

Resultados de la encuesta de precios de la tierra en Andalucía

Año 2016



JUNTA DE ANDALUCIA

Secretaría General de Agricultura y Alimentación

Servicio de Estudios y Estadísticas

Encuesta de precios de la tierra en Andalucía. Año 2016

ÍNDICE

1. Introducción.....	3
2. Principales resultados año 2016.....	4
3. Características metodológicas.....	5
4. Análisis de la evolución de los precios. Año 2016.	
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 2016. Precios máximos, mínimos y más frecuentes.....	28
ANEXO II. Variación de precios de la tierra. Comparación entre los años 2015 y 2016.....	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 2016**, 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 y en el Programa Estadístico y Cartográfico anual de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2016 aprobado por Decreto 68/2016, de 1 de marzo, de la Consejería de Economía y Conocimiento.

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. Principales resultados año 2016.

A nivel provincial, los precios se mantuvieron con escasa variación en Cádiz (-1,3%), Málaga (-2,6%) y Sevilla (1,2%), en otras fueron moderadas, es el caso de Almería (-5,6%), Córdoba (5,3%) y Jaén (-6,3%), y en Granada y Huelva los ascensos fueron considerables, del 10,5% y el 18,7% respectivamente.

Los precios medios generales para Andalucía y España continúan con el ascenso iniciado en el año 2014, de manera que por tercer año consecutivo se incrementan, acumulando una subida del 8,5% en Andalucía y del 6,3% en España para el periodo 2014-2016. Respecto al 2015 los ascensos fueron del 0,9% y el 1,3% respectivamente, alcanzándose los 20.498 euros/ha en Andalucía y los 10.582 euros/ha en España.

3. Características metodológicas.

- **Periodo base.**

Se define como período base aquél cuyos precios sirven de referencia para medir la evolución de los mismos. El periodo considerado es el año 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, aun 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 macrotúnel), 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 especies 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).

▪ **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	VINEDO DE MESA SECANO	VINEDO DE MESA REGADÍO
Almería									
Cádiz									
Córdoba									
Granada									
Huelva									
Jaén									
Málaga									
Sevilla									

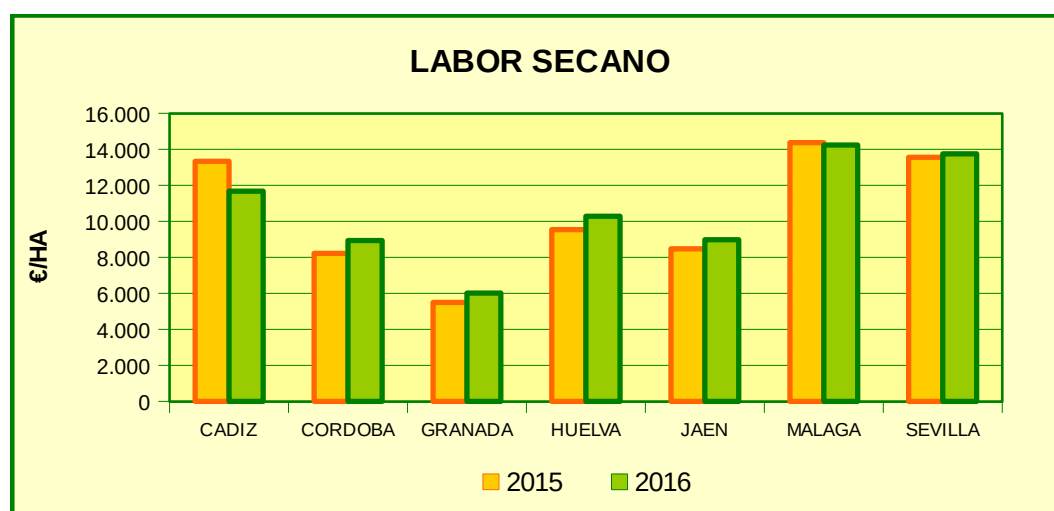
PROVINCIA	VINEDO TRANSF. SECANO	VINEDO DE TRANSF. REGADÍO	OLIVAR MESA SECANO	OLIVAR MESA REGADÍO	OLIVAR TRANSF. SECANO	OLIVAR TRANSF. REGADÍO	PRADOS NATURAL	PASTIZAL SECANO
Almería								
Cádiz								
Córdoba								
Granada								
Huelva								
Jaén								
Málaga								
Sevilla								

4. Análisis de la evolución de los precios. Año 2016.

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

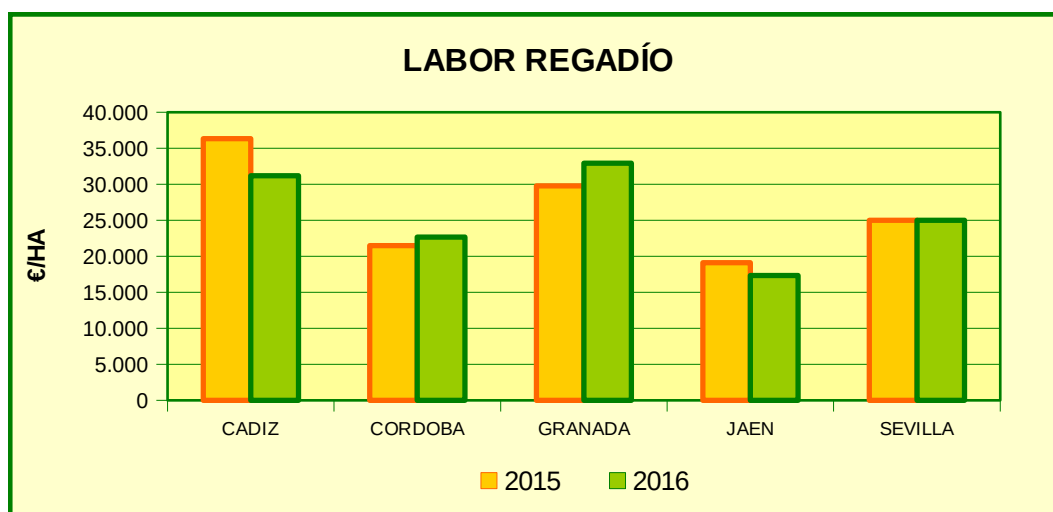
Labor seco

El precio de la tierra para el uso labor en seco se incrementó moderadamente en la mayoría de las provincias salvo en Málaga que descendió ligeramente (un 1%) y Cádiz, donde el descenso fue mayor, de un 12,4%. Los incrementos en el resto de provincias oscilaron entre el 1,4% en Sevilla y el 9,6% en Granada. Málaga y Sevilla son las provincias en las que más alto estuvo el precio de estas tierras, a una media de 14.232 euros/ha y 13.754 euros/ha respectivamente.



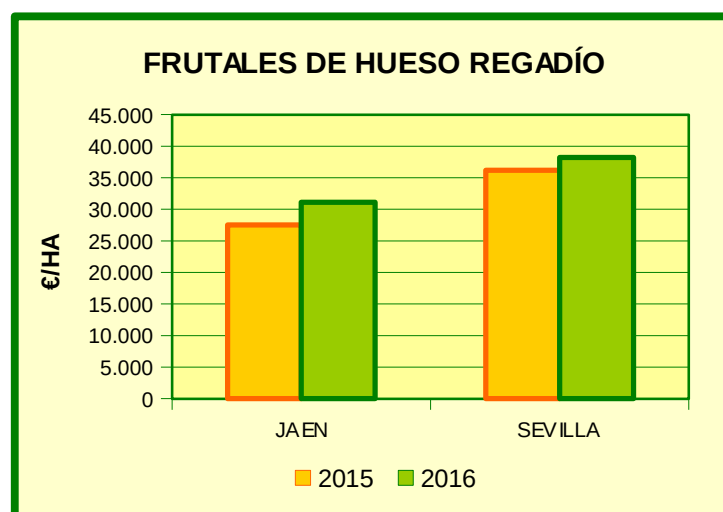
Labor regadío

Las variaciones para el uso labor en regadío fueron de distinto signo dependiendo de la provincia que se trate, de manera que en Cádiz y Jaén los descensos fueron de cierta importancia, del 14,2% y el 9,2% respectivamente, mientras que en otras provincias como Córdoba y Granada los precios medios se incrementaron un 5,4% y un 10,7%. En la provincia de Sevilla los precios se mantuvieron prácticamente invariables con respecto al año anterior. Granada y Cádiz son las provincias con tierras mejor pagadas para este uso, a una media de 32.945 euros/ha y 31.183 euros/ha, respectivamente.



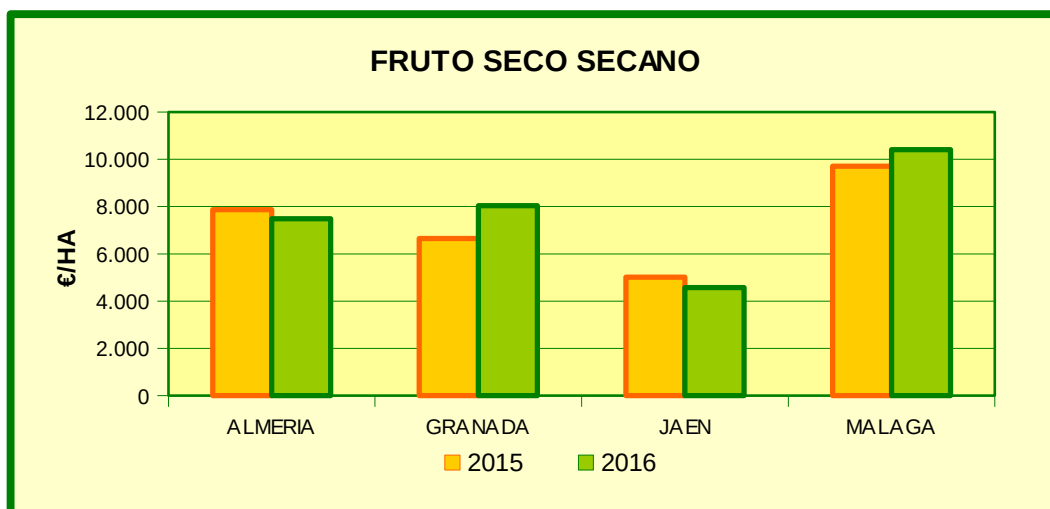
Frutales de Hueso en Regadío

En el caso de las tierras dedicadas al uso frutal de hueso en regadío fueron analizada las provincias de Jaén y Sevilla, en las que se incrementaron los precios un 13% y un 5,7% respectivamente. En Sevilla la media de precio se situó en los 38.215 euros/ha.



