

## VI. PREUS AGRARIS

### 4. PREUS DE LA TERRA

Els preus de la terra a 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 (CADRECTE) en coordinació amb el Ministeri d'Agricultura, Pesca i Alimentació (MAPA). 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 de les 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, el cultiu concret, la zona, de l'estat de plantació, la disponibilitat d'aigua, la varietat plantada, la dimensió i l'accessibilitat de la parcel·la, l'estat sanitari del cultiu, que siga confrontant amb una altra propietat del comprador i de l'interès del comprador i del venedor.

L'any 2021, el preu mitjà de la terra que inclou terres de cultiu i aprofitaments per a pastures de secà va aconseguir un valor de 19.150 euros per hectàrea a la Comunitat Valenciana i va experimentar, respecte a 2020, un lleu descens tant a preus corrents (-0,5%) com a preus constants (-2,0 %).

L'evolució dels preus de la terra en euros corrents, tant per a la Comunitat Valenciana (2016-2021) com per a Espanya (2016-2020), 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 2020 el preu mitjà de la terra de la Comunitat Valenciana va augmentar tant en preus corrents (+6,1 %) com constants (+1,3 %). Aquest creixement va ser superior a l'experimentat a Espanya a preus corrents (+2,4 %) i a la variació a preus constants (-2,1 %). Aquests últims estan deflactats, segons recomana EUROSTAT, amb el deflactor implícit del PIB a preus de mercat. Així, en el gràfic 6.3 s'aprecia la mateixa tendència que en el gràfic 6.2 encara que més atenuada, ja que de 2016 a 2020 va augmentar la inflació tant a la Comunitat Valenciana com a Espanya.

Els preus de la terra de la Comunitat Valenciana de l'any 2021 per als cultius i aprofitaments 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 100 euros/hectàrea, des dels 19.250 euros/hectàrea en 2020 fins als 19.150 euros/hectàrea en 2021. Això es va deure a la ponderació del descens del preu mitjà de les terres de cultiu (-150 euros/hectàrea) i de l'augment del preu mitjà els aprofitaments (+180 euros/hectàrea).

El preu de les terres de cultiu de regadiu (34.850 €/ha) va ser molt superior al de les de secà (9.760 €/ha), encara que aquest últim va créixer un 0,9 % respecte a 2020 i el primer es va reduir un 1,1 %.

L'any 2021, els preus mitjans més elevats de terres de cultiu de regadiu per a la Comunitat Valenciana van correspondre a la llimera (48.100 €/ha), als fruiters originaris de clima subtropical,

magraner i caqui principalment (45.760 €/ha) i als fruiters de llavor (45.500 €/ha). En els tres casos van experimentar increments respecte a 2020. Així, el preu mitjà de la llimera va créixer en 2.000 euros/hectàrea, el de fruiters originaris de clima subtropical en 120 euros/hectàrea i el de fruiters de llavor en 1.760 euros/hectàrea.

Dins dels cultius de regadiu, hi van seguir en ordre d'importància el taronger (36.020 €/ha), les hortalisses a l'aire lliure (35.680 €/ha), el mandariner (34.790 €/ha). L'arròs (34.320 €/ha) i el raïm de taula de regadiu (34.100 €/ha).

Per la seua banda, dins de les terres de cultiu de secà, els preus mitjans més baixos es van registrar en herbacis de secà i guarets (7.670 €/ha), raïm de vinificació (8.450 €/ha) i fruiters de fruita seca (10.710 €/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 2021 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, d'acord amb la base de dades 2016, els aprofitaments únicament ponderen a la província de Castelló. En aquesta última província, el preu mitjà de la terra es va situar en 10.470 euros/hectàrea a causa de la ponderació del preu de la terra de cultius (16.910 €/ha) i del de les terres d'aprofitaments (1.890 €/ha).

El valor de les terres de cultiu va arribar als 29.600 euros/hectàrea a Alacant, 20.430 euros/hectàrea a València i 16.910 euros/hectàrea a Castelló. Aquests preus van suposar, respecte a 2020, un augment del 2,3 % a Alacant i del 2,0 % a Castelló, i un descens del 3,5 % a València.

A la província d'Alacant, les cotitzacions mitjanes més elevades es van registrar en terres de regadiu de fruiters de llavor (49.500 €/ha), entre les quals té importància el nispro, en fruiters originaris de clima subtropical, fonamentalment magraner (49.200 €/ha) i en cítrics (48.510 €/ha), el mandariner ha arribat als 50.200 euros per hectàrea.

D'altra banda, els preus mitjans més baixos a la província d'Alacant es van registrar en les terres de secà d'herbacis i guarets (10.700 €/ha) i en l'oliva d'almàssera (15.900 €/ha).

A Alacant els preus màxims més alts es van observar en fruiters de llavor de regadiu (72.500 €/ha) i els més baixos en herbacis de secà i guarets (16.500 €/ha). Els preus mínims van oscil·lar entre els 6.800 euros per hectàrea d'herbacis de secà i guarets i els 36.000 euros per hectàrea dels cítrics.

Quant als preus mitjans de la terra a la província de Castelló, els valors més elevats es van registrar en cítrics (32.230 €/ha) i en hortalisses a l'aire lliure (31.840 €/ha), i els més baixos, en superfícies amb aprofitament per a pastures de secà (1.890 €/ha) i en terres de cultius herbacis de secà i guarets (5.500 €/ha).

El preu més alt dels màxims va correspondre a les hortalisses i els cítrics, en què va arribar a pagar-se 52.000 euros per hectàrea, i el dels mínims a les hortalisses, amb 18.000 euros per hectàrea, mentre que el més baix en els dos casos va ser el de les superfícies per a pastures de secà.

A la província de València, les cotitzacions mitjanes de la terra més elevades es van registrar en arròs (34.320 €/ha), cítrics (33.910 €/ha), hortalisses (30.140 €/ha) i fruiters originaris de clima subtropical de regadiu fonamentalment caqui (29.760 €/ha), i els més baixos es van registrar en herbacis de secà i guarets (6.510 €/ha), raïm de vinificació de secà (7.200 €/ha) i fruiters de fruita seca de secà (7.350 €/ha).

Finalment, a València els preus màxims més alts es van observar en cítrics (54.000 €/ha) i els més baixos en herbacis de secà i guarets (10.800 €/ha). Els preus mínims van oscil·lar entre els 3.600 euros per hectàrea en fruiters de fruits secs i els 28.800 euros per hectàrea en arròs.

En resum, a la Comunitat Valenciana, el preu mitjà de la terra es va reduir lleugerament (-0,5 %) en 2021 en relació a l'any anterior, fins a situar-se en 19.150 euros/hectàrea. El valor de les terres de

cultiu va arribar als 22.140 euros/hectàrea i les terres d'aprofitaments (superfícies per a pastures de secà) als 1.890 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 van ser inferiors.