

LA RENTABILIDAD DE LA TIERRA: UNA NOTA

Tras conocer el nivel de precios de la tierra, surge inevitablemente la duda respecto al nivel de retribución que recibe este factor de la producción agraria. Dar una respuesta relativa al nivel de rentabilidad de la tierra es el objeto que en esta nota se han propuesto **José María Sumpsi Viñas y Consuelo Varela Ortega**.

Se trata, tal como los autores advierten, de una aproximación cuya cuantificación requeriría el desarrollo de la oportuna investigación, independientemente de que con ella no se alterasen significativamente los resultados a los que ahora llegan. Los ratios de rentabilidad obtenidos son, por sí mismos, significativos y el propio lector puede extraer las conclusiones relativas al coste de oportunidad del capital territorial y revisar las ideas teóricas relativas a diferenciales regionales de rentabilidad con que presuntamente opera la agricultura española.

LA investigación sobre el mercado de la tierra ha producido interesantes resultados en el terreno empírico. Sin embargo, para conseguir un aprovechamiento máximo de la información obtenida, es necesario continuar dicha investigación en fases posteriores con mayor carácter analítico, lo cual permitiría alcanzar importantes conclusiones. Uno de los aspectos que ha quedado pendiente para fases posteriores es el de la rentabilidad del capital territorial. Es decir, la relación entre la rentabilidad de la actividad agraria y el valor de la tierra.

El objetivo de esta nota es precisamente presentar algunos resultados sobre dicho tema. Antes de pasar a exponer los datos y resultados obtenidos se hace absolutamente imprescindible realizar algunas observaciones. En primer lugar, que no se trata de un trabajo exhaustivo, sino sólo de una contrastación mediante algunos casos. En segundo lu-

gar, que la investigación desarrollada para determinar la rentabilidad de la tierra ha sido una primera tentativa y los resultados deben de considerarse sólo como una aproximación, que en modo alguno pueden suplir los resultados de una investigación posterior más completa, profunda y precisa.

Para el cálculo de los índices de rentabilidad de la tierra es necesario relacionar los datos de valor de la tierra con los de rentabilidad. Los primeros no plantean problema, ya que son suministrados por la investigación desarrollada. En cambio, la consecución de los segundos ofrece dificultades considerables.

La única forma correcta de proceder sería determinando mediante encuestas la rentabilidad de aquellas fincas que han sido objeto de compra-venta en los últimos años, y para las que disponemos de datos sobre sus valores de compra. Sin embargo, es-

te método, que ya plantea dificultades para una investigación más profunda y completa, es totalmente inviable para una primera aproximación que, como ya se ha comentado, es lo que ahora se pretende.

Para esta primera tentativa hemos optado por utilizar como fuente básica para obtener los datos de rentabilidad la Red Contable Agraria Nacional. Sin embargo, y dados los problemas de representatividad de la RCAN, dicha información se complementará en algunos casos con la procedente de alguna explotación de las zonas donde se han realizado las encuestas sobre precios de la tierra.

Precisamente, el primer aspecto a tener en cuenta es el grado de representatividad de la RCAN en aquellos tipos de explotación para los que se han recogido datos de precios de la tierra en cada una de las tres zonas de estudio (Valladolid, Sevilla y zona costera de Almería), y en el período 1970-1981. Sin embargo, antes de pasar al análisis de representatividad, es necesario acotar el período de estudio, ya que la RCAN no empieza hasta 1975. Teniendo en cuenta que los datos de dicha fuente no comienzan a ser representativos hasta 1979 y que, por otro lado, la mayoría de los datos sobre precios de la tierra se encuentran en los últimos años, se ha decidido tomar como período de referencia para esta primera aproximación el trienio 1979-1981.

