

Resultados de la encuesta de precios de la tierra en Andalucía

Año 2021



Secretaría General de Agricultura, Ganadería y Alimentación

Servicio de Estudios y Estadísticas

Encuesta de precios de la tierra en Andalucía. Año 2021

ÍNDICE

1. Introducción.....	3
2. Principales resultados año 2021.....	4
3. Características metodológicas.....	5
4. Análisis de la evolución de los precios. Año 2021.....	12
4.1. <i>Variación de precios por tipo de cultivos o aprovechamientos.....</i>	<i>12</i>
4.2. <i>Variación de precios a nivel provincial y autonómico.....</i>	<i>16</i>
4.3. <i>Comparación de la serie histórica entre Andalucía y España.....</i>	<i>24</i>
ANEXO I. Datos de precios de la tierra por provincias. Año 2021. Precios máximos, mínimos y más frecuentes.....	29
ANEXO II. Variación de precios de la tierra. Comparación entre los años 2020 y 2021.....	32
ANEXO III. Serie histórica de precios de la tierra en Andalucía y España.....	35

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 2021**, realizada por la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía (CAPADR) 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 2020 aprobado por el Decreto 25/2020, de 24 de febrero, de la Consejería de Economía, Conocimiento, Empresas y Universidad de la Junta de Andalucía, prorrogado en tanto se aprueba el Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2021-2027.

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 2021.

A nivel provincial destaca la subida de Almería del 4%, mientras que el mayor descenso se produjo en Granada, de un 4,4%. Almería y Jaén siguen siendo las provincias donde más alto está el precio de las tierras, a una media de 43.029 euros/ha y 26.310 euros/ha respectivamente.

El precio medio general para Andalucía muestra en 2021 un leve descenso que mantiene la tendencia bajista de años anteriores, mientras que en el conjunto de España se rompe esa tendencia con una discreta subida. Respecto al año anterior la bajada fue del 0,3% en Andalucía mientras que en España se incrementó un 0,6%, alcanzándose los 19.775 euros/ha y los 10.180 euros/ha respectivamente. El precio medio andaluz estuvo un 94,3% por encima del español.

Nota: Por indicación de EUROSTAT el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAPA) ha adaptado los precios regionales y estatales a una nueva base de referencia basada en las superficies y tipologías de la Encuesta sobre la Estructura de las Explotaciones Agrícolas del año 2016, por lo que la información de los citados ámbitos territoriales están referidos a la base de 2016 mientras que la información provincial está referida a la base de 2011.

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, Agua y Desarrollo Rural como para la Encuesta desarrollada por el MAPA, 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 para 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.



Junta de Andalucía

Consejería de Agricultura, Pesca,
Agua y Desarrollo Rural

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).

▪ ***Cultivos y aprovechamientos analizados por provincia:***

Teniendo en cuenta la superficie media existente en cada provincia, el MAPA 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 CAPADR 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								

▪ ***Precios regionales y estatales. Base de referencia y tipologías.***

Por indicación de EUROSTAT el MAPA ha adaptado los precios regionales y estatales a una nueva base de referencia basada en las superficies y tipologías de la Encuesta sobre la Estructura de las Explotaciones Agrícolas del año 2016, por lo que la información de los citados ámbitos territoriales están referidos a la base de 2016 mientras que la información provincial está referida a la base de 2011.

La descripción de las tipologías de la base 2016 puede consultarse en la Encuesta sobre la Estructura de las Explotaciones Agrícolas publicada por el Instituto Nacional de Estadística.

Las tipologías de la base 2011 son equiparables a las de la base 2016 de acuerdo con la siguiente tabla:



Junta de Andalucía

Consejería de Agricultura, Pesca,
Agua y Desarrollo Rural

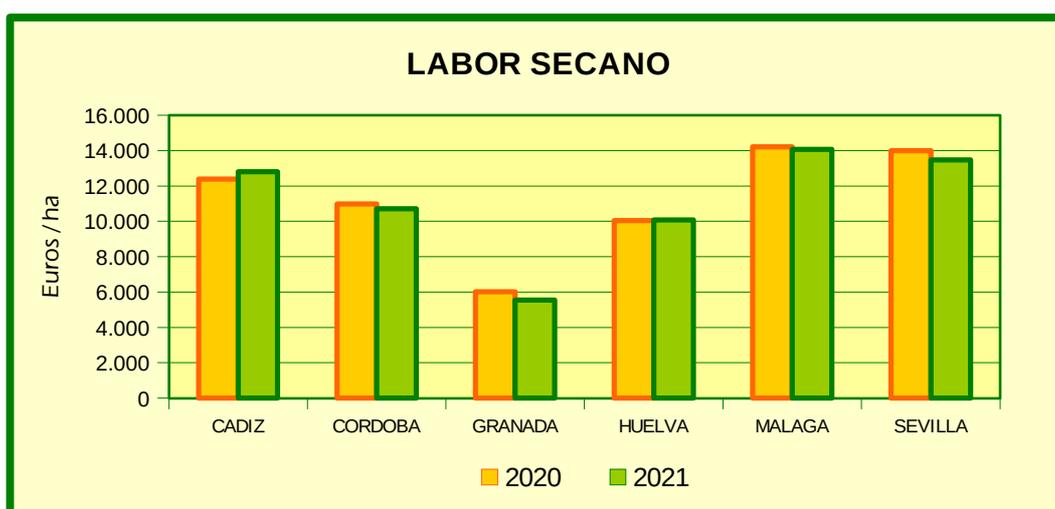
BASE 2011 (ANUARIO MAPA)	BASE 2016 (ENCUESTA ESTRUCTURA EXPLOTACIONES INE)
Tierras de labor secano	Herbáceos secano + barbecho
Tierras de labor regadío	Herbáceos regadío
Hortalizas aire libre regadío	Hortalizas aire libre regadío
Cultivos protegidos regadío	Hortalizas invernadero regadío
Arroz regadío	Arroz regadío
Fresón regadío	(Desaparece)
Naranja regadío	Cítricos regadío
Mandarino regadío	
Limón regadío	
Frutas de hueso secano	Frutales originarios de clima templado secano
Frutales de pepita secano	
Frutas de hueso regadío	Frutales originarios de clima templado regadío
Frutales de pepita regadío	
Frutales de fruto seco secano	Frutales de fruto seco secano
Frutales de fruto seco regadío	Frutales de fruto seco regadío
Frutos carnosos regadío	Frutales originarios de clima subtropical regadío
Platanera regadío	
Viñedo de mesa secano	Uva para mesa + uva para pasas secano
Viñedo de mesa regadío	Uva para mesa + uva para pasas regadío
Viñedo de transformación secano	Uva de vinificación secano
Viñedo de transformación regadío	Uva de vinificación regadío
Olivar de mesa secano	Aceituna de mesa secano
Olivar de mesa regadío	Aceituna de mesa regadío
Olivar de transformación secano	Aceituna de almazara secano
Olivar de transformación regadío	Aceituna de almazara regadío
Prados naturales secano	Prados y praderas permanentes secano
Prados naturales regadío	Prados y praderas permanentes regadío
Pastizales secano	Otras superficies para pastos secano

4. Análisis de la evolución de los precios. Año 2021.

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

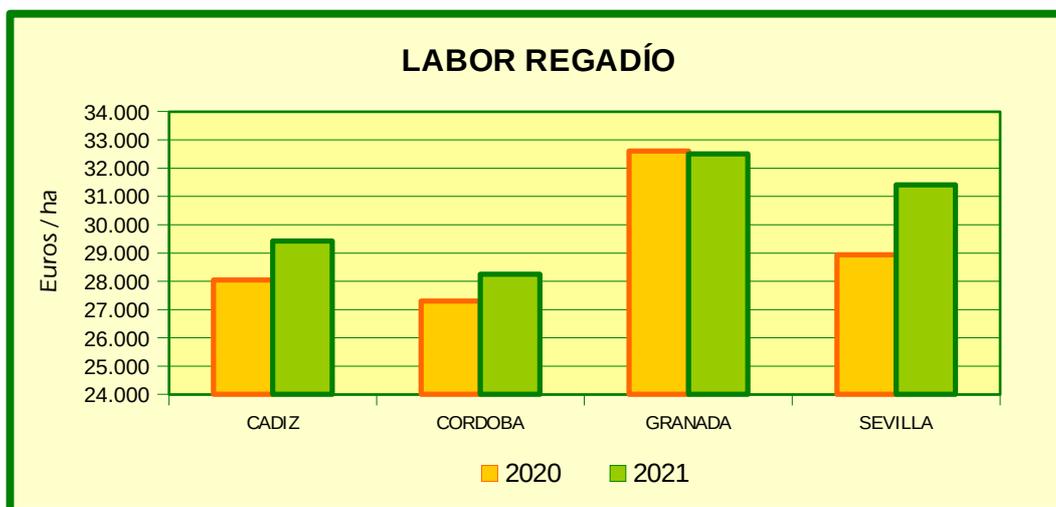
Labor seco

El precio de la tierra para el uso labor en seco se incrementó en las provincias de Cádiz (+3,3%), y Huelva (+0,4%), mientras que descendió en el resto de provincias, en concreto un 2,6% en Córdoba, un 7,8% en Granada, un 1,1% en Málaga y un 3,7% en Sevilla. Málaga y Sevilla son las provincias con los precios más altos, a una media de 14.058 euros/ha y 13.470 euros/ha respectivamente.



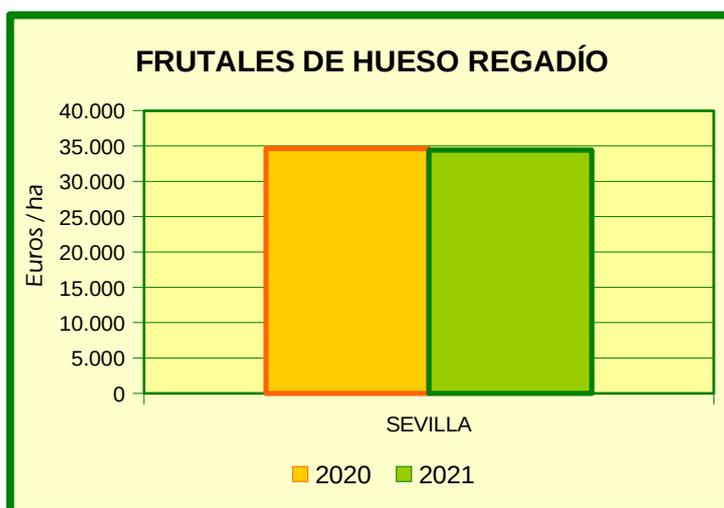
Labor regadío

Las tierras con uso labor en regadío en general incrementaron su valor en las provincias analizadas, tan solo descendieron ligeramente en Granada (-0,3%), donde los valores eran superiores a la media andaluza. Los incrementos se registraron en Cádiz (+4,9%), Córdoba (+3,5%) y Sevilla (+8,6%). La provincia en la que más valoradas estuvieron estas tierras continúa siendo Granada, a una media de 32.499 euros/ha, seguida de Sevilla a una media de 31.409 euros/ha.



