

PRECIOS MEDIOS ANUALES DE LAS TIERRAS DE USO AGRARIO

INFORME METODOLÓGICO ESTANDARIZADO

PRECIOS MEDIOS ANUALES DE LAS TIERRAS DE USO AGRARIO

1. Contacto

1.1. Organización de contacto

Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (MAAA)

1.2. Unidad de contacto

S. G. de Estadística

1.3. Nombre de contacto

1.4. Función de la persona de contacto

1.5. Dirección postal de contacto

Pº Infanta Isabel, 1 – 28014 Madrid

1.6. Dirección de correo electrónico de contacto

1.7. Teléfono de contacto

1.8. Número de Fax de contacto

2. Actualización de metadatos

2.1. Última validación de metadatos

No se produce fichero de metadatos.

2.2. Última difusión de metadatos

No se produce fichero de metadatos.

2.3. Última actualización de metadatos

No se produce fichero de metadatos.

3. Presentación estadística

3.1. Descripción de los datos

La encuesta de Precios Medios Anuales de las Tierras de Uso Agrario tiene como objetivo fundamental medir la evolución del nivel de precios medios de las clases de tierras agrarias más significativas; es decir, tierras libres a la venta y cuyo destino es el de su explotación agraria.

Las principales características medidas por la encuesta son las variaciones (índices y tasas) temporales y las diferencias geográficas entre precios. Anualmente se publican resultados nacionales y regionales de precios medios, índices de precios, enlaces de series, tasas de variación (variación del precio con respecto al año anterior) y repercusión del precio de cada clase o agregado en la variación general según cultivos – aprovechamientos, secano – regadío y Comunidades Autónomas.

3.2. Sistemas de clasificación

La estadística utiliza la clasificación de la división administrativa oficial del Estado de Comunidades Autónomas, provincias, municipios, comarcas y parajes.

Los cultivos y aprovechamientos se determinan según la Clasificación Nacional de Actividades (CNAE-2009).

3.3. Cobertura por sectores

Se calcula el precio medio ponderado de las tierras para los siguientes tipos de cultivos y aprovechamientos, incluidos en la división 01 de la CNAE-2009 (Agricultura, ganadería, caza y servicios relacionados con las mismas):

- **Cultivos:** Tierras de labor secano, tierras de labor regadío, hortalizas al aire libre regadío, cultivos protegidos regadío, arroz, fresón, frutales cítricos (naranja regadío, mandarina regadío, limonero regadío), frutales no cítricos (frutales hueso secano, frutales hueso regadío, frutales pepita secano, frutales pepita regadío, frutales fruto seco secano, frutales fruto seco regadío, frutales frutos carnosos regadío, platanera regadío), viñedo (viñedo mesa secano, viñedo mesa regadío, viñedo transformación secano, viñedo transformación regadío), olivar (olivar mesa secano, olivar mesa regadío, olivar transformación secano, olivar transformación regadío).

- **Aprovechamientos:** Prados naturales secano, prados naturales regadío, pastizales secano.

3.4. Conceptos y definiciones estadísticos

- **Periodo base o año base:** Es el año cuyos precios sirven de referencia para el cálculo de los índices, es decir, el año cuyos precios sirven de referencia para medir la evolución de los mismos.
- **Periodo de referencia** para el establecimiento de las ponderaciones: Es el conjunto de años a los que hacen referencia las superficies de cultivos y aprovechamientos utilizados como ponderaciones en la agregación de los precios.
- **Superficie total:** Está formada por el total estimado de la superficie agrícola útil (SAU).
- **Superficie efectiva:** Es la que se obtiene detrayendo la superficie de aquellas provincias en las que el cultivo u aprovechamiento no se ha considerado significativo.
- **Paraje:** Área geográfica homogénea desde el punto de vista del precio de las tierras.
- **Cobertura:** Muestra el porcentaje de superficie investigada.
- **Coefficiente de ponderación** de un cultivo: Cociente entre la superficie agrícola útil efectiva media, durante el periodo de referencia, ocupada por dicho cultivo y la superficie agrícola útil efectiva total.
- **Índices de precios** de la tierra: Variaciones que se producen en los precios de las tierras de uso agrario en un periodo de tiempo.
- **Repercusión** de la variación de precios de un tipo de cultivo en la variación del índice general: Es la parte de variación del índice que corresponde a dicho tipo de cultivo.

