

INFLUENCIA EN LA CRISIS FINANCIERA SOBRE EL MERCADO DE LA TIERRA DE USO AGRÍCOLA

Observatorio del mercado de la tierra, la inversión más rentable a largo plazo

La crisis financiera mundial de 2008 genera un nuevo escenario para poder contrastar las teorías y las conclusiones sobre el comportamiento real del mercado de la tierra de uso agrícola,

tanto en lo que respecta al análisis individualizado de la tendencia de los valores de mercado de la propia tierra como en lo que se refiere a la comparación con otros activos e inversiones.

Vicente Caballer. Catedrático de la Escuela Técnica Superior de Ingenieros Agrónomos de la Universidad Politécnica de Valencia.

La inversión en tierra resiste la crisis” es el título de un artículo de Le Figaro en plena crisis económica (febrero de 2009) para resaltar la fortaleza del sector inmobiliario rural y su condición de bien refugio contra los vaivenes del mercado generados por las crisis financieras.

En la misma dirección se pronuncia la prestigiosa consultora Savills sobre el comportamiento de los precios de la tierra de uso

agrícola en el mundo y más concretamente en Inglaterra y Escocia en julio de 2009, con un aumento de dicho precio del 0,5% para el segundo trimestre del presente año, estimando un crecimiento anual próximo al 2% y ubicando la repercusión de la crisis en el mercado de la tierra durante el año 2008 exclusivamente.

Mucho más allá va la noticia sobre la evolución del precio de la tierra en Brasil donde alcanzó un nuevo record (abril 2009) hasta 1.431 euros por hectárea como consecuencia de que los empresarios internacionales (chinos, alemanes, norteamericanos y holandeses) buscan la seguridad de la tierra ante la crisis actual, según el profesor del Departamento de Economía Rural de la UNESP (Universidad

Estatal de San Pablo), Gilberto de Sousa. O el caso de Uruguay, donde, según el diario local El País (agosto 2009), afirma que se vendió menos tierra en el primer semestre de 2009 respecto al mismo periodo de año anterior (60%) pero mucho más cara (25%) hasta alcanzar la cifra récord de 1.520 euros por hectárea.

Por el contrario en algunos medios de Wall Street (julio 2009) se hablaba de los “13 mitos de la inversión en tierra: una burbuja a punto de estallar” y su confirmación en agosto cuando la publicación de la estadística del Departamento de Agricultura de Estados Unidos (USDA) informaba que después de 22 años de subidas el precio de la tierra experimentaba un descenso de 3,2% durante el año 2008.



La percepción del inversor

Esta opinión de fortaleza de la inversión en tierra era compartida por distintos medios de comunicación italianos, entre los que se encuentra Agricultura Italiana (revista telemática del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Bosques), a principios del presente año, como consecuencia del análisis de los resultados de una encuesta sobre la seguridad de las inversiones, realizada por Coldiretti y que figuran en el **cuadro I**.

Se destacaba, también, la magnitud de las cotizaciones del mercado de la tierra en las distintas regiones y aprovechamientos: más de 17.000 euros por hectárea como media nacional con grandes diferencias entre el norte (hasta 1 millón de euros por hectárea en la Toscana y Trentino) y el sur, así como la necesidad de establecer medidas contra esta tendencia con el fin de que los agricultores jóvenes pudieran acceder a la ampliación de sus explotaciones en mejores condiciones.

La percepción de los encuestados italianos del concepto de seguridad difiere significativamente de las opiniones y datos expuestos en el párrafo anterior (situados en el ámbito anglosajón y suramericano) con descensos del precio de la vivienda de más del 70% en 2008, según la RICS para Inglaterra y Gales. Ello es debido a comportamientos diferentes en la gestión de la agricultura en ambos escenarios: más profesionalización y separación entre la propiedad de la tierra y su explotación en un caso (mayores extensiones y fondos de inversión en tierra agrícola) frente a dificultades en la agricultura europea minifundista y mayores facilidades en la inversión inmobiliaria urbana.

