

Resultados de la encuesta de precios de la tierra en Andalucía

Año 2017



JUNTA DE ANDALUCIA

Secretaría General de Agricultura y Alimentación

Servicio de Estudios y Estadísticas

Encuesta de precios de la tierra en Andalucía. Año 2017

ÍNDICE

1. Introducción.....	3
2. Principales resultados año 2017.....	4
3. Características metodológicas.....	5
4. Análisis de la evolución de los precios. Año 2017.....	13
4.1. Variación de precios por tipo de cultivos o aprovechamientos.....	13
4.2. Variación de precios a nivel provincial y autonómico.....	17
4.3. Comparación de la serie histórica entre Andalucía y España.....	25
ANEXO I. Datos de precios de la tierra por provincias. Año 2017.....	30
ANEXO II. Variación de precios de la tierra. Años 2016/2017.....	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 2017**, realizada por la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía a través de las distintas Delegaciones Territoriales.

Los precios de la tierra están contemplados en el Plan Estadístico Nacional y en el Programa Estadístico y Cartográfico anual de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2017 aprobado por el Decreto 151/2017, de 26 de septiembre, 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 2017.

A nivel provincial, los precios se mantuvieron con escasa variación en Granada (+0,9%), Huelva (+1,7%), Jaén (+0,4%) y Málaga (-1,9%), en Sevilla la subida fue moderada (4,8%), y en Almería y Córdoba los ascensos fueron de mayor consideración, del 7,9% y el 9,4% respectivamente.

Los precios medios generales para Andalucía y España continúan con ligeros ascensos, respecto a 2016 las subidas fueron del 2,4% y el 2% respectivamente. Los valores alcanzados fueron 19.957 euros/ha en Andalucía y 10.082 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, Pesca 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 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 CAPDER se incrementa esa selección con aquellos cultivos o aprovechamientos considerados de especial interés en algunas provincias, aún habiendo sido eliminadas por el criterio anterior.

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

PROVINCIA	LABOR SECANO	LABOR REGADÍO	HORT. AIRE LIBRE REGADÍO	CULTIVOS PROTEG. REGADÍO	ARROZ	FRESÓN	NARANJO REGADÍO	MANDARINA REGADÍO	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

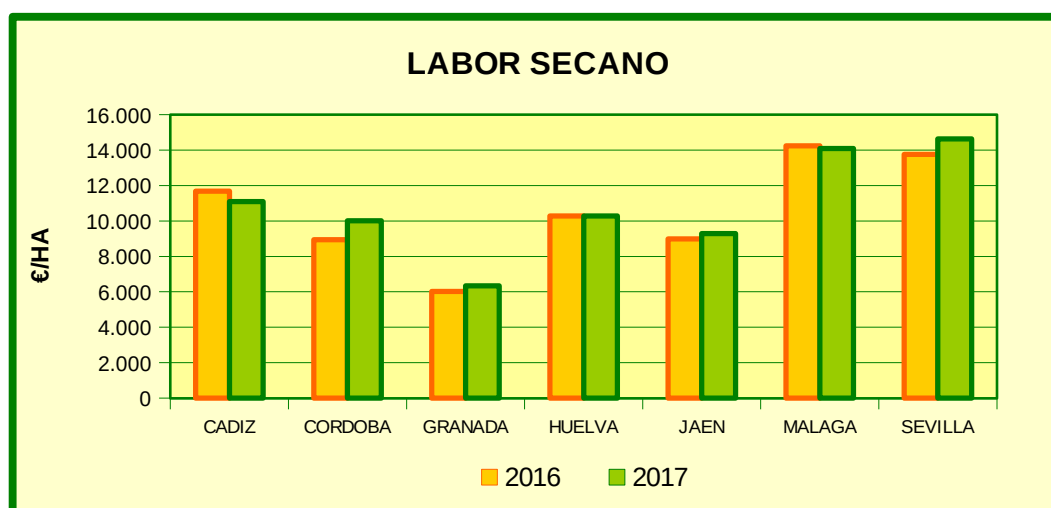
BASE 2011 (ANUARIO MAPA)	BASE 2016 (ENCUESTA ESTRUCTURA EXPLOTACIONES INE)
Prados naturales regadío	Prados y praderas permanentes regadío
Pastizales secano	Otras superficies para pastos secano

4. Análisis de la evolución de los precios. Año 2017.

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

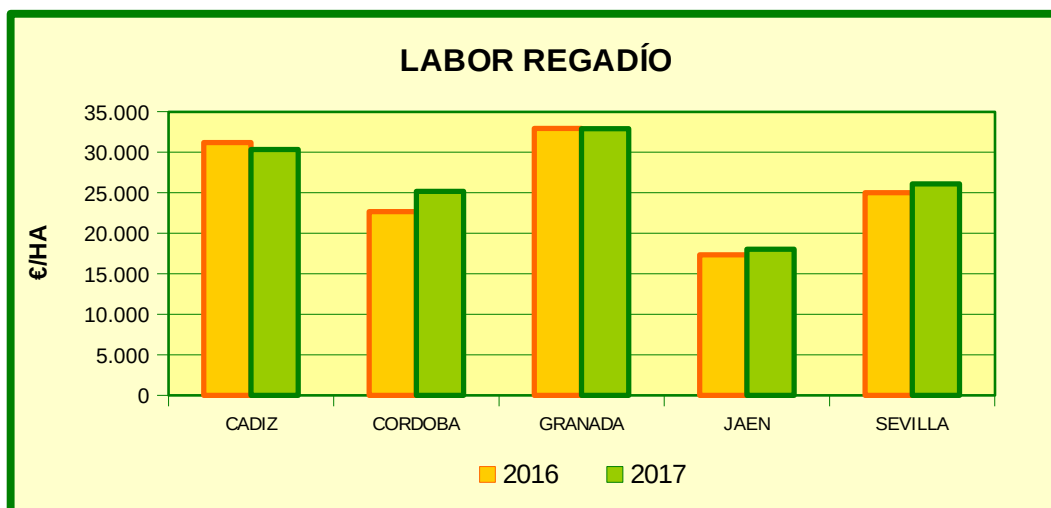
Labor seco

El precio de la tierra para el uso labor en seco se incrementó moderadamente en la mayoría de las provincias salvo en Málaga que descendió ligeramente (un 1%) y Cádiz, donde el descenso fue mayor, de un 5%. Los incrementos en el resto de provincias oscilaron entre el 3,4% en Jaén y el 12,1% en Córdoba. En Huelva el precio de este uso permaneció invariable. Málaga y Sevilla son las provincias en las que más alto estuvo el precio de estas tierras, a una media de 14.087 euros/ha y 14.631 euros/ha respectivamente.



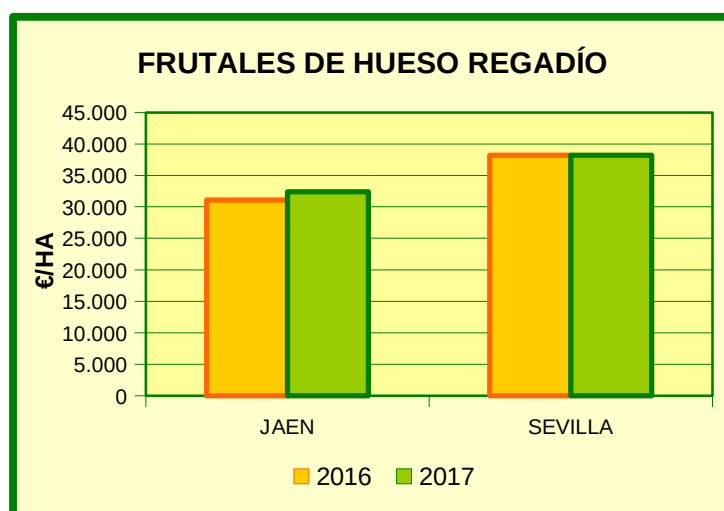
Labor regadío

Las variaciones para el uso labor en regadío fueron de distinto signo dependiendo de la provincia que se trate, de modo que en Cádiz y Granada los descensos fueron leves, del 2,7% y el 0,2%, mientras que en el resto se incrementaron en mayor medida, destacando Córdoba con un 11%. Granada y Cádiz son las provincias con tierras mejor pagadas para este uso, a una media de 32.895 euros/ha y 30.327 euros/ha respectivamente.



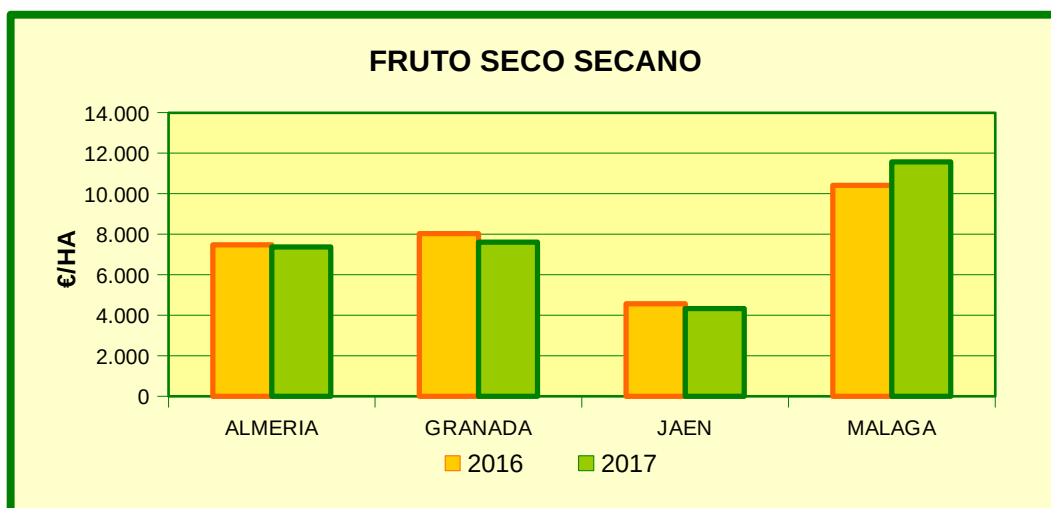
Frutales de Hueso en Regadío

En el caso de las tierras dedicadas al uso frutal de hueso en regadío fueron analizadas las provincias de Jaén y Sevilla, en Jaén el precio se vio incrementado ligeramente, un 4,2%, mientras que en Sevilla se mantuvo prácticamente invariable. El precio en Sevilla continúa superior al de Jaén, a una media de 38.195 euros/ha.



