

Resultados de la encuesta de precios de la tierra en Andalucía

Año 2015



JUNTA DE ANDALUCÍA

Secretaría General de Agricultura y Alimentación

Servicio de Estudios y Estadísticas

Encuesta de precios de la tierra en Andalucía. Año 2015

ÍNDICE

1. Introducción.....	3
2. Características metodológicas.....	4
3. Adaptación a la nueva base 2011 del periodo 2011-2014	
3.1. <i>Cultivos y aprovechamientos analizados por provincia.....</i>	<i>9</i>
3.2. <i>Nuevos valores provinciales y autonómico.....</i>	<i>10</i>
3.3. <i>Nuevos valores por cultivo y aprovechamiento.....</i>	<i>10</i>
4. Análisis de la evolución de los precios. Año 2015	
4.1. <i>Variación de precios por tipo de cultivos o aprovechamientos.....</i>	<i>11</i>
4.2. <i>Variación de precios a nivel provincial y autonómico.....</i>	<i>15</i>
4.3. <i>Comparación de la serie histórica entre Andalucía y España.....</i>	<i>23</i>
ANEXO I. Datos de precios de la tierra por provincias. Año 2015. Precios máximos, mínimos y más frecuentes.....	28
Anexo II. Variación de precios de la tierra. Comparación entre los años 2014 y 2015.....	31
ANEXO III. Serie histórica de precios de la tierra en Andalucía y España.....	34

1. Introducción.

Se incluyen en el presente documento, los principales resultados con datos de la **Encuesta de Precios de la Tierra** por aprovechamientos del **año 2015**, realizada por la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía a través de las distintas Delegaciones Territoriales.

Los precios de la tierra están contemplados en el Plan Estadístico Nacional (6348 Precios Medios Anuales de las Tierras de Uso Agrario) y en el Convenio específico de colaboración del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente con la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de estadística del año 2015 (Resolución de 21 de enero de 2016).

El **objetivo** de dicha encuesta es medir la **evolución del nivel de precios medios** de los tipos de tierra más significativos y aquellas que están libres para su venta, cuyo destino es, en todo caso, el de su explotación agraria.

Los precios mostrados son medios, se expresan en valor de euros por hectárea y se deben tomar a título **orientativo**. La Encuesta de Precios de la Tierra tiene **múltiples aplicaciones**, como por ejemplo, servir de orientación para la determinación de precios en las operaciones de expropiación, transacciones de compra, etc.

2. Características metodológicas.

- **Periodo base.**

Se define como período base aquel cuyos precios sirven de referencia para medir la evolución de los mismos. El periodo considerado es 2011, por lo que para dicho año el índice es 100.

- **Periodo de referencia de las ponderaciones.**

Se corresponde con el conjunto de años a que hacen referencia las superficies de cultivos y aprovechamientos utilizados como ponderaciones en la agregación de los precios. En el cálculo de la estructura de ponderaciones de la base 2011=100, se han utilizado las superficies medias de los años 2010, 2011 y 2012.

- **Tipos de cultivos y aprovechamientos. Definiciones.**

Se tendrán en cuenta en Andalucía para esta Encuesta una serie de cultivos o aprovechamientos en cada provincia de acuerdo con el siguiente criterio de representatividad: las provincias objeto de estudio seleccionadas en cada clase son aquellas que, tras la ordenación de mayor a menor según la superficie ocupada por esa clase, el acumulado de ésta cubre como mínimo el 80% de la superficie nacional de la clase. Adicionalmente a esto se ha incrementado esa selección con aquellos cultivos o aprovechamientos considerados de especial interés en algunas provincias, aún habiendo sido eliminadas por el criterio anterior.

Pese a que el criterio de selección inicial del 80% y los microdatos empleados es común tanto para la Encuesta de Precios de la Tierra desarrollada por la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural como para la Encuesta desarrollada por el Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, los cultivos y aprovechamientos que adicionalmente al criterio del 80% se han tenido en cuenta por cada Administración han sido diferentes en algunos casos. Es por esto que pueden encontrarse discordancias entre los valores medios calculados para algunos cultivos y aprovechamientos, y para los valores medios por provincia o Andalucía.

Se tendrán en cuenta en Andalucía los precios de los siguientes cultivos o aprovechamientos con la siguiente descripción:

CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS	DESCRIPCIÓN
TIERRAS DE LABOR DE SECANO	Cultivos herbáceos y tierras temporalmente en barbecho y otras tierras no ocupadas, que no han recibido agua mediante un procedimiento establecido por el hombre. Se excluyen las hortalizas al aire libre de secano. Incluye la fresa y el fresón de secano.
TIERRAS DE LABOR DE REGADÍO	Cultivos herbáceos y tierras temporalmente en barbecho y otras tierras no ocupadas, que han recibido agua mediante un procedimiento establecido por el hombre. Se excluyen las hortalizas al aire libre, los cultivos protegidos, el arroz y la fresa y fresón, todos ellos de regadío.

CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS	DESCRIPCIÓN
HORTALIZAS AIRE LIBRE REGADÍO	Superficies dedicadas al cultivo de aquellas especies destinadas al consumo humano que tienen un carácter hortícola. No incluye la superficie dedicada a fresa y fresón de regadío al aire libre.
CULTIVOS PROTEGIDOS REGADÍO	Cultivo bajo invernadero (o macrotunel), esto es, instalación de protección e intensificación de cultivos, que consta de una estructura con una altura suficiente para permitir la realización de los trabajos agrícolas en su interior, y con cubierta de cristal o plástico que deja entrar la luz. El precio debe incluir la instalación típica en el municipio solicitado. Se excluye fresa, fresón y otros frutos rojos.
ARROZ	Cultivo de arroz.
FRESÓN	Incluye fresa y fresón al aire libre en regadío y protegido. Se excluyen otros frutos rojos.
NARANJO REGADÍO	Plantaciones de la especie naranjo, cuyo fruto es destinado al consumo fresco o a la industria.
MANDARINO REGADÍO	Plantaciones de la especie mandarino, cuyo fruto es destinado al consumo fresco o a la industria.
LIMÓN REGADÍO	Plantaciones de la especie limonero, cuyo fruto es destinado al consumo fresco o a la industria.
FRUTAL DE HUESO DE REGADÍO	Plantaciones de frutal de hueso de las especie albaricoquero, cerezo y guindo, melocotonero, nectarino y ciruelo.
FRUTAL DE FRUTO SECO DE SECANO	Plantaciones de árboles de fruto seco en secano que son cultivadas tradicionalmente en zonas templadas. Se incluyen las siguientes especies: almendro, avellano, castaño, nogal, pistacho, pino piñonero, etc.
FRUTAL DE FRUTO SECO DE REGADÍO	Plantaciones de árboles de fruto seco en regadío que son cultivadas tradicionalmente en zonas templadas. Se incluyen las siguientes especies: almendro, avellano, castaño, nogal, pistacho, pino piñonero, etc.
FRUTAL DE PEPITA DE REGADÍO	Plantaciones de frutal de pepita de las especies manzano, peral, membrillo, níspero, acerolo, serbal y otros.
CARNOSOS REGADÍO	Plantaciones en regadío de higuera, chirimoyo, granado, aguacate, mango, kiwi, palmera datilera, chumbera, frambueso, arándano, mora y otros frutales de fruto carnoso no cítricos.
VIÑEDO DE MESA DE SECANO	Plantaciones de viñas en secano cuyo fruto se destina a uva de mesa.

CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS	DESCRIPCIÓN
VIÑEDO DE MESA DE REGADÍO	Plantaciones de viñas en regadío cuyo fruto se destina a uva de mesa.
VIÑEDO DE TRANSFORMACIÓN DE SECANO	Plantaciones de viñas en secano cuyo fruto se destina a la producción de vino y a la pasificación.
OLIVAR DE MESA DE SECANO	Plantaciones de olivos en secano cuyo fruto es destinado a la producción de aceituna de mesa.
OLIVAR DE MESA DE REGADÍO	Plantaciones de olivos en regadío cuyo fruto es destinado a la producción de aceituna de mesa.
OLIVAR DE TRANSFORMACIÓN DE SECANO	Plantaciones de olivos en secano cuyo fruto es transformado para la producción de aceites.
OLIVAR DE TRANSFORMACIÓN DE REGADÍO	Plantaciones de olivos en regadío cuyo fruto es transformado para la producción de aceites.
PASTIZALES SECANO	Cubierta herbácea natural, no mejorada mediante abonado, cultivo, siembra ni drenado, no susceptible de aprovechamiento por siega, y destinada generalmente a pasto extensivo de ganado.

▪ **Métodos de cálculo:**

- **Precios medios:** a partir de agrupaciones geográficas o funcionales se calculan mediante la siguiente fórmula:

$$PM = \sum_i^N W_i \cdot PM_i$$

donde:

N : agrupaciones geográficas o funcionales que conforman el total.

W_i : ponderación superficial, en tanto por uno, de las agrupaciones geográficas o funcionales que conforman el total.

PM_i : precios medio de la agrupación geográfica o funcional "i".

- **Índice de precios:** para medir la evolución de los precios se utilizan los índices, es decir, la expresión de "cuanto ha cambiado el precio en un periodo de tiempo". El índice de una clase en una entidad territorial se calcula mediante el cociente entre el precio actual y un precio base, multiplicado por 100. Siendo el precio base el del año 2011, el precio medio durante ese año se considera como precio base para dicha clase, y su índice es 100. El índice del precio actual es el porcentaje relativo calculado. Los índices de los agregados se calculan como "Laspeyres", es decir, a partir de los precios (base y actual); las superficies son fijas y corresponden a las registradas en el periodo base. Para el índice general en el año "T" la expresión sería la siguiente:

$$I_G^T = \frac{\sum_i^N q_i^0 \cdot p_i^T}{\sum_i^N q_i^0 \cdot p_i^0} \cdot 100 = \frac{PM_G^T}{PM_G^0} \cdot 100$$

donde:

I_G^T índice general de los precios de la tierra en el año "T".

N número de clases de cultivos o aprovechamientos.

q_i^0 superficie media del periodo 2010-2011-2012 del cultivo "i".

p_i^T precio medio en el año "T" del cultivo "i".

p_i^0 precio medio en el año base (2011) del cultivo "i".

PM_G^T precio medio general del año "T" con las cantidades del año base (2011).

PM_G^0 precio medio general en el año base (2011).

- **Tasa de variación:** variación del precio con respecto al año anterior medida en porcentaje, se calcula mediante la siguiente fórmula:

$$TV_i^T = \frac{PM_i^T - PM_i^{T-1}}{PM_i^{T-1}} \cdot 100$$

▪ **Enlace entre series.**

Con el fin de poder realizar estudios sobre la evolución de los precios se han calculado los correspondientes coeficientes de enlace entre los precios medios provinciales y andaluz e índice andaluz de la antigua y nueva base. Dichos coeficientes de enlace se obtienen de la siguiente forma:

$$K_{11/97}^{PM} = \frac{PM_{11}^{11}}{PM_{11}^{97}} \qquad K_{11/97}^I = \frac{I_{11}^{11}}{I_{11}^{97}} = \frac{100}{I_{11}^{97}}$$

siendo:

$K_{11/97}^{PM}$ Coeficiente de enlace de los precios medios

$K_{11/97}^I$ coeficiente de enlace de los índices

PM_{11}^{11} precio medio del año 2011, base 2011

I_{11}^{11} índice del año 2011, base 2011

PM_{11}^{97} precio medio del año 2011, base 1997

I_{11}^{97} índice del año 2011, base 1997

De esta forma, las series enlazadas con la base “2011” de precios medios e índices de un año cualquiera se calculan multiplicando estos coeficientes por los precios medios e índices de dicho año calculados con la base anterior (1997). Este cálculo permite mantener las tasas de variación anteriores y posteriores al momento de implantación de la nueva base 2011, criterio consistente con el objetivo fundamental de la encuesta, medir la variación anual del nivel de precios de los tipos de tierra para los usos agrícolas más significativos.

