



Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural

Precios Medios Anuales de las Tierras de Uso Agrario en Andalucía

Año 2023

Secretaría General de Agricultura, Ganadería y
Alimentación

Servicio de Estudios y Estadísticas



Precios Medios Anuales de las Tierras de Uso Agrario en Andalucía

Año 2023

ÍNDICE

1. Introducción.....	3
2. Principales resultados periodo 2020-2023.....	4
3. Análisis de la evolución de los precios. Periodo 2020-2023.....	7
3.1. <i>Variación de precios por agrupación de cultivos.....</i>	<i>7</i>
3.2. <i>Variación de precios por provincia y Andalucía.....</i>	<i>12</i>
3.3. <i>Comparación de precios entre Andalucía y España.....</i>	<i>16</i>
4. Metodología.....	18

1. Introducción.

Se incluyen en el presente documento, los **precios medios anuales de las tierras de uso agrario en Andalucía para el periodo 2020 – 2023**.

Se trata de una actividad estadística recogida en el **Plan Estadístico Nacional 2025-2028** aprobado en el Real Decreto 1225/2024, de 3 de diciembre, y en el **Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2023-2029** aprobada en la Ley 9/2023 de 25 de septiembre, con código de actividad 09.02.09. Esta actividad atiende también a los requerimientos del **Reglamento (UE) 2022/2379**, de 23 de noviembre de 2022 y al **Reglamento de Ejecución (UE) 2023/1579** de la Comisión, de 31 de julio de 2023, ambos aplicables a partir del 1 de enero de 2025.

El **objetivo** de dicha actividad estadística 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**. Los resultados de esta actividad estadística tiene **múltiples aplicaciones**, como por ejemplo, servir de orientación para la determinación de precios en las operaciones de expropiación, transacciones de compra, etc.

En esta publicación se incluyen los resultados de esta actividad estadística tras la aplicación de **dos cambios de importancia** en cuanto a la metodología que se venía siguiendo en años anteriores.

El primero de ellos hace referencia al **origen de los datos** de base para el cálculo, que pasan a ser facilitados por la **Dirección General del Catastro** del Ministerio de Hacienda, procedentes de los precios de compraventas inmobiliarias efectuadas, consignados en las escrituras públicas, que son comunicados al Catastro por los fedatarios públicos, Notarios y Registradores de la Propiedad.

El segundo cambio metodológico se produce al haberse realizado un **cambio de base**, es decir, una actualización de la superficie provincial de cada una de las tipologías o agregaciones de cultivos. Esta superficie provincial se emplea para la ponderación de los precios facilitados por Catastro en la sucesivas agregaciones territoriales necesarias para obtener los valores de precios medios. **La nueva base pasa a ser 2020**, por lo que en este informe se muestran valores calculados desde el año de la base hasta el año 2023.

La labor de **recepción y tratamiento de datos** procedentes de la Dirección General del Catastro, así como de agregación de los mismos conforme a la nueva base 2020 es realizada por la Subdirección General de Análisis, Coordinación y Estadística del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAPA). Los precios para algunas provincias y/o tipologías concretas no han sido facilitados en algunos casos, no obstante sí han formado parte del proceso de cálculo para conformar valores a un nivel de agregación territorial superior.

2. Principales resultados periodo 2020-2023

El análisis provincial de precios de la tierra muestra ascensos en la mayoría de los casos, destacando en el periodo 2020-2023 subidas de importancia principalmente en Almería, Cádiz y Málaga. En cuanto a la variación entre los dos últimos años presentados destacan los incrementos en Cádiz y Córdoba.

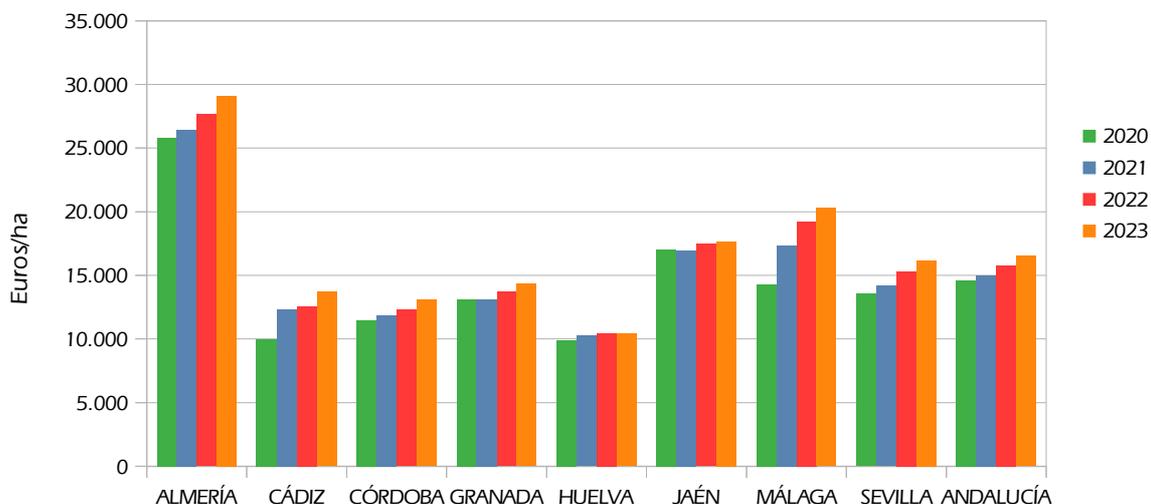
Respecto al valor medio de los precios en las provincias para 2023, Almería es aquella donde más altos se registraron, justificado fundamentalmente por el precio de la tierras dedicadas al cultivo bajo plástico. Seguidamente Málaga y Jaén mostraron valores superiores a la media de la comunidad autónoma, que estuvo en 16.524 euros/ha, valor un 5% superior al de 2022 y un 13% con respecto a 2020.

