

III. PRECIOS AGRARIOS

4. PRECIOS DE LA TIERRA

Los precios de la tierra en la Comunitat Valenciana se obtienen a partir de la operación estadística Encuesta de Precios de la Tierra que elabora anualmente la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural. El objetivo fundamental de esta Encuesta es medir la evolución anual de los precios para los tipos de tierras agrícolas más representativas, libres a la venta y cuyo destino sea la explotación agraria.

La Encuesta de Precios de la Tierra se realiza mediante la investigación de las unidades estadísticas básicas o unidades elementales de muestreo. La población estadística objeto de estudio son las transacciones u operaciones de compra-venta realizadas y el periodo de referencia es el año natural.

Para analizar la evolución de los precios, se establece un año base, que es aquel año cuyos precios sirven de referencia para el cálculo de los índices y en el que se calculan las ponderaciones para la agregación de los precios. En el Informe del Sector Agrario Valenciano 2015 se detalló el cambio de base 2011.

En el año 2016, el precio medio de la tierra en la Comunitat Valenciana alcanzó un valor de 20.233 euros por hectárea y experimentó, con respecto a 2015, el primer ascenso de los últimos años tanto a precios corrientes (+1,3%) como a precios constantes (+0,9%). Estos últimos deflactados con el deflactor implícito del PIB de la Comunitat Valenciana.

Para el análisis de la evolución de los precios medios de la tierra de la Comunitat Valenciana se han calculado los datos desde el año 2011 en la nueva base, tal como se observa en los gráficos 6.1, 6.2 y 6.3.

La evolución de los precios de la tierra en euros corrientes, tanto para la Comunitat Valenciana (2011-2016) como para España (2011-2015), queda reflejada en el gráfico 6.1. En el año 2016 se incrementó ligeramente el precio de la tierra en la Comunitat Valenciana en contraposición con la tendencia decreciente desde 2008 causada por los efectos de la crisis. En España se observa una tendencia similar, si bien, en el año 2014 se registró un ligero incremento de los precios de la tierra que fue más acusado en 2015. Así, de 2011 a 2015 el precio medio de la tierra descendió un 12,2 por ciento en la Comunitat Valenciana mientras que en España se incrementó un 0,9 por ciento en el mismo periodo.

De 2011 a 2016 el precio medio de la Comunitat Valenciana descendió un 11,1 por ciento. En 2013 y 2014 el descenso anual estuvo en torno al cinco por ciento, en 2015 el descenso fue cercano al 1,5 por ciento y, en 2016, se incrementó el 1,2 por ciento.

El gráfico 6.2 muestra la evolución del índice de precios de la tierra expresado en euros corrientes, tanto para la Comunitat Valenciana (2011-2016) como para el conjunto estatal (2011-2015). Se observa que, mientras que en la Comunitat Valenciana el ligero incremento del precio de la tierra en 2016 no compensa los sucesivos descensos desde 2011, los ascensos de 2014 y 2015 en España sitúan el índice de precios en niveles levemente superiores a 100.

Para eliminar el efecto de la inflación, la evolución del índice de precios de la tierra expresado en euros constantes se muestra en el gráfico 6.3, tanto para la Comunitat Valenciana como para el conjunto estatal. En este gráfico se aprecia la misma tendencia que en el gráfico 6.2 aunque más atenuada ya que de 2011 a 2016 ha aumentando la inflación.

Los precios de la tierra de la Comunitat Valenciana del año 2016 para los cultivos y aprovechamientos que forman la base 2011 y su comparación con los precios del año anterior están recogidos en el cuadro 6.7.

