



Informe anual sobre prezos e mobilidade da terra rústica en Galicia 2022



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 2022. 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 licencia Creative Commons Atribución-Compartir igual 4.0 Internacional.

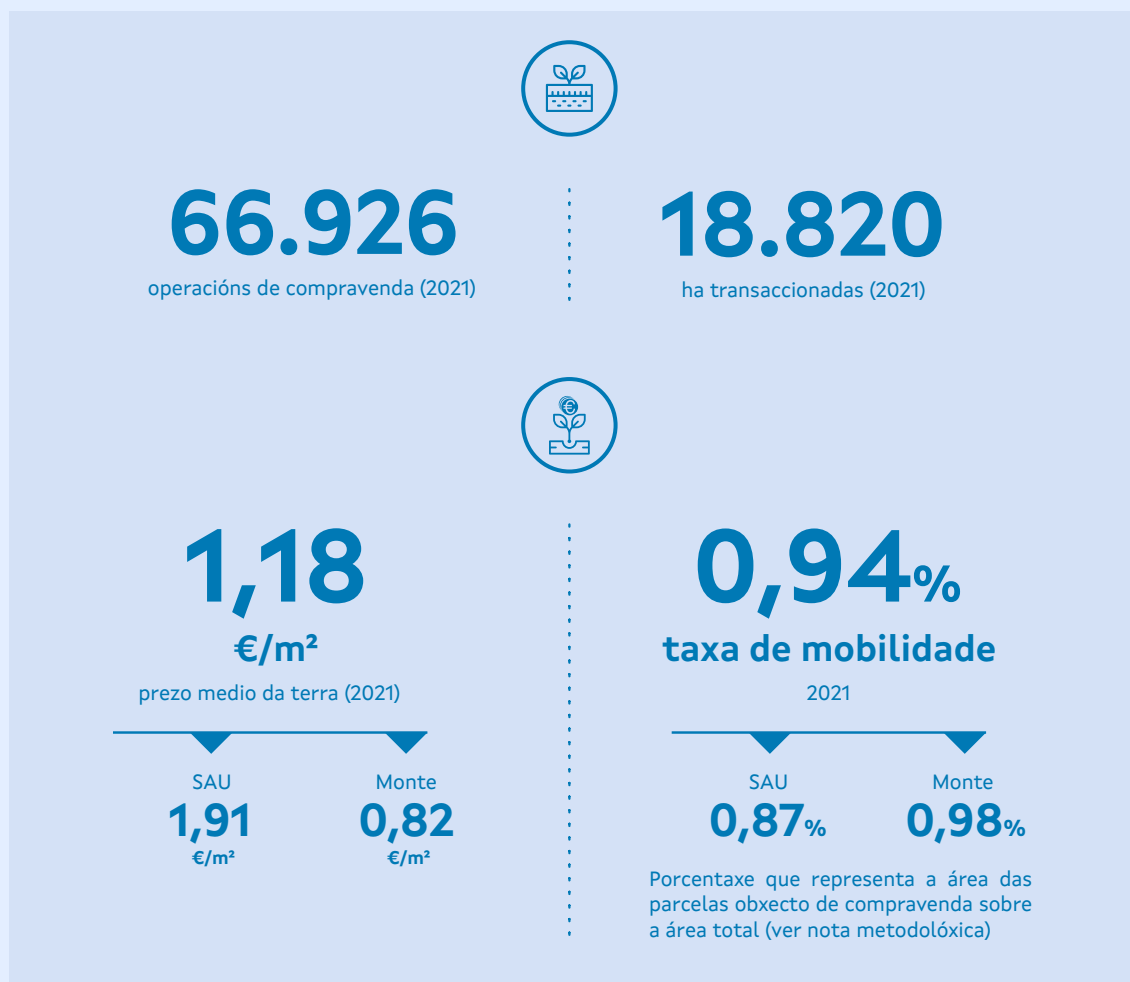


<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.gl>

Resumo

Este informe analiza a situación do mercado de terras rústicas en Galicia entre os anos 2008 e 2021, 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 2021 acadáronse valores máximos para o total do período, tanto no número de transaccións, preto das 70.000, como de superficie total en compravenda, case 20.000 ha. O incremento nas dúas variables débese especialmente ás superficies de monte. Porén, na interpretación das cifras é preciso ter en conta a situación derivada da covid-19 no ano 2020 e como parece plausible pensar que parte das transaccións realizadas no 2021 se poderían ter producido no ano previo. Con todo, mesmo facendo media dos dous anos, a tendencia antes mencionada obsérvase con claridade.

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.



Mobilidade

Área total obxecto de compravenda en Galicia (2008-2021, 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

Número de operacións de compravenda en Galicia (2008-2021, valores en hectáreas):

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

O número total de operacións de compravenda de terreos rústicos no período 2020-2021 situouse moi por enriba do bienio previo, cun incremento de practicamente o 50%. Á vista destes datos, podemos concluir que o 2018 foi un ano de inflexión que puxo fin a un lustro de paulatino descenso no número de transaccións. Así, o bienio de inicio desta década é o máis activo de toda a serie analizada, acumulando máis de 115.000 operacións, unha cifra amplamente superior a calquera dos bienios previos dende 2008, que en ningún caso chegaran ás 100.000¹. Ese aumento tan intenso dáse sobre todo nos terreos de monte, involucrados no 61% das operacións e cunha cifra de operacións no 2021 que supera amplamente as 40.000, case duplicando a media anual do quinquenio 2015-19.

Na lectura destes datos debemos ter en conta os posibles efectos da pandemia da covid-19 e as circunstancias excepcionais que xerou, especialmente no 2020, que puideron trasladar parte das transaccións do 2020 ao 2021. Non obstante, aínda así, o 2020 tamén presentou un nivel de operacións claramente superior aos anos previos.

