

# NECESIDADES DE FINANCIACION PARA LA COMPRA DE TIERRAS DE CULTIVO

---

El mercado de la tierra se ha caracterizado por una escasa movilidad. Esa es la razón por la cual el número de propietarios de tierras rústica en León es de **350.271 propietarios** (105.634 con un único bien catastral y 7.817 con más de 50 bienes catastrales), la mayoría pequeños propietarios, cuando los **agricultores profesionales escasamente son 8.000**. La mayoría de la superficie que cultiva un agricultor es en terreno en arrendamiento, tanto de particulares como de entidades públicas (ayuntamientos o juntas vecinales), y ciframos ese **porcentaje de tierras arrendadas en el 70% de la explotación, mientras que el otro 30% serían las propias** (proporción 76/24 en Castilla y León según un reciente informe del ministerio de Agricultura). En el caso de los jóvenes agricultores el porcentaje de tierras arrendadas se eleva sustancialmente hasta el punto de que en muchos casos son el 100%.

**La tierra es un factor limitante para el crecimiento de las explotaciones**, y consecuencia de ello, muchas veces determinan el rentabilizar el trabajo y las inversiones, determinando la propia viabilidad del negocio. En no pocas ocasiones, las fincas que se ponen en venta son las que ya trabaja el agricultor en arrendamiento, por lo que si no accede a la compra las pierde y con ello se reduce el tamaño de la explotación.

Se da una serie de circunstancias por las cuales está habiendo una mayor oferta vendedora que en nuestra opinión se va a acentuar todavía más en el futuro. En primer lugar, **se le está perdiendo, por parte del propietario, el valor afectivo que tiene la tierra**, lo que ocurre en la siguiente generación a la de quién la cultivó y vivió de ella, es decir, los hijos de los que fueron agricultores. Estos por lo general venden cuando heredan o pocas años después de haber heredado. La segunda generación, la de los nietos de los agricultores, todavía tiene un mayor desafecto, y por lo tanto más proclives a deshacerse de estas herencias. Por otra parte, la inspección de Hacienda está tratando de regularizar los ingresos por renta

de la tierra, que hasta ahora casi nadie los declaraba, y esto puede tener ciertas **consecuencias fiscales que desincentiva el arrendamiento** y hacen pensar en la venta, y por otro lado la Ley de Arrendamientos Rústicos protege más al arrendatario que al arrendador. En tercer lugar, la mayoría de las **fincas de regadío modernizadas o en proceso de modernización** están abocadas a venderse ya que de entrada tienen unos costes altos de amortización de la obra pública (tarifa de riego, canon de regulación, cuota comunidad de regantes y cuota de amortización de obras), y requieren de una inversión alta para lo que se denomina el “amueblamiento” (sistema de riego a demanda que cuesta unos 5.000 euros por hectárea).

La demanda en la parte de la compra es obvia: el agricultor compra para ampliar la explotación, o en su defecto compra para que no se le reduzca la explotación. En otras ocasiones se compra como opción al arrendamiento, pensando que pagando lo mismo o algo más, al final se tiene la tierra en propiedad. El agricultor compra las tierras porque son un medio de producción. En el “ADN” del agricultor está el ser propietario, por lo que a poca posibilidad que tenga, siempre se prestará a comprar tierras.

### **La tierra es un activo de calidad.**

El principal activo que tiene hoy un agricultor son las tierras, un activo que no se devalúa con el uso y que hoy por hoy viene de una escalada ascendente en su precio. El resto de activos se devalúan, como son tractores y maquinaria, y otros están muy condicionados por el momento de la venta, como son el ganado y los derechos de producción. La tierra, en las zonas agrícolamente pujantes, tiene una gran demanda que hace que se pueda vender, o en su caso arrendar, en un escaso periodo de tiempo. No tenemos constancia de fincas en venta, durante largos periodos de tiempo, que no se vendan por falta de compradores. En el caso de fincas de un determinado tamaño la demanda de compradores sobrepasa los límites del pueblo o municipio, y ya abarca a los agricultores de la comarca o comarcas limítrofes. En fincas de 30 hectáreas, por poner un ejemplo, no existe inconveniente para desplazarse a cultivarlas desde distancias entorno a los 30 kilómetros (los tractores actuales se desplazan

por carreteras convencionales a 50 kilómetros por hora). Por todo esto, el comprador potencial, para fincas de un determinado tamaño o varias fincas más pequeñas pero próximas entre sí, abarca un radio que podemos fijar en esos citados 30 kilómetros, lo que eleva considerablemente la demanda.