De la manera descrita anteriormente se obtienen los siguientes coeficientes de enlace entre las series de datos de las bases 1997 y 2011 para cada precio medio de cada provincia, el precio medio andaluz y el índice andaluz:

	$K_{11/97}^{PM}$
ALMERÍA	0,920
CÁDIZ	1,006
CÓRDOBA	1,026
GRANADA	1,202
HUELVA	0,783
JAÉN	1,278
MÁLAGA	0,954
SEVILLA	1,037
ANDALUCÍA	1,070
	$K_{11/97}^I$
ÍNDICE	0,461

- **Origen y tratamiento de la información:** La operación de recogida de los datos es llevada a cabo por las Oficinas Comarcales Agrarias en algunas provincias y en otras por técnicos contratados para llevar a cabo dicha labor. En la captura de la información los expertos cumplimentan un cuestionario que recoge los precios (observados y, en su defecto, estimados) para cada clase de las transacciones realizadas en cada unidad territorial inferior seleccionada como representativa (comarca, municipio o paraje).

3. Adaptación a la nueva base 2011 del periodo 2011-2014.

El periodo base se define como aquel cuyos precios sirven de referencia para medir la evolución de los mismos, dándole a dicho periodo el valor 100. El año de referencia de la nueva ponderación ha sido 2011 y el marco estadístico de referencia la media aritmética de los datos de superficies de cultivos-aprovechamientos proporcionados por el Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente de los años 2010, 2011 y 2012. El periodo base no era modificado desde el año 1997 por lo que en algunos casos la distribución de la SAU en las provincias ha variado de manera importante en cuando al uso al que han sido destinadas.

Para adoptar este cambio de base desde el año 2011, una vez que la información del periodo 2011-2014 ha sido recopilada en campo, es necesario recalcular los datos de ese periodo de acuerdo con los nuevos factores de ponderación obtenidos de la actualización de las superficies de cada uso en cada provincia.

3.1. Cultivos y aprovechamientos analizados por provincia.

Teniendo en cuenta la superficie media existente en cada provincia, el MAPAMA realizó una selección de aquellas provincias con más superficie y que representaban al menos el 80% de total de la superficie nacional por cultivos o aprovechamientos. Adicionalmente a esto, en la CAPDER se incrementa esa selección con aquellos cultivos o aprovechamientos considerados de especial interés en algunas provincias, aún habiendo sido eliminadas por el criterio anterior.

Considerando lo anterior los cultivos o aprovechamientos seleccionados por provincia en nuestra Comunidad han sido los sombreados en la siguiente tabla:

PROVINCIA	LABOR SECANO	LABOR REGADÍO	HORT. AIRE LIBRE REGADÍO	CULTIVOS PROTEG. REGADÍO	ARROZ	FRESÓN	NARANJO REGADÍO	MANDARINA REGADÍO	LIMON REGADÍO
Almería									
Cádiz									
Córdoba									
Granada									
Huelva									
Jaén									
Málaga									
Sevilla									

PROVINCIA	FRUTAL HUESO SECANO	FRUTAL HUESO REGADÍO	FRUTAL PEPITA SECANO	FRUTAL PEPITA REGADÍO	FRUTOS SECOS SECANO	FRUTO SECO REGADÍO	CARNOSOS REGADÍO	VIÑEDO DE MESA SECANO	VIÑEDO DE MESA REGADÍO
Almería									
Cádiz									
Córdoba									
Granada									
Huelva									
Jaén									
Málaga									
Sevilla									

PROVINCIA	VIÑEDO TRANSF. SECANO	VIÑEDO DE TRANSF. REGADÍO	OLIVAR MESA SECANO	OLIVAR MESA REGADÍO	OLIVAR TRANSF. SECANO	OLIVAR TRANSF. REGADÍO	PRADOS NATURAL	PASTIZAL SECANO
Almería								
Cádiz								
Córdoba								
Granada								
Huelva								
Jaén								
Málaga								
Sevilla								

3.2. Nuevos valores provinciales y autonómico.

De acuerdo con la información disponible del periodo 2011-2014 y los valores estimados conforme a lo especificado en la metodología de la Encuesta, los precios calculados por provincia y autonómico para el periodo 11-14 son los siguientes en la nueva base 2011. Puesto que el presente informe se refiere al año 2015 se muestran también los precios para este año, los cuales se analizan más adelante:

PRECIO MEDIO PROVINCIAL Y AUTONÓMICO EN €/HA					
PROVINCIA	2011	2012	2013	2014	2015
Almería	30.144	31.053	32.922	33.994	36.470
Cádiz	18.207	16.300	14.498	13.968	14.768
Córdoba	18.765	17.806	16.963	16.573	16.646
Granada	19.566	19.428	18.903	20.413	18.302
Huelva	11.108	11.014	11.095	10.817	11.417
Jaén	30.772	27.806	27.436	27.687	30.012
Málaga	19.592	18.338	17.591	18.794	19.238
Sevilla	17.025	15.307	14.704	14.579	18.444
ANDALUCIA	20.659	19.413	18.891	19.173	20.320

3.3. Nuevos valores por cultivo y aprovechamiento.

De acuerdo con la información disponible del periodo 2011-2014 y los valores estimados conforme a lo especificado en la metodología de la Encuesta, los precios calculados por cultivo o aprovechamiento para el periodo 11-14 son los siguientes en la nueva base 2011. Puesto que el presente informe se refiere al año 2015 se muestran también los precios para este año, los cuales se analizan más adelante:

PRECIO MEDIO POR CULTIVO O APROVECHAMIENTO EN €/HA					
	2011	2012	2013	2014	2015
LABOR SECANO	12.702	11.932	10.929	10.876	10.829
LABOR REGADÍO	31.325	28.511	26.790	26.481	27.164
HORTALIZAS AIRE LIBRE REGADÍO	58.580	58.484	47.363	43.380	46.699
CULTIVOS PROTEGIDOS REGADÍO	140.662	152.210	169.422	178.083	188.440
ARROZ	27.471	25.826	28.420	28.416	33.606
FRESON	47.481	46.478	48.596	45.878	53.921
NARANJO REGADÍO	33.926	32.612	31.782	30.915	39.312
MANDARINA REGADÍO	35.966	35.450	37.126	35.912	42.791
LIMÓN REGADÍO	29.478	28.138	30.410	32.660	35.050
FRUTAL HUESO REGADÍO	30.752	30.729	25.893	25.272	36.169
FRUTAL PEPITA REGADÍO	117.079	80.277	80.807	78.932	83.749
FRUTO SECO SECANO	5.978	6.890	6.930	6.986	7.487
FRUTO SECO REGADÍO	30.450	28.641	27.665	27.952	27.174
FRUTOS CARNOSOS REGADÍO	125.134	87.820	87.094	96.207	100.262
VIÑEDO DE MESA SECANO	20.000	21.000	22.500	22.500	22.729
VIÑEDO DE MESA REGADÍO	24.000	22.375	17.430	17.430	18.930
VIÑEDO TRANSFORMACIÓN SECANO	23.240	24.176	24.496	24.602	26.209
OLIVAR DE MESA SECANO	21.361	16.354	16.303	16.111	18.818
OLIVAR DE MESA REGADÍO	28.194	22.513	22.197	21.903	28.729
OLIVAR TRANSFORMACIÓN SECANO	27.280	26.028	25.530	26.489	29.641
OLIVAR TRANSFORMACIÓN REGADÍO	44.855	42.364	41.117	41.814	40.020
PASTIZALES SECANO	5.013	4.127	4.096	3.979	4.350

4. Análisis de la evolución de los precios. Año 2015.

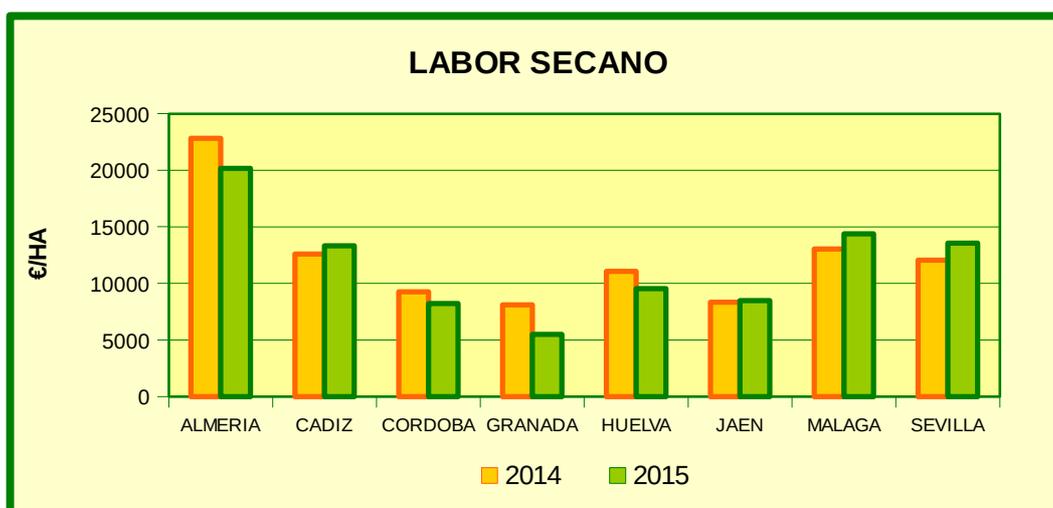
CONSIDERACIÓN A TENER EN CUENTA:

En el año 2015 se hizo efectiva la introducción de la **nueva base de ponderación 2011** para la Encuesta de Precios de la Tierra, de acuerdo con las superficies de referencia indicadas en la metodología de la Encuesta, por lo que se modificaron, **en algunos casos en gran medida**, los pesos de algunos usos y localizaciones en la ponderación para el cálculo de niveles de agregación superiores. Del mismo modo, **algunos usos y localizaciones entraron a formar parte de la información de base**, e igualmente desaparecieron algunos que estaban en la anterior base 1997. Conviene tener en cuenta este aspecto pues **algunas variaciones entre los años 2014 y 2015 pueden ser debidos en parte a este hecho** y no sólo a las fluctuaciones propias del mercado.

4.1. Variación de precios por tipo de cultivos o aprovechamientos.

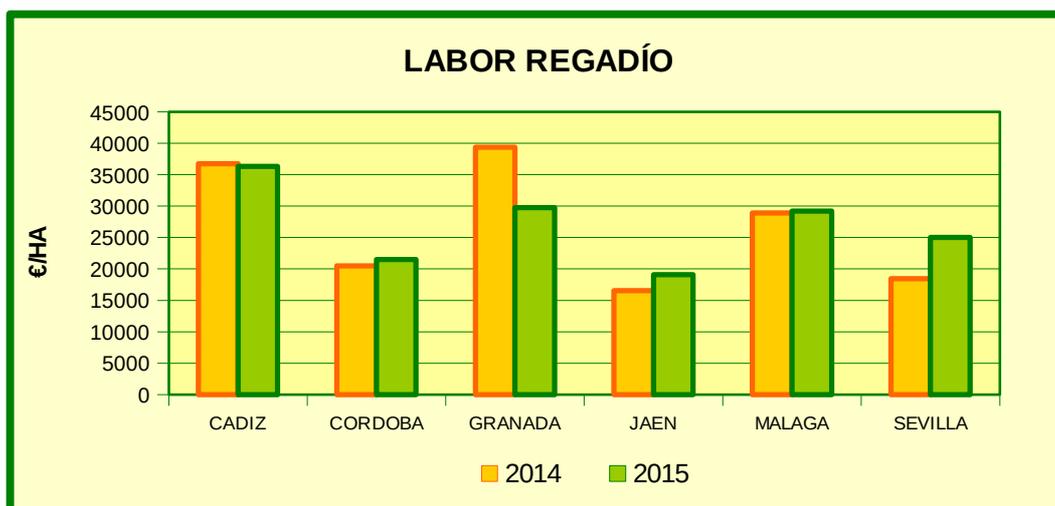
Labor seco

El valor de las tierras dedicadas a labor en seco variaron su precio en distinto sentido en función de la provincia que se trate, de manera que en Almería, Córdoba, Granada y Huelva los descensos fueron de importancia, de hasta un 32% en Granada. En otras provincias como Málaga y Sevilla los ascensos fueron también considerables, un 10,4% y un 12,5% respectivamente. Almería y Málaga siguen siendo las provincias donde más se valoran estas tierras a una media de 20.164 €/ha y 14.379 €/ha respectivamente.



