

PREUS DE LA TERRA

Comunitat Valenciana any 2017

Actualització a la base 2016

ÍNDEX

1. Introducció
2. Adaptació a la nova base 2016
3. Evolució dels preus de la terra 2011-2017 en la base 2016
4. Principals resultats dels preus de la terra de l'any 2017 (base 2016)
5. Notes metodològiques

Resumen:

- A fi d'harmonitzar la metodologia de l'operació estadística dels preus de la terra dels Estats membres de la UE, l'Oficina d'Estadística de la Unió Europea (Eurostat) ha establert que els preus de la terra s'han de ponderar segons les superfícies i tipologies de l'Enquesta sobre l'estructura de les explotacions agràries de l'any 2016. A Espanya aquesta enquesta la realitza l'Institut Nacional d'Estadística (INE).
- Per això, es fa necessari el canvi de base a 2016 per a adaptar la estructura de ponderacions en funció dels resultats de l'Enquesta sobre l'estructura de les explotacions.
- La totalitat de les tipologies de cultiu i aprofitament de la base 2011 té la seua equivalència en la base 2016 variant les agrupacions d'aquestes tipologies. Per la seua importància creixent, s'ha inclòs en la base 2016 el raïm de vinificació en regadiu a la província de València.
- La nova base estableix un percentatge de ponderació del 14,8% als aprofitaments per a pastures de secà de la província de Castelló que, a causa del seu baix preu, fa que el preu mitjà del total de les terres de la Comunitat Valenciana amb la base 2016 siga inferior al calculat amb la base 2011. No obstant això, el preu de les terres llaurades o de cultiu és lleugerament superior.
- L'any 2017, tant el preu de les terres llaurades o de cultiu (21.765 €/ha), com del total de terres (18.788 €/ha) van experimentar el segon ascens consecutiu dels últims anys. En tots dos casos, l'augment respecte a 2016 va ser del 3,6% a preus corrents.

1. INTRODUCCIÓ

Els preus de la terra en la Comunitat Valenciana s'obtenen a partir de l'operació estadística Enquesta de Preus de la Terra que elabora anualment la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural, en coordinació amb el Ministeri d'Agricultura, Pesca i Alimentació. L'objectiu fonamental d'aquesta Enquesta és mesurar l'evolució anual dels preus per als tipus de terres agrícoles més representatives, lliures a la venda i la destinació de les quals siga l'explotació agrària.

L'Enquesta de Preus de la Terra es realitza mitjançant la investigació de les unitats estadístiques bàsiques amb major importància en cada cultiu o aprofitament, com a unitats elementals de mostreig. La població estadística objecte d'estudi són les transaccions o operacions de compravenda realitzades i el període de referència és l'any natural.

Per a analitzar l'evolució dels preus de la terra, s'estableix un any base, que és aquell any els preus del qual serveixen de referència per al càlcul dels índexs i en el qual s'estableixen les ponderacions en l'agregació dels preus.

El Ministeri d'Agricultura, Pesca i Alimentació (MAPA) ha realitzat tres canvis de base amb els anys de referència 1981, 1997 i 2011, en funció de les superfícies de cultiu i aprofitaments dels Anuaris Estadístics. L'estructura de ponderacions en l'àmbit autonòmic i nacional de l'última base es va efectuar amb les superfícies mitjanes de 2010-2011-2012.

A fi d'harmonitzar la metodologia dels preus de la terra dels Estats membres i, així, facilitar la comparació de les dades, l'Oficina Estadística de la Unió Europea (Eurostat) va elaborar en febrer de 2017 una metodologia comuna sobre els preus de la terra ([Common methodology of land prices and rents](#)), que implica un nou canvi de base.

A Espanya, el Ministeri d'Agricultura, Pesca i Alimentació ha coordinat en 2018 el canvi de base establert per Eurostat, prenent com a any de referència 2016. En aquest informe s'exposen els canvis introduïts en la base 2016, s'actualitza la sèrie 2011-2017 de preus mitjans de la terra, i es detallen els preus de 2017 per a les diferents tipologies de cultius i aprofitaments, i la seua comparació amb els preus de l'any precedent.

2. ADAPTACIÓ A la NOVA BASE 2016

2.1 TIPOLOGIES DE CULTIUS I APROFITAMENTS

En la nova base 2016 la selecció de les tipologies de cultius i aprofitaments i l'estructura de ponderacions s'ha realitzat en funció de l'Enquesta sobre l'estructura de les explotacions agrícoles de 2016, elaborada per l'INE i publicada el 15 de desembre de 2017, ja que aquesta Enquesta és comuna en tots els Estats membres de la Unió Europea.

En el quadre 1 es comparen les tipologies de cultiu i aprofitaments de la nova base 2016 i la base 2011. Les definicions d'aquestes tipologies en la base 2016 són les de l'Enquesta sobre l'estructura de les explotacions agràries de l'INE, mentre que les definicions en la base 2011 eren les incloses en els Anuaris d'Estadística del MAPA.