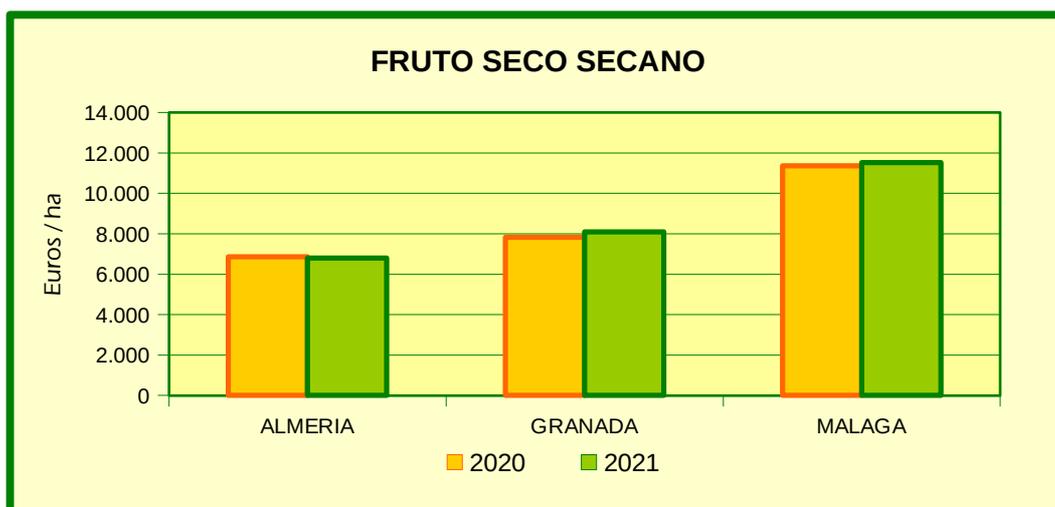
Frutales de Hueso en Regadío

Sevilla fue la única provincia andaluza en la que se analizó en 2021 la evolución del precio de las tierras dedicadas al uso frutal de hueso en regadío. Se produjo un descenso respecto a 2020 del 0,6%, con lo que se continúa con la tendencia descendente de años anteriores. En 2021 el precio medio estuvo en 34.402 euros por hectárea.



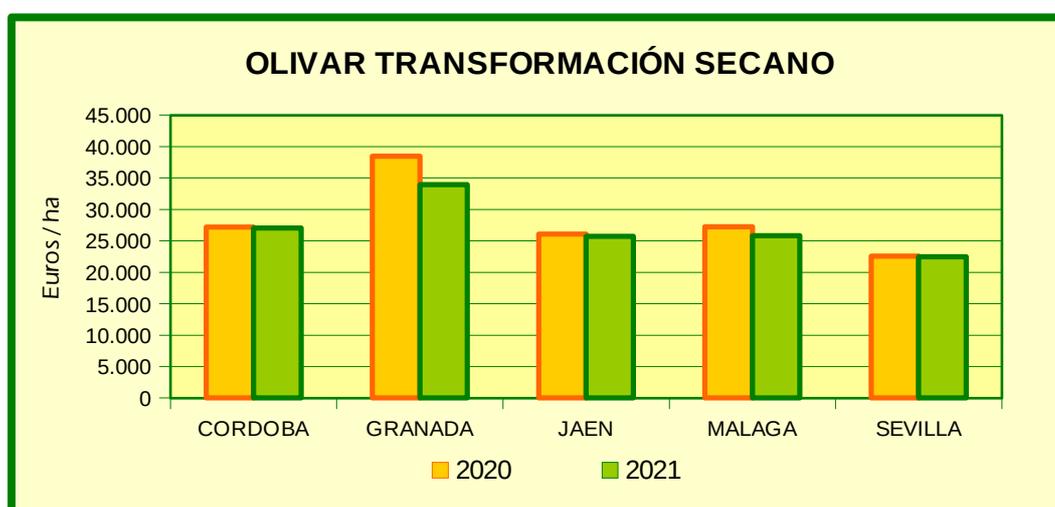
Frutos Secos de Secano

El precio de los frutales de fruto seco aumentó moderadamente en Granada (+3,5%) y Málaga (+1,5%) mientras que descendió en Almería (-1%). Málaga es la provincia donde más valoradas continúan estando este tipo de tierras, a una media de 11.524 euros/ha. El precio en Almería y Granada, las dos provincias andaluzas con mayor superficie de este tipo de tierras, estuvo en 6.799 euros/ha y 8.096 euros/ha respectivamente.



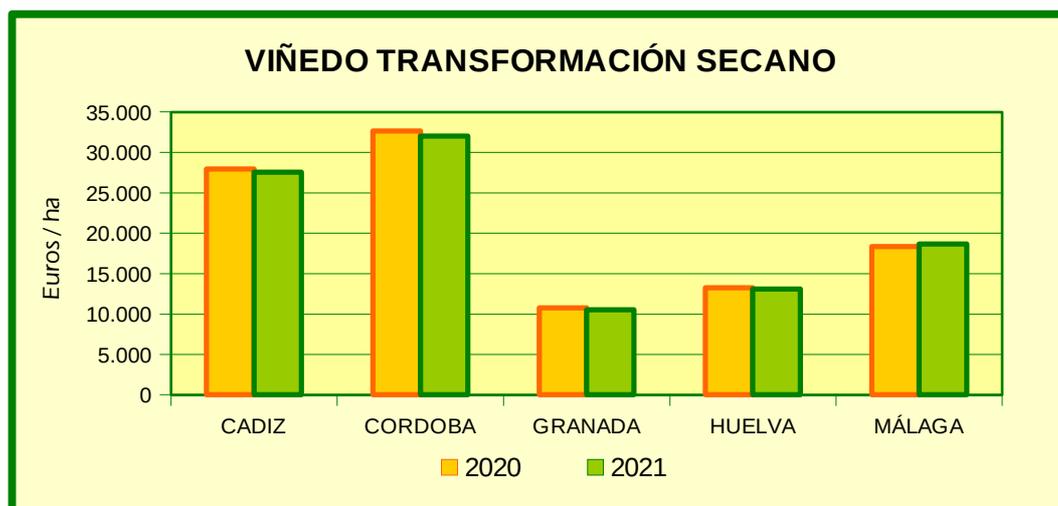
Olivar de Transformación en secano

Las tierras dedicadas al cultivo de olivar en secano cuyo fruto se destina a la producción de aceite perdieron valor en todas las provincias analizadas. Las mayores bajadas se produjeron en Granada (-11,7%) y Málaga (-5,2%). Pese a la bajada de este año, Granada sigue siendo la provincia que mejor valorada tiene sus tierras para este uso, a una media de 33.964 euros/ha. En las principales provincias olivareras los precios medios estuvieron a 27.065 euros/ha en Córdoba y 25.705 euros/ha en Jaén.



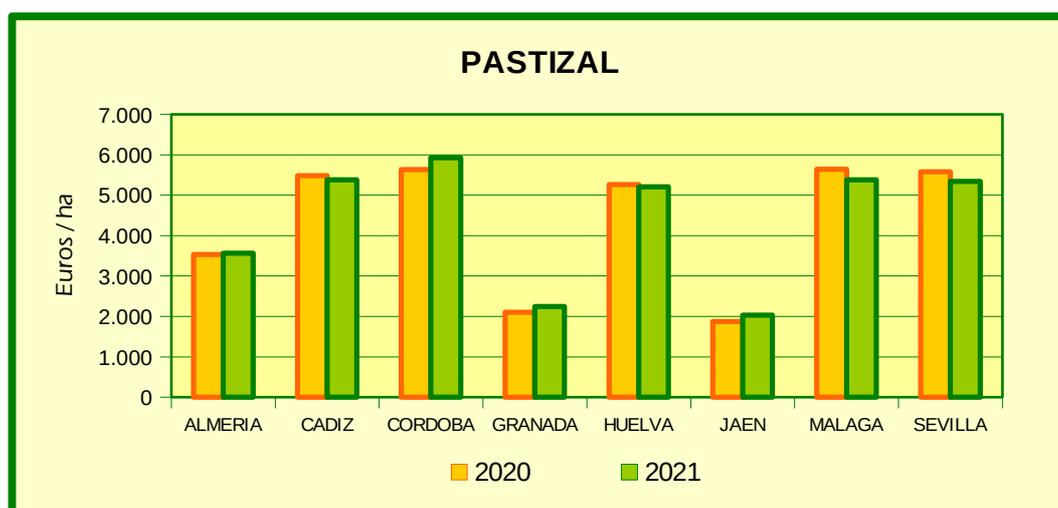
Viñedo de Transformación en Secano

Los viñedos en secano para vinificación variaron su precio a la baja en todas las analizadas, salvo en Málaga donde se incrementaron un 1,7%. Los descensos fueron moderados también, de entre el -1% en Huelva y el -2% en Granada. Cádiz y Córdoba continúan siendo las provincias con mejores precios, a una media de 27.562 euros/ha y 32.014 euros/ha respectivamente.



