



Informe anual sobre prezos e mobilidade da terra rústica en Galicia 2024



XUNTA
DE GALICIA

Este documento é o Informe anual de prezos e taxas de compravenda de terras rústicas en Galicia producido polo Observatorio Galego de Mobilidade de Terras no ano 2024. O Observatorio é resultado dun Convenio de colaboración entre a Consellería do Medio Rural, a Axencia Galega de Desenvolvemento Rural, o Fondo Galego de Garantía Agraria, a Axencia Tributaria de Galicia, o Instituto de Estudos do Territorio, a Fundación Juana de Vega e a Universidade de Santiago de Compostela para a observación da mobilidade e o mercado da terra en Galicia.

Fonte de datos: Axencia Tributaria de Galicia, Consellería de Facenda, Xunta de Galicia.

Data: Novembro 2024

Elaboración: Eduardo Corbelle Rico e Quico Ónega López. Laboratorio do Territorio, Universidade de Santiago de Compostela.

<http://laborate.usc.es>

Maquetación: Marta López Monteagudo | Empapelarte

DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.14054744>

Licencia: Este traballo publícase baixo unha licencia Creative Commons Atribución-Compartir igual 4.0 Internacional.



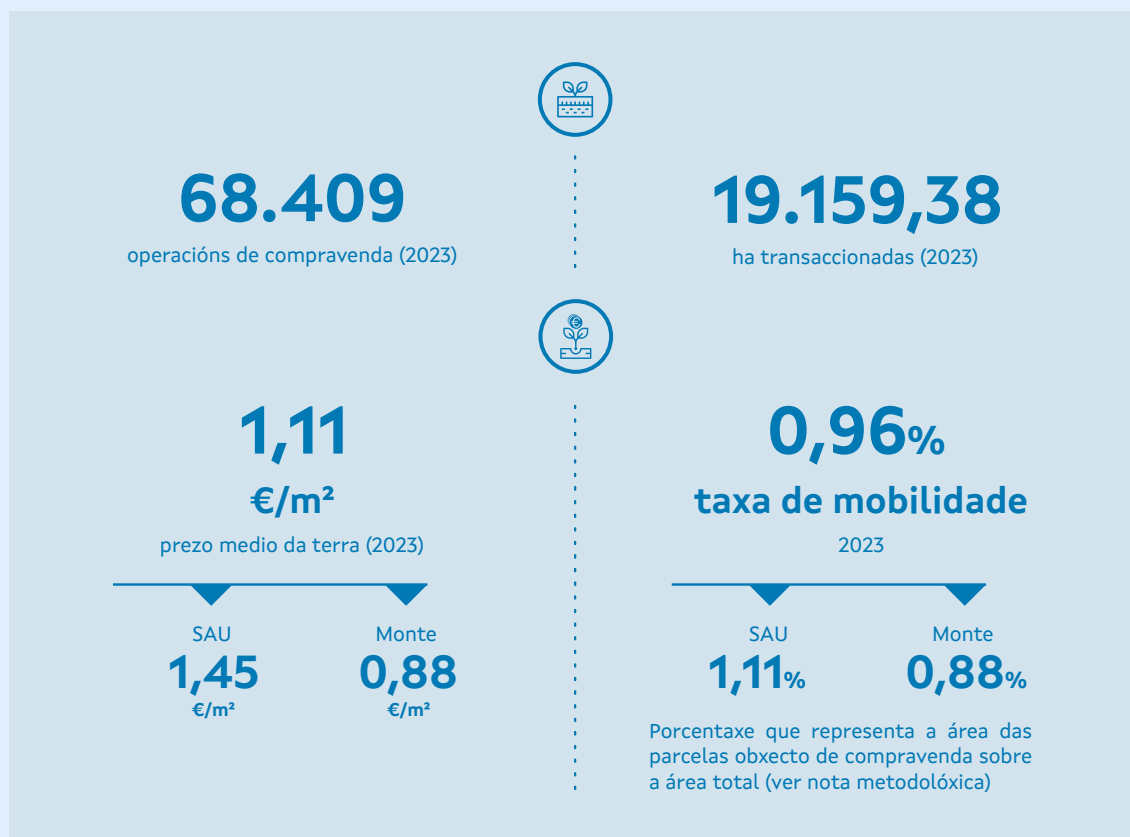
<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.gl>

Resumo

Este informe analiza a situación do mercado de terras rústicas en Galicia entre os anos 2008 e 2023, ambos incluídos. Considerando a totalidade da serie analizada, os datos semellan amosar a consolidación e mesmo incremento dos niveis de mobilidade observados no 2021, cando se terían acadado máximos do período. No 2023 volveron a superarse eses valores, tanto no número de transaccións, máis preto agora das 70.000, como de superficie total en compravenda, case 20.000 ha. Ademais, entendemos que no 2023 non se tería reflectido a influencia da pandemia da COVID que, moi probablemente, tería afectado os datos observados no 2021 (parece plausible pensar que parte das transaccións realizadas no 2021 se poderían ter producido no ano previo).

O incremento nas dúas variables débese ademais tanto ás superficies de SAU como de monte, aínda que son estas últimas as que en termos absolutos seguen a dominar o mercado.

No relativo ao prezo da terra, os datos apuntan ao mantemento da subida iniciada xa no 2014, aínda que cunha excepción no ano 2020, con valores inferiores tanto para a SAU como os terreos de monte. Os prezos da SAU amosan un comportamento especialmente errático no último lustro, con variacións interanuais pronunciadas, tanto á alza como á baixa, aínda que sempre por enriba de 1 €/m².



Mobilidade

Área total obxecto de compravenda en Galicia (2008-2023, valores en hectáreas):

Ano	SAU	Monte	Total
2008	5.024	6.661	11.685
2009	3.441	6.615	10.056
2010	4.037	6.597	10.634
2011	4.338	7.884	12.222
2012	3.851	7.720	11.570
2013	5.266	10.836	16.102
2014	4.330	7.896	12.226
2015	3.778	7.089	10.867
2016	4.206	5.847	10.053
2017	3.419	6.278	9.696
2018	4.263	6.532	10.795
2019	4.502	6.968	11.470
2020	4.795	9.037	13.832
2021	6.124	12.696	18.820
2022	7.446	9.874	17.320
2023	7.786	11.373	19.159

Número de operacións de compravenda en Galicia (2008-2023):

Ano	SAU	Monte	Total
2008	25.894	23.117	49.011
2009	20.346	21.846	42.192
2010	19.676	22.423	42.100
2011	19.923	23.455	43.378
2012	19.346	24.248	43.595
2013	21.083	26.696	47.779
2014	19.087	24.876	43.963
2015	18.035	23.842	41.878
2016	18.198	20.635	38.833
2017	17.191	22.675	39.865
2018	18.560	19.605	38.165
2019	18.705	20.079	38.784
2020	21.820	26.472	48.292
2021	24.174	42.752	66.926
2022	28.487	33.129	61.615
2023	30.590	37.820	68.409

O número total de operacións de compravenda de terreos rústicos no ano 2023 reforza a tendencia que se veu advertindo dende o ano 2018, xa considerado de inflexión nos informes de mobilidade previos. O bienio 2022-2023 volve a representar un novo máximo e foi o máis activo de toda a serie analizada (dende 2008), tanto en número total de transaccións como en extensión da superficie global involucrada. No bienio 2022-23 superáronse por primeira vez, no conxunto de Galicia, as 130.000 compravendas e as 36.000 hectáreas transaccionadas².