Quadre1 Tipologies de cultius i aprofitaments en les bases 2011 i 2016

BASE 2011	BASE 2016
CULTIUS SECÀ REGADIU	TERRES LLAURADES⁽¹⁾ SECÀ REGADIU
TERRES DE CONREU SECÀ TERRES DE CONREU DE REGADIU HORTALISSES AIRE LLIURE REGADIU ARRÒS REGADIU FRUITERS CÍTRICS	HERBACIS SECÀ I GUARETS HERBACIS REGADIU HORTALISSES AIRE LLIURE REGADIU ARRÒS REGADIU CÍTRICS REGADIU
TARONGER MANDARINER LLIMERA	TARONGER MANDARINER LLIMERA
FRUITERS NO CÍTRICS	FRUITERS DE C. TEMPERAT⁽²⁾
FRUITERS DE PINYOL SECÀ	SECÀ (FRUITERS DE PINYOL) REGADIU
FRUITERS DE PINYOL REGADIU FRUITERS DE PINYOL REGADIU	- FRUITERS DE PINYOL - FRUITERS DE LLAVOR
FRUITERS DE FRUITA SECA SECÀ FRUITERS DE FRUITA SECA REGADIU FRUITERS CARNOSOS DE REGADIU	FRUITERS FRUITA SECA SECÀ REGADIU
VINYA	FRUITERS DE C. SUBTROPICAL REG.⁽³⁾
VINYA DE TAULA DE SECÀ VINYA DE TAULA DE REGADIU	RAÏM PER A TAULA SECÀ REGADIU
VINYA DE TRANSFORMACIÓ VINYA DE TRANSFORMACIÓ	RAÏM DE VINIFICACIÓ SECÀ REGADIU
OLIVAR DE TRANSFORMACIÓ SECÀ	OLIVA D'ALMÀSSERA SECÀ
APROFITAMENTS⁽⁴⁾	APROFITAMENTS⁽⁴⁾
PASTURES DE SECÀ	SUPERFÍCIES PER A PASTURES SECÀ
PREU MITJÀ C. VALENCIANA SECÀ REGADIU	PREU MITJÀ C. VALENCIANA SECÀ REGADIU

(1) Terres llaurades inclouen els cultius que formen part de la base 2016

(2). Fruiters originaris de clima temperat: fruiters de pinyol i de llavor

(3) Fruiters originaris de clima subtropical: caquier a València i magraner a Alacant

(4) Només s'inclou com a aprofitament la superfície per a pastures (secà)

En relació amb aquestes definicions, cal destacar els aspectes següents:

- Les terres llaurades és la denominació emprada per l'Enquesta sobre l'estructura de les explotacions agrícoles de l'INE per al conjunt de les terres de cultiu (herbacis, guarets, hortalisses, arròs, cítrics, fruiters no cítrics, vinya i olivera). No cal confondre les terres llaurades de la base 2016 amb les terres de labor de la base 2011, ja que les primeres es refereixen a totes les terres de cultiu, mentre que les segones al·ludien únicament als cultius herbacis (excepte les hortalisses i l'arròs) i als guarets.
- Els fruiters originaris de clima temperat és la classificació utilitzada per l'INE per al conjunt de fruiters de pinyol i de llavor, i es defineixen com aquelles plantacions d'arbres fruiters que tradicionalment són cultivades en zones temperades per a la producció de fruits i inclou, entre altres, les espècies següents: pomera, perera, albercoquer, bresquillera i nectarina, cirerer i guindo, nispro, codonyer i atzeroler.
- Els fruiters de clima subtropical, en la base 2011 denominats fruiters carnosos, es defineixen com aquelles plantacions d'arbres fruiters que tradicionalment són cultivades en zones de clima subtropical, per a la producció i inclou fruiters com el plataner, alvocat, xirimoier, kiwi, caqui, magraner, papaia, pinya subtropical, figa palera, palmera datilera, etc. Per l'estructura de ponderacions de la base 2016, en el preu de la terra de la Comunitat Valenciana aquesta tipologia de cultiu inclou fonamentalment el caqui a la província de València, i el magraner a la província d'Alacant.
- Els aprofitaments o terres per a pastures permanents són terres no incloses en la rotació de cultius, dedicades de forma permanent (per un període de cinc anys o més) a la producció d'herba, ja siga cultivada (sembrada) o natural (espontània), i inclouen els prats o prades permanents i les altres superfícies utilitzades per a pastures. En el cas de la Comunitat Valenciana en la base 2016, només ponderen aquestes últimes i es defineixen com terrenys utilitzats com a pastures per al bestiar, situats sovint en sòls de mala qualitat, com zones accidentades, incloses l'erm i matoll, quan sobre ells s'ha realitzat algun aprofitament ramader. En el cas dels preus de la terra de la Comunitat Valenciana, per a aquesta tipologia, denominada pasturatges de secà en la base 2011 i superfícies per a pastures de secà en la base 2016, només pondera la província de Castelló.

Com pot observar-se en el quadre 1, la totalitat de les tipologies de cultiu i aprofitament de la base 2011 té la seua equivalència en la base 2016, variant les agrupacions d'aquestes tipologies. Per la seua importància creixent, s'ha inclòs en la base 2016 el raïm de vinificació en regadiu a la província de València.

2.2 ESTRUCTURA DE PONDERACIONS

En el quadre 2 es mostra l'estructura de ponderacions de la base 2011 i de la base 2016, i les diferències entre ambdues en punts percentuals. Entre aquestes diferències destaca el pes percentual més gran en la ponderació dels aprofitaments per a pastures de secà, que passa del 3% al 14,8%, que es resta al conjunt de terres llaurades o de cultiu. Aquesta diferència és deguda, com s'ha exposat adés, a la utilització de les dades de superfície de l'Enquesta de les explotacions agrícoles de l'INE en la base 2016, que varien considerablement amb les dades de superfície dels Anuaris d'Estadística del Ministeri d'Agricultura, Pesca i Alimentació, utilitzada en la base 2011 per a aquesta tipologia.

