

LOS RETOS DEL ACCESO A LA TIERRA EN EL AGRO



SUSANA GARRIDO SÁNCHEZ-CANO
Periodista agroalimentaria

La actividad agraria tiene una necesidad acuciante de relevo generacional, de nuevos profesionales que vean este sector como algo atractivo y rentable. Sin embargo, actualmente existe el hándicap por el elevado precio de las explotaciones agrarias y la idea de que, si no heredas, no tienes opción de dedicarte a la agricultura. La dificultad del acceso a la tierra es un problema que las administraciones, cooperativas, inmobiliarias de suelo rústico y distintas entidades quieren solucionar, logrando que todo aquel que quiera pueda dedicarse al agro.

No solo el aspecto económico supone un obstáculo para acceder a la tierra agrícola, los expertos consultados apuntan a otro factor muy limitante: el acceso al agua. Pero hay otros componentes que de hecho representan un riesgo en sí mismos para la continuidad de la actividad. El fundador del portal inmobiliario de suelo rústico, FINCALISTA, Juan Prados, afirma que “a la elevada inversión de la tierra hay que añadir la fragmentación de la propiedad agraria, ya que estudios recientes indican que el tamaño medio de las explotaciones agrícolas en España es reducido y

existe una gran dispersión parcelaria; a esto se suma el envejecimiento del sector agrario español, la falta de acceso a financiación –de hecho, lo normal es que, como máximo, un joven agricultor consiga el 50% de financiación sobre el valor del suelo–; y por último, la complejidad de los trámites administrativos, que por desgracia disuade a muchos potenciales agricultores”. El director de Cooperativas Agro-alimentarias Castilla-La Mancha, Juan Miguel del Real, sostiene que “el tema económico es muy importante, pero el tema del agua es fundamental, porque comprar tierra de secano ya nadie quiere y ese es un gran factor limitante, pero a esto hay que añadir

los grandes inversores, que hacen que suba el valor de las tierras y que se cree una feroz competencia con las energías renovables; quien tiene tierras y quiere abandonar la actividad muchas veces tiene como alternativa el que una gran empresa instale placas solares en su explotación, lo cual es atractivo para el propietario y supone el fin del uso agrícola”.

Por su parte, Claudia Calzada, emprendedora en el sector agro, apunta a otro factor más: la asimetría de la información. “Quien vende sabe los problemas que está teniendo, las características de esa explotación, y el que llega no tiene un conocimiento sobre ese terreno, y es importante que el comprador sepa lo que está adquiriendo”.

El precio también es un problema, y más teniendo en cuenta que el suelo agrícola tiene menos vaivenes en los precios. “El sector inmobiliario sí tiene más bajadas y subidas. Sin embargo, el suelo agrícola suele presentar un precio muy estable, crece menos que el inmobiliario, pero siempre va generando valor, porque al final es una cuestión muy sencilla: no se puede fabricar más tierra”, apunta Calzada, quien además subraya que la UE prevé que en los próximos 10 años se abandonarán 2.300.000 hectáreas. “Aunque existe una paradoja bastante grande en este aspecto: la previsión es que se abandonen muchas hectáreas en los próximos años, pero el precio de la tierra seguirá subiendo y, al final, si abandonas las hectáreas habrá menos espacios cultivables disponibles, reduces la oferta y si la demanda no baja, el precio aumenta”.

