

EVOLUCION RECIENTE DE LOS PRECIOS DE LA TIERRA Y DEL PATRIMONIO AGRARIO

LUIS GONZALEZ-QUEVEDO CADARSO

DR. INGENIERO AGRONOMO
SUBDIRECCION DE ESTUDIOS DEL BANCO DE CREDITO AGRICOLA

Metodología y fuentes

EL Banco de Crédito Agrícola viene elaborando desde hace tiempo unos precios de referencia a las tierras de cultivo, para orientar la labor del personal técnico que ha de valorar las fincas rústicas que se ofrecen en garantía de préstamos solicitados.

Para desarrollar esta finalidad, se pretendió desde un principio, encontrar un método sencillo de actualización y elaborar un programa informático que ha permitido obtener buenos resultados, ofreciendo no sólo valores *medios* provinciales de las tierras según su aprovechamiento, sino también unos entornos de variación —máximo y mínimo— y unos valores por municipios y comarcas/subcomarcas que son cada vez más significativos.

Desde el año 1985, se cuenta así con un banco de datos que se ha tratado de mejorar para acercarse a la realidad de este mercado y, consiguientemente, conocer también una valoración actual del *patrimonio* que la rúbrica de los *cultivos* y *aprovechamientos* estudiados representa.

Los fundamentos del sistema combinan en un algoritmo matemático: la encuesta anual realizada por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación sobre los precios

CRONOGRAMA DE PRECIOS MEDIOS POR HA., EXPRESADOS EN MILES DE PESETAS.



medios provinciales; la clasificación de tierras por municipios en cada provincia del Catastro Rústico, revisada con periodicidad, y los datos suministrados por las sucursales del BCA, en cuanto a entornos de valores extremos y tasaciones puntuales efectuados en fincas rústicas.

Con estos antecedentes, el problema se reduce a asignar a las *clases* establecidas por Catastro en cada provincia y cultivo, unos *precios de referencia* cuya media ponderada en relación a sus correspondientes superficies, coincida con el precio medio asignado por el MAPA. Después, se adecúa el abanico de soluciones a los resultados de la infor-

mación sobre precios extremos —*máximo* y *mínimo*— remitidos por las sucursales del BCA.

Aunque la principal finalidad de este sistema es ofrecer datos indicativos de los *precios* de los diferentes cultivos y aprovechamientos y del valor del *patrimonio* agrícola que a cada uno de ellos corresponde por comarcas/subcomarcas y municipios, en este artículo nos limitaremos a comentar los resultados a los máximos niveles de agregación (nacional, autonómico). A pesar de que estos resultados no coinciden exactamente con los que ofrece el Ministerio de Agricultura, se adaptan en lo fundamental a ellos siendo

—como se ha indicado— la encuesta sobre los precios de la tierra de este Ministerio la base principal de nuestro cálculo.

Los precios asignados en 1988 para las superficies valoradas, se refieren a 24.783 millones de hectáreas, que suponen el 92% de la superficie total de los cultivos herbáceos, leñosos, prados y pastizales estimada en 27.074 millones de hectáreas, con un porcentaje de cobertura diferente, según cultivo (Cuadro 1).

Precios de referencia y patrimonio agrícola

Consideramos por tanto, que esta estimación del valor de las tierras de uso agrícola, resultado de multiplicar los precios por las superficies,

CUADRO 1.

Cultivos y Aprovechamiento	Superficie miles hectáreas	% sobre superficie total
Labor seco	12.329	94
Labor riego	2.330	96
Leñoso seco		
Viña transf.	1.347	95
Viña mesa	35	
Olivar almaz.	1.490	86
Olivar mesa	139	
Frutales	520	80
Leñoso riego		
Cítricos	208	81
Frutales	205	82
Viña mesa	18	33
Prados naturales		
Secano	1.081	81
Riego	147	70
Pastizal	4.934	94
Total	24.783	92

es suficientemente representativa para el conjunto de los 27.074 millones de hectáreas antes mencionados si, como hemos hecho, aplicamos en el conjunto de las Comunidades los criterios siguientes:

- En las superficies valoradas, se ha utilizado el precio medio que resulta para cada Comunidad Autónoma.
- En las superficies sin valorar por el MAPA, para cada Comunidad se ha utilizado su precio medio; y para las que no lo tienen, el precio medio nacional por cultivo.
- En *Otros cultivos leñosos —secano y riego—*, sin valoración alguna, se han utilizado los precios medios nacionales de las superficies valoradas *frutal seco y riego* respectivamente.

Resumimos, a continuación, en

CUADRO 2.

