

Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible

Resultados de la encuesta de precios de la tierra en Andalucía

Año 2019



Secretaría General de Agricultura, Ganadería y Alimentación

Servicio de Estudios y Estadísticas

Encuesta de precios de la tierra en Andalucía. Año 2019

ÍNDICE

1. Introducción	3
2. Principales resultados año 2019	4
3. Características metodológicas	5
4. Análisis de la evolución de los precios. Año 2019	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 2019. Precios máximos, mínimos y más frecuentes	30
ANEXO II. Variación de precios de la tierra. Comparación entre los años 2018 y 2019	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 2019**, 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 2019 aprobado por el Decreto 408/2019, de 5 de marzo, de la Consejería de Economía, Conocimiento, Empresas y Universidad

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 2019.

A nivel provincial destacan las subidas del precio medio de la tierra en Almería (+8,2%) y Cádiz (+6,1%), mientras que los mayores descensos se registraron en Córdoba (-5,9%) y Jaén (-5,1%). En el resto de provincias las variaciones fueron a la baja y de escasa consideración, del 1% en Granada, el 1,8% en Huelva, el 1,3% en Málaga y el 2,4% en Sevilla.

Los precios medios generales para Andalucía y España muestran en 2019 leves descensos que modifican la tendencia alcista de años anteriores. Respecto al 2018 las bajadas fueron del 1,8% en Andalucía y el 0,3% en el conjunto de España, alcanzándose los 20.082 euros/ha y los 10.178 euros/ha de media respectivamente.

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 para Andalucía.

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

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

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

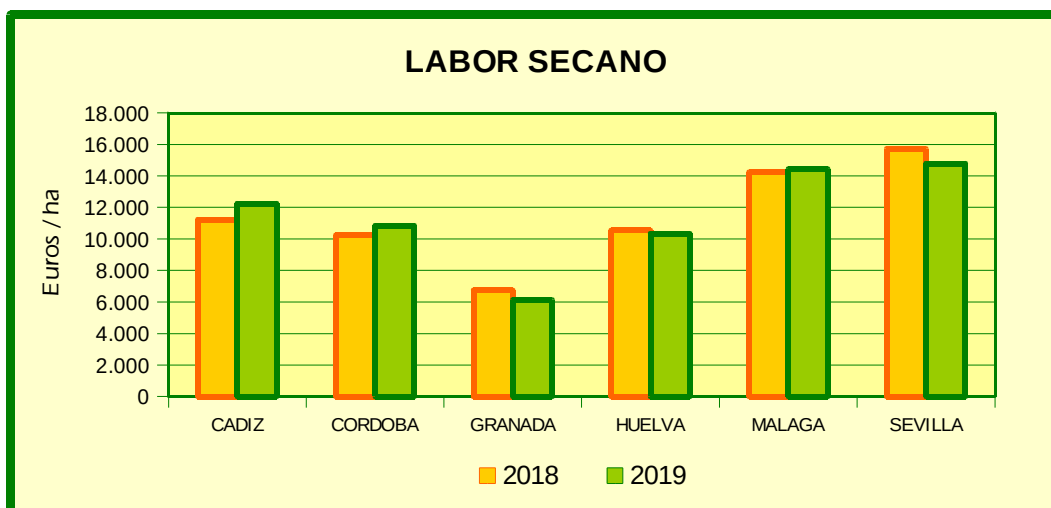
BASE 2011 (ANUARIO MAPA)	BASE 2016 (ENCUESTA ESTRUCTURA EXPLOTACIONES INE)
Prados naturales regadío	Prados y praderas permanentes regadío
Pastizales secano	Otras superficies para pastos secano

4. Análisis de la evolución de los precios. Año 2019.

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

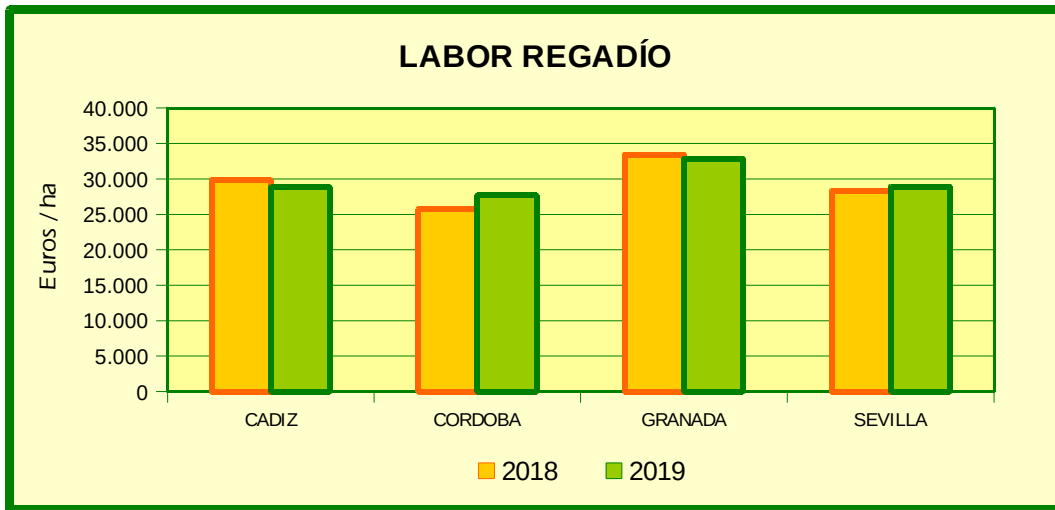
Labor seco

El precio de la tierra para el uso labor en seco se incrementó en las provincias de Cádiz (+9,1%), Córdoba (+6%) y Málaga (+1,4%), mientras que en Granada, Sevilla y Huelva descendió un 8,9%, 6% y 2% respectivamente. Málaga y Sevilla son las provincias con los precios más altos, a una media de 14.432 euros/ha y 14.790 euros/ha respectivamente.



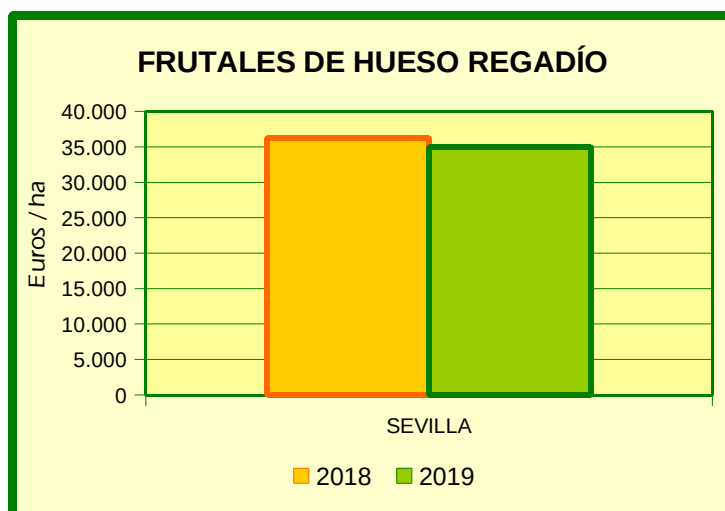
Labor regadío

Las tierras con uso labor en regadío incrementaron su valor en Córdoba (+7,2%) y Sevilla (+2,3%) mientras que se depreciaron en Cádiz (-3,3%) y Granada (-1,7%). La provincia en la que más valoradas estuvieron estas tierras continúa siendo Granada, a una media de 32.869 euros/ha, seguida de Sevilla a una media de 28.953 euros/ha.



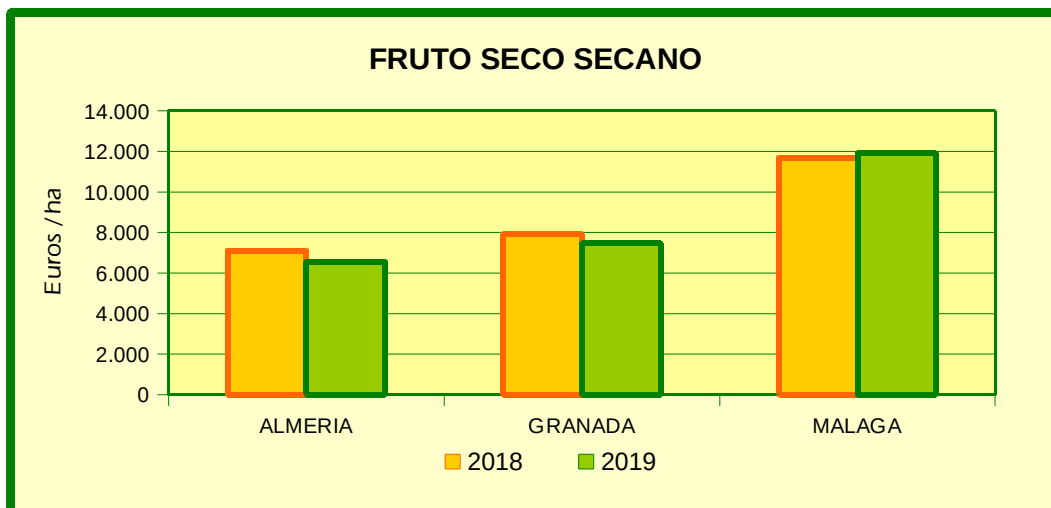
Frutales de Hueso en Regadío

Sevilla fue la única provincia andaluza en la que se analizó en 2019 la evolución del precio de las tierras dedicadas al uso frutal de hueso en regadío. Se produjo un descenso respecto a 2018 del 3,4%, con lo que se continúa con la tendencia descendente de años anteriores. En 2019 el precio medio estuvo en 34.943 euros por hectárea.



