



Regino Coca<sup>2</sup>  
Yolanda Quintana  
Plataforma Cocampo

## Dinamizar el mercado de la tierra en España<sup>1</sup>

■ En este artículo se analizan las características del mercado de la tierra en España, mostrando su opacidad y planteando la necesidad de mejorar la información sobre cuáles son las tierras disponibles y su potencial o capacidad productiva, y de resolver la insuficiente relación entre la oferta y la demanda. A partir de la experiencia de la plataforma Cocampo, los autores recomiendan poner en marcha nuevas estrategias comunicativas en el mercado de la tierra con la finalidad de movilizar y hacer más transparente la relación entre vendedores y compradores.

**Palabras clave:**  
Agricultura | Mercado de tierras | España | Política Agraria Común.

**El medio rural tiene una** relevancia económica y social creciente en nuestro país. España es la cuarta potencia europea y la octava a nivel mundial en el mercado agroalimentario. El 88% de la superficie de España es suelo rústico (es el segundo Estado miembro de la UE con más superficie dedicada a la agricultura, con 23,2 millones de hectáreas) y contamos con más de un millón de explotaciones agrarias (1.003.816). Los municipios rurales suponen el 82% del total y ocupan el 84% de la superficie de nuestro país.

A pesar de las dificultades (destacando el incremento de los costes de producción), la economía rural es uno de los pilares del tejido productivo español. Aporta en torno al 10% del PIB, y demostró su resiliencia durante la pandemia COVID-19, tanto en términos de empleo como de producción. Además, tiene una gran relevancia en nuestra balanza comercial: las exportaciones del sector agroalimentario supusieron el 20% del total de las ventas al exterior llevadas a cabo en 2021 por el conjunto de la economía española, alcanzando los 60.118 millones de euros, lo que representa un incremento del 11% frente al año anterior<sup>3</sup>.

Y hay datos que apuntan al futuro del sector. Por ejemplo, España es el país con más superficie dedicada a cultivos ecológicos de la UE (2,35 millones de hectáreas) y se encuen-

tra entre los tres primeros del mundo. Por tanto, podemos hablar de un sector potente económicamente con una gran relevancia social.

Cuenta también con un nivel de innovación y digitalización creciente, poco conocido, tanto en procesos y prácticas (por ejemplo, la agricultura de conservación<sup>4</sup>, muy preocupada por la salud de los suelos y el uso eficiente de los recursos naturales) como en la incorporación de las tecnologías más disruptivas: Internet de las Cosas (IoT), Vehículos Autónomos y Conectados (VAC) o la Inteligencia Artificial (IA)<sup>5</sup>.

El peso de estos resultados, si tenemos en cuenta la estructura de las explotaciones agrarias en España, recae principalmente sobre explotaciones familiares. En más del 90% de las explotaciones agrarias españolas, el propietario es una persona física, y en más del 75% el jefe de la explotación es también persona física (ver cuadro 1), mientras que en manos de sociedades mercantiles solo se encuentran en torno a 25.000 explotaciones, que representan apenas el 5,25% del total<sup>6</sup>.

El elevado porcentaje de explotaciones en manos de personas físicas, según los datos más recientes del Instituto Nacional de Estadística (Encuesta sobre la Estructura de las Explotaciones Agrícolas de 2016), se ha mantenido estable en los últimos años. Además, estadísti-

**CUADRO 1**
**EVOLUCIÓN NÚMERO, SUPERFICIE TOTAL (ST) Y SAU DE LAS EXPLOTACIONES SEGÚN LA PERSONALIDAD JURÍDICA DEL TITULAR Y LA GESTIÓN. CLASIFICACIÓN SEGÚN SUPERFICIE AGRÍCOLA UTILIZADA**

		2016	2016 (%)	2013	2013 (%)	2007	2007 (%)	2005	2005 (%)
<b>Persona física</b>	Explotaciones	880.636	93,2	903.394	93,6	988.059	94,7	1.027.822	95,2
	ST (ha)	9.250.514	64,1	19.218.075	64,0	20.010.901	60,3	20.280.016	61,3
	SAU (ha)	16.105.623	69,3	16.211.783	69,6	16.979.924	68,2	17.114.251	68,9
<b>Persona física que es también jefe de la explotación</b>	Explotaciones	714.248	75,6	733.813	76,0	837.139	80,2	874.878	81,1
	ST (ha)	16.589.707	55,3	16.439.416	54,7	17.429.822	52,6	17.764.860	53,7
	SAU (ha)	13.897.764	59,8	13.928.271	59,8	14.834.218	59,6	15.088.536	60,7
<b>Sociedad mercantil</b>	Explotaciones	24.391	2,4	23.495	2,4	18.897	1,8	17.078	1,6
	ST (ha)	3.791.991	12,6	3.673.144	12,2	3.557.415	10,7	3.339.611	10,1
	SAU (ha)	2.662.118	11,5	2.590.976	11,1	2.450.542	9,8	2.321.946	9,3
<b>Entidad pública</b>	Explotaciones	3.584	0,4	3.976	0,4	3.976	0,4	5.502	0,5
	ST (ha)	3.359.404	11,5	3.606.686	12,0	3.606.686	10,9	5.933.584	17,9
	SAU (ha)	1.473.658	6,3	1.640.507	7,0	1.640.507	6,6	2.415.945	9,7
<b>Cooperativa de producción</b>	Explotaciones	5.438	0,6	5.782	0,6	5.782	0,6	1.935	0,2
	ST (ha)	634.128	2,1	667.501	2,2	667.501	2,0	249.197	0,8
	SAU (ha)	556.713	2,4	579.570	2,5	579.570	2,3	230.328	0,9
<b>Otra condición jurídica</b>	Explotaciones	30.975	3,3	28.355	2,9	28.355	2,7	23.467	2,0
	ST (ha)	2.976.044	9,9	2.876.803	9,6	2.876.803	8,7	2.734.905	8,3
	SAU (ha)	2.431.641	10,5	2.277.386	9,8	2.277.386	9,1	2.284.718	9,2
<b>Sociedad agraria de transformación</b>								3.617	
								569.751	
								487.941	
<b>Todas las explotaciones</b>	Explotaciones	945.024		965.002		1.043.907		1.079.420	
	ST (ha)	30.012.082		30.042.209		33.162.188		33.107.065	
	SAU (ha)	23.229.753		23.300.221		24.892.517		24.855.129	

