

XIV. PRECIOS DE LA TIERRA

El Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAPA) ha recopilado los resultados de la encuesta de los precios de la tierra en 2005, una estadística anual que se viene elaborando desde 1983 en colaboración con las Comunidades Autónomas, que permite medir la evolución del nivel de precios medios de las clases de tierras agrarias más significativas, es decir, tierras libres a la venta cuyo destino es el de su explotación agraria.

Conforme a los datos de esta encuesta, se estima que el incremento medio de precios de la tierra en España durante el año 2005 fue del 7,6% en términos corrientes, alcanzando un valor medio de 9.714 euros por hectárea. Para un deflactor del PIB del 4,3%, se obtiene un incremento medio del 3,2% en términos constantes; por tanto, se mantiene la tendencia alcista de los ejercicios precedentes, aunque de forma más moderada que la registrada en la segunda mitad de los años noventa.

El conjunto de tierras de cultivo incrementan sus precios un 8,1%, mientras que los aprovechamientos de prados y pastos suben un 3,8%, debido fundamentalmente a los pastizales.

Las tierras de cultivo que presentan elevaciones de precios superiores a la media son las ocupadas por cultivos protegidos, cítricos y frutales; produciéndose una cierta estabilidad en el viñedo de transformación de regadío.

El conjunto de tierras de secano aumenta su precio un 6,2%, frente al 10,1% del regadío. Por tanto, se modera el incremento de las tierras de secano respecto al año anterior.

Con respecto a la evolución por Comunidades Autónomas, se producen aumentos de precios superiores a la media en Aragón, Madrid, Baleares, Comunidad Valenciana y Navarra, mientras que descienden en Asturias y ligeramente en Galicia.

Finalmente, y con referencia a los precios medios generales de las principales clases de tierra en las Comunidades Autónomas donde son más significativas, se destaca, en labor de secano, un incremento del 8,7%, motivado fundamentalmente por Aragón y Andalucía.

En cuanto a la *labor de regadío*, el incremento fue del 9,5%, motivado ligeramente por Aragón y Andalucía, estabilizándose el precio en Castilla y León.

El viñedo de transformación de secano experimentó un incremento del 3,4% producido en gran medida por Aragón y Cataluña, observándose un descenso en la Comunidad Valenciana y en Castilla y León.

Por otro lado, en el *olivar de transformación de secano* se registró un ascenso del 3,3% debido a Cataluña y a Castilla-La Mancha, mientras se

**CUADRO N.º 58: PRECIOS MEDIOS NACIONALES
POR CULTIVOS-APROVECHAMIENTOS (AÑOS 2004 y 2005)**

Clases de tierra	Ponderaciones Base 1997 (%)	Precios 04 (euros/ha)	Precios 05 (euros/ha)	Variación precios		Repercusión (%)
				(euros/ha)	(%)	
Cultivos	75,1	10.757	11.626	870	8,1	7,2
Tierras de labor	56,5	7.468	8.139	671	9,0	4,2
Secano	47,0	5.675	6.169	494	8,7	2,6
Regadío	9,5	16.369	17.922	1552	9,5	1,6
Hortalizas ante libre regadío	0,5	33.963	35.929	1966	5,8	0,1
Cultivos protegidos regadío .	0,2	110.127	147.928	37802	34,3	0,7
Arroz	0,4	26.615	27.342	727	2,7	0,0
Fresón	0,0	41.350	52.500	11150	27,0	0,0
Cítricos	1,0	61.287	67.394	6108	10,0	0,7
Naranja regadío	0,4	59.937	66.286	7349	12,5	0,3
Mandarina regadío	0,4	65.244	69.470	4226	6,5	0,2
Limón regadío	0,2	58.182	65.461	7279	12,5	0,1
Frutales	3,4	14.407	15.631	1224	8,5	0,5
De hueso secano	0,1	12.901	13.993	1092	8,5	0,0
De hueso regadío	0,4	20.551	22.380	1829	8,9	0,1
De pepita secano	0,0	13.590	14.956	1366	10,1	0,0
De pepita regadío	0,3	17.449	19.574	2125	12,2	0,1
De fruto seco secano	2,3	7.737	8.601	865	11,2	0,2
De fruto seco regadío	0,2	22.852	23.785	934	4,1	0,0
Carnosos regadío	0,0	108.245	111.086	2841	2,6	0,0
Platanera	0,0	235.213	247.784	12571	5,3	0,0
Viñedo	4,5	13.870	14.387	517	3,7	0,3
De mesa secano	0,0	12.121	12.754	632	5,2	0,0
De mesa regadío	0,1	34.778	41.262	6484	18,6	0,1
De transformación secano ..	4,2	13.246	13.693	446	3,4	0,2
De transformación regadío .	0,2	19.920	19.731	-189	-1,0	0,0
Olivar	8,7	19.313	20.089	785	4,1	0,8
De mesa secano	0,3	11.498	11.650	153	1,3	0,0
De mesa regadío	0,1	23.992	24.327	335	1,4	0,0
De transformación secano ..	7,6	18.153	18.757	604	3,3	0,5
De transformación regadío .	0,7	35.337	38.461	3124	8,8	0,2
Aprovechamientos	24,9	3.804	3.951	146	3,8	0,4
Prados naturales secano	4,5	8.714	8.703	-10	-0,1	0,0
Prados naturales regadío	0,5	9.840	9.809	-31	-0,3	0,0
Pastizales secano	19,9	2.542	2.728	186	7,3	0,4
TOTAL	100,0	9.024	9.714	689	7,6	7,6