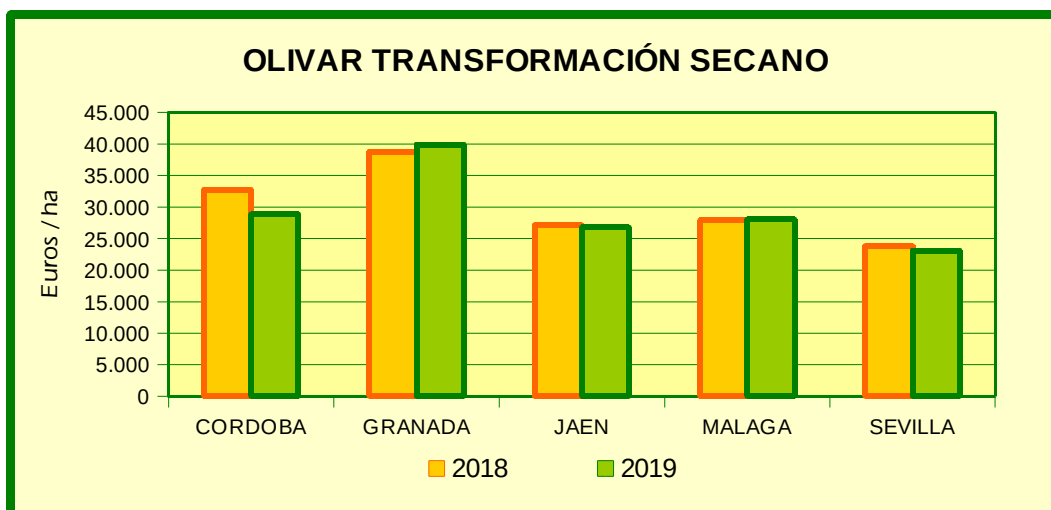
Frutos Secos de Secano

El precio de los frutales de fruto seco descendió moderadamente en Almería (-7,9%) y Granada (-5,8%) mientras que se incrementó en Málaga (+2). Es en esta última provincia en la que más valoradas continúan este tipo de tierras, a una media de 11.916 euros/ha. El precio en Almería y Granada, las dos provincias andaluzas con mayor superficie de este tipo de tierras, estuvo en 6.556 euros/ha y 7.469 euros/ha respectivamente.



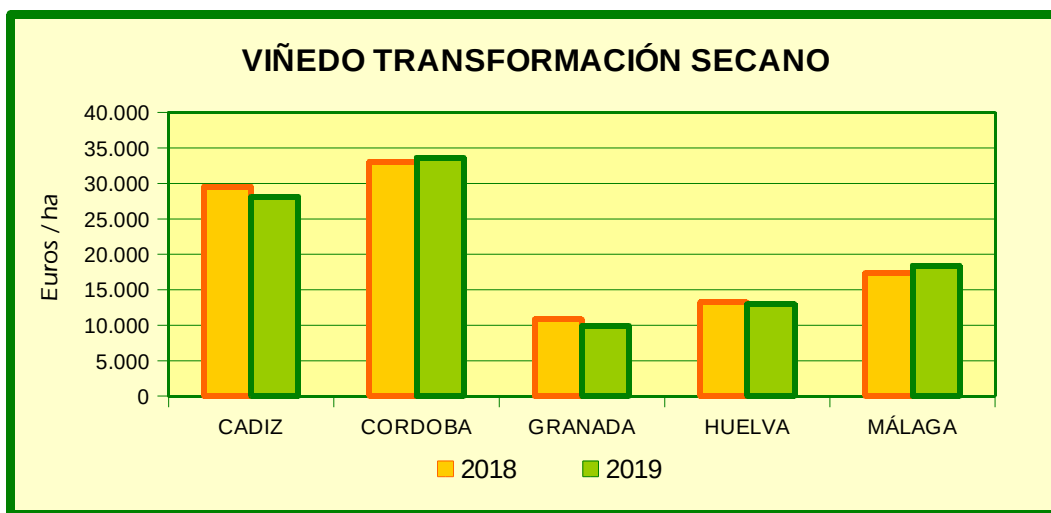
Olivar de Transformación en secano

Las tierras dedicadas al cultivo de olivar en secano cuyo fruto se destina a la producción de aceite modificaron levemente su valor en todas las provincias analizadas salvo en Córdoba, donde hubo un destacado descenso del 11,9%. En el resto de provincias hubo ascensos en Granada (+2,9%) y Málaga (+0,6%) y descensos en Jaén (-1,3%) y Sevilla (-3%). Granada sigue siendo la provincia que mejor valorada tiene sus tierras para este uso, a una media de 39.940 euros/ha. En las principales provincias olivareras los precios medios estuvieron a 28.854 euros/ha en Córdoba y 26.793 euros/ha en Jaén.



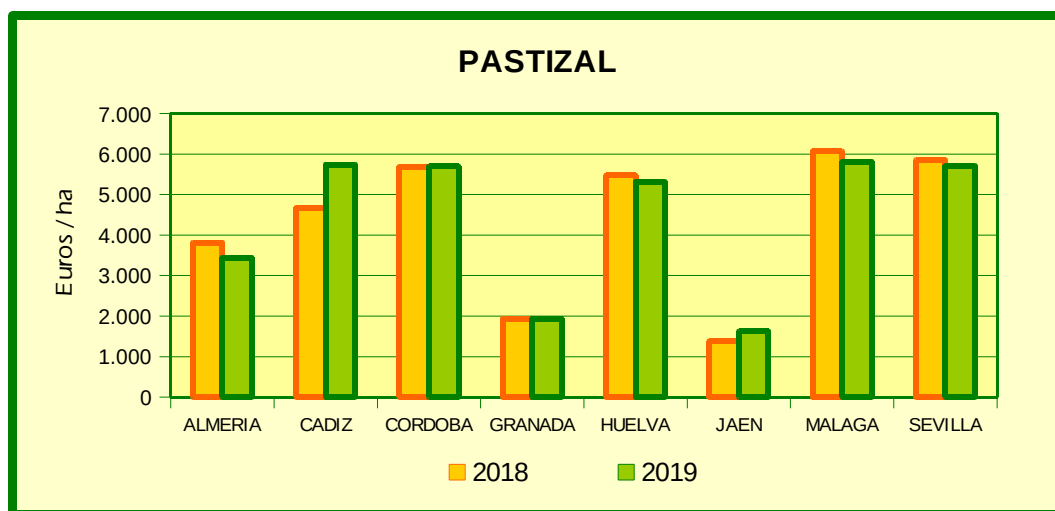
Viñedo de Transformación en Secano

Los viñedos en secano para vinificación variaron su precio tanto al alza como a la baja en función de la provincia que se trate. Los ascensos se registraron en las provincias de Córdoba (+1,7%) y Málaga (+5,7%), mientras que las bajadas ocurrieron en Cádiz (-4,9%), Granada (-8,5%) y Huelva (-1,6%). Cádiz y Córdoba continúan siendo las provincias con mejores precios, a una media de 28.099 euros/ha y 33.655 euros/ha respectivamente.



Pastizales

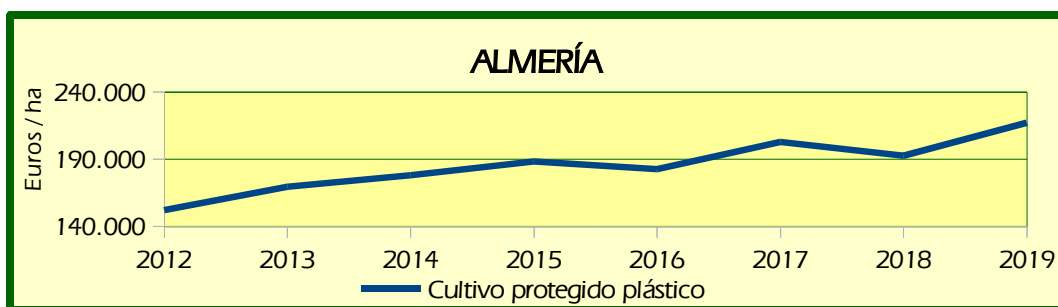
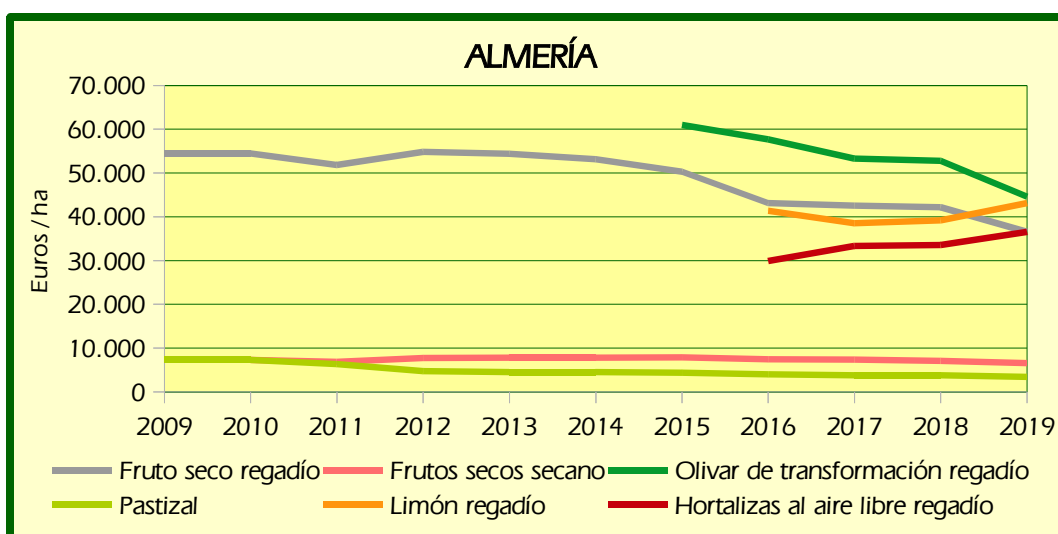
El precio de los pastizales se incrementó sustancialmente en las provincia de Cádiz (+22,7%) y Jaén (+17,8%). También hubo descensos, siendo los más significativos los de las provincia de Almería (-9,7%) y Málaga (-4,2%). En las demás provincias las variaciones fueron de escasa consideración. Las provincias donde más valorados estuvieron los pastos fueron Málaga (5.813 euros/ha), Cádiz (5.739 euros/ha) y Sevilla (5.711 euros/ha).