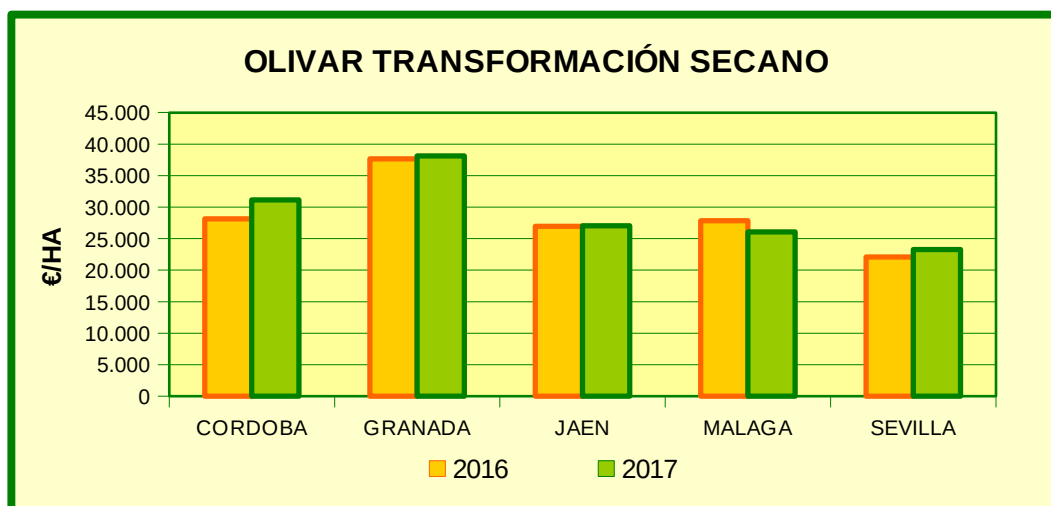
Frutos Secos de Secano

El precio de los frutales de fruto seco en secano continúa subiendo en la provincia de Málaga. En 2017 lo hizo un 11,2% alcanzando un precio medio de 11.574 euros/ha. El resto de provincias productoras con superficie representativa bajaron de precio, de manera que en Granada y Jaén lo hicieron un 5,3% y un 5,1% respectivamente. En Almería el descenso fue de poca consideración, un 1,5%.



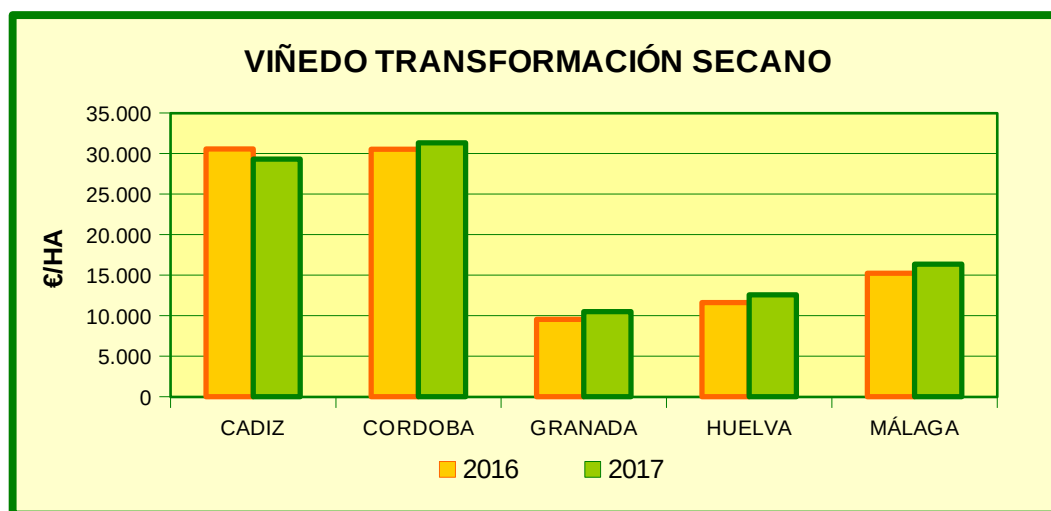
Olivar de Transformación en secano

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 salvo en Málaga donde hubo un descenso del 6,3%. Entre las subidas destaca la de la provincia de Córdoba que fue de un 10,7%. Granada sigue siendo la provincia que mejor valorada tiene sus tierras para este uso, a una media de 38.105 euros/ha. En las principales provincias olivareras los precios medios estuvieron a 31.125 euros/ha en Córdoba y 27.021 euros/ha en Jaén.



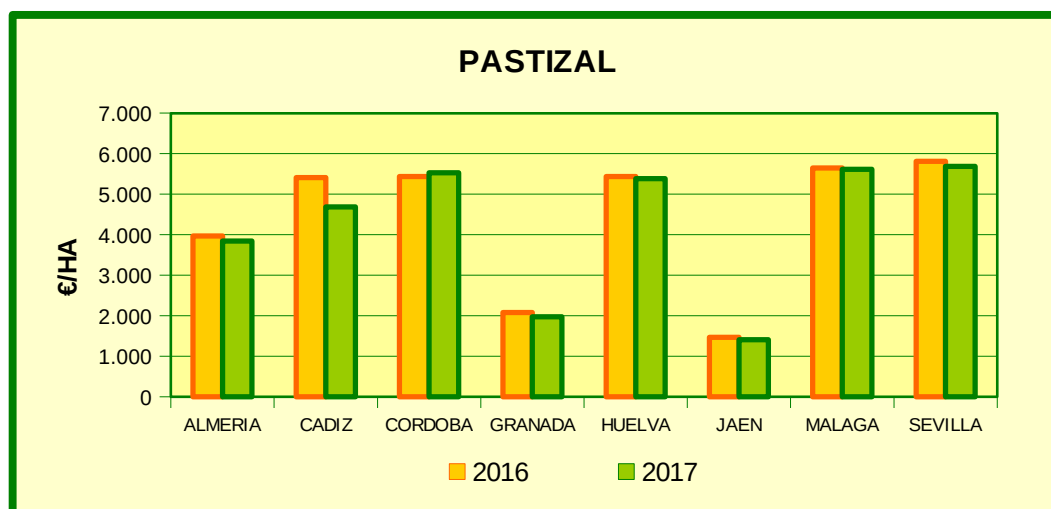
Viñedo de Transformación en Secano

Los viñedos en secano para vinificación aumentaron su precio en todas las provincias analizadas salvo Cádiz donde descendió un 4,1%. Entre las subidas destacan las de Granada con un 9,8% y Huelva con un 8,1%. Cádiz y Córdoba continúan siendo las provincias con mejores precios, a una media de 29.306 euros/ha y 31.308 euros/ha respectivamente.



Pastizales

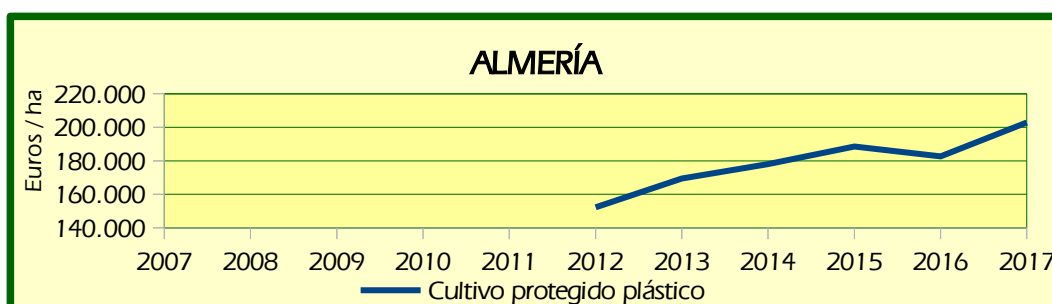
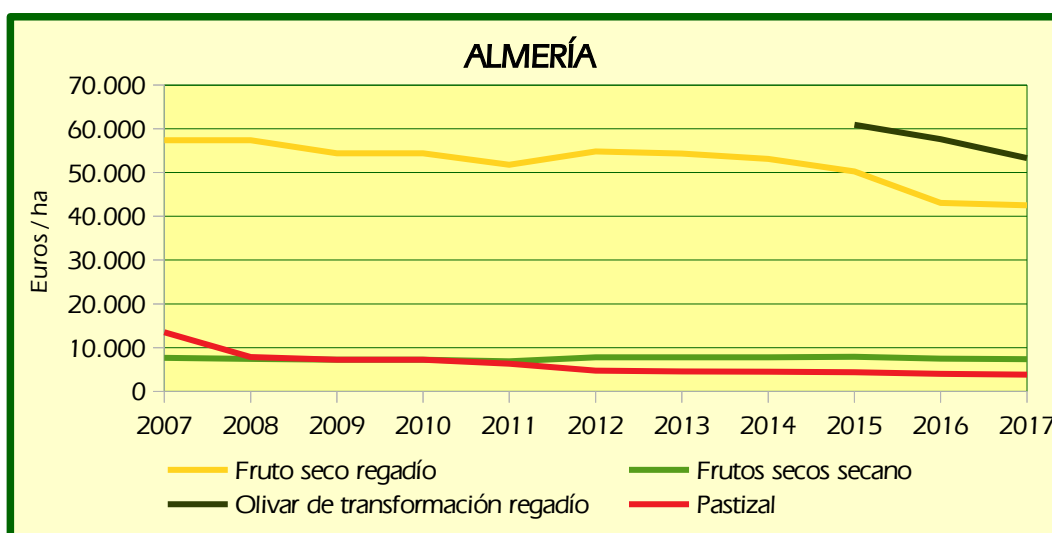
Los pastizales perdieron precio en todas las provincias andaluzas salvo Córdoba, que se incrementó ligeramente un 1,7%. Destacan las bajadas en Cádiz (-13,4%) y Granada (-5,3%). En el resto de provincias analizadas el descenso fue leve. La provincia en la que más alto se cotizan estas tierras es Sevilla, a una media de 5.685 euros/ha. En Córdoba y Málaga los precios estuvieron también por encima de los 5.500 euros/ha.