Tabla 1

Provincia	Precios 2020 (€/ha)	Precios 2021 (€/ha)	Precios 2022 (€/ha)	Precios 2023 (€/ha)	Variación Precios 22-23 (%)
ALMERÍA	25.843	26.441	27.642	29.113	5,32 %
CÁDIZ	9.958	12.310	12.543	13.693	9,17 %
CÓRDOBA	11.501	11.830	12.305	13.060	6,14 %
GRANADA	13.102	13.150	13.695	14.328	4,62 %
HUELVA	9.906	10.255	10.453	10.430	-0,22 %
JAÉN	17.046	16.989	17.460	17.682	1,27 %
MÁLAGA	14.291	17.325	19.240	20.290	5,46 %
SEVILLA	13.563	14.160	15.329	16.173	5,50 %
ANDALUCÍA	14.601	14.998	15.748	16.524	4,93 %

Gráfico 1

EVOLUCIÓN PRECIO MEDIO ANDALUCÍA Y PROVINCIAS



El precio medio por agrupación de cultivos o aprovechamientos muestra los valores más altos en cultivos bajo plástico, cultivos subtropicales y tropicales. También se registran valores elevados en las tierras destinadas al cultivo de hortalizas al aire libre. Del resto de tipologías destacan los precios en cítricos y frutos carnosos de regadío.

En general los últimos años muestran ascensos del precio medio en casi todas las tipologías, destacando una subida del 10,7% en frutos secos de secano y también destacables subidas en cítricos, tierras arables tanto de secano como de regadío, y en cultivos bajo plástico.

Tabla 2

AGRUPACIÓN DE CULTIVOS	Precios 2020 (€/ha)	Precios 2021 (€/ha)	Precios 2022 (€/ha)	Precios 2023 (€/ha)	Variación 22-23 (%)
ARROZAL (ARZ)	19.345	18.426	19.719	20.944	6,21 %
CULTIVOS BAJO PLÁSTICO (CBP)	215.520	212.416	224.349	241.366	7,58 %
CÍTRICOS (CIT)	34.053	37.278	38.494	42.007	9,13 %
FRUTAL CARNOSO REGADÍO (FCR)	29.757	30.202	32.259	33.275	3,15 %
FRUTOS SECOS REGADÍO (FSR)	13.608	12.962	14.290	13.887	-2,82 %
FRUTOS SECOS SECANO (FSS)	5.842	5.176	5.370	5.946	10,72 %
HUERTA (HUE)	55.205	65.718	71.853	72.723	1,21 %
OLIVAR REGADÍO (OLR)	25.616	25.188	25.814	26.382	2,20 %
OLIVAR SECANO (OLS)	15.650	15.877	16.431	16.980	3,35 %
PASTIZAL (PST)	2.983	3.248	3.227	3.341	3,55 %
C. SUBTROPICAL Y TROPICAL (SBT)	90.255	104.934	122.206	124.345	1,75 %
TIERRAS ARABLES REGADÍO (TAR)	19.612	20.335	22.220	23.932	7,71 %
TIERRAS ARABLES SECANO (TAS)	7.759	8.159	8.630	9.284	7,58 %
VIÑEDO SECANO (VIS)	16.224	15.535	16.619	17.748	6,79 %
ANDALUCÍA	14.601	14.998	15.748	16.524	4,93 %
ÍNDICE	100	103	108	113	4,93 %

Gráfico 2

EVOLUCIÓN PRECIO MEDIO (1/2)

AGRUPACIÓN DE CULTIVOS

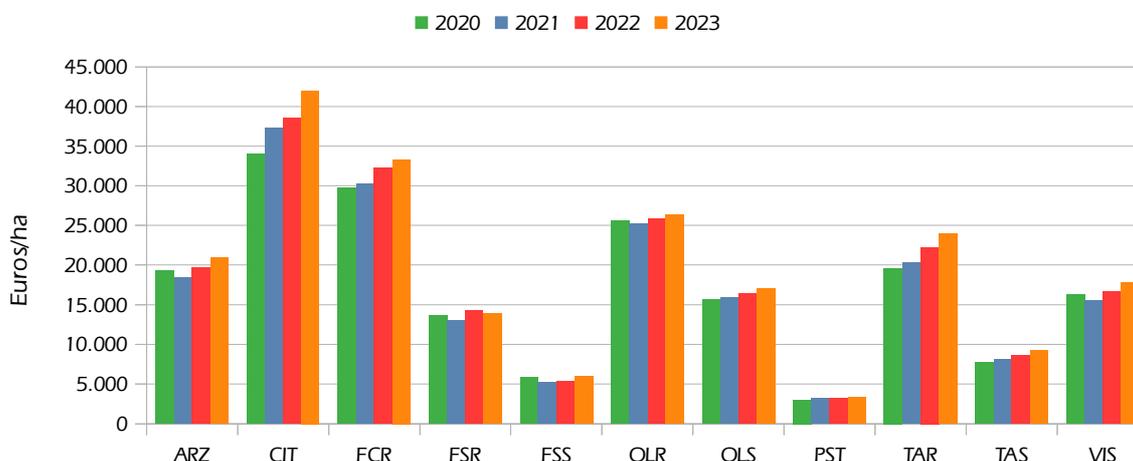
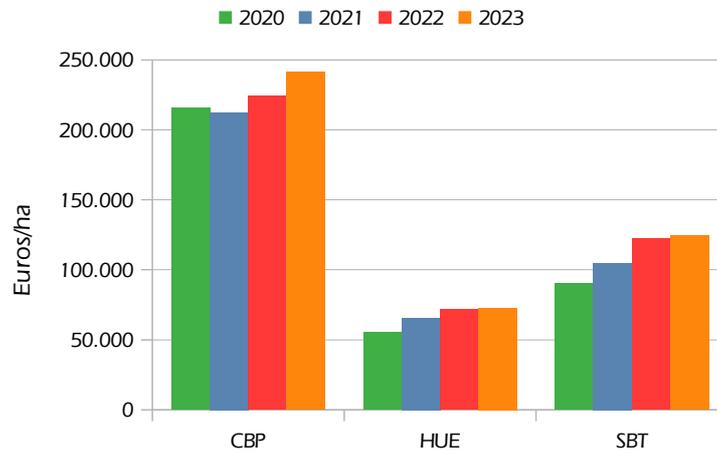


