

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 en coordinación con el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAPA). El objetivo fundamental de esta Encuesta es medir la evolución anual de los precios para los tipos de tierras agrícolas más representativos, 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.

El Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación realizó tres cambios de base con los años de referencia 1981, 1997 y 2011, en función de las superficies de cultivo y aprovechamientos de los Anuarios Estadísticos. La estructura de ponderaciones a nivel autonómico y nacional de la última base (base 2011) se efectuó con las superficies medias de 2010, 2011 y 2012.

Con el objeto de armonizar la metodología de los precios de la tierra de los Estados miembros y así facilitar la comparación de los datos, la Oficina Estadística de la Unión Europea (Eurostat) elaboró en febrero de 2017 una metodología común sobre los precios de la tierra ([“Common methodology of land prices and rents”](#)) que implicó un nuevo cambio de base.

En España, el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación coordinó en 2018 el cambio de base establecido por Eurostat tomando como año de referencia 2016. A continuación, se exponen los cambios introducidos en la base 2016 y se detallan los precios de 2018 para las distintas tipologías de cultivos y aprovechamientos y su comparación con los precios del año 2017, ambos calculados en la base 2016.

4.1 Base 2016

En la nueva base 2016 la selección de las tipología de cultivos y aprovechamientos y la estructura de ponderaciones se ha realizado en función de la Encuesta sobre la estructura de las explotaciones agrícolas de 2016 elaborada por el Instituto Nacional de Estadística (INE) y publicada el 15 de diciembre de 2017, ya que esta Encuesta es común en todos los Estados miembros de la Unión Europea.

Las definiciones de las tipologías de cultivos y aprovechamientos en la base 2016 son las de la Encuesta sobre la estructura de las explotaciones agrarias del INE mientras que las definiciones en la base 2011 eran las incluidas en los Anuarios de Estadística del MAPA.

En relación a estas definiciones cabe destacar los siguientes aspectos:

- La tipología de cultivos es la definida como tierras labradas en la Encuesta sobre la estructura de las explotaciones agrícolas del INE y engloba herbáceos, barbechos, hortalizas, arroz, cítricos, frutales no cítricos, viñedo y olivo. Señalar que existen diferencias entre los cultivos o tierras labradas de la base 2016 y las tierra de labor de la base 2011 ya que las primeras se refieren a todas la tierras de cultivo mientras que las segundas, aludían únicamente a los a los cultivos herbáceos (excepto las hortalizas y el arroz) y a los barbechos
- Los frutales originarios de clima templado es la clasificación utilizada por el INE para el

conjunto de frutales de hueso y de pepita y se definen como aquellas plantaciones de árboles frutales que tradicionalmente son cultivados en zonas templadas para la producción de frutos e incluye, entre otras, las siguientes especies: manzano, peral, albaricoquero, melocotonero y nectarino, cerezo y guindo, níspero, membrillero y acerolo.

- Los frutales de clima subtropical, denominados en la base 2011 frutales carnosos, se definen como aquellas plantaciones de árboles frutales que tradicionalmente son cultivados en zonas de clima subtropical e incluye frutales como la platanera, aguacate, chirimoyo, kiwi, caqui, granado, papayo, piña subtropical, chumbera, palmera datilera, etc. Por la estructura de ponderaciones de la base 2016, en el precio de la tierra de la Comunitat Valenciana esta tipología de cultivo hace referencia fundamentalmente el caqui en la provincia de Valencia y el granado en la provincia de Alicante.
- Los aprovechamientos o tierras para pastos permanentes son tierras no incluidas en la rotación de cultivos, dedicadas de forma permanente (por un periodo de cinco años o más) a la producción de hierba, ya sea cultivada (sembrada) o natural (espontanea) e incluyen los prados o praderas permanentes y las otras superficies utilizada para pastos. En el caso de la Comunitat Valenciana en la base 2016, solo ponderan estas últimas y se definen como terrenos utilizados como pastos para el ganado, situados frecuentemente en suelos de mala calidad, como zonas accidentadas, incluidos el erial y matorral cuando sobre ellos se ha realizado algún aprovechamiento ganadero. En el caso de los precios de la tierra de la Comunitat Valenciana, para esta tipología, denominada pastizales de secano en la base 2011 y superficies para pastos de secano en la base 2016, solo pondera la provincia de Castellón.