Pastizales

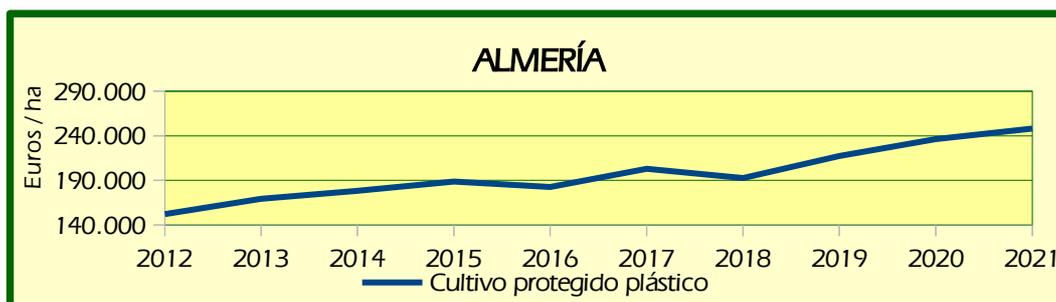
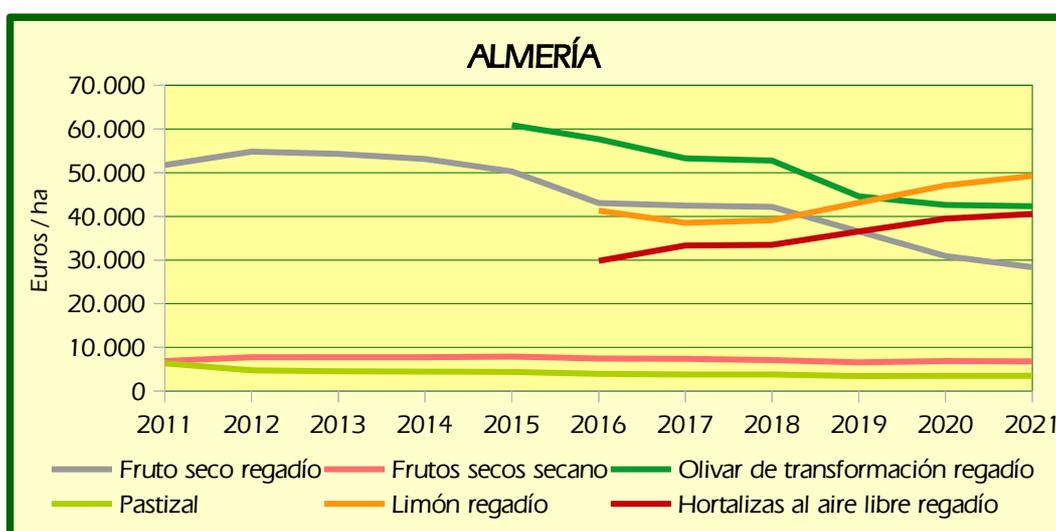
El precio de los pastizales se incrementó en las provincias de Córdoba (+5,3%), Granada (+6,6%) y Jaén (+8,5%). También hubo descensos moderados, siendo los más significativos los de la provincia de Málaga (-4,6%) y Sevilla (-4,1%). En las demás provincias las variaciones fueron de escasa consideración. La provincia donde más valorados estuvieron los pastos fue Córdoba, a una media de 5.927 euros/ha.



4.2. Variación de precios a nivel provincial y autonómico.

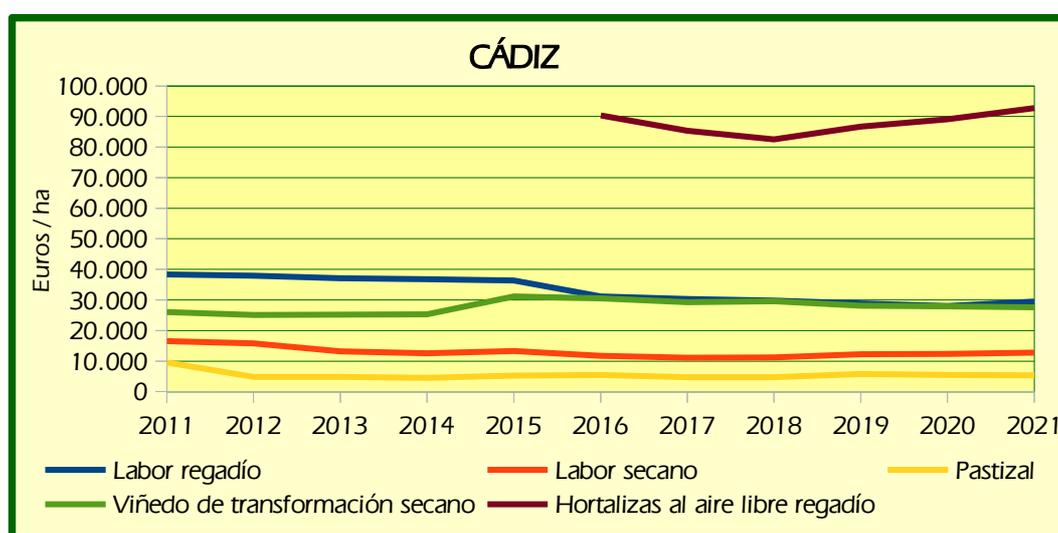
Almería

Los principales cultivos analizados en la provincia de Almería continuaron la tendencia de años anteriores, así como la media provincial que se incrementó en un 4%. Hubo moderados ascensos en los usos cultivo protegido bajo plástico (+4,9%), limón regadío (+4,7%) y hortalizas al aire libre (+2,7%). Por contra, destaca el descenso registrado en fruto seco en regadío (-8,4%). Las tierras destinadas al cultivo protegido bajo plástico continúan siendo las más cotizadas a una media de 247.783 euros/ha, le sigue en importancia el precio de los limonares en regadío a una media de 49.293 euros/ha. El precio medio para la provincia estuvo en 43.029 euros/ha.



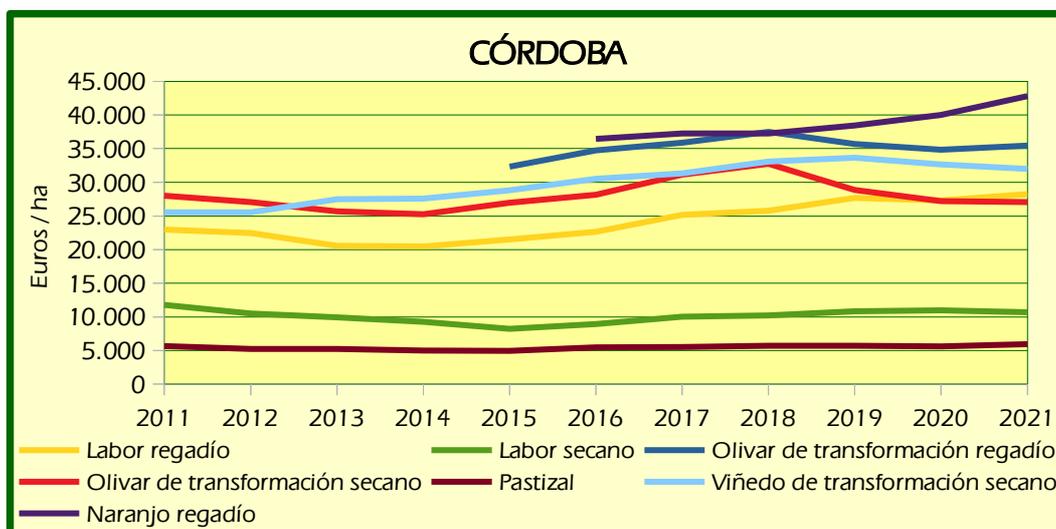
Cádiz

En Cádiz las variaciones de precio de las tipologías analizadas fueron moderadas, tanto al alza como a la baja. Los usos pastizal y viñedo de transformación en seco disminuyeron su precio un 1,9%, y 1,3% respectivamente, mientras que las tierras de labor tanto en seco como en regadío lo incrementaron un 3,3% y un 4,9% respectivamente, así como las tierras dedicadas al cultivo de hortalizas al aire libre, que lo hicieron un 4,2%. La tipología más valorada de la provincia continúa siendo la de hortalizas al aire libre, a una media de 92.766 euros/ha. El precio medio provincial estuvo en 14.943 euros/ha, un 2,9% superior al de 2020.



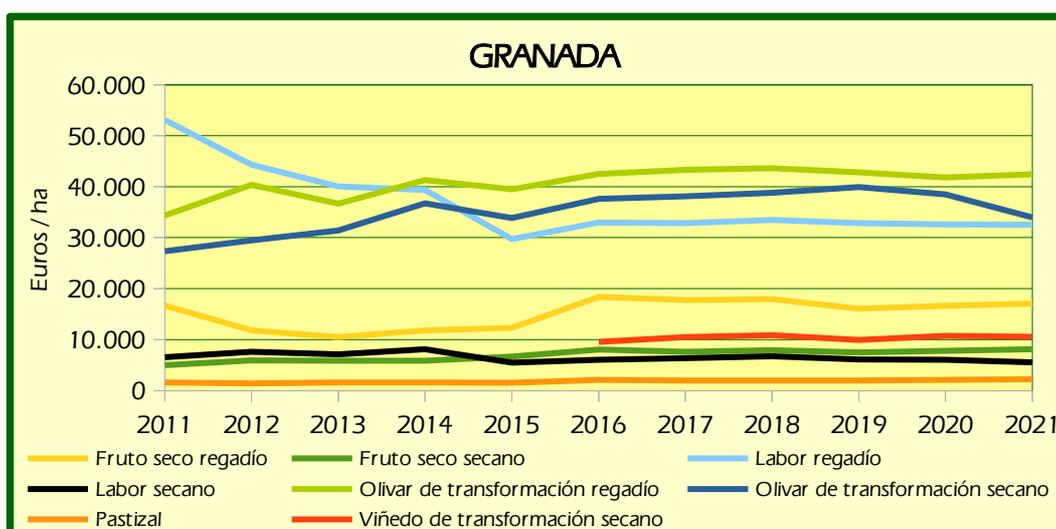
Córdoba

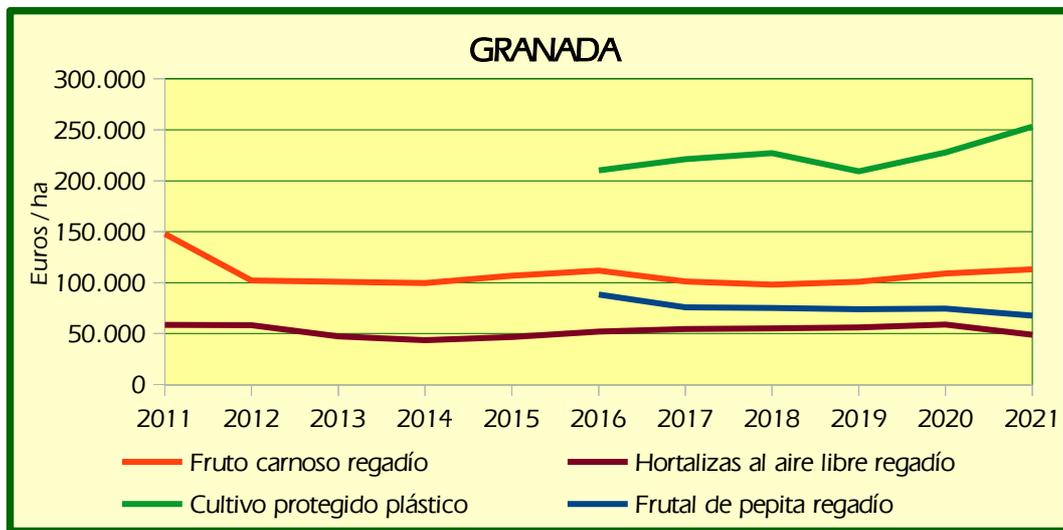
En la provincia de Córdoba hubo en 2021 variabilidad en la evolución de los precios de los cultivos analizados, destacando ascensos en naranjo (+7,1%), pastizal (+5,3%) y labor regadío (+3,5%). Los mayores descensos se registraron en labor seco (-2,6%) y viñedo para transformación en seco (-1,9%). La media provincial se incrementó ligeramente un 0,2% respecto a 2020 alcanzando los 18.232 euros/ha. Tras las variaciones de 2021, las tierras más valoradas continúan siendo aquellas dedicadas al cultivo del naranjo, a una media de 42.842 euros/ha, y las plantaciones de olivar para transformación en riego, a una media de 35.453 euros/ha. También alcanzan una buena valoración los viñedos para transformación en seco, a 32.014 euros/ha.



