

# MEMORIA TÉCNICA DE LA ACTIVIDAD “ESTADÍSTICA DE PRECIOS DE LA TIERRA EN ANDALUCÍA”

## ÍNDICE

0. IDENTIFICACIÓN.....	2
1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. ÁMBITO DE ESTUDIO.....	7
3. RECOGIDA O CAPTURA DE DATO.....	8
4. FLUJO O PROCESO DE TRABAJO.....	9
5. PLAN DE DIFUSIÓN.....	10
6. CALIDAD.....	11

Fecha de actualización: febrero 2025





## 0. IDENTIFICACIÓN

- **Código y denominación de la actividad:** 09.02.09 Estadística de precios de la tierra en Andalucía.
- **Organismo responsable:** Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural.
- **Unidad ejecutora:** Servicio de Estudios y Estadísticas. Secretaría General de Agricultura, Ganadería y Alimentación.
- **Organismos colaboradores y convenio:** Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (en adelante MAPA) a través del Convenio entre el MAPA y la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en materia de estadística. (Ver último convenio)



## 1. INTRODUCCIÓN

- **Objetivos:**

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

- **Marco conceptual:**

Se define como *periodo base* aquél cuyos precios sirven de referencia para medir la evolución de los mismos. El periodo actual considerado es el año 2020 , por lo que para dicho año el índice es 100.

*Periodo de referencia de las ponderaciones:*

Se identifica con el año al que corresponden las superficies de las agrupaciones de cultivos y aprovechamientos utilizados como ponderaciones en la agregación de los precios. Se ha pasado de la base 2016 que tomaba como referencia los valores resultado de la Encuesta sobre la Estructura de las Explotaciones Agrícolas, que elabora el INE a la base 2020, que utiliza el promedio de la superficie agrícola del Anuario de Estadística de los años 2019, 2020 y 2021, que elabora el MAPA, y que a su vez, guarda correspondencia con la base de datos del Reglamento (UE) 2022/2379 (Reglamento SAIO).

*Cultivos y aprovechamientos:*

Con el cambio en la fuente de información, las categorías, clases o tipos de cultivos y aprovechamientos considerados en esta estadística pasa a venir dadas por las agrupaciones de cultivos o aprovechamientos, de carácter agrario, definidas a los efectos del Informe Anual del Mercado Inmobiliario Rústico (IAMIR) publicado por el Catastro, que vienen a coincidir, en gran medida, con las que hasta el momento venían siendo empleadas en esta operación, según los definidos en la división 01 de la CNAE-2009 (Agricultura, ganadería, caza y servicios relacionados con las mismas).

En concreto, las categorías, clases o tipos de cultivos y aprovechamientos considerados pasan a ser las siguientes:

DENOMINACIÓN	CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS
TAS	Tierras arables de secano
TAR	Tierras arables regadío
HUE	Huerta
CBP	Cultivos bajo plástico



ARZ	Arrozal
CIT	Cítricos
FCS	Frutal carnosos secano
FSS	Frutos secos secano
SBT	Cultivos Subtropical y tropical
PLT	Platanera
FCR	Frutal carnosos regadío
FSR	Frutos secos regadío
VIS	Viñedo secano
VIR	Viñedo regadío
OLS	Olivar secano
OLR	Olivar regadío
PRD	Prados
PST	Pastizal

Estas categorías son compatibles, tanto en definición como en agregación con las exigidas por la metodología armonizada propuesta por la Unión Europea.

El criterio de representatividad utilizado es el siguiente: las Comunidades Autónomas seleccionadas en cada clase son aquellas en las 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.

- **Marco jurídico:**

- Ley 12/1989, de 9 de mayo, de la Función Estadística Pública.
- Ley 4/1989, de 12 de diciembre, de Estadística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 9/2023, de 25 de septiembre, por la que se aprueba el Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2023-2029 y sus programas estadísticos y cartográficos de desarrollo.