4.2. Variación de precios a nivel provincial y autonómico.

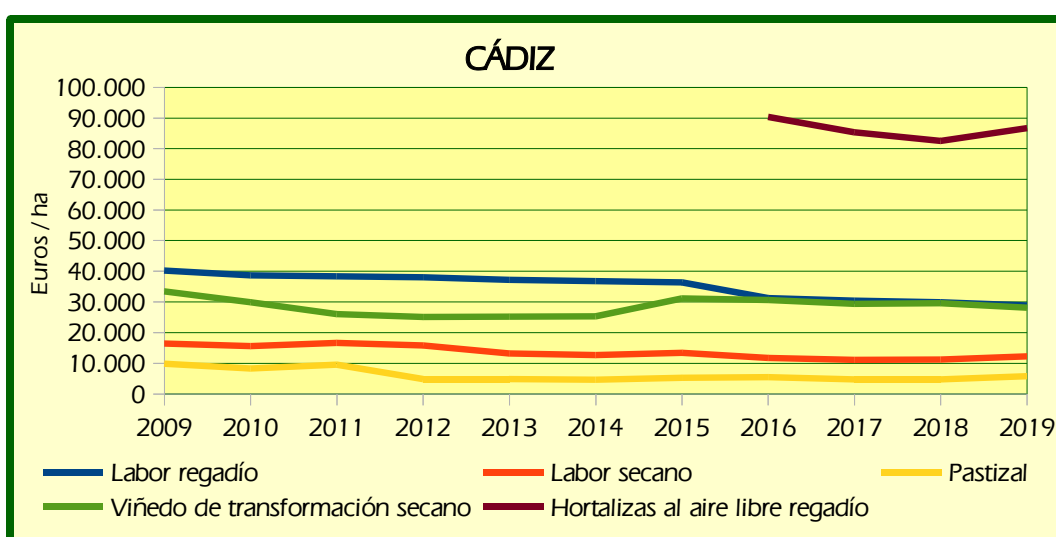
Almería

En la provincia de Almería hubo tanto ascensos como descensos en el precio de las clases de tierra más significativas. La media provincial aumentó un 8,2%. Hubo moderados ascensos en los usos cultivo protegido bajo plástico (+12,8%), limón regadío (+10,2%) y hortalizas al aire libre (+9,1%). Por contra, los mayores descensos se registraron en olivar de transformación en regadío (-15,5%), fruto seco en regadío (-13,3%) y pastizal (-9,7%). Las tierras destinadas al cultivo protegido bajo plástico continúan siendo las más cotizadas a una media de 217.258 euros/ha, le sigue en importancia el precio de los olivares para transformación en regadío a una media de 44.571 euros/ha. El precio medio para la provincia estuvo en 38.514 euros/ha.



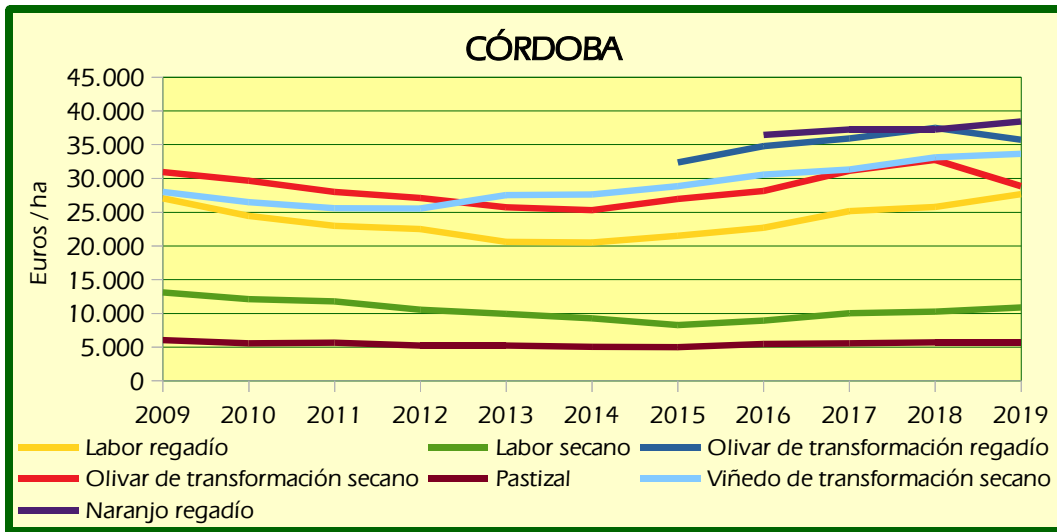
Cádiz

En Cádiz las variaciones de precio de las tipologías analizadas fueron moderadas, tanto al alza como a la baja, salvo en el precio de los pastizales que incrementaron su valor en un 22,7%. Los usos labor en regadío y viñedo de transformación en secano disminuyeron su precio un 3,3% y un 4,9% respectivamente, mientras que las tierras de labor en secano y las de hortalizas al aire libre lo incrementaron un 9,1% y un 5,1% respectivamente. La tipología más valorada de la provincia continúa siendo la de hortalizas al aire libre, a una media de 86.662 euros/ha. El precio medio provincial estuvo en 14.553 euros/ha, un 6,1% superior al de 2018.



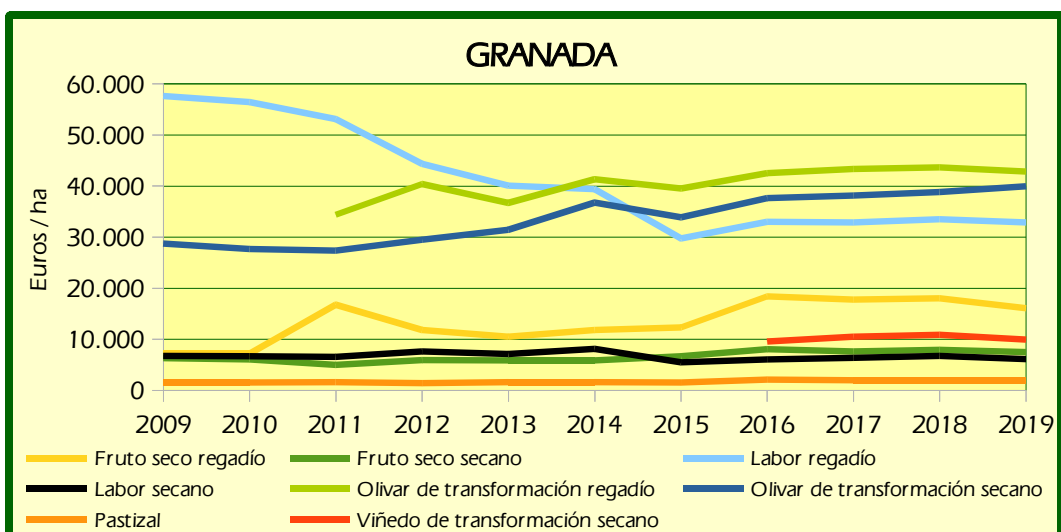
Córdoba

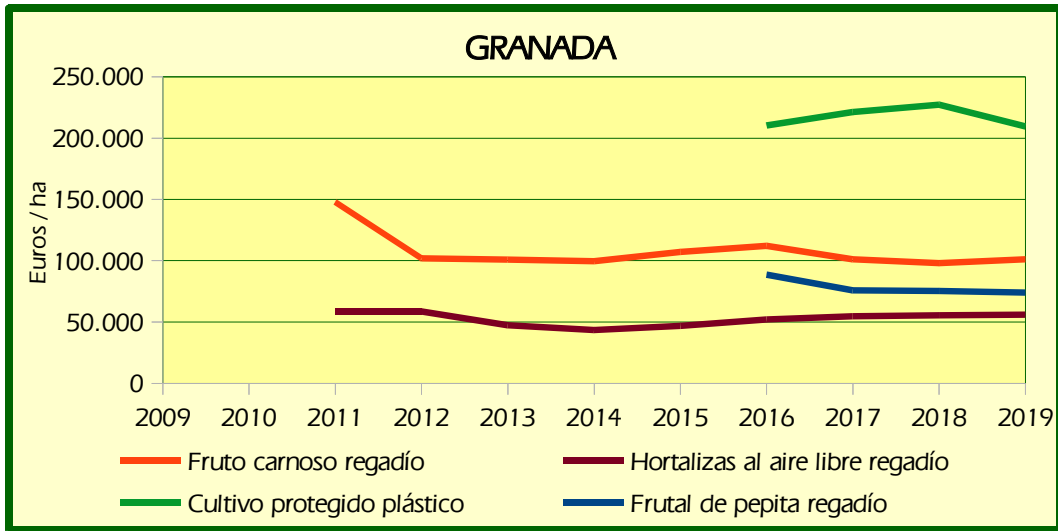
En la provincia de Córdoba hubo en 2019 un descenso del precio de las tierras dedicadas al cultivo del olivar de transformación, tanto en secano (-11,9%) como en regadío (-4,8%), el resto de usos analizados incrementaron ligera o moderadamente su precio, destacando las tierras de labor que lo hicieron un 7,2% en regadío y un 6% en secano. La media provincial descendió un 5,9% respecto a 2018 alcanzando los 18.819 euros/ha. Tras las variaciones de 2019, las tierras más valoradas son aquellas dedicadas al cultivo del naranjo, a una media de 38.463 euros/ha, y las plantaciones de olivar de transformación en riego, a una media de 35.703 euros/ha. También alcanzan una buena valoración los viñedos y los olivares para transformación en secano, a 33.655 euros/ha y a 28.854 euros/ha respectivamente.