¿Solidez vs retardo?

Lamentablemente la información sobre los precios de la tierra en Europa y su evolución o tendencia, no se encuentra disponible en tiempo real o periodificable en espacio de tiempo corto, como es el caso de otros activos financieros o inmobiliarios. Así, por ejemplo, mientras la información de la cotización en bolsa se obtiene de manera continua y la evolución del precio de la vivienda se proporciona mensualmente, la información sobre los precios de la tierra de uso agrícola en España es anual y con retraso de más de medio año. Efec-

tivamente, el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, única fuente de información sobre el precio de la tierra en España ha publicado a finales de septiembre de 2009, los datos correspondientes a 2008 y algo parecido pasa con Estados Unidos (agosto 2009) y Francia (mayo 2009).

CUADRO I.

Inversiones más seguras para los italianos, según la encuesta Coldiretti (2009).

Tipo de inversión	Porcentaje de respuestas sobre el total
Vivienda	42
Tierras agrícolas	14
Oro	12
Bonos postales	8
Cuentas corrientes de alta remuneración	4
Bolsa	4
Pólizas de seguros	3
Obras de arte	3

Por otra parte, la estructura de los datos estadísticos aportados en este ámbito se reduce a datos globales, comunidades autónomas (17) y aprovechamientos (30), mientras que el caso de la vivienda, a la información sobre la evolución mensual se le añade un mayor detalle territorial hasta llegar al plano de presentar precios medios de distrito metropolitano o calle.

Estas dos circunstancias, retraso y agrupamiento, del mercado de la tierra, pero sobre todo la primera, inducen a pensar en la posibilidad de que cualquier comparación entre inversiones pueda presentar resultados equivo-

Foto arriba: En Italia la tierra tiene una cotización de más de 17.000 euros por hectárea como media nacional con grandes diferencias entre el norte (con precios hasta 1 millón de euros por hectárea en el Trentino y la Toscana, en la foto) y el sur.

Foto inferior: Mención aparte merece el caso de Irlanda, con unos precios de la tierra totalmente desorbitados en 2007 (60.000 euros por hectárea, más de cuarenta veces el precio de Inglaterra y más de diez veces el precio por hectárea de Francia).





Los precios de los bosques, que están experimentando un aumento anual del 7,1%, han hecho que se consoliden como la inversión más segura, ya que según el Indicador Europeo Forestal de la empresa European, el precio medio de los bosques en Francia sería de 5.349 euros/ha a finales de 2008, frente a 6.063 euros/ha en septiembre de 2009.

cados en el sentido de que los efectos de la crisis financiera sobre la tendencia de los precios de los activos con información más actual (bolsa, vivienda), aparezca mucho antes que en la respuesta de los activos con información más retardada.

No obstante, la experiencia de otros países que entraron antes y saldrán previsiblemente antes también, puede aportar elementos de juicio para analizar el efecto global de la crisis financiera sobre el mercado de la tierra y realizar propuestas respecto a la seguridad de este mercado.

El caso de Reino Unido

Siempre resulta interesante tomar como referencia la información del mercado inmobiliario de Reino Unido dada su amplitud y actualidad y especialmente cuando se trata del valor de la tierra de uso agrícola, cuyo análisis de mercado puede considerarse como el más completo y actual. Efectivamente, por una parte, se ocupan de proporcionar datos sobre el comportamiento del mercado inmobiliario, instituciones y empresas tales como la RICS (Real Institución Charter Surveyors), Savills, Knight, etc., en

Un primer aspecto a considerar es el cambio de un escenario tradicional a un bajo crecimiento económico negativo, posible deflación y fuertes restricciones crediticias de la actuación actual

los correspondientes informes periódicos y, por otra parte, la periodicidad es cada tres meses, inmediatamente después de transcurrido el trimestre, lo que resulta de gran utilidad en épocas de gran inestabilidad como la que vivimos.