*Unidades:* Explotaciones y ha.  
*Fuente:* Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia (Cocampo).

cas más actuales, a partir de la Base de Datos de Ayudas PAC (BDA), el Registro General de Explotaciones Ganaderas (REGA) y el Registro General de la Producción Agrícola (REGPA), cifran la titularidad de las explotaciones agrarias de personas físicas en el 93,4%.

En cuanto a la titularidad del suelo, la realidad de España está en sintonía con el informe de la Comisión de Agricultura del Parlamento Europeo sobre acceso a la tierra<sup>7</sup>, instando a preservar “el modelo agrario europeo, basado en una agricultura multifuncional, caracterizada principalmente por explotaciones familiares y cooperativas con estructuras pequeñas o medias” con una propiedad ampliamente repartida<sup>8</sup>. Es decir, en palabras de Tomás García Azcárate, una agricultura en la que “las decisiones se toman en torno a la mesa de la cocina y no a la del consejo de administración”<sup>9</sup>.

Pero, al mismo tiempo, el sector agrario

afronta desafíos críticos, como las dificultades para que se produzca un relevo generacional y la necesidad de mejorar la competitividad de las explotaciones familiares impulsando la digitalización y reforzando su posición en la cadena alimentaria. A ello se le une el abandono de la tierra (en nuestro país existen 94.096 hectáreas declaradas que han sido clasificadas como abandonadas y 2.226.846 hectáreas sin aprovechamiento), un riesgo creciente a causa de la fragmentación del suelo por el elevado número de transmisiones por herencia al año, como veremos más adelante.

### La necesidad de dinamizar el mercado de la tierra

Estos retos encuentran una dificultad común: los obstáculos que existen para la

transmisión del suelo rústico impidiendo la entrada de nuevos propietarios y la consolidación de explotaciones, y esto en un momento, además, en el que está en proceso la implantación de una nueva Política Agraria Común (PAC) que, como sabemos, prioriza los objetivos de la sostenibilidad y la digitalización.

Los objetivos de la nueva PAC 2023-2027, tales como el apoyo al relevo generacional, el desarrollo de zonas rurales vivas, la conservación del paisaje y la biodiversidad o la protección del medio ambiente (objetivos específicos 5, 6, 7 y 8)<sup>10</sup>, requieren un mercado de la tierra dinámico en el que el suelo se pueda comprar, vender o arrendar, con precios justos y plazos razonables, y no quede abandonado.

Por ejemplo, desde el punto de vista medioambiental, la salud de nuestros bosques y matorrales (que con 19,4 millones de hec-



**Los objetivos de la nueva PAC 2023-2027, tales como el apoyo al relevo generacional, el desarrollo de zonas rurales vivas, la conservación del paisaje y la biodiversidad o la protección del medio ambiente (objetivos específicos 5, 6, 7 y 8), requieren un mercado de la tierra dinámico en el que el suelo se pueda comprar, vender o arrendar, con precios justos y plazos razonables, y no quede abandonado**

táreas en 2021 suponen el 38,3% de la superficie de España) o de nuestros pastos permanentes (que con 8,3 millones de hectáreas ocupan el 16,5% de la superficie) depende de que sean superficies gestionadas y en uso, lo que está amenazado por el minifundio y la despoblación, según advierten los expertos<sup>11</sup>.

Si nos fijamos en el impacto social, el riesgo de despoblamiento en el medio rural alcanza a casi la mitad (48,4%) de los municipios españoles, lo que equivale a la mitad (48,3%) de la superficie del país. Es patente que esto está generando ya una fractura y una desconexión entre el mundo rural y el mundo urbano, pudiendo llegar a producir una situación de desabastecimiento o pérdida de soberanía alimentaria, además de una merma de nuestro patrimonio cultural y social. Esto es algo que también señala el mencionado informe del Parlamento Europeo cuando reconoce la importancia de las explotaciones familiares, “ya que desempeñan un papel activo en el tejido económico de las zonas rurales, preservando el patrimonio cultural y manteniendo la vida rural, sosteniendo la vida social”.

### Relevo generacional

En la situación actual no es exagerado afirmar que la continuidad del sector agrario está amenazada. Un tercio de los titulares de explotaciones agrarias son mayores de 65 años. Hay sectores, como el de los cítricos, en el que los agricultores superan incluso los 65 años de media de edad. Los jefes de explotación hombres menores de 40 años suponen solo el 9,6% del total de las explotaciones, y las mujeres jóvenes el 2% del total.