Granada

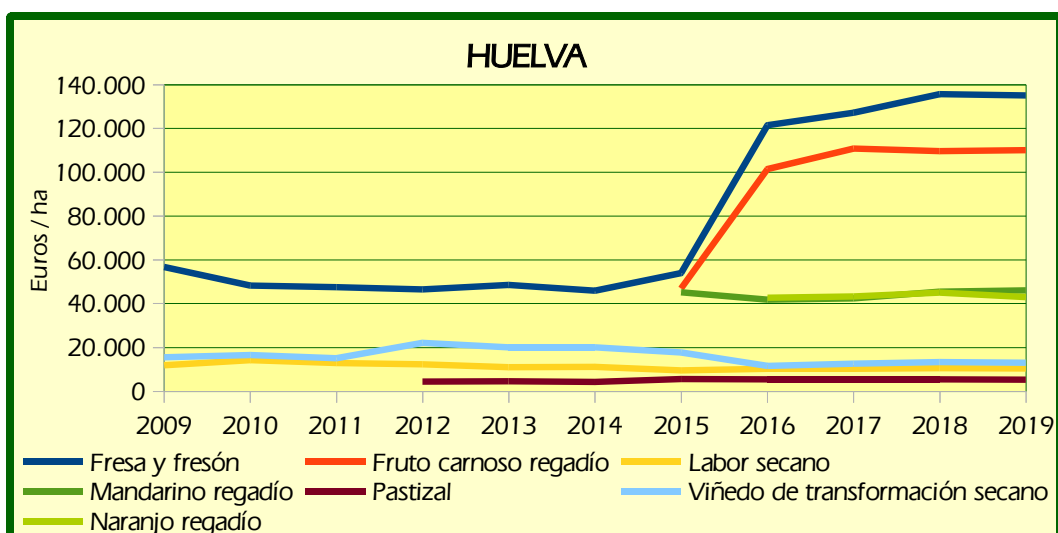
En Granada la mayoría de los usos analizados disminuyeron su valor en 2019, destacando los descensos en fruto seco en regadío (-10,6%), labor seco (-8,9%) y viñedo de transformación en seco (-8,5%). Por otra parte hubo ligeros ascensos en frutos carnosos (+3%), olivar de transformación en seco (+2,9%) y hortalizas al aire libre (+0,9%). Las tierras más valoradas continúan siendo, pese a un descenso del 7,9% en 2019, las de invernaderos a una media de 209.287 euros/ha seguidas de las dedicadas a frutos carnosos en regadío (subtropicales) a una media de 100.995 euros/ha. La media en la provincia de Granada estuvo en 20.582 euros/ha, un 1% inferior a la de 2018.





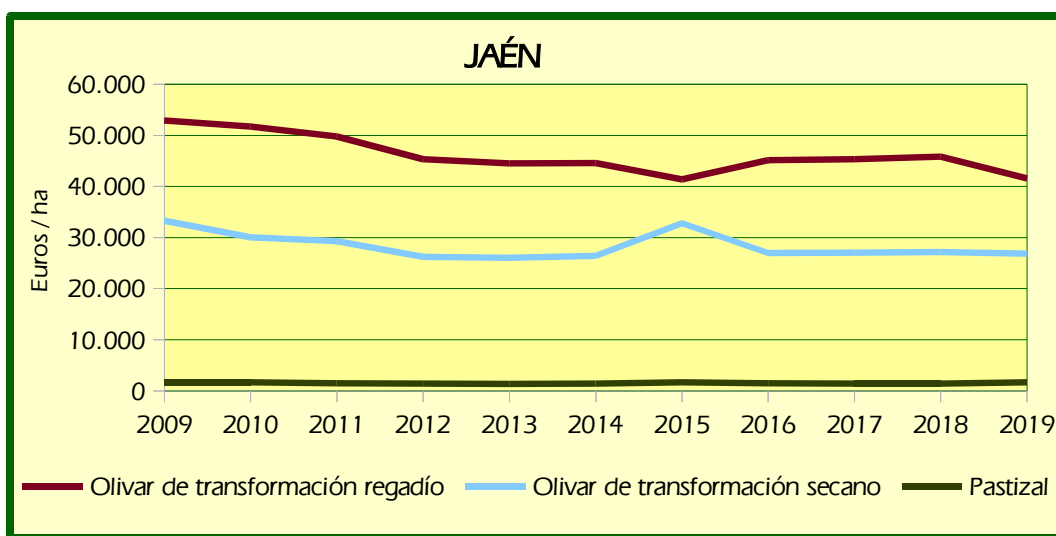
Huelva

En Huelva, salvo por unos ligeros ascensos en fruto carnoso de regadío (+0,4%) y mandarino de regadío (+1,3%), el precio de las tipologías de tierra analizadas disminuyeron su valor de manera leve o moderada, siendo la más destacable una bajada del 4,7% en naranjo de regadío. El cultivo más valorado en la provincia, que continúa siendo la fresa y el fresón, alcanzó un precio medio de 135.002 euros/ha, seguido de los frutos carnosos en regadío a 110.059 euros/ha. Las siguientes tierras más apreciadas son las de cítricos, a una media de 45.992 euros/ha las plantaciones de mandarino y a 42.912 euros/ha las de naranjo. El precio provincial disminuyó un 1,8%, quedando en 14.060 euros/ha de media.



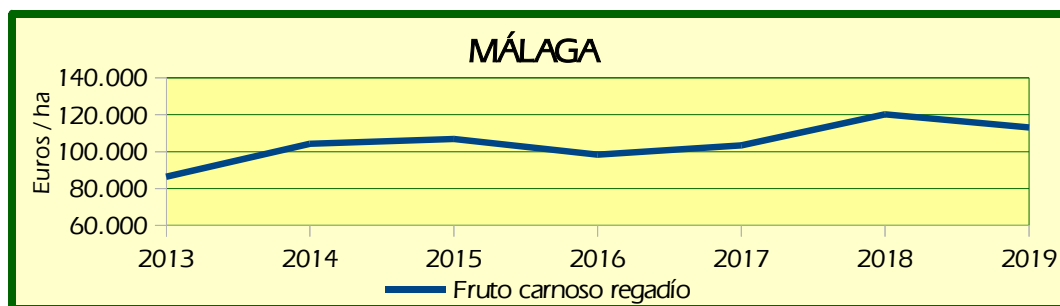
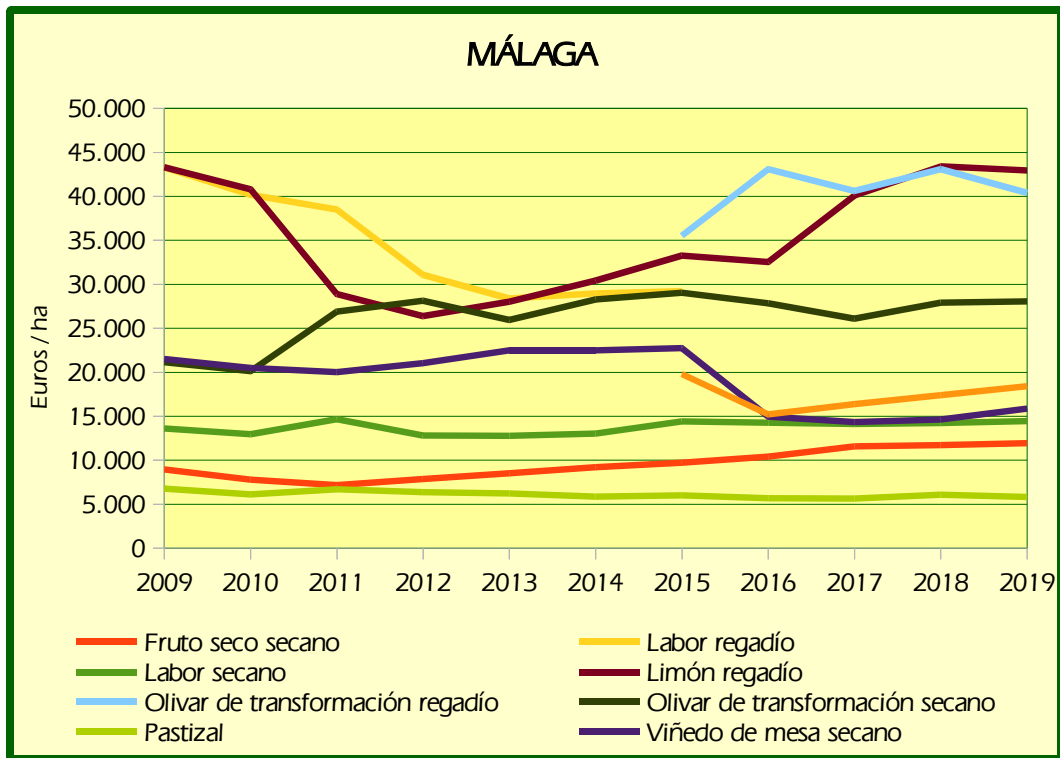
Jaén

En la provincia de Jaén se analizan los precios de las plantaciones de olivar de transformación y los pastizales. Los primeros descendieron en 2019, un 9,2% en el caso del regadío y un 1,3% los de secano. Por contra, los pastizales aumentaron su valor un 17,8%, alcanzando los 1.624 euros/ha de media. Las tierras más valoradas siguen siendo las de olivar de transformación en regadío, a una media de 41.569 euros/ha. La media provincial disminuyó un 5,1% respecto a 2018 situándose en 26.989 euros/ha.