Quadre 2. Ponderacions base 2011 i base 2016

CULTIU / APROFITAMENT	Base 2011 (%)	Base 2016 (%)	Diferència
TERRES LLAURADES⁽¹⁾	97,0	85,2	-11,7
SECÀ	50,5	43,2	-7,4
REGADIU	46,4	42,1	-4,4
HERBACIS SECÀ I GUARETS	13,6	12,0	-1,6
HERBACIS REGADIU	6,9	1,3	-5,6
HORTALISSES AIRE LLIURE REGADIU	2,9	2,2	-0,7
ARRÒS REGADIU	2,3	3,0	0,7
CÍTRICS REGADIU	27,7	26,3	-1,5
TARONGER	12,1	11,8	-0,3
MANDARINER	14,1	12,8	-1,3
LLIMERA	1,6	1,6	0,1
FRUITERS DE C. TEMPERAT⁽²⁾	3,0	2,8	-0,2
SECÀ (FRUITERS DE PINYOL)	1,0	0,7	-0,4
REGADIU	2,0	2,1	0,1
- FRUITERS DE PINYOL	1,5	1,6	0,2
- FRUITERS DE LLAVOR	0,5	0,5	-0,1
FRUITERS FRUITA SECA	15,9	13,8	-2,1
SECÀ	15,0	12,5	-2,5
REGADIU	0,9	1,3	0,4
FRUITERS DE C. SUBTROPICAL REG.⁽³⁾	1,6	2,2	0,6
RAÏM PER A TAULA	1,0	1,4	0,4
SECÀ	0,1	0,4	0,4
REGADIU	1,0	1,0	0,0
RAÏM DE VINIFICACIÓ	8,9	9,3	0,4
SECÀ	7,8	6,6	-1,2
REGADIU	1,1	2,7	1,6
OLIVA D'ALMÀSSERA SECÀ	13,0	11,0	-2,1
			0,0
APROFITAMENTS⁽⁴⁾	3,0	14,8	11,7
SUPERFÍCIES PER A PASTURES SECÀ	3,0	14,8	11,7
			0,0
PREU MITJÀ C. VALENCIANA	100,0	100,0	0,0
SECÀ	53,6	57,9	4,4
REGADIU	46,4	42,1	-4,4

(1) Terres llaurades inclouen els cultius que formen part de la base 2016

(2). Fruiters originaris de clima temperat: fruiters de pinyol i de llavor

(3) Fruiters originaris de clima subtropical: caquier a València i magraner a Alacant

(4) Només s'inclou com a aprofitament la superfície per a pastures (secà)

Els preus dels aprofitaments per a pastures de secà són els preus de la terra més baixos en la Comunitat Valenciana, per la qual cosa, en augmentar 11,7 punts percentuals la seua ponderació en el preu mitjà de la Comunitat Valenciana, fa que aquest disminuisca considerablement en la base 2016 respecte a la base 2011.

D'altra banda, el pes dels herbacis de regadiu baixa 5,6 punts percentuals pel fet que en la nova base el guaret es contempla només en secà, sense figurar en regadiu com succeïa en la base 2011.

Finalment, destacar que l'Enquesta de les explotacions agrícoles 2016 de l'INE únicament subministra dades de superfície en l'àmbit de la Comunitat Autònoma, per a fer el repartiment provincial i per tipologia de cultius i aprofitaments, s'ha aplicat el percentatge que resulta de les superfícies de l'Anuari d'Estadística del Ministeri d'Agricultura, Pesca i Alimentació de l'any 2016.

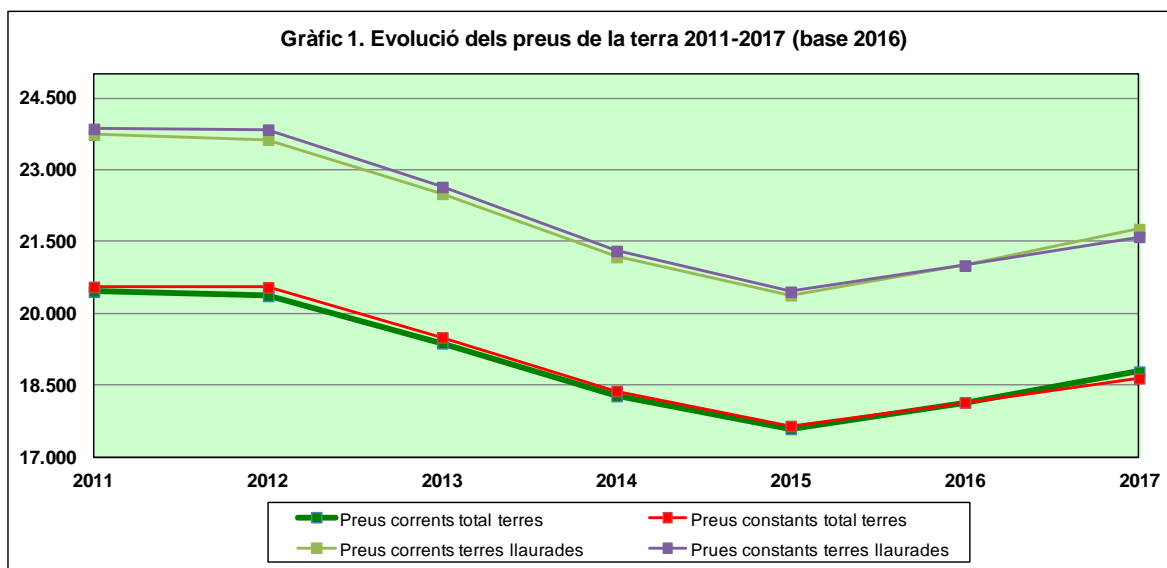
3. EVOLUCIÓ DELS PREUS DE LA TERRA 2011-2017 EN LA BASE 2016

Els preus de la terra de la Comunitat Valenciana s'han recalculat a la base 2016 tant per als preus mitjans (inclouen terres llaurades o de cultiu i aprofitaments per a pastures de secà), com per als preus de les terres llaurades o de cultiu.

En el quadre 3 i el gràfic 1 es mostra l'evolució del preu mitjà de la terra (total terres) i del preu de les terres llaurades (total terres de cultiu), tant a preus corrents com constants (deflactats amb el deflactor implícit del PIB de la Comunitat Valenciana)

Quadre 3. Evolució dels preus de la terra 2011-2017 (base 2016)

Anys	PREUS CORRENTS (€/ha)		DEFLACTOR PIB		PREUS CONSTANTS (€/ha)	
	Preu mitjà (total terres)	Preu terres llaurades	índex 2016=100	Var. % Interanual	Preu mitjà (total terres)	Preu terres llaurades
2011	20.455	23.737	99,5	--	20.557	23.856
2012	20.367	23.634	99,1	-0,4%	20.545	23.840
2013	19.378	22.500	99,4	0,2%	19.501	22.643
2014	18.276	21.181	99,4	0,0%	18.385	21.307
2015	17.591	20.383	99,6	0,2%	17.653	20.455
2016	18.143	21.002	100,0	0,4%	18.143	21.002
2017	18.788	21.765	100,8	0,8%	18.646	21.601



Com s'ha indicat en l'apartat anterior, a causa del pes ponderat dels aprofitaments per a pastures de secà (14,8%), el preu mitjà de la terra (total terres) baixa considerablement respecte al preu de les terres llaurades o de cultiu.