Siguiendo estas fuentes, se puede comprobar cómo el precio de la tierra agrícola en Reino Unido ha venido incrementándose significativamente en los últimos años, al igual que ha ocurrido en la mayor parte del mundo, hasta duplicarse en tres años y alcanzar su valor máximo en el primer semestre de 2008.

En el año 2008, y como consecuencia de la crisis financiera mundial y la disminución del precio de los cereales, se inicia un cambio de sentido de la tendencia con un descenso comprendido entre el 6,4% y el 5,4%, según distintas fuentes, del segundo semestre. Esta tendencia se ha mantenido durante el primer trimestre de 2009, con un descenso entre el 2,6% y el 1,4% según fuentes, lo que induce a estimar una ligera desaceleración para el primer semestre del año actual y una recuperación para el segundo semestre, del presente año.

Mención aparte merece el caso de Irlanda, con unos precios de la tierra totalmente desorbitados en 2007 (60.000 euros por hectárea, más de cuarenta veces el precio de Inglaterra y más de diez veces el precio por hectárea de Francia), resultado de un proceso superacelerado que condujo a multiplicar por más tres el precio de la hectárea pasando de menos de 20.000 €/ha a 60.000 €/ha en solo dos años (2005-2006). Obviamente, el descenso ha sido mucho mayor. Ello explica descensos mayores del orden del 17% en los dos últimos años según Irish Time.

Según un estudio teórico (modelo del mercado de la tierra, Gore Smiths), predecía una caída próxima al 9% desde el primer semestre de 2008 (23.100 euros/hectárea), hasta principio de 2009 (20.075 euros/ha) para repuntar a partir de ese mismo año, a partir de los datos del Banco de Inglaterra tal como se representa en el **cuadro II** para el primer trimestre de cada año.

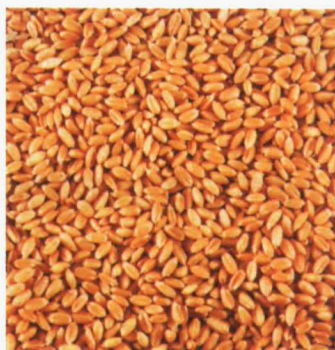
En parte, estas previsiones han sido corroboradas por la empresa inmobiliaria Frank Knight que propone un aumento del precio de la tierra para Inglaterra del 3,6% en el segundo

CUADRO II.

Previsión del mercado de la tierra en Inglaterra.

	Q1 2007	Q1 2008	Q1 2009	Q1 2010	Q1 2011	Q1 2012	2007-12 Promedio
Área (ha)	44.920	67.582	49.776	63.130	86.602	96.719	n/a
Cambio	n/a	50%	-26%	27%	37%	12%	17%
Precio (euros/ha)	21.450	22.000	20.075	21.175	22.000	22.275	n/a
Cambio	n/a	3%	-9%	5%	4%	1%	1%

Fuente: Smiths Gore Farmland Market Model.



FERTINAGRO

DURAMÓN[®]

N²⁴

Fertilizante especial
nitrogenado con Duramón[®]

COMPROBADO

Con sus producciones de grano, los agricultores que lo gastan año tras año aseguran que DURAMÓN[®] es el único abono nitrogenado de liberación controlada que llega hasta el final del ciclo.



*“El Nitrógeno
sin pérdidas”*

FERTINAGRO

FERTINAGRO NUTRIENTES, S.L.

Pol. Ind. La Paz, parcela 185 - 44195 TERUEL

Tel. 978 61 80 70 - Fax 978 61 72 85 - e-mail: info@fertinagro.es



trimestre de 2009, implantando un deterioro del mercado de la tierra ubicado en el segundo semestre de 2008 y primer trimestre de 2009 y un coste total en ese periodo de tiempo del 9,1%, diferencia entre segundo semestre de 2008 y primer trimestre de 2009.

El precio de la tierra en Francia e Italia

La información sobre el comportamiento del mercado de la tierra durante la actual crisis financiera en los dos países europeos que se consideran como elementos de referencia para España en la Unión Europea, Francia e Italia, es diferente.