Granada

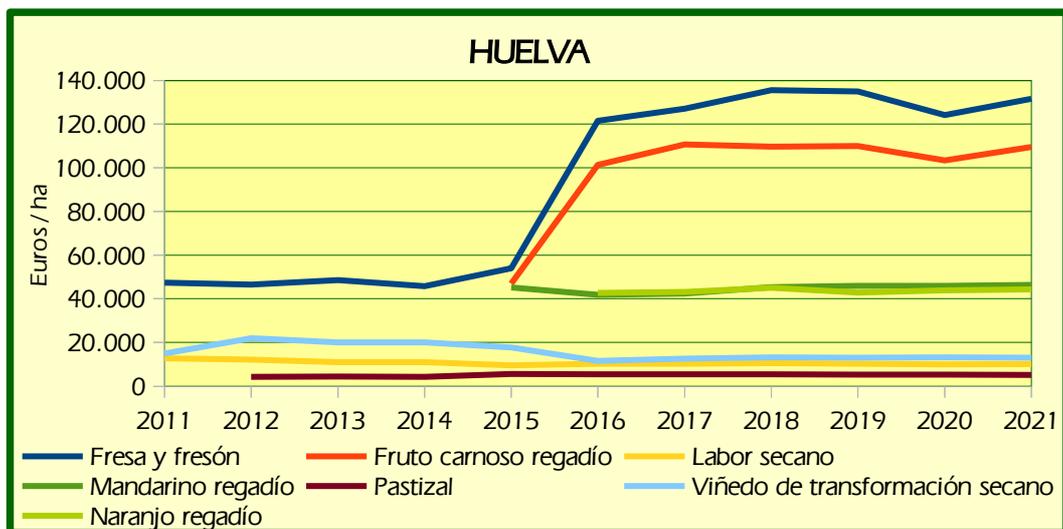
En Granada, los usos analizados sufrieron variaciones de distinto signo, de manera que hubo moderados descensos, siendo los más destacables los de las hortalizas al aire libre en regadío (-17%), y el olivar para transformación en seco (-11,7%), y ascensos también de moderada importancia, destacando los de cultivos protegidos bajo plástico (+11,2%) y pastizales (+6,6%). Las tierras más valoradas continúan siendo las de invernaderos a una media de 253.035 euros/ha seguidas de las dedicadas a frutos carnosos en regadío (subtropicales) a una media de 113.098 euros/ha. La media en la provincia de Granada continúa descendiendo y estuvo en 19.605 euros/ha, un 4,4% inferior a la de 2020.





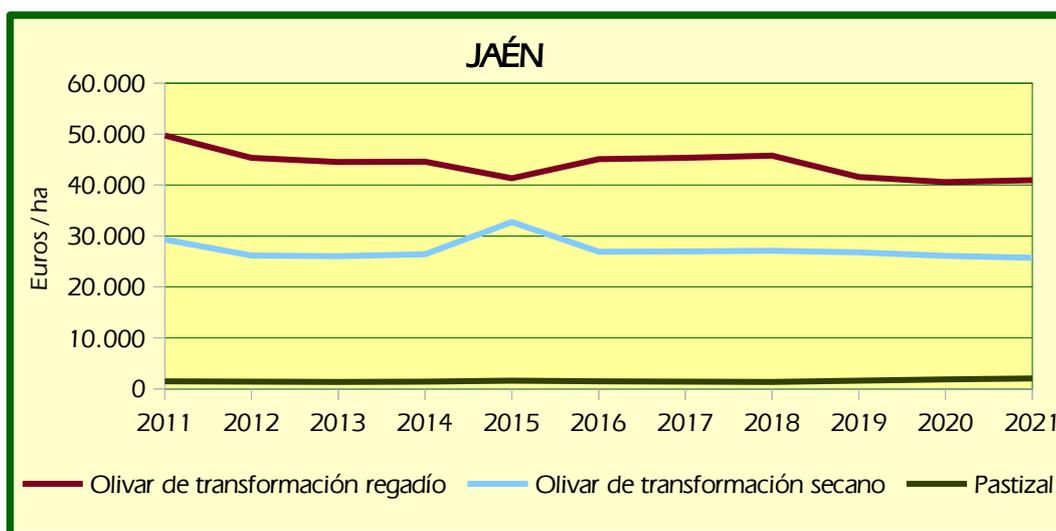
Huelva

En Huelva destacan los ascensos en las tipologías fresa y fresón y frutos carnosos de regadío, del 6,1% en ambos casos, de manera que los frutos rojos siguen aumentando su valor y alcanzando los precios más altos de las tipología analizadas en esta provincia, en concreto a 131.584 euros/ha en fresa y fresón y 109.607 euros/ha en frutos carnosos de regadío (otros frutos rojos). El resto de tipologías experimentaron leves variaciones tanto al alza como a la baja, es el caso de los cítricos que se incrementaron en un 1,1% los mandarinos y un 0,9% los naranjos. Tras las dedicadas al cultivo de frutos rojos, las siguientes tierras más apreciadas son las de cítricos, a una media de 46.399 euros/ha las de mandarina y a 44.349 euros/ha las de naranjo. El precio provincial se incrementó un 1,9%, quedando en 13.916 euros/ha de media.



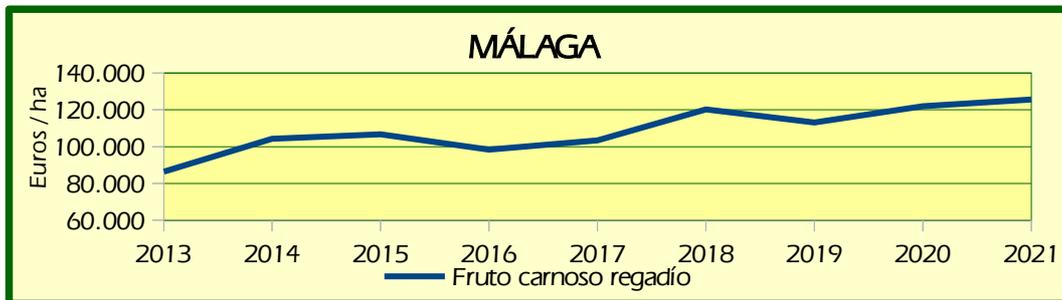
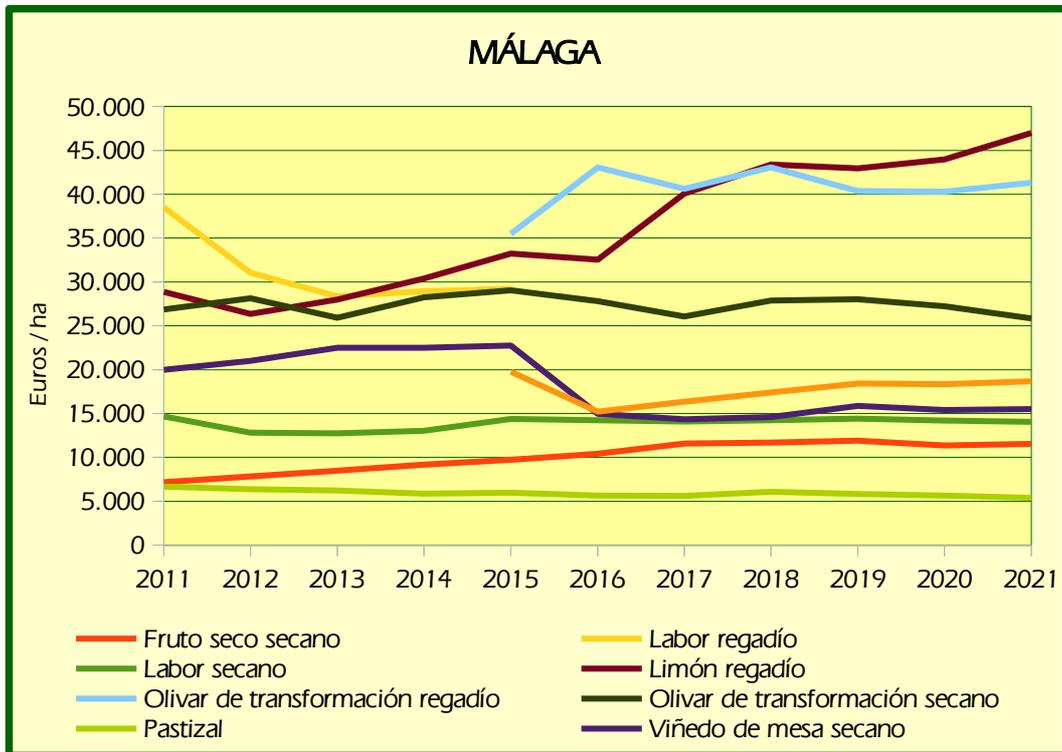
Jaén

En la provincia de Jaén se analizan los precios de las plantaciones de olivar de transformación y los pastizales. Los primeros experimentaron ligeras variaciones de un +1% en el caso del regadío y un -1,5% los de secano. Respecto a los pastizales, aumentaron su valor un 8,5%, alcanzando los 2.029 euros/ha de media. Las tierras más valoradas siguen siendo las de olivar de transformación en regadío, a una media de 40.967 euros/ha. La media provincial disminuyó un 0,2% respecto a 2020 situándose en 26.310 euros/ha.



