



Fuente: Grupo G's

La crisis del sector inmobiliario pasa factura al campo español

Ya ni la tierra es un valor seguro de inversión. La crisis económica también ha llegado al campo español. El valor de las fincas cayó un 2,9% en 2010, en un proceso que dura ya tres años y que seguramente también se extienda al ejercicio que estamos a punto de cerrar. Parece lógico que la crisis que vive el campo español se traduzca en una pérdida de valor del suelo. No obstante, los expertos apuntan a que la explicación a estos malos datos hay que buscarla fuera del propio sector. En cierta forma la burbuja inmobiliaria se contagió a las fincas rústicas en pleno ciclo alcista. Ahora, estamos pagando los excesos.



Antonio Martínez
Periodista agroalimentario

Nuestros antepasados lo tenían claro, la tierra es lo único que permanece. Pasarán guerras, sequías y otros desastres, pero la tierra seguirá ahí, inmutable. Así nos lo enseñaron nuestros abuelos y padres. No hay mejor inversión que un pedazo de tierra.

Ahora sabemos que eso sólo es cierto en parte. Nuestros abuelos nunca oyeron hablar de burbuja inmobiliaria, de Lehman Brothers, del diferencial de la deuda soberana con el bono alemán o de la posibilidad de que un país entero se declare en bancarrota.

Pero no adelantemos acontecimientos y centrémonos en los datos objetivos, los que recoge la Encuesta de Precios de la Tierra 2010, que ha elaborado el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, MARM.

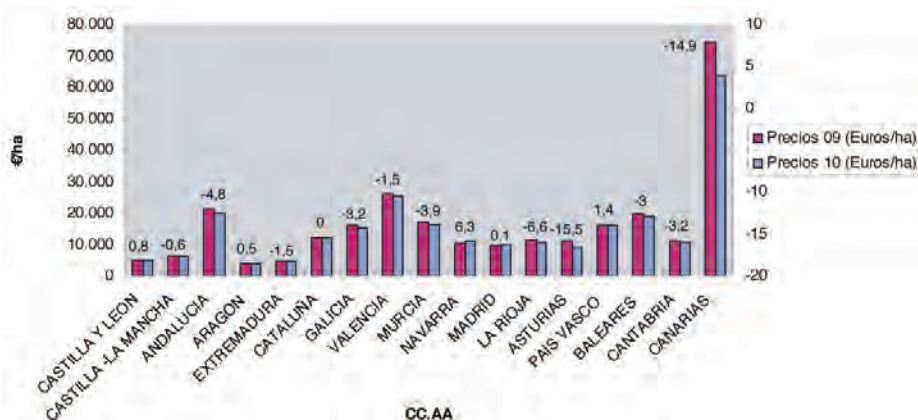
Se trata de un estudio que desde 1983 trata de medir la evolución de los precios me-

dios de las tierras destinadas a explotaciones agrarias. Ahí radica una de las grandes ventajas del estudio, ya que permite hacer un análisis a lo largo de un periodo dilatado de tiempo de lo que ha ocurrido en este mercado. Pero también tiene una gran debilidad. En un país como el nuestro, donde la economía sumergida tiene un peso tan alto, las estadísticas difícilmente nos dan una imagen exacta de la realidad. Todo el mundo asume que el valor de las transacciones que se hacen oficiales no recogen la realidad.

Buena parte del valor de las fincas queda oculto tras los pagos en dinero "negro". No obstante, es lo mejor que tenemos para hacernos una idea de cómo ha funcionado este mercado.

Si nos fijamos en el informe que el MARM hizo público en octubre pasado, la primera cifra que nos llama la atención es el descenso en el precio medio de la hectárea de tierra en nuestro país, que se situó en 10.163 euros. Un 2,9% menos que en 2009. Así el precio medio de una hectárea se situó en

GRÁFICO 1 / Precios medios de la tierra por CC.AA (€/ha) en los años 2009 y 2010 y % de variación



EL ARRENDAMIENTO ES UNA BUENA ALTERNATIVA

Si el agricultor no puede comprar, siempre puede echar mano del arrendamiento de tierras. De hecho, en opinión de Emilio Viera, parece la mejor solución en estos momentos, "es la única solución para muchos. Puede ser el motor en la mejora de la estructura de nuestras ex-



plotaciones. Pero no se fomenta lo suficiente", se lamenta Viera. En la actualidad, en torno al

27% de la superficie agraria útil española figura bajo el régimen de arrendamiento, algo menos de 7 millones de hectáreas.

