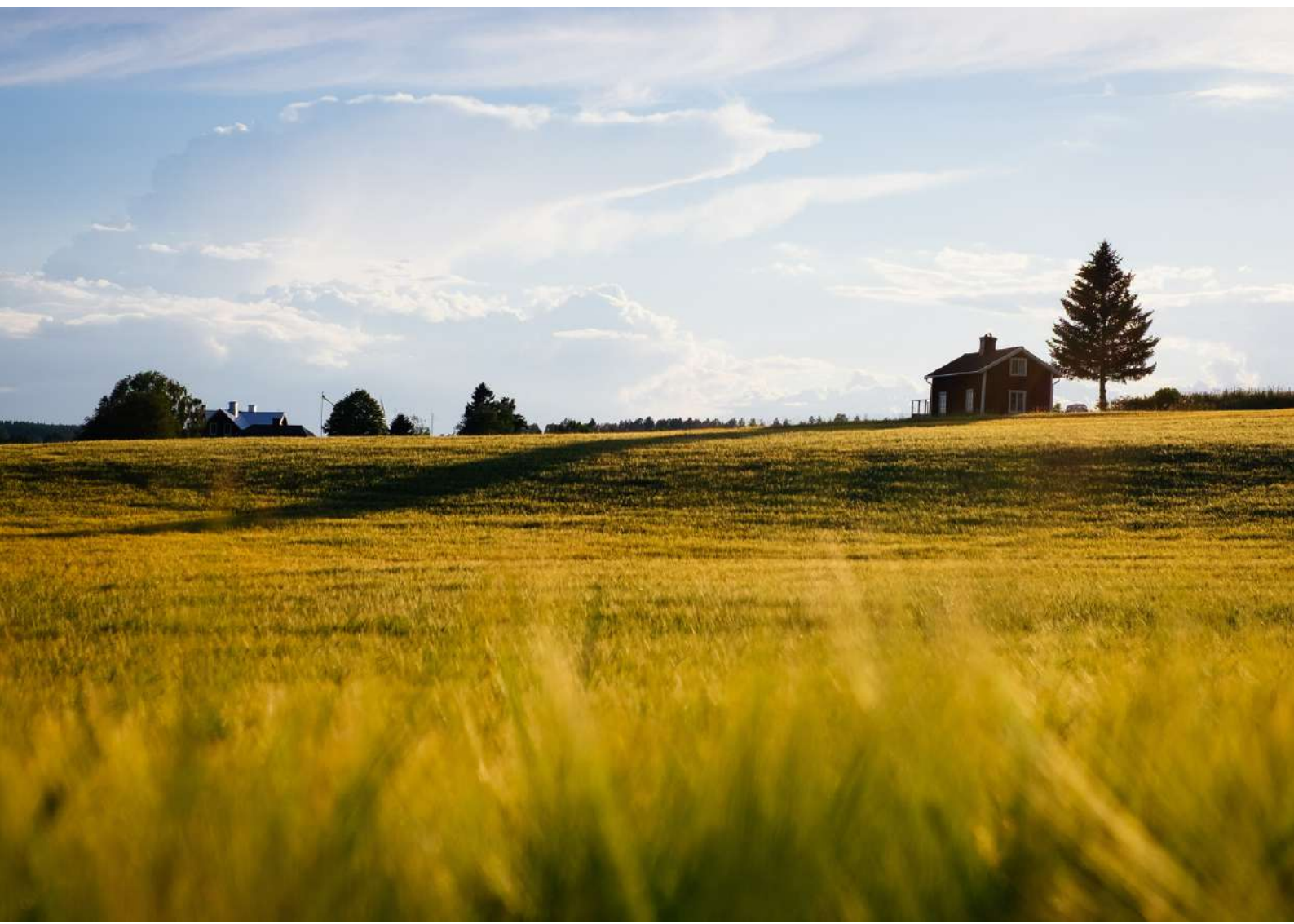




Informe Cocampo sobre la Inversión en Suelo Rústico en 2022



1 Claves sobre por qué los fondos compran fincas rústicas

Las fincas rústicas se han convertido en objeto de deseo de los fondos de inversión en los últimos años. En concreto, su foco son las fincas agrícolas y, en menor medida, las ganaderas y forestales. Las fincas cinegéticas y de recreo no han sido hasta el momento objeto de interés por parte de este perfil de inversión.