Gráfico 3

EVOLUCIÓN PRECIO MEDIO (2/2)

AGRUPACIÓN DE CULTIVOS



3. Análisis de la evolución de los precios. Periodo 2020-2023.

3.1. Variación de precios por agrupación de cultivos.

Arrozal

Los arrozales, representados en Andalucía por el valor en la provincia de Sevilla, incrementaron su valor en 2023, alcanzando el valor máximo de la serie analizada.

Tabla 3

Provincia	Precios 2020 (€/ha)	Precios 2021 (€/ha)	Precios 2022 (€/ha)	Precios 2023 (€/ha)	Variación Precios 22-23 (%)
Sevilla	19.345	18.426	19.719	20.944	6,21 %
Andalucía	19.345	18.426	19.719	20.944	6,21 %

Cultivos bajo plástico

El precio de los invernaderos incrementó su valor en 2023, alcanzándose valores superiores a los 240.000 euros/ha en las dos provincias representativas para esta tipología.

Tabla 4

Provincia	Precios 2020 (€/ha)	Precios 2021 (€/ha)	Precios 2022 (€/ha)	Precios 2023 (€/ha)	Variación Precios 22-23 (%)
Almería	212.460	208.756	222.617	240.837	8,18 %
Granada	238.029	239.331	237.087	245.256	3,45 %
Andalucía	215.520	212.416	224.349	241.366	7,58 %

Cítricos

Se registraron incrementos también en el valor de las tierras destinadas al cultivo de especies cítricas, especialmente en la principal provincia productora, Sevilla, y en Córdoba, de más del 11%.

Tabla 5

Provincia	Precios 2020 (€/ha)	Precios 2021 (€/ha)	Precios 2022 (€/ha)	Precios 2023 (€/ha)	Variación Precios 22-23 (%)
Almería	32.772	35.134	31.907	33.845	6,07 %
Córdoba	30.107	33.749	37.373	41.711	11,61 %
Huelva	38.158	44.246	44.469	47.756	7,39 %
Málaga	33.465	37.614	41.607	44.120	6,04 %
Sevilla	33.451	34.476	35.802	40.013	11,76 %
Andalucía	34.053	37.278	38.494	42.007	9,13 %

Frutal carnoso regadío

El precio medio de las tierras destinadas al cultivo de frutales carnosos en regadío incrementó su valor en Andalucía, pese a ligeros descensos en algunas provincias productoras.

* Los precios para 2023 en Huelva y Sevilla no han sido facilitados, no obstante forman parte del proceso de cálculo para conformar el valor regional.

Tabla 6

Provincia	Precios 2020 (€/ha)	Precios 2021 (€/ha)	Precios 2022 (€/ha)	Precios 2023 (€/ha)	Variación Precios 22-23 (%)
Almería	39.085	33.017	29.017	27.725	-4,45 %
Granada	31.902	31.983	33.863	32.994	-2,56 %
Huelva	33.175	34.531	36.490		
Sevilla	21.511	23.021	26.858		
Andalucía	29.757	30.202	32.259	33.275	3,15 %

Frutos secos regadío

El precio medio continúa descendiendo para esta agrupación de cultivos, en mayor medida en Almería, provincia en la que más alto se valoran estas tierras.

Tabla 7

Provincia	Precios 2020 (€/ha)	Precios 2021 (€/ha)	Precios 2022 (€/ha)	Precios 2023 (€/ha)	Variación Precios 22-23 (%)
Almería	23.556	21.504	19.967	18.485	-7,42 %
Granada	11.474	11.130	13.072	12.901	-1,31 %
Andalucía	13.608	12.962	14.290	13.887	-2,82 %

Frutos secos secano

Para frutos secos en secano destaca el ascenso del precio en la provincia de Granada, superior al 20%, pese a ello continúa siendo Málaga la provincia donde más valoradas están estas tierras.

Tabla 8

Provincia	Precios 2020 (€/ha)	Precios 2021 (€/ha)	Precios 2022 (€/ha)	Precios 2023 (€/ha)	Variación Precios 22-23 (%)
Almería	7.026	6.274	6.624	6.555	-1,03 %
Granada	4.804	4.067	4.159	5.065	21,78 %
Málaga	7.912	7.815	8.110	8.704	7,32 %
Andalucía	5.842	5.176	5.370	5.946	10,72 %

Huerta

Las tierras dedicadas al cultivo de hortalizas al aire libre presentaron ascensos de precio en el último año analizado, salvo en Almería y Sevilla. Las mejor valoradas se localizan en Málaga y Almería.