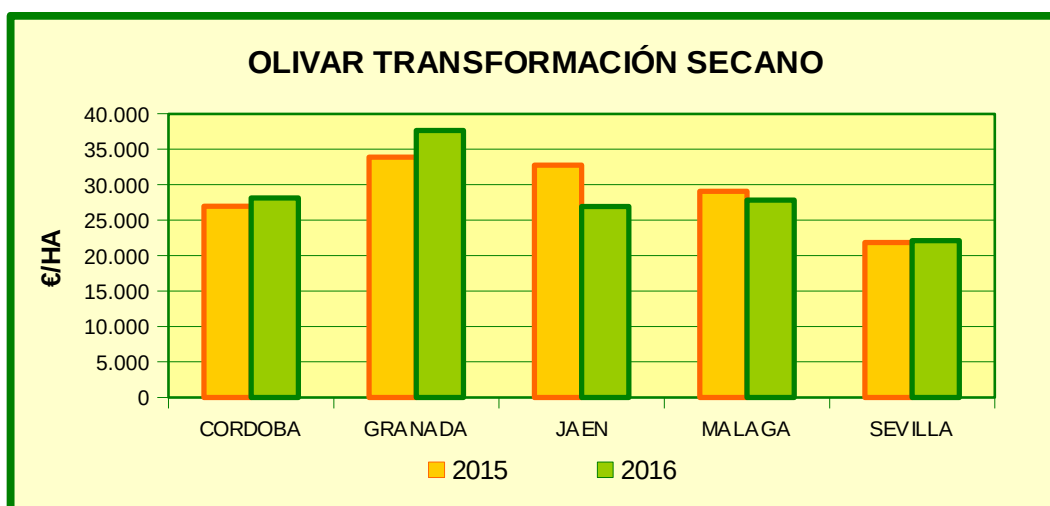
Frutos Secos de Secano

Las tierras dedicadas al cultivo de frutos secos en secano incrementaron su precio en las provincias de Granada (+20,8%) y Málaga (+7,2%), mientras que en Almería y Jaén los descensos fueron moderados, del 5% y el 9% respectivamente. La provincia donde más alto es el precio continúa siendo Málaga, a una media de 10.408 euros/ha.



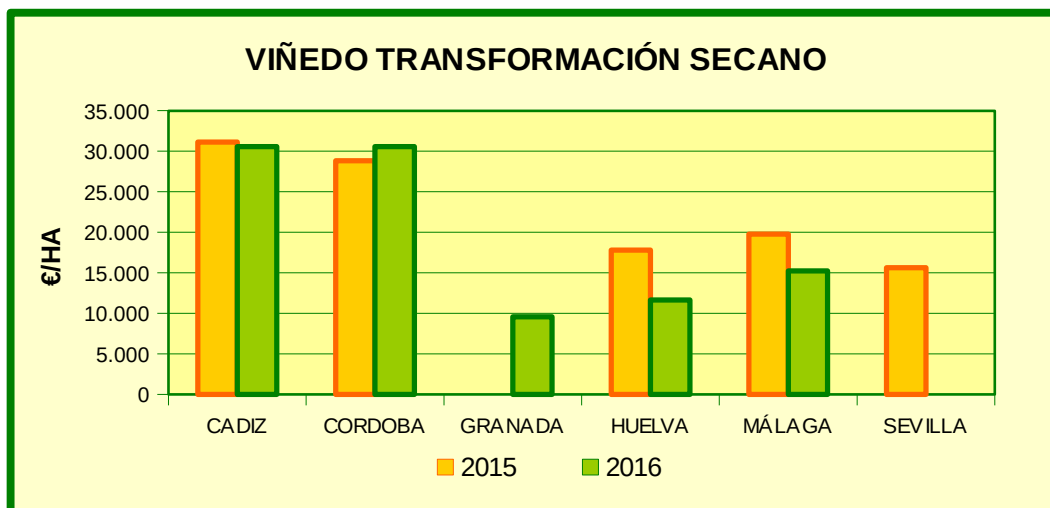
Olivar de Transformación en secano

Para el caso de los olivares destaca el descenso del precio en la provincia de Jaén, donde disminuye una media del 17,8%, también descendió en Málaga un 4,2%. Respecto al resto de provincias se produjeron ascensos de hasta el 11,1% en Granada, donde los buenos precios de los productos y las buenas cosechas de las últimas campañas favorecieron el alza del precio. Esta provincia sigue siendo la que mejor valorada tiene sus tierras para este uso, a una media de 37.619 euros/ha. En las principales provincias olivareras, Córdoba y Jaén, los precios estuvieron a 28.129 euros/ha y 26.935 euros/ha respectivamente.



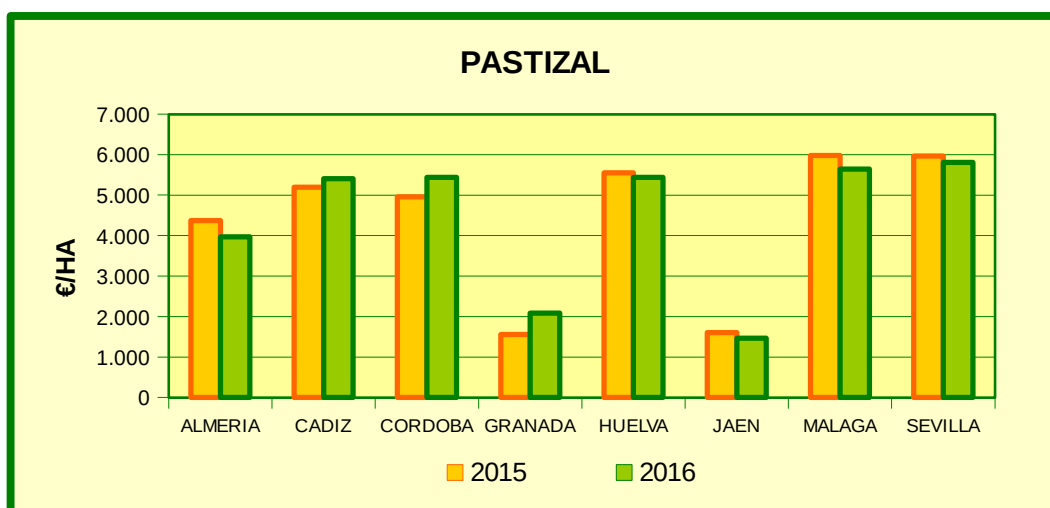
Viñedo de Transformación en Secano

En general el precio de los viñedos para transformación en secano descendieron. Por provincias las bajadas fueron de consideración en Huelva (-34,6%) y Málaga (-23%), debido a una no favorable coyuntura de precios en los últimos años y a la falta de operaciones por la escasez de demanda. Cádiz y Córdoba continúan siendo las provincias con mejores precios, a una media de 30.566 euros/ha y 30.551 euros/ha respectivamente.



Pastizales

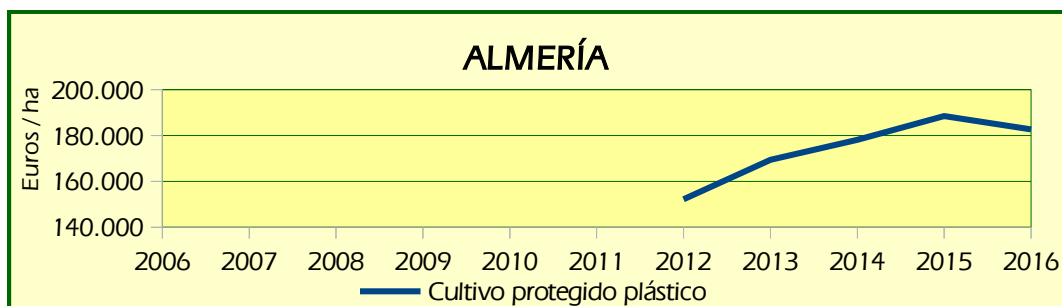
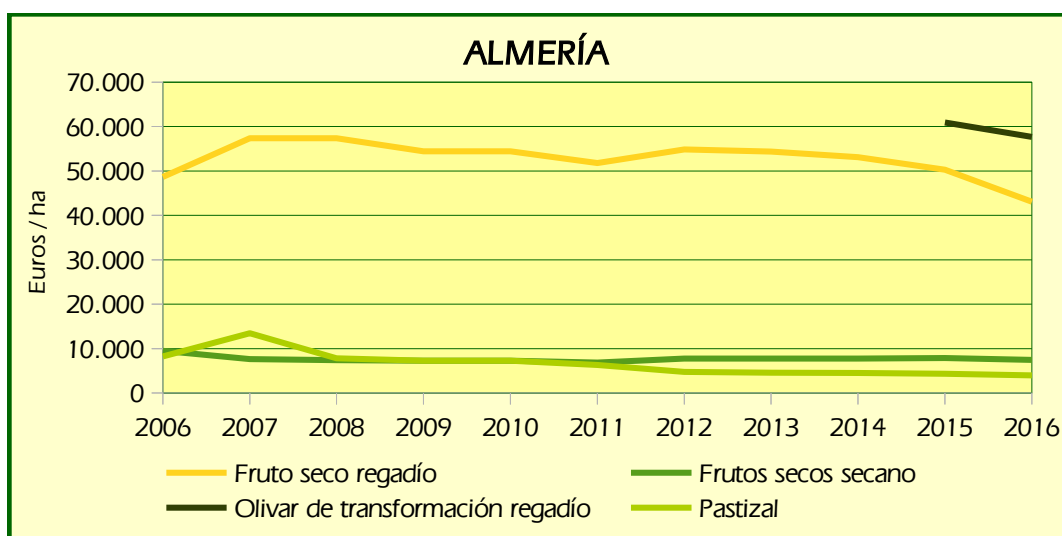
Los pastizales variaron de precio tanto al alza como a la baja dependiendo de la provincia que se trate. Así, en Cádiz y Córdoba los ascensos fueron moderados del 4,1% y el 9,6%, mientras que en el resto de provincias descendieron entre un 2,7% en Sevilla y un 9,3% en Almería. Al margen de estas variaciones moderadas destaca un ascenso del 33,5% del precio medio en Granada. La provincia en la que más alto se cotizan estas tierra es Sevilla, a una media de 5.808 euros/ha. En Cádiz, Córdoba, Huelva y Málaga los precios estuvieron también por encima de los 5.400 euros/ha.



