

VI. 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.

Los precios de la tierra varían en función de diversos factores, entre otros, del cultivo concreto, de la zona, del estado de plantación, de la disponibilidad de agua, de la variedad plantada, de la dimensión de la parcela, del estado sanitario del cultivo, el que sea lindante con otra propiedad del comprador y del interés del comprador y del vendedor.

En el año 2017, el precio medio de la tierra en la Comunitat Valenciana alcanzó un valor de 21.050 euros por hectárea y experimentó, con respecto a 2016, el segundo ascenso consecutivo de los últimos años tanto a precios corrientes (+4,1%) como a precios constantes (+3,3%). Estos últimos han sido deflactados con el deflactor implícito del PIB de la Comunitat Valenciana.

Hay que tener en cuenta que en el año 2017 se han realizado algunos ajustes y cambios en las fuentes de información de la provincia de Valencia que han influido en algunas variaciones de precios de este año con respecto a 2016. Así, según las fuentes consultadas los precios de la provincia de Valencia no han experimentado grandes incrementos en 2017 pero se ha constatado que, en algunos casos, como por ejemplo el arroz, el naranjo y mandarino, han sido sensiblemente superiores a los publicados en años anteriores. Las citadas variaciones también han repercutido, aunque de modo más atenuado, en los precios de la Comunitat Valenciana.

La evolución de los precios de la tierra en euros corrientes, tanto para la Comunitat Valenciana (2011-2017) como para España (2011-2016), queda reflejada en el gráfico 6.1. En el año 2017 continuó el crecimiento del precio de la tierra de la Comunitat Valenciana iniciado en 2016 en contraposición con la tendencia decreciente desde 2008 causada, en parte, por los efectos de la crisis. En España se observó una tendencia similar, si bien, el repunte de los precios se inició en el año 2014 de modo ligero y fue más acusado en 2015, volviéndose a moderarse en 2016. Así, de 2011 a 2016 el precio medio de la tierra descendió un 11,1 por ciento en la Comunitat Valenciana mientras que en España se incrementó un 2,2 por ciento.

En el periodo comprendido entre 2011 y 2017 el precio medio de la Comunitat Valenciana descendió un 7,5 por ciento. En 2013 y 2014 el descenso anual estuvo en torno al 5,4 por ciento, en 2015 el descenso fue cercano al 1,5 por ciento, en 2016 se incrementó el 1,2 por ciento y en 2017 ascendió el 4,1 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 (2011-2017) como para el conjunto estatal (2011-2016). Se observa que, mientras que en la Comunitat Valenciana el incremento del precio de la tierra iniciado en 2016 no compensó los sucesivos descensos desde 2011, en España sí lo hizo y los ascensos de 2014 a 2016 situaron el índice de precios en niveles superiores a 100.

En el gráfico 6.3 se observa la evolución del índice de precios de la tierra expresado en euros constantes, deflactados, según recomienda EUROSTAT, con el deflactor implícito del PIB a precios de mercado. Se aprecia la misma tendencia que en el gráfico 6.2 aunque más atenuada ya que de 2012 a 2017 aumentó ligeramente la inflación.

Los precios de la tierra de la Comunitat Valenciana del año 2017 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 2017, los precios medios más elevados para la Comunitat Valenciana correspondieron al limonero de regadío (45.600 euros/hectárea) y los frutos carnosos de regadío (43.940 euros/hectárea) y, ambos fueron más del doble de la media de los precios de la tierra de la Comunitat Valenciana, situada en 21.050 euros por hectárea. Con respecto al año 2016, el precio de la tierra de limonero de regadío se mantuvo prácticamente constante (+100 euros/hectárea) mientras que el de frutos carnosos de regadío disminuyó 2.930 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 de regadío de labor (35.670 euros/hectárea), de naranjo (35.640 euros/hectárea), de mandarino (35.620 euros/hectárea), de hortalizas al aire libre (35.420 euros/hectárea), de frutales de pepita (35.370 euros/hectárea), de frutales de hueso (34.350 euros/hectárea), de viñedo de mesa (34.000 euros/hectárea) y de frutales de frutos seco (31.500 euros/hectárea), situándose el resto de cultivos por debajo de los 30.000 euros/hectárea

Los precios medios más bajos para la Comunitat Valencianas se dieron en tierras de secano de pastizal (1.610 euros/hectárea), de labor (7.290 euros/hectárea), de viñedo de transformación (9.030 euros/hectárea) y de frutales de fruto seco (9.320 euros/hectárea). El resto de cultivos superó los 10.000 euros/hectárea.