Considerado o ano 2023 de xeito individual, tanto operacións totais como extensión obxecto de compraventa, acadaron o tamén máximo da serie. No caso da SAU, no 2022 superáronse por primeira vez as 30.000 operacións, que sumaron case 8.000 hectáreas. Así, no último lustro, a superficie de SAU que se transaccionou anualmente medrou por ano un 16% de media e, botando unha ollada á década pasada, os valores do 2023 sitúanse un 50% por enriba. Realmente, é a partir do 2020 cando se aprecia unha revitalización moi notable do mercado da SAU.

En canto aos terreos de monte, no 2023 acádase o segundo máximo da serie analizada, tanto en número de operacións como de superficie involucrada. Cabe lembrar que o anterior máximo, observado no ano 2021, seguramente estaba influenciada á alza polos efectos da pandemia da COVID durante o 2020.

Como resultado, a taxa de mobilidade de terras global voltou a situarse no entorno do 1% anual, sendo para a SAU do 1,11%. Este dato preto que duplica os acadados a mediados da década pasada, cando se situaban nas proximidades do 0,5%. Así, a taxa de mobilidade superou o 1% durante dous anos consecutivos.

Descendendo ao nivel municipal atopamos que máis do 10% dos municipios galegos superaron o 2% da taxa anual de transferencia para a SAU, valor por enriba do cal se considera un mercado de terras dinámico, e que tamén superaron, no 2023, as comarcas de Meira, Ortegal, Ordes e Eume, que xa o fixeran no 2022, e a de Vigo.

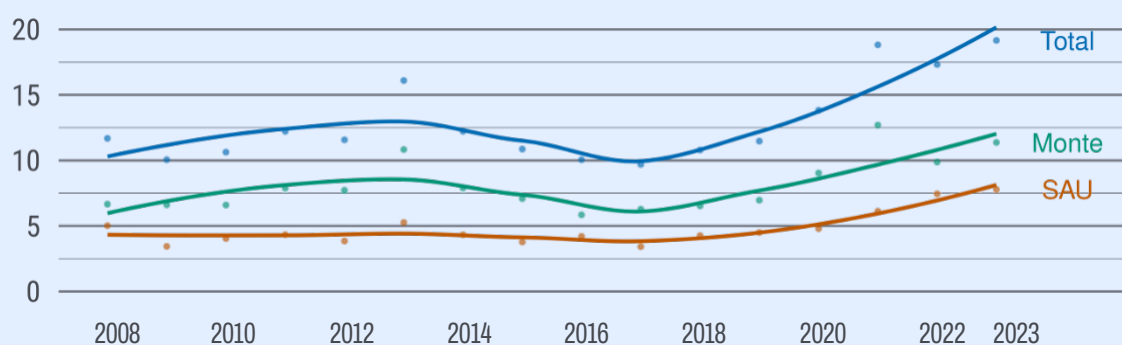
En relación ao tamaño medio de parcela, ao igual que nos últimos anos, mantense certa estabilidade, no entorno das 0,3 hectáreas, aínda que se observamos o conxunto dos 15 anos analizados para a SAU, apréciase unha tendencia clara no aumento do tamaño medio da transacción, que estaba a primeiros da década pasada no entorno das 0,2 ha e se veu situando pouco a pouco nas 0,3 ha. Tratándose de superficies pequenas en termos absolutos, porén o incremento medio foi dun 50%.

² Recoméndase ler a nota metodolóxica en relación ás estimacións e simplificacións realizadas para a obtención destas cifras.

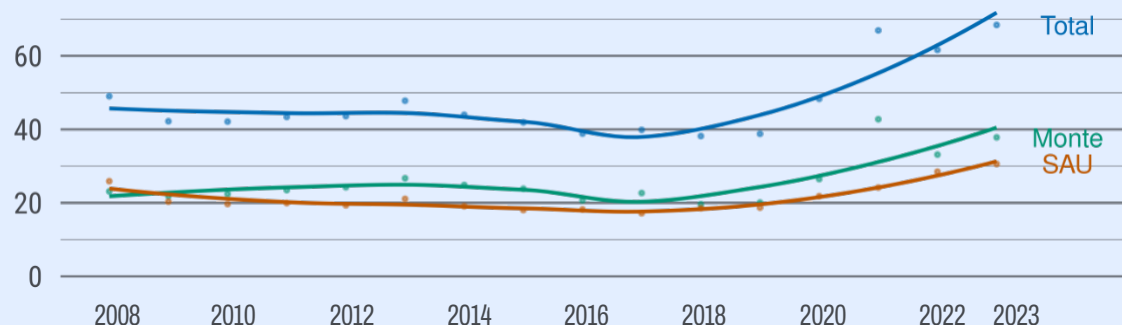
A nivel territorial o gradiente norte-sur é cada vez máis marcado, cunhas taxas de mobilidade claramente superiores na metade norte de Galicia, especialmente na provincia da Coruña, onde se acada un 1,3% anual para o conxunto da superficie transaccionada. No último trienio as taxas medias de mobilidade anual aumentaron con intensidade en case toda a provincia e particularmente no seu interior e comarcas máis septentrionais e occidentais. Na provincia de Lugo, na que as taxas de mobilidade tamén marcan en xeral unha tendencia alcista no último trienio, hai un comportamento máis heteroxéneo, mesmo con baixadas sostidas nas comarcas da Mariña, proceso que se vén observando dende 2021.

Pola contra, as transferencias consolidan unha tendencia baixista en xeral en Pontevedra e, moi especialmente, en Ourense².

Área total obxecto de compravenda (miles ha)

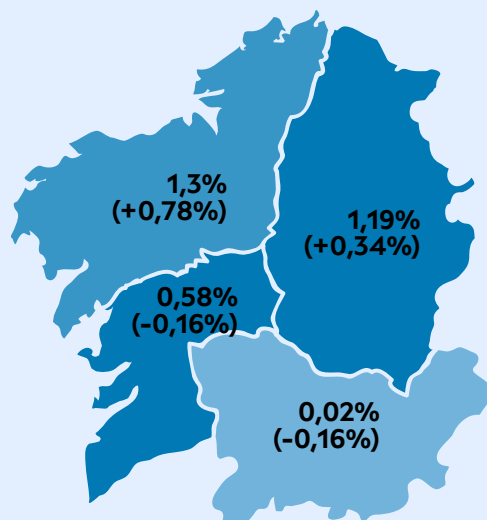


Número de operacións de compravenda (miles)



² Tal e como se indica na nota metodolóxica, os datos para a provincia de Ourense no 2023 teñen que considerarse con cautela debido a unha pequena alteración metodolóxica na orixe dos mesmos para esa provincia e anualidade.