La agricultura y la ganadería son fundamentales para la producción de alimentos. Para 2050, se prevé que la población mundial aumente hasta las 10.000 millones de personas. El crecimiento de la población mundial supone el incremento de la demanda de alimentos. Por ello, la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO) prevé un crecimiento de la producción de alimentos en más de un 50% para ese año.



El cambio en los hábitos de alimentación de los consumidores es otra de las claves. Cada vez se fijan más en el etiquetado de los alimentos y buscan productos ecológicos, que se ajusten a sus preferencias dietéticas. Las fincas rústicas son la base del sector primario, con la agricultura y la ganadería como actividades fundamentales para alimentar a la población. Así, aquellos modelos de producción que realizan un uso más responsable de los recursos naturales cobran protagonismo y suponen una oportunidad de inversión.

A lo anterior se suma que la inestabilidad geopolítica por la guerra en Ucrania ha puesto en relieve la importancia de la agricultura y la ganadería, de la soberanía alimentaria. Asimismo, la volatilidad de los mercados financieros, la inflación que superó el 10% y la subida de tipos de interés reforzaron el apetito por la inversión en el sector primario y en las fincas rústicas, valores refugio para los inversores.

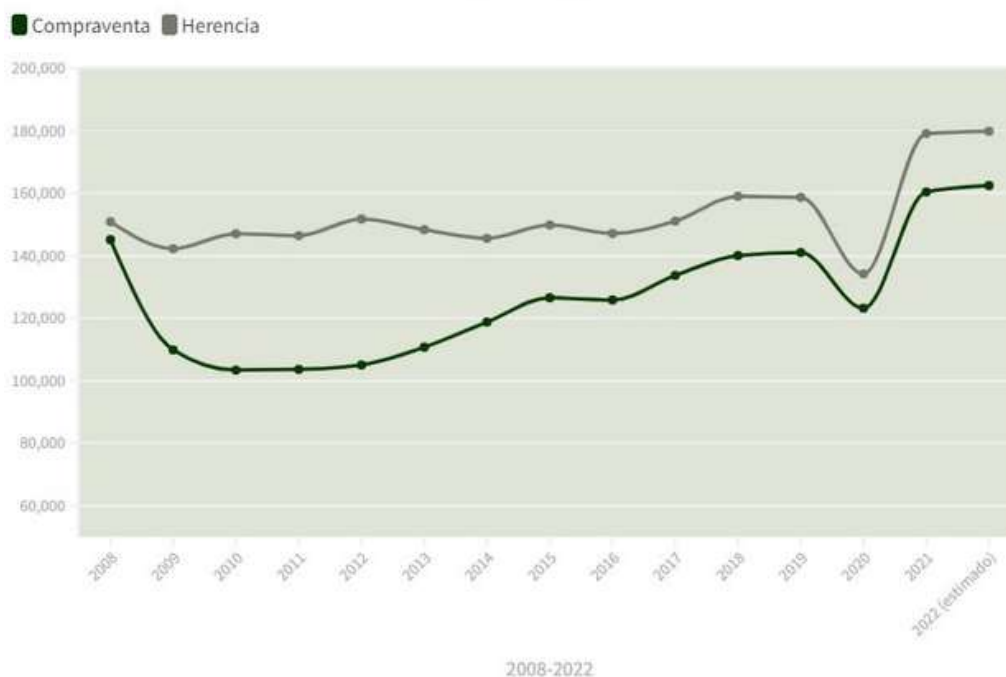
El interés por el mercado de las fincas rústicas por parte de los fondos de capital privado se produce en un inevitable contexto de relevo generacional en la propiedad que, en muchos casos, conlleva la venta de las mismas. El 60% de los propietarios de fincas tiene entre 40-64 años y un tercio (31,3%) son mayores de 65 años. El cambio de titulares resulta, por tanto, inevitable.