Tabla 9

Provincia	Precios 2020 (€/ha)	Precios 2021 (€/ha)	Precios 2022 (€/ha)	Precios 2023 (€/ha)	Variación Precios 22-23 (%)
Almería	72.420	86.359	94.413	88.262	-6,52 %
Cádiz		84.671	81.994	83.717	2,10 %
Córdoba	49.947	51.160	68.736	75.473	9,80 %
Granada	60.692	74.763	82.001	86.471	5,45 %
Huelva	45.252	41.320	44.619	45.657	2,33 %
Jaén	39.011	41.157	40.516	41.839	3,27 %
Málaga	49.161	69.854	77.530	90.234	16,39 %
Sevilla	40.389	42.520	48.248	45.656	-5,37 %
Andalucía	55.205	65.718	71.853	72.723	1,21 %

Olivar regadío

El precio de los olivares en regadío continúa en ascenso y recupera la bajada de años anteriores. Málaga continúa siendo la provincia donde mejor valoradas se encuentran estas tierras.

Tabla 10

Provincia	Precios 2020 (€/ha)	Precios 2021 (€/ha)	Precios 2022 (€/ha)	Precios 2023 (€/ha)	Variación Precios 22-23 (%)
Almería	21.406	22.925	21.911	23.749	8,39 %
Córdoba	28.034	26.636	27.089	28.182	4,03 %
Granada	25.082	24.211	24.567	25.491	3,76 %
Jaén	27.212	26.575	27.203	27.357	0,57 %
Málaga		31.023	32.653	32.855	0,62 %
Sevilla	19.062	19.170	20.309	21.343	5,09 %
Andalucía	25.616	25.188	25.814	26.382	2,20 %

Olivar seco

En seco los olivares incrementan, por lo general, su valor en 2023, destacando un ascenso del 18% en Almería. A igual que en regadío, Málaga es la provincia donde más se paga por esta tipología de tierras.

Tabla 11

Provincia	Precios 2020 (€/ha)	Precios 2021 (€/ha)	Precios 2022 (€/ha)	Precios 2023 (€/ha)	Variación Precios 22-23 (%)
Almería		8.145	7.954	9.364	17,73 %
Cádiz		9.953	10.701	10.654	-0,43 %
Córdoba	16.332	16.795	17.019	17.810	4,64 %
Granada	15.510	14.827	15.706	15.760	0,34 %
Huelva	9.289	9.727	10.101	10.810	7,02 %
Jaén	17.652	17.727	17.950	18.254	1,70 %
Málaga	18.284	18.539	19.975	20.573	3,00 %
Sevilla	11.173	11.855	12.788	13.791	7,84 %
Andalucía	15.650	15.877	16.431	16.980	3,35 %

Pastizal

El análisis interanual de precios 2022-2023 muestra variabilidad dependiendo de la provincia que se trate, con descensos de hasta el 11% en Almería y ascensos de hasta el 17,5% en Cádiz, donde mejor se valoran estas tierras.

Tabla 12

Provincia	Precios 2020 (€/ha)	Precios 2021 (€/ha)	Precios 2022 (€/ha)	Precios 2023 (€/ha)	Variación Precios 22-23 (%)
Almería	2.051	2.720	2.488	2.210	-11,16 %
Cádiz	5.296	4.883	4.724	5.552	17,52 %
Córdoba	2.491	2.733	2.825	2.789	-1,30 %
Granada	2.315	2.765	2.631	2.939	11,71 %
Huelva	4.925	4.461	4.580	4.444	-2,97 %
Jaén	1.302	1.649	1.762	1.818	3,19 %
Málaga	3.022	4.131	4.277	4.791	12,02 %
Andalucía	2.983	3.248	3.227	3.341	3,55 %

Cultivos subtropical y tropical

El precio de las tierras cultivadas de especies subtropicales y tropicales continúa en alza. Málaga y Granada son las principales provincias productoras, siendo la primera donde más alto es el coste de adquisición.

Tabla 13

Provincia	Precios 2020 (€/ha)	Precios 2021 (€/ha)	Precios 2022 (€/ha)	Precios 2023 (€/ha)	Variación Precios 22-23 (%)
Granada	98.077	103.389	111.071	115.161	3,68 %
Málaga	86.258	105.724	127.897	129.038	0,89 %
Andalucía	90.255	104.934	122.206	124.345	1,75 %

Tierras arables regadío

La valoración de tierras arables en regadío continúa siendo positiva, con ascensos en todas las provincias, destacando Cádiz y Málaga, siendo esta última donde mayores precios se registran, por encima de los 30.000 euros/ha.

Tabla 14

Provincia	Precios 2020 (€/ha)	Precios 2021 (€/ha)	Precios 2022 (€/ha)	Precios 2023 (€/ha)	Variación Precios 22-23 (%)
Almería	21.648	23.853	25.412	26.342	3,66 %
Cádiz	21.168	20.608	21.184	24.425	15,30 %
Córdoba	21.610	22.044	24.255	26.273	8,32 %
Granada	22.185	22.633	24.001	26.051	8,54 %
Huelva	23.299	26.283	28.190	29.347	4,10 %
Jaén	14.539	14.784	17.506	17.678	0,98 %
Málaga	21.321	24.417	27.702	31.341	13,14 %
Sevilla	19.161	20.324	22.327	23.809	6,64 %
Andalucía	19.612	20.335	22.220	23.932	7,71 %

Tierras arables secano

El precio de las tierras arables en secano también muestra ascensos en el último análisis interanual 2022-2023, de hasta el 12,6% en Málaga. Es en esta provincia donde mayores valores se alcanzan.

