

Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible

Resultados de la encuesta de precios de la tierra en Andalucía

Año 2018



JUNTA DE ANDALUCIA

Secretaría General de Agricultura, Ganadería y Alimentación

Servicio de Estudios y Estadísticas

Encuesta de precios de la tierra en Andalucía. Año 2018

ÍNDICE

1. Introducción	3
2. Principales resultados año 2018	4
3. Características metodológicas	5
4. Análisis de la evolución de los precios. Año 2018	13
4.1. <i>Variación de precios por tipo de cultivos o aprovechamientos</i>	13
4.2. <i>Variación de precios a nivel provincial y autonómico</i>	17
4.3. <i>Comparación de la serie histórica entre Andalucía y España</i>	25
ANEXO I. Datos de precios de la tierra por provincias. Año 2018. Precios máximos, mínimos y más frecuentes	30
ANEXO II. Variación de precios de la tierra. Comparación entre los años 2017 y 2018	33
ANEXO III. Serie histórica de precios de la tierra en Andalucía y España	36

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 2018**, realizada por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía (CAGPDS) 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 2018 aprobado por el Decreto 88/2018, de 15 de mayo, 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 2018.

A nivel provincial, los precios se mantuvieron con escasa variación en Cádiz (-0,4%), Granada (+1,9%) y Jaén (+0,7%), en otros casos las variaciones fueron moderadas, Almería (-4,2%), Córdoba (+4,2%) y Huelva (+3,8%), y en Málaga y Sevilla los ascensos fueron de mayor consideración, del 7,2% y el 5,3% respectivamente.

Los precios medios generales para Andalucía y España continúan con ligeros ascensos, respecto a 2017 las subidas fueron del 2,5% y el 1,3% respectivamente. Los valores alcanzados fueron 20.456 euros/ha en Andalucía y 10.209 euros/ha en España.

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, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible 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 Andalucía.

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

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

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

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

▪ **Métodos de cálculo:**

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

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

donde:

N : agrupaciones geográficas o funcionales que conforman el total.

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

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

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

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

donde:

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

N número de clases de cultivos o aprovechamientos.

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

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

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

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

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

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

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

▪ **Enlace entre series.**

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

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

siendo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

▪ ***Origen y tratamiento de la información:***

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

- **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 CAGPDS 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	LIMÓN 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:

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

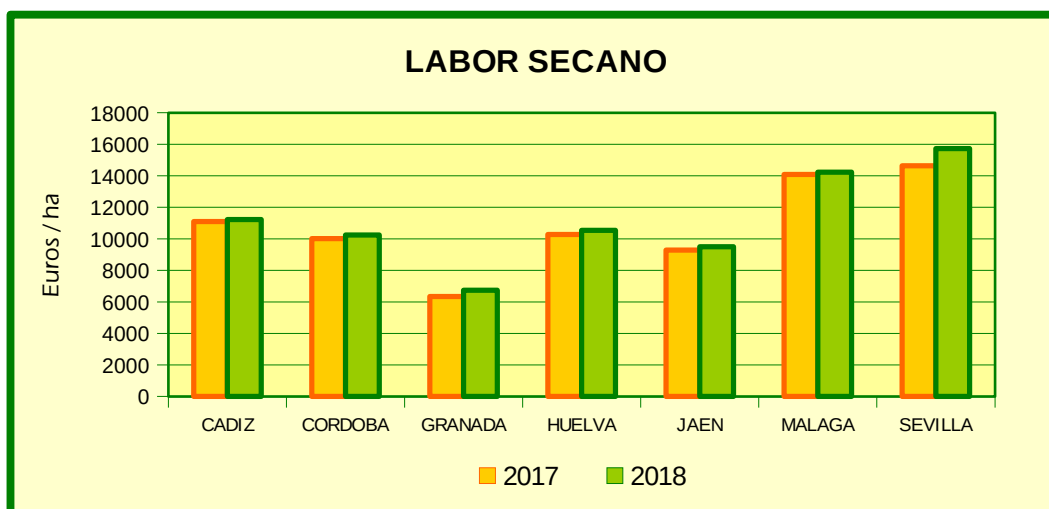
BASE 2011 (ANUARIO MAPA)	BASE 2016 (ENCUESTA ESTRUCTURA EXPLOTACIONES INE)
Prados naturales regadío	Prados y praderas permanentes regadío
Pastizales secano	Otras superficies para pastos secano

4. Análisis de la evolución de los precios. Año 2018.

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

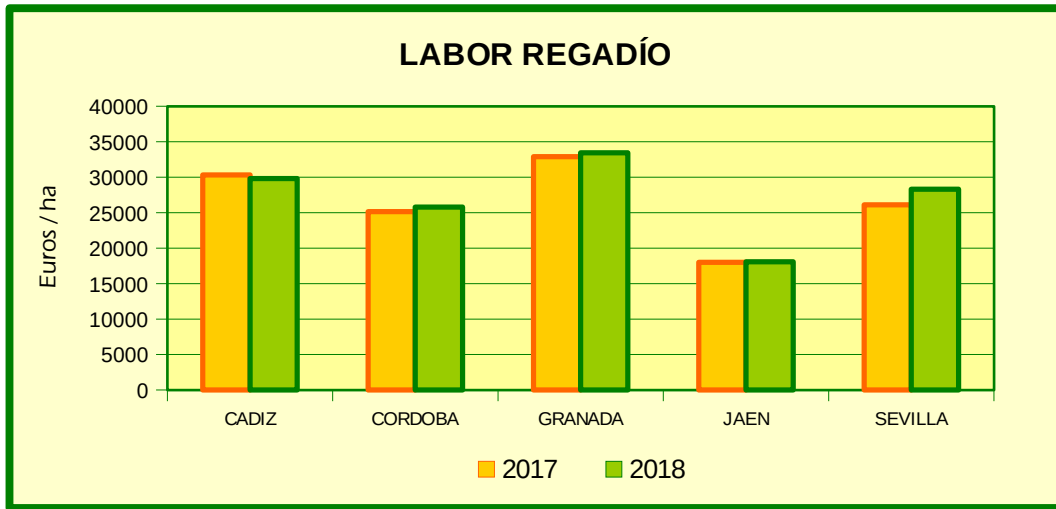
Labor seco

El precio de la tierra para el uso labor en seco se incrementó moderadamente en la mayoría de las provincias. Los incrementos oscilaron entre el 1% en Málaga y el 7,5% en Sevilla. Málaga y Sevilla son las provincias con los precios más altos, a una media de 14.226 euros/ha y 15.726 euros/ha respectivamente.



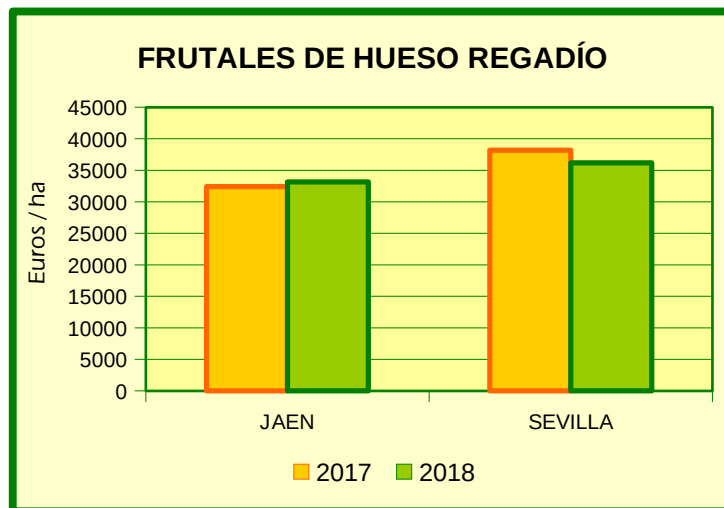
Labor regadío

Las tierras con uso labor en regadío incrementaron su valor en todas las provincias andaluzas salvo en Cádiz donde hubo un descenso del 1,7%. La mayor subida se produjo en Sevilla, con un ascenso del 8,4%. La provincia en la que más valoradas estuvieron estas tierras continúa siendo Granada, a una media de 33.443 euros/ha, seguida de Cádiz que pese al descenso de este año, alcanza una media de 29.816 euros/ha.



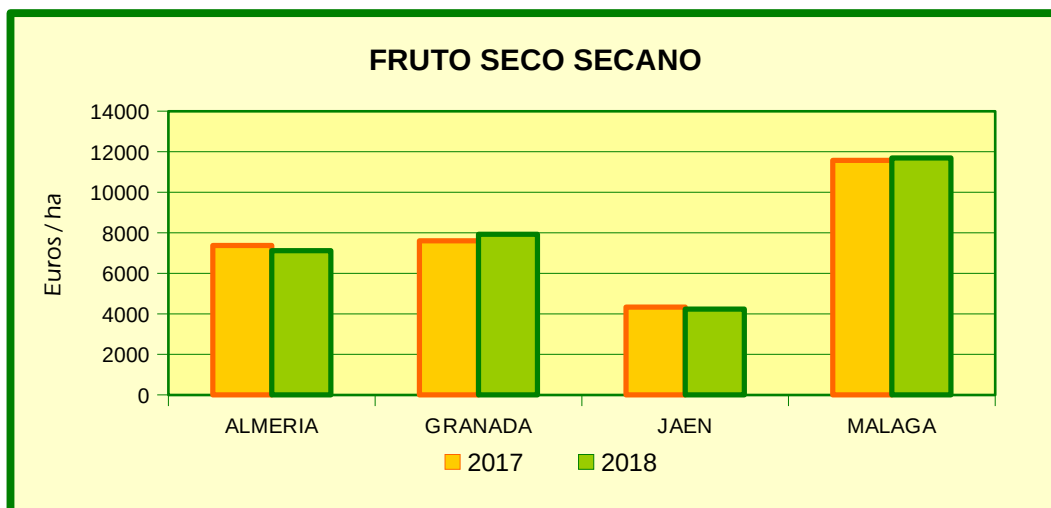
Frutales de Hueso en Regadío

Jaén y Sevilla fueron las provincias analizadas en el caso de las tierras dedicadas al uso frutal de hueso en regadío. En Jaén el precio se vio incrementado ligeramente en un 2,3%, mientras que en Sevilla hubo un descenso del 5,3%. El precio de Sevilla continúa siendo superior al de Jaén, a una media de 36.181 euros/ha en el primer caso y de 33.143 euros/ha en el segundo.