Fuente: MAPA. Subdirección General de Estadísticas Agroalimentarias.

estabilizaba en Extremadura. En los *pastizales de secano* también se detectó un significativo incremento del 7,3%, producido fundamentalmente por Andalucía, mientras descendía en Aragón.

A la vista de lo expuesto se puede concluir diciendo que en el año 2005 los precios de la tierra continuaron la tendencia expansiva iniciada en 1994; así, el índice general experimentó un aumento del 7,6% en términos nominales, y del 3,2% en términos reales.

**CUADRO N.º 59: PRECIOS MEDIOS NACIONALES
POR SECANO-REGADÍO (AÑOS 2004 y 2005)**

Clases de tierra	Ponderaciones Base 1997 (%)	Precios 04 (euros/ha)	Precios 05 (euros/ha)	Variación precios		Repercusión (%)
				(euros/ha)	(%)	
Secano	86,0	6.668	7.081	413	6,2	3,9
Tierras de labor	47,0	5.675	6.169	494	8,7	2,6
Frutales no cítricos	2,5	8.016	8.894	877	10,9	0,2
De hueso	0,1	12.901	13.993	1.092	8,5	0,0
De pepita	0,0	13.590	14.956	1.366	10,1	0,0
De fruto seco	2,3	7.737	8.601	865	11,2	0,2
Viñedo	4,2	12.238	13.686	448	3,4	0,2
De mesa	0,0	12.121	12.754	632	5,2	0,0
De transformación	4,2	13.246	13.693	446	3,4	0,2
Olivar	7,9	17.861	18.445	584	3,3	0,5
De mesa	0,3	11.498	11.650	153	1,3	0,0
De transformación	7,0	18.153	18.757	604	3,3	0,5
Aprovechamientos	24,4	3.678	3.828	150	4,1	0,4
Prados naturales	4,5	8.714	8.703	-10	-0,1	0,0
Pastizales	19,9	2.542	2.728	186	7,3	0,4
Regadío	14,0	23.511	25.897	2.386	10,1	3,7
Tierras de labor	9,5	16.369	17.922	1.552	9,5	1,6
Hortalizas ante libre regadío	0,5	33.963	35.929	1.966	5,8	0,1
Cultivos protegidos regadío	0,2	110.127	147.928	37.802	34,3	0,7
Arroz	0,4	25.615	27.342	727	2,7	0,0
Fresón	0,0	41.350	52.500	11.150	27,0	0,0
Frutales cítricos	1,0	61.287	67.394	6.108	10,0	0,7
Naranja regadío	0,4	58.937	66.286	7.349	12,5	0,3
Mandarina regadío	0,4	65.244	69.470	4.226	6,5	0,2
Limón regadío	0,2	58.182	65.461	7.279	12,5	0,1
Frutales no cítricos	0,9	31.509	33.662	2.153	6,8	0,2
De hueso	0,4	20.551	22.380	1.829	8,9	0,1
De pepita	0,3	17.449	19.574	2.125	12,2	0,1
De fruto seco	0,2	22.852	23.785	934	4,1	0,0
Carnoso regadío	0,0	108.245	111.086	2.841	2,6	0,0
Platanera	0,0	235.213	247.784	12.571	5,3	0,0
Viñedo	0,3	23.932	25.544	1.612	6,7	0,0
De mesa	0,1	34.778	41.262	6.484	18,6	0,1
De transformación	0,2	19.920	19.731	-189	-1,0	0,0
Olivar	0,8	34.246	37.102	2.856	8,3	0,2
De mesa	0,1	23.992	24.327	335	1,4	0,0
De transformación	0,7	35.357	38.461	3.124	8,8	0,2
Aprovechamientos	0,5	9.840	9.809	-31	-0,3	0,0
Prados naturales	0,5	9.540	9.809	-31	-0,3	0,0
TOTAL	100,0	9.024	9.714	689	7,6	7,6

