



CÁNONES ANUALES DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

(Metodología)

OBJETIVO

El canon de arrendamiento rústico se define como el pago que realiza un agricultor a un propietario de tierras por el uso de parte de las mismas; de manera que, durante el tiempo que dura el acuerdo, dichas tierras forman parte de los medios de producción de la explotación agraria que gestiona el agricultor.

El Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAPA) consideró necesaria la elaboración de una encuesta específica que reflejase el precio de arrendamiento o canon y la evolución de los mismos para las clases de tierras agrarias más significativas en las diferentes Comunidades Autónomas; como consecuencia, dicha encuesta se viene elaborando desde el año 1998 de forma conjunta por ambas Administraciones. Este documento recoge la metodología de elaboración de resultados que son obligatorios por figurar entre las operaciones del “Plan Estadístico Nacional” y por ser demandada por EUROSTAT.

Esta encuesta cobró especial importancia como consecuencia de la entrada en vigor de la “Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos”.

ÁMBITO POBLACIONAL

La superficie de referencia es la arrendada para uso agrario en España en 2016 (datos obtenidos en la Encuesta de Estructuras de las Explotaciones Agrarias 2016, elaborada por el INE).

La población objeto de estudio se refiere a los contratos de arrendamiento de tierras para uso agrario realizados entre los propietarios de las mismas y los agricultores que las van a gestionar.

ÁMBITO GEOGRÁFICO

El ámbito es el nacional (excepto Ceuta y Melilla).

VARIABLES DE CÁLCULO

La variable fundamental objeto de cálculo es el canon medio ponderado de cada uno de los cultivos y aprovechamientos, expresado en euros /hectárea, para el periodo de referencia utilizado: año civil.

Las variables que se recogen son los cánones de una muestra de los contratos de arrendamiento vigentes (suscritos o no durante el año de referencia) entre los agentes, y que se corresponden con los pagos anuales efectuados al propietario de la tierra.



En la práctica, esto significa el precio real de alquiler acordado, incluidos el valor de posibles impuestos que el arrendatario pague en lugar del arrendador y los pagos en especie valorados a precios corrientes.

El precio del arrendamiento excluye: los derechos relacionados con la tierra, el IVA deducible y los alquileres de los edificios o viviendas situados en ellas así como sus gastos de mantenimiento, seguros, depreciación, etc.

Todos los alquileres de la tierra, incluso si la tierra se alquila para más de un año, y bien se trate de contrato o acuerdo, se tendrán en cuenta para el cálculo del canon medio.

ÁMBITO TEMPORAL

El período de referencia es anual.

PERIODICIDAD DE RECOGIDA DE INFORMACIÓN

Los cánones se recogen una vez por año, durante el mes de diciembre del año de referencia.

CARACTERÍSTICAS DEL PERÍODO BASE DE REFERENCIA

Período base

El periodo base es aquel cuyos cánones sirven de referencia para medir su evolución. El año base es el 2016 y para dicho año el índice es igual a 100.

Período de referencia de las ponderaciones

El año 2016 es el año de referencia de las superficies utilizadas como ponderaciones para la agregación de los cánones.

TIPOS DE CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS

Un paso previo consiste en la selección de aquellas clases de cultivos y aprovechamientos que se consideran representativas en cada provincia. Las clases de cultivos y aprovechamientos elegidos son: cultivos herbáceos de secano, cultivos herbáceos de regadío, uva de vinificación secano, aceituna de almazara secano, prados y praderas permanentes de secano y otras superficies para pastos de secano. Estas categorías son compatibles tanto en definición como en agregación con las exigidas por la metodología armonizada propuesta por EUROSTAT.

El criterio de representatividad utilizado es el siguiente: las provincias objeto de estudio seleccionadas en cada clase son aquellas que, tras la ordenación de mayor a menor según la superficie ocupada por esa clase, el acumulado de ésta cubre como mínimo el 80% de la superficie nacional de la clase. No obstante, quedan incluidas las provincias consideradas de especial interés por las Comunidades Autónomas.



ORGANIZACIÓN DEL TRABAJO DE CAMPO Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Los Servicios Provinciales de Estadísticas Agrarias de las Comunidades Autónomas seleccionan *técnicos expertos* que conozcan el mercado de la tierra especialmente en cuanto a cánones de arrendamiento rústico para que cumplimenten los cuestionarios de acuerdo con un calendario e instrucciones precisas. Éstos se dirigen a entidades que, a su vez, colaboran completando el cuestionario, con el fin de que la información sea amplia y precisa. Las fuentes de información utilizadas por dichas entidades pueden ser: servicios comarcales de agricultura, cámaras agrarias, sindicatos agrarios, informaciones directas de agricultores y datos administrativos; todas ellas previstas en el Manual de procedimiento redactado por EUROSTAT.

Dichos cuestionarios son tratados estadísticamente por las Comunidades Autónomas y remitidos a Estadística del Ministerio, que se responsabiliza del cálculo de los cánones e índices, por las clases y desagregaciones geográficas ya referidas.

MÉTODO GENERAL DE CÁLCULO

La agregación funcional de cánones, tanto geográfica como por tipos de cultivos, se realiza ponderando los cánones elementales por la superficie asignada en la base. Estos cánones elementales son registrados para cada tipo de cultivo en las diferentes provincias y se expresan en euros por hectárea. Las ponderaciones calculadas permanecen fijas a lo largo del periodo de vigencia de la base.