Las fincas heredadas aumentaron un 33,5% en 2021, con 179.096 propiedades transmitidas. A falta de datos oficiales de los dos últimos meses del año, en 2022 volverá a producirse un incremento anual en transmisiones por herencia.



Además, las transmisiones por herencia presentan un volumen anual superior al de compraventas desde hace quince años.

Evolución de las Herencias y Compraventas a Nivel Nacional



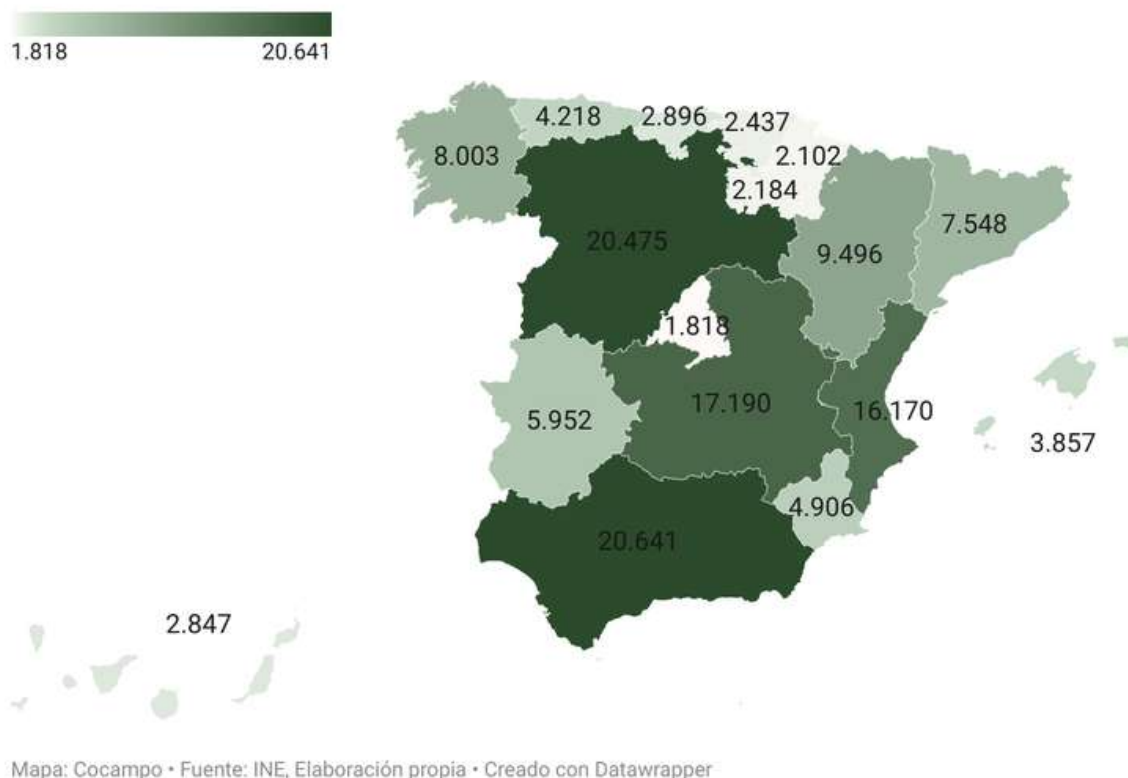
El creciente número de herencias incrementa el riesgo de fragmentación del suelo y la desconexión entre el propietario y la actividad agraria. La división entre herederos causa que el tamaño de las parcelas heredadas sea cada vez menor. Para que los propietarios puedan rentabilizar la explotación, por un lado, deben tener conocimientos o interés en el desarrollo de la actividad agraria y, por otro lado, requieren de una superficie de la finca mínima. Todo ello explica por qué nuevas familias, agricultores, ganaderos, empresas y fondos compran fincas rústicas en España.

De hecho, el mercado de fincas rústicas completó un primer semestre histórico con 85.502 operaciones de compraventa, la mejor cifra de los últimos quince años, según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) pertenecientes a la Estadística de Transmisión de Derechos de la Propiedad (ETDP). Estas cifras son superiores a las prepandémicas y suponen un incremento del 4% con respecto al año anterior.