3.5. Unidad estadística

En cada provincia con importancia para un cultivo o aprovechamiento, la unidad estadística de referencia es la comarca. Dentro de las comarcas se han establecido unidades elementales objeto de encuesta: términos municipales y/o parajes.

3.6. Población estadística

La población objeto de estudio son las transacciones u operaciones de compra-venta realizadas entre la población de referencia. La superficie potencial de referencia es la ocupada por los cultivos y aprovechamientos en España en el año 1997.

3.7. Ámbito geográfico

El ámbito geográfico abarca todo el territorio nacional, a excepción de las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, con resultados desagregados por Comunidades Autónomas.

3.8. Cobertura temporal

La estadística se lleva a cabo con carácter anual y existen datos desde el año 1983.

3.9. Período base

Se toma como periodo base el año 1997.

4. Unidad de medida

4.1. Unidad de medida

La unidad básica de medida de los precios medios anuales de las tierras de uso agrario es el euro/hectárea.

5. Período de referencia

5.1. Período de referencia

El periodo de referencia de los datos es el año natural.

6. Mandato institucional

6.1. Actos jurídicos y otros acuerdos

La recogida, tratamiento y difusión de los datos de las operaciones estadísticas para fines estatales se rige por lo establecido en la Ley 12/1989, de 9 de mayo, de la Función Estadística Pública (LFEP) y en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 4/1990, de 29 de junio. En la LFEP se establece que el Plan Estadístico Nacional (PEN) es el principal instrumento ordenador de la actividad estadística de la Administración General del Estado y contiene las estadísticas que han de elaborarse en el cuatrienio por los servicios de la Administración del Estado o cualesquiera otras entidades dependientes de ella, y las que hayan de llevarse a término total o parcialmente con participación de las Comunidades Autónomas y las Corporaciones Locales en virtud de acuerdos de cooperación con los servicios estadísticos estatales o, en su caso, en ejecución de lo previsto en las leyes. Todas las estadísticas incluidas en el PEN son estadísticas para fines estatales y de cumplimentación obligatoria. El Plan Estadístico Nacional 2013-2016, aprobado por el Real Decreto 1658/2012, de 7 de diciembre, es el plan actualmente vigente.

La encuesta de Precios Medios Anuales de las Tierras de Uso Agrario da cumplimiento al “acuerdo de caballeros” establecido con la Unión Europea; actualmente no existe normativa europea que obligue a la elaboración de esta operación estadística.

6.2. Reparto de datos

Según la Ley de la Función Estadística Pública, los servicios estadísticos estatales y autonómicos establecen las fórmulas de cooperación que en cada momento puedan resultar más idóneas para aprovechar al máximo las informaciones disponibles. Los servicios estadísticos de la Administración del Estado y de las Comunidades Autónomas pueden celebrar convenios relativos al desarrollo de operaciones estadísticas cuando ello convenga para el perfeccionamiento y eficacia de las mismas o para evitar duplicidades y gastos.

Los servicios de estadística de las Comunidades Autónomas son los responsables de la recogida de precios de las clases representativas en los términos provinciales, comarcales, municipales/de parajes seleccionados.

7. Confidencialidad

7.1. Política de confidencialidad

La Ley 12/1989 de la Función Estadística Pública establece que el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (MAAA) no puede difundir, ni hacer disponibles de ninguna manera, datos individuales o agregados que pudieran llevar a la identificación de información previamente no conocida para una persona o entidad.

7.2. Tratamiento de datos confidenciales

Todo el personal que interviene en las distintas tareas de esta investigación se responsabiliza de la obligación de respetar la confidencialidad de los datos obtenidos.

Se adoptan las medidas lógicas, físicas y administrativas necesarias para que la protección de los datos confidenciales sea efectiva, desde la recogida de datos hasta su publicación y almacenamiento.

En los cuestionarios de las encuestas se incluye una cláusula legal que informa de la protección que ampara a los datos recogidos.

Una vez finalizadas las fases de recogida y tratamiento de la información, los cuestionarios en formato papel que permiten la identificación directa se conservan durante el tiempo legal establecido custodiados en un lugar seguro. Una vez finalizado este plazo, los cuestionarios son destruidos.

En la publicación de las tablas de resultados se analiza el detalle de la información para evitar que puedan deducirse datos confidenciales de las unidades estadísticas.