A alza foi aínda máis substancial no volume de superficie obxecto de compravenda, que tería acadado no 2021 case 20.000 hectáreas, unha cifra récord dende 2008. Comparando o período 2020-21 co bienio previo, o incremento de superficie transaccionada foi dun 54%, manténdose relativamente estable o tamaño medio de parcela involucrada, de arredor de 0,3 hectáreas (0,25 ha e 0,33 ha para SAU e monte respectivamente). De novo foron as terras de monte as que contribuíron en maior medida á suba, tanto en porcentaxe como en termos absolutos, aínda que tamén a SAU acadou no 2021 a cifra máis alta de compravenda observada na serie, superando por primeira vez as 6.000 ha. Porén, as terras de monte transferidas foron máis do dobre, rebasando as 13.000 ha só nese ano.

Aínda con cautelas, e á espera de observar o comportamento do vindeiro ano, os datos do bienio máis recente parecen romper coa situación de relativa estabilidade descrita en informes de mobilidade previos, con lixeiras variacións arriba e abaixo do entorno das 11.000 ha no período 2008-2019.

No conxunto de Galicia a taxa de mobilidade situouse no 2021 nun 0,94%, cun incremento notable dende o 2019 (cando foi do 0,57%).

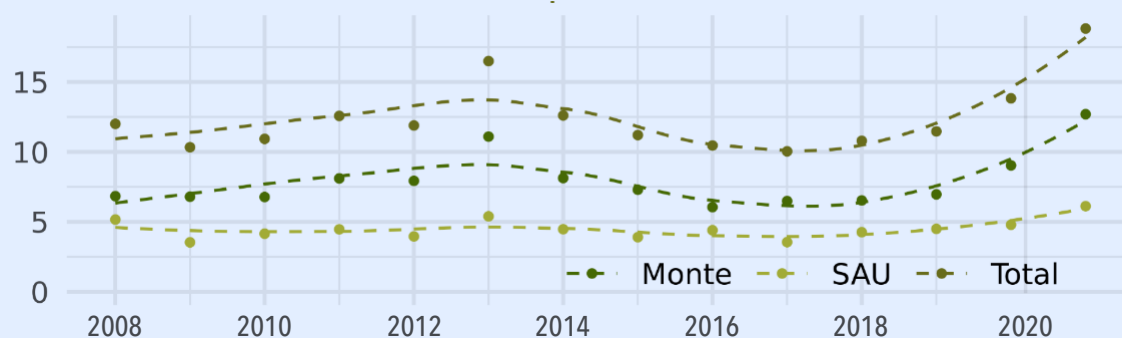
Continúa acentuándose o gradiente norte-sur, cunhas taxas de mobilidade claramente superiores na metade norte de Galicia, especialmente na provincia da Coruña. No último trienio as taxas medias de mobilidade anual aumentaron con forza no interior desa provincia, mentres que baixaron lixeiramente na Mariña Occidental e Oriental. Isto orixinou que a Coruña supere agora con claridade á provincia de Lugo, cando no informe previo se situaban parellas. Contrariamente, as

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

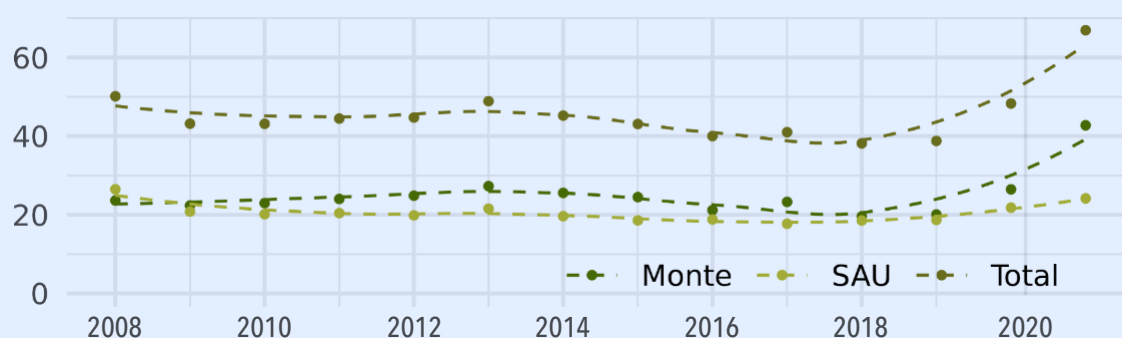
transferencias diminuíron en xeral en Pontevedra e Ourense, esta última provincia xa cunhas taxas moi baixas nos últimos anos e que presenta no período 2019-2021 unha taxa de mobilidade inferior ao 0,1% de media anual. Nese tempo apenas se transaccionaron 4.000 hectáreas en Ourense, cando en Lugo se superaron as 19.000. As comarcas de Baixo Miño e Salnés aparecen como excepcións á dinámica recente na provincia de Pontevedra, mentres que o Deza, cun dinamismo relativamente elevado no trienio anterior, amosa agora certo estancamento, tanto nos terreos de SAU como de monte.

Para o período 2019-2021 un total de 19 municipios tiveron unha taxa anual media de mobilidade superior ao 2%, o dobre que no trienio anterior. O mesmo incremento relativo se deu para os terreos de monte, nos que a cifra ascende nun total de 24 municipios.

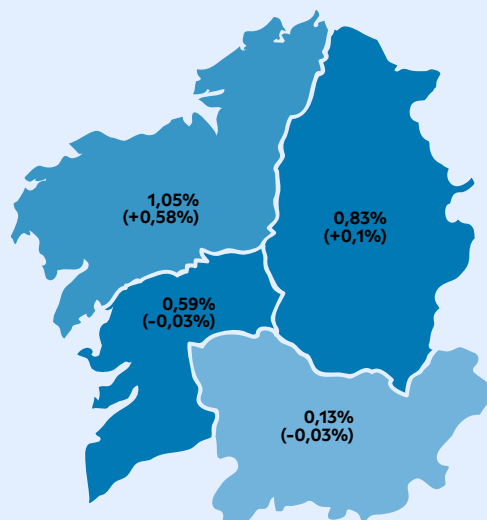
Área total obxecto de compravenda (miles ha)



