



Informe anual sobre prezos e mobilidade da terra rústica en Galicia 2023



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 2023. 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.

Elaboración: Eduardo Corbelle Rico e Francisco Ónega López. Laboratorio do Territorio, Universidade de Santiago de Compostela. <http://laborate.usc.es>

Maquetación: Pablo Gulín Díaz | Empapelarte

Licencia: Este traballo publícase baixo unha licenza 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 2022, ambos incluídos. Considerando a totalidade da serie analizada, os datos confirman a consolidación dun período alcista que se tería iniciado, para o total de superficie transaccionada, no 2018. No 2022 acadáronse valores cercanos aos máximos do 2021 para o conxunto de superficies, mentres que se estima un máximo de extensión de SAU transferida, superándose amplamente as 7.000 hectáreas.

No relativo ao prezo da terra, os datos medios trasladan unha idea de relativa estabilidade, aínda que agochan un comportamento errático dos prezos da SAU no último trienio. No 2022 obsérvase, para estas superficies, o prezo medio mínimo dos últimos quince anos logo de ter acadado, un ano antes, o valor máximo do mesmo período temporal.



Mobilidade

Área total obxecto de compravenda en Galicia (2008-2022, valores en hectáreas):

Ano	SAU	Monte	Total
2008	5.167	6.839	12.006
2009	3.538	6.798	10.336
2010	4.155	6.778	10.933
2011	4.468	8.107	12.575
2012	3.960	7.933	11.893
2013	5.397	11.096	16.492
2014	4.475	8.132	12.607
2015	3.907	7.298	11.205
2016	4.404	6.055	10.459
2017	3.553	6.489	10.043
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	7.371	9.741	17.112

Número de operacións de compravenda en Galicia (2008-2022):

Ano	SAU	Monte	Total
2008	26.497	23.641	50.139
2009	20.816	22.354	43.170
2010	20.162	22.974	43.136
2011	20.437	24.031	44.468
2012	19.867	24.860	44.728
2013	21.588	27.293	48.881
2014	19.648	25.572	45.220
2015	18.579	24.503	43.082
2016	18.821	21.189	40.011
2017	17.720	23.288	41.008
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	26.312	31.845	58.157

O número total de operacións de compravenda de terreos rústicos no ano 2022 consolida claramente a tendencia que se viña advertindo dende o ano 2018, xa considerado de inflexión no informe de mobilidade previo. Así, o bienio 2021-2022 é o máis activo de toda a serie analizada (dende 2008), tanto en número de transaccións como en extensión da superficie involucrada, tanto considerada no seu conxunto como para a SAU e o monte por separado. Con máis de 125.000 transaccións e case 36.000 hectáreas transaccionadas, nos últimos dous anos superouse o bienio previo nun 44% e 42% nas transaccións e superficie transaccionada respectivamente¹. Considerado o ano 2022 de xeito individual, tanto operacións totais como extensión obxecto de compravenda, acadaron o segundo máximo da serie, só superado no ano anterior, e tendo en conta o posible efecto que a pandemia puido ter na concentración, no 2021, de operacións aprazadas do 2020, fundamentalmente nos terreos de monte. No caso da SAU, o 2022 marca claramente un máximo dos últimos 15 anos para o número de operacións e o segundo valor máis alto para a superficie obxecto de compravenda, moi pouco por debaixo do máximo observado no primeiro ano da serie analizada polo Observatorio, o 2008.

Mantéñense así os valores elevados, considerados no contexto da serie analizada, superándose claramente as 15.000 hectáreas transaccionadas e case 60.000 operacións estimadas no ano 2022. Porén, se no ano 2021 destacan as taxas de mobilidade dos terreos de monte, no ano 2022 é a extensión de SAU obxecto de compravenda a que mantén e incrementa de forma significativa a tendencia alcista dos últimos anos. No último bienio a transferencia anual superou nun 54% á media da década anterior.

En relación ao tamaño medio de parcela, ao igual que nos últimos anos, mantense certa estabilidade, no entorno das 0,3 hectáreas (0,28 ha e 0,30 ha para SAU e monte respectivamente), 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%.

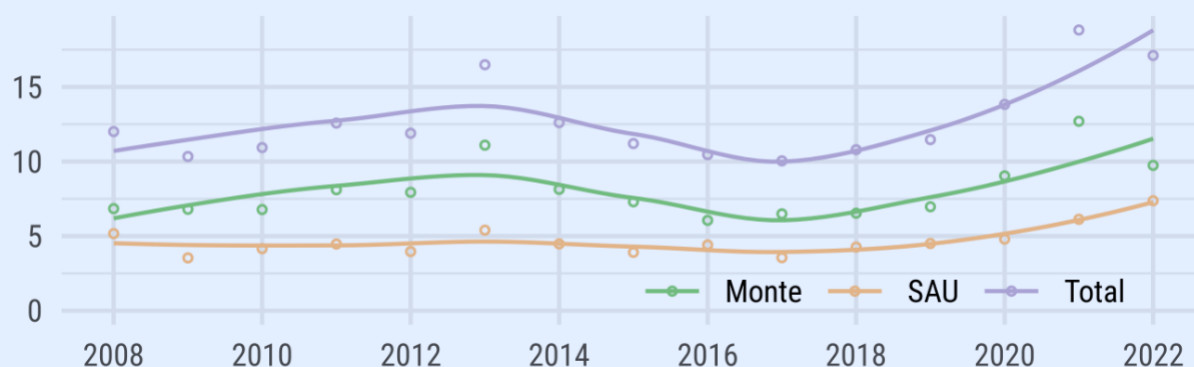
Como se comezaba a alviscar no informe previo, semella que o 2022 veu a confirmar a finalización dun período de relativa estabilidade que abrangueu a década pasada. Este último trienio reflexa un período alzista tanto no número de operacións como no de superficie transaccionada, neste último caso particularmente no caso da SAU. Así, en 2022, e no conxunto de Galicia, a taxa de mobilidade para a SAU situouse nun 1,05%, cun incremento moi notable dende o 2019 (cando foi do 0,57%). É o primeiro informe do Observatorio no que as estimacións de dita taxa a nivel de Galicia se

¹ Recoméndase ler a nota metodolóxica en relación ás estimacións e simplificacións realizadas para a obtención destas cifras.