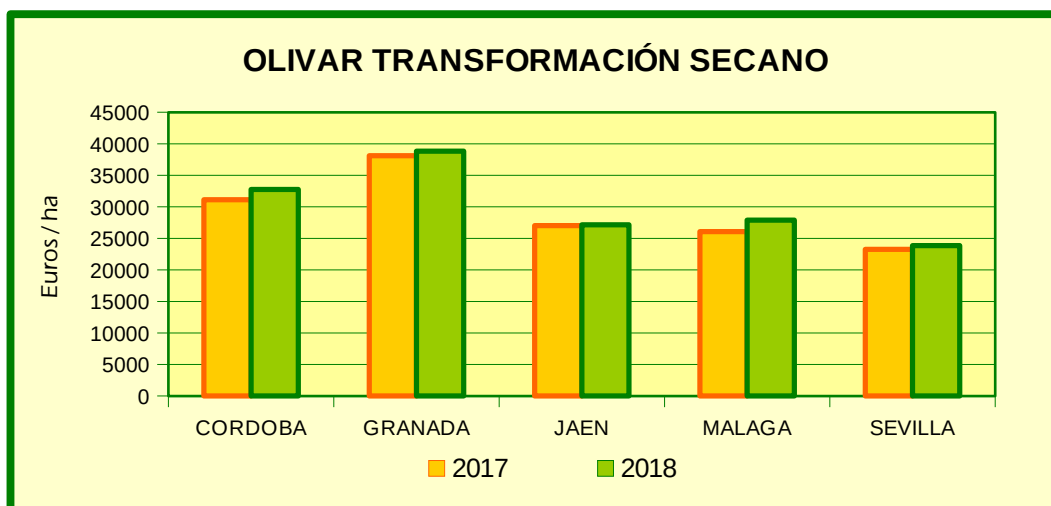
Frutos Secos de Secano

El precio de los frutales de fruto seco descendió en Almería (-3,4) y Jaén (-2,2%) mientras que se incrementó en las otras dos provincias analizadas, Granada (+4,3) y Málaga (+1%). Es en esta última provincia en la que más valoradas están este tipo de tierras, a una media de 11.685 euros/ha. El precio en Almería y Granada, las dos provincias andaluzas con mayor superficie de este tipo de tierras, estuvo en 7.120 euros/ha y 7.928 euros/ha respectivamente.



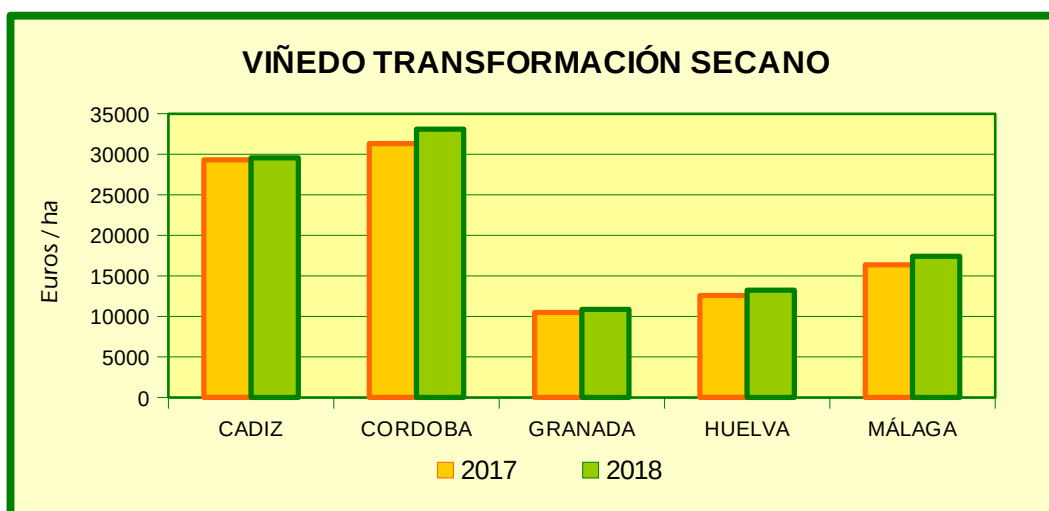
Olivar de Transformación en secano

Las tierras dedicadas al cultivo de olivar en secano cuyo fruto se destina a la producción de aceite incrementaron su valor en todas las provincias analizadas. Entre las subidas destacan las de la provincia de Málaga con un 7% y la de Córdoba con un 5,2%. Granada sigue siendo la provincia que mejor valorada tiene sus tierras para este uso, a una media de 38.816 euros/ha. En las principales provincias olivareras los precios medios estuvieron a 32.747 euros/ha en Córdoba y 27.149 euros/ha en Jaén.



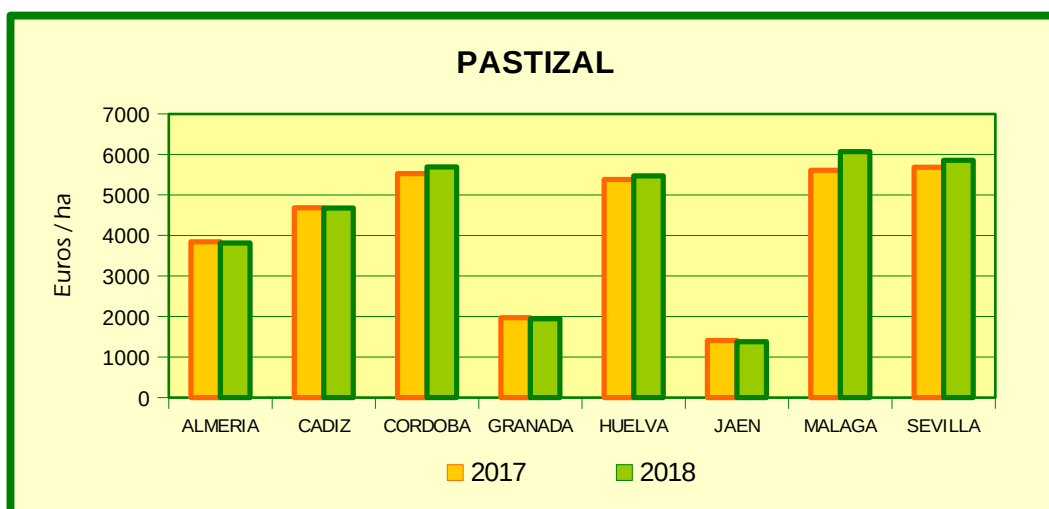
Viñedo de Transformación en Secano

Los viñedos en secano para vinificación aumentaron su precio en todas las provincias analizadas. La menor de las subidas se produjo en Cádiz, la provincia con mayor superficie, donde tan sólo se incrementó un 0,9%, mientras que la mayor subida se produjo en Málaga, un 6,4%. La segunda provincia con mayor superficie, que es Córdoba, incrementó el precio un 5,7%. Por otra parte, Cádiz y Córdoba continúan siendo las provincias con mejores precios, a una media de 29.559 euros/ha y 33.091 euros/ha respectivamente.



Pastizales

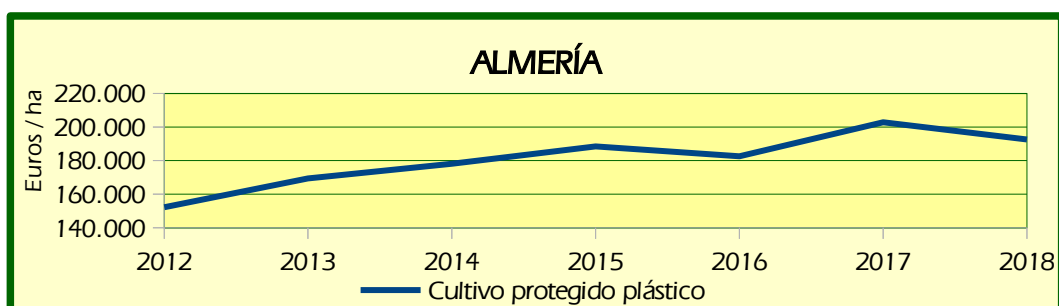
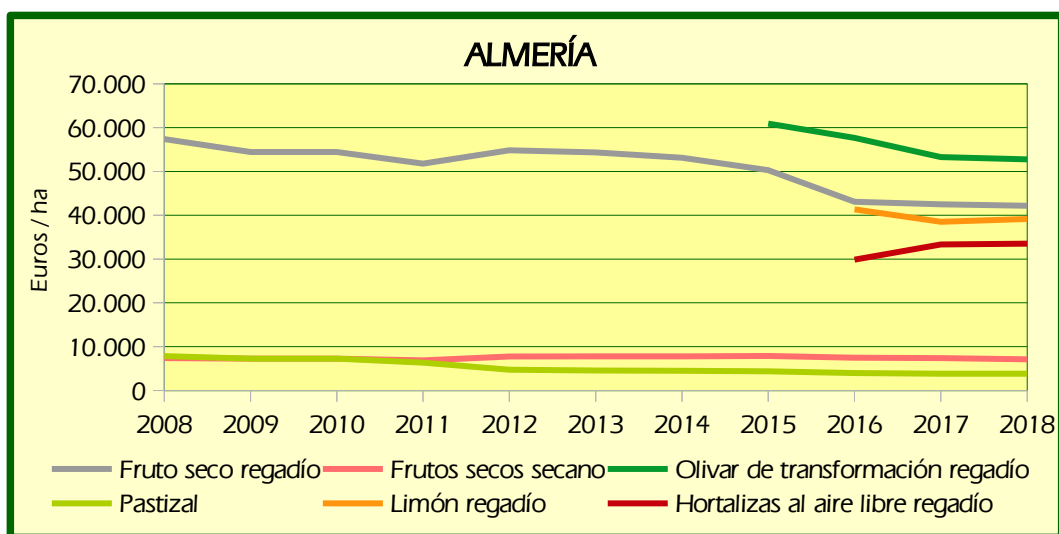
El precio de los pastizales se incrementó moderadamente en Málaga (+8,2%), mientras que en las demás provincias las variaciones fueron de escasa consideración tanto al alza como a la baja. En Córdoba y Sevilla los ascensos fueron del 2,9% y el 3% respectivamente. La mayor bajada se produjo en Jaén, con un descenso del 2,1%. Las provincias donde más valorados estuvieron los pastos fueron Málaga (6.069 euros/ha), Sevilla (5.856 euros/ha) y Córdoba (5.690 euros/ha).



