

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, Ramaderia i Pesca (CAGP) en coordinació amb el Ministeri d'Agricultura, Pesca i Alimentació (MAPA). L'objectiu fonamental d'esta Enquesta és mesurar l'evolució anual dels preus per als tipus de terres agrícoles més representatius, lliures a la venda i el destí de la qual 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'establix un any base, que és aquell any els preus del qual servixen 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.

L'any 2023, el preu mitjà de la terra que inclou terres de cultiu i aprofitaments per a pastures de secà va aconseguir un valor de 18.440 euros per hectàrea en la Comunitat Valenciana i va experimentar, respecte a 2022, un descens tant a preus corrents (-1,5%) com a preus constants (-6,5%). Estos últims estan deflactats, segons recomana 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 (2016-2023) com per a Espanya (2016-2022), 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 2022 el preu mitjà de la terra de la Comunitat Valenciana va augmentar en preus corrents (+3,3%) encara que va disminuir en preus constants (-7,9%). A Espanya l'evolució va ser similar, incrementant-se per als preus corrents (+3,9%) i també descendint per als preus constants (-7,7%). En el gràfic 6.1 s'aprecia, per als preus corrents en la Comunitat Valenciana, una tendència creixent de 2016 a 2020 i un descens des de 2020 a 2023; mentres que per al conjunt s'Espanya s'observa una lleugera tendència a l'alça de 2016 a 2022, encara que amb preus considerablement inferiors.

Els preus de la terra de la Comunitat Valenciana de l'any 2023 per als cultius i aprofitaments que formen la base 2016 i la seua comparació amb els preus de l'any anterior estan arrellegats en el quadre 6.7.

El preu mitjà de la terra de la Comunitat Valenciana va disminuir 290 euros/hectàrea, des dels 18.730 euros/hectàrea en 2022 als 18.440 euros/hectàrea en 2023. Les terres de cultiu es van situar en 21.270 euros/hectàrea (-380 €/ha respecte a 2022) i els aprofitaments per a pastures en 2.120 euros/hectàrea (+250 €/ha respecte a 2022).

El preu de les terres de cultiu de regadiu (32.780 €/ha) va ser molt superior al de les de secà (10.040 €/ha), encara que este últim va créixer un 0,6 per cent respecte a 2022 i el primer es va reduir un 2,5 per cent.

L'any 2023, els preus mitjans més elevats de terres de cultiu de regadiu per a la Comunitat Valenciana van correspondre a la llimera (49.300 €/ha), als fruiters de llavor (43.740 €/ha) i als fruiters originaris de clima subtropical, magraner i caqui principalment (42.590 €/ha). El preu mitjà de la llimera va

créixer en 500 euros/hectàrea, mentre que el dels fruiters de llavor va descendir en 980 euros/hectàrea i el dels fruiters originaris de clima subtropical en 1.820 euros/hectàrea.

Dins dels cultius de regadiu, li van seguir en orde d'importància les hortalisses a l'aire lliure (34.540 €/ha), el taronger (33.480 €/ha), el raïm de taula (33.000 €/ha), l'arròs (32.400 €/ha), el mandariner (32.090 €/ha) i els fruiters de fruita seca (29.800 €/ha).

Per part seua, dins de les terres de cultiu de secà, els preus mitjans més baixos es van donar en els herbacis de secà i guarets (8.130 €/ha), el raïm de vinificació (8.750 €/ha) i els fruiters de fruita seca (10.830 €/ha).

Els preus de la terra per província estan arreplegats 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 2023 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 a la província de Castelló. En esta última província, el preu mitjà de la terra es va situar en 9.860 euros/hectàrea a causa de la ponderació del preu de la terra de cultius (15.660 €/ha) i del de les terres d'aprofitaments (2.120 €/ha).

El valor de les terres de cultiu va aconseguir 30.840 euros/hectàrea a Alacant, 18.620 euros/hectàrea a València i 15.660 euros/hectàrea a Castelló. Estos preus van suposar, respecte a 2022, un augment del 1,2% a Alacant i un descens del 3,7 per cent a València i del 2,7 per cent a Castelló.

A la província d'Alacant, les cotitzacions mitjanes més elevades es van donar en els cítrics (50.740 €/ha), en les terres de regadiu de fruiters de llavor (47.500 €/ha), entre els quals té importància el nispro, en els fruiters originaris de clima subtropical, fonamentalment granat (46.500 €/ha).

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 (12.500 €/ha) i en l'oliva d'almàssera (16.500 €/ha).

A Alacant els preus màxims més alts es van observar en els fruiters de llavor de regadiu (70.500 €/ha) i els més baixos en els herbacis de secà i guarets (19.500 €/ha). Els preus mínims van oscil·lar entre els 9.800 euros per hectàrea dels herbacis de secà i guarets i els 37.800 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 els cítrics (29.350 €/ha) i en les hortalisses a l'aire lliure (28.490 €/ha) i, els més baixos, en les superfícies amb aprofitament per a pastures de secà (2.120 €/ha) i en les terres de cultius herbacis de secà i guarets (5.570 €/ha).

El preu més alt dels màxims i dels mínims va correspondre als cítrics amb 48.942 i 18.420 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 6.150 i 864 euros per hectàrea, respectivament.

A la província de València, les cotitzacions mitjanes de la terra més elevades es van registrar en l'arròs (32.400 €/ha), els cítrics (30.280 €/ha), les hortalisses (27.940 €/ha) i els fruiters originaris de clima subtropical de regadiu fonamentalment caqui (24.390 €/ha) i, els més baixos, es van donar en els herbacis de secà i guarets (6.290 €/ha), en els fruiters de fruita seca de secà (7.240 €/ha) i en el raïm de vinificació de secà (7.090 €/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 (-1,5%) en 2023 en relació amb l'any anterior, fins a situar-se en 18.440 euros/hectàrea. El valor de les terres de cultiu va aconseguir els 21.270 euros/hectàrea i les terres d'aprofitaments (superfícies per a pastures de secà) els 2.120 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.