### **El valor en función de la comarca agrícola**

El valor de la tierra tiene que ver mucho con la comarca agrícola de que se trate.

El **regadío** es un valor en sí mismo, sobre todo en zonas con garantías en el suministro de agua y una buena gestión de la misma, con buenos sistemas de canalización, y particularmente los regadíos modernizados. La mayoría de estos regadíos se encuentran en El Páramo, Esla Campos, Sahagún, La Bañeza, Astorga y parte de Tierra de León. El Bierzo tiene su propia particularidad. La referencia de una hectárea de regadío podemos considerarla en **9.000 euros, y de 14.000** en zonas modernizadas y amuebladas.

En el **caso del seco**, son zonas pujantes las comarcas de Sahagún, Esla Campos, El Páramo y parte de Tierras de León, y zonas más marginales Astorga y La Bañeza. La referencia estaría en **4.000 euros en Sahagún y Esla Campos y 3.000 en el resto de las comarcas.**

En el caso de **los pastos**, hay una menor demanda de compra, y por lo general se trata de zonas sin concentración parcelaria, con más minifundismo, y muchas de las fincas no figuran en el Registro de la Propiedad. Tendrían un mayor valor los **prados de siega** (de regadío o no), de un determinado tamaño (más de 1 hectárea) en zonas en las que se ha acometido la concentración parcelaria. La referencia de los prados de siega estaría entorno a los **2.000 euros por hectárea.**

### **Valor en función del tamaño**

El tamaño convierte a las fincas en más atractivas, aunque también es verdad que muchas veces se paga más por fincas de superficie más modesta, debido a que hay muchos agricultores que pueden permitirse comprar una hectárea pero pocos pueden permitirse comprar treinta. El

tamaño es hoy un factor importante, tanto en seco como en regadío, y además de resultar atractivo per se, amplía el abanico territorial de la demanda, como ya se ha comentado.

En las zonas en las que se ha acometido o se va a acometer la reconcentración parcelaria, que supone disponer de fincas de mayor tamaño, se ha revalorizado la propiedad. Estas reconcentraciones han estado vinculadas a la modernización del regadío o los nuevos regadíos (Payuelos), y en el caso del seco se está ejecutando un gran proyecto de reconcentración denominado Los Oteros, afectando a varios municipios de Esla Campos.

### **Influencia de la calidad del terreno**

Las fincas se compran para producir, por lo que para determinar el valor es importante tener en cuenta la calidad del terreno, indicativo del potencial de cosecha que se puede obtener. Cuando se trata de fincas de seco, la calidad es un factor decisivo, hasta el punto de que las fincas buenas se siembran todos los años con expectativas de obtener rendimientos del orden de 3.500 kilos por hectárea, y las fincas malas se siembran cada segundo año con expectativa de obtener 2.500 kilos por hectárea el año que no están en barbecho. En el caso del regadío las diferencias no son tan significativas, hasta el punto que en no pocas ocasiones son más atractivas las fincas de terreno de peor calidad ya que se labran mejor y se consiguen cosechas excelentes haciendo una buena gestión de las mismas. En el caso del regadío, en la provincia de León, más que la calidad del terreno, se aprecia que la finca tenga un buen drenaje, natural o artificial, que evite el encharcamiento y por lo tanto se puedan hacer todas las labores a su debido tiempo.

### **Infraestructuras y comunicaciones**

Las infraestructuras que se ejecutan con una concentración parcelaria o reconcentración parcelaria, como son red de caminos y desagües, incrementan el valor de la propiedad. También hay tendencia a que valga más la propiedad en las zonas más pobladas y donde hay más agricultores en activo.

