (+1,8%), Extremadura (+0,3%) o, incluso Murcia (+3,8%). Ya se comentó el caso de las comunidades de la Cornisa Cantábrica y de la pérdida de valor de las tierras, vinculado a la crisis de la ganadería de leche.

De todo lo anterior se deduce que los compradores de las tierras de uso agrario son, en muchos casos, gente que no es del sector y que con esas compras están re-

alizando una inversión que esperan les genere amplios beneficios a corto o medio plazo. Frente a esos procesos especulativos los agricultores se sienten impotentes, ya que no pueden competir con los precios que se están pagando por esas tierras.

La comparación de las evoluciones de los mercados de la tierra y de los arrendamientos permite aclarar un tanto las razones que se esconden detrás de los incrementos de los precios de la tierra. El crecimiento de los precios de compra está siendo mucho más importante que el de los arrendamientos, que se encuentran más o menos estabilizados. En principio, hay que asumir que los arrendadores son siempre personas del sector agrario que necesitan las tierras para producir, mientras que dentro de los compradores aparecen perfiles mucho más heterogéneos, con importantes bolsas de especulación.

Los precios de la tierra y la crisis del mundo rural

Muchos indicadores vienen a sugerir que el mundo rural se encuentra inmerso en una enorme crisis que está generando la pérdida de las más elementales pers-

pectivas de futuro para muchos hombres y mujeres del sector rural. Los abandonos de explotaciones, las jubilaciones anticipadas y la salida de gente joven del sector son realidades que configuran un panorama muy preocupante en muchas zonas rurales de nuestro país.

Frente a esta situación, los precios de la tierra, más que una señal de la buena salud del sector, vienen a suponer una nueva amenaza. Los auténticos agricultores no pueden competir en un mercado en el que los movimientos especulativos y las recalificaciones de usos del suelo imponen

unos precios que poco tienen que ver con el valor real de esas superficies.

Es urgente recuperar la autoestima del sector, generando alternativas que vuelvan atractiva la actividad agraria y puedan mantener a la población, sobre todo a los jóvenes, en el campo. El mundo rural no puede ser un sumidero al que se dirigen inversiones dudosas y especulativas que distorsionan la realidad. Los agricultores son, antes que nada, productores de alimentos y gestores del medio ambiente y es fundamental defender desde los poderes públicos una actividad



básica para el futuro de nuestra sociedad. Desde UPA se harán todos los esfuerzos que sean necesarios para no quebrar esa es-

peranza y para garantizar un futuro digno a todas las explotaciones familiares agrarias de nuestro país.

¿Qué es la Encuesta Precios de la Tierra?



SE trata de una encuesta que realiza de forma ininterrumpida desde 1983 la Subdirección General de Estadísticas Agroalimentarias del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, en colaboración con las comunidades autónomas. Su propósito principal es medir “la evolución del nivel de precios medios de las clases de tierras agrarias más significativas; es decir, tierras libres a la

venta y cuyo destino es el de su explotación agraria”.

En la encuesta se identifican 28 clases de tierras, entre las que destacan las tierras de labor de secano, las de labor de regadío, el olivar de transformación en secano, el viñedo de transformación en secano, los prados naturales en secano y los pastizales. En las últimas encuestas se han incorporado nuevas categorías, como las hortalizas al

aire libre, el arroz, el fresón, los cultivos protegidos, los frutos carnosos de regadío, el viñedo de transformación de regadío y el olivar de mesa o de transformación de regadío.

Para la elaboración de la encuesta se establece un criterio de representatividad, por el que la selección de las provincias objeto de estudio debe permitir que se cubra, por lo menos, el 80% de la superficie nacional de

cada una de las categorías consideradas. De todas formas, las comunidades autónomas tienen la potestad de seleccionar las provincias que consideren de especial interés, aunque no hubieran sido consideradas después de la aplicación del criterio descrito.

La recopilación inicial de los precios es responsabilidad de los Servicios de Estadística de las diferentes comunidades autónomas, quienes cumplimentan un cuestionario con los precios observados o estimados para cada clase. Se elaboran unos estadillos provinciales que son enviados al MAPA, donde se calculan los precios e índices por comunidades autónomas y a nivel nacional.

