



CÁNONES ANUALES DE DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

Metodología

ANTECEDENTES Y MARCO LEGAL

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

En la actualidad, esta estadística se encuentra entre las reguladas por el Reglamento (UE) 2022/2379, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de noviembre de 2022, relativo a las estadísticas sobre insumos y producción agrícolas, así como por el Reglamento de Ejecución (UE) 2023/1579, de la Comisión, de 31 de julio de 2023, por el que se establecen normas para la aplicación del anterior en lo relativo a las estadísticas sobre precios agrícolas.

La Subdirección General de Análisis, Coordinación y Estadística (SGACE) del MAPA, constituida como “ONA” (*Other National Authority*) dentro del Sistema Estadístico Europeo, es responsable de esta operación estadística, denominada “**Cánones Anuales de Arrendamientos Rústicos**”, que se rige por esta metodología común.

Como responsable de la operación, la SGACE armoniza metodológicamente, coordina y valida sus resultados, previamente al envío de los agregados correspondientes a EUROSTAT y a su publicación en la página Web del Departamento.

En España, esta operación estadística se encuentra integrada con el n.º 01050 en el Inventario de Operaciones Estadísticas, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) e incluida con el n.º 9379 en el vigente Plan Estadístico Nacional, aprobado mediante el Real Decreto



1225/2024, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estadístico Nacional 2025-2028, según lo dispuesto en la Ley 12/1989, de 9 de mayo, de la Función Estadística Pública (LFEP), siendo por ello considerada una operación estadística con fin estatal y habiendo sido dictaminada por el Consejo Superior de Estadística el 22 de marzo de 2018.

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 objetivo de la encuesta de cánones de arrendamiento rústicos es ofrecer información tanto del precio del canon de arrendamiento rústico medio, tal y como se define en el párrafo anterior, como de la evolución del índice de éste para los diferentes tipos de cultivos más representativos.

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

En el año 2024 se ha procedido al pertinente cambio de base de las ponderaciones, tomando como referencia las superficies arrendadas correspondientes al año 2020, de acuerdo con la previsión efectuada en el Reglamento de Ejecución 2023/1579 de la Comisión, en el que se indica que los cánones de arrendamiento se ponderarán por las superficies cuya información proceda de los últimos datos recabados de acuerdo al marco establecido por el Reglamento (UE) 2018/1091, marco relativo a las estadísticas integradas sobre explotaciones agrícolas, o de cualquier otra fuente adecuada, preferentemente de la cobertura de la UE.

ÁMBITO POBLACIONAL

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

La superficie potencial de referencia se refiere a la superficie arrendada de los siguientes grupos de cultivos y aprovechamientos en España en 2020 (promedio de tres años centrado en el de la base).



TAS	Tierras arables secano
TAR	Tierras arables regadío
PST	Pastizal
PRD	Prados
OAS	Olivar de almazara secano
VVS	Viñedo de vinificación secano

ÁMBITO GEOGRÁFICO

El ámbito es el nacional, completando el cálculo de arrendamientos por comunidades autónomas.

VARIABLES DE CÁLCULO

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

Las variables que se recogen son los cánones de una muestra de los contratos de arrendamiento vigentes o realizados entre los agentes en el año de referencia, correspondiendo a los pagos efectuados al propietario de la tierra.

En la práctica, esto significa el precio real de alquiler acordado (incluido el valor de posibles impuestos que el arrendatario pague en lugar del arrendador) e incluidos 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.

No se hace distinción en cuanto a la duración del alquiler por contrato o acuerdo. Por lo tanto, todos los alquileres de la tierra (incluso si la tierra se alquila para más de un año) deben tenerse en cuenta para el cálculo de la renta media.

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 2020 y para dicho año el índice es igual a 100.

Período de referencia de las ponderaciones

Conjunto de años a que hacen referencia las superficies de cultivos y aprovechamientos utilizados como ponderaciones en la agregación de los cánones.

Como año base se ha elegido el año 2020, año en que se ha realizado el “Censo Agrario 2020”, pero, por mejor correspondencia con las categorías de la operación y al igual que se hizo para la operación estadística de cálculo de los precios de la tierra, las superficies son las recogidas en la “Estadística sobre Superficies y Producciones Anuales de Cultivos” (N.º Plan 9008), estadística asignada en el Plan Estadístico Nacional (PEN) a la SGACE del MAPA.

Esta fuente es perfectamente adecuada y ajustada a lo demandado por la UE, ya que su metodología se encuentra armonizada mediante el Reglamento de Ejecución (UE) 2023/1538 de la Comisión, de 25 de julio de 2023, por el que se establecen normas para la aplicación del Reglamento (UE) 2022/2379 del Parlamento Europeo y del Consejo, en lo relativo a las estadísticas sobre producción vegetal.

Con el objeto de suavizar posibles variaciones se ha tomado como dato de superficie, para establecer el período de referencia de las ponderaciones, el promedio de los tres años 2019, 2020 y 2021.

