

EL NUEVO MAPA DE LA TIERRA CULTIVABLE



CARMEN CARBONELL
Periodista agroalimentaria

La presión inversora sobre el suelo agrícola está reconfigurando el modelo de explotación del sector primario. El auge de los fondos de inversión va transformando el acceso a la tierra, conscientes de lo importantes que son las fincas rústicas. Entidades bancarias, consultoras, plataformas digitales y sindicatos analizan sus efectos sobre el modelo, la competitividad y el relevo generacional.

En la última década, los fondos de inversión han intensificado su presencia en el sector agrario español. Atraídos por la resiliencia del agro frente a crisis económicas, estos actores han irrumpido con fuerza en el modelo tradicional de tenencia y uso de la tierra.

El atractivo del agro

Lorena Ruiz Ponce, directora de Negocio Agroalimentario de Banco Santander, valora el interés creciente de los fondos de inversión por el sector agrario: "Es una oportunidad clave para revitalizar tierras en riesgo de abandono. Estos fondos no son competencia, sino aliados para profesionalizar el campo, crear sinergias con productores locales y generar mayor escala y eficiencia. Ejemplo de ello es la creación de Atgro, la plataforma conjunta de Santander y Atitlan, con un capital inicial de 250 millones de

euros y objetivo de superar los 500, que apuesta por un agro más escalable y sostenible".

Desde la banca se observa una clara evolución, donde la clave está en equilibrar el apoyo a grandes inversores con el acceso a crédito de jóvenes agricultores: "Ambos enfoques son complementarios", añade Ruiz Ponce, que considera que se pueden conseguir importantes inversiones estratégicas para modernizar el sector, a la vez que se consolidan medidas de apoyo enfocadas en los jóvenes (como los préstamos con condiciones ventajosas y programas públicos con aval, que permiten una entrada más accesible al mundo rural y ayudan a frenar la despoblación).

Tierra, rentabilidad y activos

Desde la perspectiva técnica, Héctor Rodríguez Marrero, Associate Director de CBRE Agribusiness, traza un diagnóstico preciso: "En las grandes

transacciones de producción agrícola vemos participación de los siguientes actores: fondos especializados en Agribusiness, normalmente basados en EE.UU., Canadá, UK o nacionales; *family offices*; fondos generalistas que buscan diversificar su cartera de inversión y que están empezando a asignar capital al sector o lo aumentan progresivamente; o productores y comercializadores, tanto ibéricos como extranjeros, que quieren completar su oferta con nuevas localizaciones, por ejemplo en el segmento de fruta fresca buscando complementar sus ventanas de producción a lo largo de todo el año".

CBRE, especializada en activos rurales, estima que el interés por las fincas rústicas está en general creciendo: "Las tierras más demandadas son las de regadío en perímetros con gran seguridad de abastecimiento de agua. Vemos que también hay más apetito inversor hacia las tierras de mayor escala, por encima de las 100 hectáreas. Por otra parte, la región y su climatología impactan directamente en el interés de los inversores, sobre todo si son tierras favorables a la producción de cultivos de alto valor. Es el caso de los permanentes, como el olivar, almendro, pistacho, aguacate, frutos rojos o cítricos, y anuales, como el melón o sandía", indica Rodríguez Marrero.

La clave del éxito, por tanto, es ir avanzando poco a poco en la compraventa de fincas: "Un mercado más especializado permitirá una mejor alineación de las expectativas de precio y otras condiciones entre comprador-arrendatario y vendedor-arrendador, lo que se reflejará en una mayor actividad", sentencia desde CBRE Agribusiness.

Compra-venta digital: visibilidad y comparación

En este nuevo ecosistema, las plataformas digitales también han ganado protagonismo. Juan Prados Edwards, CEO y fundador de Fincalista, señala que: "Hemos visto una entrada significativa de inversión internacional, con fondos y grandes patrimonios buscando activos productivos y refugio

de valor. Esta afluencia de capital ha exigido mayor transparencia y asesoramiento especializado, elevando el nivel de las transacciones de operaciones tradicionales a procesos más sofisticados”.

Según Prados Edwards, hoy los compradores son muy variados: desde agricultores que quieren crecer, hasta fondos que buscan activos estables o empresas agroalimentarias: “En diciembre de 2024, las compraventas de fincas rústicas aumentaron un 16,4% interanual, cerrando 2024 con un crecimiento acumulado del 4,3% en el total de fincas rústicas transmitidas, sumando 12.380 operaciones en ese mes. Las proyecciones para los próximos años son optimistas. Regiones como Andalucía, Castilla-La Mancha y Castilla y León continúan liderando en volumen de transacciones, subrayando el atractivo sostenido de sus tierras para la inversión”, señala.

No obstante, desde Fincalista tienen claro que aún el margen de mejora es muy amplio, y de hecho incide en que es fundamental mejorar la accesibili-

La tierra ha dejado de ser solo un factor de producción para convertirse también en un activo estratégico

dad y estandarización de la información: “No solo haría el mercado más justo para nuestros agricultores, la verdadera savia del campo, sino que también aportaría la seguridad jurídica y la transparencia que los inversores internacionales serios buscan, contribuyendo a un desarrollo rural más armónico y sostenible”, sentencia Juan Prados Edwards.