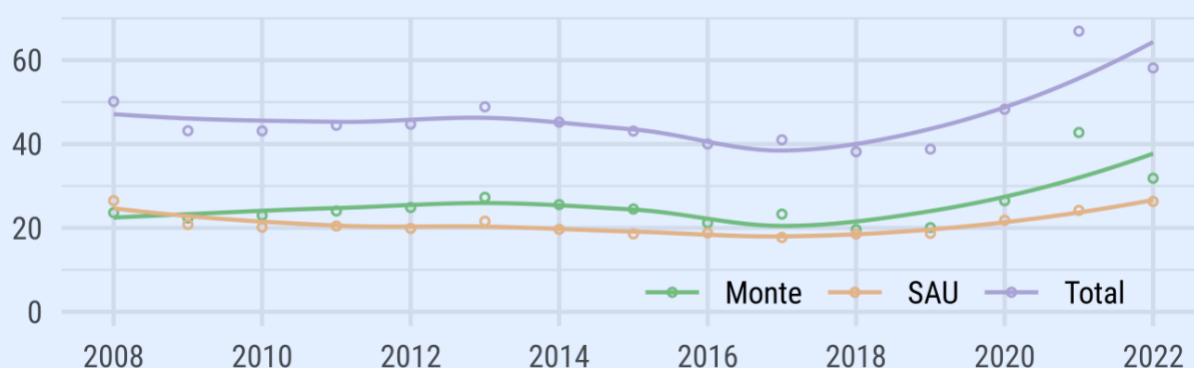
sitúan por enriba do 1% anual. Se descendemos ao nivel municipal atopamos un número nutrido de territorios con taxas que superan o 2% anual de transferencia para a SAU, valor por enriba do cal se considera un mercado de terras dinámico e que tamén superaron, no 2022, as comarcas de Meira, Ortegal, Ordes e Eume no seu conxunto.

Na mesma liña que no informe previo, obsérvase como o gradiente norte-sur segue a acentuarse, cunhas taxas de mobilidade claramente superiores na metade norte de Galicia, especialmente na provincia da Coruña. No último trienio as taxas medias de mobilidade anual aumentaron con forza no interior desa provincia, mentres que baixaron lixeiramente na Mariña Occidental e Oriental, proceso este que se tería iniciado xa no 2021. Isto orixina que a Coruña supere agora con claridade á provincia de Lugo. Contrariamente, as transferencias consolidan unha tendencia baixista en xeral en Pontevedra e Ourense, esta última provincia sitúase por debaixo dunha taxa do 0,1% de media anual.

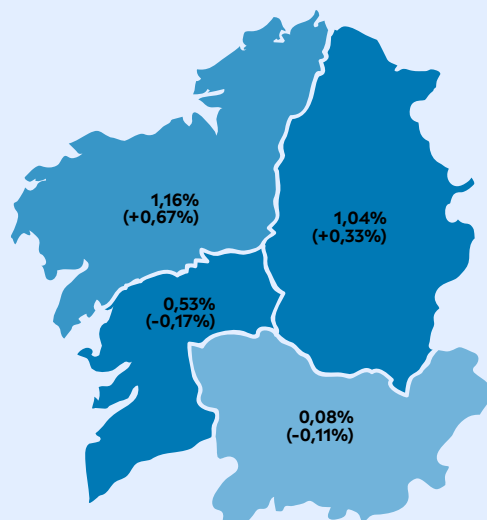
Área total obxecto de compravenda (miles ha)



Número de operacións de compravenda (miles)



Taxa de transferencia media anual por provincia en 2020-2022 e variación respecto do período 2019-2021



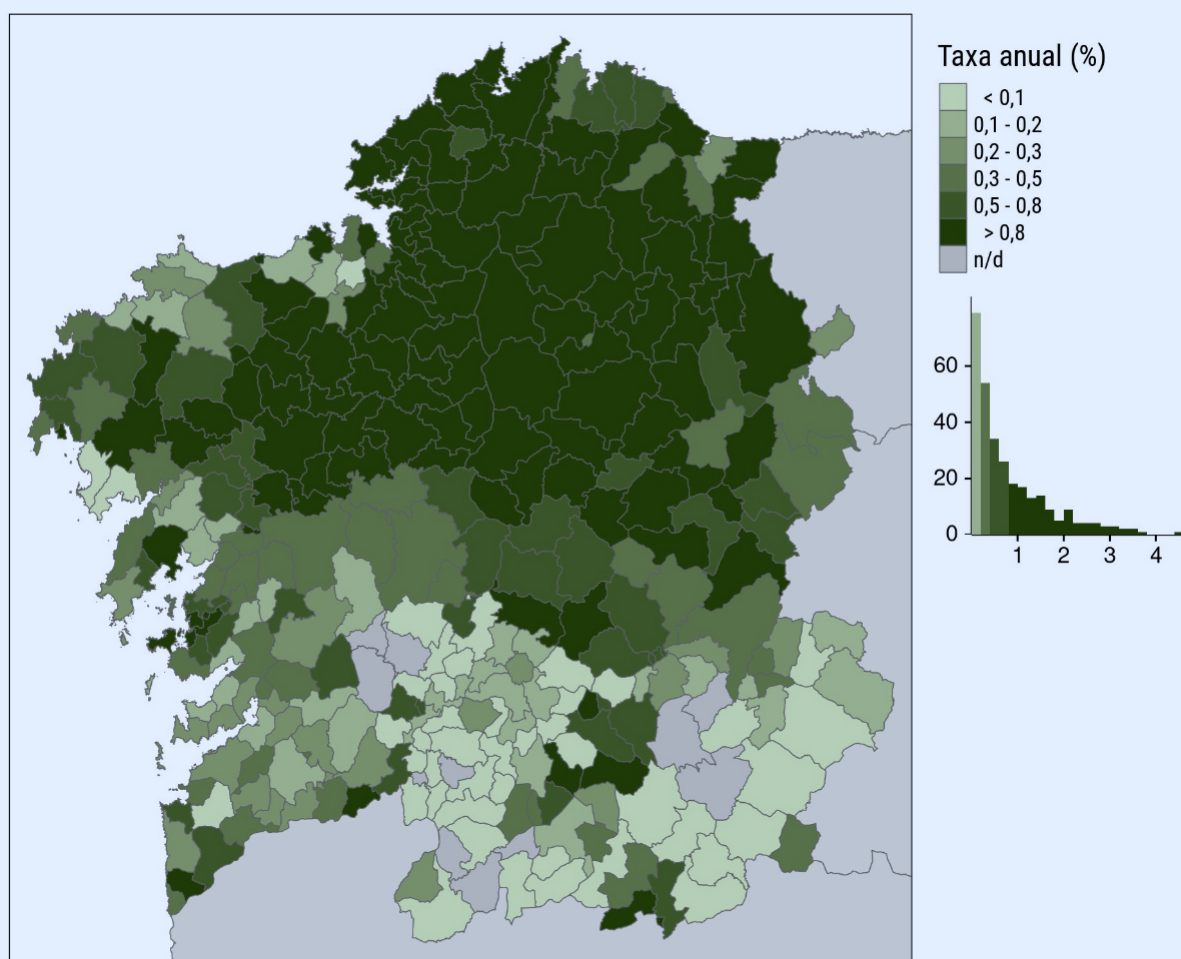
Taxas de mobilidade (%) para os 10 concellos con menor taxa total estimada no período 2020-2022:

Concello	Monte	SAU	Total
Parada de Sil	NA	0,00	0,00
Baltar	NA	0,00	0,00
Cualedro	NA	0,01	0,00
A Bola	NA	0,02	0,00
Paderne de Allariz	NA	0,01	0,00
Melón	NA	0,05	0,01
Manzaneda	NA	0,02	0,01
Cartelle	0,00	0,04	0,01
Cortegada	NA	0,10	0,01
Verea	0,02	NA	0,02

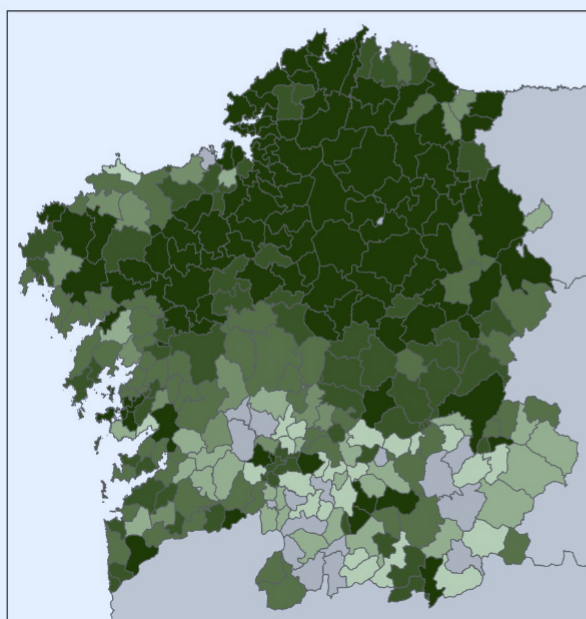
Taxas de mobilidade (%) para os 10 concellos con maior taxa total estimada no período 2020-2022:

Concello	Monte	SAU	Total
Mesía	3,73	3,64	3,68
Frades	1,92	4,47	2,95
Castro de Rei	4,15	2,13	2,86
Triacastela	1,48	4,40	2,84
Cariño	2,75	2,46	2,70
Val do Dubra	3,32	1,33	2,64
Cerceda	2,86	2,23	2,61
Ortigueira	2,61	2,15	2,53
Neda	2,72	1,63	2,44
Mugardos	1,75	6,09	2,32

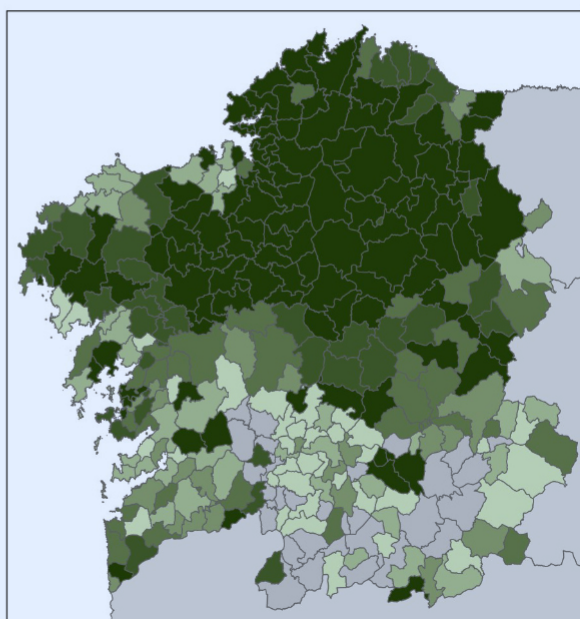
Taxa de transferencia media anual por concellos para o período 2020-2022:



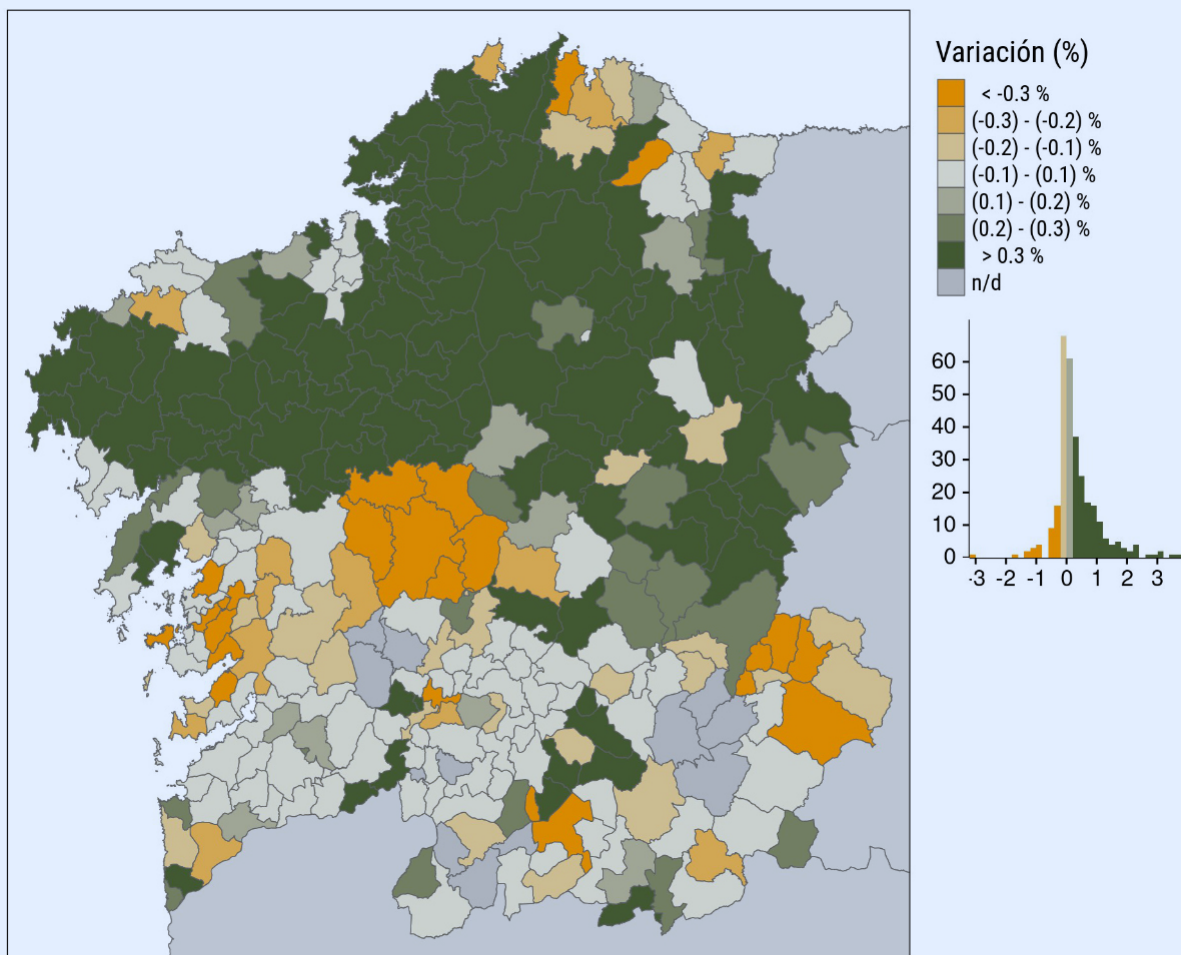
SAU



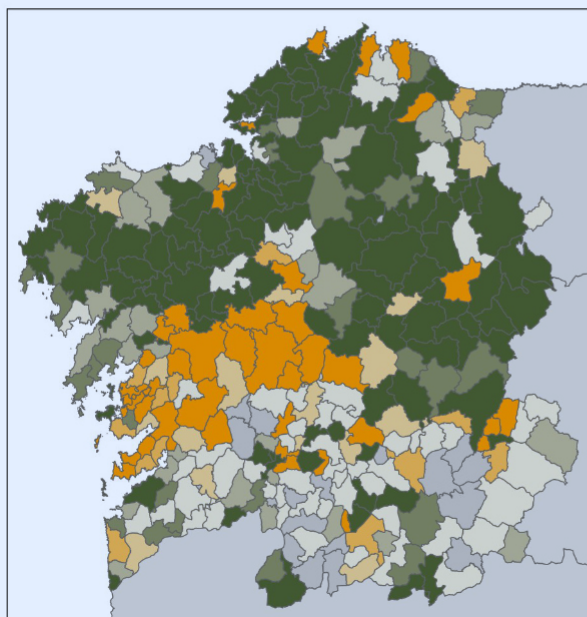
Monte



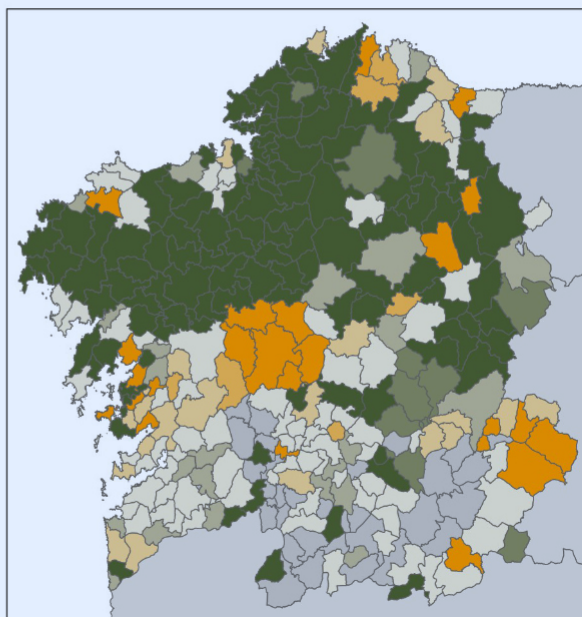
Variación da taxa de transferencia media anual por concello para o período 2020-2022 respecto do período 2017-2019:



SAU



Monte



Prezo

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

Ano	SAU	Monte	Total
2008	1,77	0,73	1,17
2009	1,84	0,71	1,09
2010	1,58	0,63	0,99
2011	1,56	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	0,82	1,18
2022	1,28	0,80	1,00

En canto aos prezos medios observados para as transaccións de terra rústica analizadas, semella que o comportamento errático do bienio previo (2020-21), lonxe de apuntar cara unha tendencia máis clara, se ten amplificado no 2022, en particular para a SAU. Se no 2021 se observaba un prezo da SAU en máximos históricos para a serie analizada, o 2022 tería marcado, á vista das estimacións deste informe, o prezo medio mínimo por hectárea de SAU dos últimos quince anos, con 1,28 €/m² de media. En concreto, un 20% inferior á media dos catorce anos previamente analizados. En comparación, os prezos dos terreos de monte amosan estabilidade, co que atenúan a baixa dos prezos medios no conxunto das superficies obxecto de compravenda.