La cifra de compraventas de fincas rústicas hasta octubre fue de 131.749 propiedades. Por comunidades autónomas, el 56,53% de las compraventas se concentraron en Andalucía (20.641 propiedades), Castilla y León (20.475), Castilla La Mancha (17.190) y Comunidad Valenciana (16.170). Ante los datos, Cocampo estima que el año finalizará por encima de las 155.000 compraventas.

Andalucía y Castilla y León son las provincias con más compraventas

Compraventa de fincas rústicas de España en 2022 (enero-octubre)

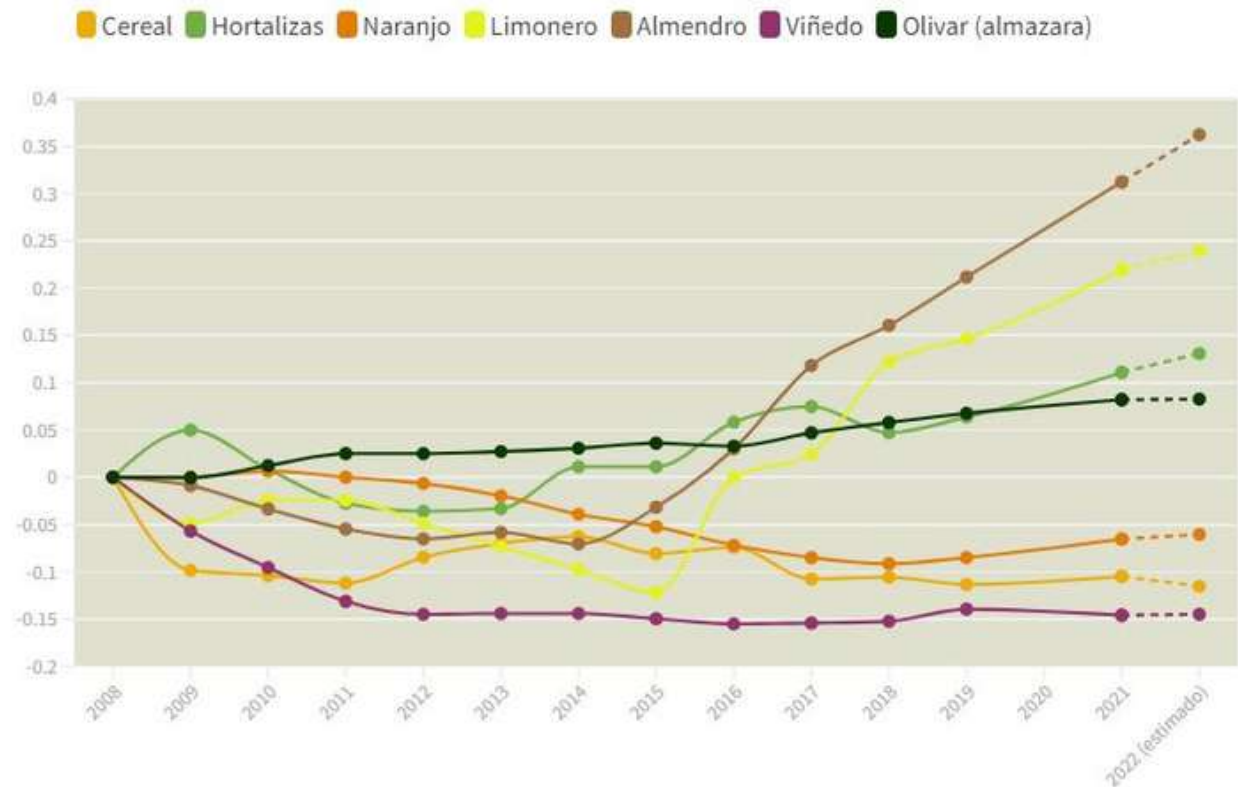


En cuanto a los principales cultivos, con cifras de 2021, el cereal es el que mayor superficie de cultivo ocupa con 6.034 miles de hectáreas. A este le siguen el olivar (2.468 miles de hectáreas), el viñedo (931 miles de hectáreas) y el almendro (744 miles de hectáreas).