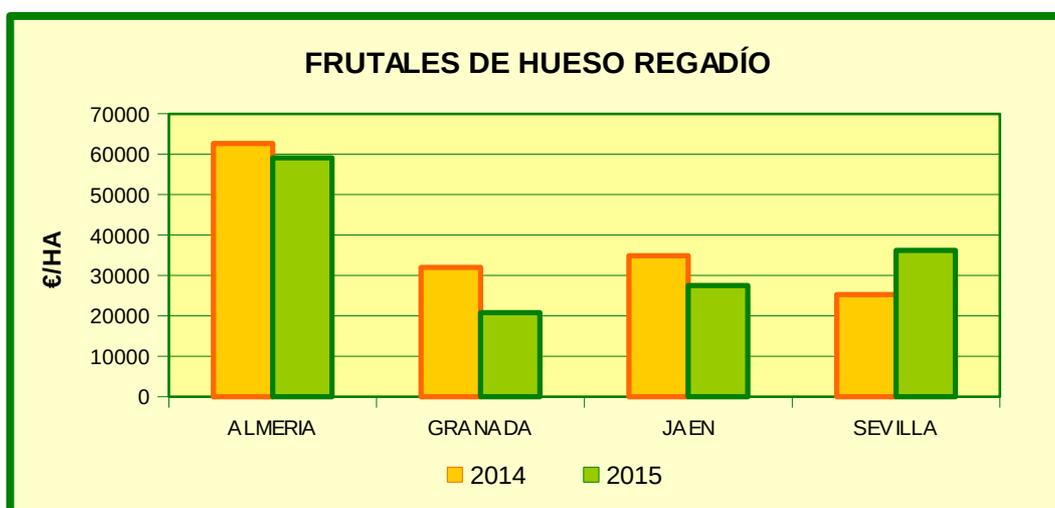
Labor regadío

Los precios se mantuvieron estables en las provincias de Cádiz y Málaga, mientras que las variaciones fueron importantes en otras como Granada (-24%) y Sevilla (+35%). Las tierras de labor en riego más valoradas se localizan en la provincia de Cádiz, a una media de 36.336 €/ha y en las provincias de Granada y Málaga, a 29.756 €/ha y 29.225 €/ha de media respectivamente.



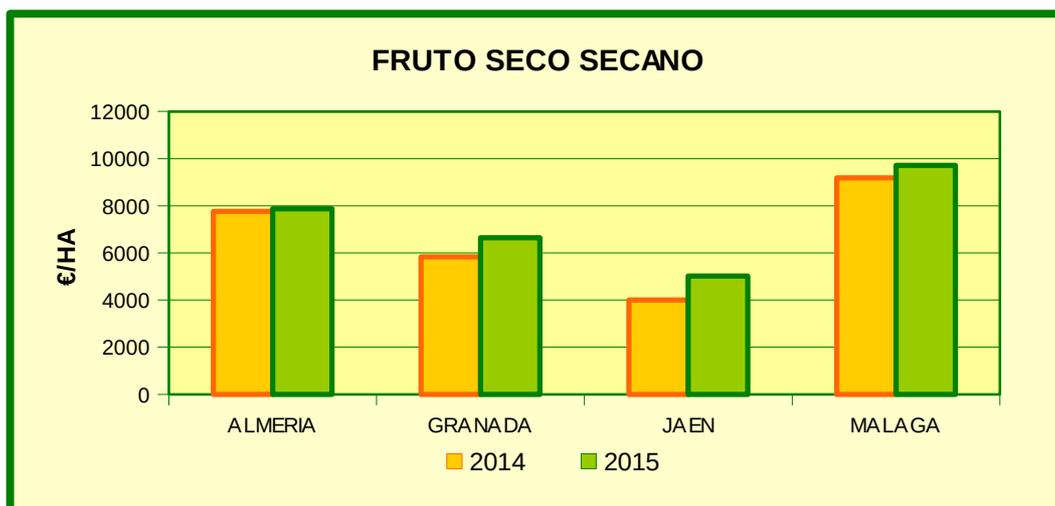
Frutales de Hueso en Regadío

Las tierras dedicadas al cultivo de frutales de hueso en regadío continúan teniendo una elevada valoración en la provincia de Almería respecto al resto de provincias representativas. De media se compra-venden a 59.078 €/ha, un valor bastante más elevado al resto de provincias con representación en este estudio. Respecto a 2014 hubo descensos de importancia en Granada y Jaén, 35% y 21% respectivamente, y por contra un ascenso del 43% de media en Sevilla donde se valoran a 36.169 €/ha.



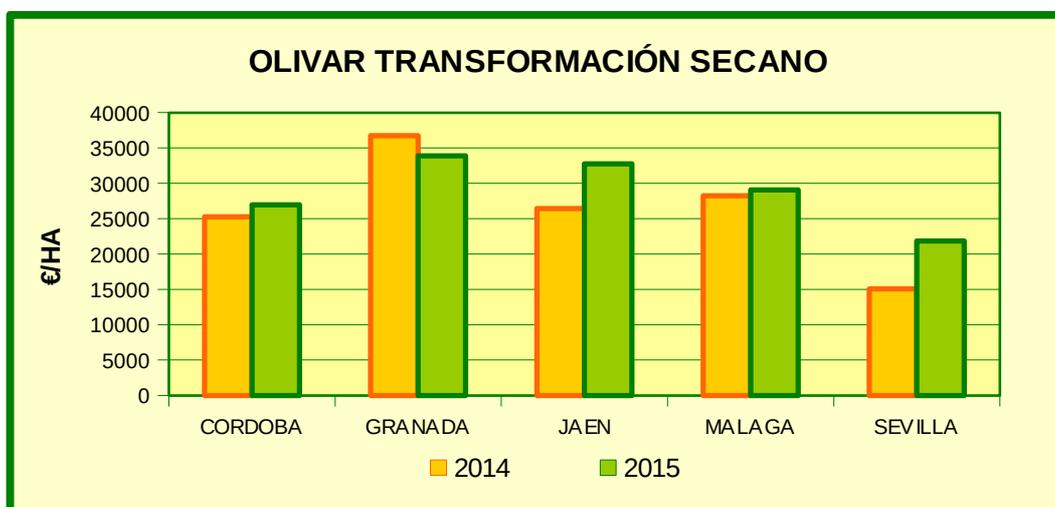
Frutos Secos de Secano

Las explotaciones de frutos secos en secano alcanzaron un valor medio de 9.711 €/ha en Málaga, provincia andaluza donde mejor valoradas están, seguida de Almería (7.874 €/ha) y Granada (6.648 €/ha). Respecto al año anterior los ascensos fueron generalizados, de hasta el 25,4% en Jaén, donde se valoraron a una media de 5.014 €/ha.



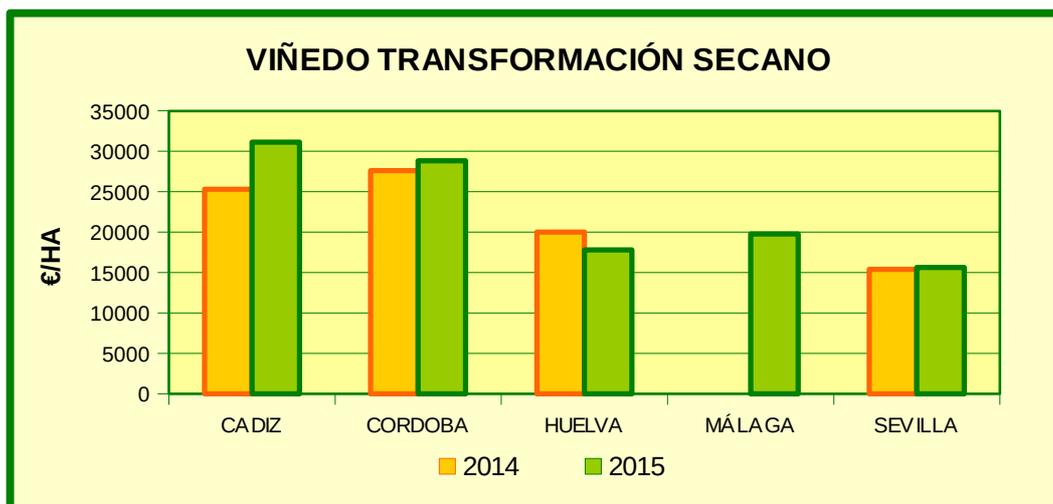
Olivar de Transformación en secano

En general los olivares incrementaron su valor en todas las provincias andaluzas representadas, con la excepción de Granada, aunque eso no ha evitado que siga siendo la provincia donde más se valoran estas explotaciones, a una media de 33.860 €/ha. Los ascensos de mayor importancia se localizaron en Jaén y Sevilla, a una media de 24% y 45% respectivamente. Los valores medios en las dos principales provincias olivareras fueron 32.761 €/ha y 26.948 €/ha en Jaén y Córdoba respectivamente.



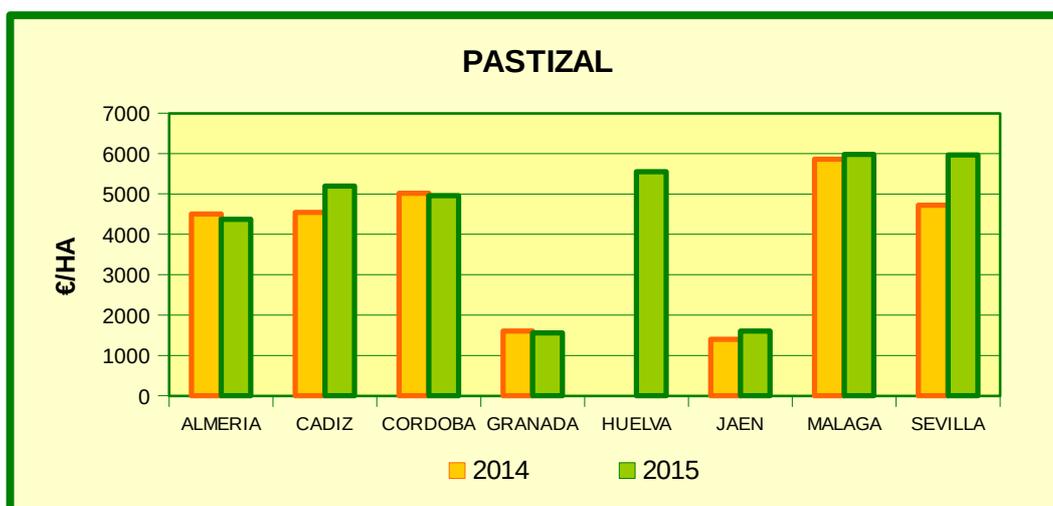
Viñedo de Transformación en Secano

El precio medio del viñedo se incrementó de manera importante en la provincia de Cádiz, un 23% alcanzando los 31.126 €/ha de media. En Córdoba la subida del precio fue moderada mientras que en Huelva el descenso fue notable, del 11%. Por provincias, continúan siendo Cádiz y Córdoba aquellas con mayor valoración a una media de 28.833 €/ha en esta última. Por contra, en Sevilla la valoración media alcanza los 15.608 €/ha, un precio ligeramente superior al de 2014.