4.2. Variación de precios a nivel provincial y autonómico.

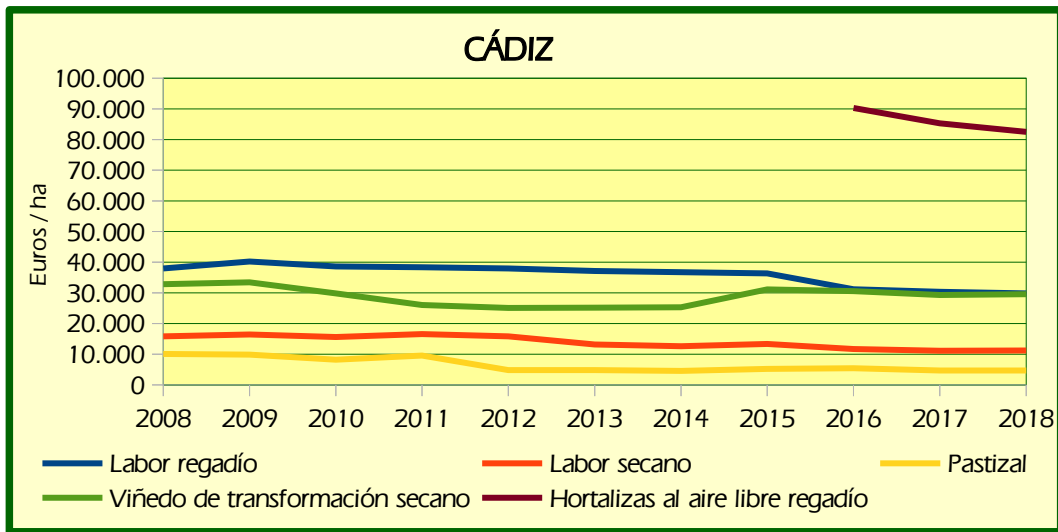
Almería

En la provincia de Almería los precios descendieron por lo general, la media provincial lo hizo un 4,2%, pese a esto hubo ligeros incrementos en los usos limón (+1,7) y hortalizas al aire libre (+0,5%). El mayor descenso se produjo en cultivos bajo plástico, un 5% de media, pese a esto continúan siendo las tierras más cotizadas a una media de 192.600 euros/ha, le sigue en importancia el precio de los olivares para transformación en regadío a una media de 52.771 euros/ha. El precio medio para la provincia estuvo en 35.596 euros/ha.



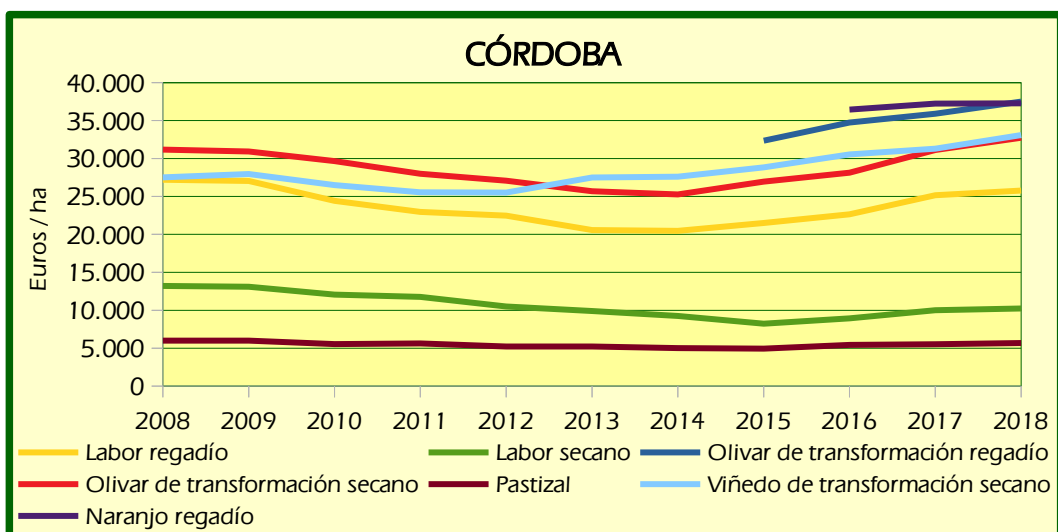
Cádiz

En Cádiz las variaciones de precio de las tipologías analizadas fueron moderadas, tanto al alza como a la baja. De esta manera usos como hortalizas al aire libre y las tierras de labor en regadío disminuyeron su precio un 3,3% y un 1,7% respectivamente, mientras que otros usos como la labor en seco y el viñedo para transformación en seco aumentaron un 1,2% y un 0,9% respectivamente. Las tierras más valoradas de la provincia son las hortalizas al aire libre, a una media de 82.482 euros/ha, pese al citado descenso. El precio medio provincial estuvo en 13.721 euros/ha, un 0,4% inferior al de 2017.



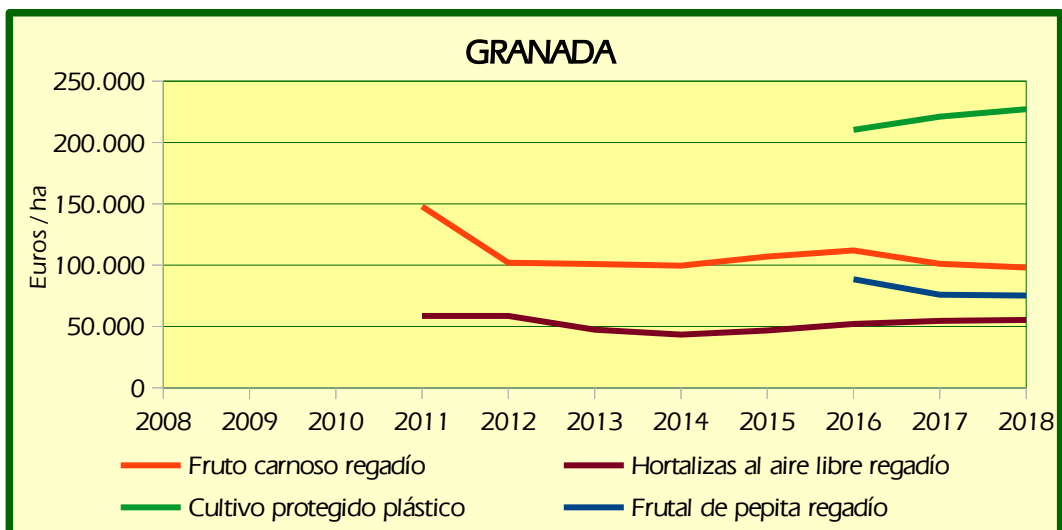
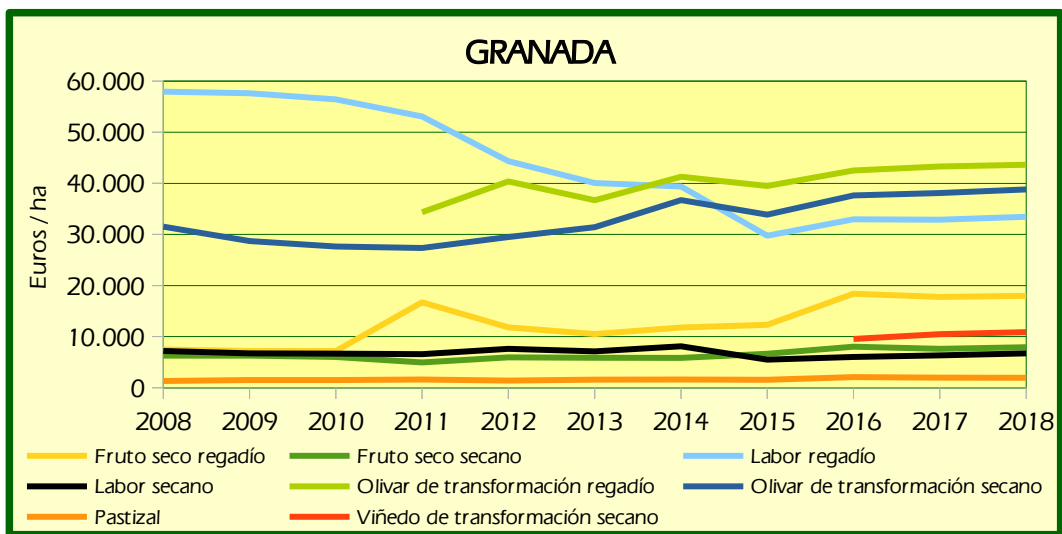
Córdoba

En la provincia de Córdoba, un año más, los precios medios de las principales tierras agrícolas incrementaron su valor de manera generalizada, con ascensos de entre el 0,1% y el 5,7%. La media provincial se incrementó un 4,2% respecto a 2017 alcanzando los 19.993 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 37.507 euros/ha, y las plantaciones de naranjo, a una media de 37.268 euros/ha. También alcanzan una buena valoración los viñedos y los olivares para transformación en seco, a 33.091 euros/ha y a 32.747 euros/ha respectivamente. Respecto a 2017 la mayor subida de entre las tipologías analizadas fue la de los viñedos para transformación en seco, que lo hizo un 5,7%. La media provincial se incrementó un 4,2% alcanzando los 19.993 euros/ha.