Tamaño de los principales cultivos a nivel nacional (miles de hectáreas)													
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2021
Cereal	6.740,00	6.077,00	6.040,00	5.985,00	6.170,00	6.268,00	6.317,00	6.196,00	6.240,00	6.015,00	6.028,00	5.976,00	6.034,00
Leguminosas	209,00	311,00	447,00	530,00	446,00	378,00	458,00	489,00	460,00	521,00	473,00	420,00	362,00
Hortalizas	361,00	379,00	364,00	351,00	348,00	349,00	365,00	365,00	382,00	388,00	378,00	384,00	401,00
Naranja	153,00	153,00	154,00	153,00	152,00	150,00	147,00	145,00	142,00	140,00	139,00	140,00	143,00
Limonero	41,00	39,00	40,00	40,00	39,00	38,00	37,00	36,00	41,00	42,00	46,00	47,00	50,00
Almendra	567,00	562,00	548,00	536,00	530,00	534,00	527,00	549,00	584,00	634,00	658,00	687,00	744,00
Viñedo	1.090,00	1.028,00	986,00	947,00	932,00	933,00	933,00	927,00	921,00	922,00	924,00	938,00	931,00
Olivar (almazara)	2.281,00	2.280,00	2.309,00	2.338,00	2.338,00	2.343,00	2.351,00	2.363,00	2.356,00	2.388,00	2.413,00	2.435,00	2.468,00

Los cultivos que más interesan a los inversores son los leñosos. Como se observa en los datos procedentes del [Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación \(MAPA\)](#), los que han aumentado desde 2008 son las leguminosas (73,2%), el almendra (31,2%), el limonero (22,0%) y las hortalizas (11,1%). El olivar, por su parte, se ha mantenido estable (8,2%). Por último, el viñedo, el cereal y el naranja han disminuido un 14,6%, 10,5% y 6,5% respectivamente.

Evolución (%) de los Principales Cultivos



2 Las operaciones de compraventa publicadas en medios en 2022

Este 2022, en el que tanto protagonismo ha tenido el sector agroalimentario, se han realizado compraventas de suelo y operaciones por parte de múltiples perfiles de inversor, tanto a nivel nacional como internacional.

Ante el apetito creciente de los inversores, los medios de comunicación se han hecho eco de las grandes inversiones en el mercado de suelo rústico mediante distintas publicaciones.



2.1 Inversión nacional.

El año comenzó con el acuerdo preliminar entre el Grupo Atilán y el Grupo De Prado para la venta de casi 9.000 hectáreas de olivar y almendro pertenecientes a Elaia, la plataforma agrícola de Atilán. Las plantaciones de estos cultivos están ubicadas en Portugal, Extremadura, Andalucía y Aragón. Grupo De Prado busca así consolidarse como el mayor productor privado de aceite, aceituna de mesa y almendra en el mundo.



En marzo, la gestora española Aurea Capital Partners lanzó el fondo Aurea Sustainable Agriculture Fund I (ASAF) de 120 millones de euros para agricultura sostenible. El fondo pretende alcanzar una rentabilidad de entre el 10 y el 12% en siete años. Los principales países objeto de inversión serán España, Portugal e Italia.

En el mes de abril, la gestora SLM Partners compró 300 hectáreas para la producción de almendras, pistachos y olivas en Murcia. La operación se realizó a través del fondo Silva Europe Fund, de 250 millones de euros. Este año, 130 hectáreas de almendra y pistachos serán cultivadas.

En junio, el líder europeo de cítricos Citri&Co y la firma internacional PSP Investments formaron una alianza estratégica para adquirir y gestionar tierras por cerca de 150 millones de euros. Ambos pretenden así aumentar las hectáreas de cítricos en España.

Este mismo mes, un matrimonio extranjero compró la finca 'Son Galceran', propiedad de la familia March Sencillo, ubicada a las afueras de Valldemossa (Mallorca) y con una superficie de 70 hectáreas en total, por cerca de 10 millones de euros.