Entrando ya en el análisis de representatividad, el primer problema con que nos encontramos es el de que a nivel espacial la RCAN no descende, en sus resultados publicados, más que a nivel regional. Ello nos ha obligado a utili-

zar los datos desagregados de la RCAN, y así se ha podido comprobar que la representatividad es buena para las dos comarcas de Valladolid en las que se ha realizado la encuesta de precios de la tierra (Tierra de Campos y Centro), tanto para las explotaciones de secano como para las de regadío (corresponden a las orientaciones de la RCAN, Agricultura General de Secano y Agricultura General de Regadío, respectivamente), regular para las explotaciones de secano de la Campiña de Sevilla, mala para las explotaciones de regadío, dehesa y olivar de Sevilla, y nula para las explotaciones de horticultura intensiva de Almería.

Considerando el resultado anterior, y teniendo presente las explotaciones a las que tenemos acceso fácil y directo para conseguir datos de rentabilidad, se ha decidido realizar el cálculo de rentabilidad de la tierra para los siguientes tipos de explotación y zona: secano y regadío (Valladolid) y secano (campiña de Sevilla), mediante los datos de la RCAN y regadío (Vega de Sevilla) y horticultura intensiva de Almería, mediante datos de algunas explotaciones.

Para utilizar los datos de la RCAN en los tres tipos de explotación mencionados, se ha desarrollado un programa específico que calcula los datos medios de rentabilidad a nivel provincial y con muestra constante para las orientaciones (OTE) de la RCAN Agricultura General de Secano (Valladolid), Agricultura General de Regadío (Valladolid) y Agricultura General de Secano (Sevilla), en el período 1979-81.

No se han podido calcular los datos medios de rentabilidad a nivel comarcal, ya que el código de identificación de las explotaciones,

cuyos datos están almacenados en las cintas del centro de cálculo del Ministerio de Agricultura, no identifica comarcas, sino sólo la región y provincia a la que pertenece la explotación. Esto es lo que realmente da el carácter de aproximación a estos cálculos de rentabilidad de la tierra, ya que relaciona la rentabilidad media de las explotaciones de secano o regadío de la provincia, pertenecientes a la RCAN, con los precios medios de la tierra de secano o regadío de una o varias comarcas de la provincia correspondiente. Sin embargo, la aproximación es válida y constituye un importante paso respecto a utilizar la rentabilidad media del secano o regadío a nivel regional (Duero o Andalucía), que son los datos publicados por el Ministerio de Agricultura.

Por otro lado, el hecho de disponer de los datos de rentabilidad media a nivel provincial en vez de comarcal no es un problema importante ni en Valladolid ni en Sevilla. En el primer caso, porque la homogeneidad, tanto del secano como del regadío, en las dos comarcas donde se ha realizado la encuesta de precios de la tierra, con respecto al secano y regadío provincial, es elevada. En el segundo caso, en el que se da esta fuerte heterogeneidad entre el secano de las distintas comarcas (Campiña, Dehesas, Olivar, etc.), se ha comprobado, a través de los datos de la RCAN sobre estructura de la producción final, que las explotaciones de Agricultura General de Secano de la provincia de Sevilla pertenecen en su mayoría a explotaciones de secano de la campiña (predominio de la producción de cereales, girasol y remolacha).

La RCAN establece los tipos de explotación atendiendo a tres cri-

terios: orientación productiva, situación geográfica y tamaño. Hasta el momento hemos considerado los dos primeros, pero todavía nos queda el tercero. Para las explotaciones correspondientes a la orientación Agricultura General de Secano, y en la provincia de Valladolid, hemos seleccionado dos estratos: 20 a 50 hectáreas (una gran parte de las transacciones de tierra de secano de esta zona pertenece a dicho estrato), y 100 a 500 hectáreas, como contraste y para analizar la rentabilidad en el mercado de transacciones de elevada dimensión.

En las explotaciones integradas en la orientación Agricultura General de Regadío de la provincia de Valladolid, se ha seleccionado sólo un estrato que es el más generalizado, 20 a 50 hectáreas, ya que casi no existen transacciones de mayor tamaño.