El futuro del sector depende, en gran medida, de dinamizar el mercado de la tierra y asegurar el relevo generacional: tal como se recoge en nuestro Plan Estratégico Nacional de la PAC (PEPAC), “el acceso a la tierra es uno de los principales problemas a los que tienen que hacer frente los y las jóvenes que deciden instalarse en el sector”.

En este sentido, el documento resumen del grupo de trabajo creado en el seno del MAPA para trabajar el objetivo específico 7 del PEPAC (correspondiente al artículo 6.1.g de la propuesta de reglamento) sobre cómo “atraer a los jóvenes agricultores y facilitar el desarrollo empresarial del medio rural” es

claro: “La baja ratio de los jóvenes titulares de explotación (menores de 40 años) frente a los mayores de 65, unida al bajo porcentaje de jóvenes titulares y de mujeres jefas de explotación, comprometen seriamente el relevo generacional, encontrándose España entre los Estados miembros con tasas de renovación más bajas de la UE”. Y concluye que “los jóvenes tienen más dificultades para el acceso a la tierra como consecuencia de la menor superficie en propiedad de la que parten, la baja movilidad de la tierra y su elevado precio”<sup>12</sup>.

Dinamizar el mercado de la tierra impulsará, además, la entrada a la agricultura de personas de otras procedencias, una necesidad que es también insoslayable. En el estudio promovido por el MAPA sobre necesidades formativas de la juventud rural se afirma que “no será posible alcanzar el objetivo de garantizar el relevo generacional si solo se incorporan al sector personas cuyos orígenes familiares sean agrarios”, y se remarca que “los países europeos en los que las políticas en favor del relevo generacional están teniendo mejores resultados, son también aquellos en los que más personas de



## CUADRO 2

## CARACTERIZACIÓN DE LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS EN ESPAÑA

Comunidad autónoma	Nº de explotaciones	% personas físicas	Edad media	Dimensión económica (€)	Dimensión económica CIF (€)	Superficie bruta media (ha)
Andalucía	274.725	93,86	60,24	23.738,41	151.887,76	18,32
Aragón	49.636	89,15	60,04	83.976,42	369.086,66	48,39
Asturias	26.211	95,58	56,18	20.066,34	135.107,49	9,83
Illes Balears	13.062	89,53	64,02	23.021,83	91.630,70	20,39
Canarias	30.951	95,19	65,50	18.072,85	204.684,55	0,79
Cantabria	11.815	93,69	53,56	29.374,78	179.349,22	13,98
Castilla-La Mancha	129.973	94,36	62,59	49.087,91	404.652,52	38,02
Castilla y León	100.096	92,78	57,85	65.019,05	305.348,57	51,90
Cataluña	58.121	87,77	60,71	72.842,92	308.463,48	24,79
Extremadura	73.087	94,35	60,54	50.959,16	318.997,28	41,34
Galicia	95.530	95,72	58,36	39.070,82	396.380,28	4,81
Madrid	7.256	90,23	63,00	55.407,01	158.758,09	42,43
Murcia	15.871	90,32	60,16	82.800,00	587.881,87	25,12
Navarra	16.275	90,97	61,45	47.333,58	256.502,90	32,14
País Vasco	16.436	93,16	60,24	28.401,88	137.717,19	12,52
La Rioja	15.424	93,76	59,61	32.848,47	169.028,72	13,03
C. Valenciana	66.392	94,81	64,53	26.780,44	185.455,25	7,84
<b>TOTAL</b>	<b>1.003.861</b>	<b>93,40</b>	<b>60,56</b>	<b>42.194,02</b>	<b>271.231,01</b>	<b>25,28</b>

Abreviaturas: Sup CP: Superficie de cultivos permanentes. Sup TC: Superficie de tierras de cultivo. Sup PT: Superficie de pastos totales. Sup FT: Superficie forestal total.

Fuente: MAPA (Dirección General de Producciones y Mercados Agrarios).

orígenes no agrarios acceden a la tierra, a los pastos o al uso de los bosques”<sup>13</sup>.

### Resiliencia económica y dimensión de las explotaciones

También la resiliencia de las explotaciones para mejorar la seguridad alimentaria (objetivo específico 1 del PEPAC) guarda relación con la dimensión de las mismas. El subgrupo de trabajo dedicado a este objetivo concluyó que “el análisis de los resultados de las explotaciones de menor dimensión económica refleja que se trata de explotaciones que, aun con ayudas, tienen una rentabilidad claramente inferior a la media”<sup>14</sup>.

La dimensión de las explotaciones también se ha analizado en el marco de los objetivos específicos 2 y 3 sobre la competitividad de las explotaciones, haciendo hincapié en la investigación, la tecnología y la digitalización (OE2) y en la posición de los agricultores en la cadena alimentaria (OE3).

Estos objetivos (OE1, OE2 y OE3) están interrelacionados. Como señala el propio PE-

PAC y sus documentos de análisis, “la mejora de la competitividad, en teoría, debería tener incidencia directa sobre la rentabilidad y la propia resiliencia de las explotaciones, permitiendo afrontar con más garantías de éxito la volatilidad a la que se enfrentan los agricultores en el actual contexto socioeconómico”<sup>15</sup>.