Taxa de transferencia media anual por provincia en 2021-2023 e variación respecto do período 2018-2020



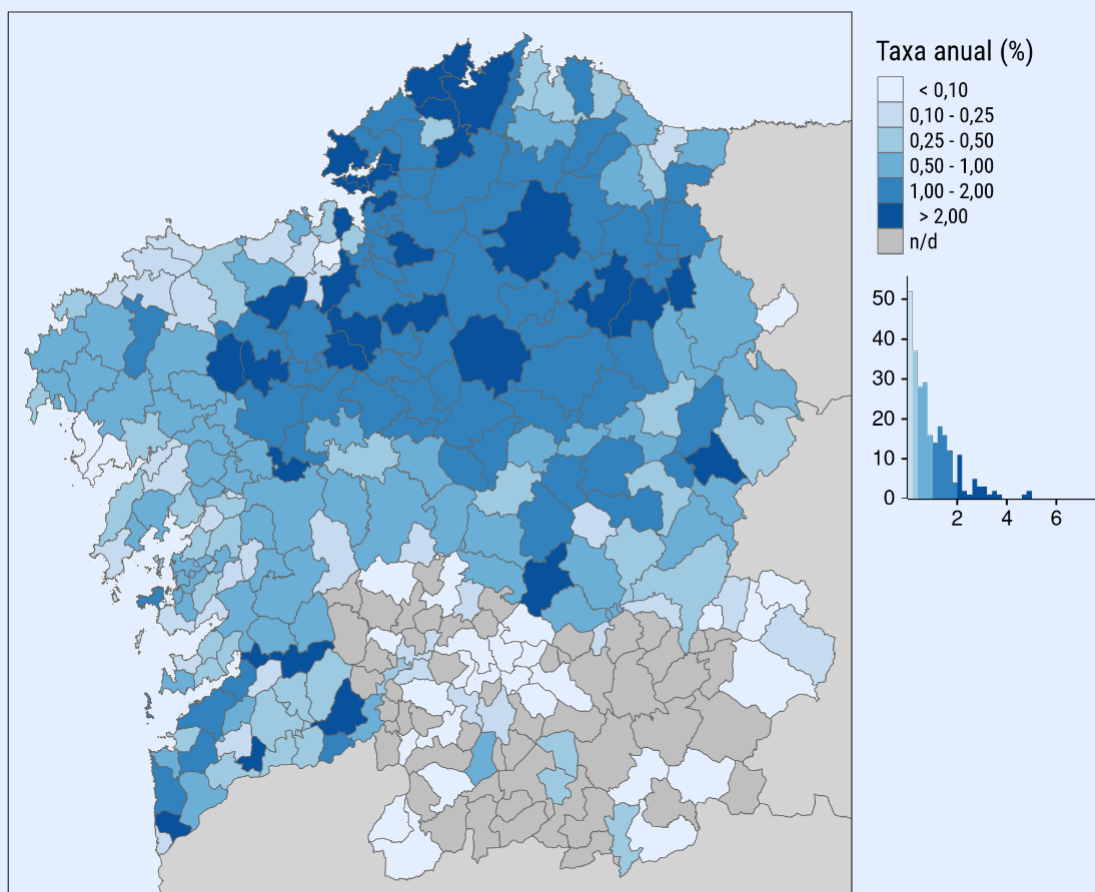
Taxas de mobilidade (%) para os 10 concellos con menor taxa total estimada no período 2021-2023:

Concello	Monte	SAU	Total
A Veiga	NA	0,01	0,00
Nogueira de Ramuín	NA	0,03	0,00
Barbadás	NA	0,03	0,00
A Gudiña	NA	0,01	0,00
Paderne de Allariz	NA	0,01	0,00
Rubiá	NA	0,02	0,01
Lobios	NA	0,09	0,01
San Cristovo de Cea	NA	0,04	0,01
San Cibrao das Viñas	NA	0,05	0,01
O Barco de Valdeorras	NA	0,03	0,01

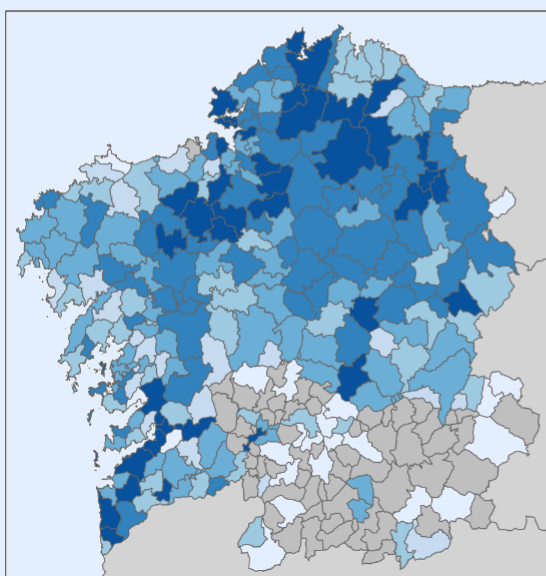
Taxas de mobilidade (%) para os 10 concellos con maior taxa total estimada no período 2021-2023:

Concello	Monte	SAU	Total
Soutomaior	0,04	18,84	7,94
Salceda de Caselas	0,34	14,11	4,97
Pantón	5,64	3,67	4,87
Fornelos de Montes	5,17	5,26	4,79
Mesía	3,17	4,05	3,64
Ribeira de Piquín	2,44	10,32	3,52
O Rosal	1,26	5,42	3,48
Neda	3,69	1,79	3,20
Frades	1,93	4,77	3,08
Cariño	3,07	3,05	3,07

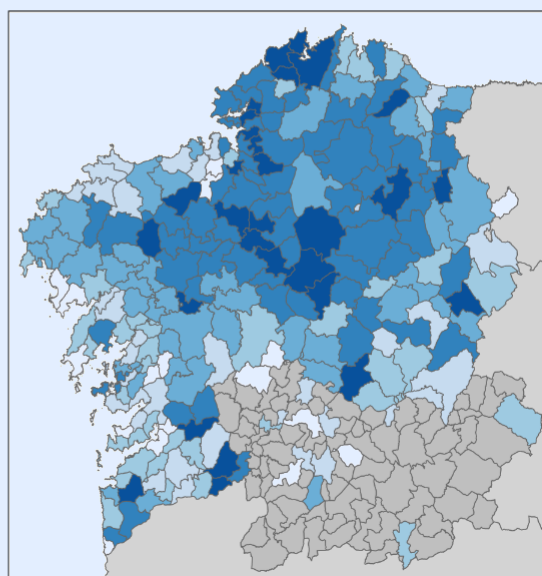
Taxa de transferencia media anual por concellos para o período 2021-2023:



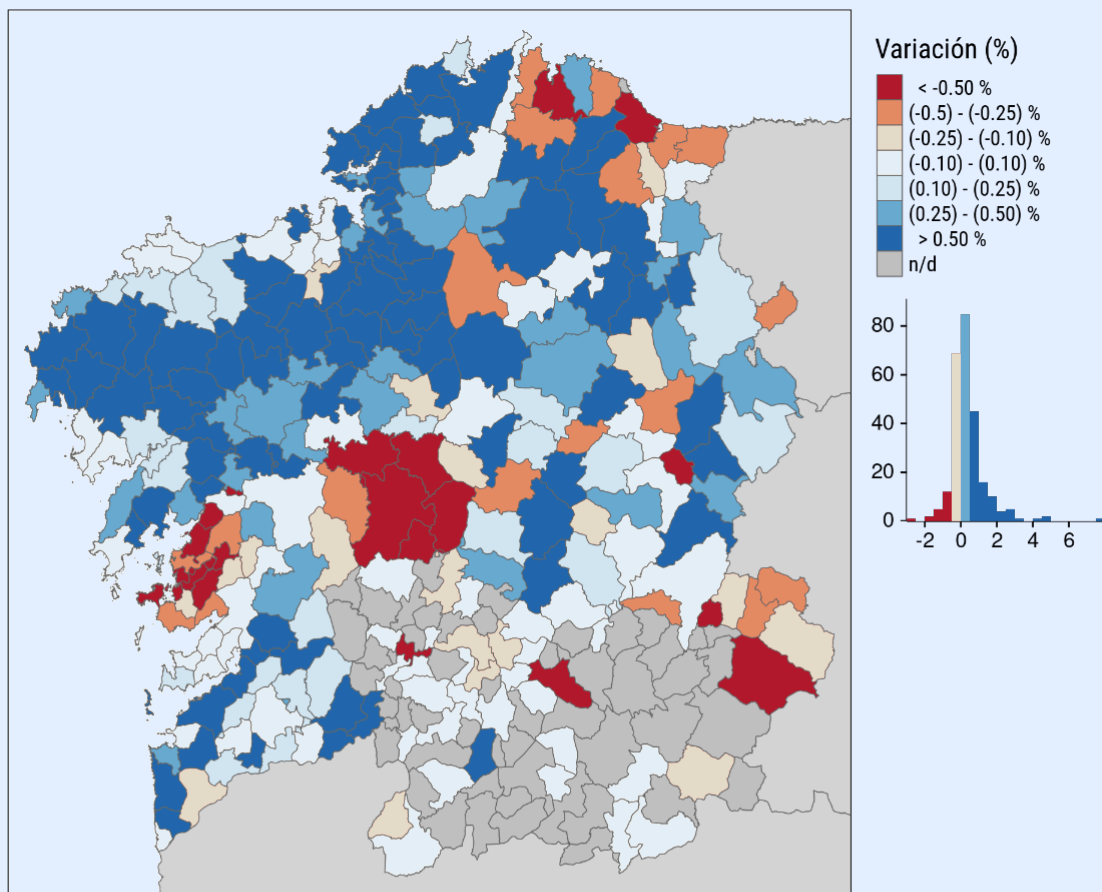
SAU



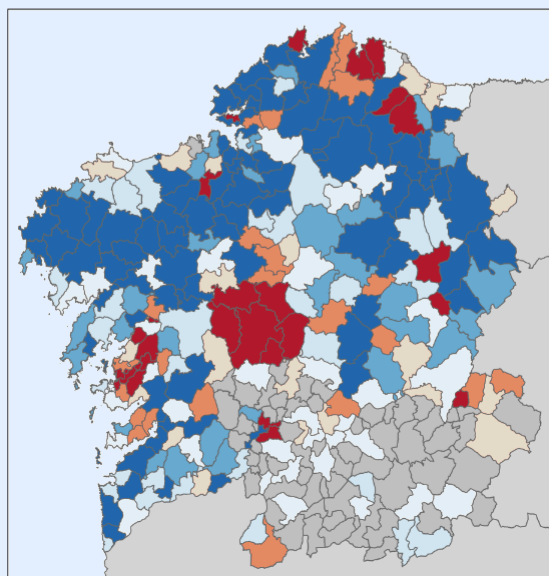
Monte



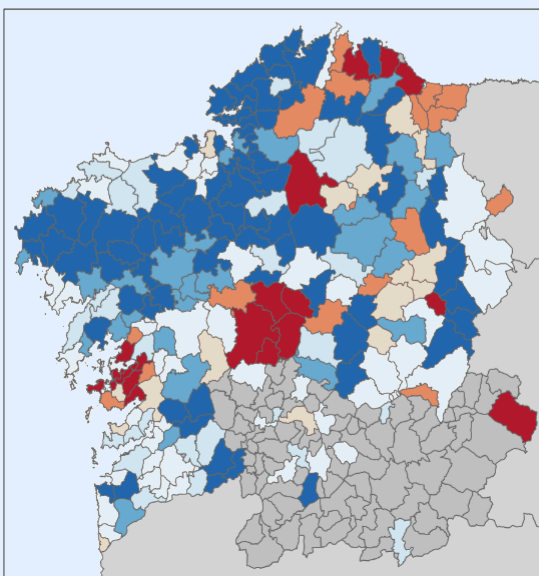
Variación da taxa de transferencia media anual por concello para o período 2021-2023 respecto do período 2018-2020:



SAU



Monte



Prezo

Prezo medio da terra rústica en Galicia (valores en euros/m²):

Ano	SAU	Monte	Total
2008	1,76	0,73	1,17
2009	1,84	0,71	1,09
2010	1,58	0,63	0,99
2011	1,57	0,58	0,93
2012	1,59	0,56	0,90
2013	1,37	0,52	0,79
2014	1,31	0,53	0,81
2015	1,35	0,65	0,88
2016	1,44	0,62	0,97
2017	1,91	0,69	1,13
2018	1,75	0,76	1,15
2019	1,79	0,84	1,21
2020	1,35	0,65	0,89
2021	1,91	0,83	1,18
2022	1,27	0,80	1,00
2023	1,45	0,88	1,11

Os prezos da terra rústica observados, aínda que con oscilacións, mantéñense lixeiramente por enriba de 1 €/m² de media no último lustro. Considerados globalmente SAU e monte, o prezo medio no 2023 foi de 1,11 €/m². Porén, a SAU semella ter un comportamento máis errático, cuns prezos máis variables, tanto á alza como á baixa. Mentres que o prezo do 2022 marcou o mínimo da serie analizada (con 1,27 €/m²), cando un ano antes se marcara un máximo (con 1,91 €/m²), o prezo medio no 2023 situouse nun valor intermedio, nos 1,45 €/m². Así, na última década o prezo medio da SAU en Galicia experimentou variacións interanuais significativas, frecuentemente de máis do 20%, mais movéndose sempre arriba e abaixo dos 1,5 €/m², e sen apreciarse nin unha tendencia consolidada nin un patrón de cambio claro.