Esta baixada nos prezos da SAU no 2022 tamén provoca que a comparación das medias dos trienios 2017-19 e 2020-22 resulte en bastante estabilidade, salvo un incremento moderado na provincia de Pontevedra, aínda agochando variacións interanuais, como temos comentado, moito máis acusadas. En todo caso, este mínimo relativo nos prezos medios observados para as transaccións de SAU, coincidindo con máximos no número de operacións e superficies, é consistente con estudos nos que se ten observado como a SAU acada valores máis baixos en zonas con dinamismo agrario nas que as taxas de mobilidade son superiores a media (Corbelle et al., 2016)²

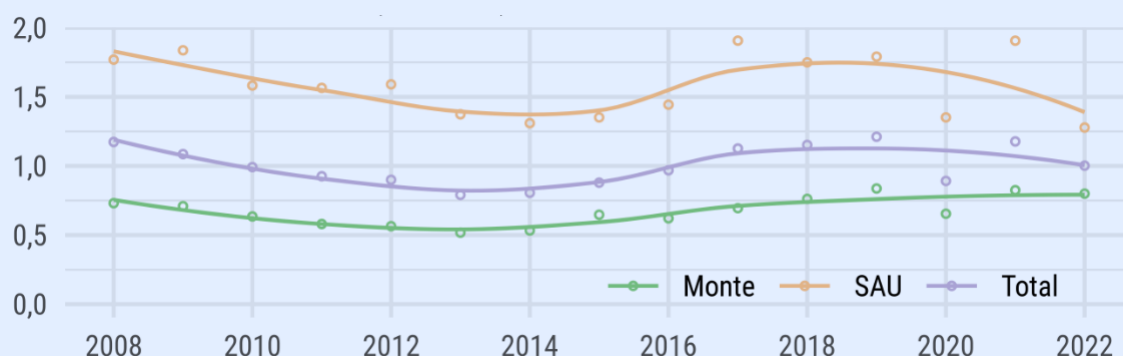
² Corbelle et al., 2016. Un enorme bazar: o mercado de terras en Galicia

Analizando con maior detalle as diferencias territoriais, obsérvase como o proceso comentado xa no informe previo se consolida: o tradicional eixo definido pola AP-9, como diferenciador de prezos oeste-leste, vai sendo reempazado, coa excepción da Coruña e a súa contorna, polo debuxado pola AP-53/A-52 (eixo Santiago-Verín), concentrando na súa marxe sur-occidental a maioría de municipios con prezos medios máis elevados. 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-.

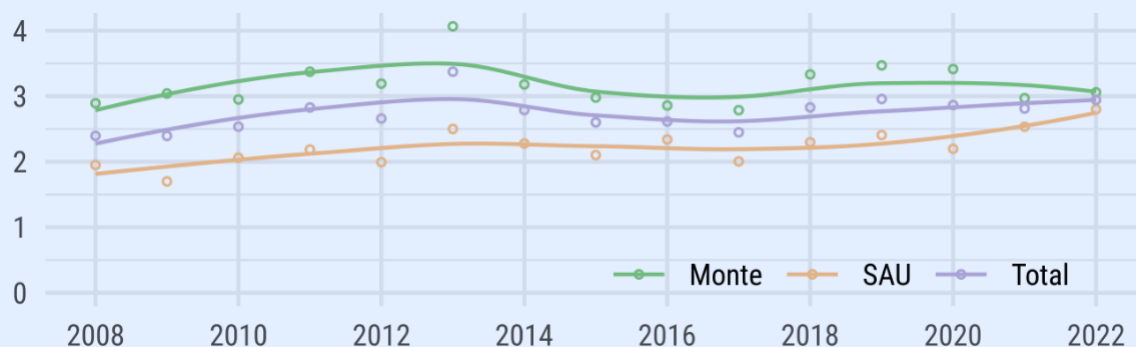
Analizado de xeito conxunto taxas de mobilidade e prezos, o mercado de compravenda de terreos rústicos en Galicia tería acadado un volume de arredor de 516 millóns de € no período 2020-22, correspondéndose o 53% do total ao mercado da SAU, aínda considerando que nese trienio se acadaron dous dos prezos medios máis baixos dos últimos quince anos para este tipo de superficies.

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

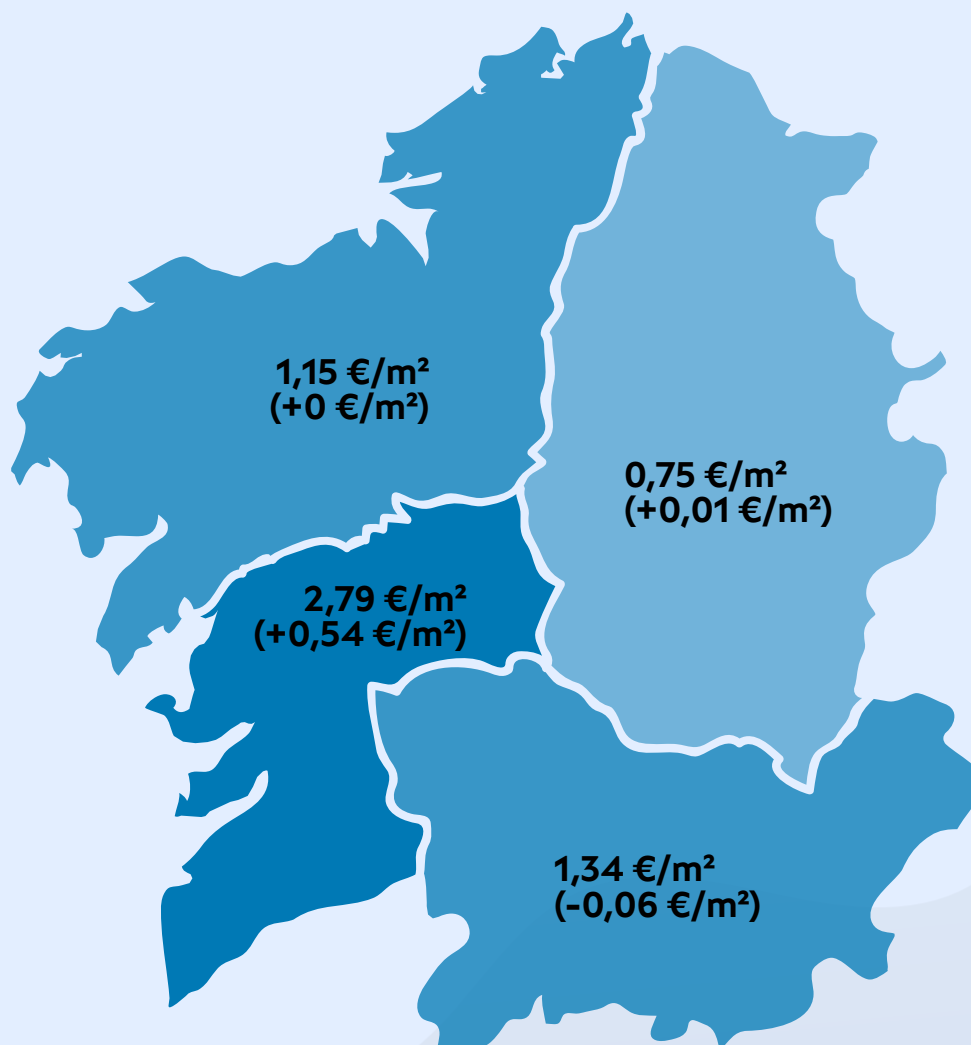
Prezo medio da terra (€/m²)