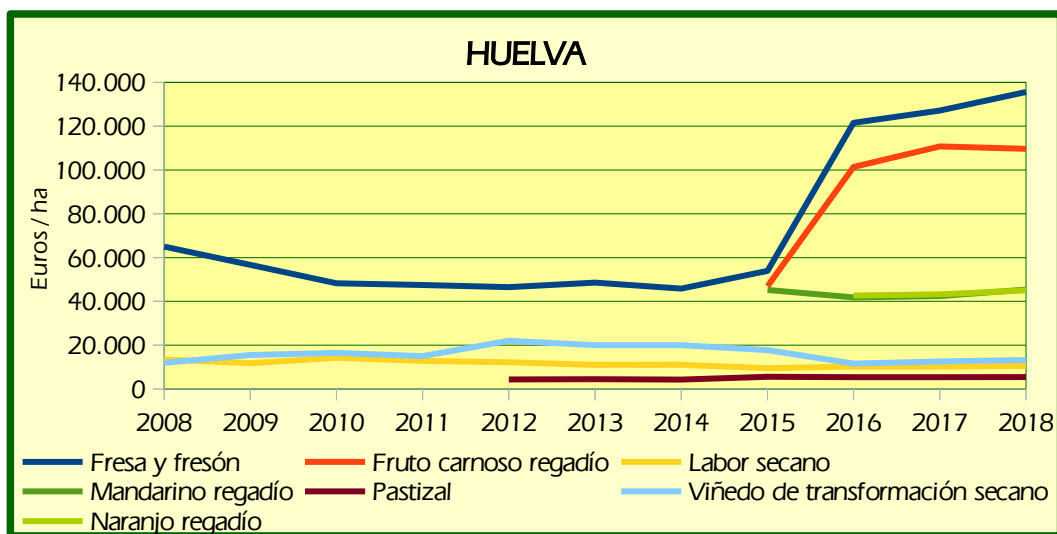
Granada

En Granada la mayoría de los usos analizados incrementaron su valor en 2018, destacando subidas en el precio de labor seco (+6,3%), fruto seco seco (+4,3%) y viñedo de transformación seco (+3,5%). Por otra parte hubo descensos en frutos carnosos, frutales de pepita y pastizales, aunque de escasa consideración. Las tierras más valoradas continúan siendo las de invernaderos a una media de 227.119 euros/ha seguidas de las dedicadas a frutos carnosos en regadío (subtropicales) a una media de 98.056 euros/ha. La media de la provincia de Granada estuvo en 20.799 euros/ha, un 1,9% superior a la de 2017.



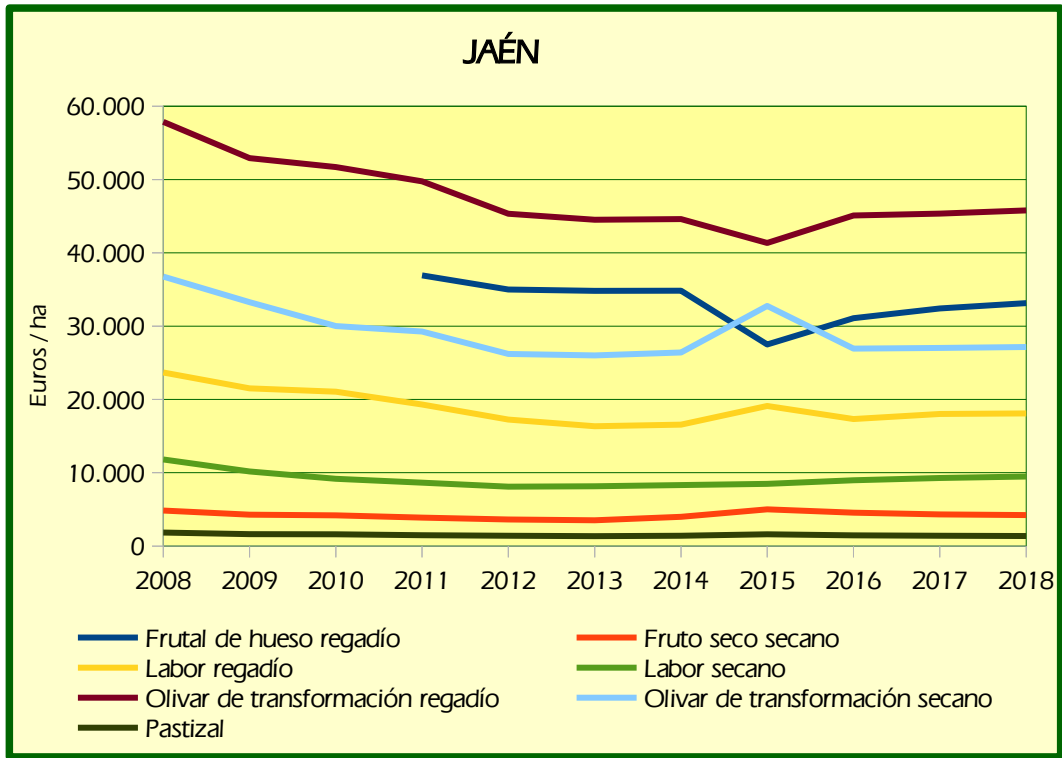
Huelva

En Huelva, salvo un ligero descenso en frutos carnosos de regadío (-1%), el precio de las tipologías de tierra analizadas incrementaron su valor, destacando subidas como la de mandarina (+7,1%), fresa y fresón (+6,7%) y los viñedos para transformación en secano (+5,3%). El cultivo más valorado en la provincia, que continúa siendo la fresa y el fresón, alcanzó una media de precio de 135.603 euros/ha, seguido de los frutos carnosos en regadío a 109.639 euros/ha. Las siguientes tierras más apreciadas son las de cítricos, a una media de 45.045 euros/ha las plantaciones de naranjo y a 45.402 euros/ha las de mandarina. El precio provincial se incrementó un 3,8%, alcanzando los 14.316 euros/ha.



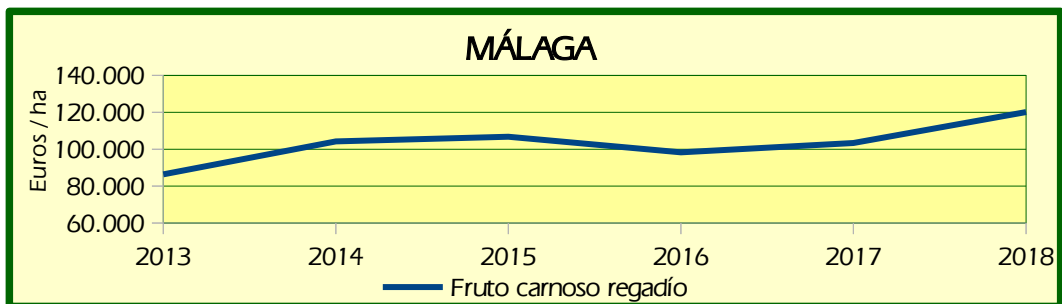
Jaén

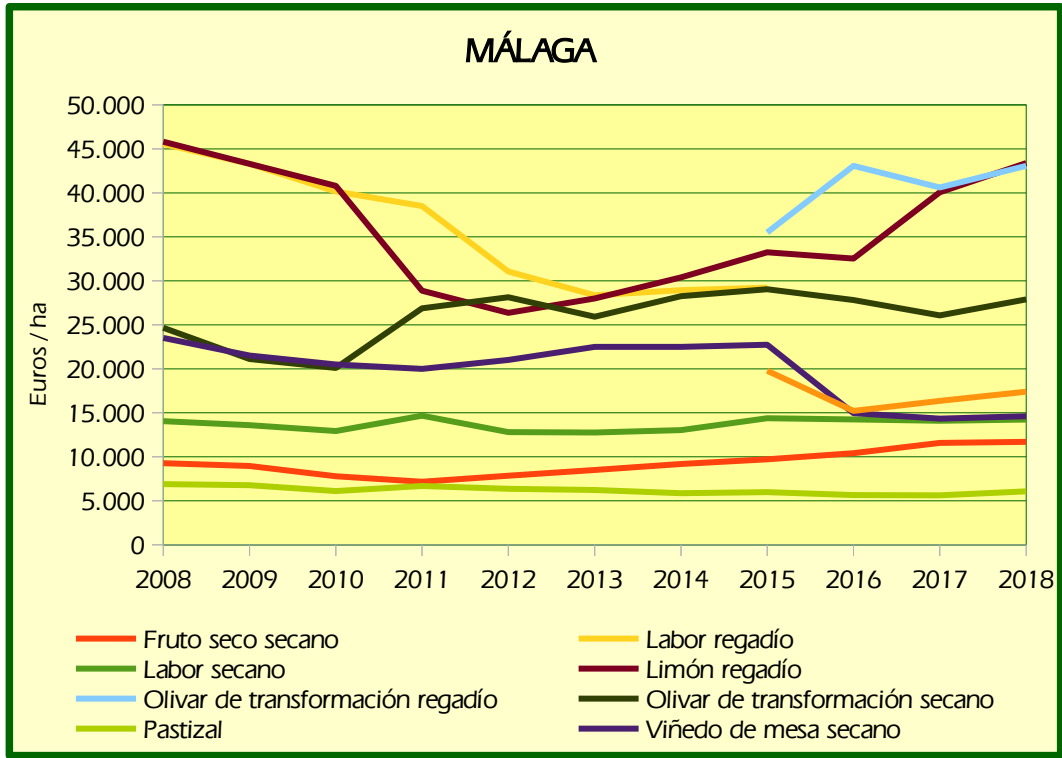
En la provincia de Jaén hubo variaciones de precio de diferente signo, aunque la mayoría fueron al alza, como en el caso de los frutales de hueso en regadío (+2,3%) y las tierras de labor secano (+2,2%). Los descensos fueron también moderados, del 2,2% en frutos secos de secano y del 2,1% en los pastizales. Las tierras más valoradas siguen siendo las de olivar de transformación en regadío, a una media de 45.777 euros/ha. La media provincial tan sólo se incrementó un 0,7% respecto a 2017 situándose en 28.429 euros/ha.