Según muestran los indicadores más recientes del MAPA, la renta de los agricultores está fuertemente correlacionada con la dimensión económica de sus explotaciones: a medida que aumenta el tamaño de estas, la renta se incrementa. En explotaciones de menor dimensión, la renta es inferior al salario medio de la economía.

En cuanto a la superficie, igualmente esta crece según aumenta la dimensión económica (aunque el porcentaje de incremento acaba reduciéndose en los estratos más altos). El último informe anual de indicadores agrarios (ver cuadro 2) refleja que la superficie neta media asociada a las explotaciones es de 21,95 hectáreas, destacando las explotaciones de Castilla y León y Aragón con 47,64 y 40,26 hectáreas por explotación,

respectivamente; frente a las explotaciones de menor tamaño de Canarias (0,79 ha), Galicia (4,70 ha) y Asturias (6,75 ha).

Respecto a la UE, España se mantiene por encima de la media en el tamaño medio de las explotaciones, que está en 15,2 hectáreas por explotación en el resto de la Unión (aunque por debajo del tamaño de países como Francia).

Los análisis que se han realizado en el marco del PEPAC sobre la dimensión económica de las explotaciones agrarias afirman que en España existe un problema: la media de las explotaciones es de 42.194 euros/explotación y sigue existiendo un elevado número de explotaciones con muy baja dimensión económica (casi el 60% de las explotaciones tienen una dimensión menor a 8 UDEs). Esta atomización está más acentuada en sectores como el olivar, la vitivinicultura o el ovino y caprino de carne<sup>16</sup>.

La atomización propia del sector agrario “contrasta con la concentración en el resto de eslabones de la cadena y resta competitividad al primer eslabón, tal y como queda demostrado ampliamente en el análisis del

Comunidad autónoma	Superficie bruta media CIF (ha)	Superficie neta media (ha)	% regadío	Nº UGM medio	Sup TC media (ha)	Sup CP media (ha)	Sup PT media (ha)	Sup FT media (ha)
Andalucía	109,06	15,64	16,65	5,61	5,81	6,29	3,20	0,33
Aragón	88,60	40,26	21,76	43,09	29,98	3,81	6,32	0,15
Asturias	36,92	9,40	25,22	11,77	2,16	0,12	7,12	0,00
Illes Balears	75,49	12,99	8,64	5,24	8,15	3,86	0,97	0,01
Canarias	4,94	0,79	54,37	2,56	0,25	0,53	0,00	0,00
Cantabria	35,46	13,50	12,32	18,74	0,51	0,03	12,96	0,00
Castilla-La Mancha	202,37	34,18	10,68	16,47	23,30	6,67	3,74	0,47
Castilla y León	125,05	47,64	10,32	25,19	34,09	0,64	12,85	0,06
Cataluña	56,83	16,74	26,04	47,65	8,63	4,31	3,81	0,00
Extremadura	230,51	36,28	9,07	21,71	10,96	4,69	20,03	0,60
Galicia	28,22	4,70	2,11	17,44	1,70	0,15	2,84	0,02
Madrid	138,54	35,31	9,08	13,67	20,50	3,30	11,12	0,39
Murcia	85,53	19,99	28,79	38,24	9,65	9,87	0,27	0,20
Navarra	97,11	28,12	26,95	21,90	18,96	1,82	7,33	0,01
País Vasco	40,23	10,32	1,91	10,36	3,82	0,98	5,51	0,00
La Rioja	50,97	12,34	37,50	6,45	4,89	3,86	3,48	0,11
C. Valenciana	33,86	6,75	40,04	8,37	1,32	4,39	1,05	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>104,75</b>	<b>21,95</b>	<b>14,63</b>	<b>16,92</b>	<b>11,96</b>	<b>4,09</b>	<b>5,68</b>	<b>0,22</b>

OE3, al mismo tiempo que condiciona la orientación al mercado de las producciones”. Es decir, “el sector productor necesita aumentar su dimensión económica para poder negociar en igualdad con el resto de los eslabones de la cadena”.

Asimismo, a pesar de la ligera desaparición en los últimos años de explotaciones muy pequeñas a favor de las de mayor tamaño<sup>17</sup>, a día de hoy el riesgo mayor para la sostenibilidad del sector no se encuentra en la concentración, como tiende a pensarse, sino en la fragmentación a causa del elevado volumen de fincas rústicas que se heredan cada año, dividiendo los terrenos rústicos generación tras generación. Se trata de un problema creciente, ya que las fincas heredadas aumentan a un ritmo anual del 31%, con 176.000 propiedades transmitidas por herencia en 2021<sup>18</sup>.

Es necesario ofrecer a los herederos alternativas para movilizar el suelo rústico y evitar que caiga en desuso. El tamaño de las explotaciones es determinante para su sostenibilidad económica. La primera palanca para promover la consolidación de las fincas

debe ser, igual que cuando hablábamos de relevo generacional, facilitar la publicidad sobre el interés en vender o arrendar y, a partir de esto, conectar compradores con vendedores.

### El mercado del suelo rústico en España

El suelo es la base de la economía agraria, es imprescindible para producir y es valioso porque es un bien limitado. Además, como se ha expuesto hasta aquí, facilitar el acceso a la tierra es urgente y necesario. Sin embargo, a pesar de todo lo anterior, el mercado de las fincas rústicas sigue funcionando como en la Antigua Grecia, de forma verbal, de manera imperfecta y con un alcance limitado.