Los resultados presentados son los precios medios a nivel provincial, de comunidad autónoma y para el conjunto de España, los índices de precios ordenados en dos series temporales (desde 1983 y desde 1997), las variaciones interanuales del último ejercicio y las repercusiones del precio de cada categoría considerada en la variación general.

Evolución de los precios de la tierra

CUANDO en 1983 se realizó la primera encuesta de precios de la tierra, una hectárea costaba, por término medio, 2.564 euros. Las tasas de variación interanual durante esa década fueron muy importantes, siempre por encima del 10%, excepto en 1989 cuando se quedaron en el 6,4%. Las buenas producciones alcanzadas en esos años y la aproximación de las cotizaciones de nuestro país a las europeas permiten explicar ese aumento constante de las cotizaciones. En 1990, el precio de una hectárea de tierra agraria había llegado hasta los 4.586 euros, pero ese año y los tres siguientes se registraron caídas en las cotizaciones que fueron muy acusadas en 1992 (-12,1%), para comenzar de nuevo a remontar a partir de 1994. Desde entonces todos los ejercicios han registrado tasas de crecimiento positivas, llegando en 1997 a un índice del 14,2%, en 1998 al 16,2% y en 1999 al 11,4%. Así, una hectárea de tierra de uso agrario costaba en 2000 unos 7.300 euros.

Las subidas han sido desde entonces menos importantes, quedándose en el 3,6% en 2001, el 6,3% en 2002, el 6,6% en 2003 y el 5,5% en 2004, para llegar al 7,6% en el último ejercicio analizado, lo que arroja los actuales 9.714 euros/hectárea.

Los precios de la tierra en 2005

Una hectárea de tierra de uso agrario cuesta en nuestro país 9.714 euros como término medio. Los precios de las superficies agrarias, en cualquier caso, varían de manera muy notable dependiendo del tipo de usos a los que se dedican, de su régi-



men de producción (secano o regadío) y de la zona en la que se encuentran. Entre los casi 248.000 euros que se pagan por un hectárea dedicada al cultivo de plataneras en Canarias y los apenas 2.700 euros de una hectárea de pastizal de secano en Extremadura, Castilla y León o Aragón, las variaciones resultan extremas y los valores medios tienden a esconder unas diferencias que indican realidades apenas comparables.

De todas formas, es un hecho que las tierras agrarias cuestan más de año en año y no sólo por esa especie de ley no escrita de la economía que parece indicar que todo es hoy más caro que ayer. Durante los últimos veintitrés años los precios de las tierras agrarias se han casi cuadruplicado y si a esos precios se descuenta la inflación se registra un crecimiento del 20%, lo que resulta muy significativo.

Los incrementos de las cotizaciones de las tierras de uso agrario han estado muy vinculados a los vaivenes de las sucesivas reformas de la Política Agraria Común. Así, las incertidumbres derivadas de la primera gran reforma de la PAC hicieron que los precios se desplomaran durante los primeros años noventa, mientras que a finales de la década, asentada ya la reforma, se registraron incrementos muy significativos. Los pagos directos establecidos para compensar la rebaja de los precios de intervención fueron la causa principal que ayuda a comprender ese comportamiento.

Desde entonces el crecimiento ha sido constante, aunque con índices menos llamativos. No resulta ahora tan clara la relación entre la última reforma de 2003, con su sistema de ayudas a la tierra desligadas de la producción

para una parte de las superficies de cultivo y este repunte de los precios de la tierra, ya que los efectos de estas medidas suelen hacerse visibles en un plazo temporal algo mayor. Parece que hay que buscar las causas de estos comportamientos en otros factores más complejos que a menudo da la sensación que se sitúan fuera de la propia realidad del mundo rural.

Diferencias por cultivos

La orientación productiva de las tierras y el tipo de aprovechamientos tienen un claro efecto sobre los precios de la tierra. En términos medios, una hectárea de secano ha alcanzado durante el pasado año un precio de 7.100 euros, lo que ha supuesto un incremento interanual del 6,2%, mientras que una hectárea en regadío llegaba hasta los



25.900 euros, un 10,1% más que el año anterior.