Número de operacións de compravenda (miles)



Taxa de transferencia media anual por provincia en 2017-2019 e variación respecto do período 2016-2018



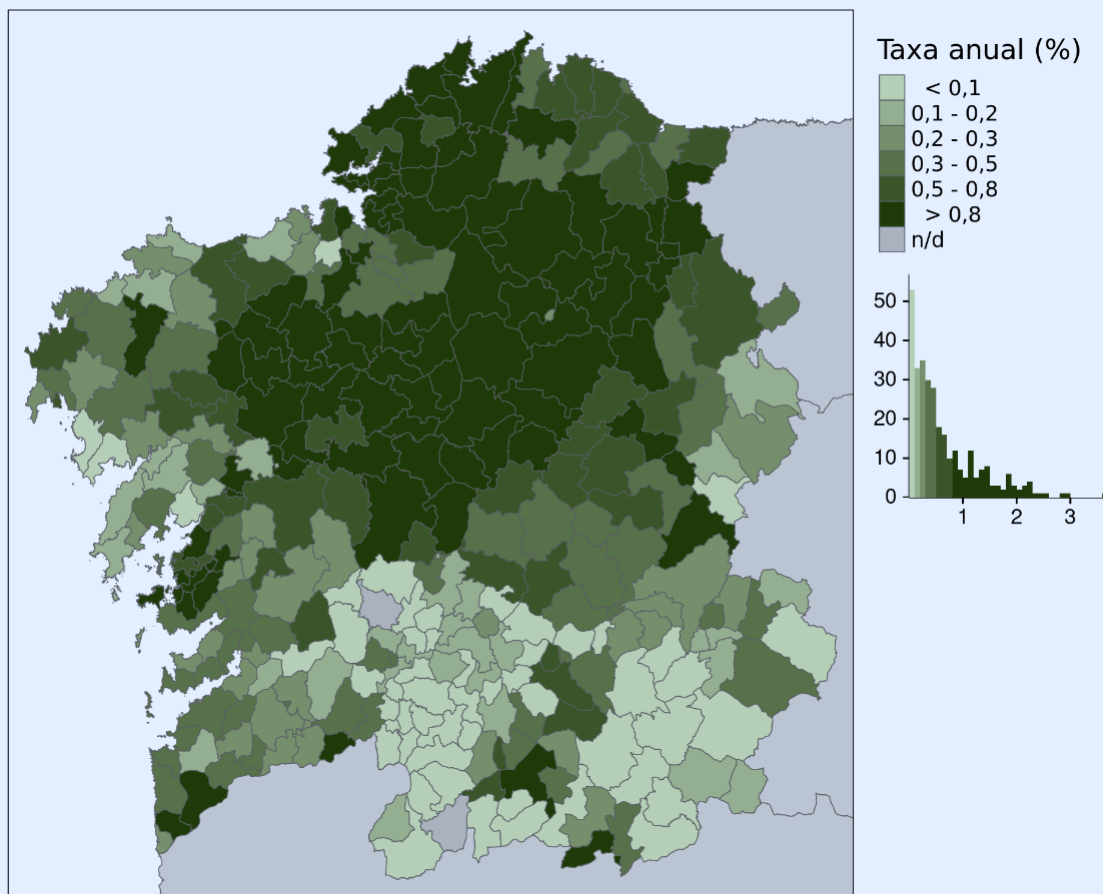
Taxas de mobilidade (%) para os 10 concellos con menor taxa total estimada no período 2019-2021:

Concello	Monte	SAU	Total
Avión	NA	0,01	0,00
A Bola	0,00	0,01	0,00
Manzaneda	NA	0,02	0,01
A Teixeira	0,00	0,03	0,01
Verea	0,01	NA	0,01
Padrenda	NA	0,08	0,01
Ramirás	0,00	0,08	0,02
Parada de Sil	0,03	0,01	0,02
Bande	0,01	0,04	0,02
Gomesende	NA	0,11	0,02

Taxas de mobilidade (%) para os 10 concellos con maior taxa total estimada no período 2019-2021:

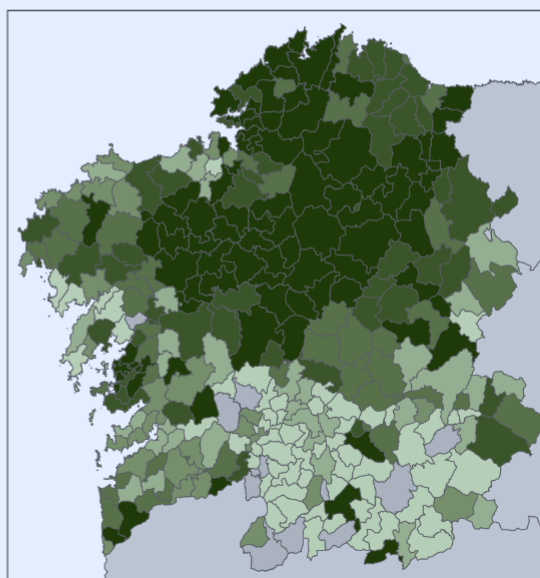
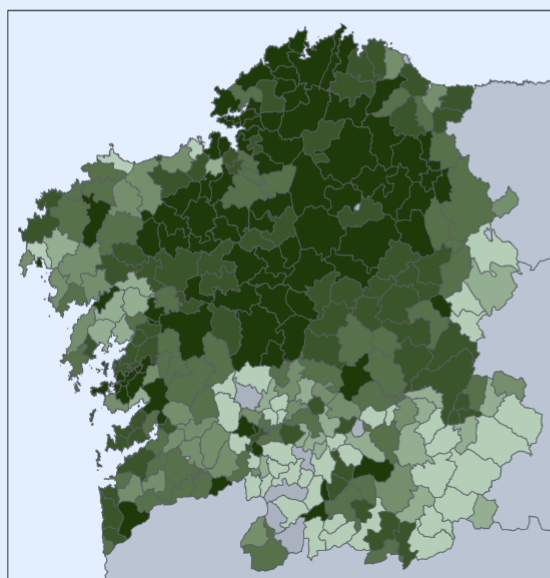
Concello	Monte	SAU	Total
Mesía	3,70	3,61	3,65
Cariño	2,64	4,53	2,97
Frades	1,48	4,75	2,80
Melide	3,72	1,37	2,57
Triacastela	1,38	3,61	2,42
Val do Dubra	3,00	1,04	2,32
Vilasantar	3,04	1,32	2,26
Ortigueira	2,36	1,80	2,26
Friol	3,70	1,18	2,20
Mugardos	1,61	6,05	2,20