Esto se refleja en el hecho de que, a pesar del creciente interés de los compradores (la compraventa de fincas rústicas aumentó en un 30% el último año), la movilidad de la tierra en España, especialmente de la propiedad de la tierra, en términos de superficie es baja. Anualmente el suelo rústico objeto de

compraventa en España representa solo el 0,25% de la superficie rústica total.

El mercado inmobiliario rústico destaca por su opacidad. Quien quiera comprar una finca no conoce, o tiene un conocimiento limitado, sobre quién la puede vender (cuál es la oferta de suelo). Igualmente, quien es propietario de un terreno rústico y lo quiere vender, no sabe por lo general quiénes conforman la demanda de compradores. De este modo, lo que sucede es que la compraventa está muy limitada, por un lado, al ámbito de los vecinos de la propiedad, y por otro, al mundo de los intermediarios y “corredores” de fincas, que no están profesionalizados en su inmensa mayoría y que por tanto no son visibles para el mercado. Y esto es solo para cruzar oferentes con demandantes, pero la opacidad continúa con elementos tan importantes como el precio y las características de las fincas de cara a su explotación.

Esta falta de información es algo que se viene recogiendo en estudios públicos y privados. “Hay una carencia general de datos exhaustivos, transparentes, actualizados, de



**El mercado inmobiliario rústico destaca por su opacidad. Quien quiera comprar una finca no conoce, o tiene un conocimiento limitado, sobre quién la puede vender (cuál es la oferta de suelo). Igualmente, quien es propietario de un terreno rústico y lo quiere vender, no sabe por lo general quiénes conforman la demanda de compradores. De este modo, lo que sucede es que la compraventa está muy limitada, por un lado, al ámbito de los vecinos de la propiedad, y por otro, al mundo de los intermediarios y “corredores” de fincas, que no están profesionalizados en su inmensa mayoría y que por tanto no son visibles para el mercado**

calidad y armonizados a nivel europeo sobre los precios y volúmenes del mercado de tierras en Europa. Esta afirmación es válida tanto para la compra de tierras y parcelas como para los precios de los alquileres, sobre derechos de uso, estructuras de propiedad y de arrendamiento, y la evolución de los precios y los volúmenes en el mercado, así como indicadores sociales y medioambientales pertinentes a escala europea, y en muchos Estados miembros estos datos solo se recopilan y se publican de forma incompleta”, afirmaba hace unos años el informe sobre el futuro del sector agrícola español realizado por PWC<sup>19</sup>.

Es una necesidad que está bien identificada por la Administración. Así, entre las conclusiones del informe del mencionado Grupo Focal sobre acceso de los jóvenes a la tierra se proponen nuevos instrumentos jurídicos, normativos y económicos basados en la mejor información disponible para dar transparencia al mercado de la tierra y faci-

litar la entrada de nuevos propietarios o arrendatarios: “Resulta razonable aprovechar herramientas y tecnologías, como el registro de la propiedad, el catastro, SIGPAC, los sistemas de teledetección, entre otros, para mejorar la información sobre el acceso a la tierra y poder identificar las tierras abandonadas, conocer los precios de compraventa en el mercado inmobiliario rústico, evitar la especulación, no aceptar proyectos vacíos y dirigir las ayudas a modelos rentables”<sup>20</sup>.

En esa línea, para dar cumplimiento a la necesidad de mejorar la información sobre explotaciones agrarias, en enero de este año se publicó el proyecto de real decreto que regula el Sistema de Información de Explotaciones agrícolas y ganaderas y de la producción agraria (SIEX) “a partir, entre otros elementos, de los registros de explotaciones agrícolas de las comunidades autónomas, y el cuaderno digital de la explotación agrícola”.

También el Plan de 130 Medidas ante el Reto Demográfico<sup>21</sup> advierte por su parte de

las repercusiones de un mercado de la tierra paralizado y de la necesidad de “dotar al territorio rural de la seguridad jurídica necesaria para fomentar la inversión, reducir el desperdicio de tierras en producción, generar valor y empleos en torno al sistema agroalimentario, con especial atención a los entornos rurales fomentando su economía y frenando la despoblación”.

Para ello, el citado Plan de 130 Medidas incluye medidas como la creación de la Unidad del Catastro para el Territorio Rural, “utilizando las nuevas tecnologías y en especial los dispositivos móviles”, afirma. Se trataría de un sistema que incorporará información a nivel de parcela catastral (afección de un inmueble por un elemento de protección, derechos y restricciones que ello conlleva, servicios ambientales que proporciona la parcela, características agroclimáticas, potencial productivo, mercado de transferencia de tierras, agricultura ecológica o certificación forestal...); un sistema de avisos a los



titulares catastrales, que consistirá en un servicio de alertas que a través del dispositivo móvil comunicará al usuario toda información con trascendencia para los inmuebles de su propiedad (declaraciones, solicitudes de ayudas de la PAC o alteraciones en inmuebles colindantes), además de un sistema de información a partir de la geolocalización y el servicio de ubicación de los dispositivos móviles servirá como forma de acceso a la información.