En relación a la estructura de ponderaciones, destaca el mayor peso porcentual en la ponderación de los aprovechamientos para pastos de secano que pasa del 3,0% al 14,8% y que se resta al conjunto de tierras labradas o de cultivo. Esta diferencia se debe, como se ha expuesto anteriormente, a la utilización de los datos de superficie de la Encuesta de las explotaciones agrícolas del INE en la base 2016 que varían considerablemente con los datos de superficie de los Anuarios de Estadística del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación utilizada en la base 2011 para esta tipología.

Los precios de los aprovechamientos para pastos de secano son los precios de la tierra más bajos en la Comunitat Valenciana por lo que, al aumentar 11,7 puntos porcentuales su ponderación en el precio medio de la tierra de la Comunitat Valenciana hace que éste disminuya considerablemente en la base 2016 con respecto a la base 2011.

Por otra parte, el peso de los herbáceos de regadío desciende 5,6 puntos porcentuales debido a que en la nueva base el barbecho se contempla sólo en secano sin figurar en regadío como sucedía en la base 2011.

Por último, destacar que la Encuesta de las explotaciones agrícolas 2016 del INE únicamente suministra datos de superficie a nivel de Comunidad Autónoma, por lo que para hacer el reparto provincial y por tipología de cultivos y aprovechamientos se ha aplicado el porcentaje que resulta de las superficies del Anuario de Estadística del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación del año 2016.

4.2 Precios de la tierra 2018

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 2018, el precio medio de la tierra (incluye tierras de cultivo y aprovechamientos para pastos de secano) en la Comunitat Valenciana alcanzó un valor de 18.610 euros por hectárea y experimentó, con respecto a 2017, un leve descenso tanto a precios corrientes (-1,0%) como a precios constantes (-2,1%). Estos últimos han sido deflactados con el deflactor implícito del PIB de

la Comunitat Valenciana.

La evolución de los precios de la tierra en euros corrientes, tanto para la Comunitat Valenciana (2016-2018) como para España (2016-2017), queda reflejada en el gráfico 6.1 y los índices de precios corrientes y constantes en los gráficos 6.2 y 6.3.

De 2016 a 2017 el precio medio de la tierra creció ligeramente más en la Comunitat Valenciana que en España tanto a precios corrientes (+3,6% y +2,0%, respectivamente) como a precios constantes (+2,5% y +0,8%, respectivamente). Estos últimos están deflactados, según recomienda EUROSTAT, con el deflactor implícito del PIB a precios de mercado. Así, en el gráfico 6.3 se aprecia la misma tendencia que en el gráfico 6.2 aunque más atenuada ya que de 2016 a 2017 aumentó ligeramente la inflación tanto en la Comunitat Valenciana (+1,1%) como en España (+1,2%).

Los precios de la tierra de la Comunitat Valenciana del año 2018 para los cultivos y aprovechamientos que forman la base 2016 y su comparación con los precios del año anterior están recogidos en el cuadro 6.7.

El precio medio de la tierra de la Comunitat Valenciana disminuyó 180 euros/hectárea, desde los 18.790 euros/hectárea en 2017 a los 18.610 en 2018. Ello se debió a la reducción del precio medio de las tierras de cultivo que alcanzaron en 2018 un valor de 21.550 euros/hectárea ya las tierras de aprovechamientos prácticamente se mantuvieron y se situaron en 1.620 euros/hectárea.