4.2. Variación de precios a nivel provincial y autonómico.

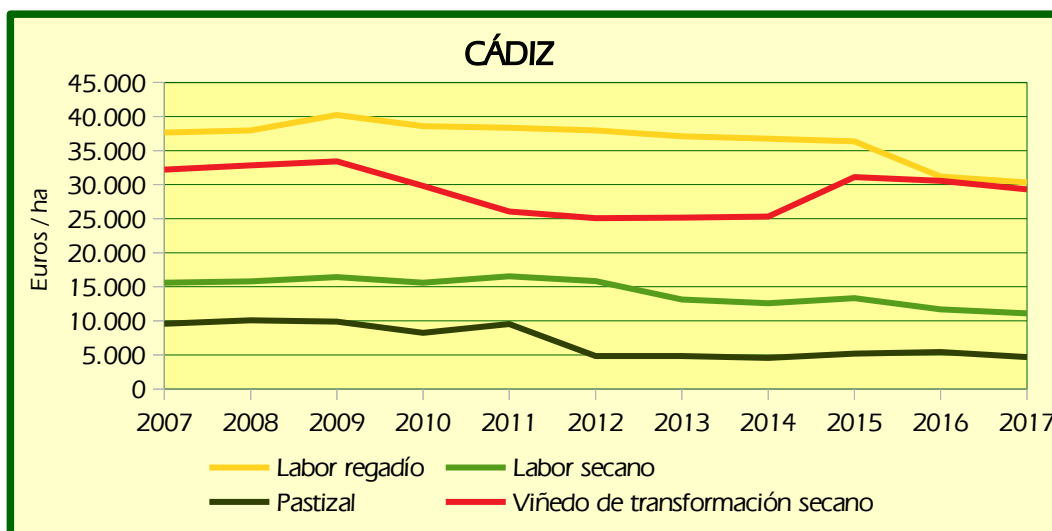
Almería

En la provincia de Almería los precios bajaron salvo en las tierras de hortícolas, tanto al aire libre (+11,7%) como bajo plástico (+11,1%). Los descensos en el resto de usos fueron moderados, de hasta un 7,6% en el caso de los olivares para almazara en regadío. Las tierras más cotizadas continúan siendo aquellas dedicadas al cultivo bajo plástico, a una media de 202.804 euros/ha, seguidas de los olivares para transformación en regadío, a 53.284 euros/ha. El precio medio para la provincia estuvo en 37.144 euros/ha.



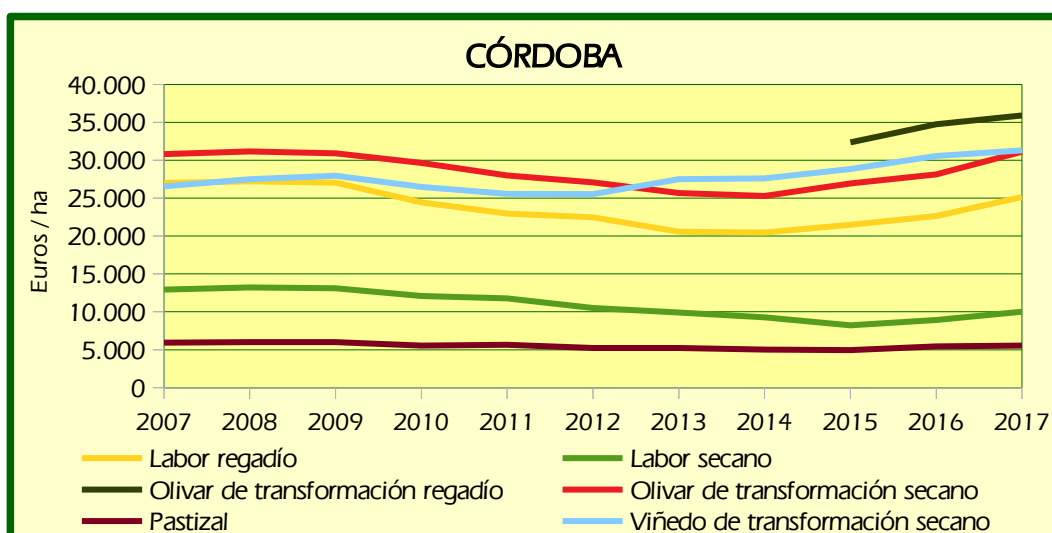
Cádiz

En Cádiz hubo un descenso en la valoración de todas las tipologías de tierras analizadas, de carácter moderado en la mayoría a excepción de los pastizales que lo hicieron un 13,4%. Las tierras más valoradas de la provincia son las hortícolas al aire libre, a una media de 85.312 euros/ha, pese a un descenso en 2017 del 5,5%. El precio medio provincial estuvo en 13.783 euros/ha, un 5,5% inferior al de 2016.



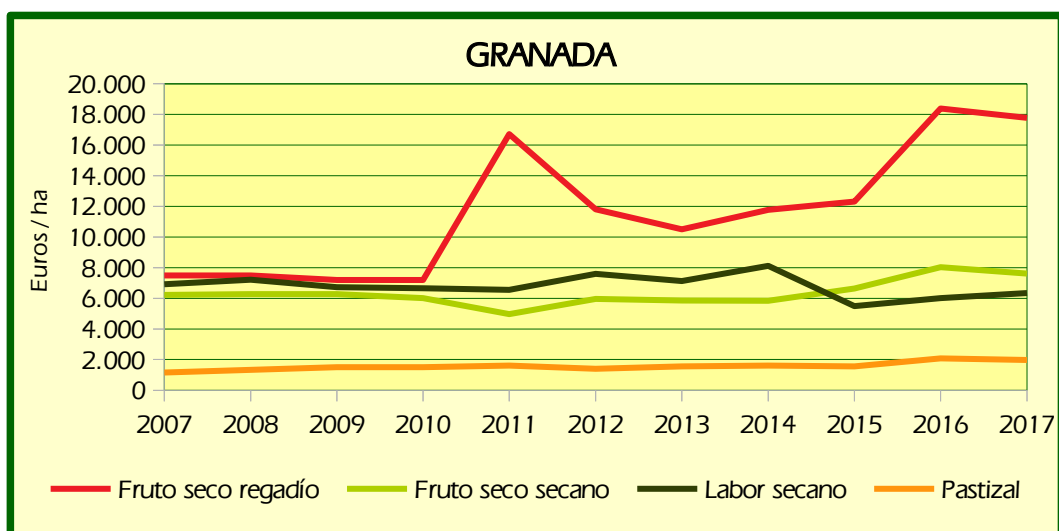
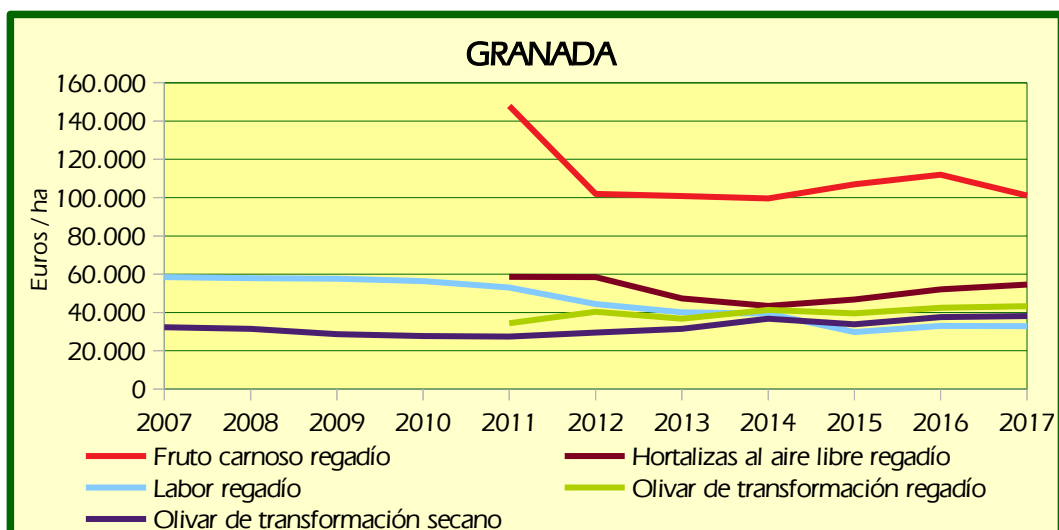
Córdoba

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 1,7% y el 12,1%. La media provincial se incrementó un 9,4% respecto a 2016 alcanzando los 19.184 euros/ha. Las tierras más valoradas continúan siendo aquellas dedicadas al cultivo del olivo en regadío con destino a la producción de aceite, a una media de 35.893 euros/ha, y las plantaciones de naranjo, a una media de 37.248 euros/ha. También alcanzan una buena valoración los viñedos y los olivares para transformación en seco, a 31.308 euros/ha y a 31.125 euros/ha respectivamente. Respecto a 2016 la mayor subida de entre las tipologías analizadas fue la de las tierras de labor seco, que lo hizo un 12,1%.