Dentro de las tierras de secano, los precios más elevados se registraban en los olivares (18.500 euros), los viñedos (13.700 euros) y los frutales no cítricos (8.900 euros), mientras que las tierras de labor llegaban hasta los 6.200 euros y los aprovechamientos (prados y pastizales) rondaban unos más modestos 3.800 euros.

En el caso de las tierras de regadío, los cultivos protegidos presentan una cotización de 147.900 euros. A continuación aparecen las frutas carnosas (111.100 euros), los cítricos (67.400 euros), el fresón (52.500 euros) y el olivar (37.100 euros). Ligeramente por debajo de la media aparece el viñedo en regadío, con 25.500 euros/hectárea. Por debajo se sitúan las tierras de labor (17.900 euros) y los prados naturales (9.800 euros). Los mayores incrementos interanuales se registraron en los cultivos protegidos de regadío (+34,3%), el fresón (+27%), los frutales no cítricos de secano (+10,9%) y los cítricos de regadío (+10%). En el extremo opuesto,

destaca la ligera caída de los precios de las tierras de viñedo de transformación en régimen de regadío (-1%) y de los prados naturales en regadío (-0,3%) y en secano (-0,1%).

Precios de la tierra por comunidades autónomas

Resulta muy interesante conocer las diferencias de precio de las distintas categorías de tierras consideradas en cada una de las comunidades autónomas, ya que esos datos pueden proporcionar pistas para explicar algunas de las causas que provocan el comportamiento de esas cotizaciones.

Las tierras agrarias más caras de nuestro país se encuentran en Canarias, con una media de algo más de 70.100 euros/hectárea. A bastante distancia se sitúan la Comunidad Valenciana (28.600 euros), Andalucía (17.900 euros), las islas Baleares (19.650 euros), Murcia (16.400 euros), Galicia (15.200 euros) y el País Vasco (14.500 euros). Los precios más bajos se registran en Extremadura (4.250 eu-

ros), Aragón (4.350 euros) y Castilla y León (4.370 euros). En una situación intermedia aparece Castilla-La Mancha (6.050 euros), mientras que Madrid, Navarra, Asturias, Cantabria y La Rioja presentan valores entre los 9.000 y los 9.500 euros/hectárea. Cataluña, por su parte, llega hasta los 10.250 euros de precio medio por una hectárea de tierra de uso agrario.

Los incrementos interanuales más significativos durante el último ejercicio se han registrado en Aragón (+54,5%), Madrid (+20,9%), Baleares (+16,7%), la Comunidad Valenciana (+11,6%), Navarra (+11,2%) y Andalucía (+9,1%).

Las razones de estas subidas de los precios son muy variadas. En el caso de Aragón, las cifras resultan engañosas, ya que el motivo principal de ese aumento tan importante de los precios ha sido un ajuste metodológico, al dejar de considerar como tierras de secano a algunas superficies prácticamente desérticas que no tienen ningún tipo de utilidad. En Madrid han sido los pastizales y las tierras de labor de secano las categorías que han registra-

do mayores aumentos, mientras que en Baleares han sido las tierras de labor de secano y los frutales; en la Comunidad Valenciana, las tierras de labor de regadío, los viñedos de mesa de regadío y los pastizales; en Navarra, la subida se concentra en las tierras de labor de secano, y en Andalucía en los cultivos protegidos, el viñedo de mesa y las tierras de labor de secano.

En el extremo opuesto aparecen algunas comunidades autónomas donde se han registrado descensos en las cotizaciones de las tierras de uso agrario. Esto es particularmente significativo en Asturias, con una importante caída interanual del 9,2%. Descensos menos acusados se han registrado en Galicia (-0,7%), Cantabria (-0,5%) y Extremadura (-0,3%). En los casos de las comunidades de la Cornisa Cantábrica, las bajadas de precios parecen encontrarse directamente vinculadas con las ya elevadas cotizaciones de los prados y con la falta de expectativas de la actividad ganadera, lo que está provocando el abandono de muchas explotaciones en toda la zona.