

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, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica (CADRECTE) 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. En el Informe del Sector Agrario Valenciano 2017 se detalló el cambio de base 2016, según la metodología común sobre los precios de la tierra ([“Common methodology of land prices and rents”](#)) de la Oficina Estadística de la Unión Europea (Eurostat).

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 2020, el precio medio de la tierra que incluye tierras de cultivo y aprovechamientos para pastos de secano alcanzó un valor de 19.250 euros por hectárea en la Comunitat Valenciana y experimentó, con respecto a 2019, un leve ascenso tanto a precios corrientes (+0,9%) como a precios constantes (+0,2%).

La evolución de los precios de la tierra en euros corrientes, tanto para la Comunitat Valenciana (2016-2020) como para España (2016-2019), 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 2019 el precio medio de la tierra de la Comunitat Valenciana aumentó tanto en precios corrientes (+5,2%) como constantes (+1,0%). Este crecimiento fue superior al experimentado en España a precios corrientes (+3,0%) y ligeramente inferior al de precios constantes (+1,3%). 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 2018 aumentó la inflación tanto en la Comunitat Valenciana como en España.

Los precios de la tierra de la Comunitat Valenciana del año 2020 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 aumentó 170 euros/hectárea, desde los 19.080 euros/hectárea en 2019 a los 19.250 euros/hectárea en 2020. Ello se debió a que el crecimiento del precio medio de las tierras de cultivo (+210 euros/hectárea) fue superior al descenso del precio medio los aprovechamientos (-50 euros/hectárea).

El precio de las tierras de cultivo de regadío (35.250 €/ha) fue muy superior al de las de secano (9.670 €/ha), aunque este último creció un 2,2 por ciento con respecto a 2019 y el primero un 0,6 por ciento.

En el año 2020, los precios medios más elevados de tierras de cultivo de regadío para la Comunitat

Valenciana correspondieron al limonero (46.100 €/ha) y a los frutales originarios de clima subtropical, granado y caqui, principalmente (45.640 €/ha). En ambos casos experimentaron descensos con respecto a 2019. Así el precio medio del limonero disminuyó en 1.400 euros/hectárea y el de frutales originarios de clima subtropical en 360 euros/hectárea.

Dentro de los cultivos de regadío, le siguieron en orden de importancia los frutales de pepita (43.740 €/ha), el naranjo (37.060 €/ha), el arroz (35.380 €/ha), el mandarino (35.140 €/ha) y las hortalizas al aire libre (34.930 €/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 (7.610 €/ha), uva de vinificación (8.290 €/ha) y frutales de fruto seco (10.500 €/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 2020 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, conforme a la base de datos 2016, los aprovechamientos únicamente ponderan en la provincia de Castellón. En esta última provincia, el precio medio de la tierra se situó en 10.210 euros/hectárea debido a la ponderación del precio de la tierra de cultivos (16.580 €/ha) y del de las tierras de aprovechamientos (1.710 €/ha).

El valor de las tierras de cultivo alcanzó los 28.930 euros/hectárea en Alicante, 21.180 euros/hectárea en Valencia y 16.580 euros/hectárea en Castellón. Estos precios supusieron, con respecto a 2019, un aumento del 2,6 por ciento en Castellón y un descenso del 1,1 por ciento en Valencia, mientras que en Alicante prácticamente se mantuvieron estables (-0,1%).

En la provincia de Alicante, las cotizaciones medias más elevadas se dieron en tierras de regadío de frutales originarios de clima subtropical, fundamentalmente granado (48.500 €/ha), frutales de pepita (47.500 €/ha), entre los que tiene importancia el níspero, y en cítricos (47.240 €/ha), siendo el del mandarino 49.900 euros por hectárea.

Por otra parte, los precios medios más bajos en la provincia de Alicante se registraron en las tierras de secano de herbáceos y barbechos (9.800 €/ha) y en aceituna de almazara y uva de vinificación (16.200 €/ha) y fueron superiores a los precios medios de la Comunitat Valenciana.

En Alicante los precios máximos más altos se observaron en frutales de pepita de regadío (68.500 €/ha) y los más bajos en herbáceos de secano y barbechos (15.200 €/ha). Los precios mínimos oscilaron entre los 6.500 euros por hectárea de herbáceos de secano y barbechos y los 35.000 euros por hectárea de los cítricos.

En cuanto a los precios medios de la tierra en la provincia de Castellón, los valores más elevados se registraron en cítricos (31.650 €/ha) y en hortalizas al aire libre (29.040 €/ha) y, los más bajos, en superficies con aprovechamiento para pastos de secano (1.710 €/ha) y en tierras de cultivos herbáceos de secano y barbechos (5.630 €/ha).

El precio más alto de los máximos correspondió a las hortalizas donde llegó a pagarse 50.000 euros por hectárea y el de los mínimos a los cítricos con 16.000 euros por hectárea, mientras que el más bajo en ambos casos fue el de las superficies para pastos de secano.

En la provincia de Valencia, las cotizaciones medias de la tierra más elevadas se registraron en cítricos (35.410 €/ha), en arroz (35.380 €/ha), en hortalizas (32.410 €/ha) y en frutales originarios de clima subtropical de regadío fundamentalmente caqui (32.350 €/ha) y, los más bajos, se dieron en herbáceos de secano y barbechos (6.890 €/ha), en uva de vinificación de secano (7.200 €/ha) y en frutales de fruto seco de secano (7.470 €/ha).

Por último, en Valencia los precios máximos más altos se observaron en cítricos (57.000 €/ha) y los más bajos en herbáceos de secano y barbechos (12.600 €/ha). Los precios mínimos oscilaron entre

los 4.000 euros por hectárea en herbáceos de secano y barbechos y en frutales de frutos seco y los 29.000 euros por hectárea en arroz.

En resumen, en la Comunitat Valenciana, el precio medio de la tierra se incrementó ligeramente (+0,9%) en 2020 en relación al año anterior, hasta situarse en 19.250 euros/hectárea. El valor de las tierras de cultivo alcanzó los 22.290 euros/hectárea y las tierras de aprovechamientos (superficies para pastos de secano) los 1.710 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.