## **Financiación de las compras**

- Cuando se compran superficies relativamente pequeñas habitualmente se afronta la inversión con recursos propios de agricultor, y si es el caso de la familia en general. En definitiva, para muchos agricultores se compra cuando se tiene dinero y si no se tiene no se compra.
- Un determinado número de agricultores tiene liquidez suficiente para acometer inversiones en tierras, en un momento dado, que permitan aumentar un 10 o un 20% la explotación. Suelen ser agricultores de más de 50 años.
- En no pocas ocasiones, ante la compra de tierras, se recurre a financiación no específica, como puede ser utilizar créditos que realmente están concebidos como de dinero de circulante. En estos casos se suele crear un problema de falta de liquidez que más pronto o más tarde aflora y obliga a reestructurar la deuda. La compra de tierra bajo esta fórmula arrastra la viabilidad de la explotación y compromete en no pocas ocasiones la vida familiar de quién no tiene otra fuente de ingresos.
- La compra con financiación externa y productos específicos para ello, como podría ser un préstamo hipotecario para la compra de tierras, no es lo más común, y a ello ha contribuido:
  1. La falta de un producto específico bien diseñado por parte de las entidades, acorde en intereses, garantías y plazos.
  2. La dificultad para aportar garantía real al retrasarse la inscripción registral tras un proceso de reconcentración parcelaria. Al respecto de esto, en la Junta de Castilla y León constan las múltiples quejas de ASAJA para que de desbloqueen decenas de miles de títulos de propiedad de concentraciones parcelarias, algunos de los cuales datan de fincas entregadas en el año 2002. Hay un compromiso de acelerar las entregas que todavía no se visualiza. No obstante, la Junta ha establecido un servicio de entrega de títulos, a petición del interesado, cuando se requieran para aportar

garantía real al Banco (está funcionando relativamente bien y en plazos de unos 3 meses).

3. En zonas en las que no se ha hecho la concentración parcelaria muchas fincas no figuran en el Registro de la Propiedad, por lo cual no se puede aportar garantía real

### **El caso de los jóvenes**

Los jóvenes agricultores son los que tienen una mayor necesidad de financiación de su explotación, y es así también para la compra de tierras. La Comisión Europea ha puesto a disposición de los jóvenes 1.000 millones de euros a través del Banco Europeo de Inversiones (BEI). En nota de prensa que emitió en su día la Comisión se citaba que en 2017 la banca rechazó el 27% de las peticiones de financiación de los jóvenes agricultores. Citó que su programa trataba de abordar estos problemas de financiación por varios frentes: tipos de interés más bajos, periodos de carencia más largos, periodos de amortización más largos, y mayor flexibilidad para revolver la volatilidad de los precios.

Una apuesta por los jóvenes debe basarse en la credibilidad de su proyecto empresarial, en los apoyos públicos recibidos o previstos, en los apoyos familiares de todo tipo que reciba, y en la expectativa temporal para acometer y amortizar todas las inversiones precisas, entre otras la compra de tierras.

### **Cómo deberían de ser los préstamos para la compra de tierras?**

- **Suficientemente largos** para poder amortizar con los ingresos obtenidos o aproximarse a ello, siendo una buena referencia los 15-20 años.
- **Por un valor superior al 75% de la inversión**, con posibilidad de incrementarlo según los casos, siempre que el valor de compra coincida con el de una tasación bien ajustada a la realidad.
- **A un interés fijo o variable (mejor fijo), no superior al interés habitual en la compra de inmuebles urbanos.** Periodos y fechas de amortización acordes a las fechas de ingresos por ventas de cosecha o subvenciones si es el caso.

Todo ello con independencia de que en un momento determinado puedan existir apoyos públicos a la compra de tierras con subvenciones o préstamos en condiciones especiales, donde la Administración aporte garantías o subvencione intereses.