En el año 2016, los precios medios más elevados para la Comunitat Valenciana correspondieron a

los frutos carnosos de regadío (46.867 euros/ha) y al limonero de regadío (45.500 euros/ha) y, ambos fueron más del doble de la media de los precios de la tierra de la Comunitat Valenciana, situada en 20.233 euros por hectárea. Con respecto al año 2015, el precio de la tierra de limonero de regadío disminuyó 1.500 euros por hectárea mientras que el de frutos carnosos de regadío aumentó 367 euros por hectárea. Los precios de los frutos carnosos corresponden, fundamentalmente, al caqui en Valencia y al granado en Alicante.

Los siguientes precios en orden de importancia correspondieron a las tierras dedicadas al cultivo de frutales de pepita de regadío (36.237 euros/ha), frutales hueso de regadío (36.114 euros/ha), hortalizas al aire libre en regadío (34.799 euros/ha), mandarino de regadío (34.739 euros/ha), naranjo de regadío (33.998 euros/ha), tierra de labor de regadío (33.008 euros/ha) y frutos secos de regadío (32.700 euros/ha).

Los precios medios más bajos para la Comunitat Valencianas se dieron en pastizal de secano (1.654 euros/ha), tierras de labor de secano (7.069 euros/ha) y viñedo de transformación de secano (7.449 euros/ha). En los tres casos, los precios de la tierra aumentaron con respecto al año 2015.

Los precios de la tierra de secano aumentaron en todos los cultivos y aprovechamientos en relación al año anterior. Los incrementos más elevados se dieron en viñedo de transformación (+13,3%), pastizales (+11,7%), olivar de transformación y tierras de labor (+6,6%) y frutales de fruto seco (+6,5%).

Los precios de la tierra de regadío descendieron para algunos cultivos como viñedo de transformación (-13,7%), viñedo de mesa (-11,4%) y frutales de fruto seco (-7,9%), y aumentaron en otros como frutales de hueso (+5,0%), hortalizas al aire libre (+4,0%) y frutales de pepita (+3,3%).

En los cultivos donde se obtienen precios de la tierra tanto de secano como de regadío, se observó una variación positiva en el caso del secano y negativa en el caso del regadío, excepto en el caso de los frutales de hueso, en los que se incrementaron tanto en secano como en regadío.

Así, el precio de la tierra de labor de secano aumentó (+6,6%), mientras que la de regadío disminuyó (-1,2%). Señalar que, en este uso de la tierra, además de las tierras de labor, se incluyen los barbechos y otras tierras.

En el caso de los frutales de fruto seco, el descenso en regadío (-7,9%) se compensó por el incremento en secano (+6,5%) y la mayor repercusión de este último. Cabe destacar que desde 2014 el precio de la tierra de frutales de frutos secos en secano ha seguido una tendencia creciente debido al mayor interés en el mercado de las tierras dedicadas a almendro en los últimos años.

Por lo que respecta al viñedo de mesa, el valor de las tierras de cultivo en secano aumentó ligeramente (+0,6%), mientras que en regadío disminuyó de forma importante (-11,4%). Por último, en viñedo de transformación, el precio de la tierra del cultivo en secano se incrementó (+13,3%) casi en el mismo porcentaje en el que descendió en regadío (-13,7%). No obstante, debido a la mayor ponderación del secano que el regadío, el valor del viñedo de transformación global aumentó (+3,8%). En el año 2016 se ha constatado un aumento del interés del mercado de las tierras de viñedo de transformación de secano en las principales zonas productoras. El precio de la tierra de este uso se ha incrementado un 11,7 por ciento en Alicante y un 13,9 por ciento en Valencia. El aumento de los precios del vino en los últimos años ha animado el mercado de la tierra de viñedo de transformación de secano.

Los precios de la tierra por provincia están recogidos en los cuadros 6.8, 6.9, 6.10 y 6.11. En los tres últimos, además de los precios medios o más frecuentes se muestran los precios máximos y mínimos, tanto para el año 2016 como su comparación con el año precedente.

En la provincia de Alicante, las cotizaciones medias más elevadas fueron en tierras de regadío de mandarino (49.900 euros/ha), frutales de pepita de regadío (48.000 euros/ha), entre los que tiene importancia el níspero, y frutos carnosos de regadío, fundamentalmente granado (47.600 euros/ha).