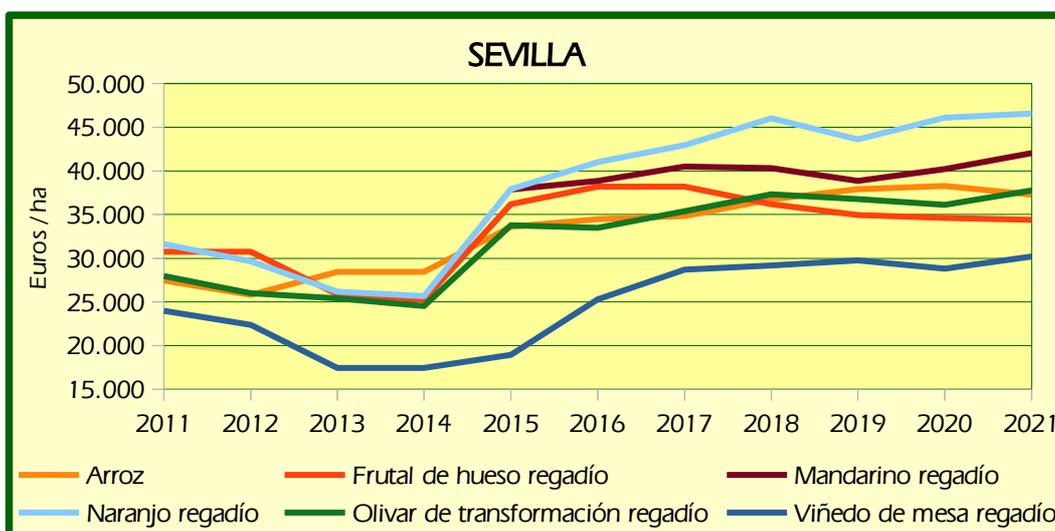
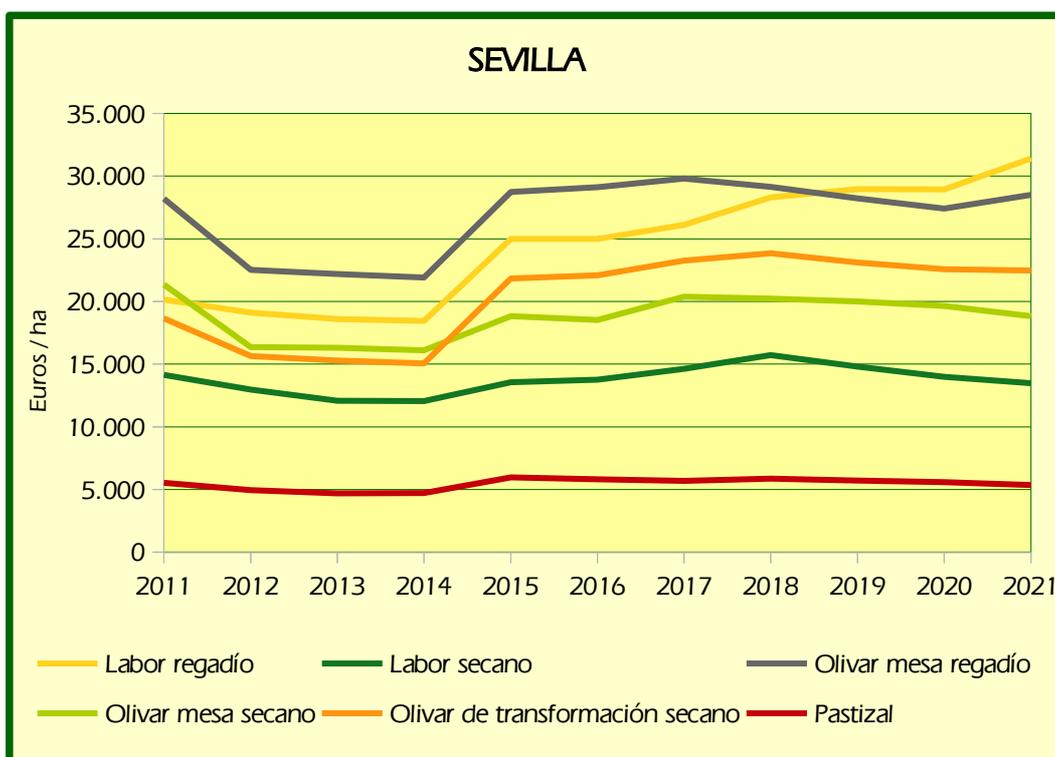
Málaga

En Málaga la evolución de los precios en 2021 fue variable en función del uso considerado, de manera que algunos como el limón en regadío se incrementó moderadamente un 6,9%, mientras que otros descendieron también moderadamente, como el olivar de transformación en secano un 5,2% y los pastizales un 4,6%. El resto de usos experimentó variaciones leves. Las tierras más valoradas en la provincia siguen siendo las dedicadas al cultivo de los subtropicales a una media de 125.532 euros/ha seguidas de los limonares a 46.998 euros/ha y los olivares de almazara en regadío a 41.286 euros/ha. El precio medio provincial disminuyó un 1,9% respecto al año anterior, quedando en 18.923 euros/ha.



Sevilla

En la provincia de Sevilla las diferentes tipologías de tierras analizadas experimentaron variaciones de precio de distinto signo, de manera que algunos usos se incrementaron moderadamente, como la tierra de labor en regadío (+8,6%), los viñedos de mesa en regadío (+4,7%), mandarinos en regadío (+4,6%) y olivares para transformación en regadío (+4,6%). Por contra, los descensos más elevados se registraron en olivar de mesa en secano y pastizales (-4,1% en ambos casos). Las tierras más valoradas en la provincia continúan siendo las destinadas al cultivo de la naranja en regadío a 46.553 euros/ha y a la mandarina en regadío a 42.048 euros/ha. La media para Sevilla estuvo en 2021 a 19.834 euros/ha, un 0,7% superior al año anterior.

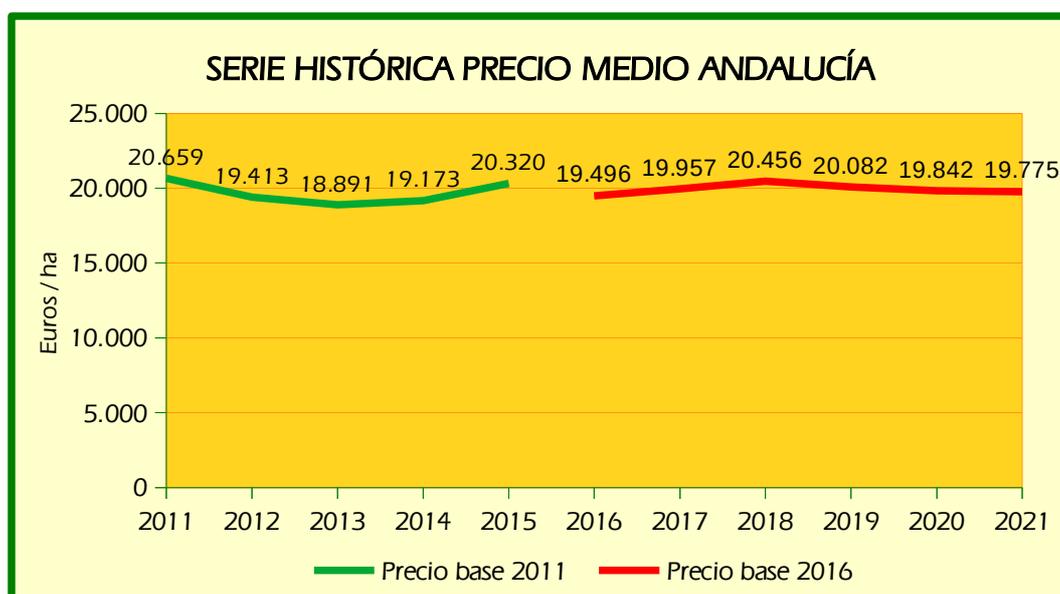
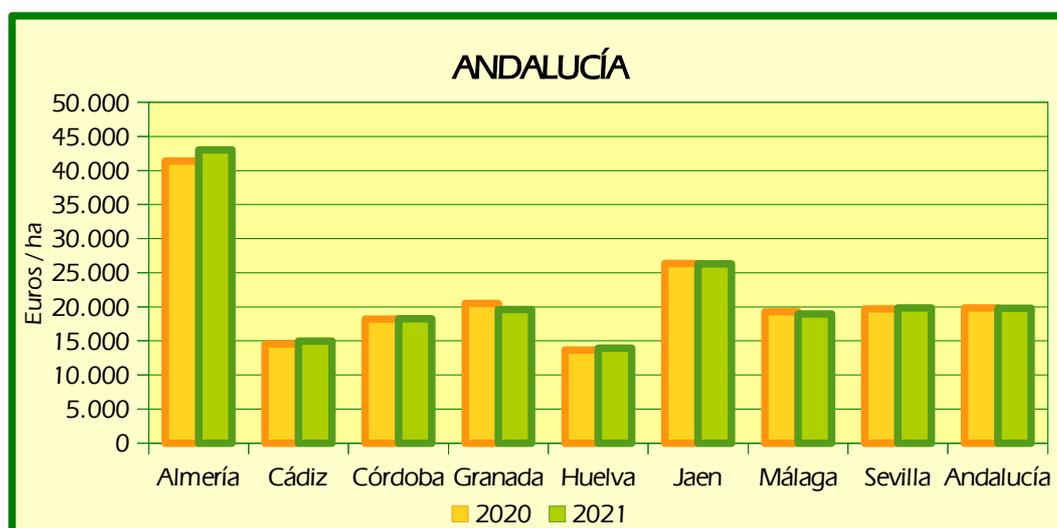


Andalucía

A nivel provincial destaca la subida de Almería del 4%, mientras que el mayor descenso se produjo en Granada, de un 4,4%. Almería y Jaén siguen siendo las provincias donde más alto está el precio de las tierras, a una media de 43.029 euros/ha y 26.310 euros/ha respectivamente.