Taxa de transferencia media anual por concellos para o período 2019-2021:

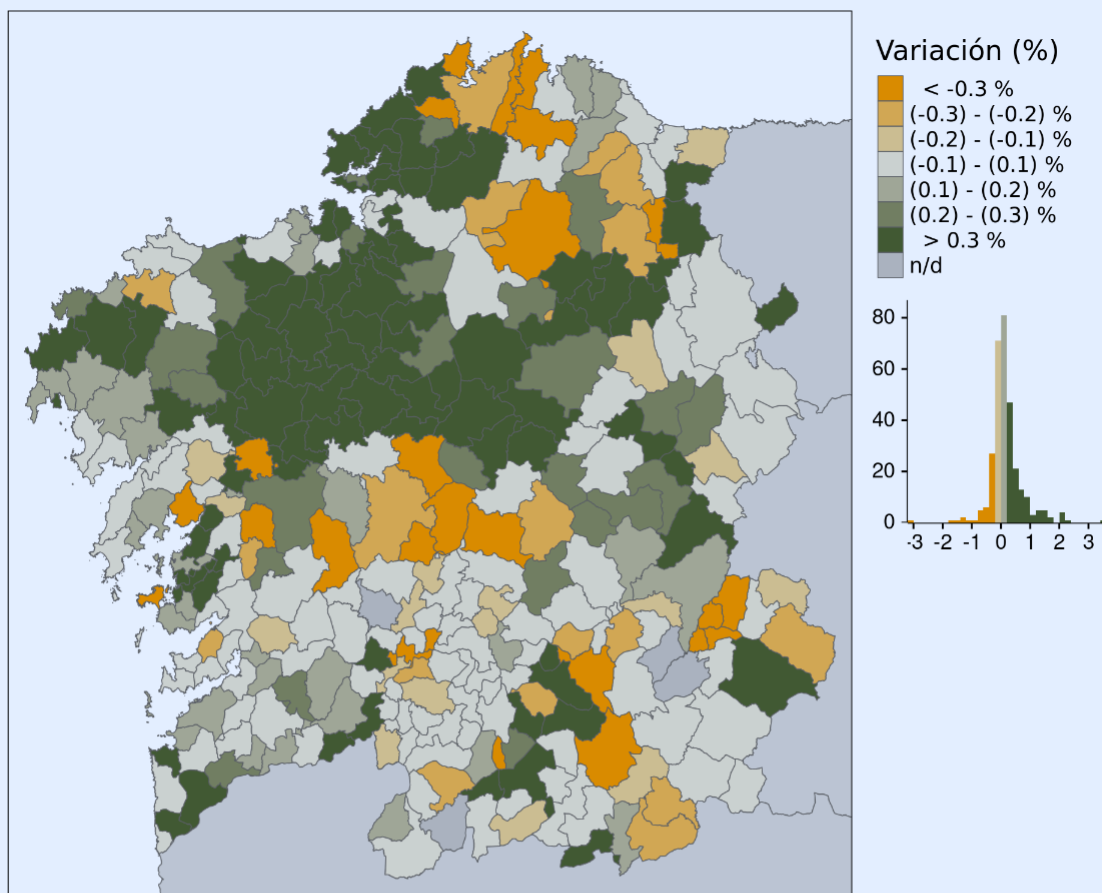


SAU

Monte

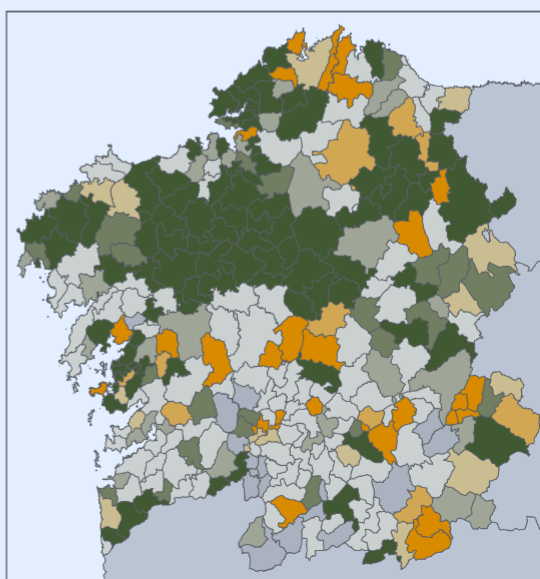
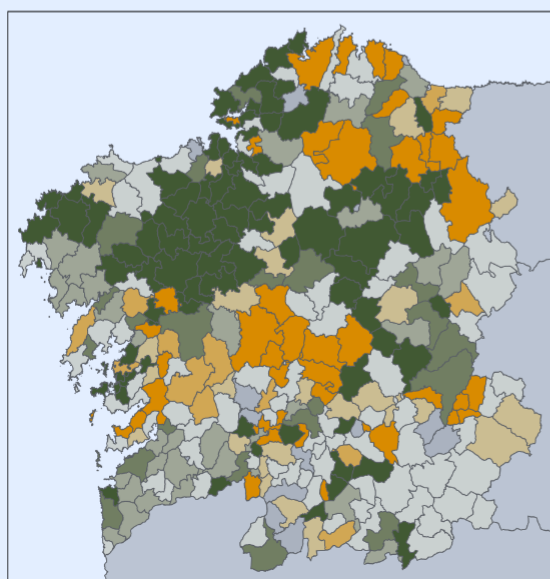


Variación da taxa de transferencia media anual por concello para o período 2019-2021 respecto do período 2016-2018:



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	0,64	0,99
2011	1,56	0,58	0,92
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

Os prezos medios da terra rústica amosan, según os datos analizados, un comportamento errático nos anos 2020 e 2021. Cunha paréntese no 2020 da tendencia alcista iniciada no 2013, tanto nos prezos medios de SAU como de terreos de monte, os prezos recuperaron no 2021 os niveis pre-pandemia. O resultado foron uns valores medios inferiores se comparamos o bienio 2020-21 co inmediatamente anterior. Con todo, non é posible inferir se tal fenómeno tivo como causa o contexto covid-19 e, en todo caso, os prezos medios observados no 2021 case igualan de novo os máximos de toda a serie analizada dende o 2008, no entorno de 1,2 €/m² de media.