8. Política de difusión

8.1. Calendario de difusión

El calendario de difusión se publica una vez aprobado el programa del Plan Estadístico Nacional y antes de finalizar el año anterior a la difusión.

8.2. Acceso al calendario de difusión

El calendario de publicaciones se difunde en la página web del MAAA ([Calendario de las estadísticas](#)).

8.3. Acceso al usuario

Los datos se publican en la [página web del MAAA](#) según el calendario de publicación establecido.

También se anuncia la difusión de los datos, cuando ésta se lleva a cabo, en el apartado de [Novedades de Estadística](#) de la página web del MAAA.

Antes de su publicación, las Comunidades Autónomas tienen acceso a los resultados finales y publicación.

Los usuarios pueden recibir información bajo encargo, según se especifica en el Código de Buenas Prácticas de las Estadísticas Europeas.

9. Frecuencia de la difusión

9.1. Frecuencia de la difusión

La frecuencia de difusión de los datos es anual.

10. Formato de difusión

10.1. Comunicados

No se realizan comunicados de prensa relacionados con la difusión de esta operación estadística.

10.2. Publicaciones

Se realiza la publicación electrónica del documento "[Encuesta de Precios de la Tierra 20XX \(Base 1997\). Principales Resultados](#)".

Además, se incluyen datos de esta operación estadística en las siguientes publicaciones electrónicas del MAAA:

- [Boletín Mensual de Estadística](#)

- [Anuario de Estadística](#)

10.3. Bases de datos on line

No se publican resultados en formato base de datos.

10.4. Acceso a microdatos

Los microdatos son accesibles según petición expresa y estudio de anonimización según los casos, ya que todavía no existen normas generales a este respecto. En su caso, esta labor la realizan las Comunidades Autónomas que son las responsables de recabar la información, de acuerdo con los Convenios de Colaboración suscritos.

10.5. Otros

11. Accesibilidad a la documentación

11.1. Documentación sobre metodología

Para una descripción detallada de los métodos y los conceptos relacionados con la operación estadística se puede consultar la [Metodología](#) publicada en la web del MAAA.

11.2. Documentación sobre calidad

No existe documentación disponible sobre la evaluación de la calidad de los datos de esta estadística.

12. Gestión de calidad

12.1. Garantía de calidad

Las estadísticas del MAAA se rigen por unos principios que buscan asegurar la calidad y la credibilidad de los datos. Dichos principios están recogidos en el Código de Buenas Prácticas de las Estadísticas Europeas (CBP) y hacen referencia, entre otros aspectos, a la independencia profesional, la protección de la confidencialidad, la fiabilidad de los resultados, su precisión, actualidad, puntualidad, accesibilidad, claridad, comparabilidad y coherencia.

La operación estadística está diseñada para asegurar una continua valoración de la calidad de los datos. Los controles de valores inválidos, los estudios de coherencia de la serie y la comparación con fuentes externas hacen que los datos sean de buena calidad.

12.2. Evaluación de calidad

El diseño muestral intenta minimizar los errores de muestreo y los distintos procesos de la encuesta están dirigidos a eliminar o reducir en la medida de lo posible los errores de la misma, tanto en la fase de recogida como en la de procesado de la información.

En cuanto a las limitaciones de la encuesta hay que señalar las inherentes a las operaciones estadísticas por muestreo, tales como la no respuesta y los ya mencionados errores de muestreo o coeficientes de variación de las estimaciones. En ambos casos, se mantienen dentro de límites razonables.

Este concepto es uno de los retos fundamentales de la encuesta, habida cuenta de la escasez de las transacciones y la variabilidad de las mismas.

13. Relevancia

13.1. Necesidades del usuario

Entre los usuarios de la operación estadística cabe destacar:

- **Organismos Públicos**, como Catastro, Juzgados, Unidades de Expropiación, etc. que utilizan los resultados para su función de gestión del sector agrario.
- **Organismos de la Unión Europea**, como Eurostat, que requieren los datos para el estudio del sector agrario de España como Estado Miembro.
- **Agentes económicos del sector agrario**, como empresas de tasaciones y asociaciones de productores.
- **Investigadores y mundo académico y científico.**
- **Medios de comunicación.**
- **Particulares.**

Cada uno de estos usuarios tiene necesidades diferentes según el destino y utilidad de la información que precisan, pero en cualquier caso, y de forma general, esta operación estadística contribuye al conocimiento de la evolución del nivel de precios medios de las clases de tierras agrarias más significativas; es decir, tierras libres a la venta y cuyo destino es el de su explotación agraria.