4.2. Variación de precios a nivel provincial y autonómico.

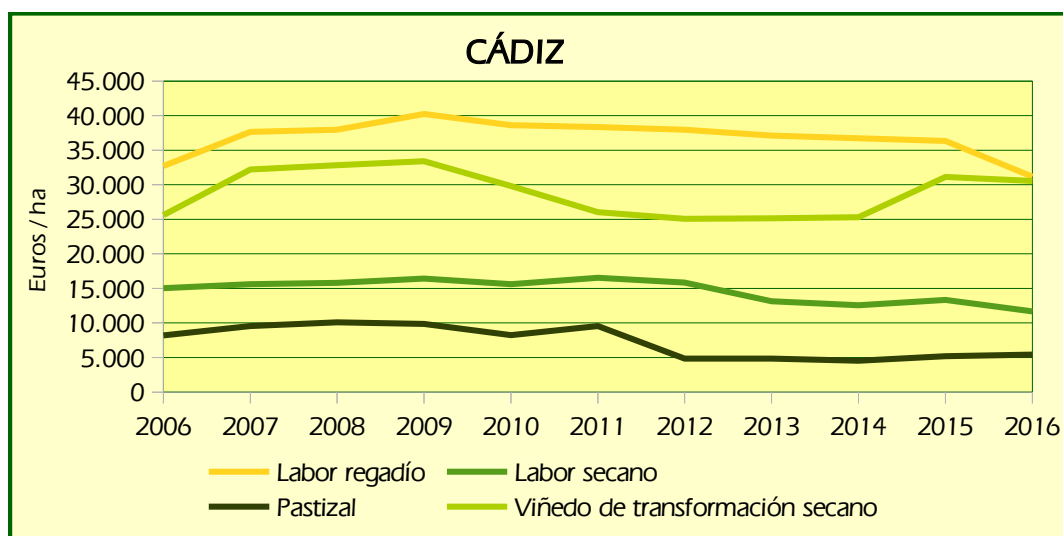
Almería

En la provincia de Almería los precios bajaron en 2016, moderadamente en la mayoría de los casos analizados salvo el fruto seco en regadío que lo hizo un 14,3%. La media provincial tuvo un descenso con respecto al año 2015 del 5,6%. Las tierras más cotizadas continúan siendo aquellas dedicadas al cultivo bajo plástico, a una media de 182.564 euros/ha, seguidas de los olivares para transformación en regadío, a 57.672 euros/ha. El precio medio para la provincia estuvo en 34.424 euros/ha.



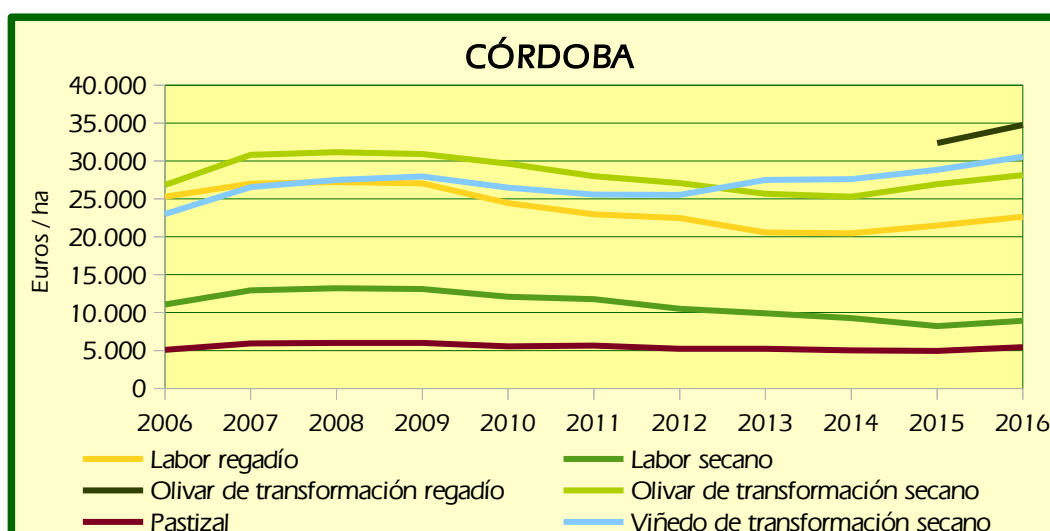
Cádiz

En Cádiz destaca el descenso del precio de las tierras de labor, tanto las de secano (-12,4%) como las de regadío (-14,2%). El resto de tierras analizadas mantuvieron el precio o variaron ligeramente, como es el caso de los pastizales que se incrementaron un 4,2%. Las tierras más valoradas de la provincia continúan siendo, pese al descenso de este año, las de labor en regadío a una media de 31.183 euros/ha, seguidas de cerca por las dedicadas al viñedo para transformación en secano a 30.566 euros/ha. Caso aparte es el de las superficies dedicadas al cultivo de hortalizas al aire libre, que serán objeto de estudio en esta encuesta a partir de 2016, y que están valoradas a una media de 90.304 euros/ha. El precio medio provincial estuvo en 14.583 euros/ha, un 1,3% inferior al de 2015.



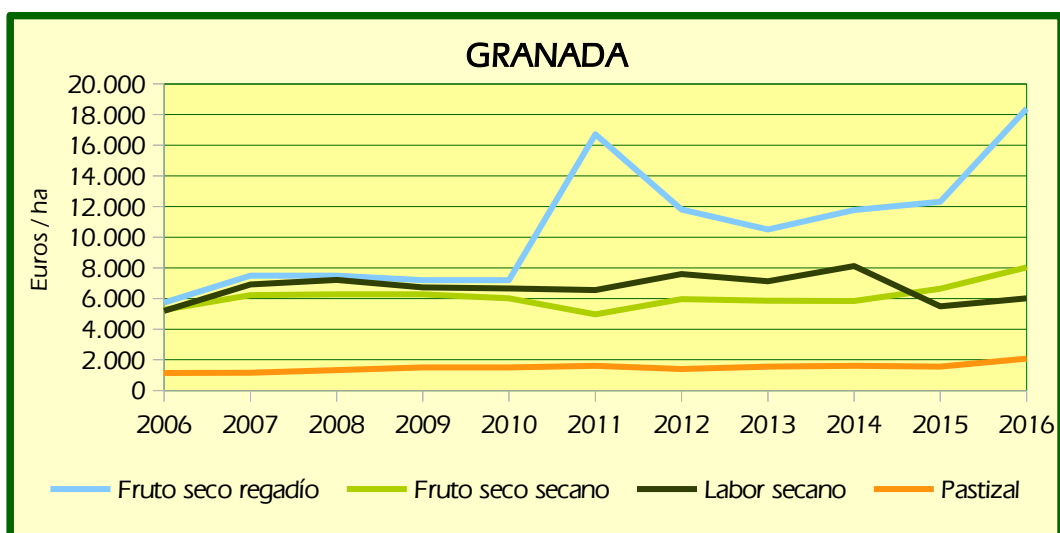
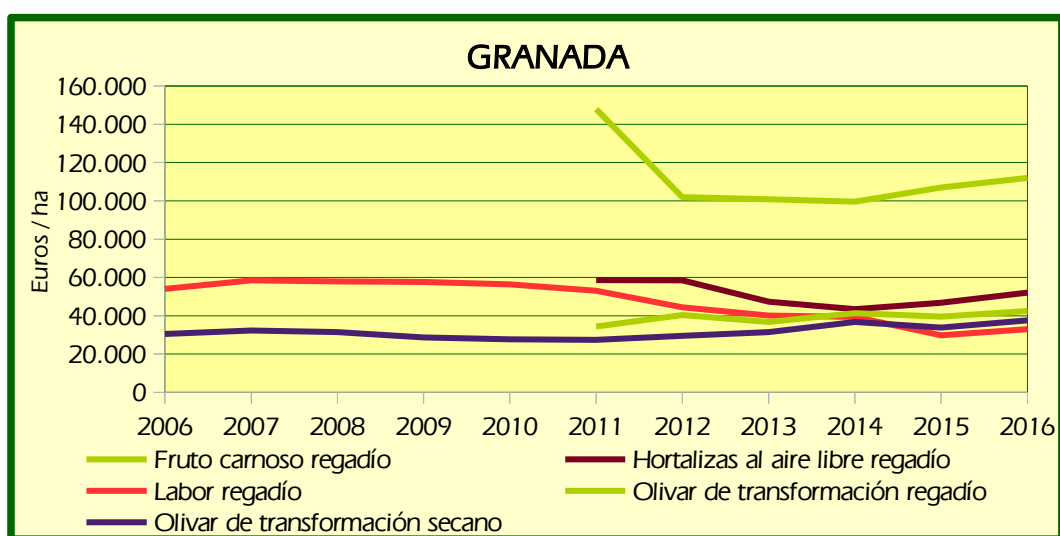
Córdoba

En la provincia de Córdoba los precios medios de las principales tierras agrícolas incrementaron su valor de manera generalizada, con ascensos de entre el 4,4% y el 9,6%. La media provincial se incrementó un 5,3% respecto a 2015 alcanzando los 17.532 euros/ha. La tierras más valoradas continúan siendo aquellas dedicadas al cultivo del olivo en regadío con destino a la producción de aceite, a una media de 34.749 euros/ha. También alcanzan una buena valoración los viñedos y los olivares para transformación en secoano, a 30.551 euros/ha y a 28.129 euros/ha respectivamente. Precio superior a estos últimos usos citados alcanzan las explotaciones de naranjo en regadío que comenzarán a analizarse en esta encuesta a partir de 2016, con un precio medio para este año de 36.448 euros/ha.



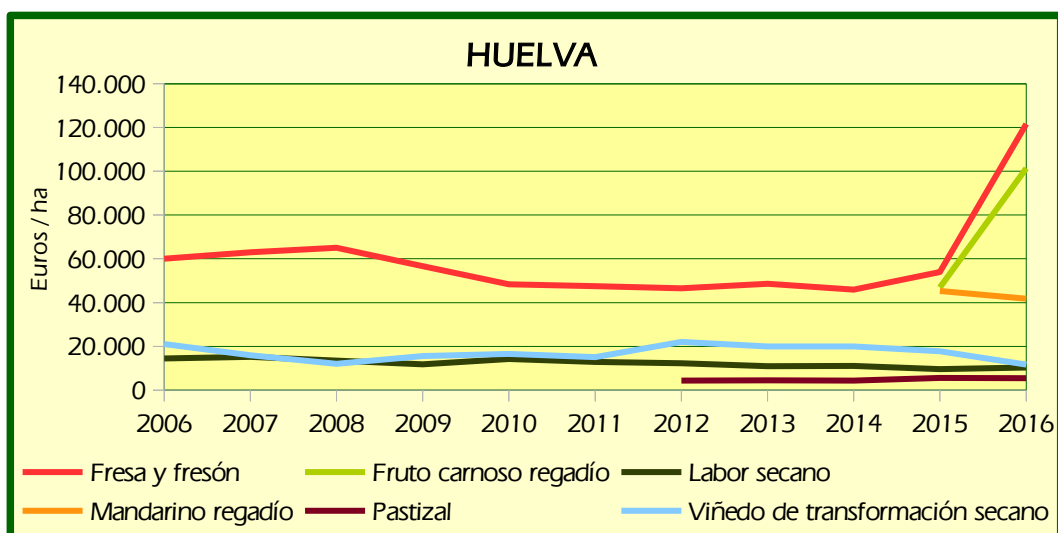
Granada

En Granada la variabilidad de cultivos analizados muestran cotizaciones al alza de diferente magnitud, de manera que usos como los frutos carnosos en regadío o los olivares incrementaron su valor entre un 4,6% y un 11,1%, mientras que otros como los frutos secos en secano se incrementaron un 20,8%, los pastizales un 33,5% y los frutos secos en regadío un 49,3%. Las tierras más valoradas fueron las de frutos carnosos en regadío, a 111.946 euros/ha seguidas de las dedicadas a hortalizas al aire libre a una media de 52.033 euros/ha, aunque en 2016 comienzan a analizarse otros usos con tierras bien valoradas como los cultivos bajo plástico, a 210.267 euros/ha o los frutales de pepita a 88.467 euros/ha. La media de la provincia de Granada estuvo en 2016 a 20.227 euros/ha, un 10,5% superior a la de 2015.