Contrariamente ao informe anterior deste Observatorio, neste caso é a SAU a que semella intensificar a tendencia alcista, acadando no 2021 uns prezos medios cercanos aos 2 €/m², nun contexto no que, como se indicou anteriormente, tamén se acadaron máximos na superficie transaccionada dende 2008.

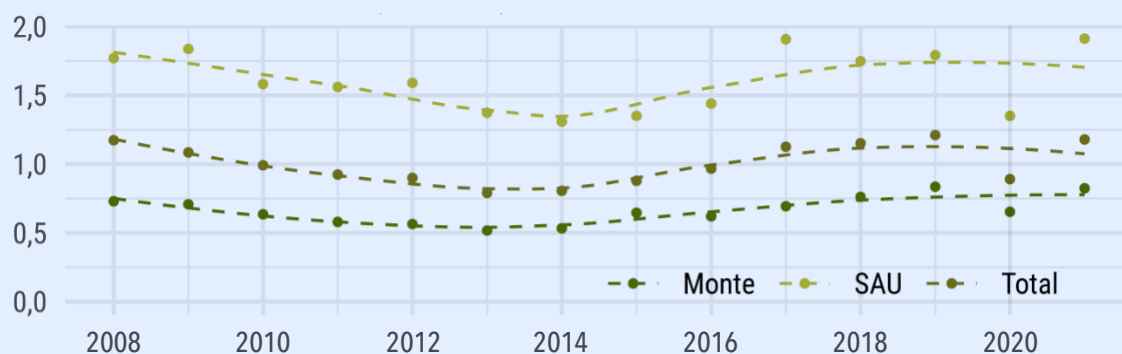
Os datos medios do último trienio, máis robustos para inferir tendencias, intensifican as diferencias provinciais relatadas no informe previo: os prezos medios da provincia de Pontevedra, os maiores de Galicia e tamén os que máis ascenden, xa superan o dobre dos da Coruña, mentres os de Ourense descenden e aproxímanse aos rexistrados na provincia de Lugo. As provincias do norte, con taxas de mobilidade máis elevadas, presentan estabilidade nos prezos medios.

Afondando máis nas diferencias territoriais obsérvase como o tradicional eixo definido pola AP-9, como diferenciador de prezos oeste-leste, vai sendo reempazado polo debuxado pola AP-53/A-52 (eixo Santiago-Verín), concentrando na súa marxe sur-occidental a maioría de municipios con prezos medios superiores a 2,5 €/m² (un total de 66 no ano 2021). 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-.

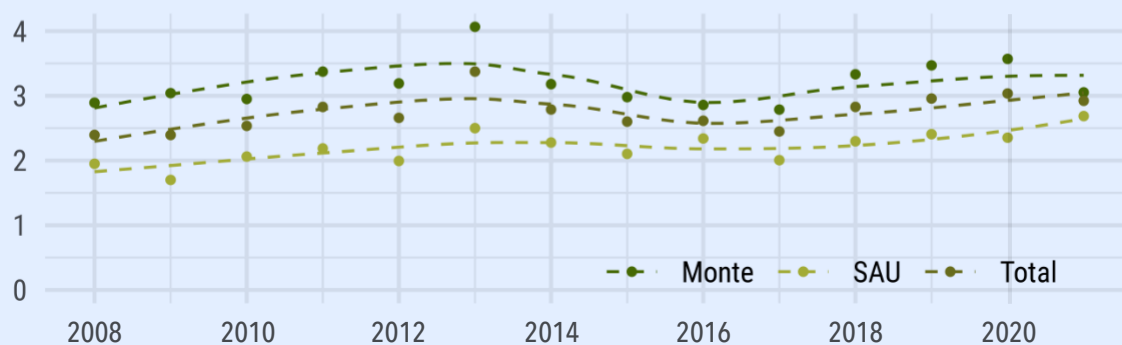
Analizado de xeito conxunto taxas de mobilidade e prezos, o mercado de compravenda de terreos rústicos en Galicia tería acadado, según estes datos, un volume de arredor de 500 millóns de € no período 2019-21. Aproximadamente un 46% do mesmo, 230 millóns de €, teríase concentrado no ano 2021. A nivel xeográfico, para o total do trienio, a metade do volume económico estimado teríase transaccionado na provincia da Coruña. Algo menos dun 30% correspondería ao acadado en Lugo e un 20% ao de Pontevedra. Nese período, a provincia de Ourense tan só representou o 2% do total.