Tabla 15

Provincia	Precios 2020 (€/ha)	Precios 2021 (€/ha)	Precios 2022 (€/ha)	Precios 2023 (€/ha)	Variación Precios 22-23 (%)
Almería	7.223	7.221	6.598	7.001	6,11 %
Cádiz	11.665	12.037	12.393	13.372	7,90 %
Córdoba	5.031	5.444	5.791	6.452	11,42 %
Granada	5.162	5.109	5.312	5.556	4,59 %
Huelva	10.246	10.446	10.461	10.816	3,39 %
Jaén	8.383	8.733	9.149	9.633	5,29 %
Málaga	9.582	11.018	12.528	14.111	12,63 %
Sevilla	8.216	8.684	9.434	9.990	5,90 %
Andalucía	7.759	8.159	8.630	9.284	7,58 %

Viñedo secano

El precio del viñedo de secano continúa al alza en las principales provincias productoras, salvo Huelva, donde desciende ligeramente. Los más valorados están en Cádiz y Córdoba, por encima de los 21.000 euros/ha.

Tabla 16

Provincia	Precios 2020 (€/ha)	Precios 2021 (€/ha)	Precios 2022 (€/ha)	Precios 2023 (€/ha)	Variación Precios 22-23 (%)
Cádiz	19.582	17.762	19.946	21.721	8,90 %
Córdoba	18.993	19.283	19.735	21.060	6,71 %
Huelva	11.286	11.564	11.278	11.130	-1,31 %
Málaga	8.932	8.851	9.304	9.731	4,60 %
Andalucía	16.224	15.535	16.619	17.748	6,79 %

3.2. Variación de precios por provincia y Andalucía.

Almería

En la provincia de Almería las tierras agrícolas más valoradas fueron aquellas destinadas al cultivo bajo plástico, seguidas de las de hortícolas al aire libre. Respecto a 2023 destaca el ascenso del precio de olivares en secano y la bajada de precio de los pastizales.

Tabla 17

AGRUPACIÓN DE CULTIVOS	Precios 2020 (€/ha)	Precios 2021 (€/ha)	Precios 2022 (€/ha)	Precios 2023 (€/ha)	Variación Precios 22-23 (%)
CULTIVOS BAJO PLÁSTICO	212.460	208.756	222.617	240.837	8,18 %
CÍTRICOS	32.772	35.134	31.907	33.845	6,07 %
FRUTAL CARNOSO REGADÍO	39.085	33.017	29.017	27.725	-4,45 %
FRUTOS SECOS REGADÍO	23.556	21.504	19.967	18.485	-7,42 %
FRUTOS SECOS SECANO	7.026	6.274	6.624	6.555	-1,03 %
HUERTA	72.420	86.359	94.413	88.262	-6,52 %
OLIVAR REGADÍO	21.406	22.925	21.911	23.749	8,39 %
OLIVAR SECANO		8.145	7.954	9.364	17,73 %
PASTIZAL	2.051	2.720	2.488	2.210	-11,16 %
TIERRAS ARABLES REGADÍO	21.648	23.853	25.412	26.342	3,66 %
TIERRAS ARABLES SECANO	7.223	7.221	6.598	7.001	6,11 %
ALMERÍA	25.843	26.441	27.642	29.113	5,32 %

Cádiz

En Cádiz los precios por lo general se incrementaron en 2023, salvo los olivares en secano que prácticamente mantuvieron el precio. Las huertas fueron los terrenos mejor valorados, a más de 80.000 euros/ha de media.

Tabla 18

AGRUPACIÓN DE CULTIVOS	Precios 2020 (€/ha)	Precios 2021 (€/ha)	Precios 2022 (€/ha)	Precios 2023 (€/ha)	Variación Precios 22-23 (%)
HUERTA		84.671	81.994	83.717	2,10 %
OLIVAR SECANO		9.953	10.701	10.654	-0,43 %
PASTIZAL	5.296	4.883	4.724	5.552	17,52 %
TIERRAS ARABLES REGADÍO	21.168	20.608	21.184	24.425	15,30 %
TIERRAS ARABLES SECANO	11.665	12.037	12.393	13.372	7,90 %
VIÑEDO SECANO	19.582	17.762	19.946	21.721	8,90 %
CÁDIZ	9.958	12.310	12.543	13.693	9,17 %

Córdoba

Los precios medios de la tierra incrementaron su valor en la provincia de Córdoba, un 6% de media, destacando la subida en cítricos y tierra calma de secano, por encima del 11%. Tan sólo se depreciaron ligeramente los pastizales. Las huertas continúan siendo las tierras mejor valoradas.