Si analizamos la Encuesta de Cánones de Arrendamientos Rústicos que el MARM

elabora desde 1999, vemos que la crisis también ha hecho mella en sus precios. El último dato

con el que contamos, el correspondiente a 2009, indica un recorte en el canon medio en España del 3,2%, hasta situarlo en 163 €/ha. Pero lo verdaderamente notable del caso, es que los arrendamientos parece que fueron inmunes al *boom* inmobiliario. En plena escalada de los precios de las fincas rústicas, el canon creció de forma más bien discreta, un 1,9% en 2006 y un 0,9% en los dos siguientes ejercicios.

10.163 euros, cuando un año antes se estimaba el precio medio en 10.465 y ya lejos de los 11.070 de 2007. En este último ejercicio se alcanzó el precio medio más alto desde que se elabora el estudio. Aquí encontramos el primer punto de contacto con el mercado de la vivienda en España. También en ese caso los precios marcaron máximos históricos, antes de entrar en una espiral de descensos que no sabemos muy bien hasta donde nos lleva.

LLEGAN LAS VACAS FLACAS

En el caso del suelo agrario y a la vista de los datos del MARM, no se puede hablar en sentido estricto de batacazo. En 2010 el recorte de precios fue moderado, 2,9%, cuando en 2009 llegó al 4,7% y 3,9% en 2008. A años luz del 20% de recorte en el precio de la vivienda que algunos expertos estiman para el conjunto del país en ese mismo periodo de tiempo.

También es cierto que la escalada de precios en los años del *boom* inmobiliario tampoco son comparables. El precio del suelo urbano se ha multiplicado en la última década en España, no así el rústico, que en 2000 tenía un precio medio de 7.292 €/ha por los 11.070 de 2007. Aún con todo estamos hablando de una revalorización muy importante. Los vaivenes son menos extremos en este mercado que en el urbano.

Pero hay una gran diferencia entre uno y otro. El suelo es un elemento productivo esencial para el desarrollo de la actividad agraria. Para que nos entendamos, lo lógico es que el precio del suelo tuviera una relación directa con la rentabilidad de la actividad agraria y ganadera. Ahí es donde las cuentas empiezan a no cuadrar. Sobre todo si tenemos en cuenta la crisis en la que lleva inmerso el sector desde hace años. "Ya lo denunciábamos en el año 2005 —recuerda Julián Morcillo, secretario general de UPA en Castilla-La Mancha—. No entendíamos como



// UNA DE LAS VENTAJAS DE LA ENCUESTA DE PRECIOS DE LA TIERRA ES QUE PERMITE HACER UN ANÁLISIS A LO LARGO DE UN PERIODO DILATADO DE TIEMPO. PERO TIENE UNA GRAN DEBILIDAD. BUENA PARTE DEL VALOR DE LAS FINCAS QUEDA OCULTO TRAS LOS PAGOS EN DINERO NEGRO //

la renta de los agricultores iba bajando, mientras el precio de la tierra no paraba de subir". Tampoco a José Luis Miguel, director de los Servicios Técnicos de COAG le salen las cuentas, "a esos precios la venta del producto no compensa la inversión que hay que afrontar. No tiene mucho sentido que suban los precios cuando la actividad está en crisis. Esas decisiones no pueden basarse en criterios económicos".

Parece que tenemos que buscar fuera de nuestro sector la explicación y ahí coinciden los sindicatos agrarios. "Gente ajena al sector agrario invirtió en tierras. Dinero que en su mayor parte provenía del sector inmobiliario y de la construcción. Utilizaron el sector agrario como refugio" nos cuenta Julián Morcillo, que asegura que fue un fenómeno particularmente intenso en Castilla-La Mancha. Comunidad, en la que

los precios medios aguantaron el tipo en 2010, sólo cedieron un 0,6%, para situarse en 5.883 €/ha.

