

## VI. PREUS AGRARIS

### 4. PREUS DE LA TERRA

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, Desenvolupament Rural, Emergència Climàtica i Transició Ecològica 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 representatius, lliures a la venda i la destinació dels quals siga l'explotació agrària.

L'enquesta de preus de la terra es realitza mitjançant la investigació de les unitats estadístiques bàsiques o 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, 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 es calculen les ponderacions per a l'agregació dels preus. En l'Informe del sector agrari valencià 2017 es va detallar el canvi de base 2016, segons la metodologia comuna sobre els preus de la terra ([Common methodology of land prices and rents](#)) de l'Oficina Estadística de la Unió Europea (Eurostat).

Els preus de la terra varien en funció de diversos factors, entre altres, del cultiu concret, de la zona, de l'estat de plantació, de la disponibilitat d'aigua, de la varietat plantada, de la dimensió i de l'accessibilitat de la parcel·la, de l'estat sanitari del cultiu, el que siga confrontant amb una altra propietat del comprador i de l'interés del comprador i del venedor.

En l'any 2022, el preu mitjà de la terra que inclou terres de cultiu i aprofitaments per a pastures de secà va arribar a un valor de 18.730 euros per hectàrea en la Comunitat Valenciana i va experimentar, respecte a 2021, un descens tant a preus corrents (-2,2%) com a preus constants (-5,5%). Aquests últims estan deflactats, segons recomana l'Eurostat, amb el deflactor implícit del PIB a preus de mercat.

L'evolució dels preus de la terra en euros corrents, tant per a la Comunitat Valenciana (2016-2022) com per a Espanya (2016-2021), queda reflectida en el gràfic 6.1 i els índexs de preus corrents i constants en els gràfics 6.2 i 6.3.

De 2016 a 2021, el preu mitjà de la terra de la Comunitat Valenciana va augmentar en preus corrents (+5,6%) encara que va disminuir en preus constants (-2,0%). A Espanya, l'evolució va ser similar, més atenuada en preus corrents (+3,0%) i alguna cosa més accentuada en preus constants (-3,4%). Així, en els gràfics 6.1 i 6.2 s'aprecia la tendència creixent de 2016 a 2021 i en el gràfic 6.3 la tendència decreixent pel creixement de la inflació.

Els preus de la terra de la Comunitat Valenciana de l'any 2022 per als cultius i aprofitament que formen la base 2016 i la seua comparació amb els preus de l'any anterior estan recollits en el quadre 6.7.

El preu mitjà de la terra de la Comunitat Valenciana va disminuir 420 euros/hectàrea, des dels 19.150 euros/hectàrea en 2021 fins als 18.730 euros/hectàrea en 2022. Les terres de cultiu es van situar en 21.650 euros/hectàrea (-490 €/ha respecte a 2021) i els aprofitaments en 1.870 euros/hectàrea (-20 €/ha respecte a 2021).

El preu de les terres de cultiu de regadiu (33.610 €/ha) va ser molt superior al de les de secà (10.010 €/ha), encara que aquest últim va créixer un 2,6 per cent respecte a 2021 i el primer es va reduir un 3,6 per cent.

L'any 2022, els preus mitjans més elevats de terres de cultiu de regadiu per a la Comunitat Valenciana van correspondre a la llimera (48.800 €/ha), als fruiters de llavor (44.620 €/ha) i als fruiters originaris

de clima subtropical, magraner i caqui principalment (44.410 €/ha). El preu mitjà de la llimera va créixer en 700 euros/hectàrea, mentre que el dels fruiters de llavor va descendir en 880 euros/hectàrea i el dels fruiters originaris de clima subtropical en 1.350 euros/hectàrea.

Dins dels cultius de regadiu, van seguir en ordre de importància les hortalisses a l'aire lliure (35.010 €/ha), el taronger (34.370 €/ha), el raïm de taula (34.000 €/ha), el mandariner (33.160 €/ha), l'arròs (32.400 €/ha) i els fruiters de fruita seca (32.200 €/ha).

D'altra banda, dins de les terres de cultiu de secà, els preus mitjans més baixos es van donar en els herbacis de secà i guarets (7.900 €/ha), el raïm de vinificació (8.620 €/ha) i els fruiters de fruita seca (10.970 €/ha).