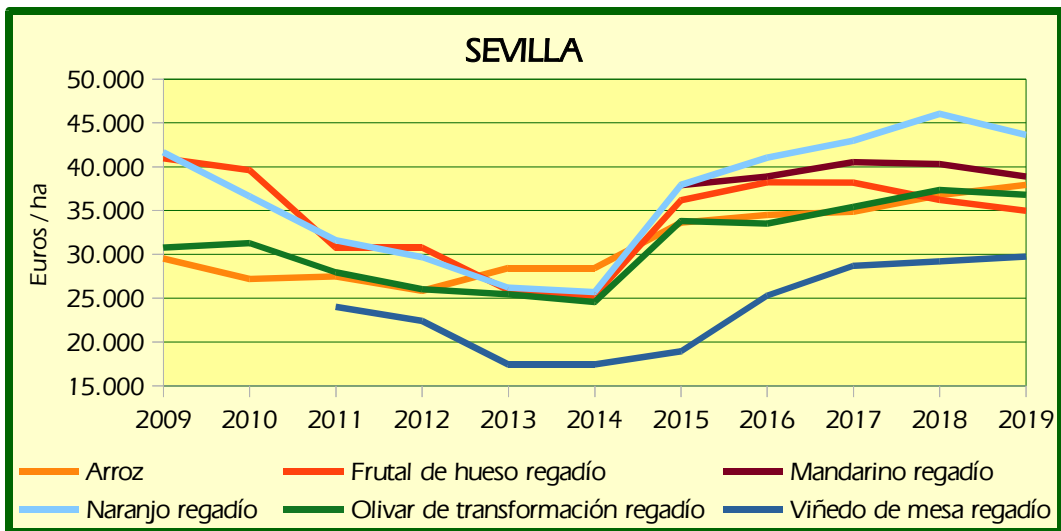
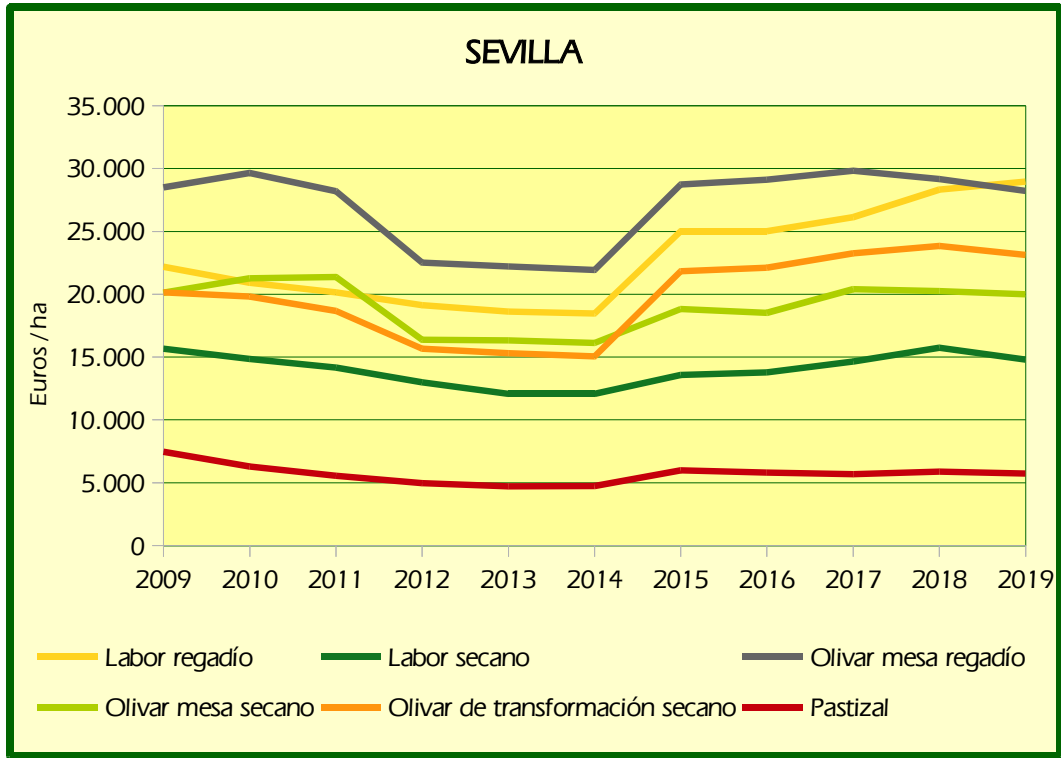
Málaga

En Málaga la evolución de los precios en 2019 fue variable en función del uso considerado, de esta manera, tipologías como los viñedos tanto de mesa como de transformación en secano se incrementaron un 8,5% y un 5,7% respectivamente. Por contra, otros usos como los olivares de transformación en regadío, los subtropicales (carnosos de regadío) y los pastizales disminuyeron su valor un 6,3%, un 5,8% y un 4,2% respectivamente. El resto de usos experimentó variaciones leves. Las tierras más valoradas en la provincia siguen siendo las dedicadas al cultivo de los subtropicales a una media de 113.092 euros/ha seguidas de los limonares a 42.926 euros/ha y los olivares de almazara en regadío a 40.370 euros/ha. El precio medio provincial disminuyó un 1,3% respecto al año anterior, quedando en 19.432 euros/ha.



Sevilla

En la provincia de Sevilla los precios de la mayoría de usos analizados experimentaron variaciones a la baja de carácter leve o moderado, de manera que los mayores descensos fueron del 6% en labor secano y del 5,2% en naranjo de regadío. La subida más elevada fue la de los arrozales, un 3,2% de media. Las tierras más valoradas en la provincia continúan siendo las destinadas al cultivo de la naranja en regadío a 43.618 euros/ha y a la mandarina en regadío a 38.874 euros/ha. La media para Sevilla estuvo en 2019 a 20.101 euros/ha, un 2,4% inferior al año anterior.

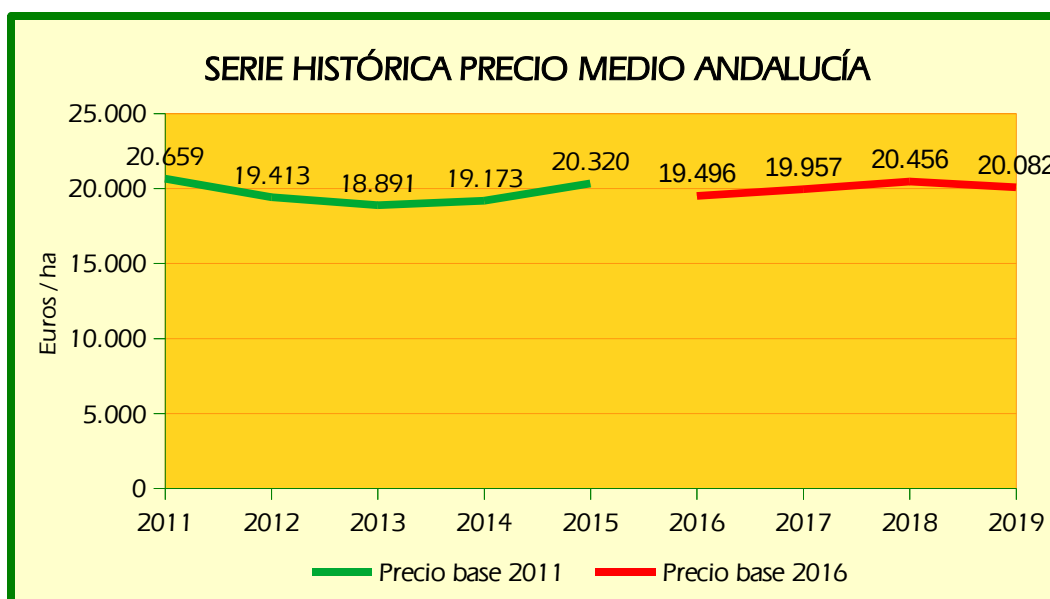
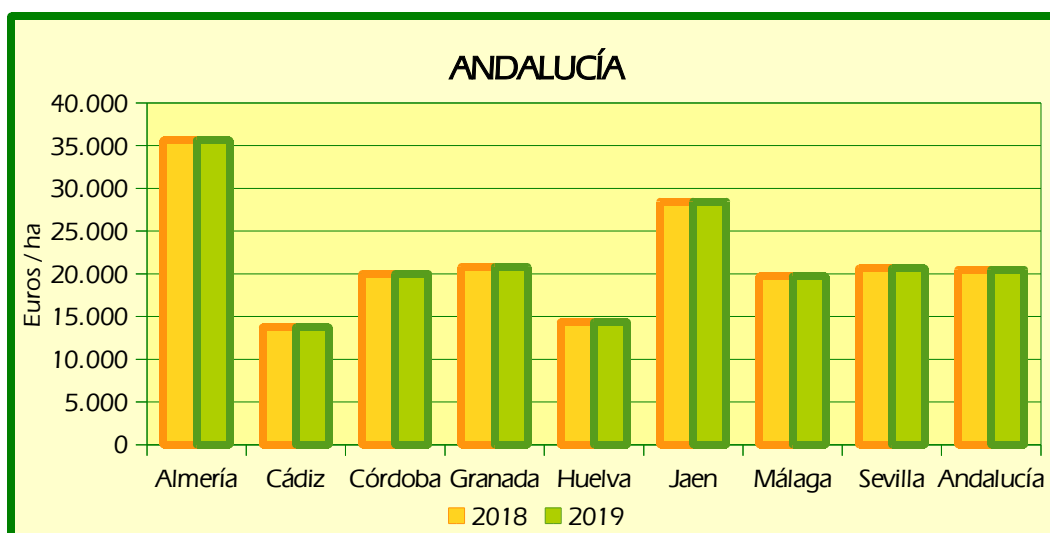


Andalucía

A nivel provincial destacan las subidas de Almería y Cádiz, del 8,2% y el 6,1% respectivamente, mientras que los mayores descensos se registraron en Córdoba, de un 5,9% y Jaén, de un 5,1%. Almería y Jaén siguen siendo las provincias donde más alto es el precio de las tierras, a una media de 38.514 euros/ha y 26.989 euros/ha respectivamente.

En la serie histórica del precio medio andaluz se aprecia un punto de inflexión respecto a la tendencia alcista de años anteriores, de manera que en 2019 bajó un 1,8%, quedando el valor medio en 20.082 euros/ha.