La serie histórica del precio medio andaluz mantiene la tendencia bajista registrada en los años precedentes, de manera que en 2021 hubo un descenso del 0,3%, continuando el valor medio por debajo de los 20.000 euros/ha, en concreto en 19.775 euros/ha.

Nota: Por indicación de EUROSTAT el MAPA ha adaptado los precios regionales y estatales a una nueva base de referencia basada en las superficies y tipologías de la Encuesta sobre la Estructura de las Explotaciones Agrícolas del año 2016, por lo que la información de los citados ámbitos territoriales están referidos a la base de 2016 mientras que la información provincial está referida a la base de 2011.

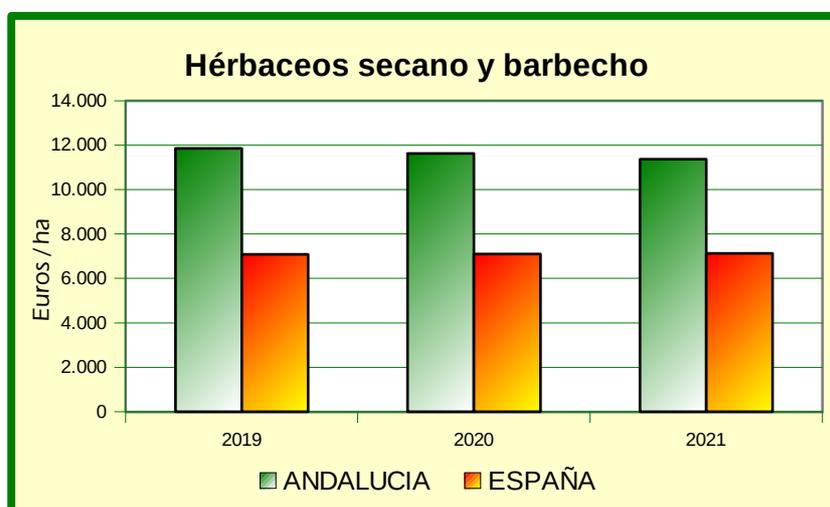


4.3. Comparación de la serie histórica entre Andalucía y España.

Se presentan los datos de Precios de la Tierra por cultivos y aprovechamientos de Andalucía y España para una serie histórica de los últimos tres años. A continuación se resaltan los aspectos más importantes de la evolución de dichos precios y la comparación de éstos a nivel regional y nacional.

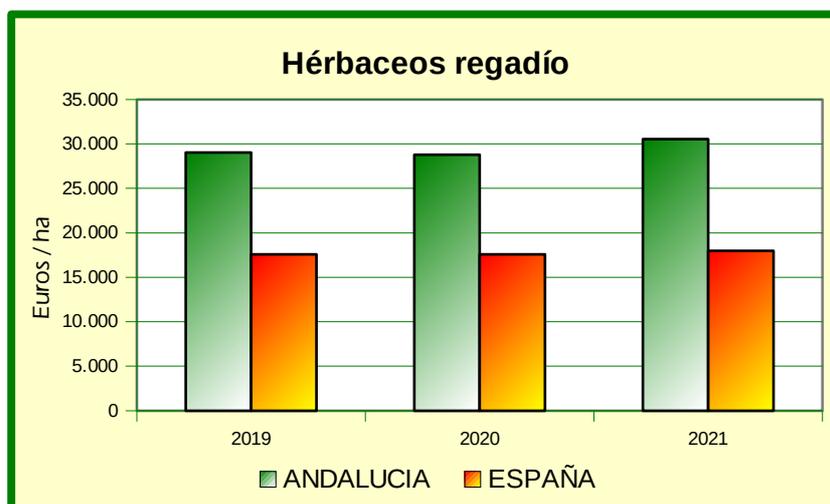
Herbáceos seco y barbecho

El precio del uso herbáceos seco y barbecho disminuyó en 2020 en Andalucía levemente, bajó un 2,1%, mientras que en el conjunto de España se mantuvo prácticamente invariable con tan solo un ascenso del 0,4%. Los precios medios fueron 11.376 euros/ha en Andalucía y 7.128 euros/ha en España. El precio para Andalucía continúa considerablemente más elevado, un 59,6% más que la media española.



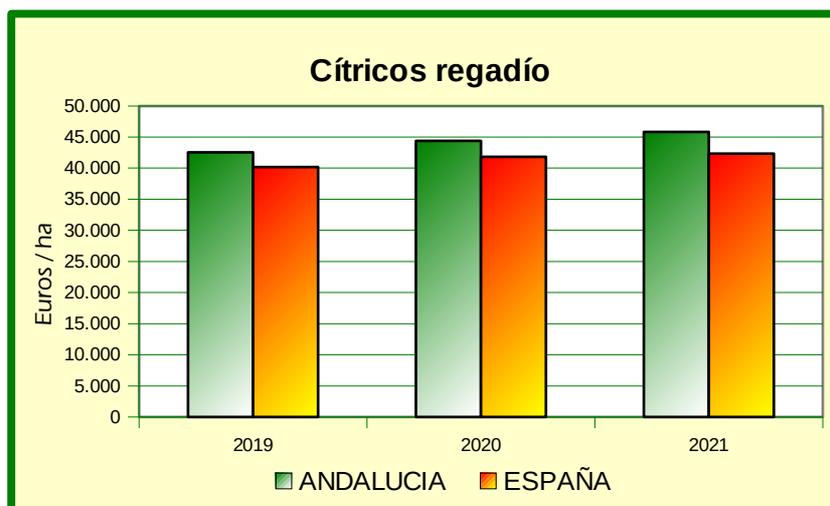
Herbáceos regadío

Los herbáceos de regadío incrementaron su valor significativamente en Andalucía un 6,2%, y en menor medida en España donde se apreciaron un 2,1%. El precio medio andaluz se situó en los 30.541 euros/ha mientras que en España estuvo en 17.949 euros/ha de media, un 70,2% por debajo este último.



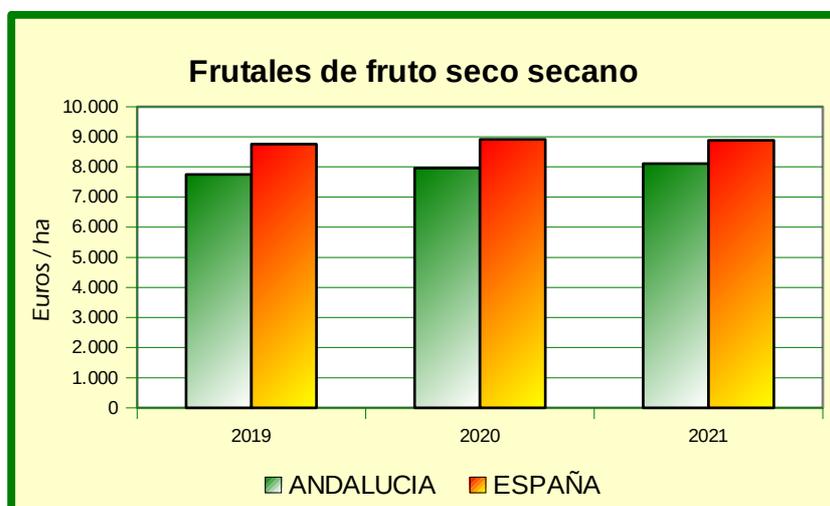
Cítricos regadío

Para el caso de las tierras destinadas a la producción de cítricos en régimen de regadío los precios en Andalucía continúan en ascenso, así como en España, alcanzando valores máximos para la serie histórica analizada. En Andalucía se apreció un 3,3% y en España un 1,2%. Los precios para 2021 marcaron una media de 45.802 euros/ha en Andalucía y 42.308 euros/ha en España, una diferencia del 8,3% del primero respecto al segundo.



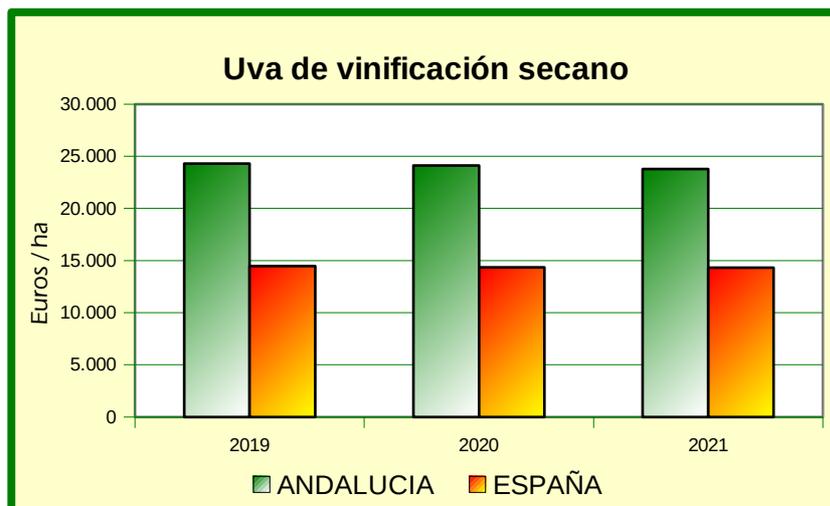
Frutales de fruto seco seco

En esta tipología hubo un leve aumento de precio en Andalucía y por contra un descenso poco significativo en el conjunto de España, en concreto el ascenso andaluz fue del 1,8% y la bajada para España del 0,4%. En Andalucía el precio medio estuvo en 8.108 euros/ha y en el conjunto de España en 8.882 euros/ha, por lo tanto un 8,7% más bajo el primero respecto al segundo.



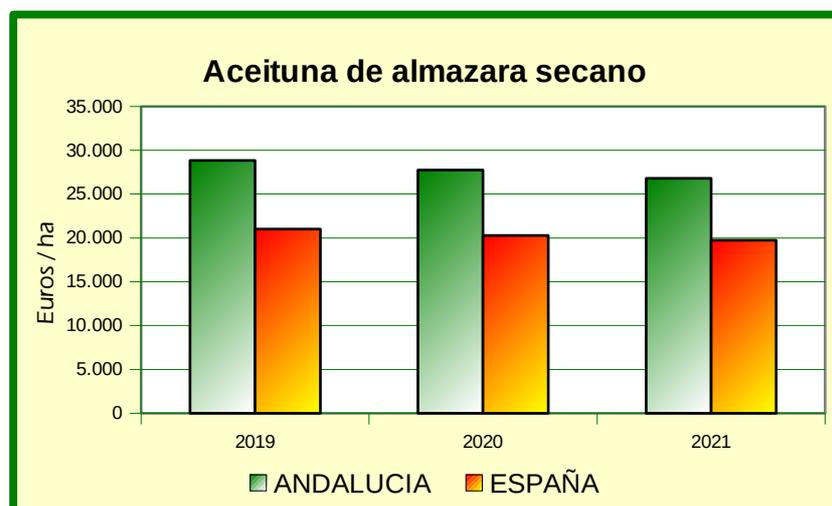
Uva de vinificación secoano

El precio del viñedo para transformación en Andalucía continúa descendiendo, un 1,3% en 2021, pasando de 24.109 euros/ha a 23.786 euros/ha, en España también hubo un descenso, del 0,2%, quedando el valor medio en 14.309 euros/ha. Por lo tanto el precio andaluz continúa superior al español en un 66,2%.