El incremento es superior al registrado en 2004, aunque el ritmo de crecimiento no llega a situarse al nivel de la segunda mitad de los años noventa. A modo de resumen, en el gráfico que ofrecemos a continuación se muestra la evolución de precios de la tierra en España de 1983 a 2005, tanto a precios corrientes como constantes.

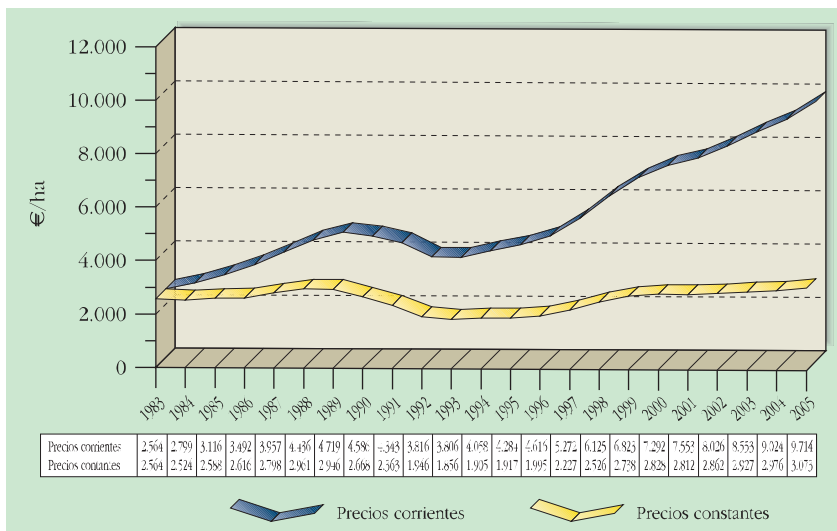
**CUADRO N.º 60: PRECIOS MEDIOS NACIONALES POR CC.AA.
(AÑOS 2004 y 2005)
(CC.AA. ordenadas de mayor a menor por su importancia superficial)**

CC.AA.	Ponderaciones Base 1997 (%)	Precios 04 (euros/ha)	Precios 05 (euros/ha)	Variación precios		Repercusión (%)
				(euros/ha)	(%)	
Castilla y León	21,4	4.289	4.373	84	2,0	0,2
Castilla-La Mancha	19,1	5.541	5.049	108	1,8	0,2
Andalucía	18,8	19.376	17.872	1.494	9,1	3,1
Aragón	9,8	2.812	4.345	1.534	54,5	1,7
Extremadura	9,1	4.236	4.251	15	0,3	0,0
Cataluña	4,4	9.647	10.253	606	6,3	0,3
Galicia	3,3	15.325	15.212	-114	-0,7	0,0
Com. Valenciana	3,2	25.621	25.585	2.965	11,6	1,0
Región de Murcia	2,6	15.773	16.375	602	3,8	0,2
Com. Foral de Navarra	2,5	8.157	9.074	917	11,2	0,3
Com. de Madrid	1,5	7.455	9.015	1.560	20,9	0,3
La Rioja	1,2	8.759	9.544	785	9,0	0,1
Principado de Asturias	0,8	10.075	9.153	-923	-9,2	-0,1
País Vasco	0,8	13.841	14.504	663	4,8	0,1
Baleares (Illes)	0,6	16.838	19.646	2.808	16,7	0,2
Cantabria	0,5	9.409	9.459	50	0,5	0,0
Canarias	0,5	67.124	70.117	2.993	4,5	0,2
TOTAL	100,0	8.024	9.714	688	7,8	7,8