13.2. Satisfacción del usuario

No existe estudio o encuesta concreta sobre la satisfacción de los usuarios, aunque sí existe una gran demanda de resultados de esta operación.

13.3. Exhaustividad

Esta operación estadística satisface los requerimientos establecidos en el Plan Estadístico Nacional.

14. Acuracidad y fiabilidad

14.1. Acuracidad global

El tamaño muestral de la encuesta de Precios Medios Anuales de las Tierras de Uso Agrario permite ofrecer precios medios de las clases de tierras agrarias más significativas dentro de unos errores de muestreo razonables.

En cada provincia se seleccionan aquellas comarcas que, tras su ordenación de mayor a menor según la superficie ocupada, el acumulado de ésta cubre como mínimo el 80% de la superficie provincial de la clase en cuestión.

14.2. Errores de muestreo

No se calculan errores de muestreo, habida cuenta de la escasez de transacciones. Cuando para una comarca seleccionada no existen transacciones dentro de una categoría de tierras en un año determinado, se utilizan métodos de imputación. Siempre se utilizan las mismas comarcas/parajes de referencia.

14.3. Errores ajenos al muestreo

En todo el proceso estadístico se lleva a cabo un control de los errores ajenos al muestreo.

Los servicios provinciales de las Comunidades Autónomas, dentro de su ámbito, seleccionan técnicos expertos que conozcan el mercado de la tierra y que cumplimenten los cuestionarios de acuerdo con un calendario e instrucciones concretas. La recogida de datos, en su inicio, sirve para analizar los posibles errores de cumplimentación de cuestionarios y para subsanar los mismos en las sucesivas salidas a campo de los encuestadores.

La falta de respuesta, generada por algunos responsables de las unidades muestrales, implica un aumento del nivel de error. La encuesta debe contemplar datos observados. Sin embargo, dado que las transacciones reales pueden ser muy escasas, incluso inexistentes en muchas zonas, en su defecto se anota una estimación de los valores máximo, mínimo y más frecuente. En este último caso, el precio de la tierra a considerar será el precio más representativo para una determinada circunscripción geográfica, siempre que se refiera a la tierra libre a la venta y cuyo destino sea el de su explotación agraria.

Los datos recogidos se depuran corrigiendo posibles incoherencias de los mismos. Una vez que son recepcionados y grabados, de nuevo se observa si existen posibles desviaciones de valores a nivel global y se corrigen las inconsistencias.

15. Oportunidad y puntualidad

15.1. Oportunidad

Los resultados de la estadística se difunden transcurridos 7 meses desde la finalización del período de referencia de la información (n), en el mes de julio del período (n+1).

15.2. Puntualidad

Cada publicación ha sido divulgada en la fecha anunciada en el calendario de publicaciones, visible en la web del MAAA.

16. Comparabilidad

16.1. Comparabilidad geográfica

La disponibilidad de una metodología, un diseño y un proceso común de recogida, depuración, edición y elevación en todo su ámbito geográfico, garantiza la comparabilidad de los resultados entre las diferentes Comunidades Autónomas.

16.2. Comparabilidad temporal

Los datos son comparables en el tiempo desde el año 1983.

Existe dos series temporales homogéneas: desde 1983 hasta 1996 y desde 1997 hasta la actualidad. En el año 1997 se produjo un cambio de base. En la actualidad se está trabajando en otro cambio de base.

En general, los resultados se elaboran para, a partir de los datos actuales, poder construir la serie desde el inicio de la recogida de la información.

17. Coherencia

17.1. Coherencia – cruce de sectores

No existen otras fuentes de información que aborden el estudio de de los precios medios de las tierras de uso agrario.

17.2. Coherencia – interna

La coherencia interna de la estadística es consecuencia de la aplicación de unos mismos criterios metodológicos y de un mismo método de cálculo.

18. Costes y carga

18.1. Costes y carga

La estimación del crédito presupuestario necesario para financiar esta estadística, previsto en el Programa Anual de 2014 del PEN, es de 28,41 miles de euros.

Se trata de un cuestionario complejo que supone una elevada carga para el informante, habida cuenta de las escasas transacciones que se producen.