El precio de las tierras de cultivo de regadío (34.340 €/ha) fue muy superior a las de secano (9.090 €/ha), aunque este último creció un 1,2% con respecto a 2017 y el primero disminuyó un 1,6%.

En el año 2018, los precios medios más elevados de tierras de cultivo de regadío para la Comunitat Valenciana correspondieron al limonero (45.500 €/ha) y los frutales originarios de clima subtropical (43.320 €/ha). Con respecto al año 2017, el precio de la tierra de limonero se mantuvo prácticamente constante (-100 €/ha) mientras que el de frutales originarios de clima subtropical disminuyó 2.130 euros por hectárea.

Dentro de los cultivos de regadío, le siguieron en orden de importancia las tierras de cultivo de regadío de frutales de pepita (+41.580 €/ha), naranjo (35.230 €/ha), mandarino (34.970 €/ha) y hortalizas al aire libre (34.670 €/ha).

Por su parte, dentro de las tierras de cultivo de secano, los precios medios más bajos se dieron en herbáceos de secano y barbechos (7.240 €/ha), uva de vinificación (8.900 €/ha) y frutales de fruto seco (9.250€/ha).

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 2018 como su comparación con el año precedente.

En las provincias de Alicante y Valencia el precio medio de la tierra coincide con el precio de las tierras de cultivo, ya que los aprovechamientos únicamente ponderan en la provincia de Castellón. En esta última provincia, el precio medio de la tierra se situó en 10.680 euros/hectárea debido a la ponderación del precio de la tierra de cultivos (17.470 €/ha) y del de las tierras de aprovechamientos (1.620 €/ha).

El valor de las tierras de cultivo alcanzó los 27.680 euros/hectárea en Alicante, 19.960 euros/hectárea en Valencia y 17.470 euros/hectárea en Castellón.

En la provincia de Alicante, las cotizaciones medias más elevadas fueron en tierras de regadío cítricos (46.280 €/ha), en frutales de pepita (44.500 €/ha), entre los que tiene importancia el níspero, y de frutales originarios de clima subtropical, fundamentalmente granado (44.200 €/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 las tierras de secano de herbáceos y barbechos (9.400 €/ha) y en aceituna de almazara (14.600 €/ha).

En Alicante los precios máximos más altos se observaron en frutales de pepita de regadío (69.000 €/ha) y los más bajos en herbáceos de secano y barbechos (13.700 €/ha). Los precios mínimos oscilaron entre los 6.200 euros por hectárea de herbáceos de secano y barbechos y los 37.000 euros por hectárea del mandarino.

En cuanto a los precios medios de la tierra en la provincia de Castellón, los valores más elevados se registraron en cítricos (35.960 €/ha) y en hortalizas al aire libre (27.960 €/ha) y, los más bajos, en superficies para pastos de secano (1.620 €/ha) y herbáceos de secano y barbechos (5.250 €/ha).

Los precios máximos y mínimos en Castellón correspondieron a los cítricos y a las superficies para pastos de secano.

En la provincia de Valencia, las cotizaciones medias de la tierra más elevadas se registraron en frutales originarios de clima subtropical de regadío fundamentalmente caqui (39.210 €/ha) y, los más bajos, se dieron en herbáceos de secano y barbechos (6.550 €/ha) y en frutales de fruto seco de secano (7.510 €/ha).

Por otra parte, señalar que en Valencia los precios máximos y mínimos correspondieron a los cítricos y a los herbáceos de secano y barbechos.

En resumen, en la Comunitat Valenciana, el precio medio de la tierra disminuyó 190 euros/hectárea en 2018 en relación al año anterior, hasta situarse en 18.600 euros/hectárea en la nueva base 2016. El valor de las tierras de cultivo alcanzó los 21.550 euros/hectárea y las tierras de aprovechamientos (superficies para pastos de secano) los 1.620 euros/hectárea. 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 ligeramente mayores a la media de la Comunitat Valenciana.