Por último, para las explotaciones de Agricultura General de Secano correspondientes a la provincia de Sevilla (aunque ya hemos comentado que la mayoría pertenecen al secano de la Campiña) se han seleccionado dos estratos que pueden considerarse representativos de los dos mercados de tierras identificados en el secano de la Campiña (mercado de pequeñas transacciones y mercado de fincas de gran tamaño). Los dos estratos de la RCAN considerados en el secano de Sevilla son: 20-50 hectáreas y 100-500 hectáreas.

Entrando ya en el detalle de la estimación de la rentabilidad de la tierra, el primer tema es el indicador o ratio a utilizar. En este sentido, la opción seguida ha sido la de calcular para cada tipo de explotación (que se corresponde con una clase de tierra deter-

minada), la relación, medida en porcentaje, entre la parte de la renta agraria que debe ir a remunerar el capital tierra y el valor de dicho capital. El denominador del ratio se calcula a partir de la información de nuestro trabajo sobre precios de la tierra (valor por hectárea) y a través de los datos de la RCAN que especifican para cada explotación tipo los datos medios de superficie por clase (regadío, secano, etc.). Multiplicando el número de hectáreas de cada tipo de tierra por su precio, y sumando se obtiene el valor del capital tierra de cada explotación tipo.

Más dificultades ofrece, en cambio, el cálculo del numerador del ratio. Para calcular la parte de la Renta Agraria que debe remunerar al capital tierra, es necesario analizar la descomposición funcional de la renta agraria. A partir de esta última, y después de deducir la remuneración del trabajo asalariado y los impuestos directos, llegamos a la determinación del excedente neto de explotación. Dicha cantidad debe remunerar el trabajo familiar, los capitales ajenos y propios, la tierra ajena y propia y la actividad empresarial (beneficio).

Un aspecto previo a discutir es si nos interesa calcular la rentabilidad de la tierra total (propia y arrendada) o sólo la de la tierra propia. Aunque desde una perspectiva estricta de técnica contable y de gestión empresarial lo correcto sería estimar la rentabilidad de la tierra propia (puesto que la renta de la tierra ajena constituye un pago real), creemos que para nuestro objetivo, que es evaluar de forma aproximada y genérica la rentabilidad de la tierra, es mejor calcular la rentabilidad de la tierra total de cada explotación tipo (propia más ajena).

Por otro lado, tal como se publican los datos de resultados económicos de las explotaciones de la RCAN, no es posible conocer el valor de la renta de la tierra pagada (remuneración de la tierra ajena) y el valor de los intereses pagados (remuneración del capital ajeno), ya que ambos términos están agregados bajo el concepto «rentas de capitales ajenos» y no es posible separar sus dos componentes (capitales y tierra). Para realizar la desagregación sería necesario recurrir a la información de base (primaria), lo cual es inviable en este primer paso de intento de estimación aproximada.

Para calcular la parte de renta que debe remunerar el capital tierra total de la explotación, partiremos de la siguiente identidad:

$$EN = RTF + RCA + RCP + RT + B$$

- EN = Excedente neto
- RTF = Remuneración del trabajo familiar.
- RCA = Remuneración capital ajeno.
- RCP = Remuneración capital propio.
- RT = Remuneración de la tierra.
- B = Beneficio empresarial.

De los cinco componentes del excedente neto sólo hay uno que constituye un pago real: los intereses de capitales prestados. Pero este dato no está disponible, porque ya comentamos que en las publicaciones de la RCAN viene agregado con la renta de la tierra ajena.

Otro problema es que en la identidad hay dos magnitudes residuales. Una por definición, que es el beneficio empresarial (B), y otra por construcción, dado el objetivo que perseguimos (calcular

la parte de la renta que se destina a remunerar el capital tierra), que es precisamente la remuneración de la tierra (RT). No es posible calcular los dos valores, B y RT, como residuales y, por tanto, es necesario realizar alguna hipótesis acerca del valor del Beneficio (B). Siguiendo un cierto paralelismo con la teoría marshalliana, supondremos que el beneficio es cero.