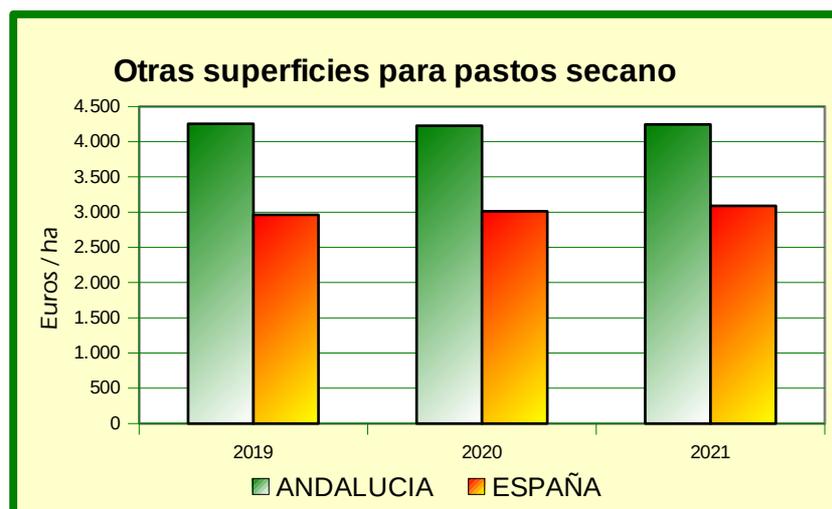
Aceituna de almazara secoano

Los olivares dedicados a la producción de aceituna para aceite en secoano continúan marcando bajadas de precio, tanto a nivel andaluz (-3,3%) como nacional (-2,7%). En Andalucía estuvo en 2021 a una media de 26.811 euros/ha y en España a 19.710 euros/ha, un 36% superior el primero respecto al segundo.



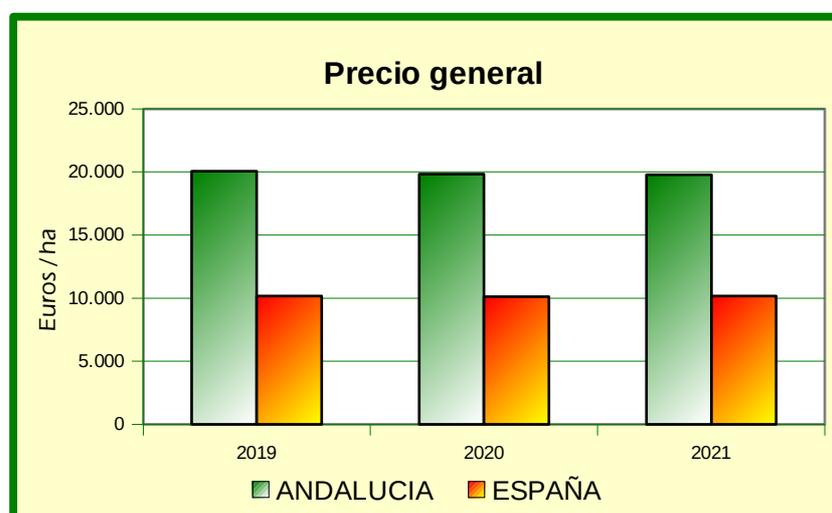
Otras superficies para pastos seco

El precio de los pastizales en Andalucía se incrementó un 0,4%, de la misma manera en el conjunto de España ascendió un 2,5%. Leves variaciones que sitúan los precios medios en 4.247 euros/ha y 3.090 euros/ha en Andalucía y España respectivamente. La diferencia entre ambos precios sigue siendo notable, un 37,4% superior el valor andaluz.

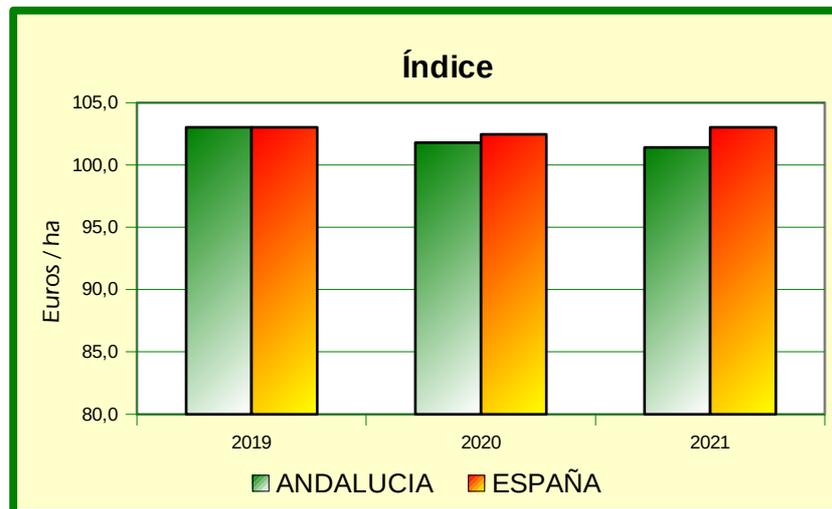


Precio General e Índice

El precio medio general para Andalucía muestra en 2021 un leve descenso que mantiene la tendencia bajista de años anteriores, mientras que en el conjunto de España se rompe esa tendencia con una discreta subida. Respecto al año anterior la bajada fue del 0,3% en Andalucía mientras que en España se incrementó un 0,6%, alcanzándose los 19.775 euros/ha y los 10.180 euros/ha respectivamente. El precio medio andaluz estuvo un 94,3% por encima del español.



El valor índice, que representa la variación del precio medio general desde el año base, en el que el índice adopta el valor 100 (en el caso de los valores regionales y nacionales de esta encuesta es 2016), estuvo en 2021 en 101,4 para Andalucía y 103 para el conjunto de España.



ANEXO I. Datos de precios de la tierra por provincias. Año 2021. Precios máximos, mínimos y más frecuentes.

DATOS DE PRECIOS DE LA TIERRA POR PROVINCIAS 2021			
CULTIVO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁS FRECUENTE
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA
ALMERÍA			
Cultivo protegido plástico	313.581	181.719	247.783
Fruto seco regadío	31.230	24.398	28.349
Fruto seco seco	7.775	5.927	6.799
Limón regadío	57.854	40.556	49.293
Olivar de transformación regadío	45.259	37.448	42.320
Pastizal	4.282	2.843	3.561
Hortalizas al aire libre regadío	47.432	35.296	40.601
CÁDIZ			
Labor regadío	33.387	24.397	29.424
Labor seco	14.997	10.407	12.794
Pastizal	6.231	4.613	5.377
Viñedo de transformación seco	31.054	24.739	27.562
Hortalizas al aire libre regadío	112.413	60.862	92.766
CÓRDOBA			
Labor regadío	33.607	22.411	28.245
Labor seco	12.770	8.108	10.705
Olivar de transformación regadío	42.513	27.903	35.453
Olivar de transformación seco	32.152	21.413	27.065
Pastizal	7.714	4.330	5.927
Viñedo de transformación seco	37.986	25.750	32.014
Naranja regadío	48.343	36.792	42.842
GRANADA			
Fruto carnoso regadío	164.354	54.510	113.098
Fruto seco regadío	21.029	12.883	17.068
Fruto seco seco	9.930	7.073	8.096
Hortalizas al aire libre regadío	56.423	41.290	48.936
Labor regadío	35.976	28.316	32.499



DATOS DE PRECIOS DE LA TIERRA POR PROVINCIAS 2021			
CULTIVO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁS FRECUENTE
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA
Labor seco	6.334	4.370	5.547
Olivar de transformación regadío	48.946	34.854	42.463
Olivar de transformación seco	39.115	19.611	33.964
Pastizal	3.217	1.390	2.244
Cultivo protegido plástico	332.229	211.793	253.035
Frutal de pepita regadío	79.833	57.158	67.863
Viñedo de transformación seco	12.961	7.474	10.530
HUELVA			
Fresa y fresón	170.704	79.584	131.584
Fruto carnoso regadío	147.932	59.740	109.607
Labor seco	11.604	8.685	10.082
Mandarino regadío	52.418	38.679	46.399
Naranja regadío	49.186	38.009	44.349
Pastizal	6.251	3.998	5.206
Viñedo de transformación seco	14.962	10.859	13.103
JAÉN			
Olivar de transformación regadío	48.605	32.706	40.967
Olivar de transformación seco	30.457	20.913	25.705
Pastizal	2.568	1.670	2.029
MÁLAGA			
Fruto carnoso regadío	168.681	82.135	125.532
Fruto seco seco	14.346	8.701	11.524
Labor seco	16.813	10.956	14.058
Limón regadío	58.212	37.765	46.998
Olivar de transformación regadío	46.314	35.734	41.286
Olivar de transformación seco	29.358	21.912	25.824
Pastizal	6.762	4.291	5.379
Viñedo de mesa seco	20.743	9.668	15.523
Viñedo de transformación seco	21.821	15.187	18.664



Junta de Andalucía

Consejería de Agricultura, Pesca,
Agua y Desarrollo Rural

DATOS DE PRECIOS DE LA TIERRA POR PROVINCIAS 2021			
CULTIVO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁS FRECUENTE
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA
SEVILLA			
Arroz	39.377	33.365	37.270
Frutal de hueso regadío	38.675	30.467	34.402
Labor regadío	34.452	28.979	31.409
Labor seco	15.904	11.715	13.470
Mandarino regadío	45.689	38.300	42.048
Naranja regadío	52.003	40.848	46.553
Olivar de mesa regadío	31.451	25.991	28.490
Olivar de mesa seco	22.606	15.759	18.831
Olivar de transformación regadío	42.870	32.986	37.738
Olivar de transformación seco	25.426	19.700	22.467
Pastizal	6.225	4.418	5.345
Viñedo de mesa regadío	33.380	28.159	30.184



ANEXO II. Variación de precios de la tierra. Comparación entre los años 2020 y 2021.