- Reglamento (UE) 2022/2379 del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de noviembre de 2022, relativo a las estadísticas sobre insumos y producción agrícolas, por el que se modifica el Reglamento (CE) n.º 671/2008 de la Comisión y por el que se derogan los Reglamentos (CE) n.º 1165/2008, (CE) n.º 543/2009 y (CE) n.º 1185/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo y la Directiva 96/16/CE del Consejo. Denominado también como Reglamento SAIO (Statistics on Agricultural Input and Output).
- Reglamento de Ejecución (UE) 2023/1579 de la Comisión de 31 de julio de 2023, por el que se establecen normas para la aplicación del Reglamento (UE) 2022/2379 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a las estadísticas sobre precios agrícolas.

- **Antecedentes:**

Se considera estadística oficial de la Junta de Andalucía desde 1983, año en el que se incluyó en el primer Programa Estadístico Anual de Andalucía aunque su existencia se remonta al año 1979.

En 2016 y por indicación de EUROSTAT, el MAPA adaptó 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 estaba referida a la base de 2016 mientras que la información provincial se refería a la base de 2011.

En el año 2024, se han introducido dos modificaciones relacionadas con las pautas metodológicas que se venía observando en esta operación en los años anteriores. Por una parte, se ha cambiado la fuente de información, de este modo, los datos de base para los cálculos pasan a ser suministrados por la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda.

El segundo cambio metodológico viene dado por la renovación del año base, que pasa a ser 2020 de acuerdo con la previsión efectuada en el Reglamento de Ejecución 2023/1579, de la Comisión de 31 de julio de 2023, por el que se establecen normas para la aplicación del Reglamento (UE) 2022/2379 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a las estadísticas sobre precios agrícolas.

- **Justificación y utilidad:**

La realización de esta encuesta queda justificada ya que es necesario disponer de información sobre precios de la tierra para poder realizar estudios del sector, así como para completar otras estadísticas como las Cuentas Económicas de la Agricultura y la Red Contable Agraria.

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 expropiaciones, transacciones de compra-venta, etc.

- **Restricciones y alternativas:**

- *Restricciones externas:* No proceden en esta actividad.
- *Restricciones internas:* No proceden en esta actividad.



- *Alternativas:* No proceden en esta actividad.

- **Comparabilidad territorial:**

Esta encuesta se encuentra englobada en la Encuesta Nacional sobre Precios Medios de la Tierra de Uso Agrario que realiza el MAPA con la información suministrada por la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda cuya ejecución es obligatoria por figurar entre las operaciones del Plan Estadístico Nacional y a demanda de EUROSTAT. La encuesta nacional puede consultarse en la [web del Ministerio](#).



## 2. ÁMBITO DE ESTUDIO

- **Objeto de estudio:** Todas aquellas extensiones territoriales cuyo fin es el de su explotación agraria, es decir de las superficies totales dedicadas a cada tipo de cultivo y aprovechamiento agrícola en Andalucía, eliminándose aquellas con utilización no agraria.
- **Resolución, escala o desagregación del objeto de estudio:** La desagregación territorial máxima alcanzada con la que se trabaja es a nivel de provincia.
- **Fenómenos o variables:**

La encuesta de precios de la tierra mide la evolución del nivel de precios medios, ponderados, de las clases de tierras agrarias más significativas, aquellas que están libres para su venta y cuyo destino es el de su explotación agraria. Se trata pues de conocer los precios de venta de distintos tipos de tierra agrícola en Andalucía a nivel provincial. Estos precios son medios, se expresan en valor euros por hectárea y se deben tomar a título orientativo. Los tipos de tierra en cada provincia son diferentes atendiendo a la representatividad que tengan a nivel de Andalucía.

Los *precios unitarios*, expresados en euros por hectárea, de las compraventas inmobiliarias, consignadas en las escrituras públicas, comunicados por Notarios y Registradores a la Dirección General del Catastro e incluidos por ésta en una base de datos asociada a los catastrales que reúne información de todos los inmuebles que han sido objeto de compraventa, ubicándolos en el territorio e incorporando sus características catastrales y los precios unitarios de las transacciones.



### 3. RECOGIDA O CAPTURA DE DATO

- **Sujeto informante:** Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda.
- **Tipología de datos a suministrar:** Información sobre las operaciones de compra-venta inmobiliarias de fincas rústicas, reflejadas en las escrituras públicas, comunicadas por Notarios y Registradores a la Dirección General del Catastro.
- **Periodicidad:** Anual
- **Método de obtención:**

Se toma como fuente de esta operación la información relativa a los inmuebles catastrales que han sido objeto de compraventa reunida en una base de datos creada por la Dirección General del Catastro y puesta a disposición del órgano responsable de la operación (MAPA ) una vez han sido analizados por la Dirección General del Catastro.