Como no disponemos del valor de CA (intereses de capitales prestados), deben estimarse ambas componentes RCA y RCP, y no parece tener mucho sentido estimar tasas de interés distintas para los capitales propios y ajenos. Es más lógico integrarlos en un sumando único que sea remuneración de los capitales (RC).

Dado que el dato del excedente neto sí viene en las publicaciones de los resultados de la RCAN, el último escollo que queda para calcular el valor de RT, es la estimación de RTF y RC.

Los datos de la RCAN nos proporcionan información acerca de la cuantía media de mano de obra familiar empleada en cada explotación tipo y también de la cuantía media de capital utilizado en la misma. Sólo se necesita, por tanto, realizar dos hipótesis: una sobre nivel de remuneración que se asigna a la mano de obra familiar, y otra sobre el que se asigna al capital de la explotación.

Respecto a la primera, supondremos como remuneración anual de una UTF (unidad de trabajo familiar, equivalente a 300 jornadas de trabajo de ocho horas), 360.000 pesetas en 1979, 400.000 pesetas en 1980 y 450.000 pesetas en 1981.

Para la segunda hipótesis supondremos que el tipo de interés para remunerar el capital emplea-

do en la explotación es del 10 por 100 en los tres años. Por consiguiente:

$$RT_t = EN_t - RA_t \times UTF_t - 0,10 CE_t$$

RA_t = Remuneración anual (año t) de la mano de obra familiar

CE_t = Capital de la explotación en el año t

EN_t = Excedente neto año t

UTF_t = Unidades de trabajo familiar empleadas en el año t

Los valores de CE_t , EN_t y UTF_t se obtienen de las publicaciones anuales de la RCAN. Los valores en 1979, 80 y 81 de RA_t ya los hemos supuesto y, por tanto, ya estamos en condiciones de calcular RT_t para estos tres años.

El índice de rentabilidad de la tierra (en porcentaje) que calculamos para cada tipo de explotación será:

$$I_{RT} = \frac{RT_t}{VT_t} \times 100$$

Donde VT_t = Valor de la tierra en el año t.

Como ya hemos dicho, VT_t se calcula a partir de los precios de la tierra de nuestro trabajo y a través de los datos superficiales de cada tipo de explotación, suministrados por la RCAN.

Todos los cálculos se han realizado a través del correspondiente programa de cálculo y utilizando la información de la RCAN almacenada en el Centro de Cálculo del Ministerio de Agricultura.

Los resultados obtenidos se presentan en el cuadro n.º 1. Aunque estos datos deben de tomarse con cierta precaución, por

CUADRO N.º 1

ESTIMACION DE LA RENTABILIDAD DE LA TIERRA DE SECANO EN VALLADOLID (%)

	20-50 Has	100-500 Has
1979	1,2	1,4
1980	2,8	3,4
1981	0,5	0,3
MEDIA	1,5	1,7

ESTIMACION DE LA RENTABILIDAD DE LA TIERRA DE SECANO EN LA CAMPIÑA DE SEVILLA (%)

	20-50 Has	100-500 Has
1979	3,2	0,8
1980	9,6	1,7
1981	-1,2	-1,9
MEDIA	3,8	0,2

ESTIMACION DE LA RENTABILIDAD DE LA TIERRA DE REGADIO EN VALLADOLID (%)

	20-50 Has
1979	1,2
1980	3,5
1981	1,9
MEDIA	2,2

las simplificaciones realizadas, y en especial en el caso de Sevilla, ya que, como se comentó en su momento, la representatividad de la RCAN en Sevilla es bastante regular (18 explotaciones de 20-50 Has. y 13 explotaciones de 100-500 Has. en la Campiña de Sevilla), consideramos que representan una aproximación válida y de enorme interés.

La primera cuestión que salta a la vista, mediante la simple observación de los datos, es la considerable variación de resultados en los tres años considerados. Esta variabilidad es lógica y se debe a las diferencias de cosecha de unos años a otros. En particular, el año 1979 puede considerarse más o menos normal, el año 1980 corresponde a una cosecha ré-

cord y 1981 a una baja cosecha como consecuencia de la sequía. Por consiguiente, los valores medios del trienio 1979-81 pueden considerarse de un nivel de significación adecuado.