Els preus de la terra per província estan recollits en els quadres 6.8, 6.9, 6.10 i 6.11. En els tres últims, a més dels preus mitjans o més freqüents, es mostren els preus màxims i mínims, tant per a l'any 2022 com la seua comparació amb l'any precedent.

A les províncies d'Alacant i València el preu mitjà de la terra coincideix amb el preu de les terres de cultiu ja que, conforme a la base de dades 2016, els aprofitaments únicament ponderen en la província de Castelló. En aquesta última província, el preu mitjà de la terra es va situar en 9.900 euros/hectàrea a causa de la ponderació del preu de la terra de cultius (16.090 €/ha) i del de les terres d'aprofitaments (1.870 €/ha).

El valor de les terres de cultiu va arribar a 30.470 euros/hectàrea a Alacant, 19.340 euros/hectàrea a València i 16.090 euros/hectàrea a Castelló. Aquests preus van suposar, respecte a 2021, un augment del 2,9 per cent a Alacant i un descens del 5,3 per cent a València i del 4,8 per cent a Castelló.

En la província d'Alacant, les cotitzacions mitjanes més elevades es van donar en els cítrics (50.000 €/ha), en les terres de regadiu de fruiters de llavor (48.500 €/ha), entre els quals té importància el nispro, en els fruiters originaris de clima subtropical, fonamentalment magraner (48.200 €/ha).

D'altra banda, els preus mitjans més baixos en la província d'Alacant es van registrar en les terres de secà d'herbacis i guarets (11.700 €/ha) i en l'oliva d'almàssera (17.400 €/ha).

A Alacant, els preus màxims més alts es van observar en els fruitals de llavor de regadiu (73.000 €/ha), i els més baixos, en els herbàcies de secà i guarets (18.000 €/ha). Els preus mínims van oscil·lar entre els 7.450 euros per hectàrea dels herbacis de secà i guarets i els 38.200 euros per hectàrea dels cítrics.

Quant als preus mitjans de la terra en la província de Castelló, els valors més elevats es van registrar en els cítrics (30.110 €/ha) i en les hortalisses a l'aire lliure (29.800 €/ha) i, els més baixos, en les superfícies amb aprofitament per a pastures de secà (1.870 €/ha) i en les terres de cultius herbacis de secà i guarets (5.300 €/ha).

El preu més alt dels màxims i dels mínims va correspondre al us cítrics amb 52.000 i 17.000 euros per hectàrea, respectivament, mentre que el més baix en tots dos casos va ser el de les superfícies per a pastures de secà amb 5.000 i 700 euros per hectàrea, respectivament.

En la província de València, les cotitzacions mitjanes de la terra més elevades es van registrar en l'arròs (32.400 €/ha), els cítrics (31.730 €/ha), les hortalisses (28.610 €/ha) i els fruiters originaris de clima subtropical de regadiu fonamentalment caqui (26.800 €/ha) i, els més baixos, es van donar en els herbacis de secà i guarets (6.410 €/ha), en el raïm de vinificació de secà (7.200 €/ha) i en els fruiters de fruita seca de secà (7.350 €/ha).

Finalment, a València, els preus màxims més alts es van observar en els cítrics (54.000 €/ha), i els més baixos, en els herbacis de secà i guarets (10.800 €/ha). Els preus mínims van oscil·lar entre els 3.250 euros per hectàrea en els fruiters de fruits sec i els 28.800 euros per hectàrea en l'arròs.

En resum, en la Comunitat Valenciana, el preu mitjà de la terra es va reduir lleugerament (-2,2%) en 2022 en relació amb l'any anterior, fins a situar-se en 18.730 euros/hectàrea. El valor de les terres de cultiu va arribar als 21.650 euros/hectàrea, i les terres d'aprofitaments (superfícies per a pastures de

secà), als 1.870 euros/hectàrea. En general, els preus mitjans de la terra dels cultius de la província d'Alacant van ser superiors a la mitjana de la Comunitat Valenciana, mentre que els de la província de València i Castelló inferiors.