Pastizales

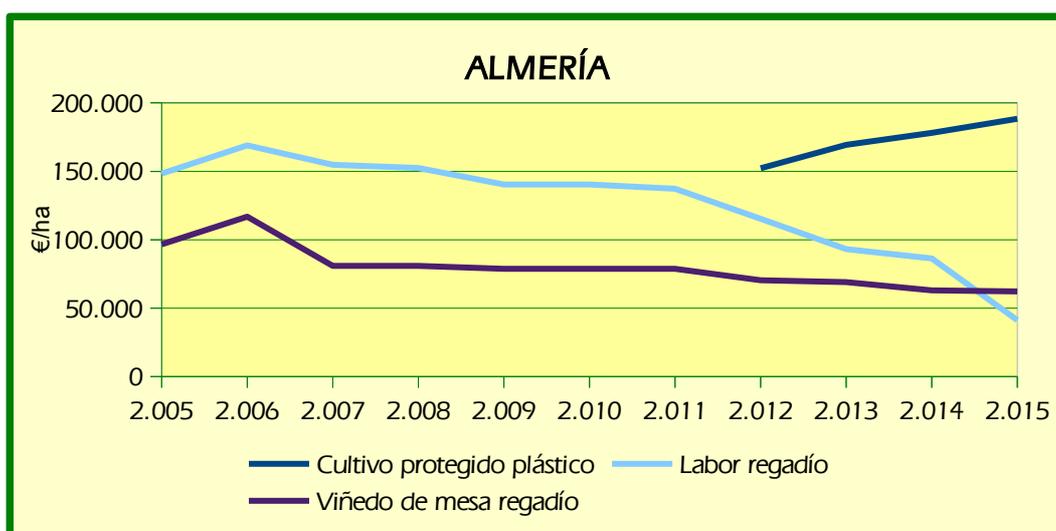
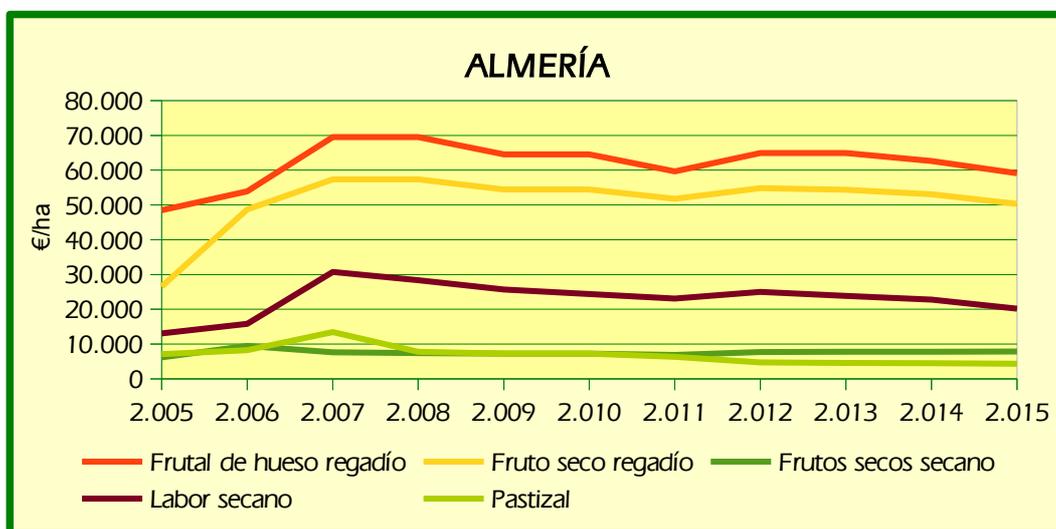
El análisis interanual de precios para el uso pastizal muestra variaciones de distinto signo dependiendo de la provincia que tratemos, de manera que el mayor descenso se produjo en Almería con una leve bajada del 2,9%, mientras que la mayor subida se produjo en Sevilla, del 26,5%. Las provincias con mayor valoración de este tipo de tierras fueron Málaga y Sevilla, con valores cercanos a los 6.000 €/ha.



4.2. Variación de precios a nivel provincial y autonómico.

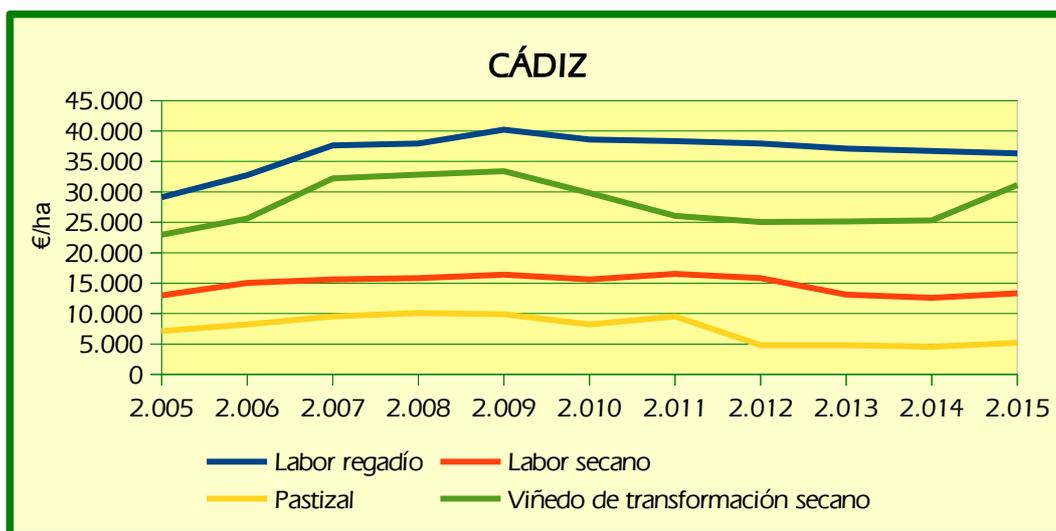
Almería

En la provincia de Almería el valor de las tierras de los distintos usos varió respecto a 2014, en general de manera moderada. De esta forma usos como el cultivo protegido bajo plástico o el cultivo del limón en regadío se apreciaron un 5,8% y un 2% respectivamente, mientras que otros usos como el frutal de hueso en regadío o la labor en secano descendieron un 5,7% y un 11,6% respectivamente. El cultivo protegido bajo plástico continua teniendo el valor más alto, a una media de 188.440 €/ha, seguido del viñedo de mesa en regadío (62.325 €/ha) y el olivar de transformación en regadío (60.928 €/ha). En general el precio medio de la provincia ascendió un 7,3% situándose a una media de 36.470 €/ha.



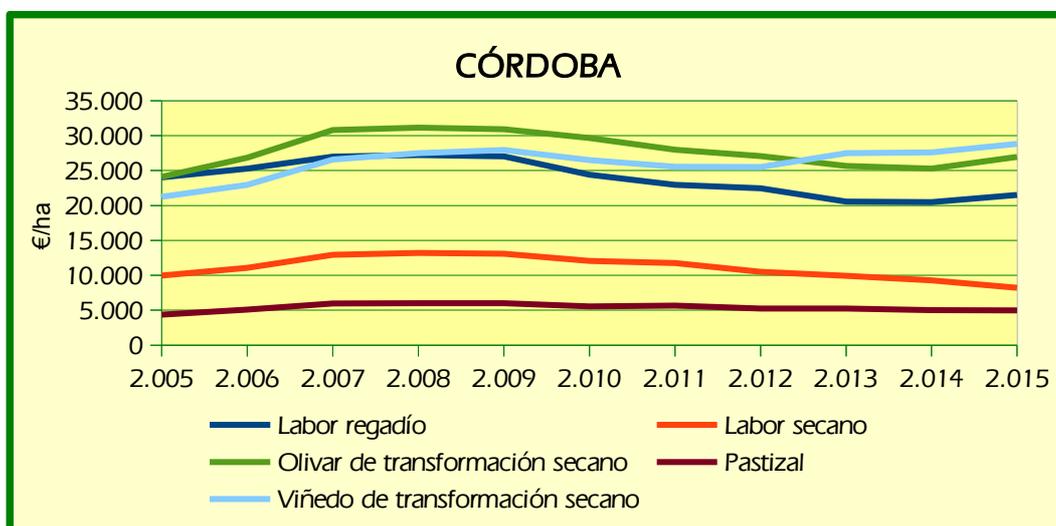
Cádiz

Los usos analizados en la provincia de Cádiz en general ascendieron en diferente medida en función de aquel que se trate. El labor regadío perdió precio de manera poco significativa (-1,1%) mientras que los demás analizados ascendieron moderadamente, como las tierras de labor en secano o en mayor medida los pastos y el viñedo de transformación en regadío. El precio medio de la provincia se incrementó un 5,7%, alcanzando los 14.768 €/ha.



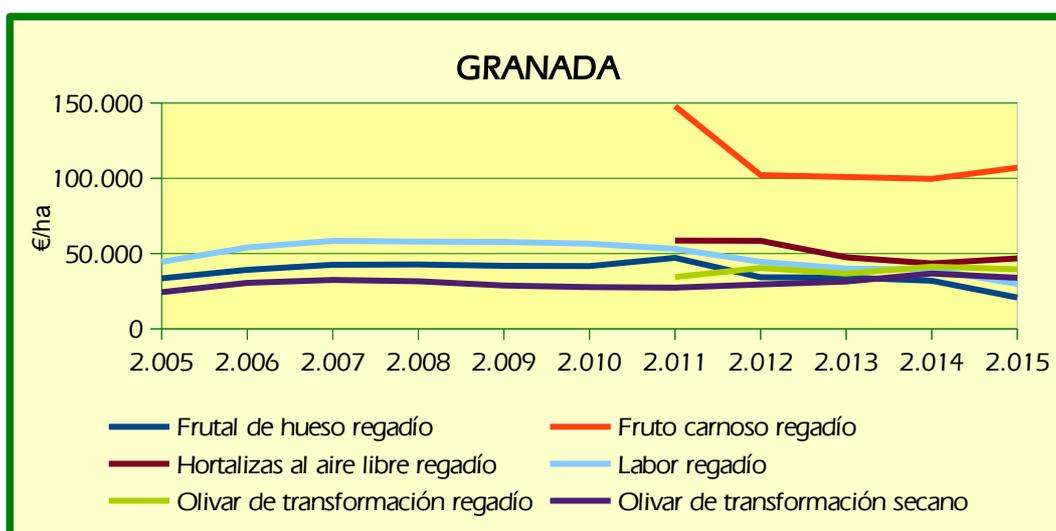
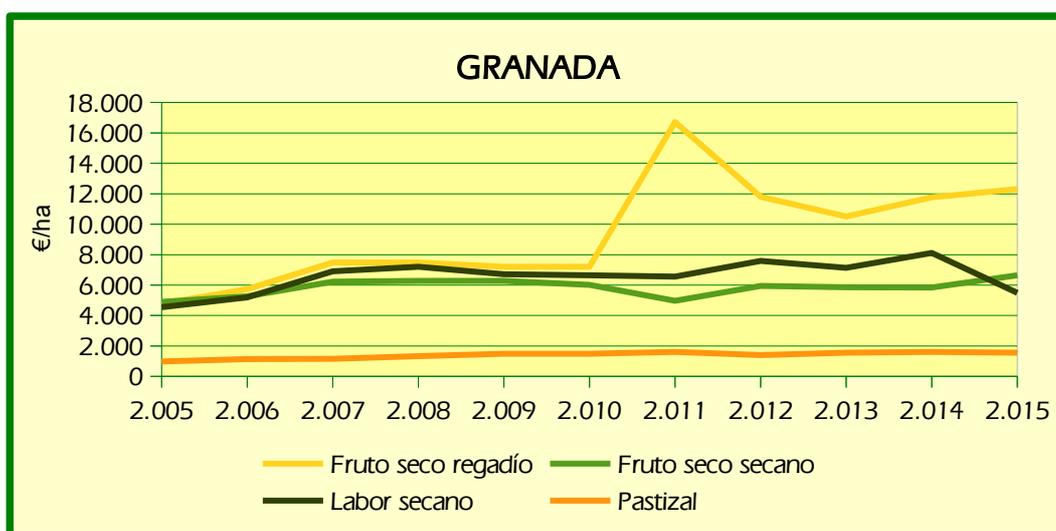
Córdoba

Variaciones de diferente signo en Córdoba, con ascensos y descensos moderados. Se incrementó el precio de las tierras de labor en regadío (5%), el olivar de transformación en secano (6,6%) y el viñedo (4,5%) de transformación en secano. Por contra bajó el precio de labor secano (-11,2%) y pastizal (-1,1%). Los usos más valorados siguen siendo el viñedo y el olivar, a 28.833 €/ha y 26.948 €/ha respectivamente, aunque por debajo de un nuevo uso que se tendrá en cuenta a partir de la aplicación de la nueva base de 2011, el olivar de transformación en regadío que está valorado a una media de 32.354 €/ha. La media en la provincia estuvo en 16.646 €/ha, un 0,4% más que en 2014.