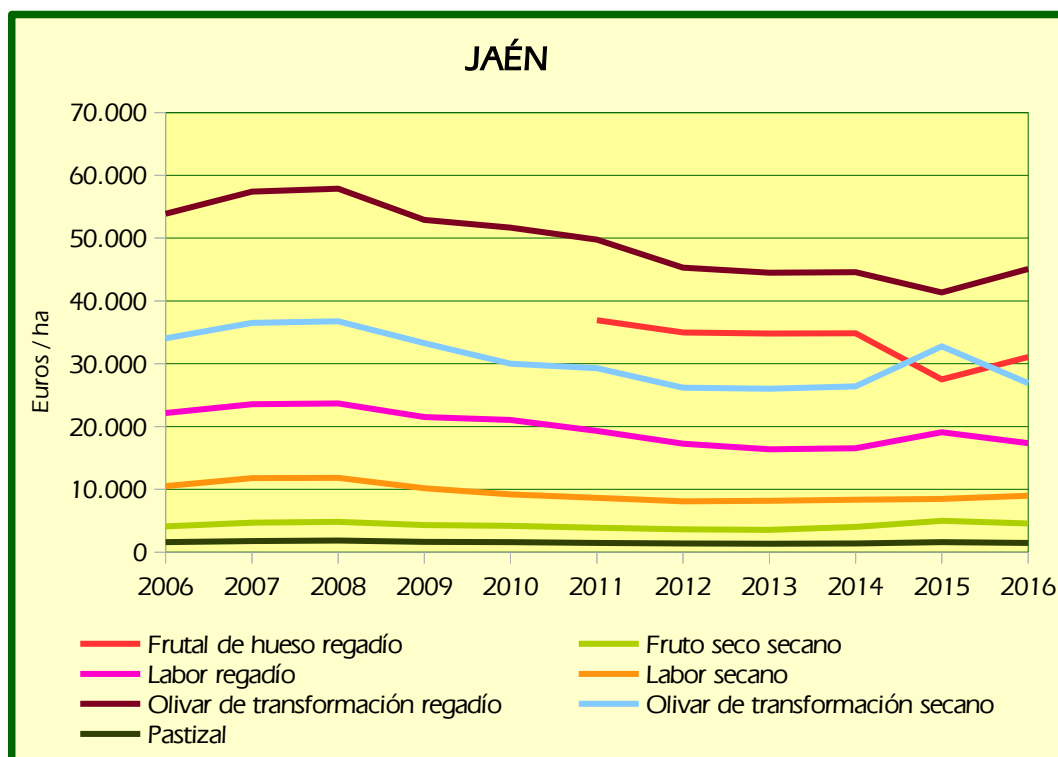
Huelva

En Huelva algunos usos variaron de precio moderadamente como es el caso de las tierras de mandarina de regadío que se depreciaron un 7,6% o las de labor en secano que aumentaron un 7,7%, mientras que otras experimentaron importantes ajustes como el caso de los viñedos que debido a una no favorable coyuntura de precios en estos últimos años y a la falta de operaciones por la escasez de demanda cayeron un 34,6%, o las tierras dedicadas a fresa, fresón y otros frutos rojos carnosos que se incrementaron entre un 116,1% y un 125,5% debido a la dificultad en algunas comarcas de encontrar parcelas que cuenten con los permisos oportunos para el uso del agua. De manera que las tierras dedicadas al cultivo de berries son las más valoradas de la provincia, a una media superior a los 100.000 euros/ha. El precio medio de la provincia estuvo en 13.555 euros/ha, un 18,7% superior al del año anterior.



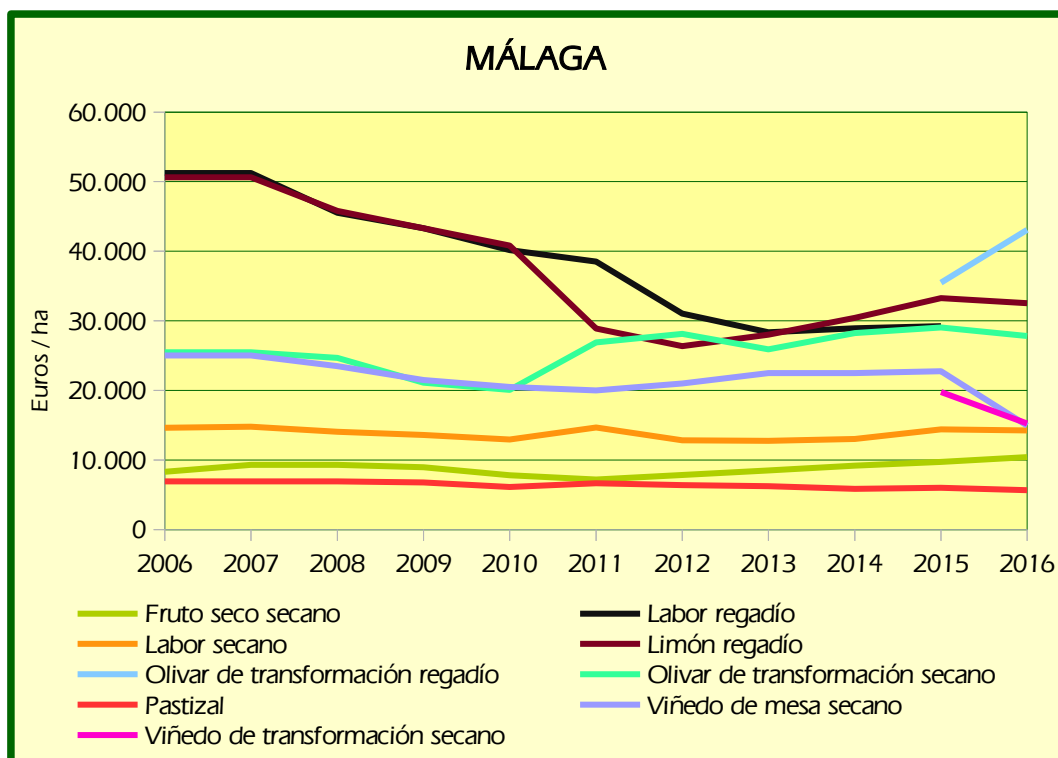
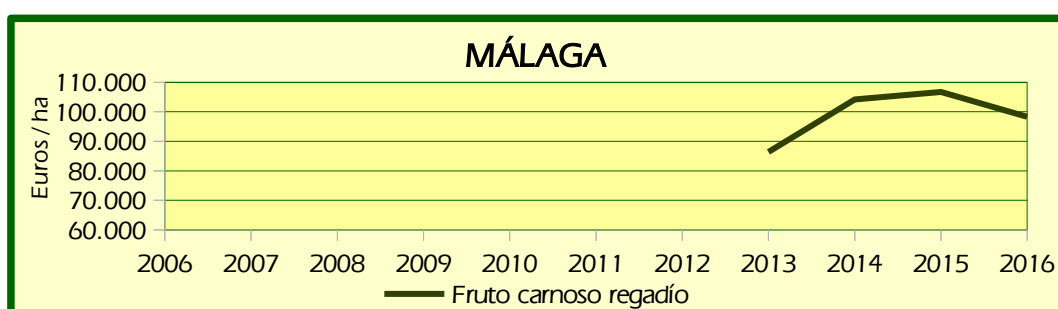
Jaén

En la provincia de Jaén hubo gran variabilidad en función del cultivo analizado, alza y bajas en general moderadas, destacando un aumento del 13% en el precio de los frutales de hueso en regadío. Destaca también un descenso del 17,8% en el precio de los olivares de transformación en secano. Los olivares de regadío continúan siendo las tierras mejor valoradas en Jaén, a una media de 45.090 euros/ha. La media provincial bajó un 6,3% respecto a 2015, situándose en 28.121 euros/ha.