Francia Safer publicó en mayo de 2009 el informe sobre "El mercado inmobiliario rural en 2008" con un extenso detalle geográfico y sectorial cuyo resumen se presenta en los cuadros III y IV.

Los hechos más destacables son un aumento anual respecto al año anterior 2007 de las tierras de cultivo del 5,6% para las tierras libres, del 4,1% para las tierras alquiladas y un 9,6% para los viñedos de calidad que llegan a alcanzar cifras próximas al millón de euros por hectárea en regiones y denominaciones de origen muy prestigiosas como Champagne. Por el contrario, disminuyen levemente los viñedos para vino de uso común, -1,8%, y las casas de campo, -4,1%.

Mención aparte merece la evolución de los precios de los bosques, aumento anual del 7,1%, que se consolidan como la inversión más segura ya que, según el Indicador Europeo Forestal de European, el precio medio de los bosques en Francia sería de 5.349 €/ha para finales de 2008, en una muestra de 102 datos, frente a 6.063 €/ha en septiembre de 2009 en una muestra de 130 datos, lo que supone un aumento del 13,35% y una fuerte demanda.

La información de los precios de la tierra está menos disponible ya que no se conocen las publicaciones del INEA y el ISTAT para el año 2008 y siguen utilizándose las correspondientes al año 2007 con las expectativas generadas por el informe Coldiretti citado en epígrafes anteriores.

No obstante, un indicador que puede considerarse como expectativa de cierta estabilidad, es la evolución de los valores agrícolas medios (VAM), empleados para la estimación de los justiprecios en las expropiaciones,

CUADRO III.

Precios de los activos en Francia (2008).

	Precios	Evolución 2008/2007
Tierras agrícolas:		
· Libres	5.170 €/ha	5,6%
· Arrendadas	3.870 €/ha	4,1%
Viñas:		
· Vinos de calidad en una región determinada	91.000 €/ha	9,6%
· Viñas para aguardiente y vino de calidad	25.200 €/ha	5,0%
· Vinos de consumo corriente	10.900 €/ha	-1,8%
Bosques	3.150 €/ha	7,1%
Casas de campo	211.000 €/ha	-4,1%
Terrenos construibles de menos de una hectárea (por particulares)	25,80 €/m ²	9,5%

CUADRO IV.

Movimientos de los mercados en Francia (2008).

	Número	Superficie(ha)	Valor (en miles de millones de €)
Agrícola	88.000	371.000	4,1
Forestal	17.000	118.000	1,1
Espacios residenciales	53.000	19.000	0,8
Casas de campo	33.000	24.000	7,0
Urbanización	43.000	45.000	4,5
Total	233.000	577.000	17,5

ciones, algo inferiores a los valores de mercado, que se han mantenido constantes en el periodo 2008-2009 y, en algunos municipios hasta 2011, lo que es considerado como una componente más de la seguridad en la inversión en tierras al fijarse un valor mínimo.

Los precios de la tierra en España

La publicación del MARM sobre la encuesta de los precios de la tierra, correspondiente a la información procedente de los datos de 2008 apunta a un descenso próximo al 4%, (3,9) como media para todas las comunidades autónomas y todos los aprovechamientos, con las pertinentes variaciones, tanto espaciales como sectoriales.