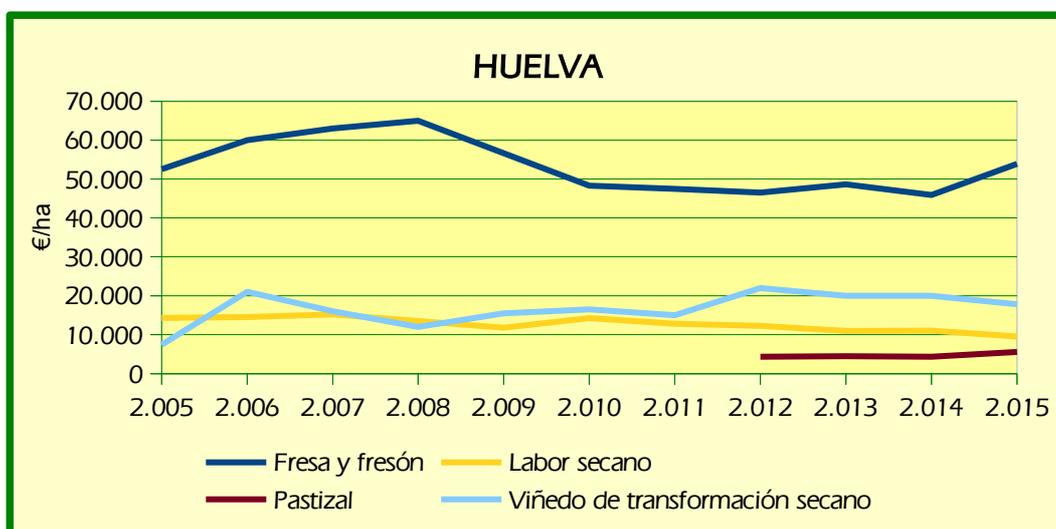
Granada

En la provincia de Granada, los numerosos usos analizados muestran variaciones de diferente signo, de manera que existen usos como el frutal de hueso en regadío, labor regadío y labor seco que descienden de precio un 35%, 24,4% y 32,2% de media respectivamente. Por contra otros ascienden como el fruto seco seco (+14%) o las hortalizas al aire libre (+7,7%). El valor medio provincial del precio de la tierra estuvo en 2015 en 18.302 €/ha, un 10,3% inferior al valor de 2014. Las tierras más valoradas de la provincia continúan siendo las dedicadas al cultivo de frutos carnosos en regadío (subtropicales fundamentalmente) y a hortalizas al aire libre en regadío, a una media de 106.998 €/ha y 46.699 €/ha respectivamente.



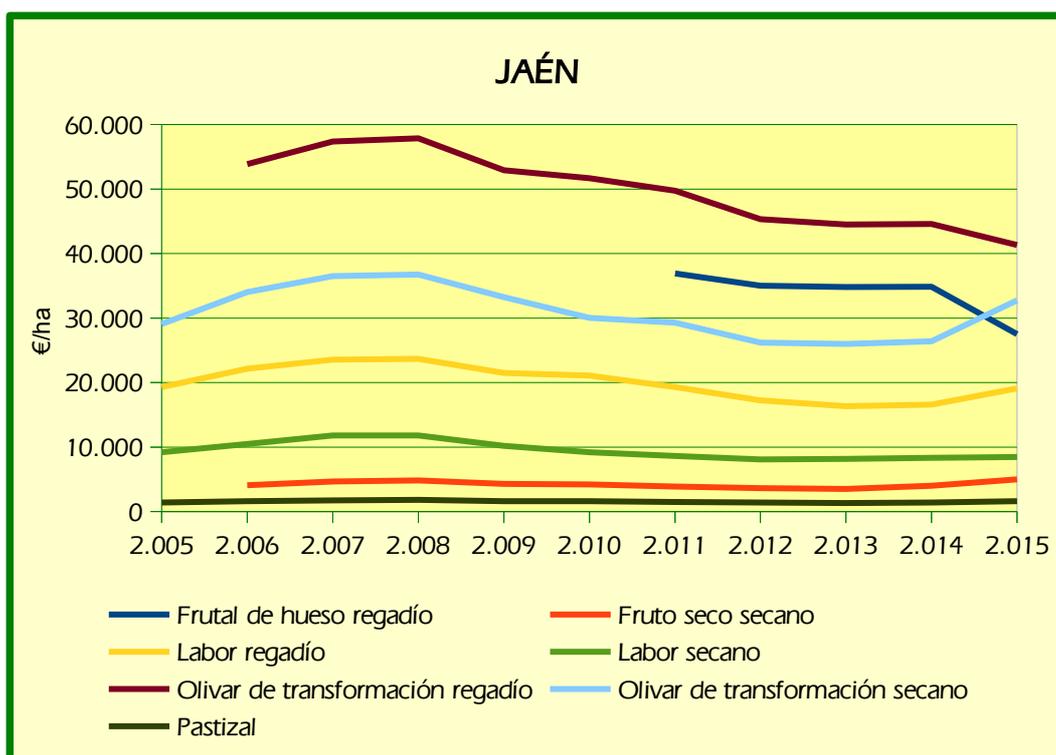
Huelva

En Huelva el precio de la tierra se incrementó en usos como la fresa y el fresón, un 17,5%, marcando una media para estas tierras de 53.921 €/ha. Otras se depreciaron moderadamente, un 13,7% en el caso de la labor en seco y un 11,1% los viñedos de transformación en seco. En 2015, con la implantación de la nueva base de 2011, comenzaron a analizarse otros usos como los frutos carnosos en regadío (frutos rojos o berries fundamentalmente, exceptuando la fresa y el fresón que se analiza aparte), o los mandarinos en riego, cuyas tierras, junto con la fresa y el fresón, son las más valoradas, a una media de 53.921 €/ha la fresa, 46.913 €/ha los carnosos y 45.250 €/ha los mandarinos. La media provincial fue de 11.417 €/ha en 2015, un 5,5% superior al valor del año anterior.



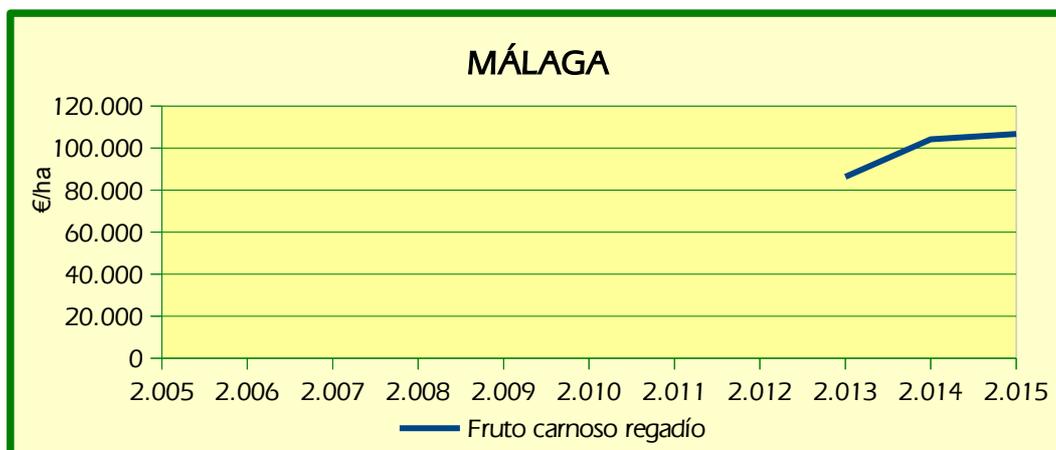
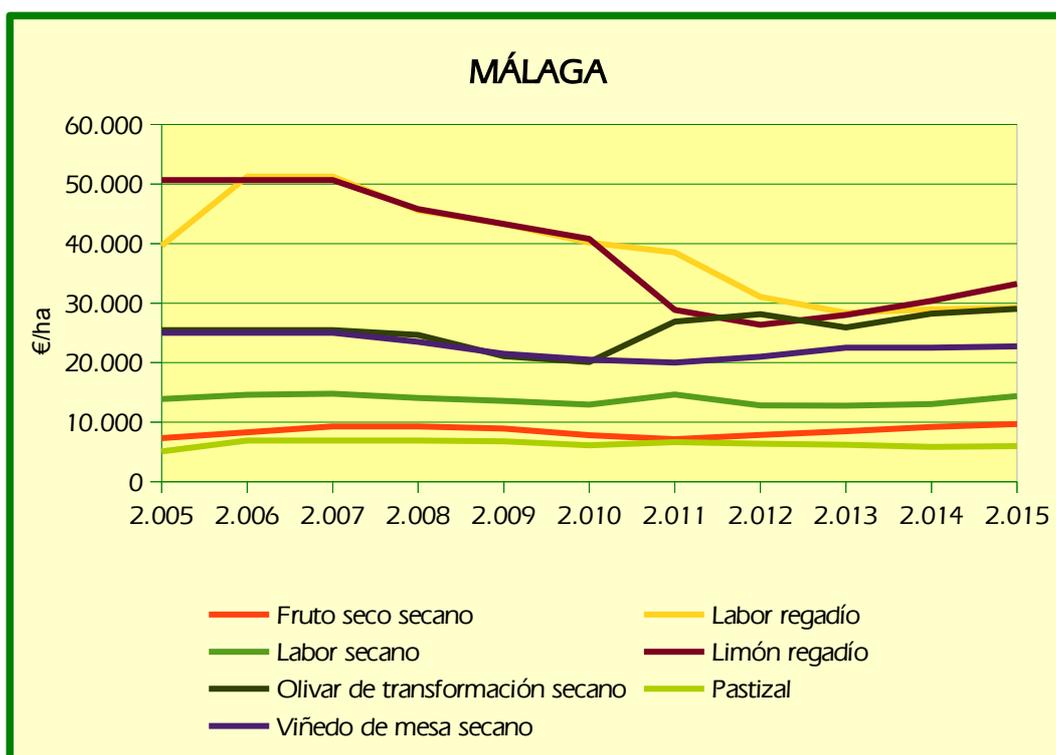
Jaén

Para la provincia de Jaén se detectaron por lo general subidas de precio, las más elevadas correspondientes a fruto seco en secano y olivar de transformación en secano del 25,4% y el 24% respectivamente. Aunque también hubo algunas bajadas de precio en los usos frutal de hueso en regadío (-21%) y olivar de transformación en regadío (-7,3). Las tierras más valoradas son las de olivar, a 41.347 €/ha y 32.761 €/ha de media. La media para la provincia estuvo en 30.012 €/ha, un 8,4% más alta que el año anterior.



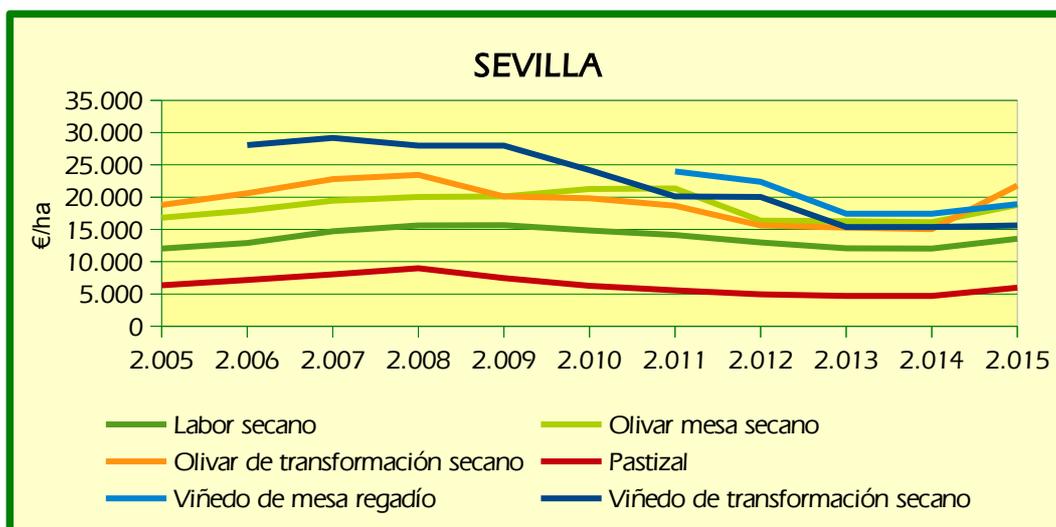
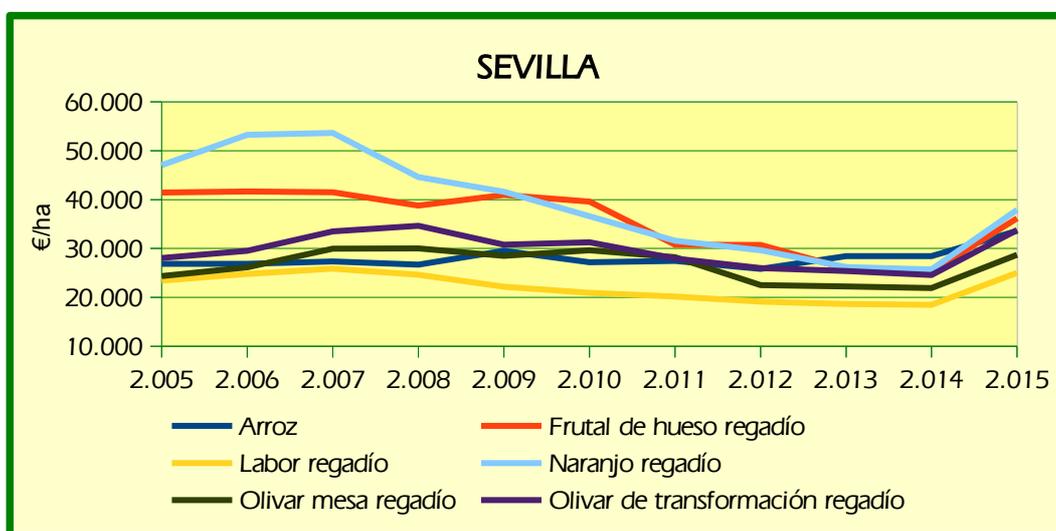
Málaga

Para la provincia de Málaga los ascensos de precio fueron generalizados, la mayoría de ellos leves o moderados, tan solo destacando las subidas de la tierras de labor en seco, un 10,4% y el limón en regadío, un 9,3%. Las tierras más valoradas son aquellas dedicadas al cultivo de los carnosos en regadío (subtropicales) a una media de 106.767 €/ha seguidas de los cultivos de limón (33.240 €/ha) y los olivares de transformación en regadío (35.500 €/ha). La media de provincial de precio se situó en 19.238 €/ha en 2015, un 2,4% superior al año 2014.