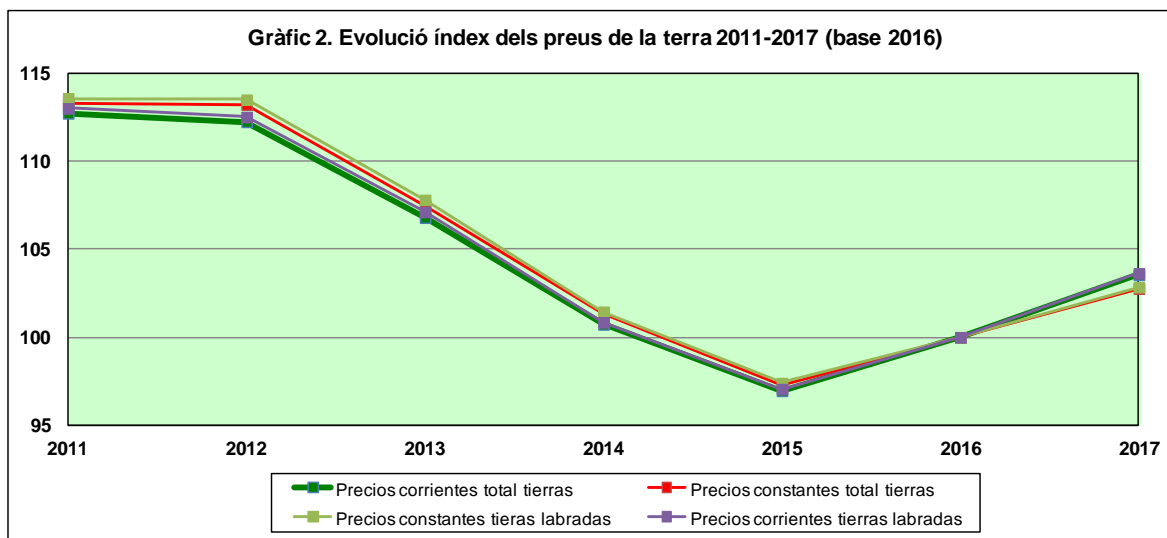
En la Comunitat Valenciana, el preu mitjà de la terra (total terres) va augmentar 644 €/ha en 2017 en relació a l'any anterior, fins a situar-se en 18.788 euros/hectàrea, i va experimentar, respecte a 2016, el segon ascens consecutiu dels últims anys tant a preus corrents (+3,6%) com a preus constants (+2,8%).

Si a aquests preus els llevem proporcionalment els preus dels aprofitaments per a pastures de secà, obtenim el preu de les terres llaurades o de cultiu. En 2017 el preu de les terres llaurades o de cultiu va aconseguir els 21.765 euros/hectàrea, la qual cosa va suposar un augment de 763 euros/hectàrea; i, igual que va succeir en el total de terres, va ser el segon augment consecutiu dels últims anys tant a preus corrents (+3,6%) com constants (+2,9%).

Com s'observa en el quadre 4 i el gràfic 2, l'evolució dels índexs de preus en base 2016 ha sigut similar, tant per al total de terres com per a les terres de cultiu o llaurades.

Quadre 4. Evolució dels preus de la terra 2011-2017 (base 2016)

Anys	PREUS CORRENTS Índex 2016=100		DEFLACTOR PIB Índex 2016=100		PREUS CONSTANTS Índex 2016=100	
	Preu mitjà (total terres)	Preu terres llaurades	Índex 2016=100	Var. % Interanual	Preu mitjà (total terres)	Preu terres llaurades
2011	112,7	113,0	99,5	--	113,3	113,6
2012	112,3	112,5	99,1	-0,4%	113,2	113,5
2013	106,8	107,1	99,4	0,2%	107,5	107,8
2014	100,7	100,9	99,4	0,0%	101,3	101,5
2015	97,0	97,1	99,6	0,2%	97,3	97,4
2016	100,0	100,0	100,0	0,4%	100,0	100,0
2017	103,6	103,6	100,8	0,8%	102,8	102,9



4. PRINCIPALS RESULTATS DELS PREUS DE LA TERRA DE L'ANY 2017 (BASE 2016)

Els preus de la terra de la Comunitat Valenciana ponderats per tipus de cultius i aprofitaments de l'any 2017 es mostren en el quadre 5.

Quadre 5. Preus mitjans de la terra a la Comunitat Valenciana l'any 2017 (base 2016)