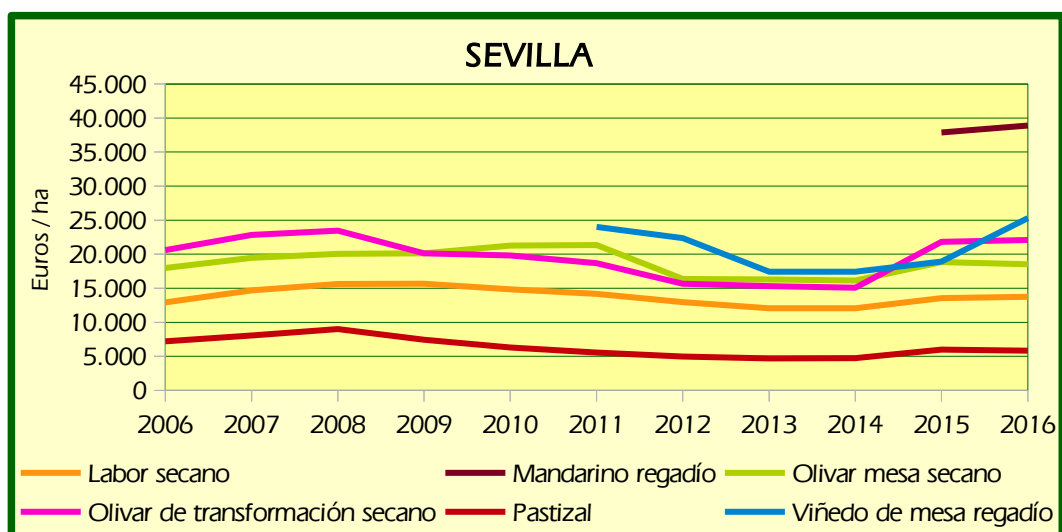
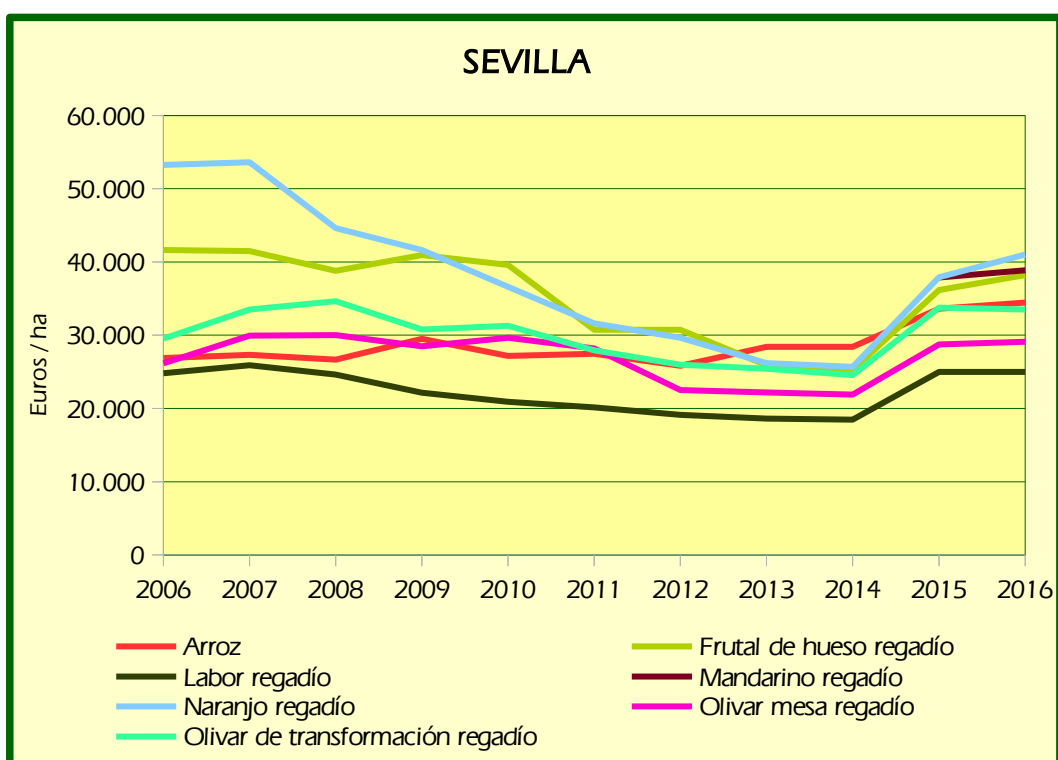
Málaga

En Málaga primaron los descensos, en algunos casos de importancia, de manera que los viñedos llegaron a bajar entre un 23% de media en el caso de aquellos destinados a uva para transformación en seco y un 34,2% en el de aquellos destinados a uva de mesa. Por contra se incrementó el precio de los frutales de fruto seco (+7,2%) y los olivares de regadío con aceituna destinada a la producción de aceite (+21,3%). Las tierras mejor valoradas son aquellas dedicadas al cultivo de los frutos carnosos en regadío, que en la provincia de Málaga representan los subtropicales, fundamentalmente aguacate, chirimoyo y mango, con un precio medio de 98.339 euros/ha, seguidas de los olivares para transformación en regadío, a 43.066 euros/ha. El precio medio en Málaga estuvo en 2016 en 18.731 euros/ha, un 2,6% inferior al de 2015.



Sevilla

El análisis del precio de las tierras agrícolas de la provincia de Sevilla muestra escasas variaciones durante el año 2016. El precio medio provincial se incrementó ligeramente un 1,2%. Tan sólo destacan los moderados ascensos de los usos frutal de hueso en regadío (+5,7%) y los naranjales de regadío (+8,2%), y la importante subida del precio de los viñedos en regadío con uva de mesa que incrementaron su precio en un 33,6% alcanzando los 25.295 euros/ha, debido fundamentalmente a los buenos precios y las buenas cosechas. Las tierras más valoradas en la provincia de Sevilla fueron las destinadas al cultivo de la naranja en regadío a 41.019 euros/ha, mandarina en regadío a 38.874 euros/ha y frutal de hueso en regadío a 38.215 euros/ha. La media para Sevilla estuvo en 2016 a 18.667 euros/ha.

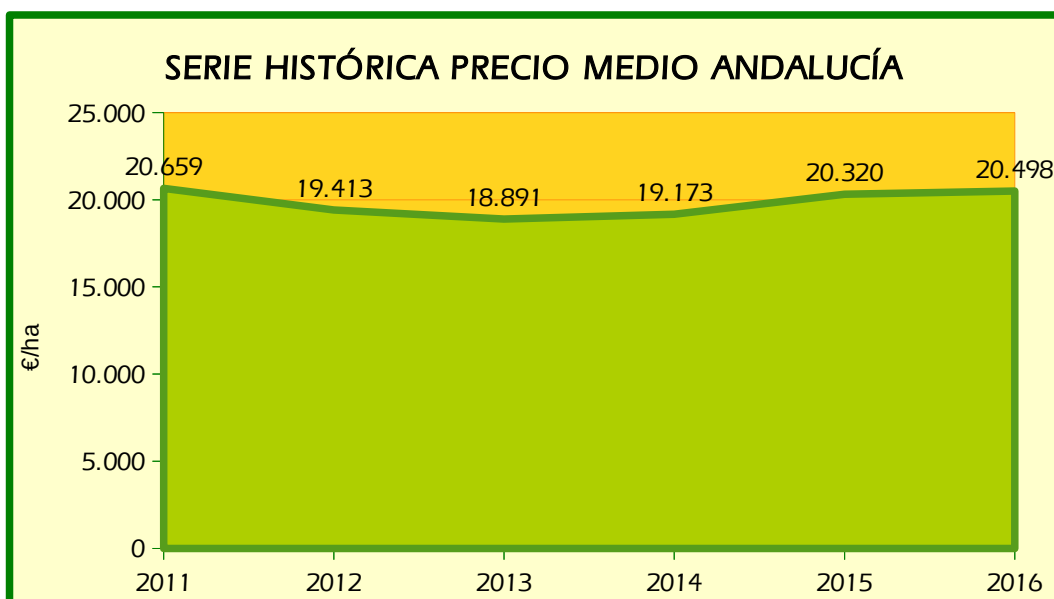
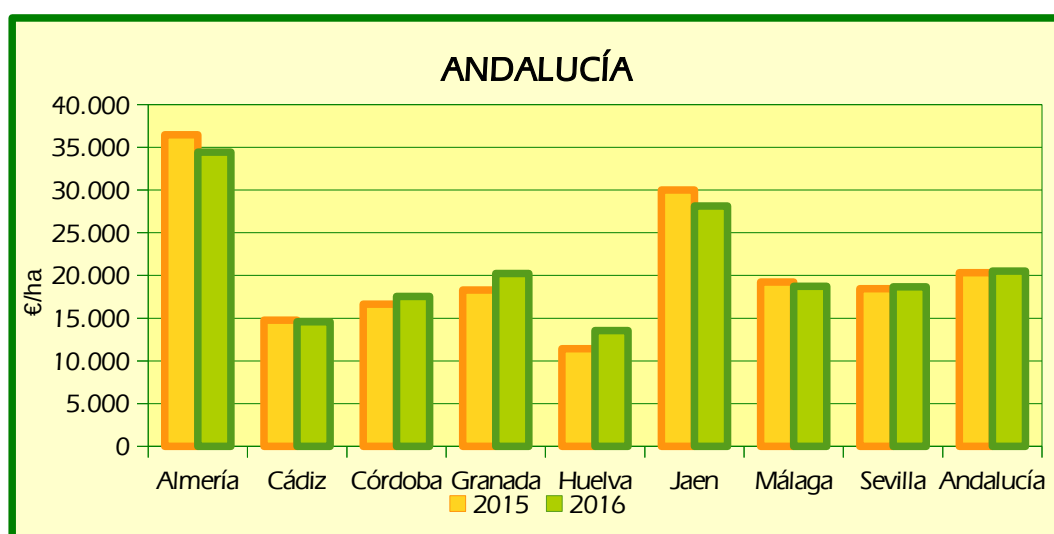


Andalucía

A nivel provincial, los precios se mantuvieron con escasa variación en Cádiz (-1,3%), Málaga (-2,6%) y Sevilla (1,2%), en otras fueron moderadas, es el caso de Almería (-5,6%), Córdoba (5,3%) y Jaén (-6,3%), y en Granada y Huelva los ascensos fueron considerables, del 10,5% y el 18,7% respectivamente.

Los precios más altos continúan situándose en Almería y Jaén, a una media de 34.424 euros/ha y 28.121 euros/ha respectivamente. El resto de provincias se situaron entre los 13.555 euros/ha en Huelva y los 20.227 euros/ha en Granada.

En la serie histórica del precio medio andaluz continúa la tendencia ascendente de años anteriores, con un incremento del 0,9% respecto al precio de 2015, y un valor de 20.498 euros/ha.

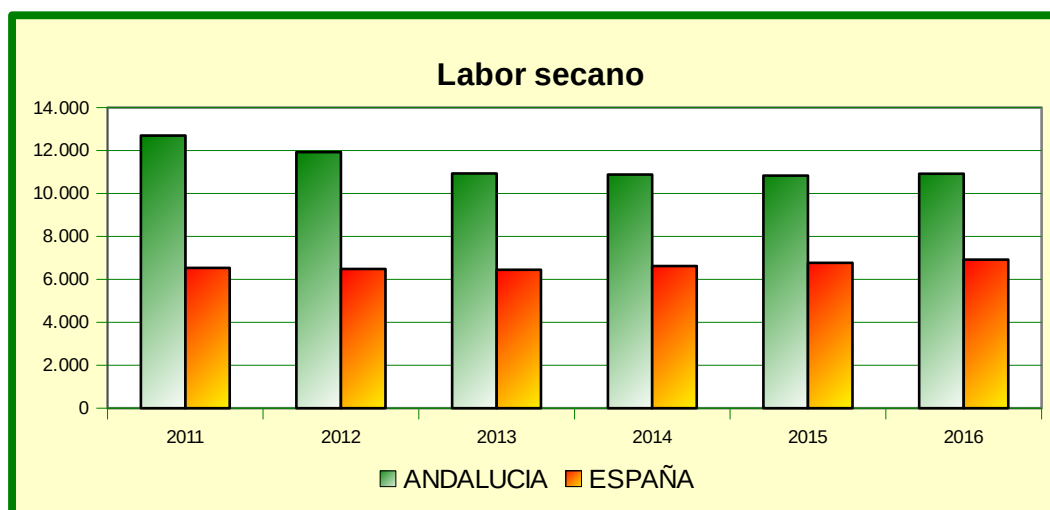


4.3. Comparación de la serie histórica entre Andalucía y España.

Se presentan los datos de Precios de la Tierra por cultivos y aprovechamientos de Andalucía y España desde 2.011, año que se toma actualmente como base para determinar el índice general de precios de la tierra, hasta el año 2016. A continuación se resaltan los aspectos más importantes de la evolución de dichos precios y la comparación de éstos a nivel regional y nacional.