Málaga

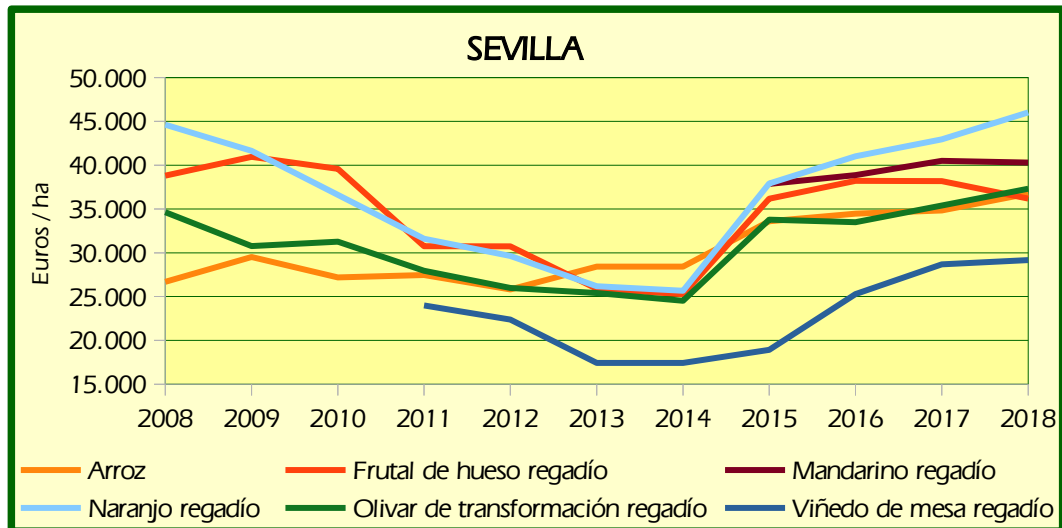
En Málaga se incrementaron los valores para todos los usos analizados, destacando una subida del 16,2% en frutos carnosos de regadío (subtropicales en su mayoría). También destacables fueron las subidas en limón regadío (+8,3%) y pastizales (+8,2%). Las tierras más valoradas en la provincia siguen siendo las dedicadas al cultivo de los subtropicales a una media de 120.109 euros/ha seguidas de los limonares a 43.390 euros/ha y los olivares de almazara en regadío a 43.064 euros/ha. El precio medio provincial se incrementó un 7,2% respecto al año pasado, siendo la provincia andaluza en la que más crece el precio medio de las tierras, quedando en 19.685 euros/ha.

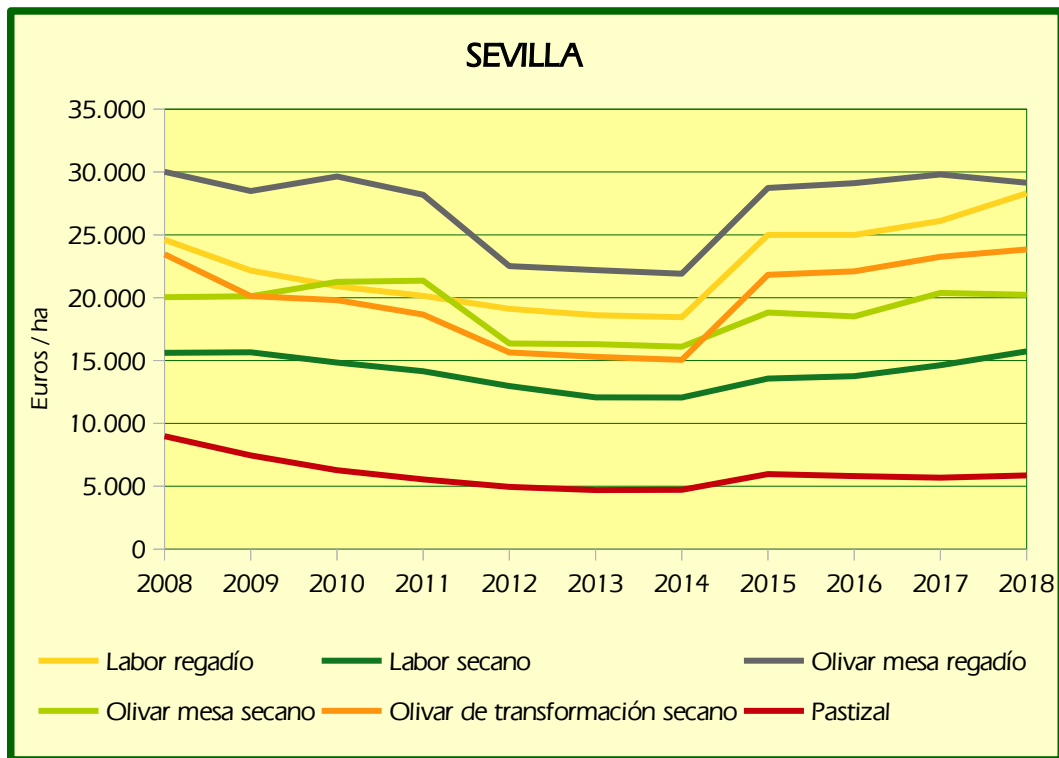




Sevilla

En la provincia de Sevilla los precios experimentaron variaciones de diferente signo tanto al alza como a la baja. Los descensos más destacables se produjeron en los usos frutal de hueso en regadío (-5,3%) y olivar de mesa en regadío (-2,2%). Las subidas más importantes estuvieron en las tierras de labor, tanto en regadío (+8,4%) como en secano (+7,5%), en los naranjales de regadío (+7,2%), en las tierras dedicadas al cultivos de arroz (+5,5%) y olivares de transformación en regadío (+5,4%). Las tierras más valoradas en la provincia fueron las destinadas al cultivo de la naranja en regadío a 46.033 euros/ha y a la mandarina en regadío a 40.307 euros/ha. La media para Sevilla estuvo en 2018 a 20.602 euros/ha, un 5,3% superior al año anterior.



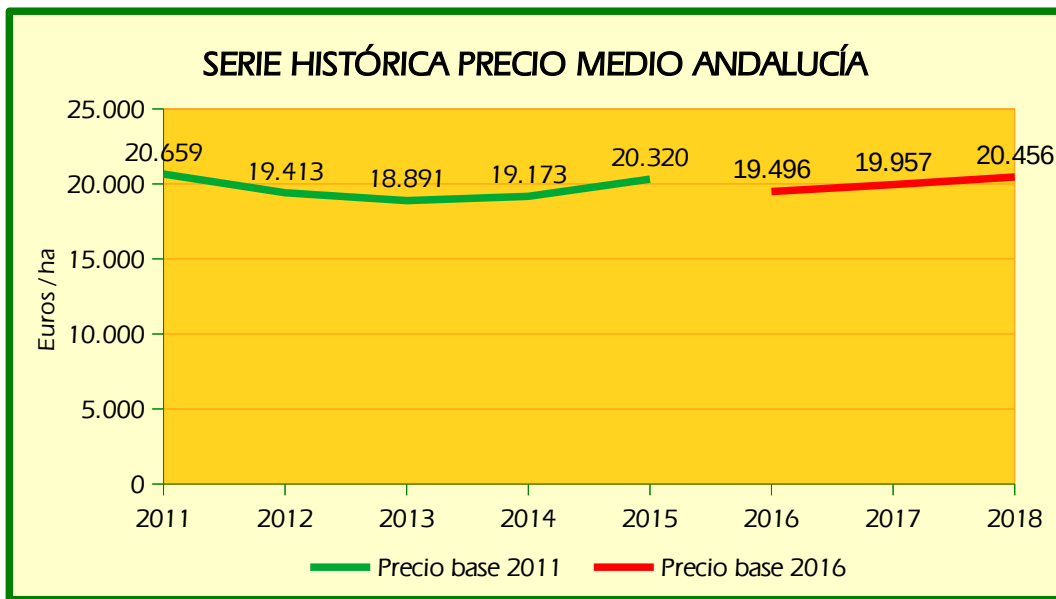
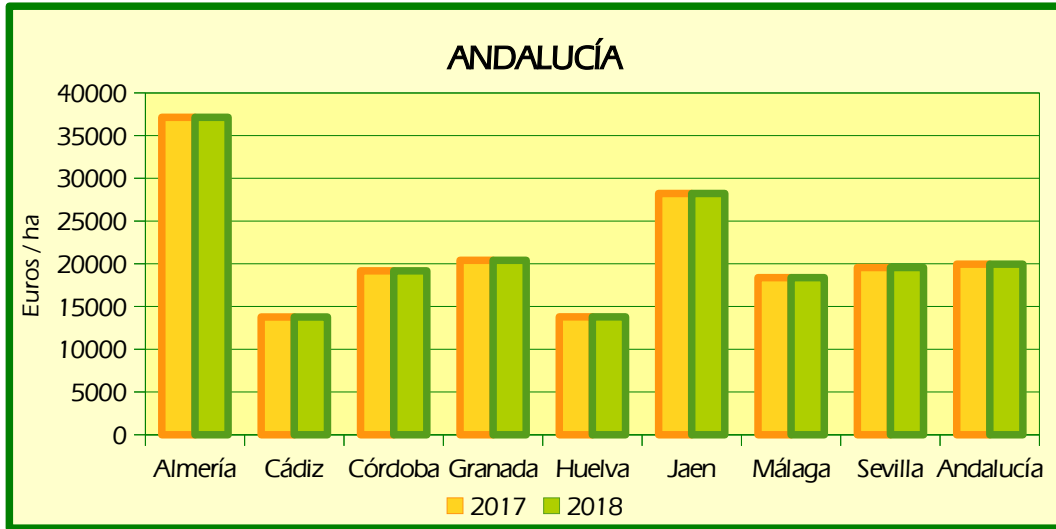


Andalucía

A nivel provincial destacan las subidas de Málaga y Sevilla, del 7,2% y el 5,3% respectivamente, mientras que el mayor descenso se registró en Almería, con un 4,2%. Almería y Jaén siguen siendo las provincias donde más alto es el precio de las tierras, a una media de 35.596 euros/ha y 28.429 euros/ha respectivamente.