La carga de los informantes puede reducirse si los técnicos expertos que realizan la encuesta se dirigen a entidades que colaboran con datos para cumplimentar el cuestionario, tales como:

- Oficinas notariales
- Servicio Provincial Catastral
- Servicios comarcales de agricultura de las Comunidades Autónomas
- Sindicatos agrarios
- Bancos o Cajas de Ahorro

19. Revisión de datos

19.1. Revisión de datos – Política

Los datos son definitivos cuando son publicados por primera vez y no están sujetos a revisión.

Si se detectan errores y los datos deben ser modificados se añade una nota explicativa junto con la información, con el fin de advertir a los usuarios que los datos han sido cambiados.

19.2. Revisión de datos – Práctica

Los datos son definitivos desde el momento de la publicación oficial de los mismos.

20. Tratamiento estadístico

20.1. Datos de origen

Una vez establecidos y aplicados los criterios de representatividad de los cultivos o aprovechamientos para las unidades territoriales inferiores a la provincia se seleccionan, dentro de cada una y para cada clase, las comarcas y municipios o parajes que van a configurar la muestra.

La unidad territorial de referencia es la comarca. En cada provincia se seleccionan aquellas comarcas que, tras su ordenación de mayor a menor según la superficie ocupada, el acumulado de ésta cubre como mínimo el 80% de la superficie provincial de la clase en cuestión. No obstante, y según criterio

de las Comunidades Autónomas, pueden quedar incluidas comarcas consideradas de especial interés, aun habiendo sido eliminadas mediante la aplicación del criterio anterior.

Dentro de las comarcas se han establecido unidades elementales objeto de encuesta: términos municipales o parajes. De igual forma, se aplica el criterio anterior para realizar la selección.

Como marco de encuesta se utiliza la estadística de superficies municipales.

20.2. Frecuencia de la recogida de datos

La recogida de los datos es anual.

20.3. Recogida de datos

Los datos se obtienen mediante un cuestionario que cumplimentan técnicos expertos y que recoge los precios para cada clase de tierra de las transacciones realizadas en cada unidad territorial inferior seleccionada como representativa (comarca, municipio o paraje).

El proceso de recogida de los precios lo realizan los Servicios de Estadística de las Consejerías de Agricultura de las Comunidades Autónomas, a través de sus unidades provinciales. Dichos Servicios Provinciales, dentro de su ámbito, seleccionan técnicos expertos que conozcan el mercado de la tierra y que cumplimenten los cuestionarios de acuerdo con un calendario e instrucciones concretas. Estos se dirigen a entidades que, a su vez, colaboran con datos para cumplimentar el cuestionario, con el fin de que la información sea amplia y precisa. Dichas entidades varían entre Comunidades Autónomas, pero en general se trata de: oficinas notariales, el Servicio Provincial Catastral, servicios comarcales de agricultura de las Comunidades Autónomas, cámaras agrarias, sindicatos agrarios, bancos o cajas de ahorro, informaciones directas de agricultores, corredores de fincas, etc.

20.4. Validación de datos

Una vez cumplimentados los cuestionarios, los técnicos expertos los envían a los Servicios Provinciales de las Comunidades Autónomas, quienes resumen la información en un estadillo provincial y específico para cada clase. En esta fase se realiza una primera depuración de los datos.

Los Servicios de Estadística de las Consejerías de Agricultura de las Comunidades Autónomas se encargan de elaborar los resultados, con los datos obtenidos a través de sus unidades provinciales, llevándose a cabo una segunda depuración de la información.

Antes de la tabulación de los resultados, se analizan los resultados conjuntos y se comprueba la consistencia de los mismos.

20.5. Compilación de datos

La Subdirección General de Estadística del MAAA recibe los precios anuales provinciales para cada categoría de cultivo o aprovechamiento, responsabilizándose del cálculo de los precios e índices por Comunidades Autónomas y Nacionales.

Una vez obtenidos los resultados se señalan las variaciones extremas y se realizan las estimaciones necesarias. Esta información se envía a las Comunidades Autónomas para su confirmación o corrección. Cuando se recibe la contestación correspondiente se corrigen las modificaciones; si las hubiese, se lleva a cabo el análisis y depuración y se prepara la publicación en la Unidad de Estadística del MAAA.

20.6. Ajuste

No se utilizan procedimientos estadísticos para ajustar los datos.

21. Observaciones

21.1. Observaciones