Tabla 19

AGRUPACIÓN DE CULTIVOS	Precios 2020 (€/ha)	Precios 2021 (€/ha)	Precios 2022 (€/ha)	Precios 2023 (€/ha)	Variación Precios 22-23 (%)
CÍTRICOS	30.107	33.749	37.373	41.711	11,61 %
HUERTA	49.947	51.160	68.736	75.473	9,80 %
OLIVAR REGADÍO	28.034	26.636	27.089	28.182	4,03 %
OLIVAR SECANO	16.332	16.795	17.019	17.810	4,64 %
PASTIZAL	2.491	2.733	2.825	2.789	-1,30 %
TIERRAS ARABLES REGADÍO	21.610	22.044	24.255	26.273	8,32 %
TIERRAS ARABLES SECANO	5.031	5.444	5.791	6.452	11,42 %
VIÑEDO SECANO	18.993	19.283	19.735	21.060	6,71 %
CÓRDOBA	11.501	11.830	12.305	13.060	6,14 %

Granada

En Granada, salvo por leves descensos en el precio de las tierras destinadas al cultivo de frutales tanto carnosos como secos en regadío, el resto incrementaron su valor, destacando una subida del 22% en tierras de frutos secos en secano. El cultivo bajo plástico seguido de los subtropicales y tropicales continúan representando las tipologías mejor valoradas.

Tabla 20

AGRUPACIÓN DE CULTIVOS	Precios 2020 (€/ha)	Precios 2021 (€/ha)	Precios 2022 (€/ha)	Precios 2023 (€/ha)	Variación Precios 22-23 (%)
CULTIVOS BAJO PLÁSTICO	238.029	239.331	237.087	245.256	3,45 %
FRUTAL CARNOSO REGADÍO	31.902	31.983	33.863	32.994	-2,56 %
FRUTOS SECOS REGADÍO	11.474	11.130	13.072	12.901	-1,31 %
FRUTOS SECOS SECANO	4.804	4.067	4.159	5.065	21,78 %
HUERTA	60.692	74.763	82.001	86.471	5,45 %
OLIVAR REGADÍO	25.082	24.211	24.567	25.491	3,76 %
OLIVAR SECANO	15.510	14.827	15.706	15.760	0,34 %
PASTIZAL	2.315	2.765	2.631	2.939	11,71 %
C. SUBTROPICAL Y TROPICAL	98.077	103.389	111.071	115.161	3,68 %
TIERRAS ARABLES REGADÍO	22.185	22.633	24.001	26.051	8,54 %
TIERRAS ARABLES SECANO	5.162	5.109	5.312	5.556	4,59 %
GRANADA	13.102	13.150	13.695	14.328	4,62 %

Huelva

En la provincia de Huelva las tierras más valoradas fueron en 2023 las destinadas al cultivo de cítricos, que incrementaron un 7,4% su valor. El resto de tipologías mejoraron también su precio medio, salvo pastizales y viñedo en secano, que se depreciaron ligeramente.

* El precio para 2023 de frutal carnoso en regadío no ha sido facilitado, no obstante forma parte del proceso de cálculo para conformar el valor regional.

Tabla 21

AGRUPACIÓN DE CULTIVOS	Precios 2020 (€/ha)	Precios 2021 (€/ha)	Precios 2022 (€/ha)	Precios 2023 (€/ha)	Variación Precios 22-23 (%)
CÍTRICOS	38.158	44.246	44.469	47.756	7,39 %
FRUTAL CARNOSO REGADÍO	33.175	34.531	36.490		
HUERTA	45.252	41.320	44.619	45.657	2,33 %
OLIVAR SECANO	9.289	9.727	10.101	10.810	7,02 %
PASTIZAL	4.925	4.461	4.580	4.444	-2,97 %
TIERRAS ARABLES REGADÍO	23.299	26.283	28.190	29.347	4,10 %
TIERRAS ARABLES SECANO	10.246	10.446	10.461	10.816	3,39 %
VIÑEDO SECANO	11.286	11.564	11.278	11.130	-1,31 %
HUELVA	9.906	10.255	10.453	10.430	-0,22 %

Jaén

Los precios medios en Jaén se incrementaron el 2023 de manera ligera o moderada, de manera que el mayor ascenso se produjo en las tierras arables en secano. La tipología más valorada corresponde a las huertas, seguidas del olivar en regadío.

Tabla 22

AGRUPACIÓN DE CULTIVOS	Precios 2020 (€/ha)	Precios 2021 (€/ha)	Precios 2022 (€/ha)	Precios 2023 (€/ha)	Variación Precios 22-23 (%)
HUERTA	39.011	41.157	40.516	41.839	3,27 %
OLIVAR REGADÍO	27.212	26.575	27.203	27.357	0,57 %
OLIVAR SECANO	17.652	17.727	17.950	18.254	1,70 %
PASTIZAL	1.302	1.649	1.762	1.818	3,19 %
TIERRAS ARABLES REGADÍO	14.539	14.784	17.506	17.678	0,98 %
TIERRAS ARABLES SECANO	8.383	8.733	9.149	9.633	5,29 %
JAÉN	17.046	16.989	17.460	17.682	1,27 %

Málaga

En Málaga los precios medios registraron en 2023 ascensos de manera generalizada, llegando estos hasta el 16,4% en el caso de las huertas. Los cultivos de subtropicales y tropicales fueron aquellos más valorados, seguidos de las huertas.