Mucho peor fueron las cosas en Andalucía. Allí los precios medios bajaron un 4,8%, hasta situarse en 20.039 €/ha.

EL DINERO ENTRÓ A RAUDALES

Emilio Viera, asesor jurídico de ASAJA-Sevilla nos pone un ejemplo de lo que ha ocurrido con la tierra en esa comunidad. "Aquí se han pagado fincas de pastizales de secano a 24.000 euros y eso tiene su explicación. Gente que ha comprado 200 hectáreas cerca del Parque Natural de los Arcornocales a tiro de piedra del mar. Evidentemente su destino no es el ganado. Se hizo como inversión y para destinar al recreo. Pero ese dinero distorsionó el mercado.

Ningún ganadero puede pagar 4 millones de las antiguas pesetas por una hectárea de este tipo”.

De hecho los pastizales de secano han sido el tipo de finca que mayor tasa de crecimiento acumulada registró entre los años 1983 y 2010, un 7%, cuando en general fue del 5,2%. Si nos fijamos en Andalucía, entre 2003 y 2007 se dobló el precio medio de la hectárea de los pastizales de secano, hasta alcanzar los 5.223 euros.

“Esa época ya ha pasado. Ahora se ofrecen fincas a 5.000 euros la hectárea y de monte bajo a 1.000 euros”, nos asegura Emilio Viera.

Entiende que la inversión que provenía de fuera del sector agrario ayuda a explicar una de las paradojas de los precios de la tierra en nuestro país. Las tierras de secano se han revalorizado en mayor medida que el regadío. Según los datos del MARM, en el periodo 1983-2010 la tasa de crecimiento acumulado fue del 5,3% para la tierra de labor de secano, frente a un 4,9% del regadío. De hecho su diferencial de precio en 2010 no era excesivo, 6.666 euros de media para el secano, frente a los 8.669 de la hectárea de regadío.

El asesor jurídico de ASAJA-Sevilla no tiene dudas sobre la razón que explica este hecho. “Si me compro una finca para destinar-

la a la caza compro una finca de secano y en cargo el trabajo a una empresa de servicios. Es lo típico del señor que quiere tener un cortijo. Se han pagado 18.000 y hasta 24.000 €/ha. Eso no hay quien lo amortice”. Por el contrario, quien compra una hectárea de regadío “quiere dedicarse a la agricultura. Por esa razón el regadío no se ha visto tan afectado por este fenómeno”. Lo cierto es que el precio medio de la hectárea de regadío en Andalucía se mantuvo en 2010 como el cuarto más caro de España, tras Canarias, Valencia y Murcia, con casi 30.000 euros.

EL OLIVAR PIERDE VALOR

Pero si hay un cultivo emblemático para esa comunidad ese es el olivo, que ha sido una de los más castigados por los mercados en

// LOS PASTIZALES DE SECANO HAN SIDO EL TIPO DE FINCA QUE MAYOR TASA DE CRECIMIENTO ACUMULADA REGISTRÓ ENTRE LOS AÑOS 1983 Y 2010, UN 7%, CUANDO EN GENERAL FUE DEL 5,2% //

LA INCÓGNITA DE LA NUEVA PAC

La crisis económica está condicionando, en buena medida, las decisiones que los agricultores toman a la hora de comprar o arrendar tierras. Pero no debemos olvidar que la agricultura europea está inmersa en un proceso de cambio que plantea casi los mismos retos que la propia recesión.

Bruselas tiene que sacar adelante la nueva PAC y todo indica que puede optar por un modelo radicalmente distinto al que se aplica en la actualidad. Ciertamente aún falta tiempo para que entre en vigor, pero las noticias que llegan de la capital comunitaria ya han empezado a influir en las decisiones de nuestros agricultores.