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

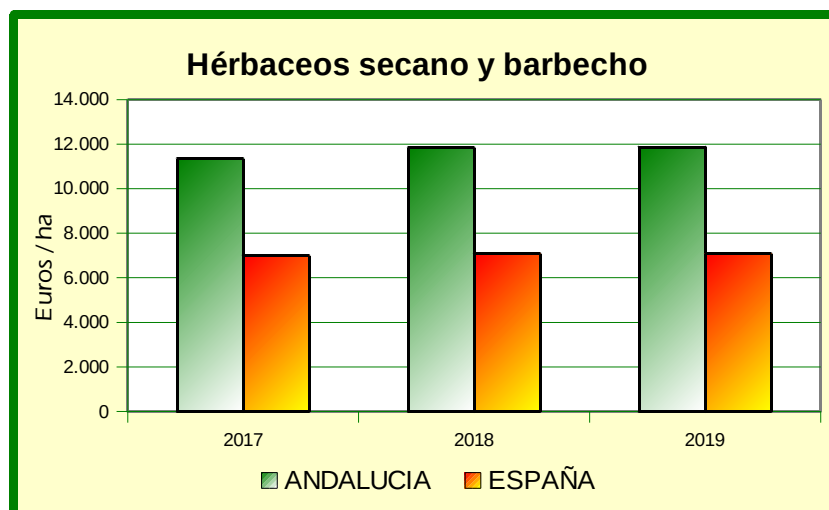


4.3. Comparación de la serie histórica entre Andalucía y España.

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

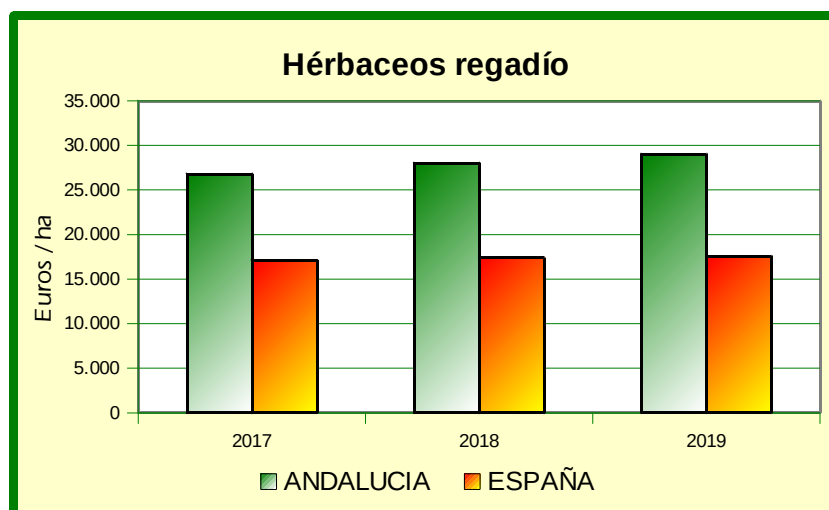
Herbáceos seco y barbecho

El precio del uso herbáceos seco y barbecho mantuvo en 2019 una cierta estabilidad tras los ascensos de años anteriores, de tal manera que en Andalucía el precio medio tan solo se incrementó un 0,2% y en el conjunto de España no hubo prácticamente variación. Los precios medios fueron 11.866 euros/ha en Andalucía y 7.079 euros/ha en España. El precio para Andalucía continúa considerablemente más elevado, un 67,6% más que la media española.



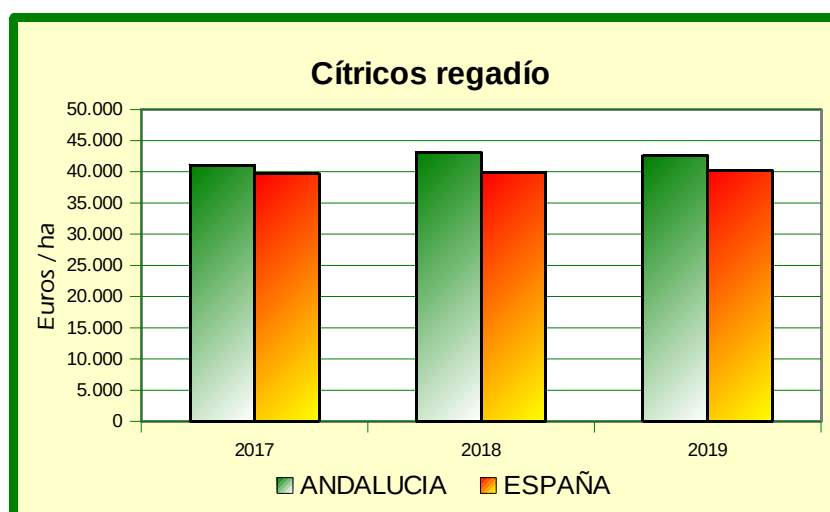
Herbáceos regadío

Los herbáceos de regadío continúan en ascenso, un 3,6% en Andalucía y un 1% en el conjunto de España. El precio medio andaluz se situó en los 29.011 euros/ha mientras que en el caso de España estuvo en 17.552 euros/ha de media, un 65,3% por debajo este último.



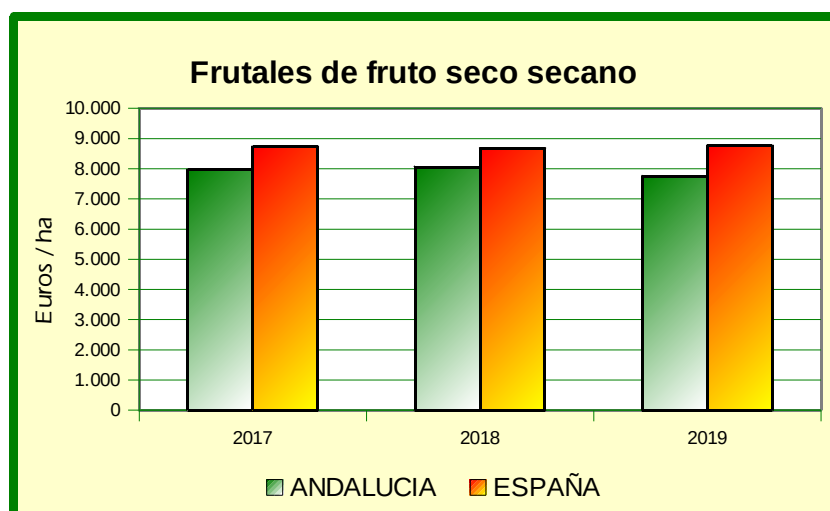
Cítricos regadío

Para el caso de las tierras destinadas a la producción de cítricos en régimen de regadío los precios en Andalucía comenzaron a descender tras las subidas de años anteriores, por contra, en el conjunto de España continúan en aumento. En Andalucía se depreció un 1,3% y en España aumentó un 0,6%. Los precios para 2019 marcaron una media de 42.556 euros/ha en Andalucía y 40.186 euros/ha en España, una diferencia del 5,9% del primero respecto al segundo.



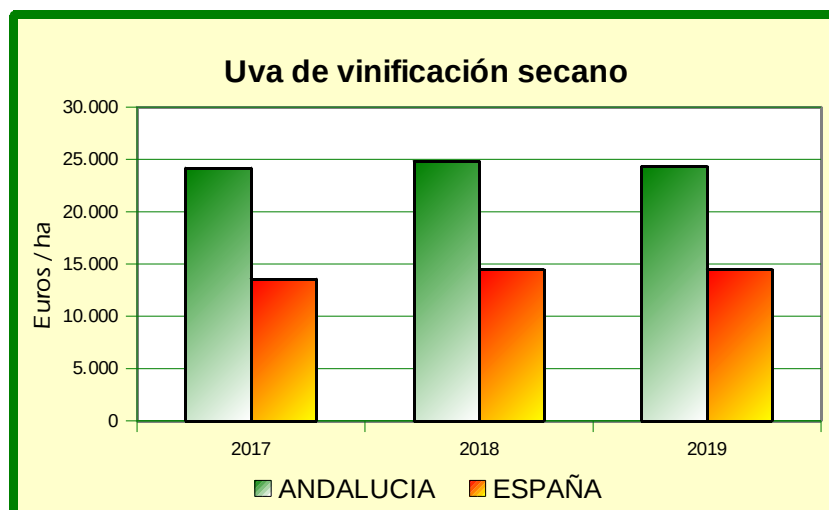
Frutales de fruto seco seco

En esta tipología, al igual que en cítricos, hubo una bajada de precio en Andalucía mientras que en el conjunto de España se incrementó, en concreto el descenso en Andalucía fue del 3,9% y la subida nacional del 1%. En Andalucía el precio medio estuvo en 7.749 euros/ha y en el conjunto de España en 8.763 euros/ha, por lo tanto un 11,6% más bajo el primero respecto al segundo.



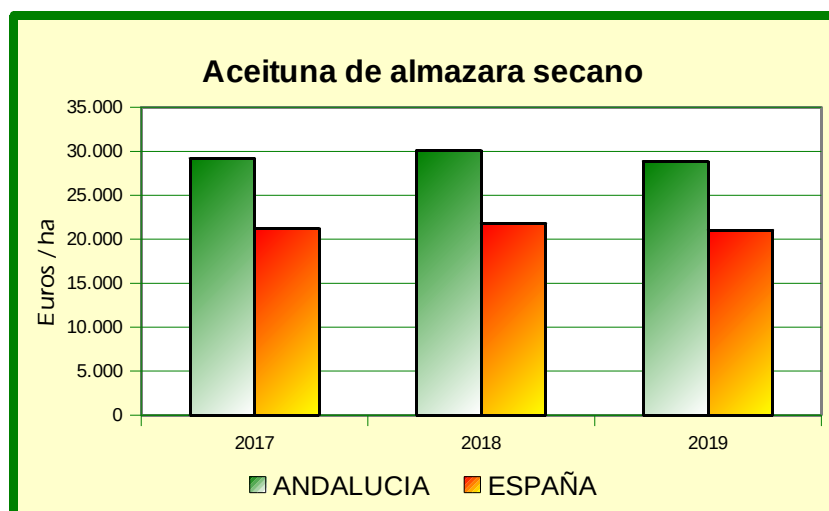
Uva de vinificación secoano

El viñedo para transformación en Andalucía descendió un 2% de precio en 2019 pasando de 24.815 euros/ha a 24.309 euros/ha, por contra en España hubo una leve subida del 0,4%, quedando el valor medio en 14.480 euros/ha. Por lo tanto el precio andaluz continúa superior al español en un 68%.