### **Tiene futuro la agricultura y ganadería?**

- Hubo años en los que había muchas dudas sobre la viabilidad de la agricultura y la ganadería en un futuro, sobre todo pensando en competir no ya solo con el resto de países de la UE, sino con países de todo el mundo. En la actualidad los mercados están globalizados, siendo muy escasas las barreras arancelarias, y podemos decir que compitiendo en esos mercados internacionales, España es ya una potencia exportadora en muchas producciones agroganaderas.
- Siendo cierto que en otras latitudes se produce con ventaja competitiva por tamaño o por menos cargas sociales y laborales, no es menos cierto que aquí competimos con una mayor profesionalización, con unas mejores redes comerciales, con una industria agroalimentaria más fuerte, con una calidad indudable, con la marca Unión Europea, y con las más estrictas normas de protección del medio ambiente y la salud y bienestar de los animales de abasto. Somos pues competitivos y lo somos en los cultivos denominados continentales, propios de la provincia de León: maíz y otros cereales, remolacha, patatas, legumbres, carne y leche.
- La población mundial está en crecimiento y es evidente que el consumo de alimentos se incrementará por esa razón y por el hecho de mejorarse el poder adquisitivo de quienes hoy están en situación de pobreza.
- Las exigencias de la sociedad no podrán fácil el interés de ciertos países de incrementar su superficie de cultivo a base de deforestar grandes áreas del Planeta, por lo que hay que pensar que se hará agricultura donde siempre se ha hecho.
- Habrá que luchar contra los inconvenientes del cambio climático, que tiene sus efectos adversos en la agricultura, pero también es

cierto que la provincia de León dispone de agua para riego con unas buenas infraestructuras y por ello a un precio asequible.

- Las mejoras tecnológicas y agronómicas están mejorando las producciones, sobre todo en la agricultura de regadío y en la ganadería. Todavía no se ha llegado al techo de rendimientos por hectárea o por cabeza de ganado.
- Hay relevo generacional. Más de 80 jóvenes se están incorporando de media cada año a la agricultura y la ganadería de la provincia, y lo hace por convicción, algunos casi por vocación, y no obligados por las circunstancias socioeconómicas.
- Sin duda se redimensionarán las explotaciones conforme se vaya dejando la actividad por parte de los agricultores de mayor edad. Se avanza hacia un modelo más empresarial de explotaciones grandes, bien mecanizadas y en muchos casos con mano de obra asalariada.
- La agricultura es una profesión que está ganando prestigio y reconocimiento. Es atractiva para los jóvenes debido sobre todo a que el trabajo se ha humanizado, ya no es un trabajo penoso, ya no requiere una dedicación de día y noche los trescientos sesenta y cinco días al año.
- La Unión Europea sigue apostando por el sector con apoyos públicos (PAC). Las ayudas no peligran en un horizonte de finales de la próxima década. Otros países desarrollados también apoyan a sus agricultores, por lo que hay que pensar en una cierta seguridad en el apoyo a las rentas, aunque es verdad que el dinero público cada vez será más escaso y habrá que justificarlo más y mejor.

La respuesta pues es que la agricultura y la ganadería tienen futuro y que la provincia de León, aunque tiene algunas desventajas, también tiene otras ventajas para que haya un sector competitivo.

### **A modo de resumen.**

***Las tierras son el principal factor de producción de los agricultores y también de muchos ganaderos, resultando un factor limitante. La propiedad tiene ventajas respecto al arrendamiento y en ocasiones es la única opción para incorporar nuevas fincas a la explotación. En la actualidad la banca no dispone de productos específicos adaptados a las***

***necesidades del agricultor que necesita financiación externa para la compra de tierras. La demanda en la compra de tierras surge en mayor medida entre los jóvenes y entre los agricultores de mediana edad que necesitan aumentar la explotación. Una financiación atractiva será aquella que se diseñe con amortizaciones a largo plazo, periodos de carencia si es el caso, tipos de interés fijos acordes con las condiciones actuales, y porcentajes de cobertura entorno al 75% del valor de compra, con posibilidades de incrementarlo según los casos.***

ASAJA León / José Antonio Turrado. Octubre 2019.

## **ANEXO I**

ENCUESTA CANÓN DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO EN CASTILLA Y LEÓN 2017(€/ha.)