Sevilla

Los precios medios de la tierra en la provincia de Sevilla ascendieron de forma generalizada, de manera importante en la mayoría de los usos analizados. Las mayores subidas se produjeron en los usos frutal de hueso en regadío, naranjo regadío y olivar de transformación en secano, en todos los casos por encima del 40% de incremento interanual. Las tierras mejor valoradas son las dedicadas al cultivo de los cítricos, con precios medios de 37.871 €/ha en mandarino de regadío y 37.914 €/ha en naranjo de regadío. También destacan las dedicadas al arroz, frutal de hueso y olivar de transformación en regadío, por encima de los 33.000 €/ha. Para Sevilla el precio medio se situó en 2015 en 18.444 €/ha, un 26,5% más elevado que el año anterior.

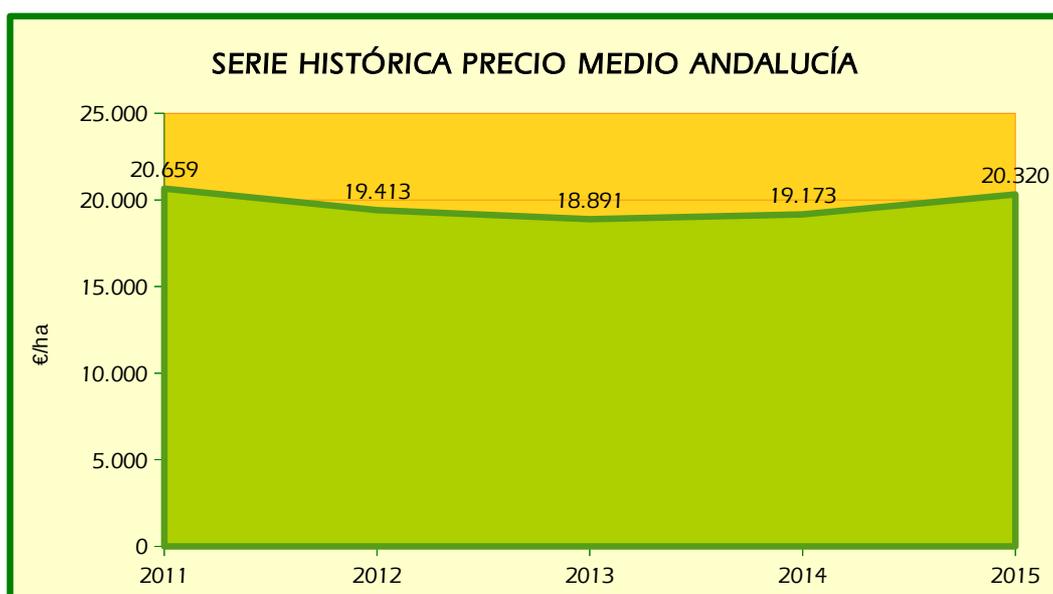
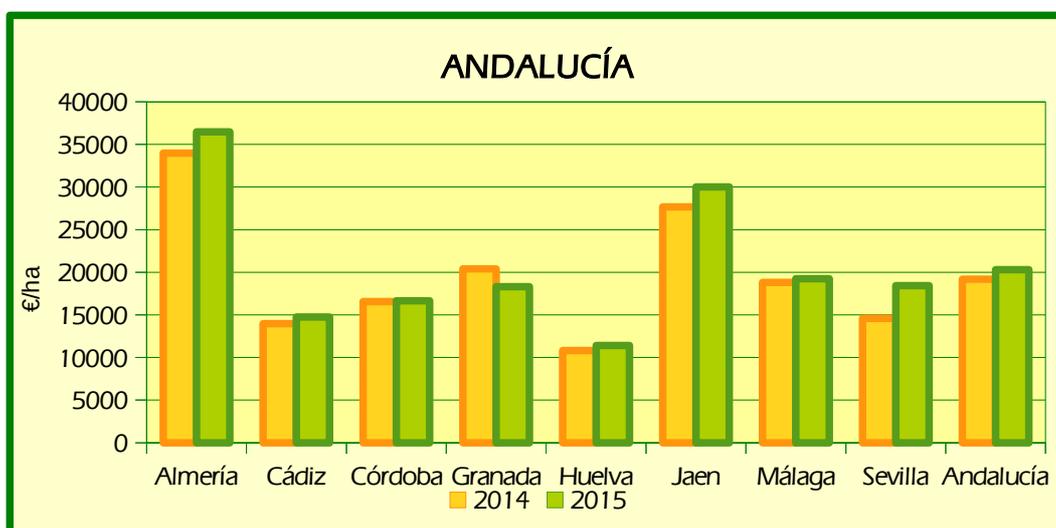


Andalucía

En todas las provincias andaluzas, a excepción de Granada, se incrementó el valor de las tierras de manera general. Las mayores subidas se localizan en las provincias de Sevilla (+26,5%) y Almería (+7,3%), mientras que en Granada se redujo un 10,3%.

El precio medio provincial más alto continúa encontrándose en Almería, a 36.470 €/ha de media, seguida de Jaén a 30.012 €/ha, por contra en Huelva y Cádiz se localiza la media más baja, a 11.417 €/ha y 14.768 €/ha respectivamente.

La serie histórica del precio medio andaluz continúa ascendente desde que en 2013 marcase un punto de inflexión tras las caídas de años anteriores. El valor medio para Andalucía se situó en 2015 en 20.320 €/ha, marcando un ascenso del 6% respecto a 2014.

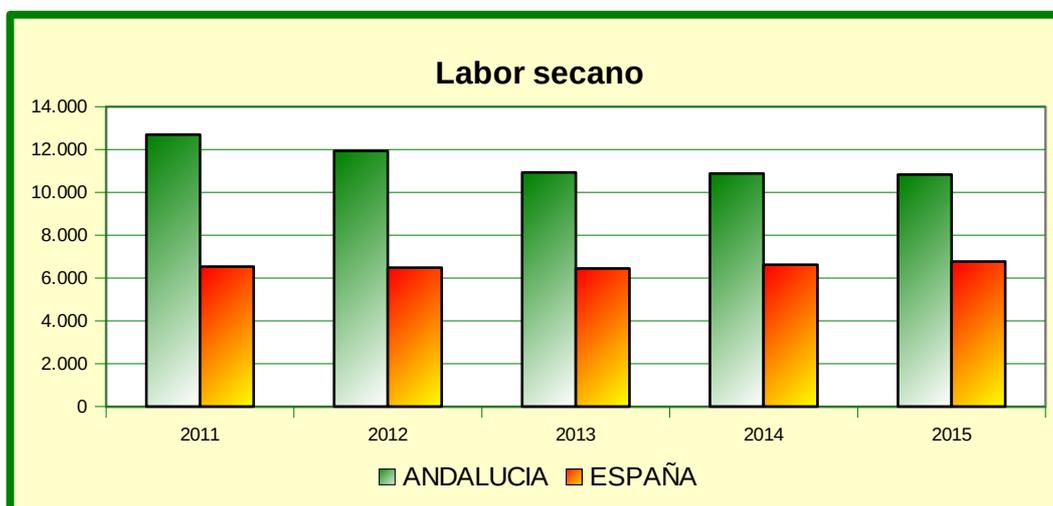


4.3. Comparación de la serie histórica entre Andalucía y España.

Se presentan los datos de Precios de la Tierra por cultivos y aprovechamientos de Andalucía y España desde 2011, año que se toma actualmente como base para determinar el índice general de precios de la tierra, hasta el año 2015. A continuación se resaltan los aspectos más importantes de la evolución de dichos precios y la comparación de éstos a nivel regional y nacional.

Labor seco

El precio del uso labor seco continuó descendiendo en 2015 aunque moderadamente con respecto a los años anteriores, por contra el valor nacional continuó la subida iniciada en 2014 marcando un ascenso del 2,2% respecto a 2014. El precio medio en Andalucía continúa considerablemente superior al nacional, 10.829 €/ha frente a 6.767 €/ha respectivamente.



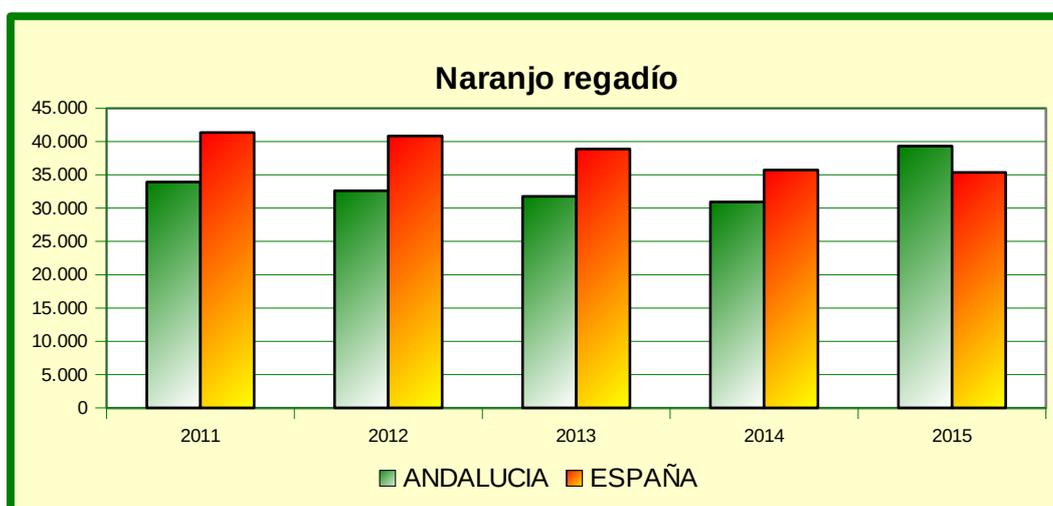
Labor regadío

Las tierras dedicadas al cultivo de labor en regadío incrementaron su valor por primera vez en la serie histórica analizada en Andalucía, aumentando un 2,6% respecto a 2014, a nivel nacional se continuó la subida iniciada en 2014, y el precio medio también se incrementó un 2,9%. La diferencia entre el precio en Andalucía y el conjunto de España continúa siendo notable, un 52,8% superior en Andalucía, con precio medios de 27.164 €/ha en Andalucía y 17.777 €/ha en España.