Julián Morcillo, secretario general de UPA en Castilla-La Mancha, nos recuerda que la propuesta del comisario Ciolos establece que “el que tiene la tierra genera los derechos”. Morcillo ya conoce casos de propietarios que han decidido no renovar contratos de arrendamiento para recuperar el uso de sus tierras, “y seguro que vamos a ver en el futuro más propietarios que no renuevan”. De hecho las preguntas sobre este asunto están llegando casi todos los días a las organizaciones agrarias.

Si esas dudas no se despejan pronto, teme que ese mercado se puede paralizar. Puede ser un gran golpe para nuestra agricultura.

Por su parte, José Luis Miguel, director de los Servicios Técnicos de COAG también teme efectos sobre el mercado de compraventa de tierras. Si la ayuda se liga a la tierra, “eso puede provocar una subida en los precios”.

Pero ese es sólo un aspecto de la reforma. La Comisión Europea plantea también ir hacia una ayuda idéntica para todas las producciones en el futuro. Eso puede tener repercusiones en la rentabilidad de algunos cultivos y por ende en el precio de las fincas. Ese podría ser el caso del olivar tradicional, que vería comprometida su rentabilidad sin el apoyo de las actuales ayudas.



2010 en nuestro país. El de transformación en secano perdió de media 1.188 euros, un 5,6% del valor que registraba la Encuesta que elaboró el MARM para 2009. Aunque bien es cierto que el olivar de regadío ha aguantado mejor el chaparrón, tan sólo ha cedido 715 euros, un 1,6% menos que en 2009.

Eso en el conjunto del país, ya que Andalucía parece que va por libre en este cultivo. Su valor medio es mucho más alto, que en el caso del secano alcanza los 27.702 euros de media por hectárea, frente a los poco más de 20.000 del conjunto del país. También es cierto que en un año perdió casi 2.000 euros. Sin embargo, el de regadío tan sólo cedió unos 800 euros en un año. El precio medio en Andalucía, según la Encuesta de Precios de la Tierra en Andalucía, fue de 47.077 euros en 2010.

Si profundizamos un poco más y nos acercamos más a la tierra encontramos datos muy interesantes. En Jaén, que atesora el olivar más grande del planeta, los precios medios son aún más altos. El de secano se va a una media de 30.015 euros, 3.243 menos que el precio que la Encuesta daba en 2009, un 9,8% menos. De nuevo, el de regadío se comportó mejor, con un recorte del 2,3% para un precio medio de 51.687 euros. Emilio Viera ve con preocupación estos datos. Para empezar plantea que es un cultivo que estos momentos está atravesando una situación particularmente mala, con precios muy bajos que, en muchos casos, lleva a que los agricultores estén perdiendo dinero, “no salen los números”.

En su opinión los altos precios que ha alcanzado el olivar en esa provincia hay que achacarlos al minifundio que reina en esa zona, “que lo condiciona todo”. Recuerda, además, que las compraventas raramente se realizan por hectáreas, sino por olivos. En-



Fuente: ITACYL

tiende que el precio está claramente sobrevalorado.

EL DINERO ABANDONA EL VIÑEDO

Tampoco son buenos tiempos para el viñedo. Según la Encuesta de Precios de la Tierra de 2010, la hectárea de secano de ese cultivo para transformación perdió un 7% de su valor. Perdió unos 1.000 €/ha, hasta situarse en 13.622 euros. De nuevo el de regadío aguantó mejor y tan sólo perdió un 0,7%, hasta los 19.664 euros por hectárea. En este caso, las organizaciones agrarias no tienen dudas sobre las razones que se esconden detrás de la bajada de precios, “el efecto de la burbuja inmobiliaria en el sector del viñedo ha sido particularmente intenso”, asegura José Luis Miguel.

Pero para entender mejor qué es lo que ha ocurrido, lo mejor es desplazarse hasta el mayor viñedo del mundo, el que atesora Castilla-La Mancha.