Con todo, el mejor acceso a la información no garantiza por sí mismo un mayor dinamismo del mercado del suelo rústico. El citado Grupo Focal sobre acceso a la tierra resaltaba que, además, hacen falta también herramientas para conectar compradores con vendedores: “Junto al desconocimiento de cuáles son las tierras disponibles y su potencial o capacidad productiva, la insuficiente relación entre el que deja la actividad (oferta) y el que busca instalarse (demanda) se incluye entre los principales obstáculos que subyacen tras la problemática del acceso a la tierra de los agricultores y la baja movilidad del mercado tanto en términos de compraventa como de arrendamiento”<sup>22</sup>.

### Un mercado atractivo, a pesar de todo

A pesar de la opacidad y la baja movilidad, la tierra es un mercado atractivo para los compradores: a lo largo de 2021 se realizaron 158.482 operaciones de compraventa de fincas rústicas, lo que supone un incremento casi del 30% (28,6%) respecto al año anterior, cuando la cifra fue de 123.190, según la Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad (ETDP) que publica mensualmente el Instituto Nacional de Estadística<sup>23</sup>.

Asimismo, en contextos inflacionistas como el actual, en el que la inflación se aproxima al 10%, el dinero en efectivo, el depositado en cuentas corrientes, es el gran perjudicado. Los activos inmobiliarios fueron tradicionalmente el valor refugio ante este tipo de situaciones, y en concreto las fincas rústicas son activos óptimos para periodos volátiles e inflacionistas porque su valor es más estable y tienden a revalorizarse al mismo ritmo que la inflación.

Desde Cocampo venimos defendiendo que es un buen momento para invertir en suelo rústico<sup>24</sup> y que, lejos de representar



**El arrendamiento de suelo también tiene un amplio margen de crecimiento: el alquiler es mayor cuando se trata de suelo rústico. Las explotaciones agrarias arrendadas representan el 32% frente al 13% de las viviendas principales alquiladas. En términos de superficie, el 41% del terreno rústico en España está arrendado, si bien es inferior al de otros países de la UE como Francia (82%), Alemania (65%) o Italia (53%)**

una amenaza para las explotaciones familiares, consideramos que permitirán su modernización y crecimiento. A diferencia de otros sectores productivos, el sector agrario cuenta con un marco jurídico que permite una notable intervención regulatoria (como deja claro el informe de la Comisión de Agricultura del Parlamento Europeo sobre acceso a la tierra) para evitar cualquier amenaza en este sentido.

El arrendamiento de suelo también tiene un amplio margen de crecimiento: el alquiler es mayor cuando se trata de suelo rústico. Las explotaciones agrarias arrendadas representan el 32% frente al 13% de las viviendas principales alquiladas. En términos de superficie, el 41% del terreno rústico en España está arrendado, si bien es inferior al de otros países de la UE como Francia (82%), Alemania (65%) o Italia (53%).

### Conclusiones

El medio rural tiene una gran relevancia económica y social. Pero, al mismo tiempo, el sec-

tor afronta desafíos críticos como las dificultades para que se produzca un relevo generacional, la necesidad de mejorar la competitividad de las explotaciones familiares impulsando la digitalización y reforzando la posición de los agricultores en la cadena alimentaria o el abandono de las explotaciones empujado por una fragmentación creciente de suelo rústico. Esto ocurre en un momento, además, en el que está en proceso la implantación de una nueva Política Agraria Común (PAC) que prioriza objetivos de sostenibilidad y digitalización. La nueva PAC 2023-2027 requiere un mercado de la tierra dinámico en el que el suelo se pueda comprar, vender o arrendar y no quede abandonado.

Existe un creciente riesgo de fragmentación del suelo a causa del elevado volumen de fincas rústicas que se heredan cada año, dividiendo los terrenos generación tras generación. El suelo es la base de la economía agraria, es imprescindible para producir y es valioso porque es un bien limitado. Sin embargo, el mercado de la tierra no ha evolucionado y continúa destacando por su opacidad e ineficiencia.

Hace falta mejorar la información sobre cuáles son las tierras disponibles y su potencial o capacidad productiva, y resolver la insuficiente relación entre la oferta y la demanda. Al mismo tiempo, es necesario abordar estrategias comunicativas inéditas que, por un lado, reduzcan la brecha entre el medio rural y el urbano y, por otro, pongan en valor la economía agraria y el esfuerzo innovador que se viene haciendo, trasladando al conjunto de la sociedad su importancia y atractivo.

La fortaleza del sector agrario español se apoya en explotaciones familiares, estando en manos de personas físicas más del 90% de las mismas. El Estado cuenta con recursos jurídicos suficientes, en el marco del informe de 2017 del Parlamento Europeo, para regular la necesaria entrada de nuevos inversores de modo que no se ponga en riesgo este modelo.