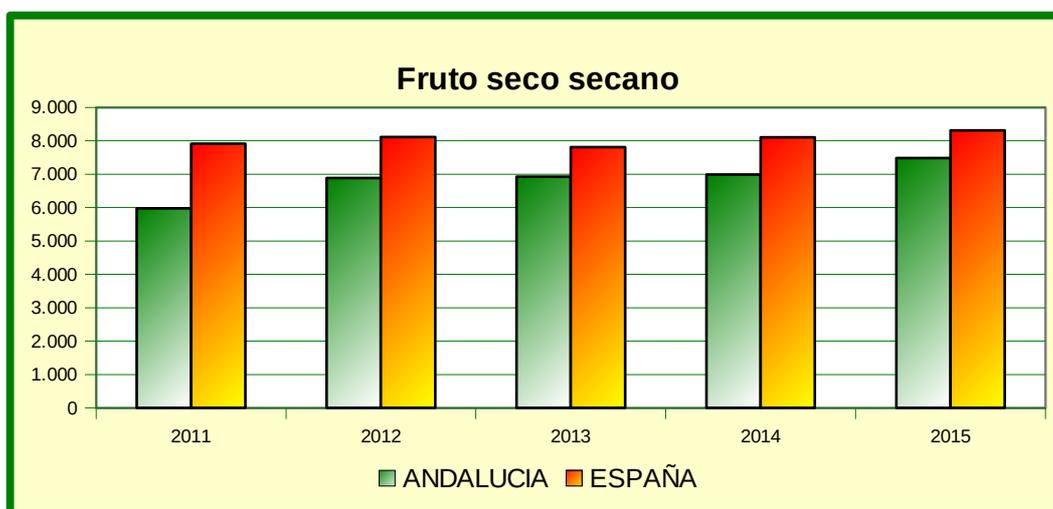
Naranja regadío

El precio de las tierras de naranja se incrementó en 2015 de manera importante, un 27,2% en Andalucía de tal manera que por primera vez en la serie histórica analizada el precio andaluz fue más alto que el español, que siguió bajando en 2015 respecto a años anteriores, un 0,9% en este caso. El precio en Andalucía se sitúa a 39.312 €/ha un 11,1% más alto que el de España (35.381 €/ha).



Fruto seco secano

El precio para este uso continúa en ascenso, tanto en Andalucía como en el conjunto de España, los valores alcanzados se corresponden con los más elevados de la serie histórica analizada. En Andalucía se incrementó un 7,2% respecto a 2014, y en España un 2,5%. El precio sigue siendo más elevado para España que en Andalucía, 8.310 €/ha frente a 7.487 €/ha respectivamente.



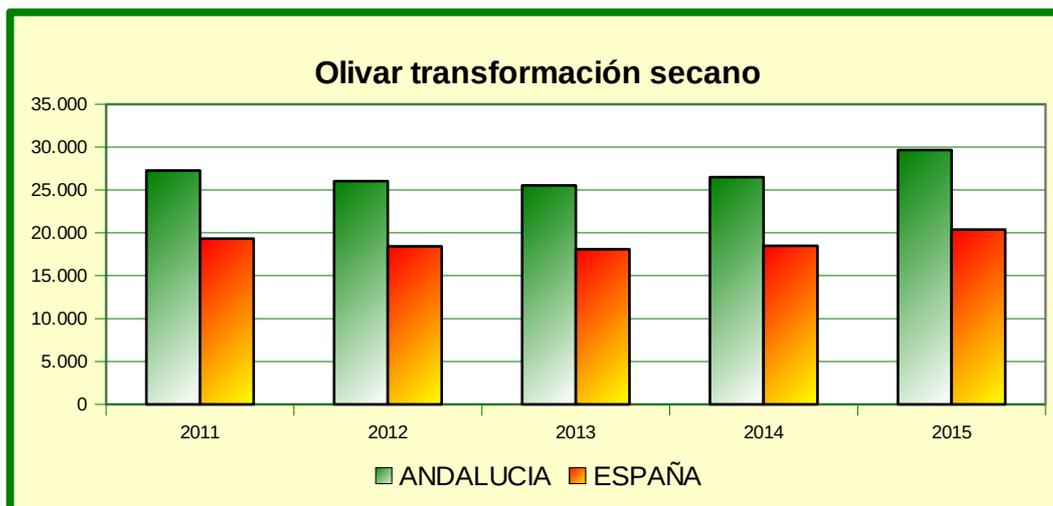
Viñedo transformación secano

El precio de los viñedos se incrementó nuevamente en Andalucía, un 6,5% de media respecto al año anterior, mientras que el valor medio para España se mantiene en valores muy similares al del año 2014, siendo estos los más elevados de la serie histórica analizada. En Andalucía la media estuvo en 26.209 €/ha y en España en 14.010 €/ha, una diferencia importante entre ambos de 12.199 €/ha, un 87,1% más elevado en Andalucía que en España.



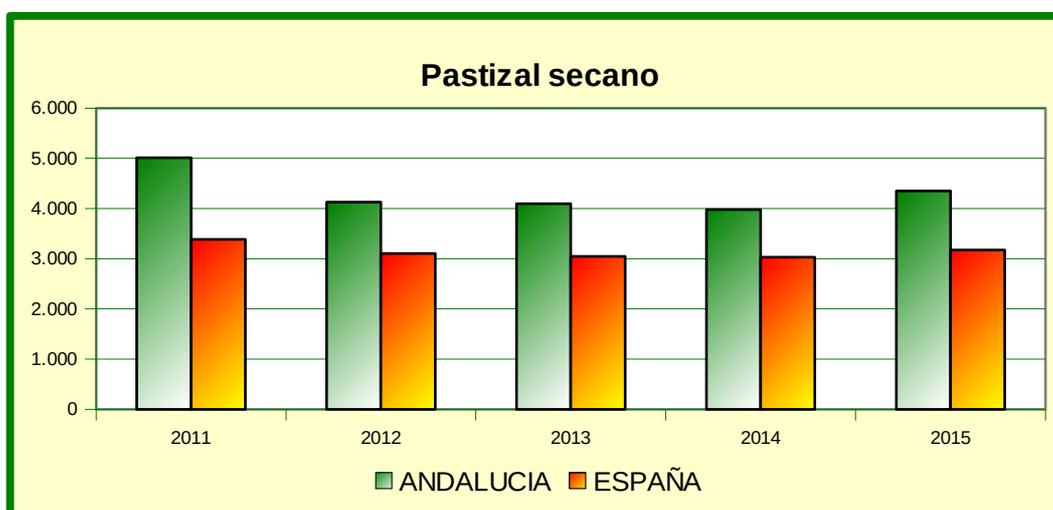
Olivar transformación seco

Los olivares de transformación en seco incrementaron de manera importante el precio medio tanto en Andalucía como en España continuando así con el punto de inflexión marcado en 2014. En Andalucía el precio creció un 11,9% llegando a los 29.641 €/ha y en España un 10,3% marcando los 20.388 €/ha. La diferencia entre ambos sigue siendo importante, un 45,4% superior en Andalucía que en España.



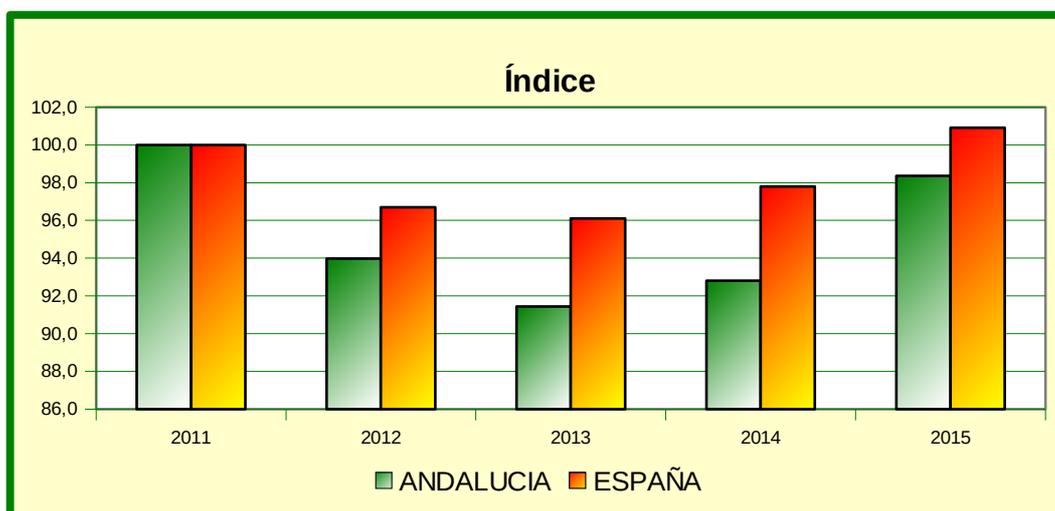
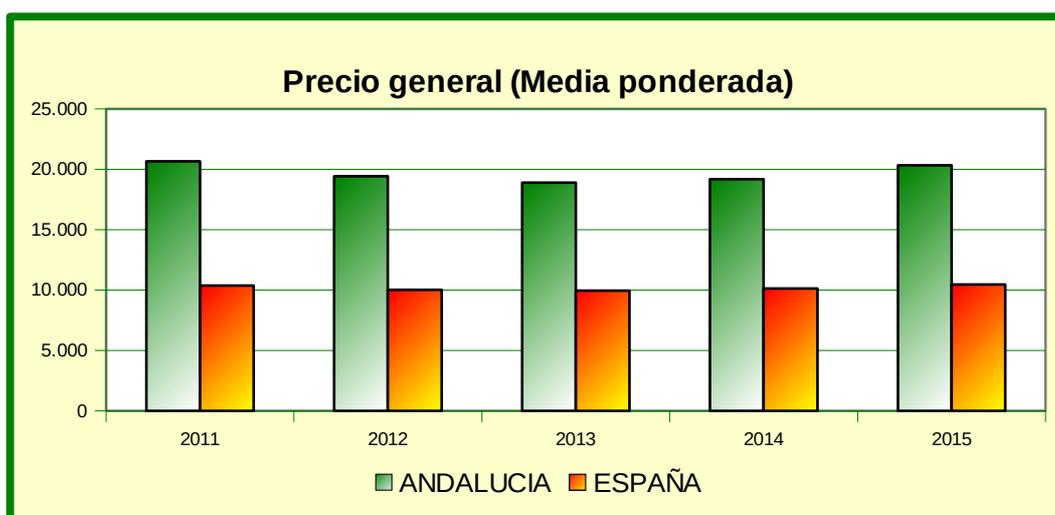
Pastizal seco

En 2015 los precios marcaron un punto de inflexión tras los descensos acumulados de años anteriores, de manera que en Andalucía el incremento fue del 9,3% y en el total del territorio nacional del 4,6%. El precio medio en Andalucía estuvo en 4.350 €/ha mientras que en España estuvo en 3.172 €/ha de manera que en Andalucía el precio fue un 37,1% superior. Los precios de 2015 consiguen recuperar valores propios del año 2012 o anteriores.



Precio General e Índice

En 2015 el precio medio de la tierra tanto para Andalucía como para España continuó, por lo general, con la subida iniciada en 2014, de manera que se recuperan ya a valores propios de los años 2011 o 2012. El precio para Andalucía sigue siendo manifiestamente superior al del conjunto del territorio español, 20.320 €/ha en Andalucía frente a 10.451 €/ha en España. Por su parte el índice, que adopta el valor 100 en el año de referencia 2011, estuvo en 2015 en 98,4 para Andalucía y 100,9 para España.



ANEXO I. Datos de precios de la tierra por provincias. Año 2015. Precios máximos, mínimos y más frecuentes.