VARIACIÓN PRECIO DE LA TIERRA 2021 (Precios más frecuentes)				
CULTIVO	2020	2021	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA	%
<u>ALMERIA</u>				
Cultivo protegido plástico	236.251	247.783	11.531	4,9
Fruto seco regadío	30.945	28.349	-2.596	-8,4
Fruto seco seco	6.867	6.799	-68	-1,0
Limón regadío	47.102	49.293	2.191	4,7
Olivar de transformación regadío	42.625	42.320	-306	-0,7
Pastizal	3.532	3.561	28	0,8
Hortalizas al aire libre regadío	39.516	40.601	1.085	2,7
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	41.356	43.029	1.673	4,0
<u>CADIZ</u>				
Labor regadío	28.051	29.424	1.373	4,9
Labor seco	12.381	12.794	413	3,3
Pastizal	5.483	5.377	-106	-1,9
Viñedo de transformación seco	27.928	27.562	-366	-1,3
Hortalizas al aire libre regadío	89.067	92.766	3.699	4,2
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	14.515	14.943	427	2,9
<u>CORDOBA</u>				
Labor regadío	27.300	28.245	946	3,5
Labor seco	10.987	10.705	-282	-2,6
Olivar de transformación regadío	34.820	35.453	633	1,8
Olivar de transformación seco	27.194	27.065	-130	-0,5
Pastizal	5.631	5.927	296	5,3
Viñedo de transformación seco	32.632	32.014	-618	-1,9
Naranja regadío	40.008	42.842	2.834	7,1
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	18.201	18.232	31	0,2
<u>GRANADA</u>				
Fruto carnoso regadío	108.933	113.098	4.165	3,8
Fruto seco regadío	16.621	17.068	446	2,7
Fruto seco seco	7.823	8.096	273	3,5



VARIACIÓN PRECIO DE LA TIERRA 2021 (Precios más frecuentes)				
CULTIVO	2020	2021	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA	%
Hortalizas al aire libre regadío	58.983	48.936	-10.047	-17,0
Labor regadío	32.611	32.499	-112	-0,3
Labor seco	6.018	5.547	-471	-7,8
Olivar de transformación regadío	41.808	42.463	655	1,6
Olivar de transformación seco	38.456	33.964	-4.492	-11,7
Pastizal	2.105	2.244	139	6,6
Cultivo protegido plástico	227.579	253.035	25.457	11,2
Frutal de pepita regadío	74.497	67.863	-6.634	-8,9
Viñedo de transformación seco	10.748	10.530	-217	-2,0
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	20.506	19.605	-901	-4,4
<u>HUELVA</u>				
Fresa y fresón	124.075	131.584	7.510	6,1
Fruto carnoso regadío	103.328	109.607	6.279	6,1
Labor seco	10.045	10.082	37	0,4
Mandarino regadío	45.884	46.399	515	1,1
Naranja regadío	43.936	44.349	413	0,9
Pastizal	5.259	5.206	-53	-1,0
Viñedo de transformación seco	13.231	13.103	-128	-1,0
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	13.663	13.916	253	1,9
<u>JAEN</u>				
Olivar de transformación regadío	40.559	40.967	407	1,0
Olivar de transformación seco	26.087	25.705	-382	-1,5
Pastizal	1.870	2.029	159	8,5
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	26.355	26.310	-45	-0,2
<u>MALAGA</u>				
Fruto carnoso regadío	121.985	125.532	3.547	2,9
Fruto seco seco	11.354	11.524	169	1,5
Labor seco	14.220	14.058	-162	-1,1
Limón regadío	43.950	46.998	3.048	6,9
Olivar de transformación regadío	40.294	41.286	992	2,5
Olivar de transformación seco	27.235	25.824	-1.411	-5,2
Pastizal	5.639	5.379	-259	-4,6
Viñedo de mesa seco	15.394	15.523	129	0,8



VARIACIÓN PRECIO DE LA TIERRA 2021 (Precios más frecuentes)				
CULTIVO	2020	2021	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA	%
Viñedo de transformación secoano	18.353	18.664	312	1,7
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	19.295	18.923	-372	-1,9
<u>SEVILLA</u>				
Arroz	38.262	37.270	-992	-2,6
Frutal de hueso regadío	34.620	34.402	-218	-0,6
Labor regadío	28.933	31.409	2.476	8,6
Labor secoano	13.995	13.470	-525	-3,7
Mandarino regadío	40.201	42.048	1.847	4,6
Naranja regadío	46.079	46.553	474	1,0
Olivar de mesa regadío	27.409	28.490	1.081	3,9
Olivar de mesa secoano	19.640	18.831	-808	-4,1
Olivar de transformación regadío	36.087	37.738	1.651	4,6
Olivar de transformación secoano	22.586	22.467	-119	-0,5
Pastizal	5.577	5.345	-231	-4,1
Viñedo de mesa regadío	28.828	30.184	1.356	4,7
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	19.693	19.834	141	0,7
PRECIO MEDIO ANDALUCIA	19.842	19.775	-66	-0,3



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

SERIE HISTÓRICA PRECIOS DE LA TIERRA ANDALUCÍA Y ESPAÑA (euros/ha)												
CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS	2016		2017		2018		2019		2020		2021	
	AND	ESP										
CULTIVOS		12.522		12.827		13.023		12.926		12.901		12.938
HERBÁCEOS Y BARBECHOS		8.092		8.271		8.386		8.408		8.429		8.501
SECANO	11.214	6.814	11.346	6.987	11.843	7.081	11.866	7.079	11.621	7.100	11.376	7.128
REGADÍO	25.880	16.893	26.792	17.105	28.011	17.370	29.011	17.552	28.771	17.575	30.541	17.949
HORTALIZAS AIRE LIBRE REGADÍO	53.011	34.416	54.171	34.999	53.979	34.866	56.161	35.534	59.065	36.609	55.818	36.175
HORTALIZAS INVERNADERO REGADÍO	178.615	162.116	196.244	178.389	189.791	173.942	207.294	189.346	222.889	203.843	235.397	216.085
ARROZ	34.464	29.617	34.843	29.698	36.744	29.967	37.907	31.048	38.262	31.308	37.270	31.176
CÍTRICOS REGADÍO	39.392	38.303	41.068	39.680	43.100	39.963	42.556	40.186	44.359	41.822	45.802	42.308
FRUTALES		19.001		18.906		18.944		18.852		18.721		18.685
DE CLIMA TEMPLADO SECANO		13.073		12.792		13.394		13.899		14.331		13.692
DE CLIMA TEMPLADO REGADÍO	61.257	27.684	55.382	27.443	54.347	27.008	55.967	26.597	56.182	26.595	52.495	26.804
DE FRUTO SECO SECANO	8.076	8.708	7.967	8.720	8.060	8.674	7.749	8.763	7.966	8.921	8.108	8.882



SERIE HISTÓRICA PRECIOS DE LA TIERRA ANDALUCÍA Y ESPAÑA (euros/ha)

CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS	2016		2017		2018		2019		2020		2021	
	AND	ESP										
DE FRUTO SECO REGADÍO	22.798	23.880	22.191	24.063	22.298	24.161	19.735	23.104	19.182	22.542	19.084	21.409
DE CLIMA SUBTROPICAL SECANO	3.198	6.214	3.208	6.234	3.261	6.506	5.308	7.462	5.308	7.756	5.706	8.155
DE CLIMA SUBTROPICAL REGADÍO	104.302	114.852	102.527	113.576	110.325	116.468	107.783	116.687	115.928	112.424	119.801	113.659
VIÑEDO		15.451		15.580		16.449		16.546		16.465		16.485
UVA PARA MESA Y PASAS SECANO	14.947	12.246	16.722	13.653	14.614	13.202	15.862	13.802	19.640	13.152	15.523	13.762
UVA PARA MESA Y PASAS REGADÍO	25.295	31.834	28.691	36.180	29.163	37.247	29.749	37.716	27.409	39.681	30.184	41.051
UVA DE VINIFICACIÓN SECANO	24.009	13.748	24.167	13.563	24.815	14.424	24.309	14.480	24.109	14.342	23.786	14.309
UVA DE VINIFICACIÓN REGADÍO		20.079		20.919		21.840		22.029		22.009		22.092
OLIVAR		24.188		24.935		25.449		24.277		23.542		23.228
ACEITUNA DE MESA SECANO	18.511	13.683	20.385	15.114	20.233	15.046	19.985	15.011	19.640	14.936	18.831	14.539
ACEITUNA DE MESA REGADÍO	29.120	29.023	29.801	29.698	29.147	29.054	28.225	28.140	27.409	27.332	28.490	28.389
ACEITUNA DE ALMAZARA SECANO	28.190	20.419	29.157	21.239	30.063	21.779	28.824	20.995	27.732	20.262	26.811	19.710
ACEITUNA DE ALMAZARA REGADÍO	42.972	41.738	43.260	42.007	43.983	42.714	40.776	39.634	39.815	38.708	40.378	39.214



SERIE HISTÓRICA PRECIOS DE LA TIERRA ANDALUCÍA Y ESPAÑA (euros/ha)

CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS	2016		2017		2018		2019		2020		2021	
	AND	ESP										
APROVECHAMIENTOS												
PRADOS Y PRADERAS PERMANENTES SECANO	4.491	7.116	4.196	7.033	4.292	6.950	4.572	7.123	4.513	6.918	4.499	6.845
PRADOS Y PRADERAS PERMANENTES REGADÍO	3.708	10.065	3.390	10.050	3.425	9.569	3.518	9.723	3.546	9.713	3.582	9.963
OTRAS SUPERFICIES PARA PASTOS	4.267	2.839	4.144	2.868	4.229	2.895	4.254	2.962	4.228	3.013	4.247	3.090
GENERAL (Media Ponderada)	19.496	9.882	19.957	10.082	20.456	10.209	20.082	10.178	19.842	10.124	19.775	10.180
INDICE GENERAL	100,0	100,0	102,4	102,0	104,9	103,3	103,0	103,0	101,8	102,4	101,4	103,0
Fuente: MAPA Base 2016 (Año 2016=100)												