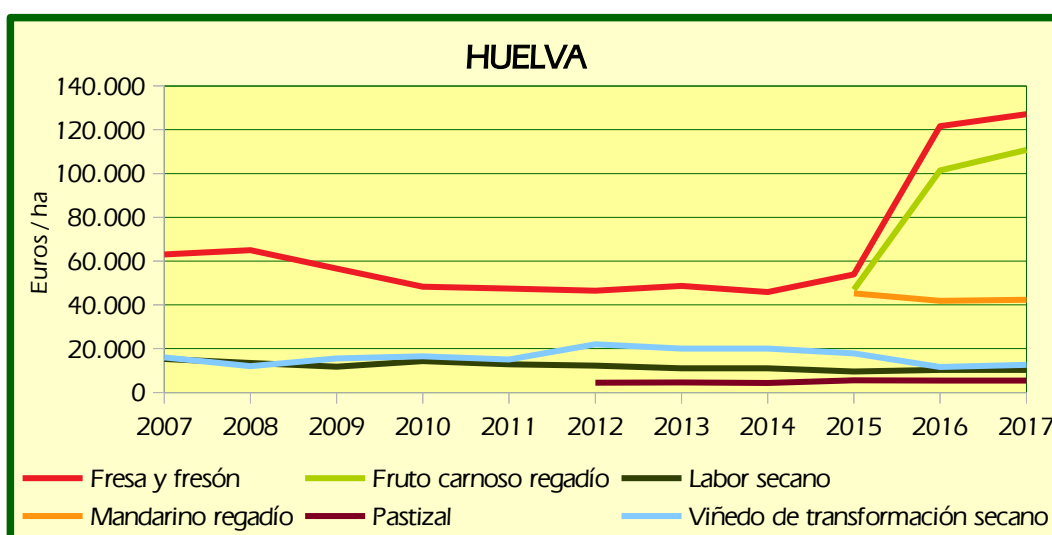
Granada

En 2017 hubo variaciones de precio de diferente signo dependiendo de la tipología de tierra analizada en la provincia de Granada, de manera que hubo descensos de hasta el 14,3% como el caso de los frutales de pepita en regadío y ascensos de hasta el 9,8% como es caso de los viñedos de transformación en secano. Las tierras más valoradas fueron las de invernaderos a una media de 220.958 euros/ha seguidas de las dedicadas a frutos carnosos en regadío (subtropicales) a una media de 101.029 euros/ha. La media de la provincia de Granada estuvo en 20.407 euros/ha, tan solo un 0,9% superior a la de 2016.



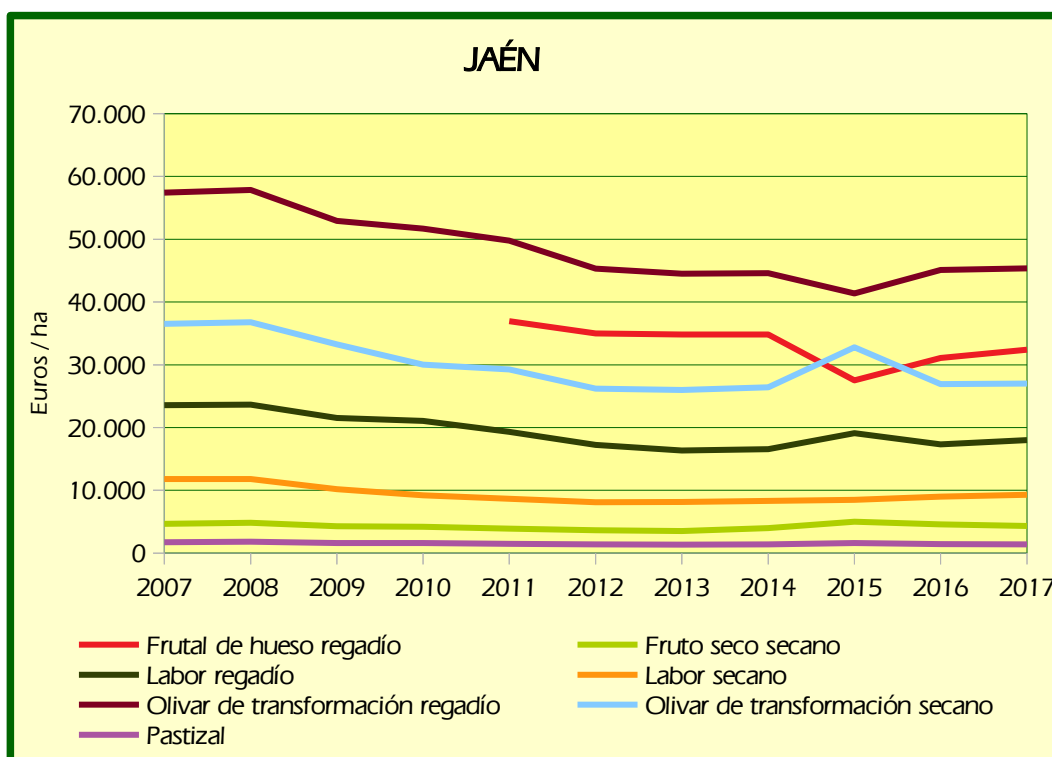
Huelva

En Huelva, salvo un ligero descenso en los pastizales, el precio de las tipologías de tierra analizadas incrementaron su valor, destacando subidas como la de los frutos carnosos en regadío, de un 9,3%, y la de los viñedos de transformación en secano que lo hicieron un 8,1%. En el caso de la fresa y fresón la subida fue de un 4,6% alcanzando una media de precio de 127.131 euros/ha, siendo las tierras mejor valoradas de la provincia, seguidas de las destinadas a frutos carnosos en regadío a 110.755 euros/ha. Las siguientes tierras más apreciadas son las de cítricos, a una media de 43.243 euros/ha las plantaciones de naranjo y a 42.386 euros/ha las de mandarina. El precio provincial se incrementó un 1,7% alcanzando los 13.790 euros/ha.



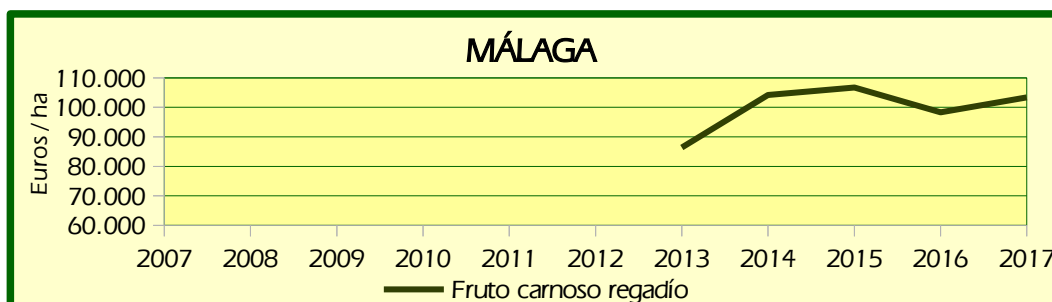
Jaén

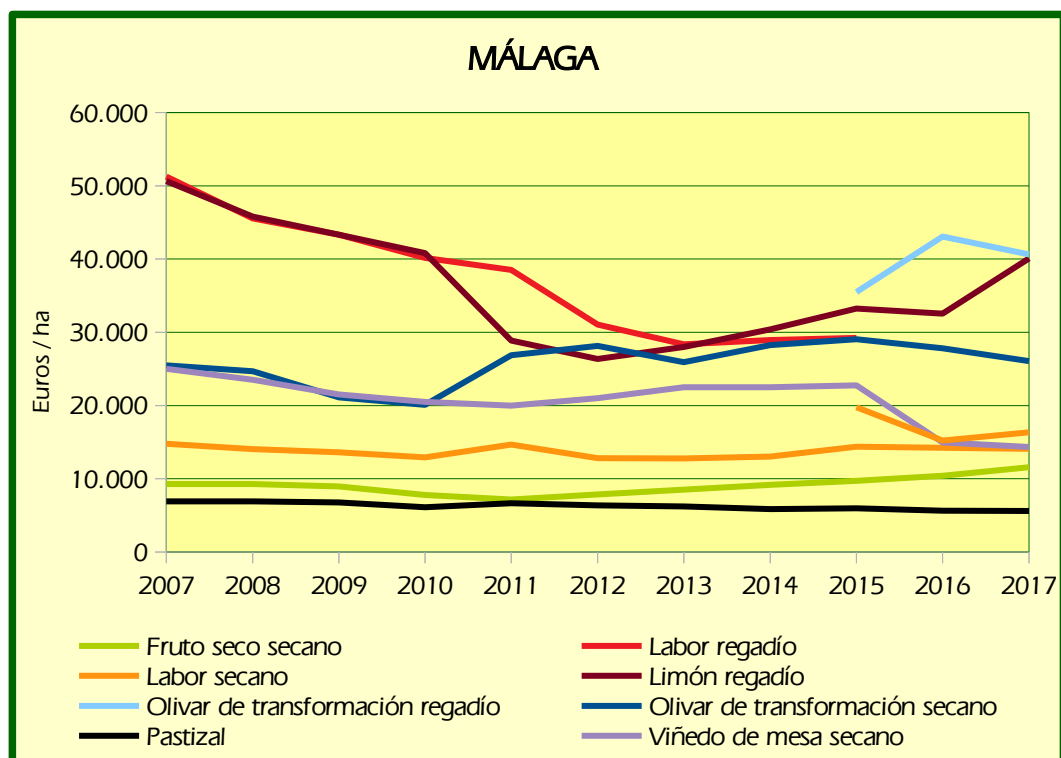
En la provincia de Jaén hubo variaciones de precio de diferente signo, de manera que incrementaron su precio tipologías como los frutales de hueso en regadío, un 4,2% y las tierras de labor, tanto en regadío (+3,9%) como en secano (+3,4%). Los descensos fueron también moderados, del 5,1% en frutos secos de secano y del 3,8% los pastizales. Las tierras más valoradas siguen siendo las de olivar de transformación en regadío, a una media de 45.342 euros/ha. La media provincial tan sólo se incrementó un 0,4% respecto a 2016 situándose en 28.234 euros/ha.