CULTIU / APROFITAMENT	Ponderacions Base 2016 (%)	Preus 2016 (Euros/ha)	Preus 2017 (Euros/ha)	Variació preus		Repercussió (%)
				(Euros/ha)	(%)	
TERRES LLAURADES⁽¹⁾	85,2	21.002	21.765	764	3,64	3,59
SECÀ	43,2	8.516	8.977	462	5,42	1,10
REGADIU	42,1	33.821	34.894	1.073	3,17	2,49
HERBACIS SECÀ I GUARETS	12,0	6.964	7.204	239	3,44	0,16
HERBACIS REGADIU	1,3	33.334	36.030	2.696	8,09	0,20
HORTALISSES AIRE LLIURE REGADIU	2,2	35.265	36.154	888	2,52	0,11
ARRÒS REGADIU	3,0	23.649	27.770	4.121	17,43	0,68
CÍTRICS REGADIU	26,3	35.177	36.293	1.116	3,17	1,61
TARONGER	11,8	33.754	35.395	1.641	4,86	1,06
MANDARINER	12,8	35.166	35.930	764	2,17	0,54
LLIMERA	1,6	45.500	45.600	100	0,22	0,01
FRUITERS DE C. TEMPERAT⁽²⁾	2,8	31.343	30.400	-944	-3,01	-0,14
SECÀ (FRUITERS DE PINYOL)	0,7	13.118	13.403	285	2,17	0,01
REGADIU	2,1	37.529	36.169	-1.361	-3,63	-0,16
- FRUITERS DE PINYOL	1,6	35.770	34.399	-1.370	-3,83	-0,12
- FRUITERS DE LLAVOR	0,5	44.659	43.338	-1.321	-2,96	-0,03
FRUITERS FRUITA SECA	13,8	10.381	10.271	-110	-1,06	-0,08
SECÀ	12,5	9.353	9.294	-59	-0,64	-0,04
REGADIU	1,3	32.700	31.500	-1.200	-3,67	-0,08
FRUITERS DE C. SUBTROPICAL REG.⁽³⁾	2,2	47.405	45.451	-1.954	-4,12	-0,23
RAÏM PER A TAULA	1,4	28.575	31.354	2.778	9,72	0,22
SECÀ	0,4	9.962	11.040	1.078	10,82	0,03
REGADIU	1,0	31.000	34.000	3.000	9,68	0,16
RAÏM DE VINIFICACIÓ	9,3	10.713	12.216	1.503	14,03	0,77
SECÀ	6,6	7.372	8.958	1.586	21,51	0,58
REGADIU	2,7	18.787	20.089	1.302	6,93	0,19
OLIVA D'ALMÀSSERA SECÀ	11,0	9.606	10.210	605	6,29	0,37
APROFITAMENTS⁽⁴⁾	14,8	1.654	1.610	-44	-2,66	-0,04
SUPERFÍCIES PER A PASTURES SECÀ	14,8	1.654	1.610	-44	-2,66	-0,04
PREU MITJÀ C. VALENCIANA	100,0	18.143	18.788	644	3,55	3,55
SECÀ	57,9	6.766	7.099	333	4,92	1,06
REGADIU	42,1	33.821	34.894	1.073	3,17	2,49

(1) Terres llaurades inclouen els cultius que formen part de la base 2016

(2) Fruiters originaris de clima temperat: fruiters de pinyol i de llavor

(3) Fruiters originaris de clima subtropical: caquier a València i magraner a Alacant

(4) Només s'inclou com a aprofitament la superfície per a pastures (secà)

(Nota: La repercussió de la variació de preus d'una classe de terra és la part de la variació que correspon a aquesta classe de cultiu o aprofitament en l'índex general. Per tant, com s'observa per a l'any 2017, la suma de repercussions coincideix amb la variació de la mitjana general).

En relació als preus de la terra de l'any 2017, es poden destacar els aspectes següents:

- En l'any 2017 s'han realitzat alguns ajustos i canvis en les fonts d'informació de la província de València que han influït en algunes variacions de preus d'enguany respecte a 2016. Així, segons les fonts consultades els preus de la província de València, no han experimentat grans increments en 2017 però s'ha constatat que, en alguns casos, com per exemple l'arròs, el taronger i mandariner, han sigut sensiblement superiors als publicats en anys anteriors. Les citades variacions també han repercutit, encara que de manera més atenuada, en els preus de la Comunitat Valenciana.
- Els preus mitjans de la terra més elevats per a la Comunitat Valenciana en 2017 van correspondre al llimoner de regadiu (45.600 euros/hectàrea), als fruits originaris de clima subtropical o fruits carnosos de regadiu (45.451 euros/hectàrea), i als fruiters de llavor de regadiu (43.338 euros/hectàrea), aquest últim influenciat sobretot pel nispro a Alacant. En els tres casos, els preus van ser més del doble de la mitjana dels preus de les terres de cultiu o llaurades de la Comunitat Valenciana, situada en 21.765 euros per hectàrea. Respecte a l'any 2016, el preu de la terra de llimoner de regadiu es va mantindre pràcticament constant (+100 euros/hectàrea), mentre que el de fruits carnosos de regadiu i el dels fruiters de pita van disminuir 1.954 euros per hectàrea i 1.321 euros/hectàrees, respectivament.
- Els següents preus en ordre d'importància van correspondre a les terres de **regadiu** d'hortalisses a l'aire lliure (36.154 euros/hectàrea), d'herbacis (36.030 euros/hectàrea), de mandariner (35.930 euros/hectàrea) i de taronger (35.395 euros/hectàrea), de fruiters de pinyol (34.399 euros/hectàrea), de raïm de taula (34.000 euros/hectàrea) i de fruiters de fruita seca (31.500 euros/hectàrea), situant-se el preu de la terra de la resta de cultius en regadiu per davall dels 30.000 euros/hectàrea.
- Els preus mitjans de la terra més baixos per a la Comunitat Valencianes es van donar en terres de secà de pasturatge (1.610 euros/hectàrea), d'herbacis (7.204 euros/hectàrea), de raïm de vinificació (8.958 euros/hectàrea) i de fruiters de fruita seca (9.294 euros/hectàrea). El preu de la terra dels altres cultius en secà va superar els 10.000 euros/hectàrea.
- Així, es va constatar que els preus de la terra dels cultius de regadiu van ser superiors a la mitjana dels preus de la terra de la Comunitat Valenciana, mentre que els de secà van ser inferiors a aquella.

Els preus de la terra de per província estan recollits en els quadres 6, 7, 8 i 9. En els tres últims, a més dels preus mitjans o més freqüents es mostren els preus màxims i mínims, tant per a l'any 2017, com la seua comparació amb l'any precedent.