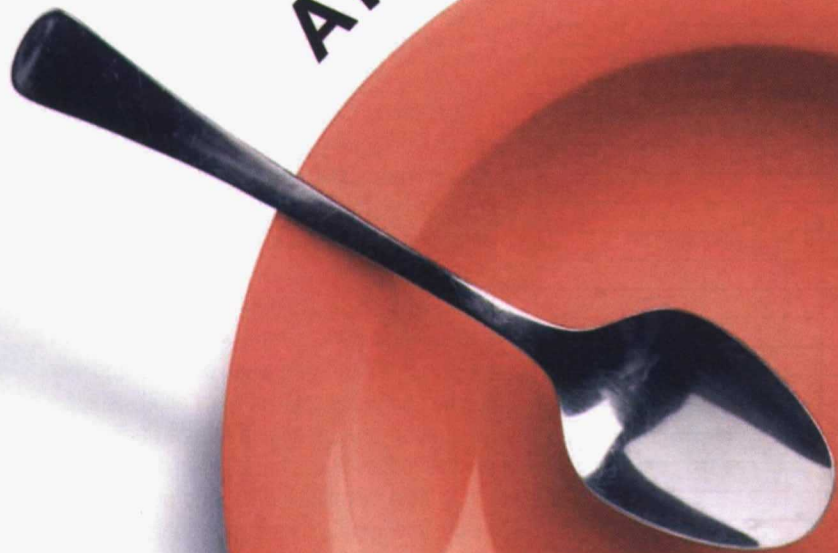
La cifra entra dentro de lo esperable y, de acuerdo en cierto modo, con los resultados de otros países del entorno y supone menos de la mitad del descenso en el precio medio de la vivienda, según diferentes fuentes. Previsiblemente y si la evolución sigue el mismo camino de los países que nos han precedido en la entrada y salida de la crisis el precio de la tierra de uso agrícola no debe bajar más allá de un 5% durante el presente año, con todas las reservas propias de cualquier previsión en un es-

cenario tan imprevisible como el presente, lo que supondría un coste total de un 9% máximo y un plazo de recuperación de cinco años: en 2010 se volvería a los precios de 2005. El cuadro V muestra la evolución de los precios en España desde 1983 hasta 2008.

El desglose por comunidades autónomas (disponible en el MARM por internet) sigue una distribución normal con escasa dispersión con las excepciones de Cantabria y la Comunidad Valenciana que configuran los extremos de la evolución con el +11,8% y el -1,8%, respectivamente.

El caso de la Comunidad Valenciana y el cultivo de los cítricos con descensos de más de 12.236 €/hectárea, próximo al 20%, ha arrastrado a las dos principales comunidades autónomas restantes (Andalucía y Murcia) hasta cifras del 14,2% para el conjunto, se aproxima a las cifras más altas de descenso manejadas en anteriores epígrafes y distorsiona el efecto de la crisis financiera sobre el mercado de la tierra en España. Efectivamente, además de la crisis financiera y, al igual que ocurría en el caso de Argentina una calamitosa situación del sector, debida al minifundismo, dificultades del mercado, por una parte, y una calamitosa política agraria que ha extendido el sistema de ventas a resultados o a comercializar se

AYÚDANOS A LLENAR...



...ESTE PLATO



BANC DELS ALIMENTS

MENSAJE A TODAS LAS EMPRESAS DE ALIMENTACIÓN

**Denos sus productos no comercializables, pero aptos para el consumo
Se ahorrará el costo de su destrucción y desgravará**

Nosotros los distribuimos entre instituciones que acogen personas necesitadas de nuestra ciudad y alrededores. Juntos lucharemos contra el despilfarro de los alimentos, como respuesta contra el hambre.

Calle Motors, 122 (Esquina Pº Zona Franca) 08040 Barcelona
Tel. 933 464 404 - Fax. 933 466 903 • e-mail: info@bancdelsaliments.org - Web: bancdelsaliments.org

CUADRO V.

Evolución de los precios de la tierra en España 1983-2008 (Base 1997).