Málaga

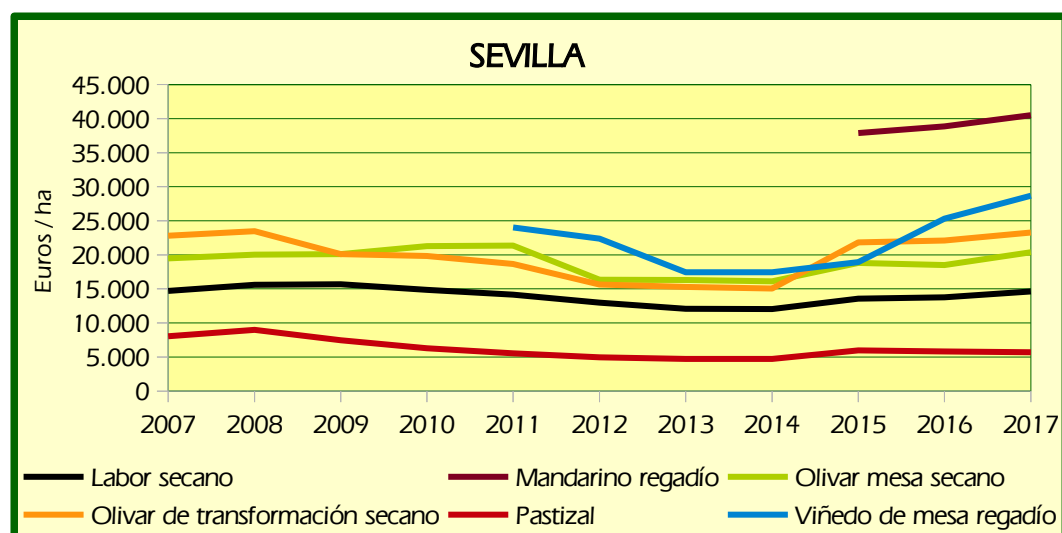
En Málaga las variaciones de precio fueron de distinto signo según la tipología analizada, de manera que mientras usos como el olivar o el viñedo de mesa perdieron precio de manera moderada, hubo otros como las plantaciones de limón o los frutos secos en secano que incrementaron su precio un 23% y un 11% respectivamente. Las tierras más valoradas en la provincia siguen siendo las dedicadas al cultivo de los subtropicales a una media de 103.395 euros/ha seguidas de los olivares de almazara en regadío y los limonares con un precio medio ligeramente superior a los 40.000 euros/ha. El precio medio provincial descendió un 1,9% respecto al año pasado quedando en 18.367 euros/ha.

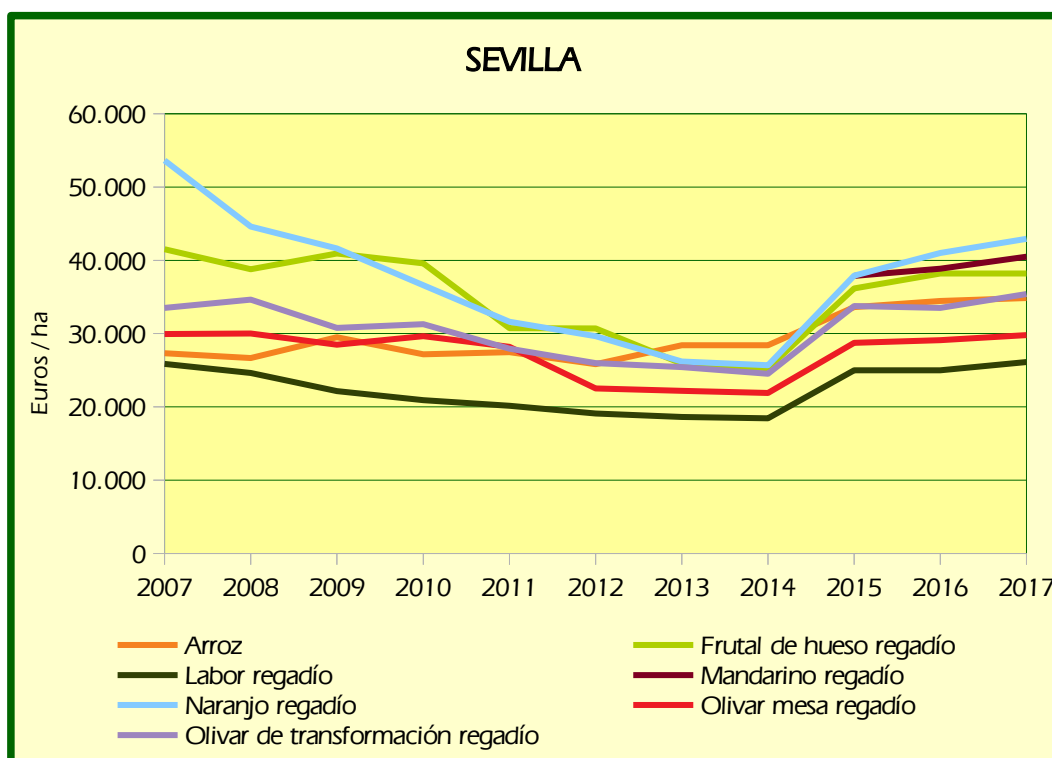




Sevilla

En la provincia de Sevilla los precios se incrementaron en la mayoría de las tipologías analizadas, de manera moderada salvo en los cultivos de aceituna de mesa en seco y uva de mesa en regadío que lo hizo en mayor medida, un 10,1% y un 13,4% respectivamente. Tan sólo hubo descensos en el precio de frutal de hueso en regadío (-0,1%) y pastizales (-2,1%). Las tierras más valoradas en la provincia fueron las destinadas al cultivo de la naranja en regadío a 42.954 euros/ha, mandarina en regadío a 40.494 euros/ha y frutal de hueso en regadío a 38.195 euros/ha. La media para Sevilla estuvo en 2017 a 19.567 euros/ha, un 4,8% superior al año anterior.



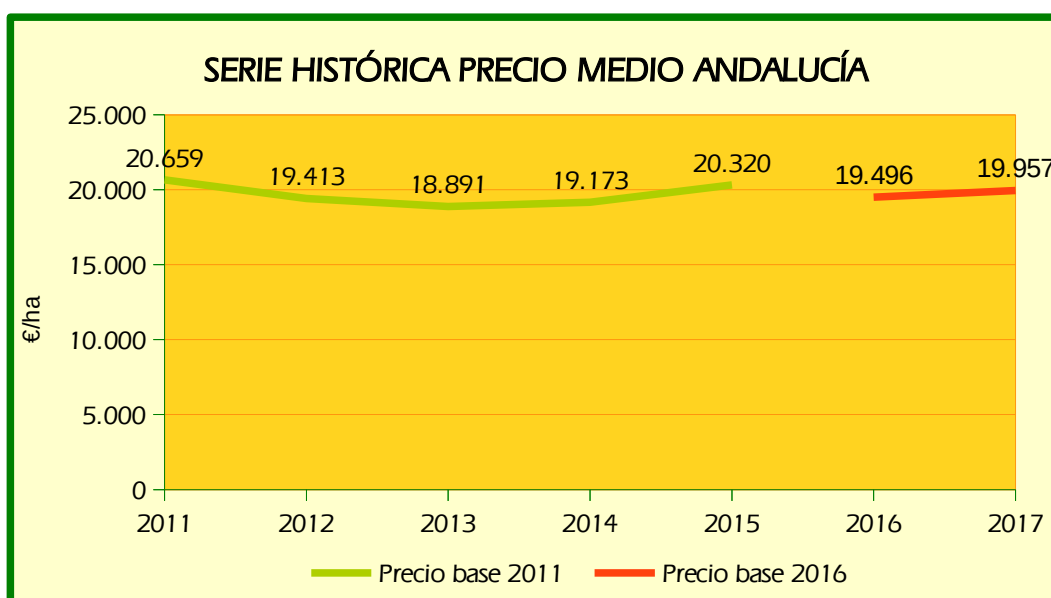
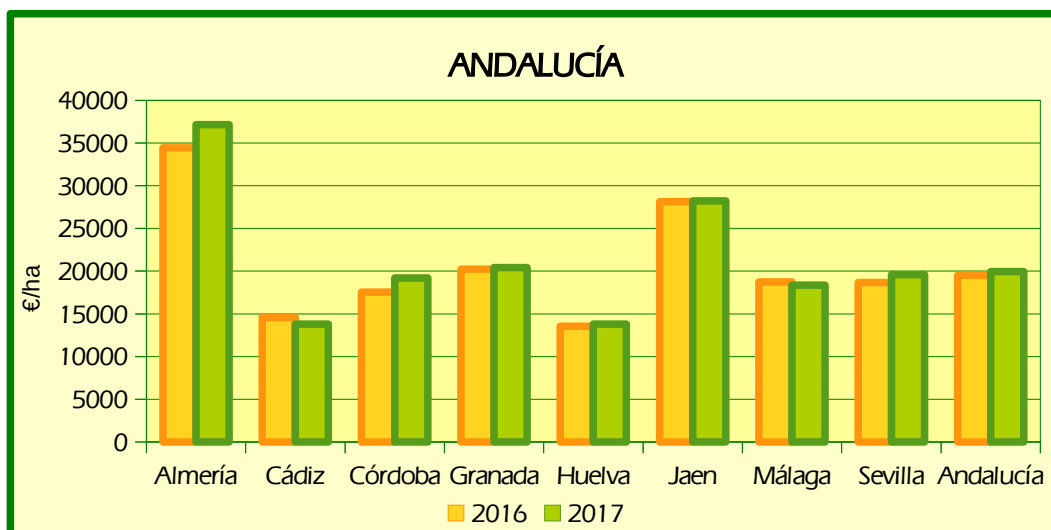