El Ministerio toma como datos primarios, los valores unitarios provinciales para cada año de referencia y clase, obtenidos como promedio de los valores unitarios de las transacciones en cada provincia para cada tipo de cultivo y aprovechamiento.

Posteriormente, el MAPA calcula los precios e índices por Comunidades Autónomas y Nacionales, agregando los resultados autonómicos a partir de los provinciales por ponderación con las superficies respectivas correspondientes al año base, promedio de las de los tres años, centrados en el mismo, publicadas en e Anuario de Estadística para cada categoría.

Una vez obtenidos los resultado preliminares, el MAPA calcula los agregados que han de ser comunicados a EUROSTAT, basados en estos resultados y se comunican a los servicios oficiales de estadística del las Comunidades Autónomas.



#### 4. FLUJO O PROCESO DE TRABAJO

- **Preparación y tratamiento base de la información:**

Cuando se reciben los precios, se calcula la variación de precios a nivel provincial y autonómico y se realiza una comparativa entre las series históricas de Andalucía y España.

- **Garantía del secreto estadístico y protección de datos personales:** En esta actividad estadística no se recaban datos susceptibles de garantía del secreto estadístico o protección de datos personales.

- **Codificación, estándares, nomenclaturas y clasificaciones utilizadas:** Son los que se utilizan en las actividades de las que se recopila la información, no existiendo ninguna nomenclatura específica para el desarrollo de esta actividad.

- **Mantenimiento, conservación y actualización:**

La actualización de los cultivos y aprovechamientos, viene determinada por los cambios de base que se realizan periódicamente por el MAPA y que remite a las Comunidades Autónomas.



## 5. PLAN DE DIFUSIÓN

- **Producto:** Estadística de precios de la tierra en Andalucía
- **Tipo de resultados y formatos:** Los datos son documentos pdf con tablas no descargables y gráficos en formato hoja de cálculo y los informes en formato pdf.
- **Periodicidad:** Anual
- **Usuarios:** Administraciones públicas, entidades públicas y privadas, agentes económicos y sociales y ciudadanía. No se prevén procedimientos para evaluar la satisfacción y calidad percibida por los usuarios.



## 6. CALIDAD

- Respecto al **productor de los datos**:
  - **Reproducibilidad del proceso**: en la medida de lo posible se documenta el proceso internamente lo que permite reproducirlo.
  - **Oportunidad**: la información de los precios medios por provincias y cultivos y aprovechamientos de un año "n" se publica aproximadamente en primer cuatrimestre del año n+1.
  - **Puntualidad**: El informe puede sufrir retrasos en su publicación porque se lleva a cabo tras la publicación por el MAPA de los precios de la tierra de todas las Comunidades Autónomas, momento en el que se encuentra disponible la información a nivel nacional, la cual es imprescindible para efectuar la comparativa entre las series históricas de Andalucía y España.
- Respecto a los **procesos**, los datos son revisados y contrastados antes de su publicación por la unidad ejecutora del organismo responsable.
- Respecto a los **resultados**:
  - **Relevancia y utilidad**: la información generada es relevante y útil ya que constituye una fuente oficial orientativa para evaluar el mercado de compra-venta a nivel provincial desagregada en determinados cultivos y aprovechamientos. Es una estadística de la que se reciben en la unidad ejecutora numerosas consultas por parte de la ciudadanía.
  - **Precisión y confiabilidad**: El cambio en el origen de la información introducido supone mayor nivel de calidad al tratarse de una fuente de datos homogénea, armonizada a nivel nacional y fundamentada en datos de transacciones comunicadas por los fedatarios públicos, consignados en las escrituras, que son sometidos, por parte de la Dirección General del Catastro, a un examen de las características del inmueble y su clasificación por criterios objetivos, homogéneos y transparentes.
  - **Nivel de estandarización o conformidad**: los datos y metadatos han sido obtenidos aplicando los principios del “Código de Buenas Prácticas de las Estadísticas Europeas”.
  - **Esquema de calidad**: no se sigue ningún estándar.