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

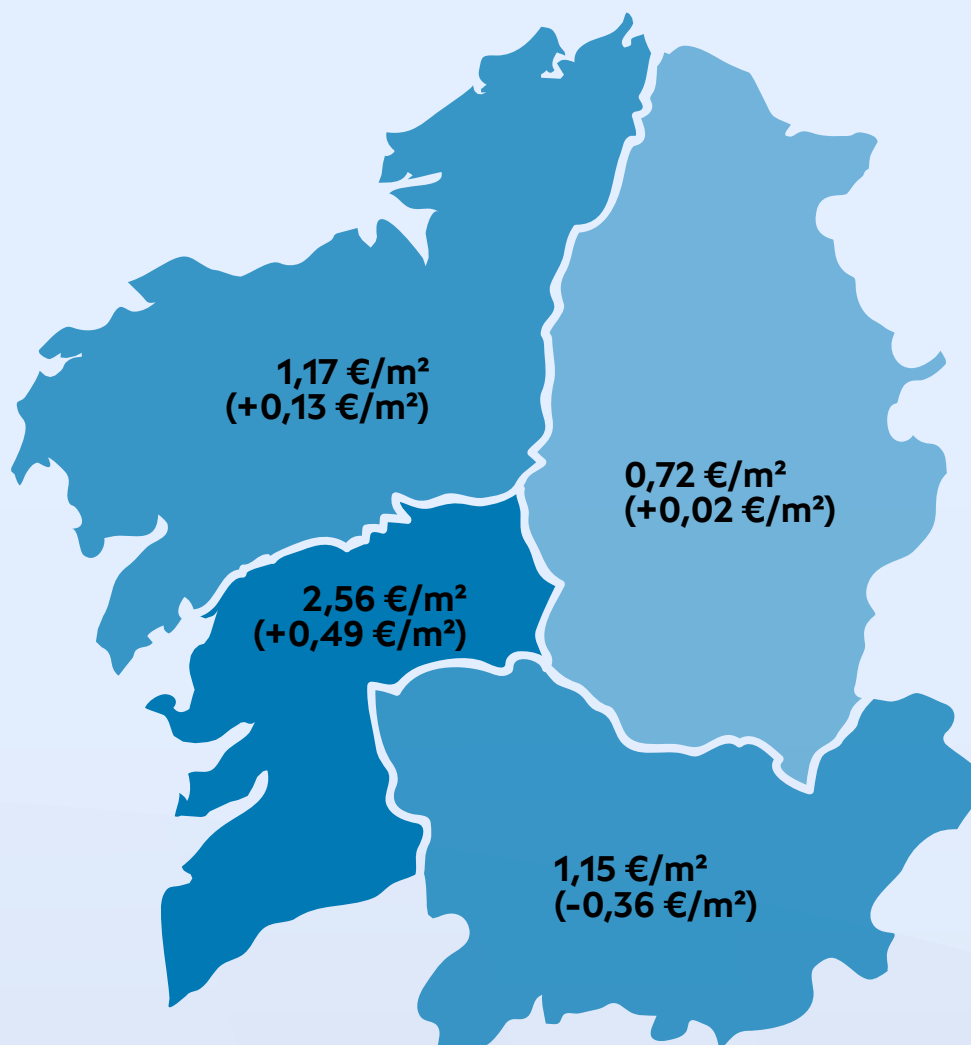
Prezo medio da terra (€/m²)



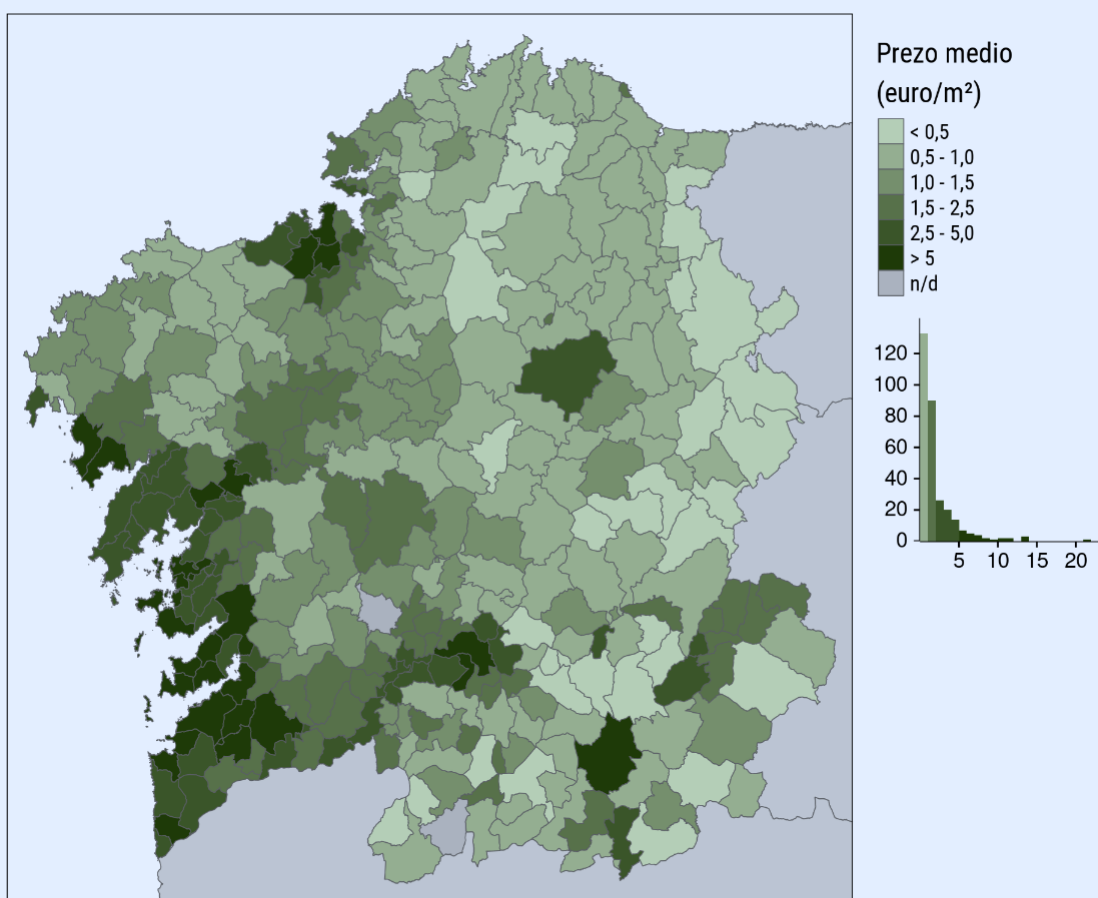
Área media da parcela obxecto de compravenda (miles m²)



