

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 *Preus mitjans de les terres d'ús agrari* que elabora anualment la Conselleria d'Agricultura, Aigua, Ramaderia i Pesca (CAAGP). L'objectiu fonamental d'esta operació estadística és mesurar l'evolució anual dels preus per als tipus de terres agrícoles més representatius, lliures a la venda i que tinguen com a destinació l'explotació agrària.

L'operació estadística *Preus mitjans de les terres d'ús agrari* 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 2018 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 confronte amb una altra propietat del comprador i de l'interés del comprador i del venedor.

L'any 2024, el preu mitjà de la terra que inclou terres de cultiu i aprofitaments per a pastures de secà va aconseguir un valor de 18.110 euros per hectàrea a la Comunitat Valenciana i va experimentar, respecte a 2023, un descens tant a preus corrents (-1,8%) com a preus constants (-5,1%). 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 (2016-2024) com per a Espanya (2016-2023), queda reflectida en el gràfic 6.1, i els índexs de preus corrents i constants, en els gràfics 6.2 i 6.3.

En el cas d'Espanya, per a l'obtenció dels preus mitjans de la terra de l'any 2023, el Ministeri d'Agricultura, Pesca i Alimentació ha aplicat tant un canvi de base (base 2010) com un canvi metodològic ([Metodologia base 2020](#)), per la qual cosa els preus de 2023 d'Espanya no són directament comparables amb els anys anteriors en els gràfics 6.1, 6.2 i 6.3. No obstant això, en el quadre A.35 de l'annex II d'este Informe del Sector Agrari Valencià es publiquen els preus d'Espanya de 2020 a 2023 en la nova base 2010 amb la nova metodologia del Ministeri d'Agricultura, Pesca i Alimentació.

De 2016 a 2023 el preu mitjà de la terra de la Comunitat Valenciana va augmentar en preus corrents (+1,7%), encara que va disminuir en preus constants (-13,8%). A Espanya l'evolució va ser similar; es va incrementar per als preus corrents (+0,9%) i també va descendir per als preus constants (-15,6%). En el gràfic 6.1 s'aprecia, per als preus corrents a la Comunitat Valenciana, una tendència creixent de 2016 a 2020 i un descens des de 2020 a 2024; mentres que per al conjunt d'Espanya s'observa una lleugera tendència a l'alça de 2016 a 2022 i un descens en 2023; este últim influenciat pel canvi de base i de metodologia.

Els preus de la terra de la Comunitat Valenciana de l'any 2024 per als cultius i aprofitaments que formen la base 2016 i la seua comparació amb els preus de l'any anterior estan arreplegats en el quadre 6.7.

El preu mitjà de la terra de la Comunitat Valenciana va disminuir 330 euros/hectàrea; des dels 18.440 euros/hectàrea en 2023 als 18.110 euros/hectàrea en 2024. Les terres de cultiu es van situar en 20.850 euros/hectàrea (-420 €/ha respecte a 2023), i els aprofitaments per a pastures, en 2.330 euros/hectàrea

(+210 €/ha respecte a 2023).

El preu de les terres de cultiu de regadiu (32.600 €/ha) va ser molt superior al de les de secà (9.400 €/ha), encara que este últim va disminuir menys (-0,5%) que el primer (-6,7%) respecte a 2023.

L'any 2024, els preus mitjans més elevats de terres de cultiu de regadiu per a la Comunitat Valenciana van correspondre a la llimera (53.500 €/ha), als fruiters originaris de clima subtropical (43.720 €/ha), magraner i caqui principalment, i als fruiters de llavor (41.980 €/ha). El preu mitjà de la llimera va créixer en 4.200 euros/hectàrea, i el dels fruiters originaris de clima subtropical, en 1.130 euros/hectàrea, mentre que el dels fruiters de llavor va descendir en 1.760 euros/hectàrea.

Dins dels cultius de regadiu, el van seguir en orde d'importància el raïm de taula (35.400 euros), les hortalisses a l'aire lliure (34.310 €/ha), el taronger (32.830 €/ha) i el mandariner (32.490 €/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 (7.610 €/ha), el raïm de vinificació (7.760 €/ha) i els fruiters de fruita seca (9.960 €/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 2024 com la seua comparació amb l'any precedent.

A les províncies d'Alacant i València, el preu mitjà de la terra coincidix amb el preu de les terres de cultiu, ja que, segons 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 9.950 euros/hectàrea a causa de la ponderació del preu de la terra de cultius (15.670 €/ha) i del de les terres d'aprofitaments (2.330 €/ha).

El valor de les terres de cultiu va arribar a 30.880 euros/hectàrea a Alacant, 17.730 euros/hectàrea a València i 15.670 euros/hectàrea a Castelló. Estos preus van suposar, respecte a 2023, un molt lleuger augment del 0,1 per cent a Alacant i Castelló, i un descens del 4,8 per cent a València.

A la província d'Alacant, les cotitzacions mitjanes més elevades es van donar en els cítrics (53.170 €/ha), en els fruiters originaris de clima subtropical (48.500 €/ha), fonamentalment magraner, i en les terres de regadiu de fruiters de llavor (45.500 €/ha), entre els quals té importància el nispro.

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 (11.500 €/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 (71.000 €/ha), i els més baixos, en els herbacis de secà i guarets (18.000 €/ha). Els preus mínims van oscil·lar entre els 7.500 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 a la província de Castelló, els valors més elevats es van registrar en les hortalisses a l'aire lliure (31.340 €/ha) i en els cítrics (30.400 €/ha), i els més baixos, en les superfícies amb aprofitament per a pastures de secà (2.330 €/ha) i en les terres de cultius herbacis de secà i guarets (5.840 €/ha).

El preu més alt dels màxims va correspondre als cítrics amb 52.860 euros per hectàrea, mentre que el més baix dels mínims va ser el de les superfícies per a pastures de secà amb 690 euros per hectàrea.

A la província de València, les cotitzacions mitjanes de la terra més elevades es van registrar en l'arròs (30.140 €/ha), els cítrics (29.400 €/ha), les hortalisses (28.420 €/ha), i els més baixos es van donar en els herbacis de secà i guarets (5.820 €/ha), en el raïm de vinificació de secà (6.050 €/ha) i en els fruiters de fruita seca de secà (6.570 €/ha).

Finalment, a València els preus màxims més alts es van observar en els cítrics i hortalisses (48.000 €/ha) i els més baixos en els herbacis de secà i guarets (10.800 €/ha). Els preus mínims van oscil·lar entre els 2.500 euros per hectàrea en els herbacis de secà i guarets i els 22.000 euros per hectàrea en

l'arròs.

En resum, a la Comunitat Valenciana, el preu mitjà de la terra es va reduir lleugerament (-1,8%) en 2024 en relació amb l'any anterior, fins a situar-se en 18.110 euros/hectàrea. El valor de les terres de cultiu va arribar als 20.850 euros/hectàrea, i les terres d'aprofitaments (superfícies per a pastures de secà), als 2.330 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, mentres que els de la província de València i Castelló van ser inferiors.