**CUADRO N.º 61: EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA TIERRA
1983-2005. (Base 1997)**

Años	Precios corrientes			Deflactor del PIB		Precios constantes		
	Euros/ha	Índice 1983=100	Var. % interanual	Índice 1983=100	Var. % interanual	Euros/ha	Índice 1983=100	Var. % interanual
1983	2.564	100,0	-	100,0	-	2.564	100,0	-
1984	2.799	109,2	9,2	110,9	10,9	2.524	98,5	-1,5
1985	3.116	121,5	11,3	120,4	8,6	2.588	101,0	2,5
1986	3.492	136,2	12,1	133,5	10,9	2.616	102,0	1,1
1987	3.957	154,3	12,3	141,4	5,9	2.798	109,1	7,0
1988	4.436	173,0	12,1	149,8	5,9	2.961	115,5	5,8
1989	4.719	184,0	6,4	160,2	6,9	2.946	114,9	-0,5
1990	4.586	178,8	-2,8	171,9	7,3	2.668	104,1	-9,5
1991	4.343	169,4	-5,3	183,8	6,9	2.363	92,2	-11,4
1992	3.816	148,9	-12,1	196,1	6,7	1.946	75,9	-17,7
1993	3.806	148,4	-0,3	205,0	4,5	1.856	72,4	-4,6
1994	4.058	158,3	6,6	213,0	3,9	1.905	74,3	2,6
1995	4.284	167,1	5,6	223,5	4,9	1.917	74,8	0,6
1996	4.616	180,0	7,7	231,4	3,5	1.995	77,8	4,1
1997	5.272	205,6	14,2	236,7	2,3	2.227	86,9	11,6
1998	6.125	238,9	16,2	242,4	2,4	2.526	98,5	13,4
1999	6.823	266,1	11,4	249,2	2,8	2.738	106,8	8,4
2000	7.292	284,4	6,9	257,9	3,5	2.828	110,3	3,3
2001	7.553	294,6	3,6	258,6	4,1	2.812	109,7	-0,6
2002	8.026	313,0	6,3	280,4	4,4	2.862	111,6	1,8
2003	8.553	333,6	6,6	292,2	4,2	2.927	114,2	2,3
2004	9.024	352,0	5,5	303,2	3,8	2.976	116,1	1,7
2005	9.714	378,8	7,6	316,1	4,3	3.073	119,9	3,2

GRÁFICO N.º 15: EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA TIERRA (1983-2005)



CUADRO N.º 62: PRECIOS MEDIOS NACIONALES POR CC.AA. (AÑOS 2004 y 2005) (CC.AA. ordenadas de mayor a menor según la variación de su precio en %)

C.C.A.A.	Ponderaciones Base 1997 (%)	Precios 04 (euros/ha)	Precios 05 (euros/ha)	Variación precios		Repercusión (%)
				(euros/ha)	(%)	
Canarias	0,5	67.124	70.117	2.993	4,5	0,2
Región de Murcia	2,6	15.773	16.375	602	3,8	0,2
Comunidad de Madrid	1,5	7.455	9.015	1.560	20,9	0,3
La Rioja	1,2	8.759	9.544	785	9,0	0,1
Com. Valenciana	3,2	25.621	28.585	2.965	11,6	1,0
Cataluña	4,4	9.647	10.253	606	6,3	0,3
Illes Balears	0,6	16.838	19.646	2.808	16,7	0,2
Andalucía	18,8	16.378	17.872	1.494	9,1	3,1
Extremadura	9,1	4.236	4.251	15	0,3	0,0
Castilla-La Mancha	19,1	5.941	6.049	108	1,8	0,2
País Vasco	0,8	13.841	14.504	663	4,8	0,1
Aragón	9,8	2.812	4.345	1.534	54,5	1,7
Castilla y León	21,4	4.289	4.373	84	2,0	0,2
Com. Foral de Navarra	2,5	8.157	9.074	917	11,2	0,3
Principado de Asturias.....	0,8	10.076	9.153	-923	-9,2	-0,1
Cantabria	0,5	9.409	9.459	50	0,5	0,0
Galicia	3,3	15.326	15.212	-114	-0,7	0,0
TOTAL	95,5	9.024	9.714	689	7,6	7,6