En la serie histórica del precio medio andaluz continúa la tendencia ascendente de años anteriores, con un incremento del 2,5% respecto al precio de 2017, y un valor de 20.456 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.

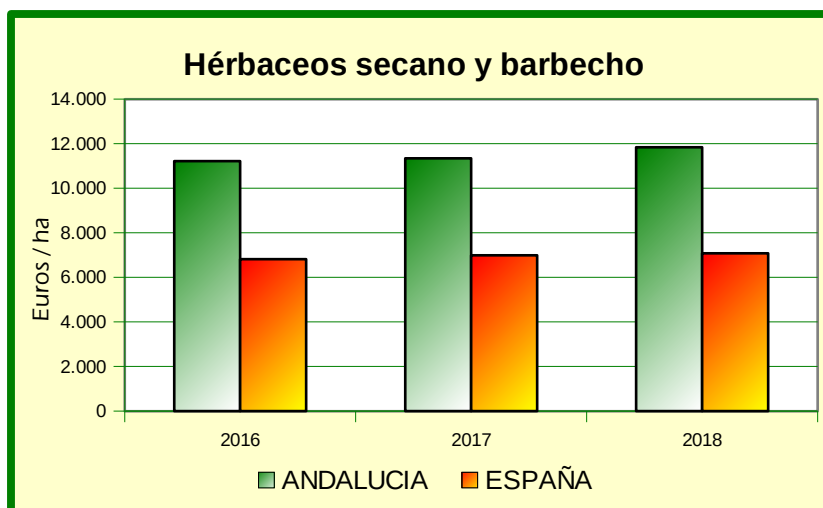


4.3. Comparación de la serie histórica entre Andalucía y España.

Se presentan los datos de Precios de la Tierra por cultivos y aprovechamientos de Andalucía y España desde 2016, año que toma el MAPA a instancia de EUROSTAT como base para determinar el índice general de precios de la tierra, hasta el año 2018. A continuación se resaltan los aspectos más importantes de la evolución de dichos precios y la comparación de éstos a nivel regional y nacional.

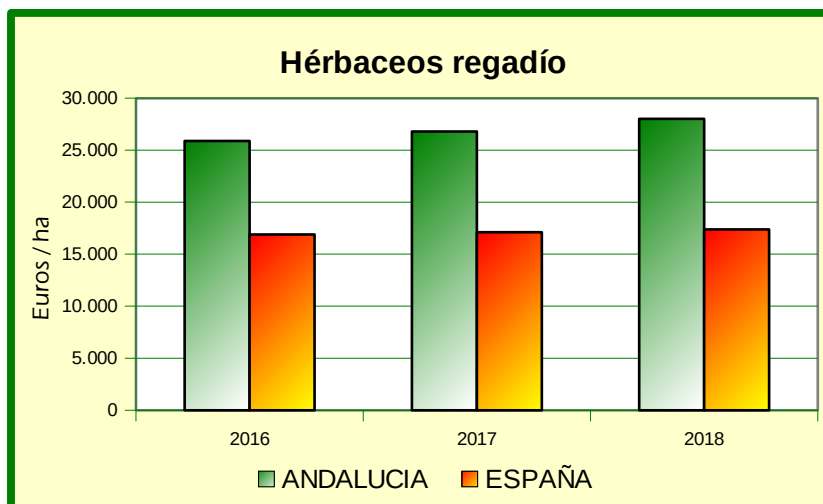
Herbáceos secano y barbecho

El precio del uso herbáceos secano y barbecho continúa en ascenso, de manera que el valor andaluz se incrementó un 4,4% y el nacional un 1,3%, alcanzando los 11.843 euros/ha y 7.081 euros/ha respectivamente. El precio para Andalucía continúa considerablemente más elevado, un 67,3% más que la media española.



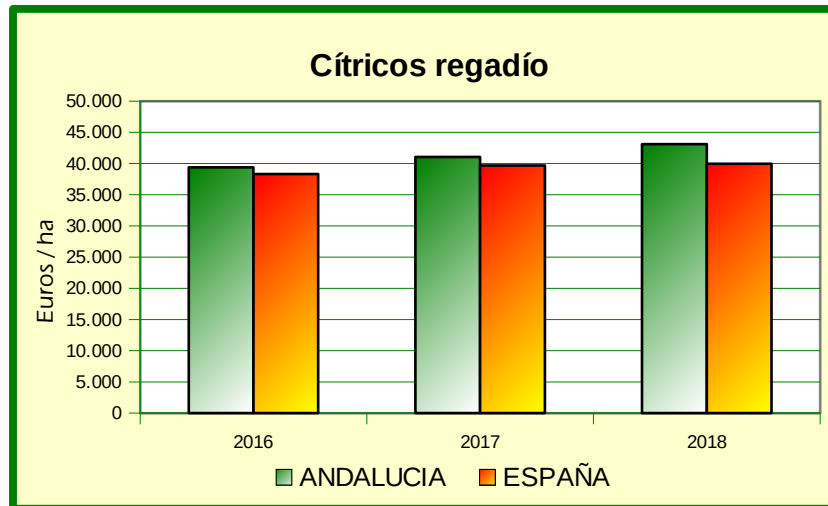
Herbáceos regadío

Al igual que en el secano los herbáceos en regadío aumentaron de precio en 2018, un 4,5% en Andalucía y un 1,6% en el conjunto de España. El precio medio andaluz se situó en los 28.011 euros/ha mientras que en el caso de España estuvo en 17.370 euros/ha de media, un 61,3% por debajo este último.



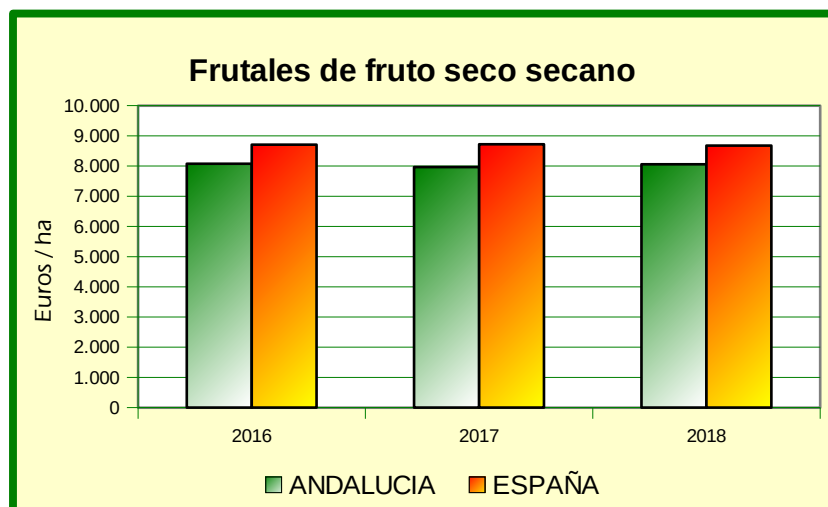
Cítricos regadío

Para el caso de las tierras destinadas a la producción de cítricos en régimen de regadío los precios continúan en aumento. En Andalucía se incrementó un 4,9% y en España un 0,7%. Los precios para 2018 marcaron una media de 43.100 euros/ha en Andalucía y 39.963 euros/ha en España, una diferencia del 7,9% del primero respecto al segundo.



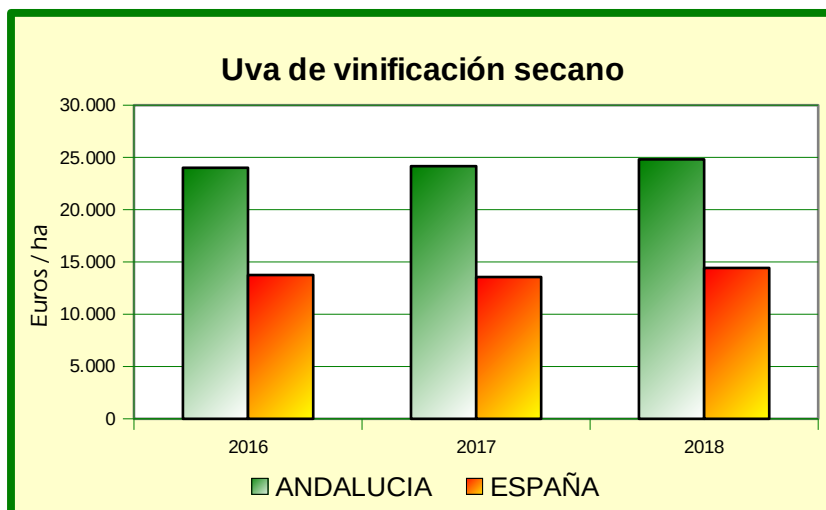
Frutales de fruto seco seco

En esta tipología hubo escasas variaciones de precio en 2018. El valor andaluz se incrementó un 1,2% mientras que el nacional perdió tanto sólo un 0,5%. En Andalucía el precio medio estuvo en 8.060 euros/ha y en el conjunto de España en 8.674 euros/ha, por lo tanto un 7,1% más bajo el primero respecto al segundo.