Ley de Agricultura Familiar

El ingeniero agrónomo y vocal asesor de la Subsecretaría del Ministerio de Agricultura, Francisco Martínez Arroyo, explica que en Castilla-La Mancha se aprobó la Ley de Agricultura Familiar, también llamada de Acceso a la Tierra, “porque entendemos que el factor más limitante que impide el modelo de agricultura familiar es el acceso a la tierra; lo es para los jóvenes, tanto para los que no vienen del sector



agrario como para los que vienen de una familia de agricultores pero no tienen una explotación del tamaño suficiente. Ahí tenemos un doble problema, por eso es fundamental poner a disposición de la agricultora profesional tierras disponibles de una manera que sea accesible económicamente, no a los precios que pone el mercado". Por eso en la Ley se planteó la creación de un banco público de tierras como medida estrella. "De hecho, ese banco está en otras comunidades autónomas como Asturias, Galicia y Castilla y León. La Administración tiene tierras en poder del Estado, de las comunidades, ayuntamientos, mancomunidades, diputaciones..., que pueden dar acceso a los profesionales", explica Martínez Arroyo. "Ahora el Ministerio de Agricultura está trabajando en la Ley de Agricultura Familiar, sin apellidos; a nivel nacional sería muy útil porque podría coordinar la estrategia de las comunidades autónomas y actuar de forma más global", añade.

En el libro escrito por Martínez Arroyo, "El resurgir del Agro. 10 retos", se explica esta situación: "Considero que todo se vehicula a través de la promoción de la agricultura familiar, como contraposición al modelo que representan las grandes empresas y

los fondos de inversión, que tienen una estrategia distinta".

Fondos de inversión

Los fondos de inversión actualmente están apostando por el sector agro, ya que ha habido un cambio de mentalidad en el sector inmobiliario rústico. "Hasta hace poco, los inversores consideraban que invertir en agribusiness, especialmente en Europa, era una actividad volátil y de alto riesgo. En cambio, actualmente, grandes fondos de inversión internacionales están apostando por este sector", subraya Juan Prados, quien ofrece unos importantes datos, según estimaciones de FINCALISTA.

A nivel global, hay 900 fondos especializados en el sector agroalimentario, que gestionan más de 140.000 millones de dólares. En España y Portugal, en los últimos años, la inversión ha superado los 5.000 millones de euros. Y aunque realmente la propiedad de la tierra la ostentan personas físicas, tal y como afirma Claudia Calzada, "el 94% de las propiedades está en manos de personas físicas y solo un 6% está a nombre de personas jurídicas; los fondos de inversión tienen a día de hoy un porcentaje mínimo", es cierto que en España el interés en el mundo rural continúa al alza por parte de las grandes empresas.

"Este interés", explica Juan Prados, "se debe a las atractivas rentabilidades que ofrece, que suelen estar entre el 5% y el 10% en la mayoría de los casos. Desde 2020, el precio de la tierra se ha valorizado un 41%, mientras que el IBEX ha caído un 10%, posicionándose como el activo de inversión que ofrece más seguridad y diversificación".

El modelo cooperativo

Juan Miguel del Real explica que actualmente hay una serie de ayudas a la incorporación de jóvenes "muy interesantes, con muy buenos datos respecto a las solicitudes a cada convocatoria, lo que significa que la Orden funciona, y de ahí nuestro reto: que todos los jóvenes que se incorporen sean jóvenes cooperativistas, por eso las cooperativas tenemos que ser atractivas".

Sin embargo, en la actualidad numerosos jóvenes no quieren quedarse con la explotación familiar y los padres tienen como única opción la venta de las tierras. "Esto nos lo estamos encontrando más de lo que nos gustaría, con lo cual esas tierras o se abandonan o se venden a alguien que no siempre es un agricultor cooperativista o son grandes empresas, por lo tanto, la propiedad se deslocaliza, esa cercanía se pierde y desde las cooperativas hay un riesgo de desintegración".

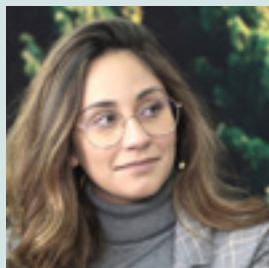
El sector opina ¿CUÁLES CREE QUE SON LOS MAYORES PROBLEMAS PARA EL ACCESO A LA TIERRA AGRÍCOLA?