Por otra parte, los precios medios más bajos en la provincia de Alicante, aún siendo superiores a la media de la Comunitat Valenciana, se registraron en tierra de labor de secano (9.200 euros/ha), olivar de transformación de secano (14.200 euros/ha) y viñedo de transformación de secano (16.200 euros/ha).

En Alicante los precios máximos más altos se observaron en frutales de pepita de regadío (67.000 euros/ha) y los más bajos en tierra de labor de secano (11.500 euros/ha). Los precios mínimos oscilaron entre los 5.500 euros por hectárea de las tierras de labor en secano y los 39.500 euros por hectárea del mandarino en regadío.

En cuanto a los precios medios de la tierra en la provincia de Castellón, los valores más elevados se registraron en mandarino de regadío (40.646 euros/ha) y naranjo de regadío (38.516 euros/ha) y los más bajos en pastizales de secano (1.654 euros/ha) y tierras de labor de secano (5.632 euros/ha).

Los precios máximos y mínimos en Castellón oscilaron entre los determinados para mandarino de regadío y los de pastizal de secano.

En la provincia de Valencia, las cotizaciones medias de la tierra más elevadas se registraron en frutales carnosos de regadío, fundamentalmente caqui (46.500 euros/ha), y en frutales de hueso de regadío (36.522 euros/ha) y, los más bajos, se dieron en frutales de fruto seco de secano (5.940 euros/ha) y en tierras de labor de secano (6.029 euros/ha). Estos precios, a excepción de los frutales de hueso de regadío, fueron inferiores a la media para esos cultivos en la Comunitat Valenciana. Así, el precio de los frutales carnosos de regadío fue 367 euros por hectárea menor (-0,8%) al precio medio de la Comunitat Valenciana, el precio de los frutales de fruto seco de secano 3.398 euros por hectárea inferior (-36,4%) y el precio de las tierras de labor de secano 1.040 euros por hectárea menor (-14,7%).

Por otra parte, señalar que en Valencia los precios máximo más altos se observaron en hortalizas al aire libre y tierras de labor de regadío (66.991 euros/ha) y los más bajos en frutales de hueso de secano (12.070 euros/ha). Los precios mínimos oscilaron entre los 36.000 euros por hectárea de los frutales carnosos de regadío (caqui) y los 1.799 euros por hectárea de las tierras de labor de secano.

Por último, a nivel de la Comunitat Valenciana, los precios máximos más elevados correspondieron a los frutos carnosos de regadío en Valencia, con 72.000 euros/ha, seguidos del mandarino de regadío de Castellón (68.834 euros/ha), los frutales de pepita de regadío de Alicante (67.000 euros/ha) y las tierras de labor de regadío y las hortalizas al aire libre de regadío de Valencia, en ambos casos con un precio de 66.991 euros por hectárea. Los precios mínimos más bajos se dieron en el pastizal de secano en Castellón con 368 euros por hectárea, las tierras de labor de secano en Castellón con 1.189 euros por hectárea y en Valencia con 1.799 euros por hectárea y el olivar de transformación de secano en Valencia con 2.379 euros por hectárea.

En resumen, en la Comunitat Valenciana, el precio medio de la tierra aumentó 251 €/ha en 2016 en relación al año anterior, hasta situarse en 20.233 €/ha. El índice general experimentó el primer ascenso en el periodo desde 2008 tanto términos nominales (+1,3%) como en términos reales (+0,9%). Los precios de la tierra de secano aumentaron en todos los cultivos y aprovechamientos mientras que en regadío descendieron para algunos cultivos, como viñedo de transformación (-13,7%) y viñedo de mesa (-11,4%) y, aumentaron en otros como frutales de hueso (+5,0%), y hortalizas al aire libre (+4,0%).