	LEON	CASTILLA Y LEON
Labor seco	76	129
Labor regadío	398	367
Viñedo	289	255
Pradera de seco	61	98
Pastizal seco	33	53
Valor medio	139	131

Fuente:

Junta de Castilla y León <https://agriculturaganaderia.jcyl.es/web/jcyl/AgriculturaGanaderia/es/Plantilla100/1284227663997/> / / /

## **ANEXO II**

ENCUESTA PRECIOS DE LA TIERRA EN CASTILLA Y LEÓN 2017 (€/ha.)

	LEON	CASTILLA Y LEON
Labor seco	2.636	6.227
Labor regadío	10.597	12.597
Viñedo	12.429	19.293
Pradera seco	2.851	4.020
Pradera de regadío	5.888	5.436
Pastizal seco	2.116	2.433
Valor medio	4.376	5.786

Fuente:

**ANEXO III**

<b>CUENTAS ECONÓMICAS DE LA AGRICULTURA EN LA PROVINCIA DE LEON EN 2018</b>	
<b>CONCEPTO</b>	<b>IMPORTE EN €</b>
<b>A.- PRODUCCIÓN AGRARIA</b>	<b>685.230.900</b>
a) Producción vegetal	377.200.700
b) Producción animal	308.030.200
<b>B.- CONSUMOS INTERMEDIOS</b>	<b>415.019.200</b>
<b>C.- VALOR AÑADIDO BRUTO (A-B)</b>	<b>270.211.600</b>
<b>D.- AMORTIZACIONES</b>	<b>102.696.100</b>
<b>E.- OTRAS SUBVENCIONES (PAC)</b>	<b>95.853.100</b>
<b>F.- OTROS IMPUESTOS</b>	<b>5.154.000</b>
<b>G.- RENTA AGRARIA (C+D+E-F)</b>	<b>258.214.700</b>
<b>H.- COSTE ARRENDAMIENTO TIERRAS NO PROPIAS</b>	<b>43.700.000</b>
<b>I.-INTERESES PRÉSTAMOS</b>	<b>6.200.000</b>
<b>J.-SALARIOS PAGADOS</b>	<b>22.500.000</b>
<b>K.- RENTA EMPRESARIAL AGRARIA (G-H-I-J)</b>	<b>185.814.700</b>
L.- RENTA EMPRESARIAL AGRARIA POR OCUPADO (K:6.900 OCUPADOS)	26.929
M.- COSTE OPORTUNIDAD TIERRA PROPIA	2.962
N.- APORTACIÓN CAPITALES PROPIOS	3.231
O.-REMUNERACION FACTOR EMPRESARIAL	3.770
<b>P.-RENTA DEL TRABAJO DEL AGRICULTOR (POR OCUPADO AL AÑO)</b>	<b>16.964</b>
Q.- RENTA DEL TRABAJO MENSUAL (14 PAGAS)	1.211,71
R.- RENTA DEL TRABAJO POR HORA TRABAJADA (Jornada 1.800 h)	9,42

Nota aclaratoria a los datos que se aportan:

- El importe de la Renta Agraria, y los cálculos que llevan a ella, es el que figura en el informe de “El sector agrario de Castilla y León en 2019”, publicado por Unicaja Banco.
- El censo de agricultores autónomos y asalariados está tomado de la Seguridad Social y publicado en el informe de ASAJA de León titulado: “Evolución del sector agroganadero leonés en 2018”.
- Los costes salariales se estiman en función del Convenio Colectivo de Actividades Agropecuarias. Se ha hecho una estimación para excluir a los cotizantes en labores forestales.
- El importe de las rentas pagadas se basa en datos de la Encuesta de Explotaciones del INE y estimaciones de ASAJA. Se ha considerado por separado tierras de secano, tierras de regadío, cultivos permanentes y pastos.
- Los intereses pagados se basan en estimaciones de ASAJA manejando datos del Banco de España sobre endeudamiento del sector.
- El coste de oportunidad de tierras propias, capitales propios y factor empresarial se ha obtenido aplicando porcentajes sobre la renta empresarial agraria que considera válidos el ministerio de Agricultura.
- El año 2018 fue un buen año en cuanto a Renta Agraria en la provincia, consecuencia de cosechas razonablemente buenas.

+++++