Tabla 23

AGRUPACIÓN DE CULTIVOS	Precios 2020 (€/ha)	Precios 2021 (€/ha)	Precios 2022 (€/ha)	Precios 2023 (€/ha)	Variación Precios 22-23 (%)
CÍTRICOS	33.465	37.614	41.607	44.120	6,04 %
FRUTOS SECOS SECANO	7.912	7.815	8.110	8.704	7,32 %
HUERTA	49.161	69.854	77.530	90.234	16,39 %
OLIVAR REGADÍO		31.023	32.653	32.855	0,62 %
OLIVAR SECANO	18.284	18.539	19.975	20.573	3,00 %
PASTIZAL	3.022	4.131	4.277	4.791	12,02 %
C. SUBTROPICAL Y TROPICAL	86.258	105.724	127.897	129.038	0,89 %
TIERRAS ARABLES REGADÍO	21.321	24.417	27.702	31.341	13,14 %
TIERRAS ARABLES SECANO	9.582	11.018	12.528	14.111	12,63 %
VIÑEDO SECANO	8.932	8.851	9.304	9.731	4,60 %
MÁLAGA	14.291	17.325	19.240	20.290	5,46 %

Sevilla

En la provincia de Sevilla el análisis interanual 2022-2023 muestra ascensos generalizados de moderada importancia, salvo en las huertas que descienden un 5%, pese a esto siguen siendo las tierras más valoradas, por encima de los 45.000 euros/ha.

* El precio para 2023 de frutal carnoso en regadío no han sido facilitado, no obstante forma parte del proceso de cálculo para conformar el valor regional.

Tabla 24

AGRUPACIÓN DE CULTIVOS	Precios 2020 (€/ha)	Precios 2021 (€/ha)	Precios 2022 (€/ha)	Precios 2023 (€/ha)	Variación Precios 22-23 (%)
ARROZAL	19.345	18.426	19.719	20.944	6,21 %
CÍTRICOS	33.451	34.476	35.802	40.013	11,76 %
FRUTAL CARNOSO REGADÍO	21.511	23.021	26.858		
HUERTA	40.389	42.520	48.248	45.656	-5,37 %
OLIVAR REGADÍO	19.062	19.170	20.309	21.343	5,09 %
OLIVAR SECANO	11.173	11.855	12.788	13.791	7,84 %
TIERRAS ARABLES REGADÍO	19.161	20.324	22.327	23.809	6,64 %
TIERRAS ARABLES SECANO	8.216	8.684	9.434	9.990	5,90 %
SEVILLA	13.563	14.160	15.329	16.173	5,50 %

3.3. Comparación de precios entre Andalucía y España.

Año 2023

El análisis de precios medios autonómicos y nacionales muestra disparidad en la mayoría de las agrupaciones de cultivos o aprovechamientos, destacando una mayor valoración de las huertas y las tierras arables en Andalucía respecto a España. Tanto a nivel nacional como autonómico las tierras más valoradas son las de cultivos bajo plástico y las de subtropicales y tropicales, con la excepción del cultivo del plátano que se presenta únicamente en Canarias.

El precio medio general en Andalucía fue un 40% superior al de España. Por otra parte, el índice muestra que los precios en Andalucía se incrementan a un ritmo mayor que en España.

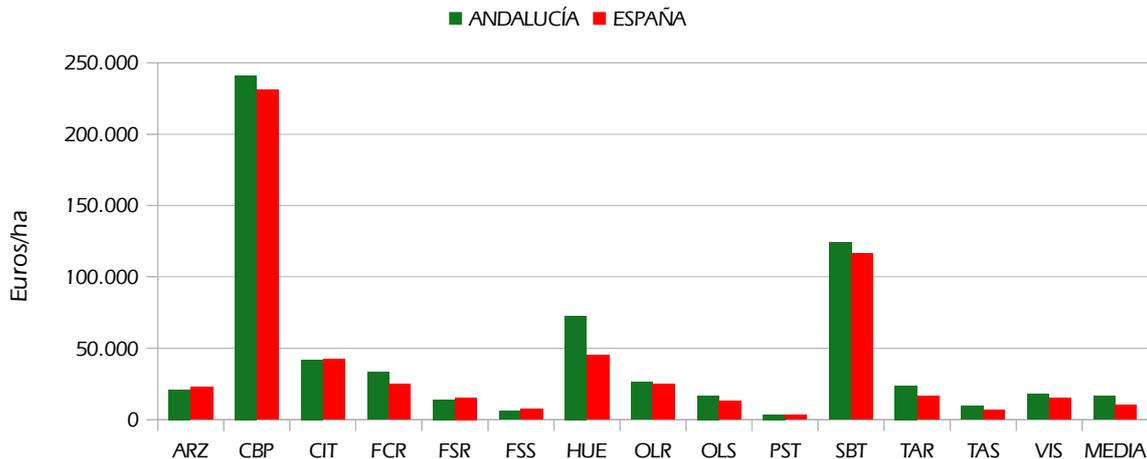
Tabla 25

AGRUPACIÓN DE CULTIVOS	ANDALUCÍA Precios medios (€/ha)	ESPAÑA Precios medios (€/ha)	Comparativa AND/ESP (€/ha)	Comparativa AND/ESP (%)
ARROZAL (ARZ)	20.944	23.007	-2.063	-9,85 %
CULTIVOS BAJO PLÁSTICO (CBP)	241.366	231.038	10.328	4,28 %
CÍTRICOS (CIT)	42.007	42.335	-328	-0,78 %
FRUTAL CARNOSO REGADÍO (FCR)	33.275	24.635	8.640	25,97 %
FRUTAL CARNOSO SECANO (FCS)		10.864		
FRUTOS SECOS REGADÍO (FSR)	13.887	15.359	-1.472	-10,60 %
FRUTOS SECOS SECANO (FSS)	5.946	7.144	-1.198	-20,15 %
HUERTA (HUE)	72.723	45.009	27.714	38,11 %
OLIVAR REGADÍO (OLR)	26.382	24.616	1.766	6,69 %
OLIVAR SECANO (OLS)	16.980	12.966	4.015	23,64 %
PLATANERA (PLT)		274.383		
PRADOS (PRD)		11.017		
PASTIZAL (PST)	3.341	3.240	102	3,04 %
CULT. SUBTROPICAL Y TROPICAL (SBT)	124.345	116.435	7.909	6,36 %
TIERRAS ARABLES REGADÍO (TAR)	23.932	16.571	7.361	30,76 %
TIERRAS ARABLES SECANO (TAS)	9.284	6.907	2.377	25,61 %
VIÑEDO REGADÍO (VIR)		18.802		
VIÑEDO SECANO (VIS)	17.748	15.147	2.601	14,65 %
PRECIO MEDIO	16.524	9.967	6.557	39,68 %
ÍNDICE	113	111	3	2,23 %