También los famosos han participado en la compraventa de fincas rústicas. En julio, la familia de Michael Schumacher, expiloto de Fórmula 1, adquirió una finca de 5,4 hectáreas con cientos de almendros y un espacio para criar caballos en Andratx (Mallorca) por 2,8 millones de euros.

Este mes se cerró una de las mayores operaciones de compraventa de fincas rústicas en Andalucía. La familia Moya Yoldi compró al Conde de la Maza el cortijo de Arenales, de 2.700 hectáreas de olivar y dehesa. Los propietarios de la compañía familiar de detergentes Persán adquirió la finca situada en Morón de la Frontera y Arahál (Sevilla) por la que los vendedores solicitaron 60 millones de euros.

Después de vender 9.000 hectáreas de olivar y almendro al Grupo De Prado, Atitlán creó en septiembre la sociedad Atitlán Crops para la producción de 2.000 hectáreas de pistacho y almendros en la Península Ibérica. De los 50 millones que pretende invertir la empresa, ha destinado ya 12,5 millones de euros a fincas en Castilla La Mancha.

En el mes de octubre, tuvo lugar la entrada en el negocio agrario de la gestora española Azora con la compra del 33% de la compañía vasca especializada en la explotación de almendros en cultivo intensivo Iberian Smart Financial Agro (ISFA). Azora prevé invertir 200 millones en el desarrollo de 10.000 hectáreas de almendros en la península. Y convertirse así en el mayor productor de almendros del país.

Los accionistas mayoritarios de la compañía de automoción Gestamp han reforzado este año su inversión en el sector agro. Junto a la familia propietaria de Eurosemillas y Alexandre Darbonne, expresidente de Planasa, comunicaron los objetivos de Grupo Tremond, empresa que ya cuenta con 4.000 hectáreas de cultivo de frutos secos en Castilla La Mancha y Portugal.



Los jugadores de fútbol también se sienten atraídos por el mercado de compraventa de fincas rústicas. Es el caso de Sergio Ramos. El futbolista del Paris Saint-Germain vendió su finca 'El Rubio', una dehesa de 40 hectáreas en Las Pajanosas (a media hora en coche de Sevilla), a una familia colombiana por 5 millones de euros. Sergio Ramos mantiene su inversión en la finca 'La Alegría', en la que tiene la yeguada SR4. Otro ejemplo es el de Santi Cañizares que, aunque no ha invertido este año, es famoso por sus vídeos sobre su vida en el campo.

Las compraventas que han sido publicadas sacan a relucir casos como el de Mallorca, en el que la línea que diferencia las propiedades que se pueden clasificar como fincas rústicas es fina. El multimillonario noruego Ivar Erik Tollefsen adquirió la finca de la Fortalesa (Port de Pollença), de 9 hectáreas, al fondo de inversión británico Greenhill Europe en noviembre. La operación se llevó a cabo por 61,8 millones de euros.

Diciembre ha destacado por la compra de 400 hectáreas en Extremadura para la producción de almendras por Climate Asset Management. El fondo, lanzado por HSBC y Pollination, cuenta con 650 millones de dólares.

Las grandes inversiones son más fáciles de identificar y tienen un mayor interés mediático, pero la mayoría de las operaciones las protagonizan pequeños inversores. Un ejemplo es el caso de APAEMA, la asociación de productores de agricultura ecológica de Mallorca, que ha comprado este último mes una finca de 1,8 hectáreas en Montuñiri para probar cultivos, técnicas e investigaciones agroecológicas.

2.2. Inversión internacional.


El interés por el mercado de las fincas rústicas no es exclusivo de España. Durante el año, los medios de comunicación han recogido algunas operaciones en el ámbito internacional.



En el mes de mayo, Axa, Unilever y Tikehau Capital crearon un fondo de inversión de alcance global para promover la transición hacia la agricultura regenerativa. El fondo contará inicialmente con 300 millones de euros, de los que cada actor aportará 100 millones, y un tamaño objetivo de 1.000 millones de euros.

