

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, Ganadería y Pesca (CAGP) 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 y de la accesibilidad 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 2023, el precio medio de la tierra que incluye tierras de cultivo y aprovechamientos para pastos de secano alcanzó un valor de 18.440 euros por hectárea en la Comunitat Valenciana y experimentó, con respecto a 2022, un descenso tanto a precios corrientes (-1,5%) como a precios constantes (-6,5%). Estos últimos están deflactados, según recomienda Eurostat, con el deflactor implícito del PIB a precios de mercado.

La evolución de los precios de la tierra en euros corrientes, tanto para la Comunitat Valenciana (2016-2023) como para España (2016-2022), 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 2022 el precio medio de la tierra de la Comunitat Valenciana aumentó en precios corrientes (+3,3%) aunque disminuyó en precios constantes (-7,9%). En España la evolución fue similar, incrementándose para los precios corrientes (+3,9%) y también descendiendo para los precios constantes (-7,7%). En el gráfico 6.1 se aprecia, para los precios corrientes en la Comunitat Valenciana, una tendencia creciente de 2016 a 2020 y un descenso desde 2020 a 2023; mientras que para el conjunto de España se observa una ligera tendencia al alza de 2016 a 2022, aunque con precios considerablemente inferiores.

Los precios de la tierra de la Comunitat Valenciana del año 2023 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 290 euros/hectárea, desde los 18.730 euros/hectárea en 2022 a los 18.440 euros/hectárea en 2023. Las tierras de cultivo se situaron en 21.270 euros/hectárea (-380 €/ha con respecto a 2022) y los aprovechamientos para pastos en 2.120 euros/hectárea (+250 €/ha con respecto a 2022).

El precio de las tierras de cultivo de regadío (32.780 €/ha) fue muy superior al de las de secano (10.040 €/ha), aunque este último creció un 0,6 por ciento con respecto a 2022 y el primero se redujo un 2,5 por ciento.

En el año 2023, los precios medios más elevados de tierras de cultivo de regadío para la Comunitat

Valenciana correspondieron al limonero (49.300 €/ha), a los frutales de pepita (43.740 €/ha) y a los frutales originarios de clima subtropical, granado y caqui principalmente (42.590 €/ha). El precio medio del limonero creció en 500 euros/hectárea, mientras que el de los frutales de pepita descendió en 980 euros/hectárea y el de los frutales originarios de clima subtropical en 1.820 euros/hectárea.

Dentro de los cultivos de regadío, le siguieron en orden de importancia las hortalizas al aire libre (34.540 €/ha), el naranjo (33.480 €/ha), la uva de mesa (33.000 €/ha), el arroz (32.400 €/ha), el mandarino (32.090 €/ha) y los frutales de fruto seco (29.800 €/ha).

Por su parte, dentro de las tierras de cultivo de secano, los precios medios más bajos se dieron en los herbáceos de secano y barbechos (8.130 €/ha), la uva de vinificación (8.750 €/ha) y los frutales de fruto seco (10.830 €/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 2023 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 9.860 euros/hectárea debido a la ponderación del precio de la tierra de cultivos (15.660 €/ha) y del de las tierras de aprovechamientos (2.120 €/ha).

El valor de las tierras de cultivo alcanzó 30.840 euros/hectárea en Alicante, 18.620 euros/hectárea en Valencia y 15.660 euros/hectárea en Castellón. Estos precios supusieron, con respecto a 2022, un aumento del 1,2% en Alicante y un descenso del 3,7 por ciento en Valencia y del 2,7 por ciento en Castellón.

En la provincia de Alicante, las cotizaciones medias más elevadas se dieron en los cítricos (50.740 €/ha), en las tierras de regadío de frutales de pepita (47.500 €/ha), entre los que tiene importancia el níspero, en los frutales originarios de clima subtropical, fundamentalmente granado (46.500 €/ha).

Por otra parte, los precios medios más bajos en la provincia de Alicante se registraron en las tierras de secano de herbáceos y barbechos (12.500 €/ha) y en la aceituna de almazara (16.500 €/ha).

En Alicante los precios máximos más altos se observaron en los frutales de pepita de regadío (70.500 €/ha) y los más bajos en los herbáceos de secano y barbechos (19.500 €/ha). Los precios mínimos oscilaron entre los 9.800 euros por hectárea de los herbáceos de secano y barbechos y los 37.800 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 los cítricos (29.350 €/ha) y en las hortalizas al aire libre (28.490 €/ha) y, los más bajos, en las superficies con aprovechamiento para pastos de secano (2.120 €/ha) y en las tierras de cultivos herbáceos de secano y barbechos (5.570 €/ha).

El precio más alto de los máximos y de los mínimos correspondió a los cítricos con 48.942 y 18.420 euros por hectárea, respectivamente, mientras que el más bajo en ambos casos fue el de las superficies para pastos de secano con 6.150 y 864 euros por hectárea, respectivamente.

En la provincia de Valencia, las cotizaciones medias de la tierra más elevadas se registraron en el arroz (32.400 €/ha), los cítricos (30.280 €/ha), las hortalizas (27.940 €/ha) y los frutales originarios de clima subtropical de regadío fundamentalmente caqui (24.390 €/ha) y, los más bajos, se dieron en los herbáceos de secano y barbechos (6.290 €/ha), en los frutales de fruto seco de secano (7.240 €/ha) y en la uva de vinificación de secano (7.090 €/ha).

Por último, en Valencia los precios máximos más altos se observaron en los cítricos (54.000 €/ha) y los más bajos en los herbáceos de secano y barbechos (10.800 €/ha). Los precios mínimos oscilaron entre los 3.250 euros por hectárea en los frutales de frutos seco y los 28.800 euros por hectárea en el arroz.

En resumen, en la Comunitat Valenciana, el precio medio de la tierra se redujo ligeramente (-1,5%) en 2023 con relación al año anterior, hasta situarse en 18.440 euros/hectárea. El valor de las tierras de cultivo alcanzó los 21.270 euros/hectárea y las tierras de aprovechamientos (superficies para pastos de secano) los 2.120 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.