Pola contra os terreos de monte tiveron unha evolución moito máis estable, no entorno dos 0,8 €/m², superados lixeiramente no 2023 (0,88 €/m²). Como as superficies de monte representan o 60% da extensión transaccionada, atenúan a oscilación dos prezos medios no conxunto das superficies obxecto de compravenda

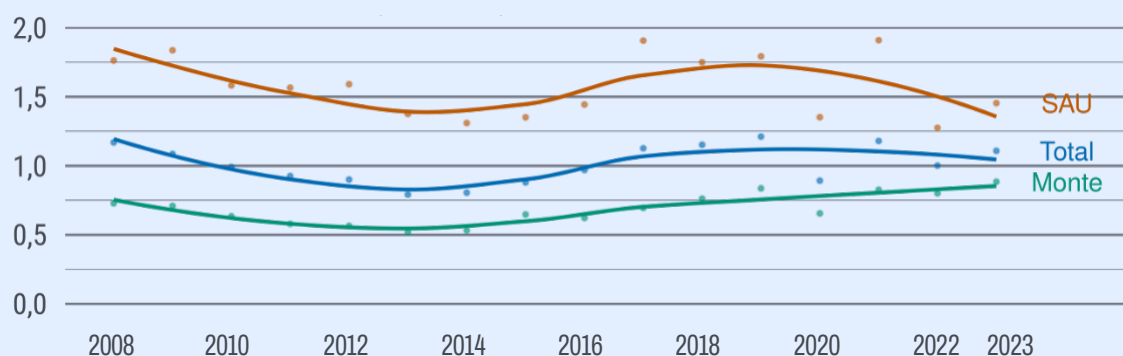
A comparación dos prezos medios dos trienios 2018-20 e 2021-23 resulta en bastante estabilidade, salvo no extremo máis occidental do país, con baixadas moderadas na Coruña e subas sensibles en Pontevedra.

Analizando con maior detalle as diferencias territoriais, os prezos máis elevados seguen a observarse, aínda que de xeito sutil, na marxe sur-occidental do eixo debuxado polas AP-53/A-52 (eixo Santiago-Verín), concentrando nesa área a maioría de municipios con prezos medios máis altos, coa excepción da Coruña e a súa contorna. En parte isto débese ao proceso de igualación de prezos observado nos últimos anos, en particular para a SAU, cunha progresiva baixada especialmente nos municipios do eixo atlántico, máis marcada na zona norte -algúns dos municipios que pese a todo seguen a amosar os prezos medios máis elevados de Galicia-.

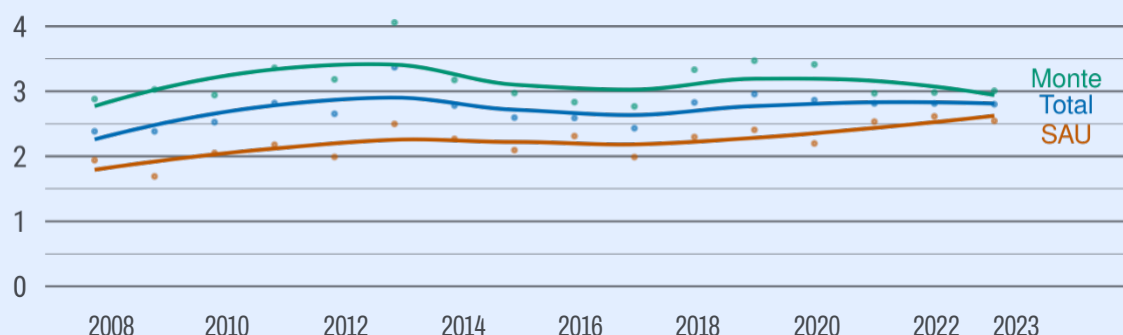
Analizado de xeito conxunto taxas de mobilidade e prezos, o mercado de compravenda de terreos rústicos en Galicia tería acadado un volume de arredor de 238 millóns de € tan só no ano 2023, representando a SAU arredor dun 61% do mercado.

Series anuais de prezo medio e área media de parcela obxecto de compravenda:

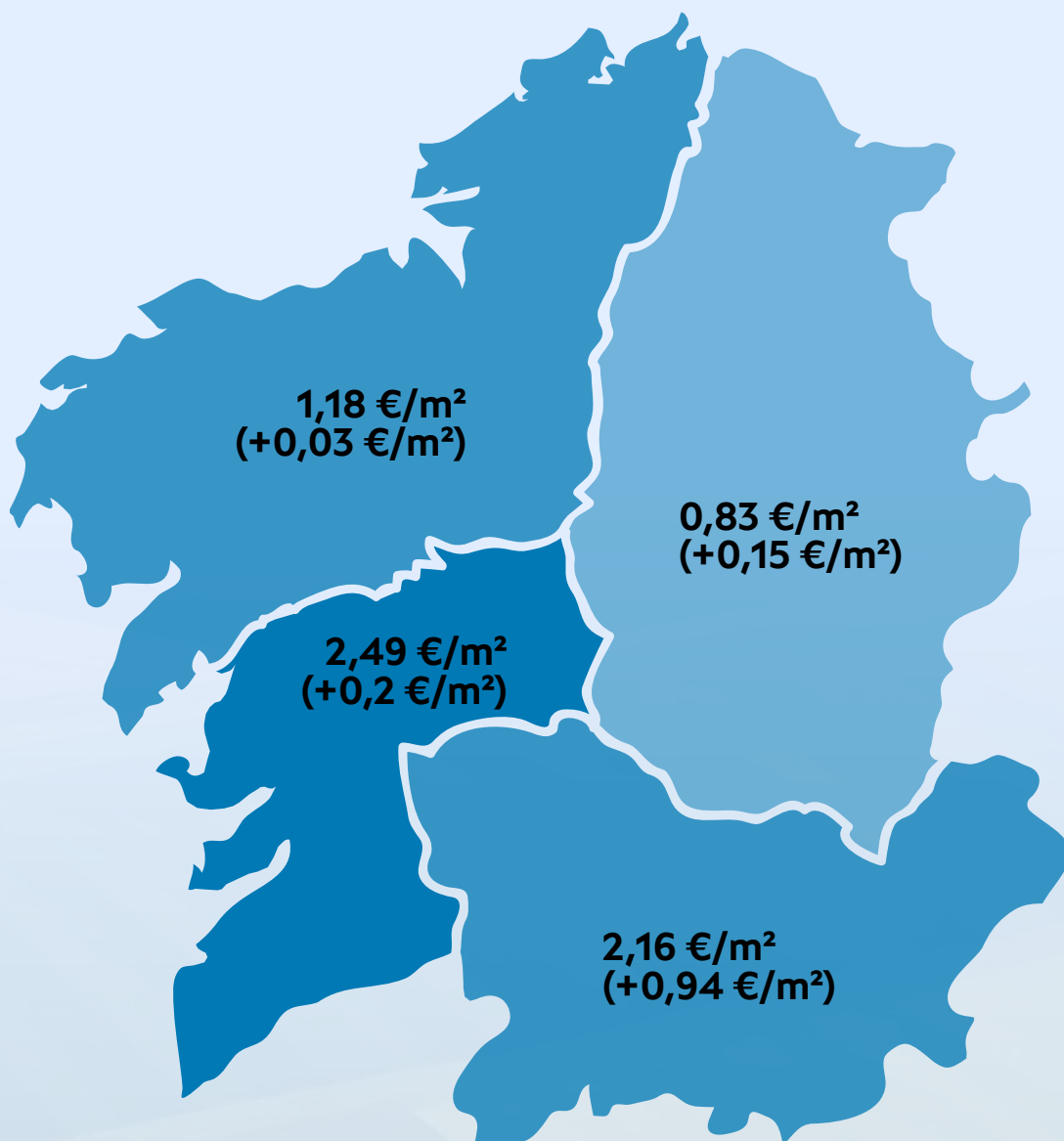
Prezo medio da terra (€/m²)