DATOS DE PRECIOS DE LA TIERRA POR PROVINCIAS 2015			
CULTIVO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁS FRECUENTE
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA
ALMERÍA			
Cultivo protegido plástico	280.426	188.440	188.440
Frutal de hueso regadío	59.078	56.573	59.078
Fruto seco regadío	53.066	48.466	50.281
Fruto seco seco	7.933	7.518	7.874
Labor seco	27.163	19.777	20.164
Limón regadío	45.120	40.020	41.333
Olivar de transformación regadío	62.362	57.078	60.928
Pastizal	4.700	4.188	4.373
Viñedo de mesa regadío	65.250	59.175	62.325
CÁDIZ			
Labor regadío	37.161	35.079	36.336
Labor seco	13.771	12.460	13.330
Pastizal	5.857	4.674	5.193
Viñedo de transformación seco	31.605	29.863	31.126
CÓRDOBA			
Labor regadío	25.857	15.763	21.501
Labor seco	10.347	5.929	8.228
Olivar de transformación regadío	38.668	21.130	32.354
Olivar de transformación seco	35.352	17.013	26.948
Pastizal	6.598	3.547	4.961
Viñedo de transformación seco	36.791	21.289	28.833
GRANADA			
Frutal de hueso regadío	26.262	17.979	20.765
Fruto carnoso regadío	141.334	74.870	106.998
Fruto seco regadío	16.853	10.651	12.312
Fruto seco seco	9.487	6.046	6.648

DATOS DE PRECIOS DE LA TIERRA POR PROVINCIAS 2015			
CULTIVO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁS FRECUENTE
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA
Hortalizas al aire libre regadío	60.902	33.639	46.699
Labor regadío	38.964	26.511	29.756
Labor seco	8.327	4.300	5.494
Olivar de transformación regadío	53.851	34.968	39.472
Olivar de transformación seco	42.332	23.729	33.860
Pastizal	2.585	1.093	1.559
HUELVA			
Fresa y fresón	58.723	49.904	53.921
Fruto carnoso regadío	49.334	39.742	46.913
Labor seco	10.848	9.029	9.542
Mandarino regadío	50.866	39.112	45.250
Pastizal	6.187	5.007	5.551
Viñedo de transformación seco	20.011	16.044	17.786
JAÉN			
Frutal de hueso regadío	34.795	14.352	27.510
Fruto seco seco	5.484	4.143	5.014
Labor regadío	23.343	13.509	19.104
Labor seco	10.676	6.561	8.482
Olivar de transformación regadío	50.621	29.509	41.347
Olivar de transformación seco	42.302	23.856	32.761
Pastizal	2.273	1.152	1.605
MÁLAGA			
Fruto carnoso regadío	131.767	83.762	106.767
Fruto seco seco	19.721	9.303	9.711
Labor regadío	29.725	27.725	29.225
Labor seco	18.091	13.003	14.379
Limón regadío	59.654	31.240	33.240
Olivar de transformación regadío	38.000	30.000	35.500
Olivar de transformación seco	30.860	27.391	29.047
Pastizal	6.673	5.471	5.983
Viñedo de mesa seco	24.532	22.272	22.729
Viñedo de transformación seco	21.923	17.740	19.776

DATOS DE PRECIOS DE LA TIERRA POR PROVINCIAS 2015			
CULTIVO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁS FRECUENTE
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA
SEVILLA			
Arroz	36.899	31.249	33.606
Frutal de hueso regadío	40.399	32.694	36.169
Labor regadío	28.317	21.936	24.995
Labor seco	14.796	11.796	13.559
Mandarino regadío	41.521	34.995	37.871
Naranja regadío	40.909	34.415	37.914
Olivar de mesa regadío	32.134	25.833	28.729
Olivar de mesa seco	21.350	16.429	18.818
Olivar de transformación regadío	38.791	29.523	33.783
Olivar de transformación seco	24.567	19.069	21.820
Pastizal	6.820	4.990	5.969
Viñedo de mesa regadío	21.588	17.220	18.930
Viñedo de transformación seco	17.962	13.869	15.608

Anexo II. Variación de precios de la tierra. Comparación entre los años 2014 y 2015.

VARIACIÓN PRECIO DE LA TIERRA 2015 (Precios más frecuentes)				
CULTIVO	2014 *	2015 **	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA	%
<u>ALMERIA</u>				
Cultivo protegido plástico	178.083	188.440	10.357	5,8
Frutal de hueso regadío	62.645	59.078	-3.567	-5,7
Fruto seco regadío	53.104	50.281	-2.823	-5,3
Fruto seco seco	7.762	7.874	112	1,4
Labor seco	22.809	20.164	-2.645	-11,6
Limón regadío	40.507	41.333	826	2,0
Olivar de transformación regadío		60.928		
Pastizal	4.502	4.373	-129	-2,9
Viñedo de mesa regadío	63.074	62.325	-749	-1,2
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	33.994	36.470	2.476	7,3
<u>CADIZ</u>				
Labor regadío	36.734	36.336	-398	-1,1
Labor seco	12.581	13.330	749	6,0
Pastizal	4.543	5.193	650	14,3
Viñedo de transformación seco	25.310	31.126	5.816	23,0
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	13.968	14.768	800	5,7
<u>CORDOBA</u>				
Labor regadío	20.476	21.501	1.025	5,0
Labor seco	9.263	8.228	-1.035	-11,2
Olivar de transformación regadío		32.354		
Olivar de transformación seco	25.268	26.948	1.680	6,6
Pastizal	5.017	4.961	-56	-1,1
Viñedo de transformación seco	27.598	28.833	1.235	4,5
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	16.573	16.646	73	0,4
<u>GRANADA</u>				
Frutal de hueso regadío	31.935	20.765	-11.170	-35,0
Fruto carnoso regadío	99.510	106.998	7.488	7,5
Fruto seco regadío	11.775	12.312	537	4,6

VARIACIÓN PRECIO DE LA TIERRA 2015 (Precios más frecuentes)				
CULTIVO	2014 *	2015 **	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA	%
Fruto seco seco	5.834	6.648	814	14,0
Hortalizas al aire libre regadío	43.380	46.699	3.319	7,7
Labor regadío	39.372	29.756	-9.616	-24,4
Labor seco	8.109	5.494	-2.615	-32,2
Olivar de transformación regadío	41.297	39.472	-1.825	-4,4
Olivar de transformación seco	36.723	33.860	-2.863	-7,8
Pastizal	1.604	1.559	-45	-2,8
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	20.413	18.302	-2.111	-10,3
<u>HUELVA</u>				
Fresa y fresón	45.878	53.921	8.043	17,5
Fruto carnoso regadío		46.913	46.913	
Labor seco	11.055	9.542	-1.513	-13,7
Mandarino regadío		45.250	45.250	
Pastizal		5.551	5.551	
Viñedo de transformación seco	20.000	17.786	-2.214	-11,1
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	10.817	11.417	600	5,5
<u>JAEN</u>				
Frutal de hueso regadío	34.840	27.510	-7.330	-21,0
Fruto seco seco	3.998	5.014	1.016	25,4
Labor regadío	16.560	19.104	2.544	15,4
Labor seco	8.333	8.482	149	1,8
Olivar de transformación regadío	44.590	41.347	-3.243	-7,3
Olivar de transformación seco	26.416	32.761	6.345	24,0
Pastizal	1.400	1.605	205	14,6
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	27.687	30.012	2.325	8,4
<u>MALAGA</u>				
Fruto carnoso regadío	104.221	106.767	2.546	2,4
Fruto seco seco	9.180	9.711	531	5,8
Labor regadío	28.930	29.225	295	1,0
Labor seco	13.030	14.379	1.349	10,4
Limón regadío	30.400	33.240	2.840	9,3
Olivar de transformación regadío		35.500		
Olivar de transformación seco	28.250	29.047	797	2,8

VARIACIÓN PRECIO DE LA TIERRA 2015 (Precios más frecuentes)				
CULTIVO	2014 *	2015 **	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA	%
Pastizal	5.860	5.983	123	2,1
Viñedo de mesa seco	22.500	22.729	229	1,0
Viñedo de transformación seco		19.776		
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	18.794	19.238	444	2,4
<u>SEVILLA</u>				
Arroz	28.416	33.606	5.190	18,3
Frutal de hueso regadío	25.272	36.169	10.897	43,1
Labor regadío	18.454	24.995	6.541	35,4
Labor seco	12.057	13.559	1.502	12,5
Mandarino regadío		37.871		
Naranja regadío	25.679	37.914	12.235	47,6
Olivar de mesa regadío	21.903	28.729	6.826	31,2
Olivar de mesa seco	16.111	18.818	2.707	16,8
Olivar de transformación regadío	24.532	33.783	9.251	37,7
Olivar de transformación seco	15.050	21.820	6.770	45,0
Pastizal	4.720	5.969	1.249	26,5
Viñedo de mesa regadío	17.430	18.930	1.500	8,6
Viñedo de transformación seco	15.379	15.608	229	1,5
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	14.579	18.444	3.865	26,5
PRECIO MEDIO ANDALUCIA	19.173	20.320	1.147	6,0

* Los precios de 2014 por cultivo o aprovechamiento están calculados en base 1997 y los precios provinciales y autonómico en base 2011.

** Los precios de 2015 están calculados en base 2011.

Algunas variaciones entre los años 2014 y 2015 pueden ser debidas en parte al cambio de base y no sólo a las fluctuaciones propias del mercado.

Ver apartado 2 "Características metodológicas".

ANEXO III. Serie histórica de precios de la tierra en Andalucía y España.

ENCUESTA DE PRECIOS DE LA TIERRA EN ANDALUCÍA Y ESPAÑA										
Serie histórica (Euros/ha)										
CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS	2011		2012		2013		2014		2015	
	ANDALUCÍA	ESPAÑA								
CULTIVOS										
TIERRAS DE LABOR										
SECANO	12.702	6.529	11.932	6.484	10.929	6.448	10.876	6.622	10.829	6.767
REGADÍO	31.325	17.042	28.511	16.312	26.790	16.272	26.481	17.272	27.164	17.777
HORTALIZAS AIRE LIBRE REGADÍO	58.580	31.877	58.484	31.035	47.363	31.181	43.380	30.566	46.699	29.535
CULTIVOS PROTEGIDOS REGADÍO	140.662	129.378	152.210	142.358	169.422	157.726	178.083	165.468	188.440	172.923
ARROZ	27.471	28.555	25.826	27.709	28.420	28.585	28.416	27.745	33.606	29.102
FRESÓN	47.481	47.481	46.478	46.478	48.596	48.596	45.878	45.878	53.921	53.921
CÍTRICOS										
NARANJO REGADÍO	33.926	41.360	32.612	40.845	31.782	38.880	30.915	35.699	39.312	35.381
MANDARINO REGADÍO	35.966	43.121	35.450	42.999	37.126	40.277	35.912	36.164	42.791	35.317
LIMON REGADÍO	29.478	55.914	28.138	53.521	30.410	51.499	32.660	52.436	35.050	52.902
FRUTALES										
DE HUESO SECANO		14.180		14.185		13.788		13.138		13.323
DE HUESO REGADÍO	30.752	22.365	30.729	22.732	25.893	24.439	25.272	24.224	36.169	27.168
DE PEPITA SECANO		14.286		13.756		13.581		13.586		14.966
DE PEPITA REGADÍO	117.079	24.362	80.277	23.878	80.807	24.334	78.932	24.648	83.749	25.948
DE FRUTO SECO SECANO	5.978	7.913	6.890	8.115	6.930	7.812	6.986	8.107	7.487	8.310
DE FRUTO SECO REGADÍO	30.450	21.662	28.641	21.440	27.665	21.874	27.952	22.695	27.174	23.894

ENCUESTA DE PRECIOS DE LA TIERRA EN ANDALUCÍA Y ESPAÑA

Serie histórica (Euros/ha)

CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS	2011		2012		2013		2014		2015	
	ANDALUCÍA	ESPAÑA								
CARNOSOS REGADÍO	125.134	102.263	87.820	75.785	87.094	75.125	96.207	81.708	100.262	80.437
PLATANERA		215.449		211.140		207.973		207.973		203.814
VIÑEDO										
DE MESA SECANO	20.000	15.154	21.000	15.655	22.500	16.727	22.500	16.833	22.729	15.929
DE MESA REGADÍO	24.000	38.367	22.375	37.995	17.430	34.522	17.430	32.381	18.930	32.912
DE TRANSFORMACIÓN SECANO	23.240	13.916	24.176	13.744	24.496	13.517	24.602	14.006	26.209	14.010
DE TRANSFORMACIÓN REGADÍO		18.044		18.873		19.058		19.044		19.160
OLIVAR										
DE MESA SECANO	21.361	12.140	16.354	9.970	16.303	9.917	16.111	10.120	18.818	11.491
DE MESA REGADÍO	28.194	28.194	22.513	22.513	22.197	22.197	21.903	21.903	28.729	28.729
DE TRANSFORMACIÓN SECANO	27.280	19.328	26.028	18.440	25.530	18.080	26.489	18.487	29.641	20.388
DE TRANSFORMACIÓN REGADÍO	44.855	44.082	42.364	41.666	41.117	40.439	41.814	41.204	40.020	39.448
APROVECHAMIENTOS										
PRADOS NATURALES SECANO		12.237		11.244		11.674		11.012		11.359
PRADOS NATURALES REGADÍO		12.389		12.250		12.345		12.141		11.819
PASTIZALES SECANO	5.013	3.384	4.127	3.104	4.096	3.048	3.979	3.032	4.350	3.172
GENERAL (Media Ponderada)	20.659	10.358	19.413	10.017	18.891	9.955	19.173	10.127	20.320	10.451
INDICE GENERAL	100,0	100,0	94,0	96,7	91,4	96,1	92,8	97,8	98,4	100,9

Fuente: Datos Andalucía CAPDER / Datos España MAPAMA

Base 2011 (Año 2011=100)