Andalucía

A nivel provincial destacan las subidas de Almería y Córdoba, del 7,9% y el 9,4% respectivamente,, mientras que el mayor descenso se registró en Cádiz, del 5,5%. Almería y Jaén siguen siendo las provincias donde más alto es el precio de las tierras, a una media de 37.144 euros/ha y 28.234 euros/ha respectivamente.

En la serie histórica del precio medio andaluz continúa la tendencia ascendente de años anteriores, con un incremento del 2,4% respecto al precio de 2016, y un valor de 19.957 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.

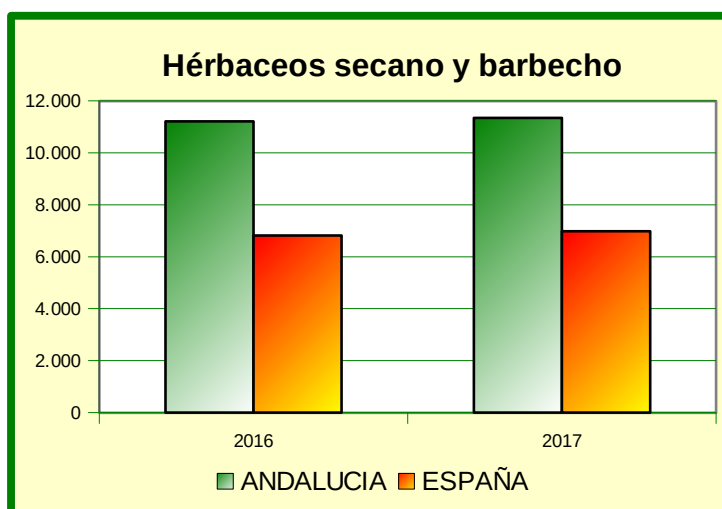


4.3. Comparación de la serie histórica entre Andalucía y España.

Se presentan los datos de Precios de la Tierra por cultivos y aprovechamientos de Andalucía y España desde 2.016, año que toma el MAPA a instancia de EUROSTAT como base para determinar el índice general de precios de la tierra, hasta el año 2017. A continuación se resaltan los aspectos más importantes de la evolución de dichos precios y la comparación de éstos a nivel regional y nacional.

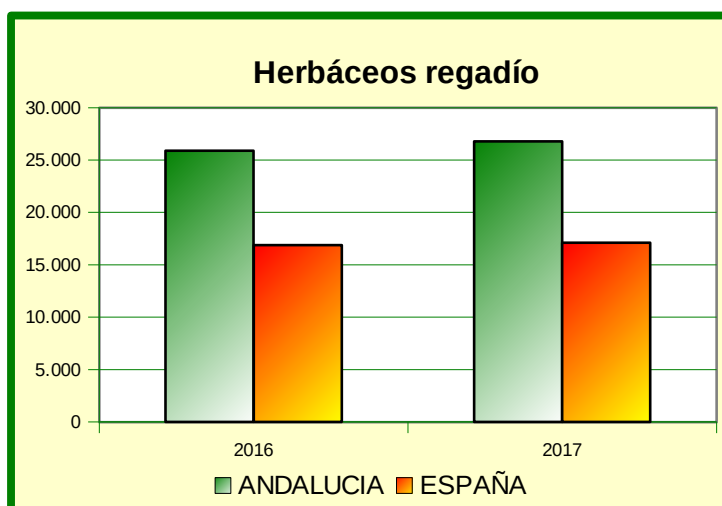
Herbáceos secano y barbecho

El precio del uso herbáceos secano y barbecho continúa en ascenso, de manera que el valor andaluz se incrementó un 1,2% y el nacional un 2,5%, alcanzando los 11.346 euros/ha y 6.987 euros/ha respectivamente. El precio para Andalucía continúa considerablemente más elevado que la media española, un 62,4% en 2017.



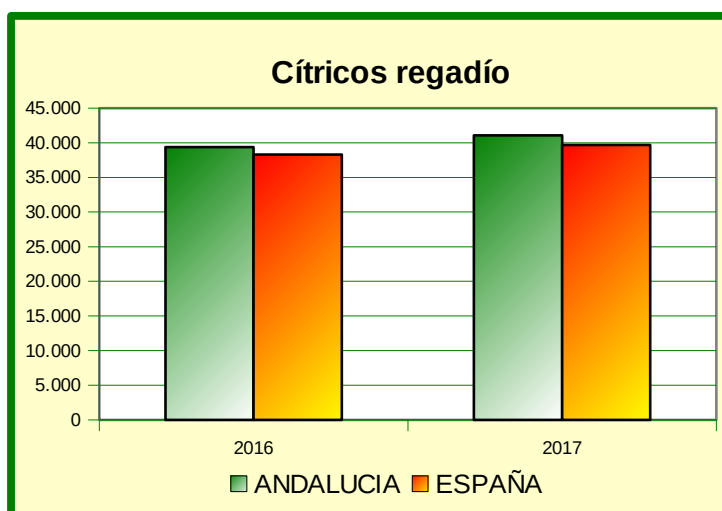
Herbáceos regadío

Al igual que en el secano los herbáceos en regadío aumentaron de precio en 2017, un 3,5% en Andalucía y un 1,3% en el conjunto de España. El precio medio andaluz se situó en los 26.792 euros/ha mientras que en el caso de España estuvo en 17.105 euros/ha de media, un 56,6% por debajo este último.



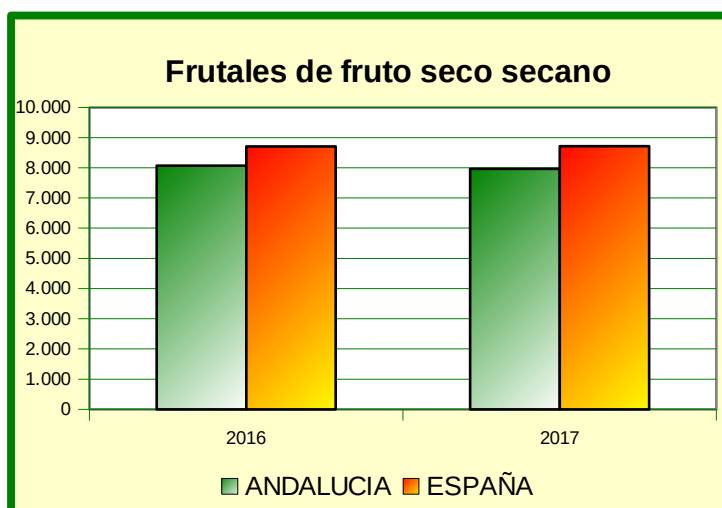
Cítricos regadío

Para el caso de las tierras destinadas a la producción de cítricos en régimen de regadío los precios continúan en aumento, en Andalucía lo hizo un 4,3% y en España un 3,6%. Los precios para 2017 marcaron una media de 41.068 euros/ha en Andalucía y 39.680 euros/ha en España, una diferencia del 3,5% del primero respecto al segundo.



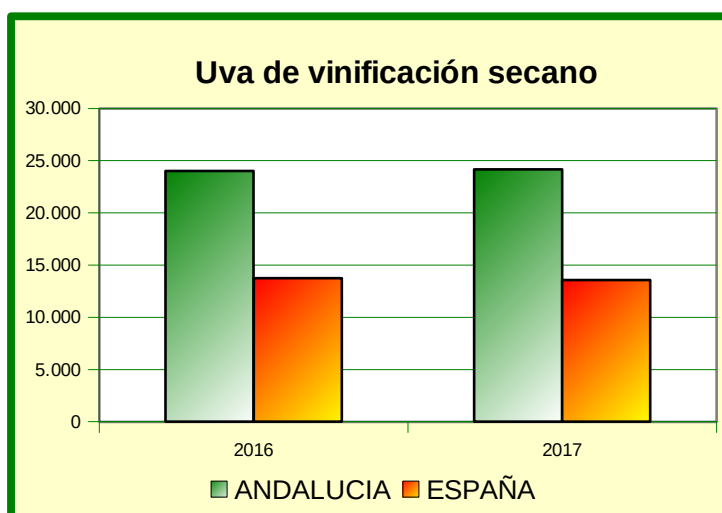
Frutales de fruto seco seco

En esta tipología hubo escasas variaciones de precio en 2017. El valor andaluz perdió un 1,3% mientras que el nacional permaneció casi invariable. En Andalucía el precio medio estuvo en 7.967 euros/ha y en el conjunto de España en 8.720 euros/ha, por lo tanto un 8,6% más bajo el primero respecto al segundo.