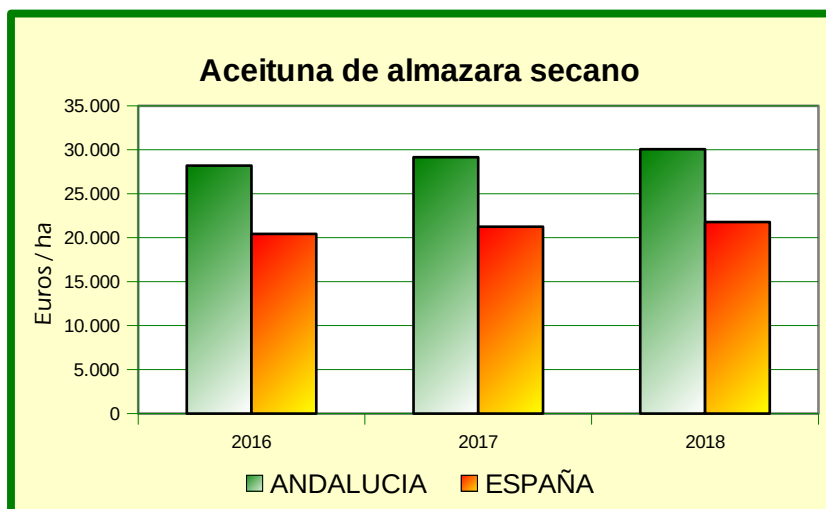
Uva de vinificación secoano

El viñedo para transformación en Andalucía ascendió un 2,7% de precio en 2018 pasando de 24.167 euros/ha a 24.815 euros/ha, al igual que en España donde hubo una importante subida del 6,3%, quedando el valor medio en 14.424 euros/ha. Por lo tanto el precio andaluz continúa superior al español en un 72%.



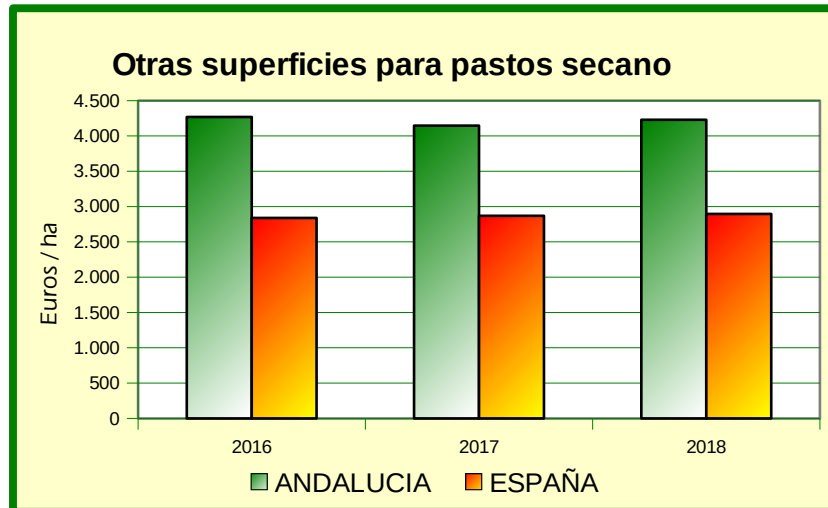
Aceituna de almazara secoano

Los olivares dedicados a la producción de aceituna para aceite en secoano aumentaron de valor en 2018, tanto en Andalucía donde se incrementaron un 3,1% como en España donde lo hizo un 2,5%. De manera que el precio en Andalucía estuvo a una media de 30.063 euros/ha y en España a 21.779 euros/ha, un 38% superior el primero respecto al segundo.



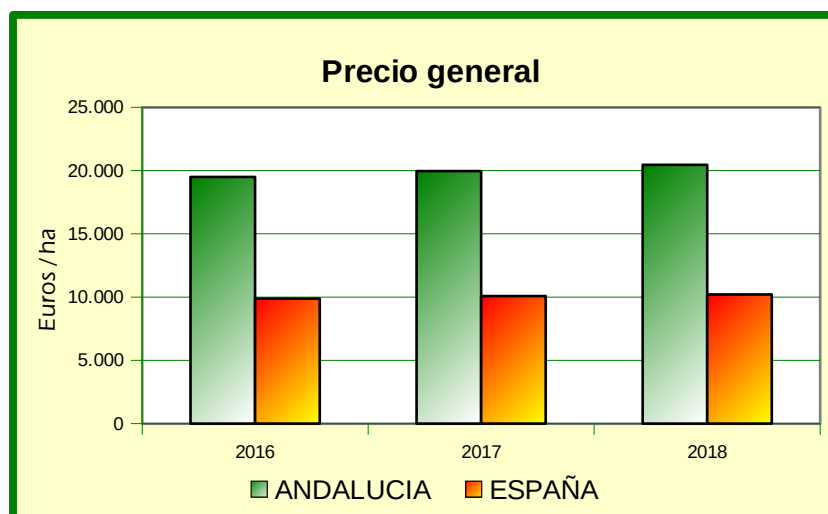
Otras superficies para pastos seco

El precio de los pastizales en Andalucía, tras el descenso de 2017, se incrementó en 2018 un 2%, al igual que en el conjunto de España donde también se apreciaron, en este caso un 0,9%. Leves variaciones que sitúan los precios medios en 4.229 euros/ha y 2.895 euros/ha en Andalucía y España respectivamente. La diferencia entre ambos precios sigue siendo notable, un 46,1% superior el valor andaluz.

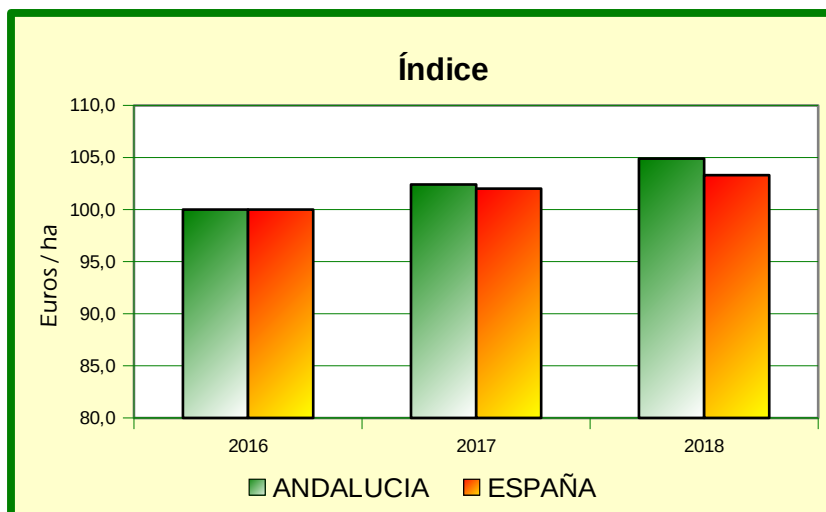


Precio General e Índice

Los precios medios generales para Andalucía y España continúan en ascenso. Respecto al 2017 las subidas fueron del 2,5% en Andalucía y el 1,3% en el conjunto de España, alcanzándose los 20.456 euros/ha y los 10.209 euros/ha respectivamente. El precio medio andaluz estuvo un 100,4% 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 2018 en 104,9 para Andalucía y en 103,3 para el conjunto de España.



ANEXO I. Datos de precios de la tierra por provincias. Año 2018. Precios máximos, mínimos y más frecuentes.

DATOS DE PRECIOS DE LA TIERRA POR PROVINCIAS 2018			
CULTIVO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁS FRECUENTE
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA
ALMERÍA			
Cultivo protegido plástico	282.996	155.361	192.600
Fruto seco regadío	46.560	37.226	42.166
Fruto seco seco	8.142	6.689	7.120
Limón regadío	43.335	38.361	39.139
Olivar de transformación regadío	60.228	47.970	52.771
Pastizal	3.988	3.557	3.815
Hortalizas al aire libre regadío	36.737	27.495	33.513
CÁDIZ			
Labor regadío	38.489	24.342	29.816
Labor seco	12.813	7.664	11.224
Pastizal	5.353	4.212	4.678
Viñedo de transformación seco	29.834	23.720	29.559
Hortalizas al aire libre regadío	113.336	69.300	82.482
CÓRDOBA			
Labor regadío	30.522	19.775	25.780
Labor seco	12.829	6.967	10.240
Olivar de transformación regadío	43.839	25.776	37.507
Olivar de transformación seco	41.255	22.062	32.747
Pastizal	7.908	4.341	5.690
Viñedo de transformación seco	39.290	24.508	33.091
Naranja regadío	40.764	29.556	37.268
GRANADA			
Fruto carnoso regadío	136.654	76.930	98.056
Fruto seco regadío	19.740	14.541	17.973
Fruto seco seco	11.247	6.696	7.928
Hortalizas al aire libre regadío	69.602	42.165	55.352
Labor regadío	41.119	27.991	33.443

DATOS DE PRECIOS DE LA TIERRA POR PROVINCIAS 2018			
CULTIVO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁS FRECUENTE
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA
Labor seco	9.079	5.366	6.734
Olivar de transformación regadío	53.456	36.096	43.622
Olivar de transformación seco	48.260	27.335	38.816
Pastizal	2.793	1.348	1.942
Cultivo protegido plástico	235.250	204.968	227.119
Frutal de pepita regadío	80.349	56.655	75.144
Viñedo de transformación seco	13.239	7.598	10.859
HUELVA			
Fresa y fresón	167.461	90.461	135.603
Fruto carnoso regadío	144.553	52.006	109.639
Labor seco	11.609	8.738	10.536
Mandarino regadío	51.317	38.738	45.402
Naranja regadío	49.892	38.923	45.045
Pastizal	6.459	4.437	5.471
Viñedo de transformación seco	14.874	10.812	13.233
JAÉN			
Frutal de hueso regadío	42.577	25.968	33.143
Fruto seco seco	5.461	3.342	4.232
Labor regadío	21.319	12.055	18.083
Labor seco	11.320	6.975	9.496
Olivar de transformación regadío	51.702	34.374	45.777
Olivar de transformación seco	33.871	20.144	27.149
Pastizal	1.845	1.139	1.379
MÁLAGA			
Fruto carnoso regadío	168.157	81.199	120.109
Fruto seco seco	14.651	8.821	11.685
Labor seco	17.719	11.050	14.226
Limón regadío	55.739	36.241	43.390
Olivar de transformación regadío	46.325	36.954	43.064
Olivar de transformación seco	33.531	24.511	27.893
Pastizal	7.862	4.527	6.069