Los agricultores frente al mercado

La visión desde el campo es distinta. Miguel Padilla Campoy, presidente de COAG, no oculta su preocupación: “La irrupción de fondos de inversión ha elevado el precio de la tierra y los derechos de riego, favoreciendo modelos agrarios intensivos gestionados por grandes capitales. Esto supone una barrera considerable para los agricultores profesionales, especialmente las pequeñas y medianas explotaciones que no pueden competir por recursos financieros”.

De hecho, COAG denuncia que el creciente interés inversor está expulsando del mercado a los jóvenes agricultores. “El encarecimiento de la tierra dificulta la incorporación de jóvenes agricultores, exacerbando el problema del relevo generacional. El proceso especulativo reduce el número de explotaciones familiares, como se evidencia en Andalucía, donde el olivar ha perdido un 59% de sus explotaciones en las últimas dos décadas. Una parte considerable de los agricultores mayores de 65 años



El sector opina ¿CÓMO HA EVOLUCIONADO EL MERCADO DE COMPRAVENTA DE FINCAS EN ESPAÑA EN LOS ÚLTIMOS AÑOS?



**LORENA RUIZ
PONCE**

Directora de Negocio
Agroalimentario de
Banco Santander

“El mercado de fincas rústicas ha mostrado una evolución positiva, con un notable aumento de operaciones en los últimos años. A pesar de pequeñas caídas puntuales, el interés por la tierra agraria crece gracias al relevo generacional, la profesionalización del sector y nuevas oportunidades de rentabilidad ligadas a cultivos de alto valor”.



**HÉCTOR
RODRÍGUEZ
MARRERO**

Director Agribusiness
en CBRE España

“Constatamos la importancia del atractivo del mercado ibérico: el sur de Europa se está consolidando como una región estratégica para el desarrollo del sector Agribusiness. Se trata de una de las pocas zonas del mundo donde se puede invertir en cultivos específicos de frutas y verduras en un entorno atractivo de menor volatilidad, buenas rentabilidades y riesgos soportables”.



**MIGUEL
PADILLA**

Secretario General de
COAG (Coordinadora
de Organizaciones de
Agricultores y Ganaderos)

“En los últimos años, el mercado de fincas rústicas ha experimentado un crecimiento significativo. Desde 2019, la compraventa ha subido alrededor de un 20%, tendencia que se ha intensificado durante 2024 con un notable incremento de adquisiciones por parte de fondos de inversión especulativos. Actualmente, unos 900 fondos gestionan cerca de 100.000 millones de euros en tierras agrarias en la Península Ibérica”.



**JUAN PRADOS
EDWARDS**

Fundador y CEO de
Fincalista

“El mercado de compraventa de fincas rústicas en España ha experimentado una transformación profunda y dinámica en los últimos años, impulsado por una clara profesionalización e institucionalización. El foco se ha desplazado firmemente hacia la rentabilidad productiva, priorizando fincas con capacidad de generar ingresos significativos sobre las meramente recreativas”.

tiene dificultades para transmitir sus explotaciones, mientras la juventud no puede acceder a ellas, lo que acelera el desequilibrio demográfico y amenaza la sostenibilidad rural”.

Retos y oportunidades del suelo agrario

La entrada de fondos en el agro no tiene por qué ser negativa per se. Los expertos coinciden en que, bien encauzada, puede aportar profesionalización, inversión en tecnología, mejora de infraestructuras y consolidación de explotaciones.

“Mientras se canalizan grandes inversiones estratégicas para transformar el sector, también se refuerzan líneas de

apoyo específicas para jóvenes, como créditos preferentes y programas públicos con aval, que facilitan el acceso al campo y contribuyen a fijar población rural”, resume Lorena Ruiz Ponce, de Santander Agro.

Desde CBRE, Héctor Rodríguez Marrero es optimista de cara al futuro: “Hay apetito por el sector y esperamos una reactivación del mercado este año con el cierre de transacciones que se retrasaron o pausaron el año pasado”. Por su parte, Juan Prados Edwards defiende la importancia de invertir en la transformación digital: “La brecha digital sigue siendo una realidad en muchas zonas rurales, donde la conectividad puede ser limitada y la falta de

familiaridad con las herramientas digitales es un obstáculo”, desde Fincalista. Y desde COAG, Miguel Padilla lo tiene claro: “La *uberización* del campo es un riesgo estructural que pone en jaque el modelo de agricultura familiar, la sostenibilidad rural y el relevo generacional”. En definitiva, el campo se ha convertido en el centro de estrategias de inversión, producción y sostenibilidad, por parte de diferentes agentes. El sector primario, por tanto, atraviesa un proceso de transformación profundo. Que ese cambio beneficie a los agricultores y a inversores dependerá de las decisiones que se tomen sobre el suelo agrario. El futuro se cultiva también desde la política, la banca y la sociedad.

Tu esfuerzo en manos

expertas →



Cuenta con la ayuda de
nuestros **especialistas
agro**, que te ofrecerán las
soluciones que necesitas
para tu negocio.

Innovación | Sostenibilidad | Especialistas



Infórmate en
bancosantander.es
o en nuestras oficinas

Es el momento