La variación de cosecha influye en el nivel de rentabilidad, aumentando éste con las buenas cosechas y descendiendo con las malas (1). Como, por otro lado, y según hemos visto en el estudio de los precios de la tierra, éstos se han mantenido prácticamente estables en los últimos dos o tres años (es decir, el denominador del índice de rentabilidad de la tierra permanece más o menos constante) es completamente explicable que los valores de dicho índice sean más altos en 1980 y más bajos en 1981.

Estas diferencias son, lógicamente, más acusadas en el secano que en las tierras de regadío, ya que las condiciones climatológicas, y en especial la sequía de 1981, afectaron en mayor medida a aquél que a éstas.

En definitiva, teniendo en cuenta las características de los tres años considerados, parece evidente que los valores medios del trienio 1979-81 deben ser altamente representativos, y sobre ellos centraremos el análisis de resultados.

La primera conclusión es que los valores medios de los tres tipos de explotación (secano 20-50 y 100-500 Has. y regadío 20-50 Has.) son relativamente similares y se sitúan alrededor de una rentabilidad del 2 por 100. En concreto, la rentabilidad de la tierra de secano es muy parecida en el caso de pequeñas superficies (1,5 por 100) que en el de grandes (1,7 por 100). Esta ligerísima ventaja para las explotaciones de mayor dimensión, a pesar de que según nuestros datos, los precios de la tierra de secano (pts./Ha.) son algo distintos según el tamaño de la finca comprada, se debe a la mayor rentabilidad de aquéllas. Sin embargo, dicha ventaja no es significativa y más teniendo en cuenta el carácter aproximado de esta primera tentativa de cuantificación de la rentabilidad de la tierra.

En cambio, sí puede considerarse significativa la mayor rentabilidad de las tierras de regadío frente a las de secano en Valladolid. Este resultado nos indica una mayor carestía relativa de la tierra de secano frente a la de regadío, por lo menos en esta zona. No sorprende esta conclusión, ya que el valor de la tierra de regadío es sólo 1,6 veces superior al de la de secano, mien-

tras que los rendimientos suelen ser más del doble en regadío que en secano.

En la campiña de Sevilla se aprecia una fuerte diferencia entre el valor medio de rentabilidad de la tierra (1979-81) de las explotaciones de 20-50 Has., y el de las explotaciones de 100-500 Has., siendo mucho más bajo el de estas últimas. Paradójicamente, las explotaciones más pequeñas de la campiña sevillana presentan los valores más altos del índice para los cinco distintos tipos de explotación analizados (3,8 por 100), mientras que las grandes explotaciones de esta zona, alcanzan los valores más bajos (0,2 por 100). Realmente es notorio el valor tan pequeño que este tipo de explotaciones presenta; se trata prácticamente de un nivel cero de rentabilidad. Las diferencias entre grandes y pequeñas explotaciones de la campiña se explican en base a los distintos niveles de rentabilidad de estos dos tipos de explotación, según los datos de la RCAN. Por consiguiente, estos resultados son válidos en la medida que aceptemos los datos aportados por la RCAN. En el caso de Sevilla ya comentamos que el nivel de representatividad de la RCAN no es bueno y, por tanto, estas conclusiones deben de considerarse con cierta cautela.

Sin embargo, los valores obtenidos son coherentes con los resultados de nuestro estudio sobre el mercado de la tierra, y con-

tribuirán a explicar la paralización del mercado de grandes fincas y la crisis de demanda de este tipo de explotaciones en la campiña de Sevilla.

Como último paso del análisis, vamos a comparar nuestros cálculos de rentabilidad de la tierra con su coste de oportunidad, medido éste por la renta en el mercado de arrendamientos. El coste de oportunidad se calculará como el porcentaje que dicha renta de la tierra supone sobre el valor de la tierra. Los datos, tanto de precio de arrendamiento como de valor de la tierra, se han tomado de nuestro estudio (cuadro n.º 2).