Así, se constató que los precios de la tierra de los cultivos de regadío fueron superiores a la media de los precios de la tierra de la Comunitat Valenciana, mientras que los de secano fueron inferiores a ella.

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 2017 como su comparación con el año precedente.

En la provincia de Alicante, las cotizaciones medias más elevadas fueron en tierras de regadío de mandarino (50.500 euros/hectárea), de frutales de pepita (46.500 euros/hectárea), entre los que tiene importancia el níspero, y de frutos carnosos, fundamentalmente granado (46.000 euros/hectárea). Las de limonero y naranjo se situaron en torno a los 45.500 euros/hectárea.

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 secano de labor (9.200 euros/hectárea) y de olivar de transformación (13.900 euros/hectárea).

En Alicante los precios máximos más altos se observaron en frutales de pepita de regadío (68.000 euros/hectárea) y los más bajos en tierra de labor de secano (12.500 euros/hectárea). Los precios mínimos oscilaron entre los 5.800 euros por hectárea de las tierras de labor en secano y los 37.000 euros por hectárea del mandarino y del limonero 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 (38.610 euros/hectárea) y naranjo de regadío (37.360 euros/hectárea) y, los más bajos, en pastizales de secano (1.610 euros/hectárea) y tierras de labor de secano (5.480 euros/hectárea).

Los precios de naranjo y mandarino en la provincia descendieron en torno al 3 por ciento y al 5 por ciento, respectivamente, debido, entre otros aspectos, al crecimiento de la oferta de tierras de cítricos que provocó el descenso de los precios.

Los precios máximos y mínimos en Castellón correspondieron a los usos de mandarino de regadío y 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 (42.900 euros/hectárea), en hortalizas al aire libre de regadío (34.870 euros/hectárea) y en frutales de hueso de regadío (34.290 euros/hectárea) y, los más bajos, se dieron en tierras de labor de secano (6.530 euros/hectárea) y en frutales de fruto seco de secano (6.930 euros/hectárea).

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 (72.000 euros/hectárea) y los más bajos en frutales de hueso y frutos secos de secano (13.200 euros/hectárea). Los precios mínimos oscilaron entre los 21.600 euros por hectárea de los frutales carnosos de regadío (caqui) y los 3.000 euros por hectárea de las tierras de labor de secano.

El precio de la tierra de caqui en la provincia descendió un 7,8 por ciento debido, en parte, a que el fuerte crecimiento de la superficie con destino a este producto en los últimos años se atenuó en 2017.

Por último, a nivel de la Comunitat Valenciana, los precios máximos más elevados correspondieron a las hortalizas al aire libre de regadío y las tierras de labor de regadío en Valencia, con 72.000 euros/hectárea, seguidos de los frutales de pepita de regadío de Alicante (68.000 euros/hectárea), los frutos carnosos de regadío de Valencia (66.000 euros/hectárea) y el mandarino de regadío de Castellón (61.500 euros/hectárea). Los precios mínimos más bajos se dieron en el pastizal de secano en Castellón, con 450 euros por hectárea, las tierras de labor de secano, en Castellón con 1.500 euros por hectárea y, en Valencia con 3.000 euros por hectárea, y el olivar de transformación de secano en Valencia, con 3.700 euros por hectárea.

En resumen, en la Comunitat Valenciana, el precio medio de la tierra aumentó unos 820 euros/hectárea en 2017 en relación al año anterior, hasta situarse en 21.050 euros/hectárea. El índice general experimentó el segundo ascenso en el periodo desde 2008 tanto en términos nominales (+4,1%) como en términos reales (+3,3%). En general, los precios medios de la tierra de los cultivos de la provincia de Alicante fueron superiores a la media de la Comunitat Valenciana mientras que los de la provincia de Valencia y Castellón inferiores, excepto en naranjo y mandarino de regadío en Castellón que fueron mayores a la media de la Comunitat Valenciana.