Las ponderaciones se obtienen aplicando, a nivel provincial, a estas superficies de cada categoría considerada, los porcentajes de arrendamiento correspondientes, calculados en función de las superficies arrendada y total solicitadas recogidas en el Registro de la Solicitud Única (RSU) de la PAC, referidas a los mismos periodos indicados, excepto en el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias para la que, al no disponerse de datos de arrendamiento en esta fuente, se han aplicado los porcentajes medios nacionales.



En el caso de los Prados y los Pastizales, al no ser posible la distinción de ambas categorías en los datos de la RSU, se ha aplicado el porcentaje de arrendamiento común a las superficies totales obtenidas de la Estadística sobre Superficies y Producciones Anuales de Cultivos de uno y otro aprovechamiento

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: tierras de labor secano, tierras de labor regadío, viñedo transformación secano, olivar transformación secano, prados naturales y pastizales de secano. Estas categorías son compatibles tanto en definición como en agregación con las exigidas por la metodología armonizada propuesta por la UE.

Estos tipos de tierra son los más significativos según la información suministrada por encuestas realizadas por las Comunidades Autónomas, y representan al menos el 80% de la superficie arrendada en cada provincia.

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 las Comunidades Autónomas pueden ser una de las especificadas a continuación o una combinación de estas, de acuerdo con sus criterios y disponibilidad de datos, en coherencia con la metodología de EUROSTAT. En particular:

- a) **Observación directa:** de los cánones de arrendamiento de las categorías de tierras agrícolas que se determinen. En este caso, la explotación agrícola es contactada directamente y se le pregunta por los cánones de alquiler medios. Los datos pueden recopilarse mediante encuestas separadas o integrarse en el sistema de encuestas que ya existe (es decir, encuestas de uso de la tierra, indicadores económicos agrícolas, encuesta de estructuras de explotaciones, etc.).
- b) **Estimación de expertos:** recopilación de datos estadísticos a través de una red de expertos. En la práctica se trataría de expertos de las Oficinas regionales de estadística, las



representaciones locales de los Ministerios de Agricultura, agentes de las agencias inmobiliarias a nivel regional, Servicios de asesoramiento agrícola, etc.

- c) **Datos administrativos:** para obtener información estadística. Pueden utilizarse diferentes fuentes de datos administrativos, en particular: registros fiscales de las autoridades tributarias, registros de agencias inmobiliarias, otros registros administrativos
- d) **Otras fuentes de datos:** Big data, innovaciones basadas en la investigación, métodos con base científica y bien documentados, como la imputación, la estimación y la modelización.

Dichos cuestionarios/datos son tratados estadísticamente por las Comunidades Autónomas y remitidos a la SGACE del MAPA, que se responsabiliza del cálculo de los cánones e índices por las clases de cultivos 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.

De esta forma, los cánones de arrendamiento medios nacionales para cada categoría se han calculado como media de los cánones autonómicos de las CCAA seleccionadas, ponderados por la superficie autonómica total de la categoría de cultivo en cada caso. De manera análoga, el cálculo de los cánones autonómicos se ha efectuado, a partir de los de las provincias seleccionadas en cada una de ellas, ponderando los cánones provinciales por las superficies arrendadas de cada clase correspondientes a cada provincia.

Los datos autonómicos y nacionales generales resultan de la agregación de los correspondientes a las seis categorías indicadas, que se consideran representativas por encontrarse referidas a los cultivos y aprovechamientos con mayor superficie en el territorio nacional.

Ponderaciones

La ponderación de un cultivo “i” para el cálculo del canon se obtiene como cociente entre la superficie (media de los años 2019, 2020 y 2021) arrendada en la agrupación geográfica de referencia “k” (provincia o CCAA) ocupada por dicho cultivo y la superficie arrendada total nacional del cultivo “i” en el mismo periodo:



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

Las ponderaciones permanecen fijas a lo largo del periodo de vigencia del cambio de la base establecida. Un mismo cultivo puede tener ponderaciones diferentes en las distintas agrupaciones geográficas analizadas: provincia o CCAA, según la importancia superficial del mismo en cada una de estas agrupaciones.

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".

Este canon se obtiene, para cada clase de cultivo, a nivel de CCAA y total nacional.

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

La fórmula empleada en la base 2020 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 (2020).



- p_i^0 : canon de arrendamiento del cultivo "i" en el año base (2020).
- p_i^T : canon de arrendamiento del cultivo "i" en el año "T".
- C_G^0 : canon de arrendamiento general en el año base (2020).
- C_G^T : canon de arrendamiento general en el año "T".

Este índice se obtiene a nivel de CCAA y total nacional.

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:

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

Esta tasa de variación se obtiene a nivel de CCAA y total nacional

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".

La repercusión de la clase de cultivo "i" se obtiene a nivel de CCAA.

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.
- “Boletín Mensual de Estadística” del Ministerio.
- Remisión a EUROSTAT.

Estadística del MAPA
Marzo 2025