Desde la experiencia de haber creado una plataforma digital como Cocampo<sup>25</sup>, que dinamiza y da transparencia al mercado del sue-

lo rústico, conectando a vendedores y compradores, facilitando sus objetivos, animamos enérgicamente a todos los agentes agrarios a participar del progreso del sector, tanto a través de la transformación tecnológica como a través de la planificación de la sucesión empresarial. Animamos también a que nos apoyemos en alianzas público-privadas, y, sobre todo, a que comuniquemos la riqueza y belleza del campo español para evitar la brecha entre el medio urbano y el medio rural. ■

## ▼ Notas

- <sup>1</sup> En este artículo se recogen algunas de las principales conclusiones del "I Informe Cocampo sobre la estructura del suelo rústico en España" (Cocampo, 2021). Disponible en: <https://blog.cocampo.com/el-futuro-del-sector-agrario-depende-de-dinamizar-el-mercado-de-la-tierra-1-3-de-los-titulares-de-explotaciones-agrarias-son-mayores-de-65-anos/>
- <sup>2</sup> Regino Coca es CEO y fundador de Cocampo y Yolanda Quintana es cofundadora y directora de comunicación y políticas públicas de Cocampo.
- <sup>3</sup> Fuente: [https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/novedades/bme-2022-03-marzo\\_tcm30-616077.pdf](https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/novedades/bme-2022-03-marzo_tcm30-616077.pdf)
- <sup>4</sup> Gil Ribes, J.A. (2007), "Agricultura de conservación: su papel en el desarrollo rural, la eficiencia energética y el cambio climático", disponible en: [https://www.mapa.gob.es/ministerio/pags/Biblioteca/Revistas/pdf\\_AC%2FAC\\_2007\\_7\\_12\\_18.pdf](https://www.mapa.gob.es/ministerio/pags/Biblioteca/Revistas/pdf_AC%2FAC_2007_7_12_18.pdf)
- <sup>5</sup> Gallardo, R. y P. Sánchez (2022), "Retos y oportunidades de la digitalización en el medio rural", en E. Moyano (coord.), *La España rural: retos y oportunidades*. Cajamar Caja Rural. Disponible en: <https://publicacionescajamar.es/publicacionescajamar/public/pdf/publicaciones-periodicas/mediterraneo-economico/35/me-35-retos-y-oportunidades-de-la-digitalizacion-en-el-medio-rural.pdf>
- <sup>6</sup> "La digitalización de la economía" (CES, 2021) <http://www.ces.es/documents/10180/5250220/info10121.pdf>
- <sup>7</sup> "Las explotaciones cuya titularidad la ostenta una persona jurídica son más frecuentes en OTE ganaderas (11,65% frente al 5,25% en OTE agrícolas), en particular en los sectores más intensivos (vacuno lechero, aves, porcino, y vacuno de cebo) y con mayor presencia de integradoras y cooperativas, y además tienen una mayor dimensión económica como norma general". Fuente: [https://www.mapa.gob.es/pac/post-2020/20200622\\_0e21documentopartida\\_v14\\_tcm30-520390.pdf](https://www.mapa.gob.es/pac/post-2020/20200622_0e21documentopartida_v14_tcm30-520390.pdf) Pg. 59.
- <sup>8</sup> "Informe sobre la situación con respecto a la concentración de tierras agrícolas en la UE: ¿cómo facilitar el acceso de los agricultores a la tierra?" (2016/2141(INI)) Comisión de Agricultura y Desarrollo Rural. Ponente: Maria Noichl (30.3.2017) [https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-8-2017-0119\\_ES.pdf](https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-8-2017-0119_ES.pdf)
- <sup>9</sup> No obstante, tal como se puntualiza en el "Informe de caracterización sectorial y caracterización perceptores de ayudas PAC": "También conviene destacar que, para medir la importancia real de las personas jurídicas en la actividad agraria, el dato del porcentaje de explotaciones puede resultar insuficiente. Se ha de tener en cuenta que el 42% del valor de la producción está en manos de las personas jurídicas, aunque estas no lleguen al 7% sobre el total de titulares de explotación". [https://www.mapa.gob.es/pac/post-2020/20200622anexotematica1apd013y14-dossierhorizontal\\_tcm30-543013.pdf](https://www.mapa.gob.es/pac/post-2020/20200622anexotematica1apd013y14-dossierhorizontal_tcm30-543013.pdf)
- <sup>10</sup> Entrevista a Tomás García Azcárate en el blog de Cocampo (abril, 2022). Disponible en: <https://blog.cocampo.com/seria-una-catastrofe-no-comenzar-con-la-pac-en-2023-tomas-garcia-azcarate-investigador-del-csic/>
- <sup>11</sup> Ver objetivos específicos del PEPAC presentado por España a la Comisión y análisis de necesidades (versión dic. 2021): [https://www.mapa.gob.es/desarrollo-rural/participacion-publica/version-inicial-del-plan-estrategico-de-la-politica-agraria-comun-para-espana-pepac\\_tcm30-582410.pdf](https://www.mapa.gob.es/desarrollo-rural/participacion-publica/version-inicial-del-plan-estrategico-de-la-politica-agraria-comun-para-espana-pepac_tcm30-582410.pdf)