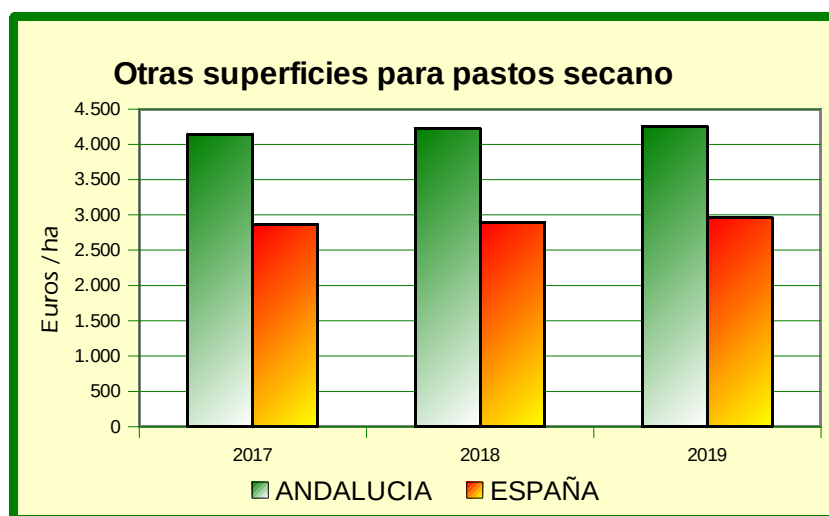
Aceituna de almazara secoano

Los olivares dedicados a la producción de aceituna para aceite en secoano marcaron en 2019 un punto de inflexión respecto a la tendencia ascendente seguida en años anteriores, de manera que tanto en Andalucía como en España el precio medio bajó un 4,1% y un 3,6% respectivamente. En Andalucía estuvo a una media de 28.824 euros/ha y en España a 20.995 euros/ha, un 37,3% superior el primero respecto al segundo.



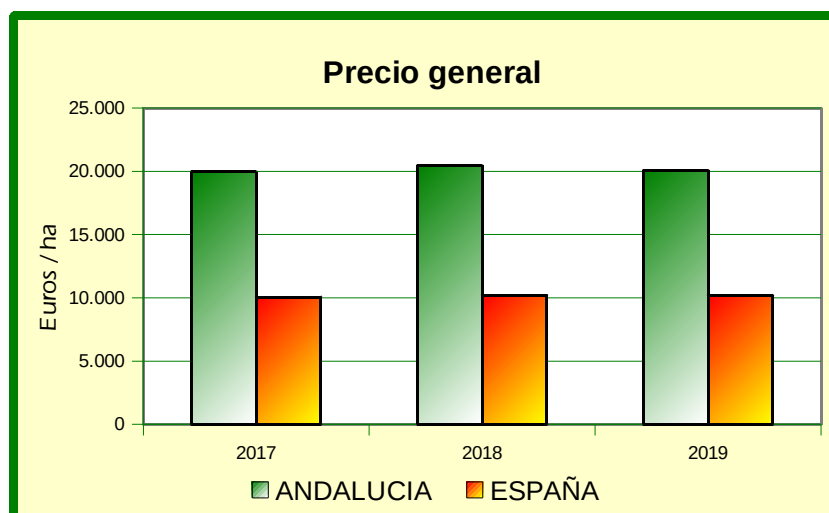
Otras superficies para pastos seco

El precio de los pastizales en Andalucía continúa el moderado ascenso de años anteriores, en 2019 se incrementó un 0,6%, al igual que en el conjunto de España donde también aumentó, en este caso en un 2,3%. Leves variaciones que sitúan los precios medios en 4.254 euros/ha y 2.962 euros/ha en Andalucía y España respectivamente. La diferencia entre ambos precios sigue siendo notable, un 43,6% superior el valor andaluz.

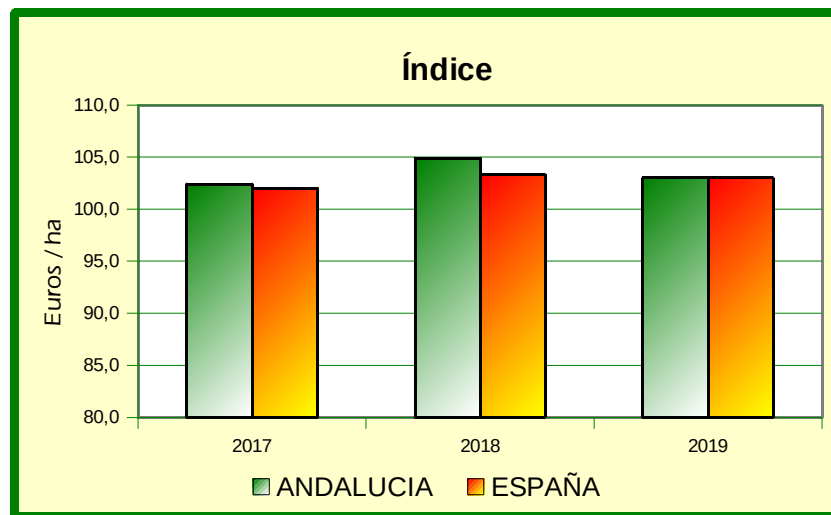


Precio General e Índice

Los precios medios generales para Andalucía y España muestran en 2019 leves descensos que modifican la tendencia alcista de años anteriores. Respecto al 2018 las bajadas fueron del 1,8% en Andalucía y el 0,3% en el conjunto de España, alcanzándose los 20.082 euros/ha y los 10.178 euros/ha respectivamente. El precio medio andaluz estuvo un 97,3% por encima del español.



El valor índice, que representa la variación del precio medio general desde el año base, en el que el índice adopta el valor 100 (en el caso de los valores regionales y nacionales de esta encuesta es 2016), estuvo en 2019 en 103 tanto para Andalucía como para el conjunto de España.



ANEXO I. Datos de precios de la tierra por provincias. Año 2019. Precios máximos, mínimos y más frecuentes.

DATOS DE PRECIOS DE LA TIERRA POR PROVINCIAS 2019			
CULTIVO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁS FRECUENTE
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA
ALMERÍA			
Cultivo protegido plástico	281.625	174.674	217.258
Fruto seco regadío	37.808	32.414	36.556
Fruto seco seco	7.178	5.658	6.556
Limón regadío	50.850	37.491	43.120
Olivar de transformación regadío	47.675	40.605	44.571
Pastizal	4.133	2.710	3.445
Hortalizas al aire libre regadío	45.386	34.328	36.554
CÁDIZ			
Labor regadío	33.626	23.752	28.842
Labor seco	14.835	8.953	12.248
Pastizal	6.841	4.747	5.739
Viñedo de transformación seco	31.190	24.368	28.099
Hortalizas al aire libre regadío	109.025	60.111	86.662
CÓRDOBA			
Labor regadío	32.957	21.627	27.647
Labor seco	12.847	7.176	10.852
Olivar de transformación regadío	42.302	26.420	35.703
Olivar de transformación seco	35.852	22.135	28.854
Pastizal	7.765	4.344	5.694
Viñedo de transformación seco	39.306	24.938	33.655
Naranja regadío	43.357	30.999	38.463
GRANADA			
Fruto carnoso regadío	142.640	78.541	100.995
Fruto seco regadío	22.525	10.731	16.073
Fruto seco seco	9.430	6.282	7.469
Hortalizas al aire libre regadío	69.996	43.013	55.873

DATOS DE PRECIOS DE LA TIERRA POR PROVINCIAS 2019			
CULTIVO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁS FRECUENTE
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA
Labor regadío	40.373	27.259	32.869
Labor seco	6.966	4.968	6.136
Olivar de transformación regadío	51.710	36.572	42.819
Olivar de transformación seco	49.893	27.808	39.940
Pastizal	2.793	1.348	1.942
Cultivo protegido plástico	268.665	173.933	209.287
Frutal de pepita regadío	81.889	63.332	73.825
Viñedo de transformación seco	12.692	6.413	9.931
HUELVA			
Fresa y fresón	168.439	91.382	135.002
Fruto carnoso regadío	146.365	54.998	110.059
Labor seco	11.519	8.716	10.327
Mandarino regadío	50.643	38.830	45.992
Naranja regadío	47.918	37.299	42.912
Pastizal	6.320	4.292	5.318
Viñedo de transformación seco	14.556	10.969	13.026
JAÉN			
Olivar de transformación regadío	48.800	33.054	41.569
Olivar de transformación seco	31.029	21.337	26.793
Pastizal	2.205	1.370	1.624
MÁLAGA			
Fruto carnoso regadío	163.270	77.612	113.092
Fruto seco seco	15.811	9.316	11.916
Labor seco	17.125	10.704	14.432
Limón regadío	55.327	34.513	42.926
Olivar de transformación regadío	46.561	35.716	40.370
Olivar de transformación seco	31.238	24.130	28.050
Pastizal	7.111	4.579	5.813
Viñedo de mesa seco	20.790	9.593	15.862
Viñedo de transformación seco	21.246	14.717	18.403
SEVILLA			
Arroz	41.128	34.132	37.907

DATOS DE PRECIOS DE LA TIERRA POR PROVINCIAS 2019			
CULTIVO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁS FRECUENTE
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA
Frutal de hueso regadío	40.637	30.388	34.943
Labor regadío	32.465	26.230	28.953
Labor secano	16.391	12.257	14.790
Mandarino regadío	41.978	35.638	38.874
Naranja regadío	49.220	38.707	43.618
Olivar de mesa regadío	31.481	25.224	28.225
Olivar de mesa secano	23.909	16.470	19.985
Olivar de transformación regadío	41.799	32.412	36.781
Olivar de transformación secano	25.497	19.906	23.119
Pastizal	6.579	4.753	5.711
Viñedo de mesa regadío	32.942	26.758	29.749

ANEXO II. Variación de precios de la tierra. Comparación entre los años 2018 y 2019.