Ponderaciones

La ponderación de un cultivo "i" para el cálculo del canon se obtiene como cociente entre la superficie arrendada en la agrupación geográfica de referencia "k" ocupada por dicho cultivo y la superficie arrendada total del cultivo:

$$W_{ki} = \text{Superficie arrendada en "k" del cultivo "i"} / \text{Superficie arrendada total de "i"}$$

Las ponderaciones permanecen fijas a lo largo del periodo de vigencia del cambio de base realizado. Un mismo cultivo puede tener ponderaciones diferentes en las distintas agrupaciones geográficas, según la importancia superficial en cada uno de estos conjuntos.

Fórmula utilizada para el cálculo de los precios de cánones de arrendamiento

El canon de arrendamiento medio de una clase de cultivo "i" se expresa como:

$$C_i = \sum_k^N W_{ki} C_{ki}$$

siendo:

- N : número de agrupaciones geográficas en las que la clase de cultivo "i" es representativo.
- W_{ki} : ponderación, en tanto por uno, de la agrupación geográfica "k" en la clase de cultivo "i".
- C_{ki} : canon de arrendamiento medio en la agrupación geográfica "k" de la clase de cultivo "i".

La fórmula empleada en la base 2016 para calcular los **índices** es la de Laspeyres, como en bases anteriores y la utilizada en la mayoría de los países que elaboran índices. Mediante esta fórmula se calculan las medias ponderadas de los índices elementales. Las ponderaciones utilizadas permanecen fijas durante el periodo de vigencia de la nueva base.



El índice del canon de arrendamiento rústico general en el año "T" (I_G^T) tiene la siguiente expresión:

$$I_G^T = \frac{\sum_i^N q_i^0 p_i^T}{\sum_i^N q_i^0 p_i^0} \times 100 = \frac{C_G^T}{C_G^0} \times 100$$

donde:

- N : número de clases de cultivo.
- q_i^0 : superficie arrendada del cultivo "i" en el año base (2016).
- p_i^0 : canon de arrendamiento del cultivo "i" en el año base (2016).
- p_i^T : canon de arrendamiento del cultivo "i" en el año "T".
- C_G^0 : canon de arrendamiento general en el año base (2016).
- C_G^T : canon de arrendamiento general en el año "T".

Tasa de variación interanual

La tasa de variación interanual del canon de arrendamiento rústico de una determinada clase de cultivo- aprovechamiento o ámbito geográfico "i" en el año T respecto a su año precedente, se calcula como:

$$TV_i^T = \frac{C_i^T - C_i^{T-1}}{C_i^{T-1}} \times 100$$

Repercusión de la variación

La repercusión de la variación del canon de arrendamiento rústico de una comunidad autónoma o un tipo de cultivo "i" en la variación del índice general (R_i) en el año "T", es la parte de variación del índice que corresponde al ámbito geográfico o tipo de cultivo; por tanto, la suma de repercusiones coincide con la variación del índice general. La fórmula utilizada para el cálculo de la repercusión es la siguiente:

$$R_i^T = \frac{C_i^T - C_i^{T-1}}{C_G^{T-1}} \times W_i \times 100$$

donde:

- C_i^T : canon medio de la comunidad autónoma o clase de cultivo "i" en el año "T".
- C_i^{T-1} : canon medio de la comunidad autónoma o clase de cultivo "i" en el año "T-1".
- C_G^{T-1} : canon de arrendamiento general en el año "T-1".
- W_i : ponderación, en tanto por uno, de la comunidad autónoma o clase de cultivo "i".



Coeficientes de enlace

Los coeficientes de enlace se obtienen como cociente entre los cánones de arrendamiento medios e índices de la nueva base (2016) y la base anterior:

$$K_{16/09}^C = \frac{C_{16}^{16}}{C_{16}^{09}}$$

$$K_{16/09}^I = \frac{I_{16}^{16}}{I_{16}^{09}} = \frac{100}{I_{16}^{09}}$$

siendo:

$K_{16/09}^C$ coeficiente de enlace de cánones medios.
 C_{16}^{16} canon medio del año 2016, base 2016.
 C_{16}^{09} canon medio del año 2016, base 2009.

siendo:

$K_{16/09}^I$ coeficiente de enlace de los índices.
 I_{16}^{16} índice del año 2016, base 2016.
 I_{16}^{09} índice del año 2016, base 2009.

Así las series enlazadas con la nueva base (2016) de cánones de arrendamiento medios e índices de un año cualquiera anterior a 2016, se calculan multiplicando estos coeficientes por los cánones de arrendamiento medios e índices de dicho año calculados con la base anterior (2009).

Este cálculo permite mantener las tasas de variación anteriores al momento de implantación de la nueva base 2016, criterio consistente con el objetivo fundamental de la encuesta, medir la variación anual del nivel de cánones de los tipos de tierra para los usos agrícolas más significativos.

Los coeficientes de enlace se han obtenido de forma independiente para cada una de las series de índices y cánones de arrendamiento medios que tienen continuidad en la nueva base, lo cual implica que cualquier índice agregado de una serie enlazada no es resultado de la media ponderada.

PERIODICIDAD DE DIFUSIÓN:

En diciembre de cada año se difunden los precios correspondientes al año anterior.

PLAN DE DIFUSIÓN:

El Ministerio hace públicos los resultados a través de los siguientes medios:

- Página WEB:
<http://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/economia/canones-anales-arrendamientos-rusticos/>

-“Boletín Mensual de Estadística” del Ministerio.

-“Remisión a EUROSTAT.

Subdirección General de Análisis, Coordinación y Estadística
Diciembre 2018