Años	Precios corrientes			Deflactor del PIB		Precios Constantes		
	Euros/ha	Índice 1983=100	Var. % interanual	Índice 1983=100	Var. % interanual	Euros/ha	Índice 1983=100	Var. % interanual
1983	2.564	100		100	-	2564	100	-
1984	2.799	109,1	9,2	110,9	10,9	2524	98,5	-1,5
1985	3.116	121,5	11,3	120,4	8,6	2588	101	2,5
1986	3.492	136,1	12,1	133,5	10,9	2616	102	1,1
1987	3.957	154,3	13,3	141,4	5,9	2798	109,1	7
1988	4.436	173,0	12,1	149,8	5,9	2961	115,5	5,8
1989	4.719	184,0	6,4	160,2	6,9	2946	114,9	-0,5
1990	4.586	178,8	-2,8	171,9	7,3	2668	104,1	-9,5
1991	4.343	169,3	-5,3	183,8	6,9	2363	92,2	-11,4
1992	3.816	148,8	-12,1	196,1	6,7	1946	75,9	-17,7
1993	3.806	148,4	-0,3	205	4,5	1856	72,4	-4,6
1994	4.058	158,2	6,6	213	3,9	1905	74,3	2,6
1995	4.284	167,0	5,6	223,5	4,9	1917	74,8	0,6
1996	4.616	180,0	7,7	231,4	3,5	1995	77,8	4,1
1997	5.272	205,6	14,2	236,7	2,3	2227	86,9	11,6
1998	6.125	238,8	16,2	242,4	2,4	2526	98,5	13,4
1999	6.823	266,1	11,4	249,2	2,8	2738	106,8	8,4
2000	7.292	284,3	6,9	257,9	3,5	2828	110,3	3,3
2001	7.553	294,5	3,6	268,6	4,1	2812	109,7	-0,6
2002	8.026	313,0	6,3	280,4	4,4	2862	111,6	1,8
2003	8.553	333,5	6,6	292,2	4,2	2927	114,2	2,3
2004	9.024	351,9	5,5	303,2	3,8	2976	116,2	1,1
2005	9.714	378,8	7,6	316,1	4,3	3073	119,9	3,2
2006	10.402	405,6	7,1	328,7	4	3165	123,4	3
2007	11.070	431,7	6,4	338,9	3,1	3267	127,4	3,2
2008	10.974	428,0	-0,9	349,7	3,2	3138	122,4	-3,9

Previsiblemente, y si la evolución sigue el mismo camino de los países que nos han precedido en la entrada y salida de la crisis, el precio de la tierra de uso agrícola en España no debe bajar más allá de un 5% durante el presente año.



traduce en pérdidas para la mayor parte de las explotaciones en los últimos años.

Conclusiones

Dentro de un amplio margen de variaciones, casuísticas y prevenciones propias de este tipo de análisis se pueden proponer algunas conclusiones respecto a la influencia de la crisis financiera sobre el mercado de la tierra de uso agrícola.

1. La crisis financiera ha tenido repercusión en el mercado de la tierra de uso agrario en la mayor parte de países para los que se cuenta con datos estadísticos y en el sentido de quebrar una tendencia al alza que venía produciéndose desde hacía varias décadas.

2. Esta disminución ha sido porcentualmente inferior a la repercusión sobre los precios de otros activos y de manera especial sobre el mercado de la vivienda, consolidándose la inversión en tierra de uso agrícola en su característica de seguridad dentro de la inversión inmobiliaria.

3. Se detecta cierto retraso en la transparencia y/o en plano real, del comportamiento de los precios de la tierra respecto a la misma evolución de los precios de la vivienda.

4. La magnitud de la repercusión de la crisis financiera sobre los precios de la tierra debe entenderse en términos relativos en el sentido de compararlos con la magnitud de las subidas de los años anteriores. Un porcentaje alto o bajo en los porcentajes al alza o la baja debe entenderse en el contexto del porcentaje al alza o a la baja en años anteriores.

5. La situación agrícola del país o región en la que se calculan los efectos de la crisis financiera (Argentina, Comunidad Valenciana) influyen aumentando o disminuyendo los efectos de la misma sobre el valor de mercado del suelo agrícola.

6. Las necesidades alimenticias, energéticas y medioambientales de la población mundial creciente, unido a la disminución de la superficie disponible y el carácter imperecedero de la tierra continúan haciendo de la misma la inversión más segura a largo plazo. ●

Agradecimientos

Agradecemos a Proassets S.A., empresa especializada en el mercado de la tierra, la posibilidad de reproducir este número del Observatorio del mercado de la tierra de circulación interna, elaborado por el profesor V. Caballer.