VARIACIÓN PRECIO DE LA TIERRA 2019 (Precios más frecuentes)				
CULTIVO	2018	2019	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA	%
<u>ALMERIA</u>				
Cultivo protegido plástico	192.600	217.258	24.658	12,8
Fruto seco regadío	42.166	36.556	-5.610	-13,3
Fruto seco seco	7.120	6.556	-564	-7,9
Limón regadío	39.139	43.120	3.981	10,2
Olivar de transformación regadío	52.771	44.571	-8.199	-15,5
Pastizal	3.815	3.445	-370	-9,7
Hortalizas al aire libre regadío	33.513	36.554	3.041	9,1
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	35.596	38.514	2.918	8,2
<u>CADIZ</u>				
Labor regadío	29.816	28.842	-974	-3,3
Labor seco	11.224	12.248	1.024	9,1
Pastizal	4.678	5.739	1.061	22,7
Viñedo de transformación seco	29.559	28.099	-1.460	-4,9
Hortalizas al aire libre regadío	82.482	86.662	4.180	5,1
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	13.721	14.553	831	6,1
<u>CORDOBA</u>				
Labor regadío	25.780	27.647	1.866	7,2
Labor seco	10.240	10.852	612	6,0
Olivar de transformación regadío	37.507	35.703	-1.805	-4,8
Olivar de transformación seco	32.747	28.854	-3.892	-11,9
Pastizal	5.690	5.694	4	0,1
Viñedo de transformación seco	33.091	33.655	564	1,7
Naranja regadío	37.268	38.463	1.195	3,2
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	19.993	18.819	-1.174	-5,9
<u>GRANADA</u>				
Fruto carnoso regadío	98.056	100.995	2.939	3,0
Fruto seco regadío	17.973	16.073	-1.901	-10,6
Fruto seco seco	7.928	7.469	-459	-5,8

VARIACIÓN PRECIO DE LA TIERRA 2019 (Precios más frecuentes)				
CULTIVO	2018	2019	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA	%
Hortalizas al aire libre regadío	55.352	55.873	521	0,9
Labor regadío	33.443	32.869	-574	-1,7
Labor seco	6.734	6.136	-598	-8,9
Olivar de transformación regadío	43.622	42.819	-803	-1,8
Olivar de transformación seco	38.816	39.940	1.125	2,9
Pastizal	1.942	1.942	0	0,0
Cultivo protegido plástico	227.119	209.287	-17.832	-7,9
Frutal de pepita regadío	75.144	73.825	-1.319	-1,8
Viñedo de transformación seco	10.859	9.931	-928	-8,5
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	20.799	20.582	-217	-1,0
<u>HUELVA</u>				
Fresa y fresón	135.603	135.002	-602	-0,4
Fruto carnoso regadío	109.639	110.059	420	0,4
Labor seco	10.536	10.327	-210	-2,0
Mandarino regadío	45.402	45.992	590	1,3
Naranja regadío	45.045	42.912	-2.132	-4,7
Pastizal	5.471	5.318	-153	-2,8
Viñedo de transformación seco	13.233	13.026	-207	-1,6
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	14.316	14.060	-256	-1,8
<u>JAEN</u>				
Olivar de transformación regadío	45.777	41.569	-4.208	-9,2
Olivar de transformación seco	27.149	26.793	-357	-1,3
Pastizal	1.379	1.624	246	17,8
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	28.429	26.989	-1.440	-5,1
<u>MALAGA</u>				
Fruto carnoso regadío	120.109	113.092	-7.018	-5,8
Fruto seco seco	11.685	11.916	231	2,0
Labor seco	14.226	14.432	205	1,4
Limón regadío	43.390	42.926	-464	-1,1
Olivar de transformación regadío	43.064	40.370	-2.694	-6,3
Olivar de transformación seco	27.893	28.050	157	0,6
Pastizal	6.069	5.813	-256	-4,2
Viñedo de mesa seco	14.614	15.862	1.248	8,5

VARIACIÓN PRECIO DE LA TIERRA 2019 (Precios más frecuentes)				
CULTIVO	2018	2019	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	EUROS/HA	EUROS/HA	EUROS/HA	%
Viñedo de transformación secoano	17.403	18.403	1.000	5,7
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	19.685	19.432	-253	-1,3
<u>SEVILLA</u>				
Arroz	36.744	37.907	1.163	3,2
Frutal de hueso regadío	36.181	34.943	-1.238	-3,4
Labor regadío	28.311	28.953	642	2,3
Labor secoano	15.726	14.790	-936	-6,0
Mandarino regadío	40.307	38.874	-1.433	-3,6
Naranja regadío	46.033	43.618	-2.415	-5,2
Olivar de mesa regadío	29.147	28.225	-922	-3,2
Olivar de mesa secoano	20.233	19.985	-249	-1,2
Olivar de transformación regadío	37.316	36.781	-535	-1,4
Olivar de transformación secoano	23.840	23.119	-721	-3,0
Pastizal	5.856	5.711	-145	-2,5
Viñedo de mesa regadío	29.163	29.749	586	2,0
PRECIO MEDIO PROVINCIAL	20.602	20.101	-501	-2,4
PRECIO MEDIO ANDALUCIA	20.456	20.082	-374	-1,8

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

SERIE HISTÓRICA PRECIOS DE LA TIERRA ANDALUCÍA Y ESPAÑA (euros/ha)								
CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS	2016		2017		2018		2019	
	AND	ESP	AND	ESP	AND	ESP	AND	ESP
CULTIVOS		12.522		12.827		13.023		12.926
HERBÁCEOS Y BARBECHOS		8.092		8.271		8.386		8.408
SECANO	11.214	6.814	11.346	6.987	11.843	7.081	11.866	7.079
REGADÍO	25.880	16.893	26.792	17.105	28.011	17.370	29.011	17.552
HORTALIZAS AIRE LIBRE REGADÍO	53.011	34.416	54.171	34.999	53.979	34.866	56.161	35.534
HORTALIZAS INVERNADERO REGADÍO	178.615	162.116	196.244	178.389	189.791	173.942	207.294	189.346
ARROZ	34.464	29.617	34.843	29.698	36.744	29.967	37.907	31.048
CÍTRICOS REGADÍO	39.392	38.303	41.068	39.680	43.100	39.963	42.556	40.186
FRUTALES		19.001		18.906		18.944		18.852
DE CLIMA TEMPLADO SECANO		13.073		12.792		13.394		13.899
DE CLIMA TEMPLADO REGADÍO	61.257	27.684	55.382	27.443	54.347	27.008	55.967	26.597
DE FRUTO SECO SECANO	8.076	8.708	7.967	8.720	8.060	8.674	7.749	8.763

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

CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS	2016		2017		2018		2019	
	AND	ESP	AND	ESP	AND	ESP	AND	ESP
DE FRUTO SECO REGADÍO	22.798	23.880	22.191	24.063	22.298	24.161	19.735	23.104
DE CLIMA SUBTROPICAL SECANO	3.198	6.214	3.208	6.234	3.261	6.506	5.308	7.462
DE CLIMA SUBTROPICAL REGADÍO	104.302	114.852	102.527	113.576	110.325	116.468	107.783	116.687
VIÑEDO		15.451		15.580		16.449		16.546
UVA PARA MESA Y PASAS SECANO	14.947	12.246	16.722	13.653	14.614	13.202	15.862	13.802
UVA PARA MESA Y PASAS REGADÍO	25.295	31.834	28.691	36.180	29.163	37.247	29.749	37.716
UVA DE VINIFICACIÓN SECANO	24.009	13.748	24.167	13.563	24.815	14.424	24.309	14.480
UVA DE VINIFICACIÓN REGADÍO		20.079		20.919		21.840		22.029
OLIVAR		24.188		24.935		25.449		24.277
ACEITUNA DE MESA SECANO	18.511	13.683	20.385	15.114	20.233	15.046	19.985	15.011
ACEITUNA DE MESA REGADÍO	29.120	29.023	29.801	29.698	29.147	29.054	28.225	28.140
ACEITUNA DE ALMAZARA SECANO	28.190	20.419	29.157	21.239	30.063	21.779	28.824	20.995
ACEITUNA DE ALMAZARA REGADÍO	42.972	41.738	43.260	42.007	43.983	42.714	40.776	39.634

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

CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS	2016		2017		2018		2019	
	AND	ESP	AND	ESP	AND	ESP	AND	ESP
APROVECHAMIENTOS								
PRADOS Y PRADERAS PERMANENTES SECANO	4.491	7.116	4.196	7.033	4.292	6.950	4.572	7.123
PRADOS Y PRADERAS PERMANENTES REGADÍO	3.708	10.065	3.390	10.050	3.425	9.569	3.518	9.723
OTRAS SUPERFICIES PARA PASTOS	4.267	2.839	4.144	2.868	4.229	2.895	4.254	2.962
GENERAL (Media Ponderada)	19.496	9.882	19.957	10.082	20.456	10.209	20.082	10.178
INDICE GENERAL	100,0	100,0	102,4	102,0	104,9	103,3	103,0	103,0
Fuente: MAPA Base 2016 (Año 2016=100)								