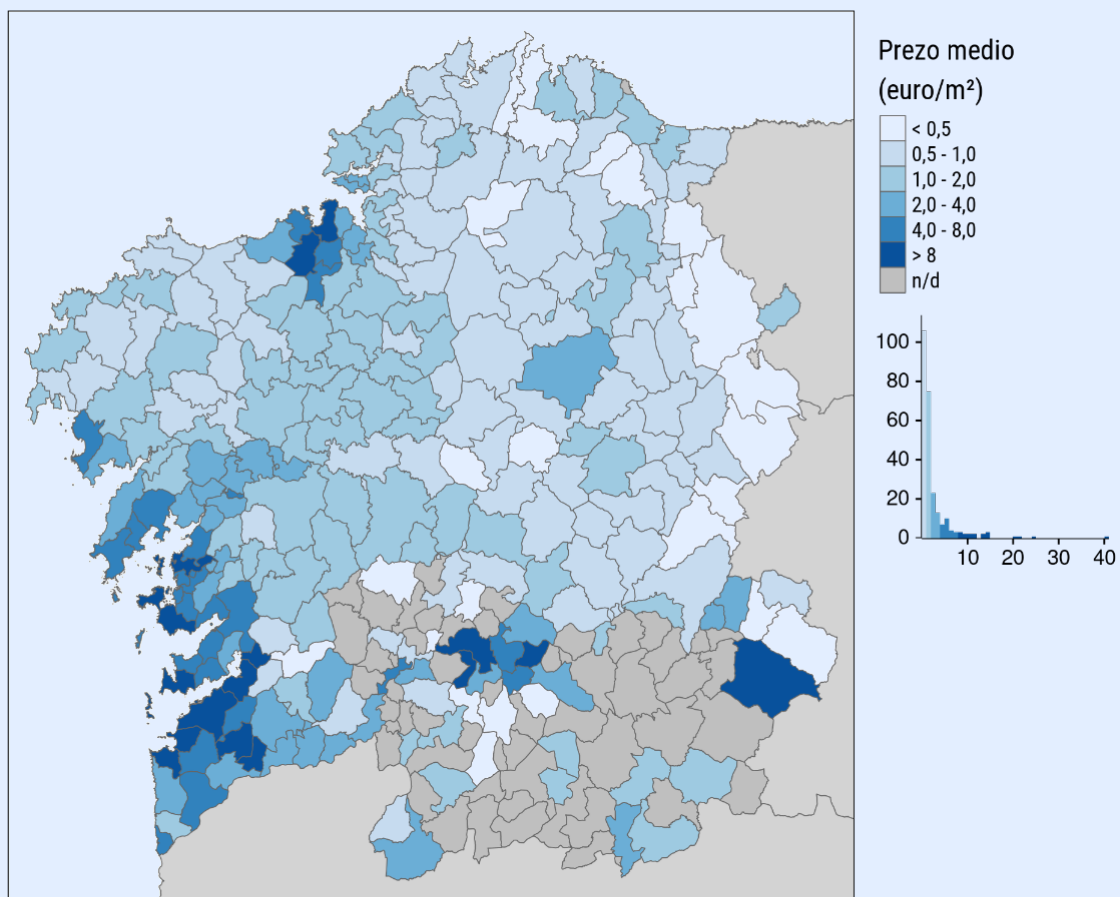
Área media da parcela obxecto de compravenda (miles m²)



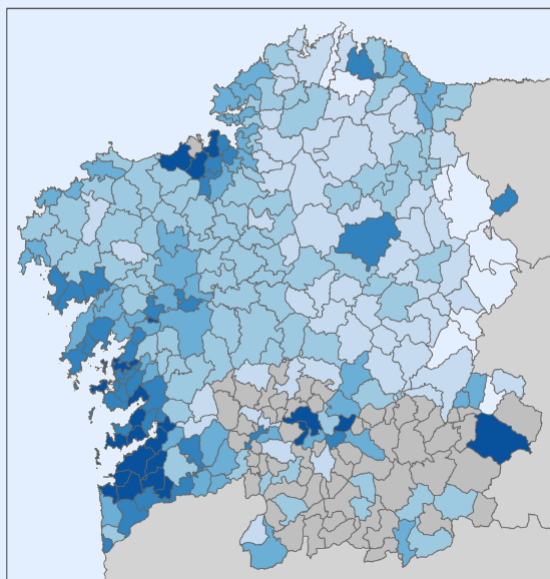
Prezo medio por provincia en 2021-2023 e variación respecto do período 2018-2020:



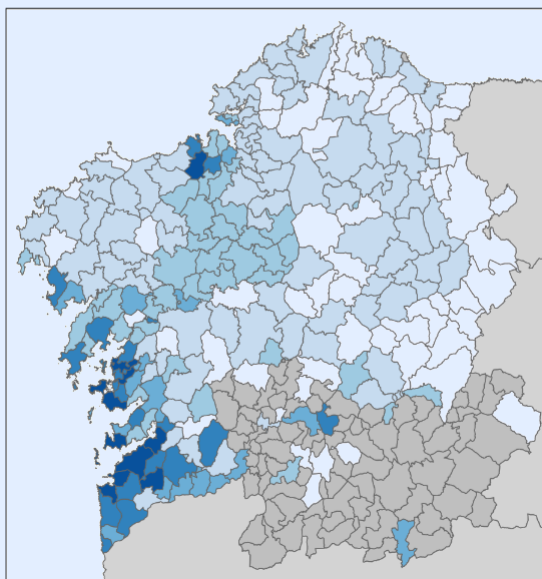
Prezo medio por concellos para o período 2021-2023:



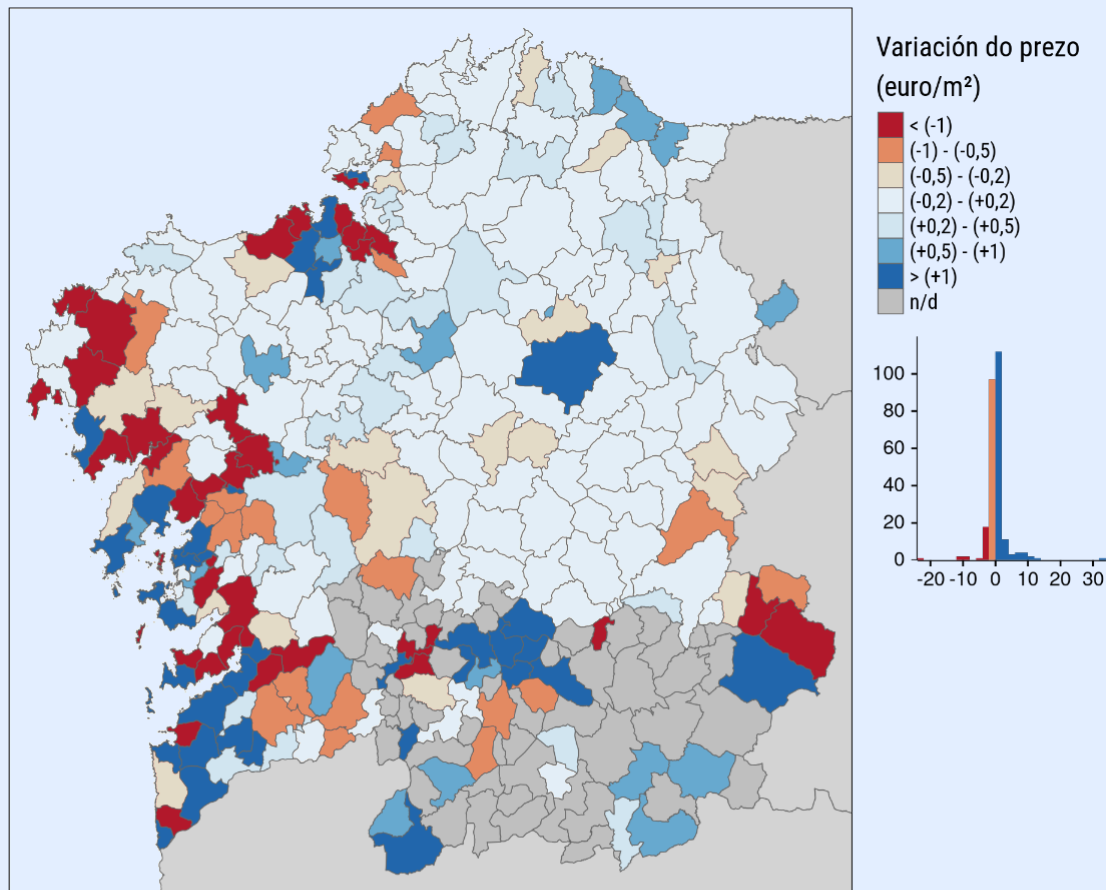
SAU



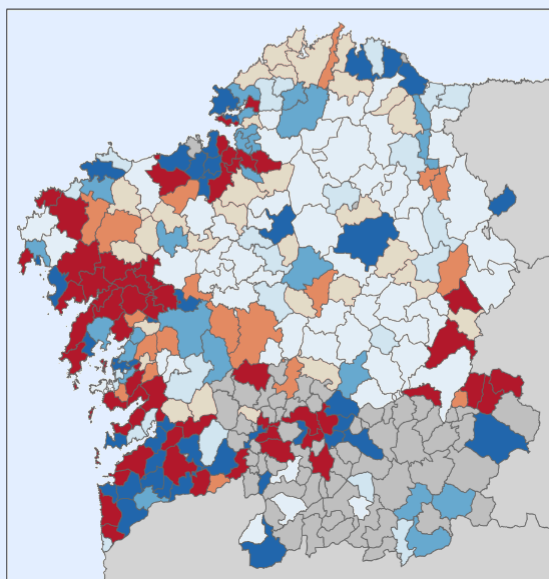
Monte



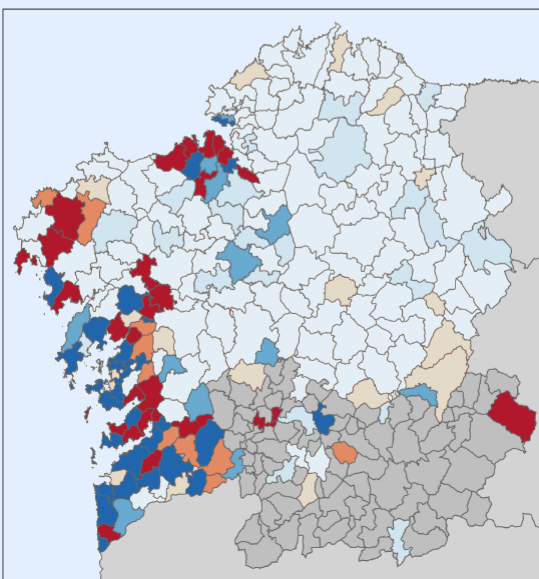
Variación do prezo medio por concello para o período 2021-2023 respecto do período 2018-2020:



SAU



Monte



Nota metodolóxica

Este informe está realizado a partir dos datos de compravenda de terras rústicas declarados polos contribuíntes ante a Axencia Tributaria de Galicia, aos efectos do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados. No marco dos traballos do Observatorio de Terras de Galicia, a Axencia Tributaria de Galicia proporciona para a elaboración deste informe un resumo estatístico anual a nivel de parroquia, de modo que se garante o anonimato das operacións individuais. Os datos fornecidos corresponden aos expedientes que superaron o procedemento de comprobación administrativa (datos consolidados) no momento da extracción da información, polo que non se trata dun universo completo. O volume total de operacións realizadas nun ano concreto estímase tendo en conta a porcentaxe que os datos consolidados supoñen respecto do total de expedientes presentados.

Como resultado do anterior, os valores presentados no informe son o resultado de estimacións e xeneralizacións e deben ser tomados como valores orientativos que incorporan, necesariamente, a subxectividade do conxunto de decisións tomadas no seu procesado. Por exemplo, as relativas á reclasificación das categorías de uso orixinais nas clases xenéricas de superficie agrícola utilizada (SAU) e superficie de monte. Tamén as relacionadas coa eliminación das observacións (parroquiais) consideradas anómalas dentro do historial de cada concello, para trata de reducir a influencia de valores asociados á expectativa de uso residencial. Algunha destas estimacións van variando a medida en que a serie temporal de datos dispoñibles se vai facendo máis longa, ao crecer a mostra observada, o que explica que poidan variar lixeiramente respecto das presentadas en edicións anteriores deste informe.