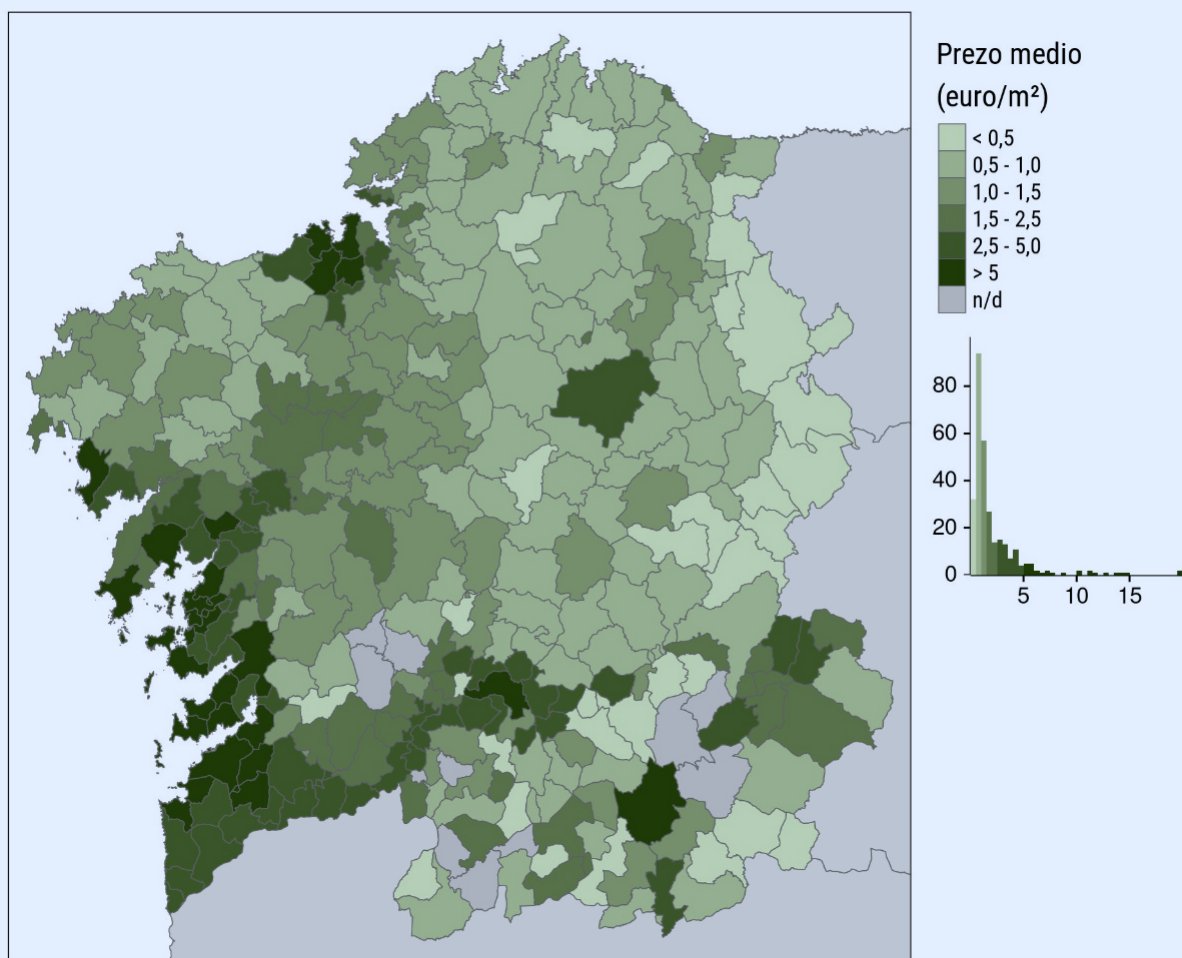
Área media da parcela obxecto de compravenda (miles m²)