DATOS DE PRECIOS DE LA TIERRA POR PROVINCIAS 2018			
CULTIVO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁS FRECUENTE
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA
Viñedo de mesa seco	19.261	9.408	14.614
Viñedo de transformación seco	20.654	13.898	17.403
SEVILLA			
Arroz	40.381	33.466	36.744
Frutal de hueso regadío	41.920	31.009	36.181
Labor regadío	31.501	24.883	28.311
Labor seco	17.304	12.795	15.726
Mandarino regadío	43.806	36.796	40.307
Naranja regadío	51.254	40.357	46.033
Olivar de mesa regadío	32.847	25.560	29.147
Olivar de mesa seco	24.273	16.836	20.233
Olivar de transformación regadío	41.916	32.204	37.316
Olivar de transformación seco	26.397	20.175	23.840
Pastizal	6.641	4.837	5.856
Viñedo de mesa regadío	32.736	26.113	29.163

ANEXO II. Variación de precios de la tierra. Comparación entre los años 2017 y 2018.

VARIACIÓN PRECIO DE LA TIERRA 2018 (Precios más frecuentes)				
CULTIVO	2017	2018	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA	%
<u>ALMERIA</u>				
Cultivo protegido plástico	202.804	192.600	-10.204	-5,0
Fruto seco regadío	42.507	42.166	-341	-0,8
Fruto seco seco	7.373	7.120	-253	-3,4
Limón regadío	38.497	39.139	641	1,7
Olivar de transformación regadío	53.284	52.771	-513	-1,0
Pastizal	3.843	3.815	-28	-0,7
Hortalizas al aire libre regadío	33.352	33.513	161	0,5
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	37.144	35.596	-1.548	-4,2
<u>CADIZ</u>				
Labor regadío	30.327	29.816	-511	-1,7
Labor seco	11.094	11.224	129	1,2
Pastizal	4.682	4.678	-4	-0,1
Viñedo de transformación seco	29.306	29.559	253	0,9
Hortalizas al aire libre regadío	85.312	82.482	-2.830	-3,3
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	13.783	13.721	-62	-0,4
<u>CORDOBA</u>				
Labor regadío	25.154	25.780	626	2,5
Labor seco	10.014	10.240	226	2,3
Olivar de transformación regadío	35.893	37.507	1.614	4,5
Olivar de transformación seco	31.125	32.747	1.622	5,2
Pastizal	5.529	5.690	161	2,9
Viñedo de transformación seco	31.308	33.091	1.783	5,7
Naranja regadío	37.248	37.268	20	0,1
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	19.184	19.993	809	4,2
<u>GRANADA</u>				
Fruto carnoso regadío	101.029	98.056	-2.974	-2,9
Fruto seco regadío	17.768	17.973	205	1,2
Fruto seco seco	7.605	7.928	323	4,3

VARIACIÓN PRECIO DE LA TIERRA 2018 (Precios más frecuentes)				
CULTIVO	2017	2018	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA	%
Hortalizas al aire libre regadío	54.489	55.352	863	1,6
Labor regadío	32.895	33.443	548	1,7
Labor seco	6.336	6.734	397	6,3
Olivar de transformación regadío	43.284	43.622	338	0,8
Olivar de transformación seco	38.105	38.816	710	1,9
Pastizal	1.972	1.942	-30	-1,5
Cultivo protegido plástico	220.958	227.119	6.161	2,8
Frutal de pepita regadío	75.797	75.144	-653	-0,9
Viñedo de transformación seco	10.487	10.859	371	3,5
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	20.407	20.799	392	1,9
<u>HUELVA</u>				
Fresa y fresón	127.131	135.603	8.473	6,7
Fruto carnoso regadío	110.755	109.639	-1.116	-1,0
Labor seco	10.278	10.536	259	2,5
Mandarino regadío	42.386	45.402	3.016	7,1
Naranja regadío	43.243	45.045	1.802	4,2
Pastizal	5.380	5.471	91	1,7
Viñedo de transformación seco	12.568	13.233	665	5,3
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	13.790	14.316	527	3,8
<u>JAEN</u>				
Frutal de hueso regadío	32.403	33.143	739	2,3
Fruto seco seco	4.329	4.232	-97	-2,2
Labor regadío	18.010	18.083	73	0,4
Labor seco	9.289	9.496	208	2,2
Olivar de transformación regadío	45.342	45.777	435	1,0
Olivar de transformación seco	27.021	27.149	128	0,5
Pastizal	1.408	1.379	-29	-2,1
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	28.234	28.429	196	0,7
<u>MALAGA</u>				
Fruto carnoso regadío	103.395	120.109	16.714	16,2
Fruto seco seco	11.574	11.685	111	1,0
Labor seco	14.087	14.226	140	1,0
Limón regadío	40.067	43.390	3.323	8,3

VARIACIÓN PRECIO DE LA TIERRA 2018 (Precios más frecuentes)				
CULTIVO	2017	2018	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA	%
Olivar de transformación regadío	40.612	43.064	2.452	6,0
Olivar de transformación secoano	26.073	27.893	1.820	7,0
Pastizal	5.609	6.069	460	8,2
Viñedo de mesa secoano	14.336	14.614	279	1,9
Viñedo de transformación secoano	16.355	17.403	1.048	6,4
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	18.367	19.685	1.318	7,2
<u>SEVILLA</u>				
Arroz	34.843	36.744	1.901	5,5
Frutal de hueso regadío	38.195	36.181	-2.014	-5,3
Labor regadío	26.106	28.311	2.204	8,4
Labor secoano	14.631	15.726	1.096	7,5
Mandarino regadío	40.494	40.307	-187	-0,5
Naranja regadío	42.954	46.033	3.080	7,2
Olivar de mesa regadío	29.801	29.147	-654	-2,2
Olivar de mesa secoano	20.385	20.233	-151	-0,7
Olivar de transformación regadío	35.401	37.316	1.914	5,4
Olivar de transformación secoano	23.260	23.840	580	2,5
Pastizal	5.685	5.856	171	3,0
Viñedo de mesa regadío	28.691	29.163	472	1,6
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	19.567	20.602	1.035	5,3
PRECIO MEDIO ANDALUCIA	19.957	20.456	499	2,5

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	
	AND	ESP	AND	ESP	AND	ESP
CULTIVOS		12.522		12.827		13.023
HERBÁCEOS Y BARBECHOS		8.092		8.271		8.386
SECANO	11.214	6.814	11.346	6.987	11.843	7.081
REGADÍO	25.880	16.893	26.792	17.105	28.011	17.370
HORTALIZAS AIRE LIBRE REGADÍO	53.011	34.416	54.171	34.999	53.979	34.866
HORTALIZAS INVERNADERO REGADÍO	178.615	162.116	196.244	178.389	189.791	173.942
ARROZ	34.464	29.617	34.843	29.698	36.744	29.967
CÍTRICOS REGADÍO	39.392	38.303	41.068	39.680	43.100	39.963
FRUTALES		19.001		18.906		18.944
DE CLIMA TEMPLADO SECANO		13.073		12.792		13.394
DE CLIMA TEMPLADO REGADÍO	61.257	27.684	55.382	27.443	54.347	27.008
DE FRUTO SECO SECANO	8.076	8.708	7.967	8.720	8.060	8.674
DE FRUTO SECO REGADÍO	22.798	23.880	22.191	24.063	22.298	24.161
DE CLIMA SUBTROPICAL SECANO	3.198	6.214	3.208	6.234	3.261	6.506
DE CLIMA SUBTROPICAL REGADÍO	104.302	114.852	102.527	113.576	110.325	116.468
VIÑEDO		15.451		15.580		16.449
UVA PARA MESA Y PASAS SECANO	14.947	12.246	16.722	13.653	14.614	13.202
UVA PARA MESA Y PASAS REGADÍO	25.295	31.834	28.691	36.180	29.163	37.247
UVA DE VINIFICACIÓN SECANO	24.009	13.748	24.167	13.563	24.815	14.424
UVA DE VINIFICACIÓN REGADÍO		20.079		20.919		21.840
OLIVAR		24.188		24.935		25.449
ACEITUNA DE MESA SECANO	18.511	13.683	20.385	15.114	20.233	15.046
ACEITUNA DE MESA REGADÍO	29.120	29.023	29.801	29.698	29.147	29.054

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

CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS	2016		2017		2018	
	AND	ESP	AND	ESP	AND	ESP
ACEITUNA DE ALMAZARA SECANO	28.190	20.419	29.157	21.239	30.063	21.779
ACEITUNA DE ALMAZARA REGADÍO	42.972	41.738	43.260	42.007	43.983	42.714
APROVECHAMIENTOS						
PRADOS Y PRADERAS PERMANENTES SECANO	4.491	7.116	4.196	7.033	4.292	6.950
PRADOS Y PRADERAS PERMANENTES REGADÍO	3.708	10.065	3.390	10.050	3.425	9.569
OTRAS SUPERFICIES PARA PASTOS	4.267	2.839	4.144	2.868	4.229	2.895
GENERAL (Media Ponderada)	19.496	9.882	19.957	10.082	20.456	10.209
INDICE GENERAL	100,0	100,0	102,4	102,0	104,9	103,3
Fuente: MAPA Base 2016 (Año 2016=100)						