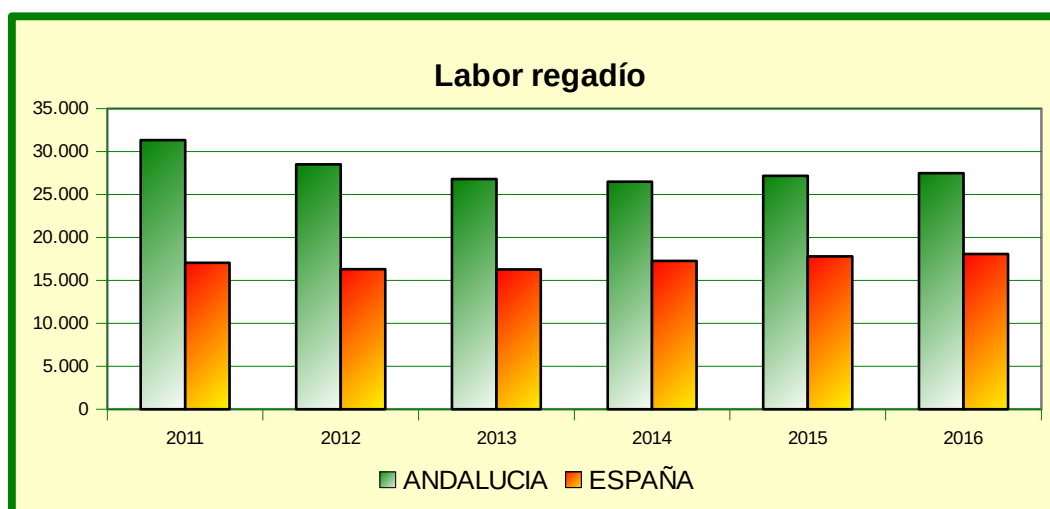
Labor seco

El precio medio de las tierras de labor en seco en Andalucía cambia la tendencia a la baja de años anteriores para comenzar a marcar ascensos moderados tal y como hizo la media española en años anteriores. De esta manera los ascensos andaluz (+0,9%) y nacional (+2,2%) alcanzan los precios hasta los 10.922 euros/ha y 6.915 euros/ha respectivamente, un 57,9% superior el primero al segundo.



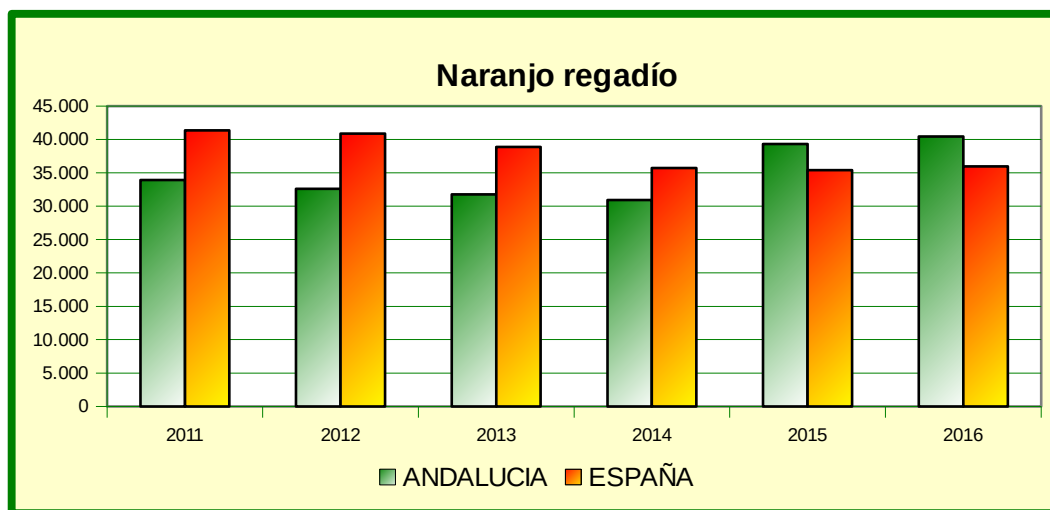
Labor regadío

La tierra de labor en regadío continúa en ascenso tanto en Andalucía como en el conjunto de España, con ligeras subidas del 1,1% y el 1,6% respectivamente. Mientras que a nivel regional el precio medio se sitúa en 27.467 euros/ha la media española es de 18.067 euros/ha, un 52% el primero superior al segundo.



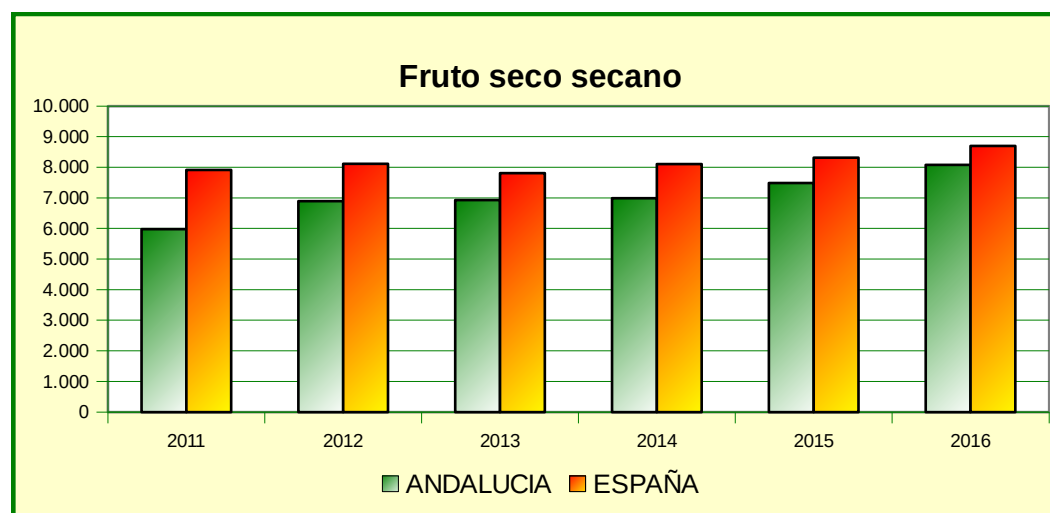
Naranja regadío

Para el caso de las tierras destinadas a la producción de naranja en régimen de regadío los precios continúan en aumento, siendo los ascensos más leves que los registrados en 2015, de manera que en Andalucía se incrementaron un 2,9% y en el conjunto de España un 1,6%. Los precios para 2016 marcaron una media de 40.432 euros/ha en Andalucía y 35.946 euros/ha en España, una diferencia del 12,5% del primero respecto al segundo.



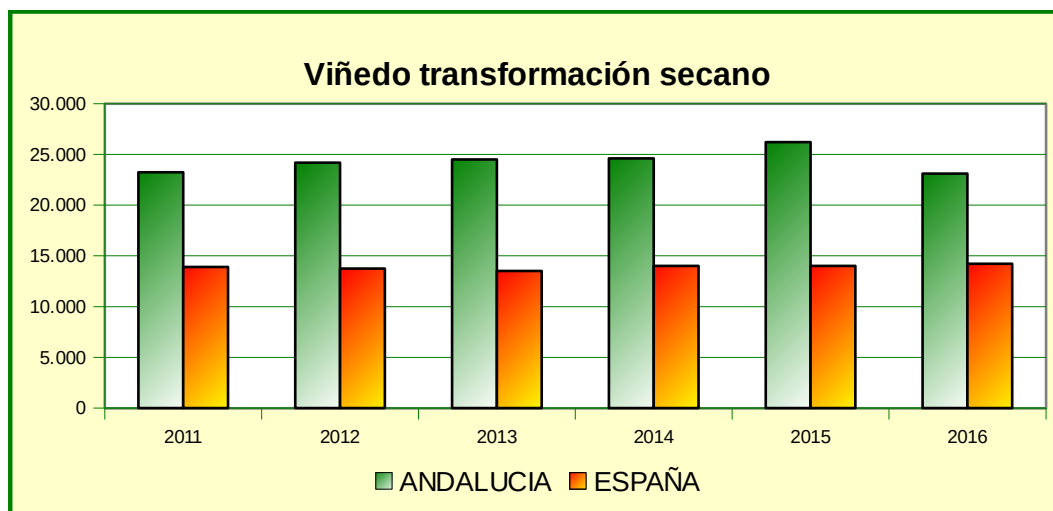
Fruto seco secano

El precio de los frutales de fruto seco en secano a nivel nacional es superior al de Andalucía, de manera que en España la media de este uso estuvo en 2016 en 8.695 euros/ha mientras que en Andalucía fue de 8.081 euros/ha, un 7,1% inferior. Respecto a años anteriores continúan las importantes subidas, convirtiéndose en uno de los usos que mayores incrementos está experimentando en los últimos tiempos. El análisis interanual muestra un incremento del 7,9% en Andalucía y del 4,6% en España.



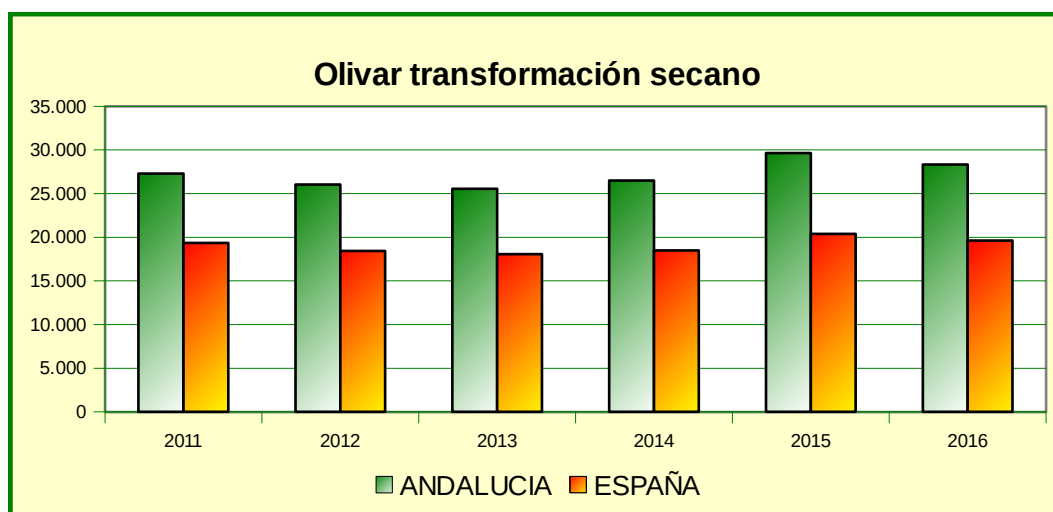
Viñedo transformación seco

El viñedo para transformación en Andalucía descendió de precio respecto al año 2015 pasando de 26.209 euros/ha en 2015 a 23.118 euros/ha en 2016, un descenso del 11,8%. Por contra, a nivel nacional el precio medio se incrementó ligeramente un 1,6%. A pesar de esta situación, el precio medio andaluz continúa un 62,5% más elevado que el nacional, 23.118 euros/ha en Andalucía frente a 14.229 euros/ha en España.