Cultivos y Aprovechamiento	Superficie total Hectáreas	Patrimonio total millones de pesetas	Precio medio miles de pesetas
Labor seco	13.167.252	6.233.386	473
Labor riego	2.416.952	4.146.927	1.716
Cítricos	257.108	1.428.152	5.555
Frutal riego	250.803	672.337	2.320
Frutal seco	648.890	477.537	736
Viña transf.	1.417.019	1.061.432	749
Viña mesa rie.	25.000	65.995	2.640
Viña mesa seca.	42.976	50.756	1.181
Olivar almazara	1.617.674	1.473.269	811
Olivar mesa sec.	161.278	171.438	1.063
Otros leñ. sec.	28.718	20.849	726
Otros leñ. rie.	156.022	364.311	2.335
Prados seco	1.227.846	1.006.529	820
Prados riego	209.723	310.574	1.481
Pastizal	5.247.094	822.877	157
Total	27.074.355	18.306.370	676

los Cuadros 2 y 3 las rúbricas por Cultivo y Comunidades Autónomas.

Variaciones de precios y patrimonio 1983-1988

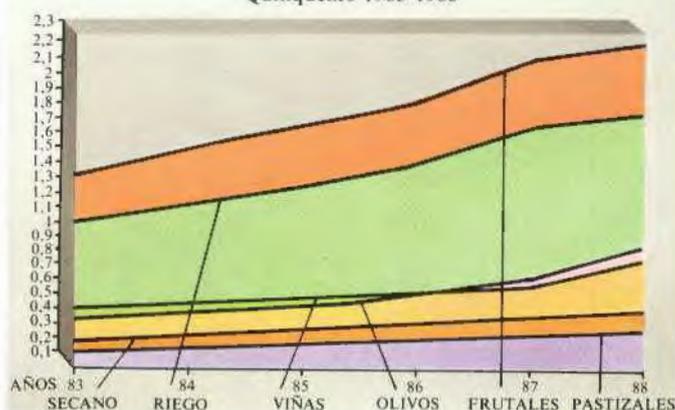
Los cuadros 4 y 5 ofrecen el detalle por cultivos y aprovechamientos de la evolución de los precios y del valor de las tierras de uso agrario (excluidas las de aprovechamiento forestal y las improductivas).

El aumento medio de los precios de las tierras de cultivo, fue durante el quinquenio de un 12 por 100, con una variación entre los diferentes

CUADRO 3.

Comunidades Autónomas	Superficie total Hectáreas	Patrimonio total millones de pesetas	Precio medio miles de pesetas
Galicia	914.410	1.168.871	1.278
Asturias	315.924	318.201	1.007
Cantabria	167.807	201.751	1.202
País Vasco	205.734	144.214	701
Navarra	658.073	449.873	684
La Rioja	295.542	330.872	1.120
Aragón	2.654.765	1.266.052	477
Cataluña	1.344.394	1.108.735	825
Baleares	263.672	336.728	1.277
Castilla-León	5.689.100	2.604.485	458
Comunidad de Madrid	420.038	215.386	513
Castilla-La Mancha	4.994.898	1.812.816	363
Comunidad Valenciana	963.067	2.054.924	2.134
Región de Murcia	627.515	565.524	901
Extremadura	2.412.907	879.119	364
Andalucía	4.965.728	4.585.973	924
Canarias	180.781	262.847	1.454
España	27.074.355	18.306.370	676

VARIACION PRECIOS TIERRA DE CULTIVO Quinquenio 1983-1988



PRECIOS DE LAS TIERRAS DE CULTIVO (1983-1988) Porcentaje medio anual de aumento



cultivos comprendida entre un 10 por 100 aproximadamente para labor riego, viña y frutales, un 14,5 por 100 para el olivar y hasta un 16 por 100 de aumento en el pastizal.

En cuanto a los valores patrimoniales, se desprende que el incremento en el quinquenio ha sido también del 12 por 100, bastante uniforme en el periodo con un máximo de 12,3 por 100 en el año 1987/86 y un mínimo del 10 por 100 entre los años 1984/83.

Por último, conviene señalar que este patrimonio agrícola considerado, no incluye los terrenos de aprovechamiento forestal (monte abierto, monte leñoso y monte maderable) con una superficie de 15.661 millones de hectáreas según el último anuario del MAPA 1987.