A superficie transferida, en particular, é unha estimación realizada considerando o grao de completude da información orixinal correspondente a diferentes anos (loxicamente este é menor nos anos máis recentes, ao atoparse unha parte dos expedientes aínda en tramitación), e debe ser tomada coas precaucións lóxicas. A partir dela calculouse a taxa de mobilidade, definida como a porcentaxe que a superficie obxecto de compravenda nun determinado período de tempo representa sobre o total da superficie da mesma categoría. Por exemplo, o total da superficie de monte que foi obxecto de compravenda nun concello e período de tempo determinados, sobre o total de superficie de monte do concello. Para este fin, os valores de superficie agrícola utilizada e superficie de monte de cada concello foron tomados do Anuario de Estatística Agraria publicado pola Consellería do Medio Rural na súa edición de 2015. Para calcular a taxa de mobilidade da superficie de monte, a maiores, excluímos do cálculo a superficie de propiedade veciñal, dado que non pode ser obxecto de compravenda. As superficies de montes veciñais por municipio

obtivéronse do rexistro de montes veciñais en man común da Dirección Xeral de Ordenación e Produción Forestal da Consellería do Medio Rural, actualizado a xullo de 2017. Aínda que parte da superficie de monte veciñal ten aproveitamento agrícola ou gandeiro (e podería, polo tanto, estar computada en parte na SAU de cada concello), o cálculo considera toda a superficie veciñal como superficie de monte.

En particular, cabe facer unha consideración específica para os datos da provincia de Ourense dos anos 2022, parcialmente, e 2023, obtidos dunha fonte orixinal con cambios metodolóxicos en relación aos outros eidos xeográficos e temporais recollidos no informe. Por ese motivo, as referencias a ese período e territorio deberán collerse con maior cautela tendo en conta que non son completamente comparables.

Finalmente publícase como anexo I os valores de prezo medio, taxa de mobilidade media anual e número de operacións no período 2021-2023 con desagregación comarcal (comarcas de Galicia definidas no Decreto 65/1997, de 20 de febreiro (DOG 63; 3 de abril de 1997), polo que se aproba definitivamente o mapa comarcal de Galicia], coincidente coa metodoloxía estandarizada que emprega o Ministerio de Agricultura na realización da "Encuesta de precios de la tierra", harmonizada coa EUROSTAT, na que se sinala que a unidade estatística de referencia é a comarca. Ditos valores de prezo medio son valores medios ponderados pola superficie que representa cada valor parroquial sobre o total do concello e corresponden ao valor medio declarado polas partes intervintes na transacción ante a Axencia Tributaria. Sobre a validez da aproximación destes valores débense aplicar as mesmas consideracións mencionadas anteriormente respecto do grao de completude da información e a súa representatividade.



Anexo



XUNTA
DE GALICIA

Comarca	Prezo medio monte €/m ²	Prezo medio SAU €/m ²	Prezo medio total €/m ²	Taxa mobilidade monte €/m ²	Taxa mobilidade SAU €/m ²	Taxa mobilidade total €/m ²
A Barcala	0,59	0,94	0,73	0,78	1,00	0,86
A Coruña	1,79	4,89	2,92	0,57	0,93	0,66
A Fonsagrada	0,36	0,47	0,40	0,63	1,12	0,74
A Mariña Central	0,37	1,64	0,58	1,13	0,76	0,86
A Mariña Occidental	0,47	2,08	0,60	0,75	0,43	0,71
A Mariña Oriental	0,39	1,18	0,54	1,09	0,76	1,01
A Ulloa	0,45	0,99	0,67	1,97	1,28	1,62
Arzúa	1,40	1,65	1,46	1,75	0,76	1,30
Baixa Limia	NA	0,79	0,32	NA	0,08	0,06
Barbanza	4,58	5,22	4,83	0,40	0,41	0,40
Bergantiños	0,68	1,31	0,88	0,32	0,31	0,32
Betanzos	0,81	1,25	0,98	1,76	1,96	1,83
Caldas	0,78	2,75	1,33	0,43	0,57	0,39
Chantada	0,60	1,06	0,84	0,78	0,71	0,74
Deza	0,64	1,44	0,95	0,57	0,54	0,56
Eume	0,53	1,36	0,81	1,04	2,18	1,26
Ferrol	0,71	1,99	1,05	1,60	1,61	1,60
Fisterra	0,69	1,71	1,00	0,67	0,33	0,65
Lugo	0,61	1,91	1,17	1,53	1,16	1,34
Meira	0,51	0,75	0,62	1,65	3,42	2,17
Muros	3,10	5,90	4,43	0,04	0,26	0,07
Noia	1,15	3,71	1,87	0,26	0,31	0,27

Comarca	Prezo medio monte €/m ²	Prezo medio SAU €/m ²	Prezo medio total €/m ²	Taxa mobilidade monte €/m ²	Taxa mobilidade SAU €/m ²	Taxa mobilidade total €/m ²
O Baixo Miño	3,35	2,74	3,26	0,56	1,16	0,85
O Morrazo	12,56	12,12	12,33	0,22	0,88	0,36
O Ribeiro	3,16	3,97	3,02	0,38	0,24	0,04
O Salnés	7,04	7,72	7,42	0,43	0,69	0,55
O Sar	2,00	3,13	2,26	0,52	0,71	0,81
Ordes	1,09	1,55	1,32	2,11	2,74	2,39
Ortegal	0,56	0,75	0,59	2,61	2,26	2,54
Os Ancares	0,49	0,59	0,53	0,67	1,00	0,77
Ourense	1,44	6,33	6,66	0,07	0,07	0,02
Pontevedra	1,95	3,55	2,05	0,26	0,58	0,40
Quiroga	0,54	0,71	0,30	0,05	0,51	0,44
Santiago	1,09	2,36	1,45	1,53	1,25	1,44
Sarria	0,56	1,00	0,85	0,80	1,22	1,03
Tabeirós-Terra de Montes	0,92	2,10	1,47	0,35	0,86	0,48
Terra Chá	0,66	1,04	0,83	1,59	1,70	1,64
Terra de Lemos	0,97	1,48	1,17	1,39	1,24	1,33
Terra de Melide	1,22	1,52	1,29	2,00	0,91	1,56
Terra de Soneira	0,61	1,17	0,80	0,95	1,23	1,03
Valdeorras	NA	2,52	0,68	NA	0,13	0,13
Verín	NA	3,10	2,20	NA	0,17	0,11
Vigo	NA	14,94	10,65	NA	2,43	1,29
Xallas	0,96	1,36	1,14	1,02	0,77	0,89



XUNTA
DE GALICIA