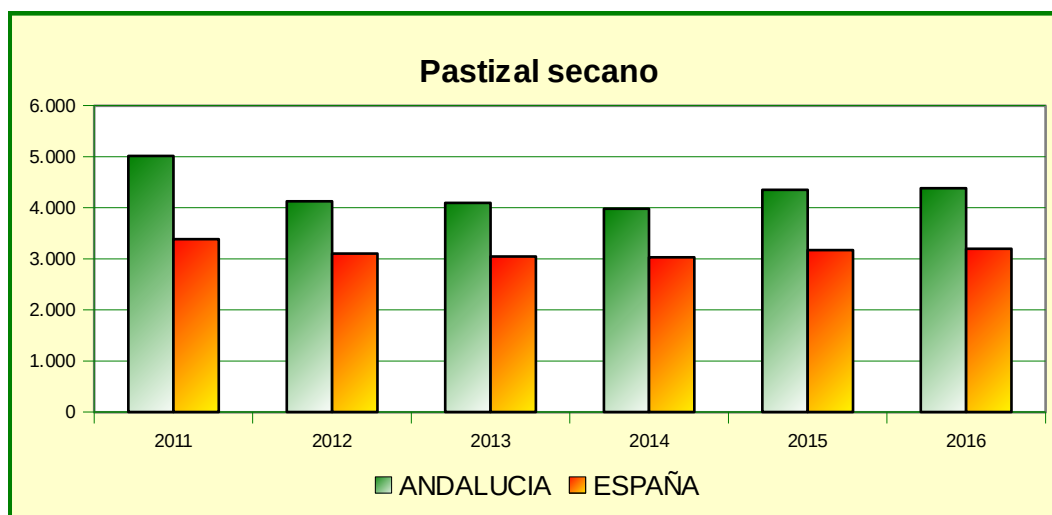
Olivar transformación seco

Los olivares de seco cuya aceituna se destina a la producción de aceite bajan moderadamente de precio a nivel global, tanto en Andalucía como en el resto de España, el descenso frente a 2015 fue del 4,4% y del 3,8% respectivamente. El valor andaluz continúa superior al español un 44,4%, de manera que la media en Andalucía fue para 2016 de 28.335 euros/ha y en España de 19.619 euros/ha.



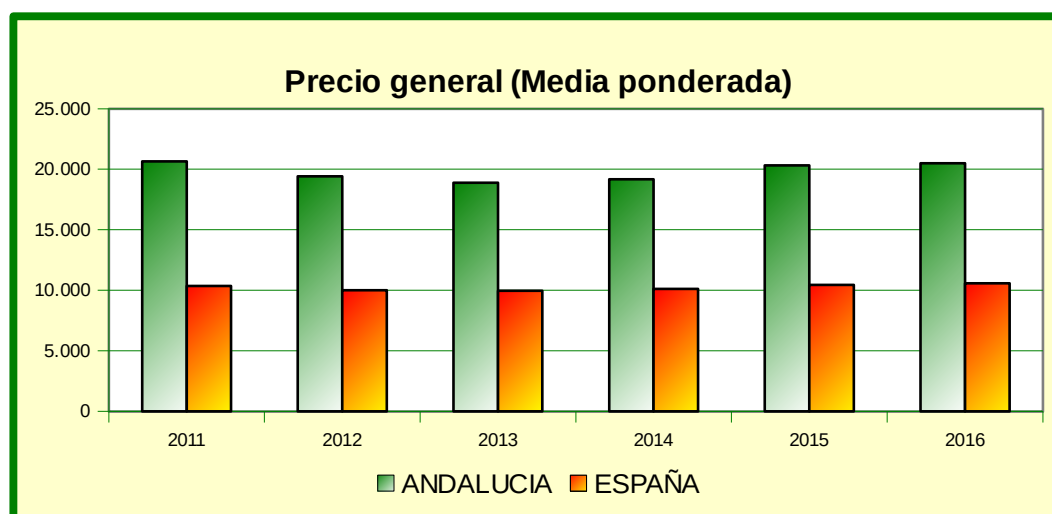
Pastizal seco

El precio de los pastizales prácticamente se mantuvieron invariables en 2016, los ascensos no alcanzaron el 1% en ninguno de los ámbitos territoriales analizados, de manera que el precio medio en Andalucía continúa un 37,1% más elevado que la media para el conjunto de España. En Andalucía el precio medio en las transacciones de este tipo de tierras fue de 4.385 euros/ha mientras que para España estuvo en 3.197 euros/ha.

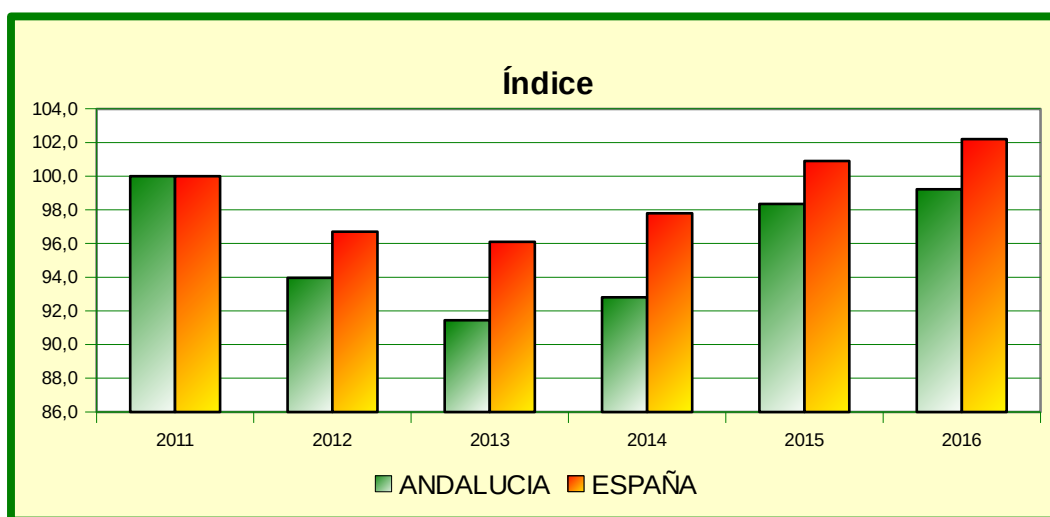


Precio General e Índice

Los precios medios generales para Andalucía y España continúan con el ascenso iniciado en el año 2014, de manera que por tercer año consecutivo se incrementan, acumulando una subida del 8,5% en Andalucía y del 6,3% en España para el periodo 2014-2016. Respecto al 2015 los ascensos fueron del 0,9% y el 1,3% respectivamente, alcanzándose los 20.498 euros/ha en Andalucía y los 10.582 euros/ha en España.



El valor índice, que representa la variación del precio medio general desde el año base, que en el caso de esta encuesta es 2011 y en el que el índice adopta el valor 100, estuvo en 2016 en 99,2 para Andalucía y en 102,2 para el conjunto de España, por lo que Andalucía prácticamente ha conseguido recuperar las caídas de precio del periodo 12-15.



ANEXO I. Datos de precios de la tierra por provincias. Año 2016. Precios máximos, mínimos y más frecuentes.

DATOS DE PRECIOS DE LA TIERRA POR PROVINCIAS 2016			
CULTIVO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁS FRECUENTE
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA
ALMERÍA			
Cultivo protegido plástico	264.994	154.747	182.564
Fruto seco regadío	46.182	39.458	43.076
Fruto seco seco	7.672	7.266	7.483
Limón regadío	45.120	40.020	41.333
Olivar de transformación regadío	59.589	55.016	57.672
Pastizal	4.113	3.789	3.968
Hortalizas al aire libre regadío	35.559	27.440	29.857
CÁDIZ			
Labor regadío	34.188	29.244	31.183
Labor seco	14.487	9.403	11.680
Pastizal	5.970	4.624	5.408
Viñedo de transformación seco	31.979	29.841	30.566
Hortalizas al aire libre regadío	117.670	60.988	90.304
CÓRDOBA			
Labor regadío	27.003	16.711	22.654
Labor seco	11.007	6.139	8.935
Olivar de transformación regadío	39.823	22.102	34.749
Olivar de transformación seco	36.496	18.103	28.129
Pastizal	7.590	4.094	5.438
Viñedo de transformación seco	37.607	23.061	30.551
Naranja regadío	40.189	29.129	36.448
GRANADA			
Fruto carnoso regadío	144.269	85.472	111.946
Fruto seco regadío	20.267	14.970	18.383
Fruto seco seco	11.386	5.986	8.032
Hortalizas al aire libre regadío	64.960	36.972	52.033
Labor regadío	41.461	25.962	32.945

DATOS DE PRECIOS DE LA TIERRA POR PROVINCIAS 2016			
CULTIVO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁS FRECUENTE
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA
Labor seco	8.344	4.685	6.021
Olivar de transformación regadío	54.640	34.860	42.512
Olivar de transformación seco	46.822	26.218	37.619
Pastizal	3.756	1.559	2.082
Cultivo protegido plástico	269.559	175.133	210.267
Frutal de pepita regadío	126.196	77.186	88.467
Viñedo de transformación seco	12.005	7.114	9.550
HUELVA			
Fresa y fresón	166.148	79.762	121.584
Fruto carnoso regadío	137.274	67.845	101.372
Labor seco	11.515	9.167	10.280
Mandarino regadío	46.612	37.088	41.820
Naranja regadío	48.548	38.440	42.703
Pastizal	6.635	4.450	5.439
Viñedo de transformación seco	13.748	7.457	11.629
JAÉN			
Frutal de hueso regadío	42.061	24.925	31.085
Fruto seco seco	5.403	3.521	4.564
Labor regadío	21.128	11.848	17.340
Labor seco	10.558	6.445	8.980
Olivar de transformación regadío	50.997	32.959	45.090
Olivar de transformación seco	33.580	19.965	26.935
Pastizal	1.927	1.135	1.463
MÁLAGA			
Fruto carnoso regadío	149.909	76.050	98.339
Fruto seco seco	16.969	9.233	10.408
Labor seco	16.783	11.520	14.232
Limón regadío	50.285	28.813	32.532
Olivar de transformación regadío	46.099	36.394	43.066
Olivar de transformación seco	29.551	26.230	27.816
Pastizal	7.167	4.994	5.646

DATOS DE PRECIOS DE LA TIERRA POR PROVINCIAS 2016			
CULTIVO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁS FRECUENTE
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA
Viñedo de mesa seco	20.690	9.477	14.947
Viñedo de transformación seco	18.976	10.736	15.223
SEVILLA			
Arroz	37.925	31.789	34.464
Frutal de hueso regadío	44.538	32.331	38.215
Labor regadío	28.226	22.294	24.998
Labor seco	15.420	11.304	13.754
Mandarino regadío	42.366	36.245	38.874
Naranja regadío	45.998	36.640	41.019
Olivar de mesa regadío	32.389	25.312	29.120
Olivar de mesa seco	22.283	15.775	18.511
Olivar de transformación regadío	38.724	28.956	33.492
Olivar de transformación seco	24.133	18.657	22.096
Pastizal	6.795	4.908	5.808
Viñedo de mesa regadío	32.625	22.309	25.295

ANEXO II. Variación de precios de la tierra. Comparación entre los años 2015 y 2016.