Prezo medio por provincia en 2019-2021 e variación respecto do período 2016-2018:

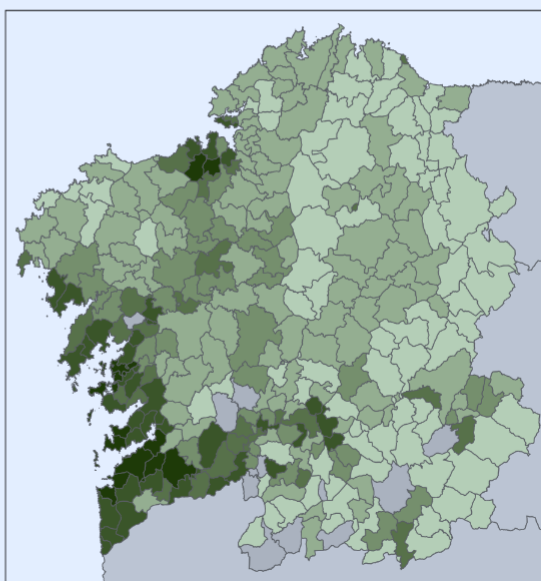
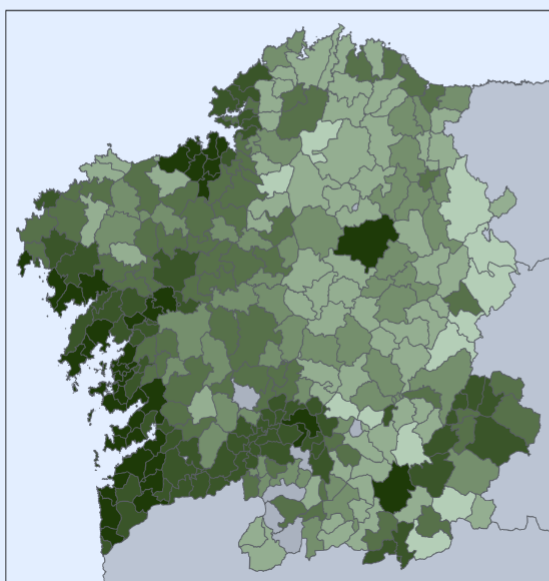


Prezo medio por concellos para o período 2019-2021:

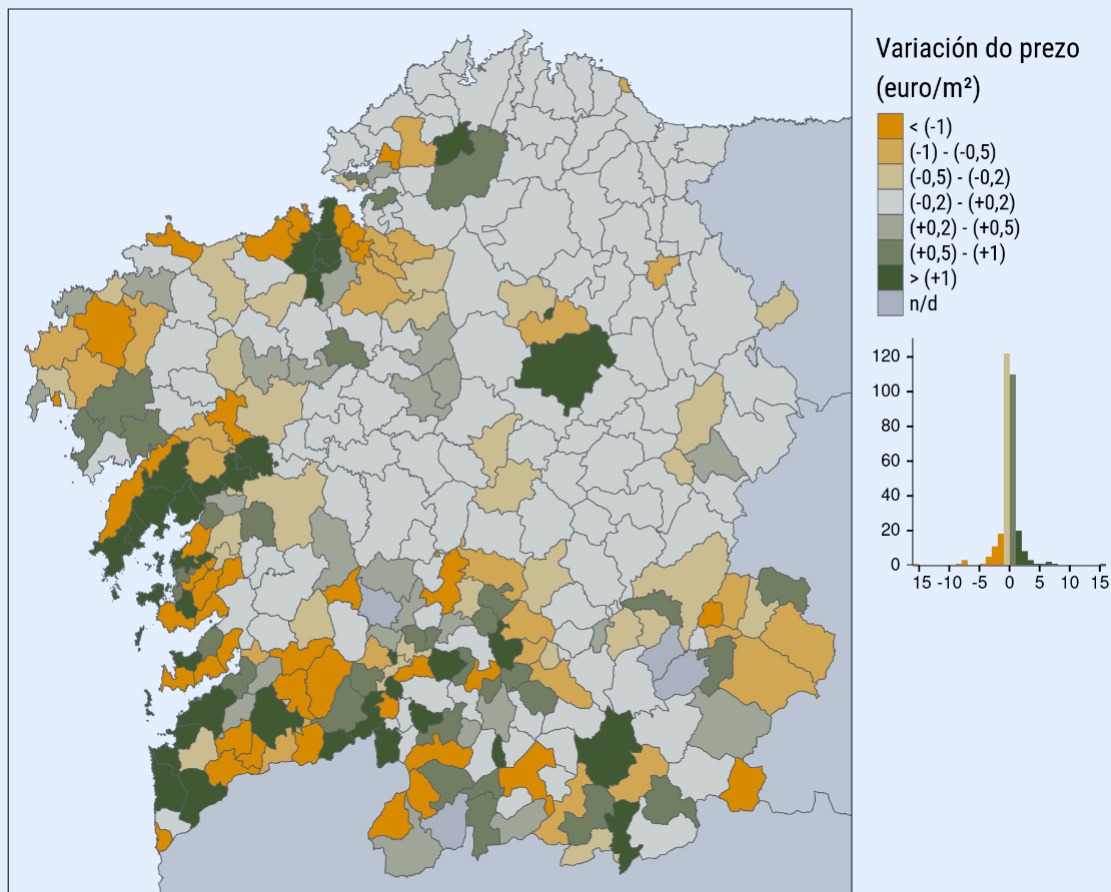


SAU

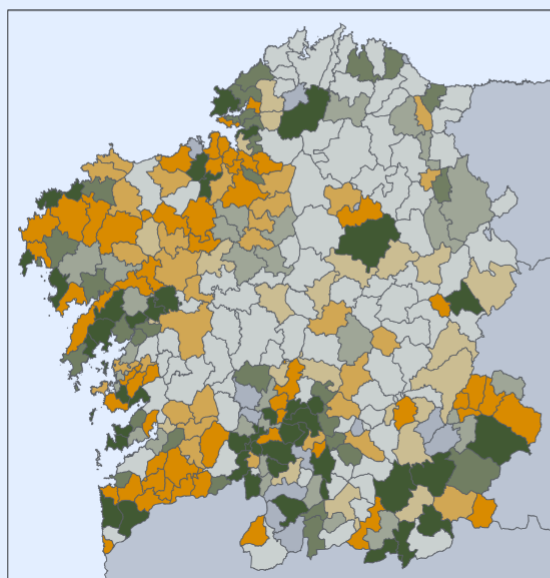
Monte



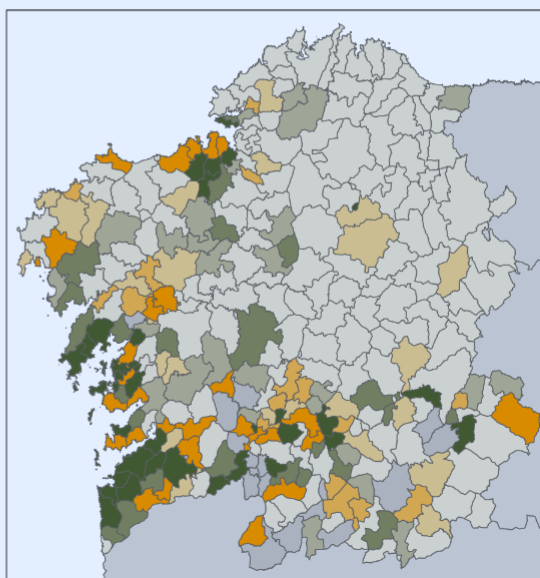
Variación do prezo medio por concello para o período 2019-2021 respecto do período 2016-2018:



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.

Finalmente publícase como anexo I os valores de prezo medio, taxa de mobilidade media anual e número de operacións no período 2019-2021 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	0,57	1,25	0,79	0,63	0,60	0,62
A Coruña	1,93	6,71	3,71	0,38	0,65	0,45
A Fonsagrada	0,19	0,64	0,28	0,51	0,39	0,48
A Limia	0,14	1,36	0,64	0,11	0,04	0,04
A Mariña Central	0,46	1,19	0,62	0,64	0,62	0,64
A Mariña Occidental	0,46	1,06	0,54	0,69	0,62	0,68
A Mariña Oriental	0,38	1,21	0,47	1,03	0,39	0,87
A Paradanta	2,73	2,83	2,78	0,46	0,41	0,44
A Ulloa	0,38	0,82	0,54	1,93	1,03	1,47
Allariz-Maceda	0,36	1,04	0,60	0,23	0,19	0,21
Arzúa	1,13	1,72	1,27	1,84	0,70	1,33
Baixa Limia	NA	1,00	0,97	NA	0,03	0,01
Barbanza	3,19	5,92	4,40	0,14	0,19	0,21
Bergantiños	0,65	1,15	0,82	0,34	0,32	0,34
Betanzos	0,75	1,07	0,82	1,03	0,62	0,88
Caldas	1,81	3,01	2,52	0,32	0,69	0,47
Chantada	0,54	1,07	0,83	0,52	0,55	0,54
Deza	0,84	1,65	1,20	0,84	1,02	0,91
Eume	0,59	1,51	0,86	1,20	2,03	1,36
Ferrol	0,67	2,14	1,06	1,26	1,24	1,26
Fisterra	0,84	2,66	1,19	0,39	0,31	0,37
Lugo	0,56	2,10	1,17	1,48	0,96	1,22
Meira	0,41	1,10	0,67	1,16	1,70	1,32
Muros	4,15	6,16	5,38	0,03	0,30	0,06
Noia	1,11	4,95	2,35	0,17	0,24	0,19

Comarca	prezo.medio_ Monte	prezo.medio_ SAU	prezo.medio_ Total	taxa.mob_ Monte	taxa.mob_ SAU	taxa.mob_ Total
O Baixo Miño	3,54	5,01	4,06	0,94	0,61	0,79
O Carballiño	NA	2,09	0,98	NA	0,14	0,08
O Condado	3,66	3,08	3,43	0,22	0,40	0,27
O Morrazo	7,37	13,79	10,33	0,19	0,60	0,28
O Ribeiro	NA	3,24	2,41	NA	0,34	0,09
O Salnés	4,17	6,88	5,42	1,14	1,17	1,15
O Sar	2,36	6,15	2,68	0,43	0,24	0,40
Ordes	1,02	1,62	1,31	1,97	2,32	2,13
Ortega	0,56	0,87	0,62	2,26	2,03	2,21
Os Ancares	0,34	0,72	0,45	0,31	0,27	0,30
Ourense	1,62	4,68	3,01	0,07	0,22	0,11
Pontevedra	1,83	4,11	2,71	0,22	0,39	0,27
Quiroga	0,28	0,72	0,37	0,47	0,49	0,46
Santiago	1,01	2,53	1,33	1,33	0,74	1,14
Sarria	0,57	0,92	0,77	0,69	0,73	0,71
Tabeirós-Terra de Montes	0,80	1,24	0,98	0,32	0,67	0,41
Terra Chá	0,46	0,87	0,62	1,18	0,98	1,09
Terra de Celanova	0,58	1,64	0,93	0,02	0,03	0,02
Terra de Lemos	0,60	1,00	0,80	0,37	0,51	0,43
Terra de Melide	1,06	1,41	1,15	2,20	1,22	1,80
Terra de Soneira	0,53	1,17	0,74	0,67	0,83	0,72
Valdeorras	0,72	2,44	1,02	0,19	0,21	0,23
Verín	0,75	3,00	1,98	0,11	0,19	0,14
Viana	NA	1,01	0,61	NA	0,06	0,06
Vigo	8,34	10,75	9,54	0,19	0,37	0,25
Xallas	1,11	1,80	1,38	0,46	0,27	0,36



XUNTA
DE GALICIA