Julián Morcillo, secretario general de UPA en esa comunidad hace un poco de memoria y se remonta hasta la puesta en marcha de los programas de reestructuración varietal a principios de la década pasada, “si eras capaz de aprovechar el dinero de Bruselas, revalorizabas automáticamente la finca”. Ese fue un atractivo añadido para el dinero del ladrillo, que además pudo adquirir derechos de plantación a muy buen precio. “Muchos de los proyectos que han terminado en una bodega en estos años han vivido del dinero *b* de otros negocios”.

“Cuando estalla la burbuja inmobiliaria esto se viene abajo. Ahora mucha de esas fincas y bodegas están en venta. Otras han pasado a manos de los bancos acreedores”. Para complicar aún más las cosas, el sector del vino ha vivido una grave crisis de precios,

QUIÉN DICE QUÉ

// “Gente ajena al sector agrario invirtió en tierras. Dinero que en su mayor parte provenía del sector inmobiliario y de la construcción. Utilizaron el sector agrario como refugio”. **JULIÁN MORCILLO, UPA CASTILLA-LA MANCHA //**

// “No tiene mucho sentido que suban los precios cuando la actividad está en crisis. Esas decisiones no pueden basarse en criterios económicos”. **JOSÉ LUIS MIGUEL, COAG //**

// “[En Andalucía] se han pagado fincas de pastizales de secano a 24.000 euros. Evidentemente su destino no es el ganado. Se hizo como inversión y para destinar al recreo. Pero ese dinero distorsionó el mercado”. **EMILIO VIERA, ASAJA SEVILLA //**

// SEGÚN EL INE, EN EL MES DE SEPTIEMBRE DE 2011 SE REALIZARON 8.339 COMPRAVENTAS DE FINCAS RÚSTICAS EN NUESTRO PAÍS, CUANDO UN AÑO ANTES NO LLEGARON A LAS 8.000 //

“dos años ruinosos, que también se han reflejado en el precio de la tierra”.

Julián Morcillo pone el ejemplo de Villarrobleto, en Albacete, uno de los pueblos con más tradición vitícola de España. “Llegamos a tener hasta 17 bodegas. Ahora quedan 4 ó 5, las históricas”.

Ahora es cuando se han hecho evidentes los desequilibrios de un mercado contaminado por elementos que poco o nada tenían que ver con la agricultura. Pero lo peor de todo, en opinión de Julián, son los daños que se han infligido a los profesionales, “a partir del año 2001 el dinero de la construc-



ción expulsó del mercado a los agricultores que no podían competir con el poder de los recién llegados”. Para muchos agricultores se convirtió en misión imposible crecer. Y eso, en cierto sentido, empobreció a la agricultura. Impidió a muchos mejorar sus estructuras.

A pesar de todo, Morcillo se muestra razonablemente optimista, “posiblemente vayamos hacia un reequilibrio. La tierra seguirá teniendo un valor”.

OPERACIONES BAJO MÍNIMOS

Ahora la gran duda es cuando se reactivará el mercado. No parece probable que esto ocurra hasta que ceda lo peor de la crisis económica. Según los datos que maneja el Instituto Nacional de Estadística, INE, en el mes de septiembre de 2011 se realizaron 8.339 compraventas de fincas rústicas en nuestro país, cuando un año antes no llegaron a las 8.000. Pero bastante lejos de las casi 14.000 que se registraron en el mismo mes del año 2007. En enero de ese ejercicio se superaron las 20.000. “Lo que me gustaría saber es cuantos agricultores de verdad están comprando tierras. Creo que ninguno” asegura categórico Morcillo.

“La crisis ha limitado las operaciones muchísimo”, asegura Emilio Viera, asesor jurídico de ASAJA-Sevilla, en parte por la restricción en el crédito. En estos momentos es muy difícil conseguir que una entidad financiera conceda una hipoteca que “además tan sólo cubre el 80% del valor real de la finca”.

El sector desea que la normalidad vuelva al mercado. Que aquellos que de verdad se dedican a esto pueda acceder a la tierra en unas condiciones razonables. Pero eso será imposible si la crisis que viven buena parte de sus productos se mantiene en el tiempo. Sólo si la agricultura es rentable se volverá a apostar por la tierra.