VARIACIÓN PRECIO DE LA TIERRA 2016 (Precios más frecuentes)				
CULTIVO	2015	2016	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA	%
<u>ALMERIA</u>				
Cultivo protegido plástico	188.440	182.564	-5.877	-3,1
Fruto seco regadío	50.281	43.076	-7.205	-14,3
Fruto seco secano	7.874	7.483	-392	-5,0
Limón regadío	41.333	41.333	0	0,0
Olivar de transformación regadío	60.928	57.672	-3.256	-5,3
Pastizal	4.373	3.968	-405	-9,3
Hortalizas al aire libre regadío		29.857		
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	36.470	34.424	-2.046	-5,6
<u>CADIZ</u>				
Labor regadío	36.336	31.183	-5.153	-14,2
Labor secano	13.330	11.680	-1.650	-12,4
Pastizal	5.193	5.408	216	4,2
Viñedo de transformación secano	31.126	30.566	-560	-1,8
Hortalizas al aire libre regadío		90.304		
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	14.768	14.583	-185	-1,3
<u>CORDOBA</u>				
Labor regadío	21.501	22.654	1.153	5,4
Labor secano	8.228	8.935	707	8,6
Olivar de transformación regadío	32.354	34.749	2.395	7,4
Olivar de transformación secano	26.948	28.129	1.181	4,4
Pastizal	4.961	5.438	477	9,6
Viñedo de transformación secano	28.833	30.551	1.719	6,0
Naranja regadío		36.448		
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	16.646	17.532	886	5,3
<u>GRANADA</u>				
Fruto carnoso regadío	106.998	111.946	4.948	4,6
Fruto seco regadío	12.312	18.383	6.071	49,3
Fruto seco secano	6.648	8.032	1.384	20,8

VARIACIÓN PRECIO DE LA TIERRA 2016 (Precios más frecuentes)				
CULTIVO	2015	2016	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA	%
Hortalizas al aire libre regadío	46.699	52.033	5.334	11,4
Labor regadío	29.756	32.945	3.189	10,7
Labor seco	5.494	6.021	527	9,6
Olivar de transformación regadío	39.472	42.512	3.040	7,7
Olivar de transformación seco	33.860	37.619	3.759	11,1
Pastizal	1.559	2.082	522	33,5
Cultivo protegido plástico		210.267		
Frutal de pepita regadío		88.467		
Viñedo de transformación seco		9.550		
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	18.302	20.227	1.924	10,5
<u>HUELVA</u>				
Fresa y fresón	53.921	121.584	67.663	125,5
Fruto carnoso regadío	46.913	101.372	54.459	116,1
Labor seco	9.542	10.280	738	7,7
Mandarino regadío	45.250	41.820	-3.430	-7,6
Naranja regadío		42.703		
Pastizal	5.551	5.439	-112	-2,0
Viñedo de transformación seco	17.786	11.629	-6.157	-34,6
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	11.417	13.555	2.139	18,7
<u>JAEN</u>				
Frutal de hueso regadío	27.510	31.085	3.575	13,0
Fruto seco seco	5.014	4.564	-449	-9,0
Labor regadío	19.104	17.340	-1.764	-9,2
Labor seco	8.482	8.980	498	5,9
Olivar de transformación regadío	41.347	45.090	3.743	9,1
Olivar de transformación seco	32.761	26.935	-5.826	-17,8
Pastizal	1.605	1.463	-142	-8,9
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	30.012	28.121	-1.890	-6,3
<u>MALAGA</u>				
Fruto carnoso regadío	106.767	98.339	-8.428	-7,9
Fruto seco seco	9.711	10.408	697	7,2
Labor seco	14.379	14.232	-147	-1,0
Limón regadío	33.240	32.532	-708	-2,1

VARIACIÓN PRECIO DE LA TIERRA 2016 (Precios más frecuentes)				
CULTIVO	2015	2016	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA	%
Olivar de transformación regadío	35.500	43.066	7.566	21,3
Olivar de transformación seco	29.047	27.816	-1.232	-4,2
Pastizal	5.983	5.646	-337	-5,6
Viñedo de mesa seco	22.729	14.947	-7.782	-34,2
Viñedo de transformación seco	19.776	15.223	-4.553	-23,0
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	19.238	18.731	-507	-2,6
SEVILLA				
Arroz	33.606	34.464	858	2,6
Frutal de hueso regadío	36.169	38.215	2.046	5,7
Labor regadío	24.995	24.998	4	0,0
Labor seco	13.559	13.754	195	1,4
Mandarino regadío	37.871	38.874	1.002	2,6
Naranja regadío	37.914	41.019	3.105	8,2
Olivar de mesa regadío	28.729	29.120	392	1,4
Olivar de mesa seco	18.818	18.511	-307	-1,6
Olivar de transformación regadío	33.783	33.492	-291	-0,9
Olivar de transformación seco	21.820	22.096	276	1,3
Pastizal	5.969	5.808	-161	-2,7
Viñedo de mesa regadío	18.930	25.295	6.365	33,6
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	18.444	18.667	223	1,2
PRECIO MEDIO ANDALUCIA	20.320	20.498	177	0,9

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		2016	
	AND	ESP	AND	ESP	AND	ESP	AND	ESP	AND	ESP	AND	ESP
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	10.922	6.915
REGADÍO	31.325	17.042	28.511	16.312	26.790	16.272	26.481	17.272	27.164	17.777	27.467	18.067
HORTALIZAS AIRE LIBRE REGADÍO	58.580	31.877	58.484	31.035	47.363	31.181	43.380	30.566	46.699	29.535	55.926	30.403
CULTIVOS PROTEGIDOS REGADÍO	140.662	129.378	152.210	142.358	169.422	157.726	178.083	165.468	188.440	172.923	186.013	167.795
ARROZ	27.471	28.555	25.826	27.709	28.420	28.585	28.416	27.745	33.606	29.102	34.464	29.903
FRESÓN	47.481	47.481	46.478	46.478	48.596	48.596	45.878	45.878	53.921	53.921	121.584	121.584
CÍTRICOS												
NARANJO REGADÍO	33.926	41.360	32.612	40.845	31.782	38.880	30.915	35.699	39.312	35.381	40.432	35.946
MANDARINO REGADÍO	35.966	43.121	35.450	42.999	37.126	40.277	35.912	36.164	42.791	35.317	40.838	35.508
LIMON REGADÍO	29.478	55.914	28.138	53.521	30.410	51.499	32.660	52.436	35.050	52.902	34.500	53.708
FRUTALES												
DE HUESO SECANO		14.180		14.185		13.788		13.138		13.323		13.158
DE HUESO REGADÍO	30.752	22.365	30.729	22.732	25.893	24.439	25.272	24.224	36.169	27.168	38.215	27.225
DE PEPITA SECANO		14.286		13.756		13.581		13.586		14.966		14.890
DE PEPITA REGADÍO	117.079	24.362	80.277	23.878	80.807	24.334	78.932	24.648	83.749	25.948	88.467	26.464
DE FRUTO SECO SECANO	5.978	7.913	6.890	8.115	6.930	7.812	6.986	8.107	7.487	8.310	8.081	8.695
DE FRUTO SECO REGADÍO	30.450	21.662	28.641	21.440	27.665	21.874	27.952	22.695	27.174	23.894	28.048	25.572

ENCUESTA DE PRECIOS DE LA TIERRA EN ANDALUCÍA Y ESPAÑA												
Serie histórica (Euros/ha)												
CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS	2011		2012		2013		2014		2015		2016	
	AND	ESP	AND	ESP	AND	ESP	AND	ESP	AND	ESP	AND	ESP
CARNOSOS REGADÍO	125.134	102.263	87.820	75.785	87.094	75.125	96.207	81.708	100.262	80.437	103.284	82.480
PLATANERA		215.449		211.140		207.973		207.973		203.814		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	14.947	12.108
DE MESA REGADÍO	24.000	38.367	22.375	37.995	17.430	34.522	17.430	32.381	18.930	32.912	25.295	31.635
DE TRANSFORMACIÓN SECANO	23.240	13.916	24.176	13.744	24.496	13.517	24.602	14.006	26.209	14.010	23.118	14.229
DE TRANSFORMACIÓN REGADÍO		18.044		18.873		19.058		19.044		19.160		19.226
OLIVAR												
DE MESA SECANO	21.361	12.140	16.354	9.970	16.303	9.917	16.111	10.120	18.818	11.491	18.511	11.436
DE MESA REGADÍO	28.194	28.194	22.513	22.513	22.197	22.197	21.903	21.903	28.729	28.729	29.120	29.120
DE TRANSFORMACIÓN SECANO	27.280	19.328	26.028	18.440	25.530	18.080	26.489	18.487	29.641	20.388	28.335	19.619
DE TRANSFORMACIÓN REGADÍO	44.855	44.082	42.364	41.666	41.117	40.439	41.814	41.204	40.020	39.448	43.054	42.413
APROVECHAMIENTOS												
PRADOS NATURALES SECANO		12.237		11.244		11.674		11.012		11.359		11.366
PRADOS NATURALES REGADÍO		12.389		12.250		12.345		12.141		11.819		12.044
PASTIZALES SECANO	5.013	3.384	4.127	3.104	4.096	3.048	3.979	3.032	4.350	3.172	4.385	3.197
GENERAL (Media Ponderada)	20.659	10.358	19.413	10.017	18.891	9.955	19.173	10.127	20.320	10.451	20.498	10.582
INDICE GENERAL	100,0	100,0	94,0	96,7	91,4	96,1	92,8	97,8	98,4	100,9	99,2	102,2

Fuente: Datos Andalucía CAPDER / Datos España MAPAMA
Base 2011 (Año 2011=100)