JUAN PRADOS

Socio fundador de
FINCALISTA

“A la elevada inversión de la tierra hay que añadir la fragmentación de la propiedad agraria, ya que el tamaño medio de las explotaciones agrícolas en España es reducido y existe una gran dispersión parcelaria”.



CLAUDIA CALZADA

Emprendedora agro

“Quien vende sabe los problemas que está teniendo, las características de esa explotación, y el que llega no tiene un conocimiento sobre ese terreno, y es importante que el comprador sepa lo que está adquiriendo”.



JUAN MIGUEL DEL REAL

Director de
Cooperativas Agro-
alimentarias
Castilla-La Mancha

“El tema económico es muy importante, pero el tema del agua es fundamental, porque comprar tierra de secano ya nadie quiere y ese es un gran factor limitante”.



FRANCISCO MARTÍNEZ ARROYO

Ingeniero agrónomo
y vocal asesor de la
Subsecretaría del
Ministerio de Agricultura

“El factor más limitante que impide el modelo de agricultura familiar es el acceso a la tierra; lo es para los jóvenes, tanto para los que no vienen del sector agrario como para los que vienen de una familia de agricultores pero no tienen una explotación del tamaño suficiente”.

A juicio de Juan Miguel del Real, el modelo cooperativo tiene que cambiar, “ha servido hasta ahora pero no es un modelo sostenible a futuro, porque los socios son cada vez más mayores, tenemos una media de edad muy alta y el relevo no tiene un saldo positivo: aunque entran agricultores jóvenes, son más los que salen por edad. Si queremos seguir sobreviviendo es necesario asumir, además de la transformación y comercialización de los productos, la parte de la promoción, la gestión de explotaciones de forma conjunta para que un socio de una cooperativa que se quiera jubilar y no tenga relevo generacional no necesariamente tenga que vender, sino que pueda dirigirse a su cooperativa para que gestione esa tierra, asuma su proceso productivo y le pueda dar al propietario una renta”. “Es necesario que la cooperativa asuma ese proceso de gestión común de tie-

rras, para que esas explotaciones que les han permitido funcionar durante décadas, no se deslocalicen ni salgan fuera de la gestión de la cooperativa. Este es el modelo que necesitamos que se ponga en marcha y una forma también para que los jóvenes que quieran dedicarse al agro puedan acceder a la gestión de esas tierras; es una forma de acceso a la tierra sin necesidad de hacer un desembolso millonario”.

Educación y financiación

Además de alternativas tan interesantes como las cooperativas para solucionar las dificultades de acceso a la tierra, Juan Prados añade que “es necesario fomentar la creación de plataformas de intercambio de tierras, además de promover nuevos modelos colectivos de adquisición de fincas rústicas, como sociedades de gestión de activos y cooperativas de inversión en tierras”.

Asimismo, subraya la importancia del impulso de medidas fiscales que incentiven la transmisión de tierras, “como bonificaciones fiscales, deducciones y herramientas de planificación sucesoria; se deben impulsar líneas de crédito bonificadas, garantías públicas y microcréditos”, y la simplificación de la burocracia. “Además creemos que hay que fomentar la educación en agricultura y las especializadas a todos los niveles, ya sea formación profesional, universitario o posgrado, impulsar programas de asesoramiento técnico y redes de conocimiento”.

Francisco Martínez Arroyo afirma que es defensor de las ayudas de la Administración para que el relevo generacional esté garantizado, “hay que incidir de manera decidida, porque es la clave para que haya continuidad y una agricultura profesional”, concluye.



Sabemos que detrás de cada gota

hay mucho esfuerzo

Anticipa tu cosecha de uva

Estamos contigo para apoyarte y acompañarte en el crecimiento e impulso de tu negocio vitivinícola con **nuestros especialistas que te ayudarán con una gestión fácil y rápida.**

Operación sujeta a previa aprobación por parte del banco, válida hasta el 31 de marzo de 2025.



Infórmate
en bancosantander.es
o en nuestras oficinas

 **Santander**

Es el momento