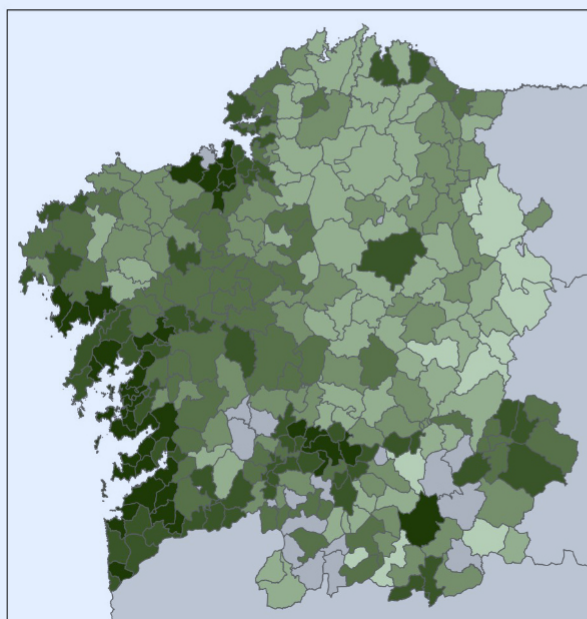
Prezo medio por provincia en 2020-2022 e variación respecto do período 2017-2019:



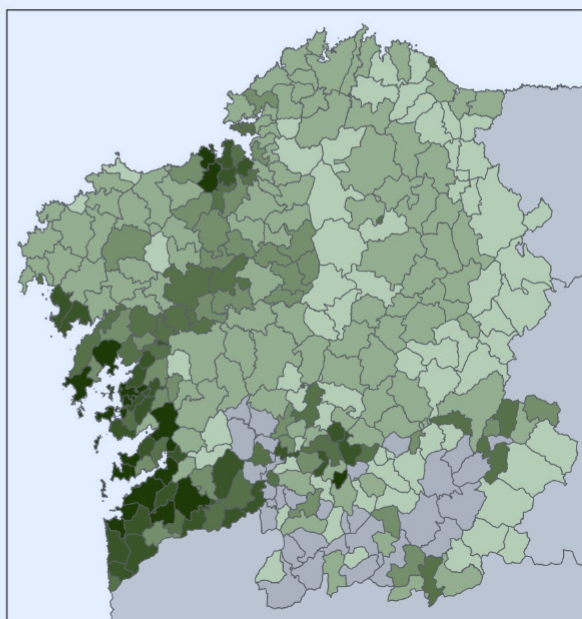
Prezo medio por concellos para o período 2020-2022:



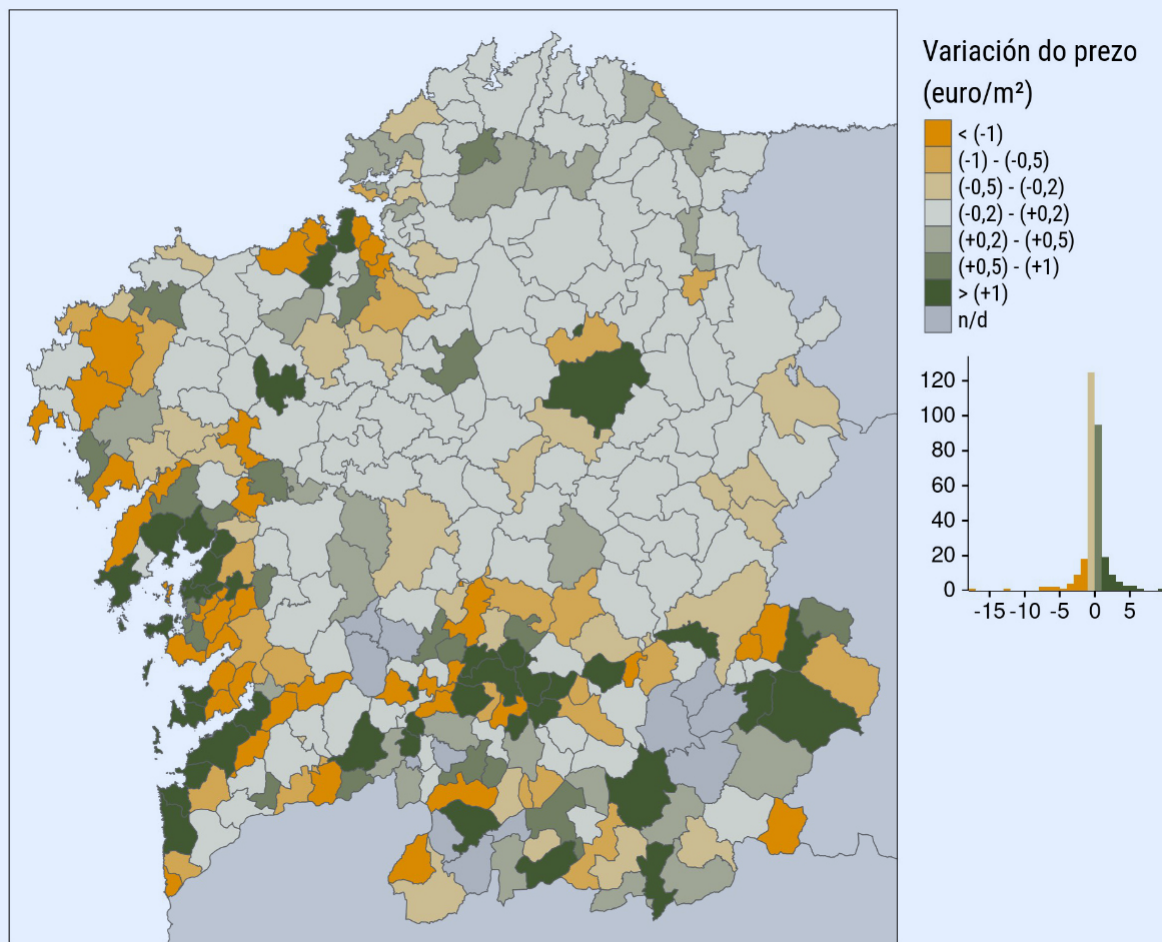
SAU



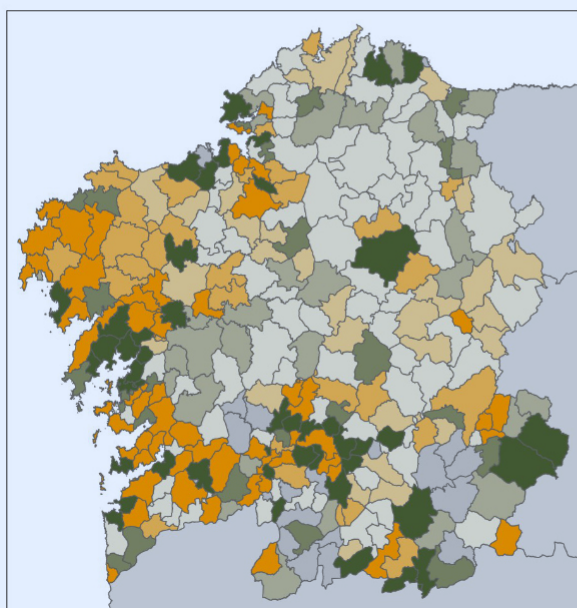
Monte



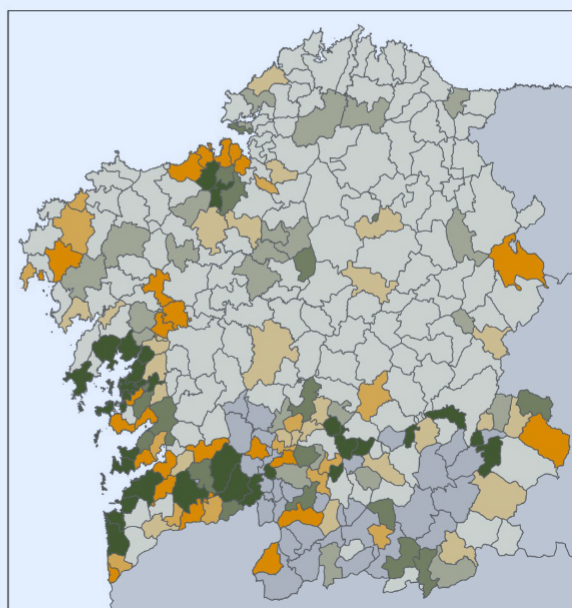
Variación do prezo medio por concello para o período 2020-2022 respecto do período 2017-2019:



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 tratar 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.

Finalmente publícase como anexo I os valores de prezo medio, taxa de mobilidade media anual e número de operacións no período 2020-2012 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	prezo.medio_ SAU	prezo.medio_ Total	taxa.mob_ Monte	taxa.mob_ SAU	taxa.mob_ Total
A Barcala	0,56	0,95	0,73	0,62	0,94	0,73
A Coruña	2,05	5,47	3,25	0,48	0,74	0,54
A Fonsagrada	0,30	0,48	0,35	0,73	0,90	0,77
A Limia	NA	1,30	0,60	NA	0,05	0,05
A Mariña Central	0,47	1,19	0,65	0,98	0,85	0,77
A Mariña Occidental	0,43	1,56	0,58	0,69	0,64	0,68
A Mariña Oriental	0,37	1,27	0,49	1,22	0,61	1,08
A Paradanta	1,86	2,62	2,46	0,45	0,32	0,41
A Ulloa	0,42	0,95	0,63	1,99	1,23	1,60
Allariz-Maceda	0,35	NA	0,57	0,21	NA	0,19
Arzúa	1,20	1,61	1,29	1,75	0,60	1,23
Baixa Limia	NA	1,38	1,20	NA	0,05	0,01
Barbanza	5,19	5,51	5,30	0,31	0,26	0,30
Bergantiños	0,68	1,30	0,88	0,35	0,34	0,35
Betanzos	0,77	1,46	0,96	1,41	0,99	1,26
Caldas	0,80	3,18	1,50	0,65	0,41	0,55
Chantada	0,51	0,89	0,72	0,66	0,71	0,69
Deza	0,63	1,74	1,04	0,63	0,55	0,59
Eume	0,58	1,37	0,81	1,31	2,15	1,47
Ferrol	0,69	2,10	1,05	1,48	1,38	1,45
Fisterra	0,78	1,74	1,08	0,51	0,12	0,48
Lugo	0,56	1,81	1,12	1,55	1,23	1,39
Meira	0,48	0,73	0,62	1,17	3,15	1,75
Muros	3,82	6,09	5,10	0,03	0,27	0,06
Noia	1,16	4,71	2,13	0,23	0,26	0,24

Comarca	prezo.medio_ Monte	prezo.medio_ SAU	prezo.medio_ Total	taxa.mob_ Monte	taxa.mob_ SAU	taxa.mob_ Total
O Baixo Miño	3,55	4,54	3,89	0,34	0,44	0,51
O Carballiño	0,48	2,07	0,95	0,09	0,14	0,08
O Condado	3,15	2,83	3,02	0,15	0,28	0,19
O Morrazo	13,73	13,20	13,47	0,32	1,12	0,49
O Ribeiro	NA	3,02	2,44	NA	0,27	0,06
O Salnés	5,78	7,35	6,57	0,79	0,97	0,87
O Sar	3,07	5,09	2,47	0,31	0,30	0,42
Ordes	1,02	1,63	1,31	2,12	2,47	2,28
Ortegal	0,55	0,71	0,57	2,50	2,11	2,42
Os Ancares	0,32	0,63	0,45	0,41	0,60	0,47
Ourense	NA	5,94	3,50	NA	0,09	0,07
Pontevedra	1,15	3,47	1,99	0,44	0,69	0,50
Quiroga	0,30	0,71	0,41	0,49	0,66	0,52
Santiago	1,07	2,41	1,39	1,45	0,97	1,30
Sarria	0,59	0,85	0,74	0,87	1,07	0,98
Tabeirós-Terra de Montes	0,97	2,20	1,54	0,42	1,07	0,59
Terra Chá	0,57	1,03	0,77	1,48	1,43	1,46
Terra de Caldelas	0,32	NA	0,28	0,15	NA	0,14
Terra de Celanova	NA	1,42	0,82	NA	0,02	0,01
Terra de Lemos	0,57	1,07	0,82	0,50	0,68	0,58
Terra de Melide	1,10	1,47	1,19	1,85	0,87	1,46
Terra de Soneira	0,59	1,21	0,80	0,85	1,10	0,92
Vigo	6,93	12,33	9,35	0,17	0,41	0,27
Xallas	1,09	1,53	1,29	0,60	0,49	0,54



XUNTA
DE GALICIA