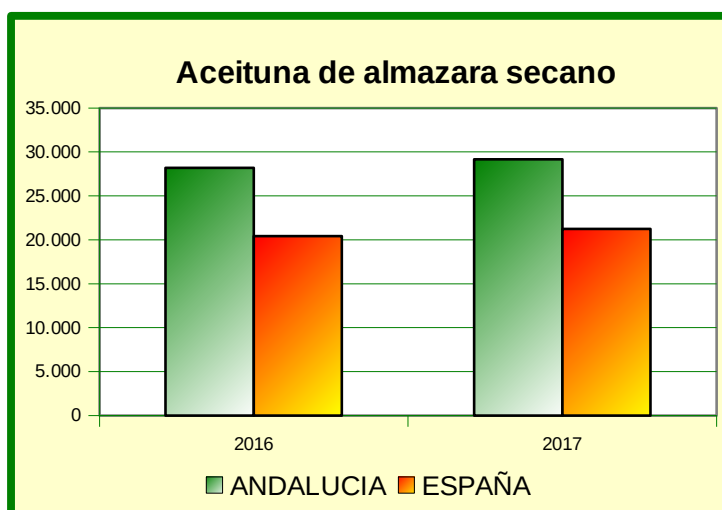
Uva de vinificación secoano

El viñedo para transformación en Andalucía ascendió de precio en 2017 pasando de 24.009 euros/ha a 24.167 euros/ha, un 0,7% superior, mientras que en España hubo un descenso del 1,3%, quedando el valor medio en 13.563 euros/ha. Por lo tanto el precio andaluz continúa superior al español en un 78,2%.



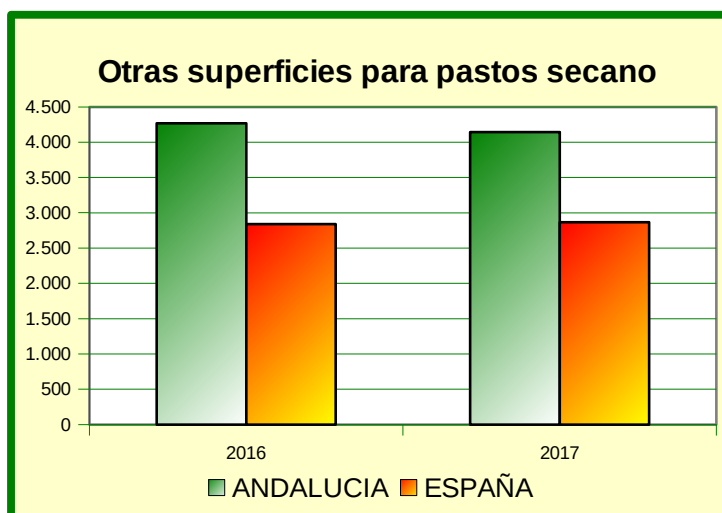
Aceituna de almazara secoano

Los olivares dedicados a la producción de aceituna para aceite en secoano incrementaron de valor en 2017, tanto en Andalucía donde se incrementaron un 3,4% como en España donde lo hizo un 4%. De manera que el precio en Andalucía estuvo a una media de 29.157 euros/ha y en España a 21.239 euros/ha, un 37% superior el primero respecto al segundo.



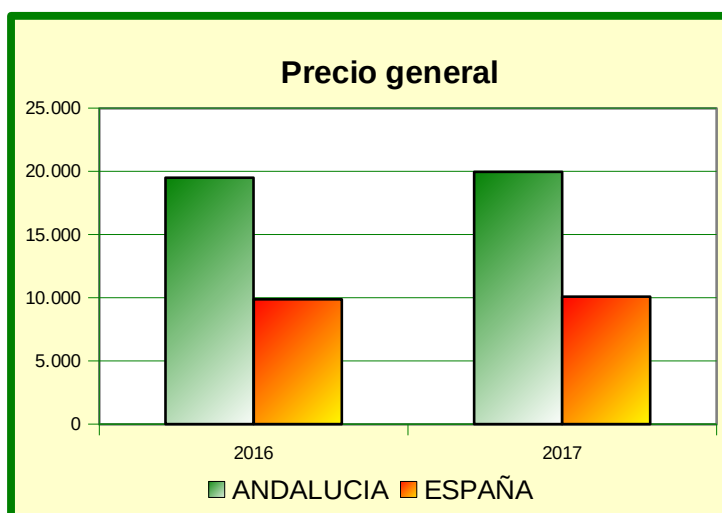
Otras superficies para pastos secoano

Mientras que el precio de los pastizales en Andalucía bajó un 2,9% en el conjunto de España se apreció un 1%. Leves variaciones que sitúan los precios medios en 4.144 euros/ha y 2.868 euros/ha en Andalucía y España respectivamente. La diferencia entre ambos precios sigue siendo notable, un 44,5% superior el valor andaluz.

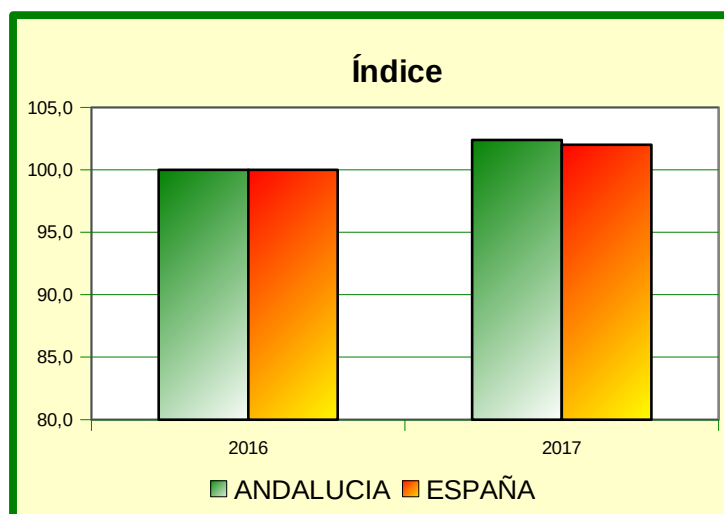


Precio General e Índice

Los precios medios generales para Andalucía y España continúan en ascenso. Respecto al 2016 las subidas fueron del 2,4% en Andalucía y el 2% en el conjunto de España, alcanzándose los 19.957 euros/ha y los 10.082 euros/ha respectivamente. El precio medio andaluz estuvo un 97,9% 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 2017 en 102,4 para Andalucía y en 102 para el conjunto de España.



ANEXO I. Datos de precios de la tierra por provincias. Año 2017. Precios máximos, mínimos y más frecuentes.

DATOS DE PRECIOS DE LA TIERRA POR PROVINCIAS 2017			
CULTIVO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁS FRECUENTE
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA
ALMERÍA			
Cultivo protegido plástico	297.451	155.929	202.804
Fruto seco regadío	46.273	37.757	42.507
Fruto seco seco	8.643	6.744	7.373
Limón regadío	42.059	36.161	38.497
Olivar de transformación regadío	59.314	47.776	53.284
Pastizal	4.002	3.571	3.843
Hortalizas al aire libre regadío	36.395	27.495	33.352
CÁDIZ			
Labor regadío	41.554	24.072	30.327
Labor seco	12.404	7.658	11.094
Pastizal	5.403	4.153	4.682
Viñedo de transformación seco	29.747	23.598	29.306
Hortalizas al aire libre regadío	94.584	80.833	85.312
CÓRDOBA			
Labor regadío	29.888	19.493	25.154
Labor seco	12.530	6.751	10.014
Olivar de transformación regadío	42.591	25.234	35.893
Olivar de transformación seco	39.642	21.309	31.125
Pastizal	7.637	4.158	5.529
Viñedo de transformación seco	37.625	23.592	31.308
Naranja regadío	40.506	29.247	37.248
GRANADA			
Fruto carnoso regadío	137.983	77.672	101.029
Fruto seco regadío	19.601	14.421	17.768
Fruto seco seco	10.880	6.538	7.605
Hortalizas al aire libre regadío	66.971	40.069	54.489
Labor regadío	40.699	27.211	32.895

DATOS DE PRECIOS DE LA TIERRA POR PROVINCIAS 2017			
CULTIVO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁS FRECUENTE
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA
Labor seco	8.860	5.218	6.336
Olivar de transformación regadío	53.306	35.820	43.284
Olivar de transformación seco	48.075	27.043	38.105
Pastizal	8.226	1.424	1.972
Cultivo protegido plástico	231.568	199.120	220.958
Frutal de pepita regadío	81.675	57.674	75.797
Viñedo de transformación seco	13.167	7.441	10.487
HUELVA			
Fresa y fresón	161.691	86.835	127.131
Fruto carnoso regadío	139.805	50.609	110.755
Labor seco	11.515	8.457	10.278
Mandarino regadío	48.387	38.400	42.386
Naranja regadío	48.764	38.361	43.243
Pastizal	6.345	4.328	5.380
Viñedo de transformación seco	14.547	9.948	12.568
JAÉN			
Frutal de hueso regadío	42.257	25.760	32.403
Fruto seco seco	5.421	3.426	4.329
Labor regadío	21.226	11.981	18.010
Labor seco	11.182	6.763	9.289
Olivar de transformación regadío	51.627	33.961	45.342
Olivar de transformación seco	33.819	20.073	27.021
Pastizal	1.875	1.149	1.408
MÁLAGA			
Fruto carnoso regadío	157.209	72.523	103.395
Fruto seco seco	15.623	9.039	11.574
Labor seco	16.605	10.635	14.087
Limón regadío	51.210	33.523	40.067
Olivar de transformación regadío	43.961	35.538	40.612
Olivar de transformación seco	29.024	22.638	26.073
Pastizal	6.935	4.471	5.609

