



MINISTERIO  
DE AGRICULTURA, PESCA Y  
ALIMENTACIÓN

# **ENCUESTA DE PRECIOS DE LA TIERRA**

**INFORME METODOLÓGICO ESTANDARIZADO**

## **NOMBRE DE LA OPERACIÓN ESTADÍSTICA**

### **1. Contacto**

*Subdirección General de Análisis, Coordinación y Estadística*

#### **1.1. Organización de contacto**

*Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación*

#### **1.2. Unidad de contacto**

*Subdirección General de Análisis, Coordinación y Estadística*

#### **1.3. Nombre de contacto**

--

#### **1.4. Función de la persona de contacto**

--

#### **1.5. Dirección postal de contacto**

*Paseo Infanta Isabel, 1 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**

Diciembre 2014

#### **2.1. Última validación de metadatos**

Diciembre 2014

## 2.2. Última difusión de metadatos

Diciembre 2014

## 2.3. Última actualización de metadatos

Diciembre 2014

## 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 definidos en 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*: Cultivos herbáceos secano+ Barbecho (secano), Cultivos herbáceos regadío, Hortalizas aire libre regadío, Hortalizas invernadero regadío, Arroz regadío, Cítricos regadío, Frutales originarios de clima templado (secano/regadío), Frutales de fruto seco(secano/regadío), Frutales originarios de clima subtropical (secano/regadío), Uva para mesa +Uva para pasas (secano/regadío), Uva de vinificación (secano/regadío), Aceituna de Mesa (secano/regadío), Aceituna de almazara (secano/regadío).

- *Aprovechamientos*: Prados y praderas permanentes (secano/regadío), Otras superficies para pastos (secano).

### 3.4. Conceptos y definiciones estadísticas

- *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.
- *Área geográfica*: zona 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 la Encuesta de Estructuras de Explotaciones Agrarias en 2016.

### 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 1983 hasta 2016.

### 3.9. Período base

Se toma como periodo base el año 2016.

## 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 euros/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 con fines estatales y de cumplimentación obligatoria.

La encuesta de Precios Medios Anuales de las Tierras de Uso Agrario da cumplimiento a un “acuerdo entre países” establecido con la Unión Europea; actualmente existe una propuesta muy avanzada de incluir dicha operación en un reglamento.

### 6.2. Reparto de datos

Los intercambios de datos entre los organismos productores de estadísticas a nivel nacional (INE, departamentos ministeriales, organismos autónomos y entidades públicas de la Administración del Estado), así como entre éstos y los servicios estadísticos de las Comunidades Autónomas para el desarrollo de las estadísticas a ellos encomendadas, se regulan en la Ley de la Función Estadística Pública. La LFEP establece también los mecanismos de coordinación estadística entre administraciones, así como la celebración de convenios de colaboración cuando ello se considere oportuno.

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 MAPA 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 MAPA:

<http://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/calendario/>

### 8.3. Acceso al usuario

Los datos se publican en la página web del MAPA según el calendario de publicación establecido:

<http://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/economia/encuesta-precios-tierra/>

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 MAPA:

<http://www.mapama.gob.es/es/estadistica/temas/novedades/>

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

Frecuencia con que la operación estadística se difunde es anual.

## 10. Accesibilidad y claridad

### 10.1. Comunicados

No se realizan comunicados de prensa relacionados con la difusión de esta operación estadística; únicamente la difusión se realiza a través de la página WEB del Departamento.

### 10.2. Publicaciones

Se realiza la publicación electrónica en el “sitio” específico de la página WEB del MAPA:

<http://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/economia/encuesta-precios-tierra/>

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

- Boletín Mensual de Estadística:

<http://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/publicaciones/boletin-mensual/default.aspx>

- Anuario de Estadística:

<http://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/publicaciones/anuario-de-estadistica/default.aspx>

### 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

-

## 10.6. Documentación sobre metodología

La descripción detallada de los métodos y los conceptos relacionados con la operación se encuentra accesible en la página web del MAPA:

[http://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticasagrarias/Precios\\_medios\\_anuales\\_de\\_la\\_tierra\\_de\\_uso\\_agrario\\_\(Metodolog%C3%ADa\)\\_tcm7-201078.pdf](http://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticasagrarias/Precios_medios_anuales_de_la_tierra_de_uso_agrario_(Metodolog%C3%ADa)_tcm7-201078.pdf)

## 10.7. Documentación sobre calidad

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

## 11. Gestión de calidad

*Sistemas y marcos dispuestos por el organismo responsable para gestionar la calidad de los productos y procesos estadísticos.*

### 11.1. Garantía de calidad

Las estadísticas del MAPA 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.

En esta operación estadística, tanto en el proceso de recogida de información como en los posteriores procesos de tratamiento de datos, hay establecidos controles de calidad en continuo perfeccionamiento.

### 11.2. Evaluación de calidad

El diseño muestral intenta minimizar los errores de muestreo y los distintos procesos de la encuesta, 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.

## 12. Relevancia

### 12.1. 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.

### 12.2. 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.

### 12.3. Exhaustividad

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

## 13. Acuracidad y fiabilidad

### 13.1. 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.

### 13.2. Errores de muestreo

No se calculan errores de muestro, 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.

### 13.3. 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.

## 14. Oportunidad y puntualidad

### 14.1. Oportunidad

Los resultados de la estadística se difunden transcurridos **9 meses** desde la finalización del período de referencia de la información (n), en el mes de julio del período (n+1).

### 14.2. Puntualidad

La publicación de los datos se realiza en la fecha anunciada en el calendario de publicaciones, visible en la web del MAPA.

## 15. Coherencia y comparabilidad

### 15.1. 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.

### **15.2. 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 2010 y de 2011 a 2016, series correspondientes a Bases diferentes. En la actualidad se está trabajando en el cambio de base 2016, con el fin de armonizar la metodología con el resto de países de la UE.

### **15.3. Coherencia - cruce de sectores**

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

### **15.4. Coherencia – interna**

La coherencia interna de la estadística es consecuencia de la aplicación de unos mismos criterios metodológicos y de un análisis de las posibles inconsistencias existentes entre sus distintas variables.

## **16. Costes y carga**

### **16.1. Costes y carga**

La estimación del crédito presupuestario necesario para financiar esta estadística, previsto en el Programa Anual del 2018 del PEN, es de 30,06 miles de euros.

Se trata de un cuestionario complejo que suponga 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, etc.

## **17. Revisión de datos**

La publicación se realiza con datos definitivos.

### **17.1. Revisión de datos – Política**

No se difunden avances

## 17.2. Revisión de datos – Práctica

No procede la revisión de datos en la práctica, puesto que no existen avances ni resultados provisionales, sólo definitivos.

## 18. Tratamiento estadístico

### 18.1. 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.

### 18.2. Frecuencia de la recogida de datos

La recogida de los datos es anual.

### 18.3. 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.

### 18.4. 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.

### 18.5. Compilación de datos

Estadística del MAPA 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 MAPA.

### 18.6. Ajuste

No se realiza ningún tipo de ajuste.

## 19. Observaciones

### 19.1. Observaciones

Aunque la operación de Precios de la Tierra cuenta con una gran tradición en España, debe ser dictaminada por tratarse de una adaptación metodológica a la propuesta por EUROSTAT. Básicamente, consistente en el cambio de *Población de base para el establecimiento de las ponderaciones*: superficies oficiales publicadas por el MAPA a superficies registradas en la Encuesta de Estructuras de Explotaciones Agrarias del INE y años de referencia.