Quadre 6. Preus mitjans de la terra a Alacant, Castelló i València l'any 2017 (base 2016)

PREUS MITJANS DE LA DE LA TERRA ANY 2017. BASE 2016 (€/ha)				
CULTIU / APROFITAMENT	C. Valenciana	ALACANT	CASTELLÓ	VALÈNCIA
TERRES LLAURADES⁽¹⁾	21.765	28.214	18.187	19.827
SECÀ	8.977	13.698	7.440	7.405
REGADIU	34.894	41.300	37.595	30.953
HERBACIS SECÀ I GUARETS	7.204	9.200	5.480	6.530
HERBACIS REGADIU	36.030	38.000		33.140
HORTALISSES AIRE LLIURE REGADIU	36.154	41.100	26.430	34.870
ARRÒS REGADIU	27.770			27.770
CÍTRICS REGADIU	36.293	46.624	38.408	32.243
TARONGER	35.395	45.500	37.360	32.730
MANDARINER	35.930	50.500	38.610	31.610
LLIMERA	45.600	45.600		
FRUITERS DE C. TEMPERAT⁽²⁾	30.400	33.856	10.300	30.090
SECÀ (FRUITERS DE PINYOL)	13.403	17.100	10.300	11.030
REGADIU	36.169	40.000		33.738
- FRUITERS DE PINYOL	34.399	34.700		34.290
- FRUITERS DE LLAVOR	43.338	46.500		20.000
FRUITERS FRUITA SECA	10.271	20.831	6.760	6.930
SECÀ	9.294	18.500	6.760	6.930
REGADIU	31.500	31.500		
FRUITERS DE C. SUBTROPICAL REGADIU⁽³⁾	45.451	46.000		42.900
RAÏM PER A TAULA	31.354	34.000		11.040
SECÀ	11.040			11.040
REGADIU	34.000	34.000		
RAÏM DE VINIFICACIÓ	12.216	20.950		13.381
SECÀ	8.958	17.100		7.830
REGADIU	20.089	24.000		17.780
OLIVA D'ALMÀSSERA SECÀ	10.210	13.900	9.110	8.440
APROFITAMENTS⁽⁴⁾	1.610		1.610	
SUPERFÍCIES PER A PASTURES SECÀ	1.610		1.610	
PREU MITJÀ C. VALENCIANA	18.788	28.214	11.080	19.827
SECÀ	7.099	13.698	4.302	7.405
REGADIU	34.894	41.300	37.595	30.953

(1) Terres llaurades inclouen els cultius que formen part de la base 2016

(2) Fruiters originaris de clima temperat: fruiters de pinyol i de llavor

(3) Fruiters originaris de clima subtropical: caquier a València i magraner a Alacant

(4) Només s'inclou com a aprofitament la superfície per a pastures (secà)

Quadre 7. Preus de la terra a la província d'Alacant anys 2016 i 2017. BASE 2016 (€/ha)

CULTIU/APROFITAMENT	PREU MÀXIM			PREU MÍNIM			PREU MÉS FREQUENT		
	2016	2017	2017 2016=100	2016	2017	2017 2016=100	2016	2017	2017 2016=100
TERRES LLAURADES⁽¹⁾	67.000	68.000	101,5	17.000,0	16.500	97,1	28.200	28.214	100,0
SECÀ	30.000	27.500	91,7	5.500,0	5.800	105,5	14.230	13.698	96,3
REGADIU	67.000	68.000	101,5	17.000,0	16.500	97,1	40.790	41.300	101,2
HERBACIS SECÀ I GUARETS	11.500	12.500	108,7	5.500	5.800	105,5	9.200	9.200	100,0
HERBACIS REGADIU	48.000	51.000	106,3	24.000	26.000	108,3	35.100	38.000	108,3
HORTALISSES AIRE LLIURE REGADIU	54.000	56.000	103,7	27.200	27.000	99,3	40.700	41.100	101,0
CÍTRICS REGADIU	59.000	55.000	93,2	39.000	36.000	92,3	46.200	46.624	100,9
TARONGER	54.000	54.500	100,9	39.000	36.000	92,3	44.900	45.500	101,3
MANDARINER	59.000	54.000	91,5	39.500	37.000	93,7	49.900	50.500	101,2
LLIMERA	53.000	55.000	103,8	39.000	37.000	94,9	45.500	45.600	
FRUITERS DE C. TEMPERAT⁽²⁾	67.000	68.000	101,5	14.000	13.000	92,9	34.110	33.856	99,3
SECÀ (FRUITERS DE PINYOL)	21.500	23.000	107,0	14.000	13.000	92,9	17.700	17.100	96,6
REGADIU	67.000	68.000	101,5	24.000	22.000	91,7	40.120	40.000	99,7
- FRUITERS DE PINYOL	44.000	46.000	104,5	24.000	22.000	91,7	33.700	34.700	103,0
- FRUITERS DE LLAVOR	67.000	68.000	101,5	32.000	29.000	90,6	48.000	46.500	96,9
FRUITERS FRUITA SECA	47.000	45.000	95,7	13.500	14.500	107,4	22.690	20.831	91,8
SECÀ	25.000	25.500	102,0	13.500	14.500	107,4	20.500	18.500	90,2
REGADIU	47.000	45.000	95,7	19.500	20.500	105,1	32.700	31.500	
FRUITERS DE C. SUBTROPICAL REG.⁽³⁾	59.000	57.000	96,6	35.000	34.000	97,1	47.600	46.000	96,6
RAÏM PER A TAULA REGADIU	43.000	45.000	104,7	21.000	21.000	100,0	31.000	34.000	109,7
RAÏM DE VINIFICACIÓ	30.000	27.500	91,7	10.700	11.000	102,8	19.440	20.950	107,8
SECÀ	30.000	27.500	91,7	10.700	11.000	102,8	16.200	17.100	105,6
REGADIU	25.000	27.400	109,6	17.000	16.500	97,1	22.000	24.000	
OLIVA D'ALMÀSSERA SECÀ	19.500	20.500	105,1	9.800	9.700	99,0	14.200	13.900	97,9
PREU MITJÀ C. VALENCIANA	67.000	68.000	101,5	17.000,0	16.500	97,1	28.200,0	28.214	100,0
SECÀ	30.000	27.500	91,7	5.500	5.800	105,5	14.230,0	13.698	96,3
REGADIU	67.000	68.000	101,5	17.000	16.500	97,1	40.790,0	41.300	101,2