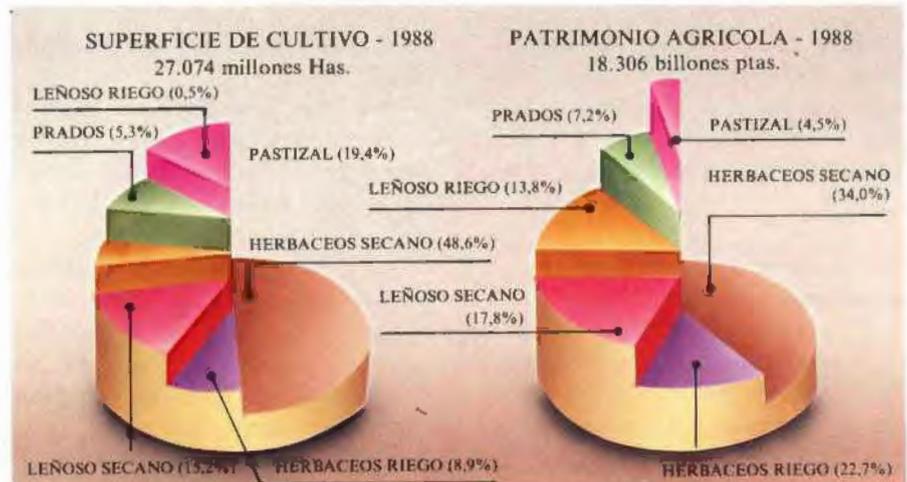
En una primera aproximación para este valor, sin mayor compromiso que adelantar alguna hipótesis para un posterior trabajo, podríamos considerar, como en su día fijó el Ministerio de Agricultura para 1976, que se mantiene la proporción del 25 por 100 entre el valor forestal y los restantes valores patrimoniales de los cultivos herbáceos -secano y riego-; leñosos -viñedo, olivar, frutales-; y pastos.

Esto significaría valorar el patrimonio forestal en 4,5 billones de pesetas, en cuyo caso, el patrimonio total, agrícola y forestal puede casi alcanzar los 23 billones de pesetas

que se refieren a una superficie de 42.735 millones de hectáreas.

En las próximas investigaciones de los mercados de tierras agrícolas y forestales, que habrán de hacerse para ir confeccionando en rústica un nuevo Catastro de Valor en lu-

gar del que hasta ahora se estuvo utilizando, Catastro de Rendimientos, se seguirán matizando y aproximando todos estos precios sobre los que en una primera referencia ha venido trabajando la Subdirección de Estudios del BCA.



CUADRO 4. EVOLUCION DEL PATRIMONIO AGRICOLA 1983-1988

Cultivo	1983	1984	1985	1986	1987	1988	Desglose
Herb. secano	3.622	3.912	4.469	5.524	6.233	4.147	
Herb. riego	2.385	2.641	2.982	3.353	3.924	4.147	
Viña secano	851	872	915	979	997	1.179	1.112
Olivar secano	879	946	1.054	1.221	1.452	1.644	66
Frutales	1.414	1.632	1.827	2.098	2.369	2.963	1.644
Cítricos							1.428
Frutal riego							1.036
Frutal secano							499
Pastos	1.251	1.404	1.622	1.814	1.909	2.141	
Prados secano							1.007
Prados riego							311
Pastizales							823
Indice	10.402	11.407	12.869	14.316	16.175	18.806	(12%)
	100	110	124	138	155	176	

CUADRO 5. TIERRA DE CULTIVOS Y PASTOS - Variación Precios quinquenio 1983/1988

Aprovechamiento	AÑO 1983		AÑO 1984		AÑO 1985		AÑO 1986		AÑO 1987		AÑO 1988	
	Superficie Mil Ha.	Valor medio Mil pts. Ha.	Superficie Mil Ha.	Valor medio Mil pts. Ha.	Superficie Mil Ha.	Valor medio Mil pts. Ha.	Superficie Mil Ha.	Valor medio Mil pts. Ha.	Superficie Mil Ha.	Valor medio Mil pts. Ha.	Superficie Mil Ha.	Valor medio Mil pts. Ha.
Labor secano	13.315	272	13.305	294	13.301	336	13.219	367	13.184	419	13.167	473
Base: 1983		100		108		124		135		154		174
Labor riego	2.267	1.043	2.287	1.155	2.350	1.269	2.345	1.430	2.381	1.648	2.417	1.716
Base: 1983		100		111		122		137		158		165
Viña	1.717	496	1.696	514	1.633	560	1.592	615	1.573	634	1.485	793
Base: 1983		100		104		113		124		128		160
Olivar	2.086	421	2.091	452	2.077	507	2.086	585	2.099	692	1.979	831
Base: 1983		100		107		120		139		164		197
Frutales	1.029	1.374	1.064	1.534	1.079	1.693	1.094	1.918	1.100	2.154	1.342	2.208
Base: 1983		100		112		123		140		157		161
Pastos y otros	6.750	185	6.710	209	6.719	241	6.809	266	6.735	283	6.684	320
Base: 1983		100		113		130		144		153		173
Base: 1983	27.184	383	27.153	420	27.159	474	27.145	527	27.072	597	27.074	676
		100		110		124		138		156		177