- <sup>12</sup> Rojas Briales, E (2022) "Las consecuencias del paisaje que genera el abandono rural", disponible en: [https://www.elagoradiario.com/tribunas/paisaje-rural-abandono-consecuencias-gestion-forestal-rural/?utm\\_source=twitter&utm\\_medium=social](https://www.elagoradiario.com/tribunas/paisaje-rural-abandono-consecuencias-gestion-forestal-rural/?utm_source=twitter&utm_medium=social) y "Discurso con motivo del Día Mundial de los Bosques", disponible en: <https://juntosporlosbosques.ingenierosdemontes.org/wp-content/uploads/2022/04/DIB22-Discurso-Eduardo-Rojas-JxB.pdf>
- <sup>13</sup> Documento resumen subgrupo de trabajo del objetivo específico 7 (artículo 6.1.g de la propuesta de reglamento de los Planes Estratégicos de la PAC) "Atraer a los jóvenes agricultores y facilitar el desarrollo empresarial del medio rural". Perspectiva de género y despoblamiento. Disponible en: [https://www.mapa.gob.es/es/pac/post-2020/200622\\_0e74resumenejecutivo\\_v32\\_tcm30-540099.pdf](https://www.mapa.gob.es/es/pac/post-2020/200622_0e74resumenejecutivo_v32_tcm30-540099.pdf)
- <sup>14</sup> Palacios, R (2020) "Necesidades formativas de la juventud rural" (Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación). Disponible en: [https://www.mapa.gob.es/desarrollo-rural/publicaciones/publicaciones-de-desarrollo-rural/estudiodesnecesidadesformativasdejuvenes\\_tcm30-537805.pdf](https://www.mapa.gob.es/desarrollo-rural/publicaciones/publicaciones-de-desarrollo-rural/estudiodesnecesidadesformativasdejuvenes_tcm30-537805.pdf)
- <sup>15</sup> Análisis de necesidades subgrupo de trabajo del objetivo específico 1 (artículo 6.1.a de la propuesta de reglamento de los Planes Estratégicos de la PAC). Apoyar una renta viable y la resiliencia de las explotaciones agrícolas en todo el territorio de la UE para mejorar la seguridad alimentaria. Disponible en: [https://www.mapa.gob.es/pac/post-2020/200618\\_0e13analisisnecesidades\\_v15final\\_tcm30-525611.pdf](https://www.mapa.gob.es/pac/post-2020/200618_0e13analisisnecesidades_v15final_tcm30-525611.pdf)
- <sup>16</sup> Documento de partida subgrupo de trabajo del OE2 "Mejorar la orientación al mercado y aumentar la competitividad, en particular haciendo mayor hincapié en la investigación, la tecnología y la digitalización". Disponible en: [https://www.mapa.gob.es/es/pac/post-2020/20200622\\_0e21documentopartida\\_v14\\_tcm30-520390.pdf](https://www.mapa.gob.es/es/pac/post-2020/20200622_0e21documentopartida_v14_tcm30-520390.pdf)
- <sup>17</sup> Fuente: [https://www.mapa.gob.es/es/pac/post-2020/20200622\\_0e21documentopartida\\_v14\\_tcm30-520390.pdf](https://www.mapa.gob.es/es/pac/post-2020/20200622_0e21documentopartida_v14_tcm30-520390.pdf)
- <sup>18</sup> Según el análisis de los datos de la última Encuesta de Estructura de Explotaciones Agrarias (INE, 2016), el número de explotaciones agrarias se ha reducido en un 12% desde 2005, afectando principalmente a las explotaciones pequeñas: en la última década han dejado de existir 136.485 explotaciones de 5 a 1 hectáreas (35% menos) o de menos de 1 hectárea (39% menos). La Superficie Agrícola Útil (SAU) ha disminuido un 7%, equivalente a 1,6 millones de hectáreas, en los últimos 11 años, pero ha sido en una proporción menor que la pérdida de explotaciones. Esto supone que ha aumentado la superficie media de las mismas, pasando de 23 hectáreas de media a 24,5 hectáreas, lo que representa un incremento del 6,5% en el tamaño de las explotaciones. Este aumento se ha dado principalmente a las explotaciones más grandes.
- <sup>19</sup> Fuente: <https://blog.cocampo.com/las-herencias-14-487-en-enero-siguen-incrementando-la-fragmentacion-del-suelo-rustico-en-espana-y-poniendo-en-riesgo-la-productividad-agraria/>
- <sup>20</sup> El futuro del sector agrícola español - PWC (2019). <https://www.pwc.es/publicaciones/assets/informe-sector-agricola-espanol.pdf>
- <sup>21</sup> Estudio sobre el acceso a la tierra. Documento final del Grupo Focal de Acceso a la Tierra (MAPA, 2021). [https://www.mapa.gob.es/desarrollo-rural/temas/jovenes-rurales/grupo\\_focal\\_digital\\_tcm30-555421.pdf](https://www.mapa.gob.es/desarrollo-rural/temas/jovenes-rurales/grupo_focal_digital_tcm30-555421.pdf)
- <sup>22</sup> Plan de Medidas ante el Reto Demográfico. [https://www.miteco.gob.es/reto-demografico/temas/plan\\_recuperacion\\_130\\_medidas\\_tcm30-524369.pdf](https://www.miteco.gob.es/reto-demografico/temas/plan_recuperacion_130_medidas_tcm30-524369.pdf)
- <sup>23</sup> Estudio sobre el acceso a la tierra. Documento final del Grupo Focal de Acceso a la Tierra (MAPA, 2021). [https://www.mapa.gob.es/desarrollo-rural/temas/jovenes-rurales/grupo\\_focal\\_digital\\_tcm30-555421.pdf](https://www.mapa.gob.es/desarrollo-rural/temas/jovenes-rurales/grupo_focal_digital_tcm30-555421.pdf)
- <sup>24</sup> Fuente: <https://blog.cocampo.com/la-compra-de-fincas-rusticas-crece-un-30-en-2021/>
- <sup>25</sup> Fuente: <https://blog.cocampo.com/por-que-invertir-ahora-en-una-finca-rustica/>
- <sup>26</sup> [www.cocampo.com](http://www.cocampo.com)