DATOS DE PRECIOS DE LA TIERRA POR PROVINCIAS 2017			
CULTIVO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁS FRECUENTE
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA
Viñedo de mesa seco	18.672	8.336	14.336
Viñedo de transformación seco	18.746	12.592	16.355
SEVILLA			
Arroz	38.378	31.484	34.843
Frutal de hueso regadío	44.467	33.565	38.195
Labor regadío	29.144	23.741	26.106
Labor seco	16.165	11.774	14.631
Mandarino regadío	44.362	37.079	40.494
Naranja regadío	48.129	38.495	42.954
Olivar de mesa regadío	33.272	25.094	29.801
Olivar de mesa seco	23.928	16.903	20.385
Olivar de transformación regadío	39.868	29.890	35.401
Olivar de transformación seco	25.228	19.286	23.260
Pastizal	6.562	4.891	5.685
Viñedo de mesa regadío	33.977	26.027	28.691

ANEXO II. Variación de precios de la tierra. Comparación entre los años 2016 y 2017.

VARIACIÓN PRECIO DE LA TIERRA 2017 (Precios más frecuentes)				
CULTIVO	2016	2017	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA	%
<u>ALMERIA</u>				
Cultivo protegido plástico	182.564	202.804	20.240	11,1
Fruto seco regadío	43.076	42.507	-569	-1,3
Fruto seco seco	7.483	7.373	-110	-1,5
Limón regadío	41.333	38.497	-2.836	-6,9
Olivar de transformación regadío	57.672	53.284	-4.388	-7,6
Pastizal	3.968	3.843	-125	-3,1
Hortalizas al aire libre regadío	29.857	33.352	3.495	11,7
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	34.424	37.144	2.720	7,9
<u>CADIZ</u>				
Labor regadío	31.183	30.327	-856	-2,7
Labor seco	11.680	11.094	-585	-5,0
Pastizal	5.408	4.682	-726	-13,4
Viñedo de transformación seco	30.566	29.306	-1.260	-4,1
Hortalizas al aire libre regadío	90.304	85.312	-4.992	-5,5
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	14.583	13.783	-799	-5,5
<u>CORDOBA</u>				
Labor regadío	22.654	25.154	2.500	11,0
Labor seco	8.935	10.014	1.079	12,1
Olivar de transformación regadío	34.749	35.893	1.144	3,3
Olivar de transformación seco	28.129	31.125	2.996	10,7
Pastizal	5.438	5.529	91	1,7
Viñedo de transformación seco	30.551	31.308	756	2,5
Naranja regadío	36.448	37.248	800	2,2
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	17.532	19.184	1.652	9,4
<u>GRANADA</u>				
Fruto carnoso regadío	111.946	101.029	-10.917	-9,8
Fruto seco regadío	18.383	17.768	-614	-3,3
Fruto seco seco	8.032	7.605	-427	-5,3

VARIACIÓN PRECIO DE LA TIERRA 2017 (Precios más frecuentes)				
CULTIVO	2016	2017	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA	%
Hortalizas al aire libre regadío	52.033	54.489	2.456	4,7
Labor regadío	32.945	32.895	-50	-0,2
Labor seco	6.021	6.336	315	5,2
Olivar de transformación regadío	42.512	43.284	772	1,8
Olivar de transformación seco	37.619	38.105	487	1,3
Pastizal	2.082	1.972	-110	-5,3
Cultivo protegido plástico	210.267	220.958	10.691	5,1
Frutal de pepita regadío	88.467	75.797	-12.671	-14,3
Viñedo de transformación seco	9.550	10.487	937	9,8
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	20.227	20.407	180	0,9
<u>HUELVA</u>				
Fresa y fresón	121.584	127.131	5.547	4,6
Fruto carnoso regadío	101.372	110.755	9.383	9,3
Labor seco	10.280	10.278	-2	0,0
Mandarino regadío	41.820	42.386	566	1,4
Naranja regadío	42.703	43.243	540	1,3
Pastizal	5.439	5.380	-59	-1,1
Viñedo de transformación seco	11.629	12.568	939	8,1
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	13.555	13.790	234	1,7
<u>JAEN</u>				
Frutal de hueso regadío	31.085	32.403	1.318	4,2
Fruto seco seco	4.564	4.329	-235	-5,1
Labor regadío	17.340	18.010	670	3,9
Labor seco	8.980	9.289	309	3,4
Olivar de transformación regadío	45.090	45.342	251	0,6
Olivar de transformación seco	26.935	27.021	86	0,3
Pastizal	1.463	1.408	-55	-3,8
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	28.121	28.234	113	0,4
<u>MALAGA</u>				
Fruto carnoso regadío	98.339	103.395	5.056	5,1
Fruto seco seco	10.408	11.574	1.166	11,2
Labor seco	14.232	14.087	-146	-1,0
Limón regadío	32.532	40.067	7.535	23,2

VARIACIÓN PRECIO DE LA TIERRA 2017 (Precios más frecuentes)				
CULTIVO	2016	2017	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA	%
Olivar de transformación regadío	43.066	40.612	-2.454	-5,7
Olivar de transformación secoano	27.816	26.073	-1.743	-6,3
Pastizal	5.646	5.609	-37	-0,7
Viñedo de mesa secoano	14.947	14.336	-611	-4,1
Viñedo de transformación secoano	15.223	16.355	1.132	7,4
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	18.731	18.367	-364	-1,9
<u>SEVILLA</u>				
Arroz	34.464	34.843	380	1,1
Frutal de hueso regadío	38.215	38.195	-20	-0,1
Labor regadío	24.998	26.106	1.108	4,4
Labor secoano	13.754	14.631	877	6,4
Mandarino regadío	38.874	40.494	1.620	4,2
Naranja regadío	41.019	42.954	1.935	4,7
Olivar de mesa regadío	29.120	29.801	680	2,3
Olivar de mesa secoano	18.511	20.385	1.874	10,1
Olivar de transformación regadío	33.492	35.401	1.910	5,7
Olivar de transformación secoano	22.096	23.260	1.163	5,3
Pastizal	5.808	5.685	-124	-2,1
Viñedo de mesa regadío	25.295	28.691	3.397	13,4
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	18.667	19.567	900	4,8
PRECIO MEDIO ANDALUCIA	19.496	19.957	461	2,4

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	
	ANDALUCÍA	ESPAÑA	ANDALUCÍA	ESPAÑA
CULTIVOS		12.522		12.827
HERBÁCEOS Y BARBECHOS		8.092		8.271
SECANO	11.214	6.814	11.346	6.987
REGADÍO	25.880	16.893	26.792	17.105
HORTALIZAS AIRE LIBRE REGADÍO	53.011	34.416	54.171	34.999
HORTALIZAS INVERNADERO REGADÍO	178.615	162.116	196.244	178.389
ARROZ	34.464	29.617	34.843	29.698
CÍTRICOS REGADÍO	39.392	38.303	41.068	39.680
FRUTALES		19.001		18.906
DE CLIMA TEMPLADO SECANO		13.073		12.792
DE CLIMA TEMPLADO REGADÍO	61.257	27.684	55.382	27.443
DE FRUTO SECO SECANO	8.076	8.708	7.967	8.720
DE FRUTO SECO REGADÍO	22.798	23.880	22.191	24.063
DE CLIMA SUBTROPICAL SECANO	3.198	6.214	3.208	6.234
DE CLIMA SUBTROPICAL REGADÍO	104.302	114.852	102.527	113.576
VIÑEDO		15.451		15.580
UVA PARA MESA Y PASAS SECANO	14.947	12.246	16.722	13.653
UVA PARA MESA Y PASAS REGADÍO	25.295	31.834	28.691	36.180
UVA DE VINIFICACIÓN SECANO	24.009	13.748	24.167	13.563
UVA DE VINIFICACIÓN REGADÍO		20.079		20.919
OLIVAR		24.188		24.935
ACEITUNA DE MESA SECANO	18.511	13.683	20.385	15.114
ACEITUNA DE MESA REGADÍO	29.120	29.023	29.801	29.698

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

CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS	2016		2017	
	ANDALUCÍA	ESPAÑA	ANDALUCÍA	ESPAÑA
ACEITUNA DE ALMAZARA SECANO	28.190	20.419	29.157	21.239
ACEITUNA DE ALMAZARA REGADÍO	42.972	41.738	43.260	42.007
APROVECHAMIENTOS				
PRADOS Y PRADERAS PERMANENTES SECANO	4.491	7.116	4.196	7.033
PRADOS Y PRADERAS PERMANENTES REGADÍO	3.708	10.065	3.390	10.050
OTRAS SUPERFICIES PARA PASTOS	4.267	2.839	4.144	2.868
GENERAL (Media Ponderada)	19.496	9.882	19.957	10.082
INDICE GENERAL	100	100	102,4	102,0

Fuente: MAPA
Base 2016 (Año 2016=100)