Gráfico 4

COMPARATIVA ANDALUCÍA - ESPAÑA

AGRUPACIÓN DE CULTIVOS



4. Metodología

- **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 2020, 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 agrupaciones de cultivos y aprovechamientos utilizados como ponderaciones en la agregación de los precios. La base 2020 utiliza el promedio de la superficie agrícola del Anuario de estadística de los años 2019, 2020 y 2021.

- **Tipos de agrupaciones de cultivos y aprovechamientos.**

Las agrupaciones de cultivos y aprovechamientos considerados serán los facilitados por la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda, los cuales son compatibles tanto en definición como en agregación con las exigidas por la metodología armonizada propuesta por la UE. Son los siguientes:

CÓDIGO	AGRUPACIÓN DE CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS
TAS	Tierras arables secano
TAR	Tierras arables regadío
HUE	Huerta
CBP	Cultivos bajo plástico
ARZ	Arrozal
CIT	Cítricos
FCS	Frutal carnoso secano
FSS	Frutos secos secano
SBT	Cultivos subtropical y tropical
PLT	Platanera
FCR	Frutal carnoso regadío
FSR	Frutos secos regadío
VIS	Viñedo secano
VIR	Viñedo regadío
OLS	Olivar secano
OLR	Olivar regadío
PRD	Prados
PST	Pastizal

▪ **Métodos de cálculo.**

La labor de recepción y tratamiento de datos procedentes de la Dirección General del Catastro, así como de agregación de los mismos conforme a la nueva base 2020 es realizada por la Subdirección General de Análisis, Coordinación y Estadística del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

Las agregaciones de precios medios funcionales, tanto por tipos de cultivos como geográficas, se calculan ponderando los precios elementales por la superficie asignada en la base. Las ponderaciones calculadas permanecen fijas a lo largo del período de vigencia de la base.

En Andalucía se han seleccionado para su inclusión en esta actividad estadística aquellas tipologías para las que esta Comunidad Autónoma forma parte del grupo de autonomías que suman al menos el 80% de la superficie nacional de esa tipología ordenadas de mayor a menor.

De manera análoga se han seleccionado las provincias andaluzas más representativas para cada tipología. No obstante, quedan incluidas las provincias consideradas de especial interés.

○ **Ponderaciones**

La ponderación de un cultivo “i” para el cálculo del precio se obtiene como cociente entre la superficie media, durante el periodo de referencia, ocupada por dicho cultivo y la superficie agrícola útil (SAU) efectiva:

$$W_i = \text{Superficie efectiva del cultivo "i"} / \text{SAU efectiva}$$

Las ponderaciones permanecen fijas a lo largo del periodo de vigencia del cambio de base realizado. Un mismo cultivo puede tener ponderaciones diferentes en las distintas agrupaciones geográficas, según la importancia superficial en cada uno de estos conjuntos.

○ **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 2020, 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 2019-2020-2021 del cultivo “i”.

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

p_i^0 precio medio en el año base (2020) del cultivo “i”.

PM_G^T precio medio general del año “T” con las cantidades del año base (2020).

PM_G^0 precio medio general en el año base (2020).

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

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

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

Los datos de origen son los consignados en las escrituras públicas de compraventa de inmuebles rústicos, comunicados por los fedatarios públicos a la Dirección General del Catastro, son incorporados por ésta, tras el pertinente análisis, a su base de datos, a partir de la cual se efectúa la extracción que es remitida a la Subdirección General de Análisis, Coordinación y Estadística del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, responsable de la operación.

▪ **Referencia histórica.**

Conviene tener en cuenta que las superficies de cultivo de los distintos usos de la tierra agrícola son variables con el tiempo, y a largo plazo puede suponer la aparición o extinción de nuevos

cultivos en determinadas zonas. Puesto que esta actividad viene realizándose desde el año 1979, fueron necesarios distintos cálculos de los factores de ponderación para la agregación de la información de cada nivel territorial, a su inicio en 1979, en 1983, en 1997 y en la revisión de estos llevada a cabo en 2011. Igualmente, en 2018 se adaptaron, a petición de EUROSTAT, las tipologías de tierras analizadas a las de la Encuesta de Estructura de las Explotaciones, con carácter retroactivo desde 2016. Finalmente, en 2024 se ha introducido una mejora metodológica importante al adoptar la información de base de las operaciones registradas en la Dirección General del Catastro para el cálculo de los precios medios, con lo que se ha realizado un nuevo cambio de base con año de referencia 2020.

Para mayor detalle en cuanto a la metodología seguida en esta actividad estadística puede consultarse el documento “Índice y Precios Medios Anuales de las Tierras de Uso Agrario” publicado en la web del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación:

<https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/economia/precios-medios-anuales-tierra/>