Si se comparan estos valores con los del cuadro n.º 1 se deduce una primera conclusión. La rentabilidad estimada de la tierra es siempre inferior a la que puede obtenerse arrendándola.

La diferencia máxima se produce en el caso de las grandes fincas de secano de la Campiña de Sevilla. Ello explicaría la fuerte expansión de la oferta de arrendamientos (sobre todo arrendamientos de campaña), dado el interés económico que dichos arrendamientos reportan a los propietarios. Por otro lado, la demanda de este tipo de arrendamientos (arrendando parcelas de pequeño o mediano tamaño) también se ha desarrollado como consecuencia de la crisis económica y de la elevada tasa de paro.

CUADRO N.º 2

Renta de la tierra en el mercado Valor de la tierra × 100			
(Media 1979-1981)	Secano (Valladolid)	Regadío (Valladolid)	Secano Campiña (Sevilla)
	4,80	6,25	8,75

En cuanto a la rentabilidad de la tierra en el regadío de Sevilla y en la zona de cultivos hortícolas intensivos (invernaderos) de Almería, los datos sobre rentabilidad económica de las explotaciones se han obtenido, como ya se indicó anteriormente, a partir de la contabilidad de algunas fincas. También aquí es necesario hacer una fuerte reserva en cuanto a la representatividad de estos resultados y, por tanto, las conclusiones que se derivan de nuestros cálculos no pueden tomarse como definitivas.

Los datos de Almería son más fiables, ya que proceden de varias explotaciones con la dimensión y orientación productiva típica de la zona (invernaderos de 0,5 a 1,5 hectáreas). En cambio, en el caso del regadío de Sevilla no es así, ya que sólo se dispone de los datos de una explotación, que no es muy representativa ni en tamaño (800 Has.) ni en orientación productiva (cultivos intensivos y ganadería). Los precios de la tierra, en cambio, se han tomado de nuestro estudio empírico.

La metodología utilizada ha sido la misma que se ha seguido en los cálculos realizados a partir de la RCAN.

La rentabilidad de la tierra en la zona de cultivos hortícolas intensivos de Almería, en el período 1979-81, varía entre el 5,2 por 100 y el 9,4 por 100, siendo la media para el período de 7,8 por 100. A simple vista se aprecia que estos valores son significativamente más altos que en todos los otros tipos de tierra y, por tanto, estos resultados contribuirían a explicar la fuerte movilidad existente en el mercado de tierras de Almería, en especial por parte de los compradores.

En el caso del regadío de Sevilla y, con la salvedad hecha anteriormente de la escasa representatividad de la explotación que ha suministrado los datos, la rentabilidad oscila entre 0,3 y 1,5, siendo la media del período de 0,8 por 100. Este valor es ligeramente más bajo que la rentabilidad en regadío y secano de Valladolid, y similar a la de las grandes fincas de secano de la Campiña de Sevilla.

La conclusión general que puede deducirse de este análisis, con todas las reservas al tratarse de un primer intento de aproximación, es que, exceptuando los invernaderos en Almería y, en menor medida, las explotaciones de tamaño medio de la Campiña, la rentabilidad media de la tierra en el período 1979-81 es muy baja, no superando en ningún caso el 2 por 100. La dificultad de las explotaciones agrarias para alcanzar niveles mínimos de rentabilidad económica es la causa principal de la escasa rentabilidad de la tierra, y ello a pesar de que el valor de la tierra está estabilizado o incluso ha disminuido en algún caso.

NOTAS

(1) La mayoría de los cultivos del secano y regadío de Valladolid y Sevilla (cereales, remolacha, algodón, tabaco, girasol) son productos con precio regulado, y, por tanto, no se produce la conocida ley, aplicable a situaciones de libre mercado, según la cual las buenas cosechas pueden representar ingresos menores.