(1) Terres llaurades inclouen els cultius que formen part de la base 2016

(2). Fruiters originaris de clima temperat: fruiters de pinyol i de llavor

(3) Fruiters originaris de clima subtropical: magraner a Alacant

Quadre 8. Preus de la terra a la província de Castelló en els anys 2016 i 2017. BASE 2016 (€/ha)

CULTIU/APROFITAMENT	PREU MÀXIM			PREU MÍNIM			PREU MÉS FREQUENT		
	2016	2017	2017 2016=100	2016	2017	2017 2016=100	2016	2017	2017 2016=100
TERRES LLAURADES⁽¹⁾	68.834	61.500	89,3	14.769	18.500	125,3	18.730	18.187	97,1
SECÀ	19.585	17.750	90,6	1.189	1.500	126,2	7.270	7.440	102,3
REGADIU	68.834	61.500	89,3	14.769	18.500	125,3	39.440	37.595	95,3
HERBACIS SECÀ I GUARETS	19.585	12.000	61,3	1.189	1.500	126,2	5.630	5.480	97,3
HORTALISSES AIRE LLIURE REGADIU	42.373	45.000	106,2	14.769	18.500	125,3	27.620	26.430	95,7
CÍTRICS REGADIU	68.834	61.500	89,3	21.270	20.500	96,4	40.300	38.408	95,3
MANDARINER	68.834	61.500	89,3	24.062	20.500	85,2	40.650	38.610	95,0
LLIMERA									
FRUITERS DE C. TEMPERAT⁽²⁾	17.765	17.750	99,9	3.834	3.900	101,7	9.960	10.300	103,4
SECÀ (FRUITERS DE PINYOL)	17.765	17.750	99,9	3.834	3.900	101,7	9.960	10.300	103,4
FRUITERS FRUITA SECA SECÀ	11.725	11.500	98,1	3.006	3.000	99,8	6.710	6.760	100,7
OLIVA D'ALMÀSSERA SECÀ	16.579	16.500	99,5	4.082	4.200	102,9	8.630	9.110	105,6
APROFITAMENTS⁽³⁾	4.118	3.150	76,5	368	450	122,3	1.654	1.610	97,3
SUPERFÍCIES PER A PASTURES SECÀ	4.118	3.150	76,5	368	450	122,3	1.654	1.610	97,3
PREU MITJÀ C. VALENCIANA	68.834	61.500	89,3	14.769,0	18.500	125,3	11.410	11.080	97,1
SECÀ	19.585	17.750	90,6	368	450	122,3	4.240	4.302	101,5
REGADIU	68.834	61.500	89,3	14.769	18.500	125,3	39.440	37.595	95,3

(1) Terres llaurades inclouen els cultius que formen part de la base 2016

(2). Fruiters originaris de clima temperat: fruiters de pinyol i de llavor. A Castelló, només fruiters de pinyol de secà en la base 2016

(3) Fruiters originaris de clima subtropical: caquier a València i magraner a Alacant

(3) Només s'inclou com a aprofitament la superfície per a pastures (secà)

Quadre 9. Preus de la terra a la província de València en els anys 2016 i 2017. BASE 2016 (€/ha)

CULTIU/APROFITAMENT	PREU MÀXIM			PREU MÍNIM			PREU MÉS FREQUENT		
	2016	2017	2017 2016=100	2016	2017	2017 2016=100	2016	2017	2017 2016=100
TERRES LLAURADES⁽¹⁾	67.000	72.000	107,5	8.100,0	12.000	148,1	18.097	19.827	109,6
SECÀ	18.800	18.000	95,7	1.800,0	3.000	166,7	6.277	7.405	118,0
REGADIU	67.000	72.000	107,5	8.100,0	12.000	148,1	28.683	30.953	107,9
HERBACIS SECÀ I GUARETS	16.700	13.400	80,2	1.800	3.000	166,7	6.030	6.530	108,3
HERBACIS REGADIU	67.000	72.000	107,5	8.100	12.000	148,1	30.740	33.140	107,8
HORTALISSES AIRE LLIURE REGADIU	67.000	72.000	107,5	8.100	12.000	148,1	31.960	34.870	109,1
ARRÒS REGADIU	29.500	36.000	122,0	17.300	19.500	112,7	23.650	27.770	117,4
CÍTRICS REGADIU	51.000	60.000	117,6	13.200	20.000	151,5	29.716	32.243	108,5
TARONGER	51.000	60.000	117,6	16.900	20.000	118,3	30.520	32.730	107,2
MANDARINER	51.000	60.000	117,6	13.200	20.000	151,5	28.670	31.610	110,3
FRUITERS DE C. TEMPERAT⁽²⁾	60.000	54.000	90,0	8.600	10.800	125,6	31.679	30.090	95,0
SECÀ (FRUITERS DE PINYOL)	12.100	13.200	109,1	8.600	10.800	125,6	9.710	11.030	113,6
REGADIU	60.000	54.000	90,0	16.000	16.000	100,0	35.884	33.738	94,0
- FRUITERS DE PINYOL	60.000	54.000	90,0	24.000	18.000	75,0	36.520	34.290	93,9
- FRUITERS DE LLAVOR	24.000	24.000	100,0	16.000	16.000	100,0	20.000	20.000	100,0
FRUITERS FRUITA SECA SECÀ	18.800	13.200	70,2	2.400	4.000	166,7	5.940	6.930	116,7
SECÀ	18.800	13.200	70,2	2.400	4.000	166,7	5.940	6.930	116,7
FRUITERS DE C. SUBTROPICAL REG.⁽³⁾	72.000	66.000	91,7	36.000	21.600	60,0	46.500	42.900	92,3
RAÏM PER A TAULA SECÀ	12.400	15.600	125,8	7.600	8.700	114,5	9.960	11.040	110,8
SECÀ	12.400	15.600	125,8	7.600	8.700	114,5	9.960	11.040	110,8
RAÏM DE VINIFICACIÓ	23.750	25.000	105,3	3.200	6.000	187,5	12.142	13.381	110,2
SECÀ	12.400	15.000	121,0	3.200	6.000	187,5	6.150	7.830	127,3
REGADIU	23.750	25.000	105,3	14.250	15.000	105,3	16.890	17.780	105,3
OLIVA D'ALMÀSSERA SECÀ	16.000	18.000	112,5	2.400	3.700	154,2	6.950	8.440	121,4
PREU MITJÀ C. VALENCIANA	67.000	72.000	107,5	8.100,0	12.000	148,1	18.097	19.827	109,6
SECÀ	18.800	18.000	95,7	1.800	3.000	166,7	6.277	7.405	118,0
REGADIU	67.000	72.000	107,5	8.100	12.000	148,1	28.683	30.953	107,9

(1) Terres llaurades inclouen els cultius que formen part de la base 2016

(2). Fruiters originaris de clima temperat: fruiters de pinyol i de llavor

(3) Fruiters originaris de clima subtropical: caquier a València

5. NOTES METODOLÒGIQUES

5.1 Objectiu i població estadística

L'objectiu fonamental d'aquesta Enquesta de Preus de la Terra és mesurar l'evolució anual dels preus per als tipus de terres agrícoles més representatives, lliures a la venda i la destinació de les quals siga l'explotació agrària.

L'Enquesta de Preus de la Terra es realitza mitjançant la investigació de les unitats estadístiques bàsiques, amb major importància en cada cultiu o aprofitament com a unitats elementals de mostreig. La població estadística objecte d'estudi són les transaccions o operacions de compravenda realitzades i el període de referència és l'any natural.

5.2 Període base

Per a analitzar l'evolució dels preus, s'estableix un període o any base, que és aquell any els preus del qual serveixen de referència per al càlcul dels índexs, i en el qual es calculen les ponderacions en l'agregació dels preus. El període considerat és 2016, per la qual cosa per a aquest any l'índex és 100.

Per a harmonitzar les dades dels preus de la terra dels Estats membres de la Unió Europea, l'estructura de ponderacions s'ha realitzat segons les tipologies de cultiu i aprofitaments de l'Enquesta sobre l'estructura de les explotacions agrícoles de 2016, elaborada per l'Institut Nacional d'Estadística (INE).

La citada enquesta de l'INE només subministra dades de superfície en l'àmbit de la Comunitat Autònoma, per a fer el repartiment provincial i per tipologia de cultius i aprofitaments, s'aplica sobre la superfície de l'INE el percentatge que resulta de les superfícies de l'Anuari d'Estadística del Ministeri d'Agricultura, Pesca i Alimentació de l'any 2016.

5.3 Tipus de cultiu i aprofitaments

En la base 2016, els cultius i aprofitaments dels quals s'obtenen dades de preus de la terra a la Comunitat Valenciana, són:

- Terres llaurades o de cultiu: herbacis de secà i guarets, herbacis de regadiu (excepte hortalisses i arròs), hortalisses a l'aire lliure de regadiu, arròs, cítrics (taronger, mandariner i llima), fruiters originaris de clima temperat (fruiters de pinyol i de llavor) de secà i regadiu, fruiters de fruita seca de secà i regadiu, fruiters originaris de clima subtropical de regadiu (fonamentalment caqui a València i magrana a Alacant), raïm de taula i de vinificació de secà i regadiu, i oliva d'almàssera de secà.
- Aprofitaments: superfícies per a pastures de secà.

5.4 Variable de referència: preu de la terra

Segons el concepte de preu de mercat, el preu de la terra agrícola (terres de cultiu i aprofitaments per a pastures de secà), és el preu rebut pel titular (o pagat pel comprador) en el lliure comerç, sense deducció d'impostos o gravàmens i sense la inclusió de les subvencions.

Els impostos que el venedor pugua haver de pagar posteriorment com a resultat de la venda de la terra, com l'impost sobre les plusvàlues, no es dedueixen del preu.

El preu de venda/compra de la terra, així, ha d'excloure:

- Els costos de transferència de propietat (per tant, els honoraris del notari, els impostos de registre, imposats per la transferència de capital o de béns immobles o altres impostos no estan inclosos en el preu de la terra).
- L'IVA deduïble.
- Els drets relacionats amb el terreny.
- El valor de qualsevol compensació monetària rebuda pels agricultors per la venda/adquisició de la terra.
- El valor de qualsevol edifici en la terra agrícola venuda o comprada.
- Transferències d'herència.

5.5 Mètodes de càlcul

Els preus mitjans ponderats per a cada cultiu i aprofitament s'obtenen multiplicant el preu mitjà de cada província per la seua ponderació respectiva, i finalment agregant totes les províncies, a partir de la fórmula següent:

$$PM_G^T = \sum_i^N W_i PM_i^T$$

On:

- N : províncies
- W_i : ponderació superficial, en tant per un, de les províncies i classes de cultius-aprofitaments que conformen el total autonòmic.
- PM_i^T : preu mitjà l'any "T" de la província i tipus de cultiu-aprofitament "i".

Les *taxes de variació* interanuals dels preus d'una determinada classe de cultiu-aprofitament "i" l'any "T" respecte al seu any precedent es calculen de la forma següent:

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

La *repercussió* de la variació de preus d'un tipus de cultiu-aprofitament "i" en la variació de l'índex general "R" l'any "T", és la part de variació de l'índex que correspon a aquest. Per tant, la suma de repercussions coincideix amb la variació de l'índex general. La fórmula utilitzada per al càlcul de la repercussió és la següent:

$$R_i^T = \frac{PM_i^T - PM_i^{T-1}}{PM_G^{T-1}} \times W_i \times 100$$

On:

- PM_i^T : preu mitjà de la classe de cultiu "i" l'any "T".
- PM_i^{T-1} : preu mitjà de la classe de cultiu "i" l'any "T-1".
- PM_G^{T-1} : preu mitjà general l'any "T-1".
- W_i : ponderació superficial, en tant per u, del cultiu "i".