De igual modo, la gestora Climate Asset Management confirmó el primer tramo de un paquete de financiación de 150 millones de dólares para poner en marcha el programa Restore Africa. El programa pretende restaurar 1,9 millones de hectáreas de suelo en África.





En junio, PSP Investments compró a Hortifruit, empresa de producción y comercialización de frutos rojos frescos y congelados, el 75% de la propiedad de HFE Berries Perú SAC por 90 millones de euros. HFE Berries Perú SAC es dueña de campos de cultivo en Olmos (Perú) con una superficie plantada de 397 mil hectáreas.

En octubre, la gestora Nuveen adquirió más de 2 mil hectáreas de tierras de cultivo en el sur del condado de Sacramento (California) por 67 millones de dólares. Nuveen aspira a dar una rentabilidad anual neta de entre el 7 y el 9%.

Noviembre destacó en el ámbito internacional con la adquisición de 7,2 mil hectáreas de viñedos en Australia Meridional y Nueva Gales del Sur pertenecientes a Casella Family Brands, la mayor empresa vinícola familiar de Australia, por parte de PSP Investments.

El año cierra con la sorpresa de que Bill Gates no es el multimillonario con mayor posesión de tierras de Estados Unidos. El denominado “rey de las tierras agrícolas”, con cerca de 109 mil hectáreas, estaría por detrás de otro multimillonario en cuanto a posesión de tierras. El primer puesto lo ocupa John Malone, antiguo Consejero Delegado de Telecommunications Inc., con un patrimonio en privado de 890 mil hectáreas de cultivos, propiedades ganaderas y bosques.

2.3. El perfil de los propietarios.

A pesar de lo expuesto anteriormente, las sociedades mercantiles representan el 2,6% de las explotaciones y el 11,5% de las superficies, tal y como recoge el I Informe Cocampo sobre la Estructura del Suelo Rústico en España. La mayoría (el 93,2%) de los propietarios son personas físicas.

Por tanto, esta recopilación muestra solo una porción de los actores de la inversión en fincas rústicas.



3 Los grandes actores en el mercado del suelo rústico en 2022



En 2022, Cocampo destaca **doce grandes actores** en el mercado del suelo rústico.

Álea

Álea es el *family office* de los propietarios de Persán, la familia Moya Yoldi. Una de sus líneas de inversión es el sector agropecuario, con 1.400 hectáreas de olivar superintensivo en Portugal.

Aurea Capital

Aurea Capital es una compañía fundada en 2013 que se dedica a la inversión sostenible y a la gestión de activos reales. En sus nueve años de vida, ha realizado más de 30 transacciones por cerca de 300 millones de euros.



Beka Finance

Beka Finance es un banco de inversión creado en 1989 y controlado, en su mayoría, por Gala Capital. En la actualidad, dispone de aproximadamente 2.000 hectáreas de cultivo de almendro y olivar, de las que cerca del 60% ya están en producción.

Climate Asset Management

Climate Asset Management surge en 2020 por la unión entre HSBC Asset Management y el Grupo Pollination. La alianza se produce para ofrecer soluciones de inversión beneficiosas para el medio ambiente y aspira a movilizar 10.000 millones de dólares de capital natural hasta 2022.

Elaia

Elaia es la empresa agrícola del Grupo Atilán. Después de desinvertir 9.000 hectáreas de olivar y almendro este año, sus dos principales cultivos, la entidad se concentra ahora en la explotación de cítricos y frutos secos.

Grupo G's

El **Grupo G's** es líder europeo en la producción y comercialización de frutas, verduras y hortalizas. Dispone de 250 millones de plantas productivas en España, Inglaterra, Polonia, República Checa, Senegal y Estados Unidos.



HSBC

HSBC es un banco británico que tiene sus orígenes en 1865 en Hong Kong. A través de su fondo HSBC Asset Management participa del mercado de fincas rústicas, con un interés especial en los cultivos leñosos de frutos secos, olivar y frutas tropicales.

Iberian Smart Financial Agro (ISFA)

ISFA (Iberian Smart Financial Agro) es una compañía que gestiona proyectos agrarios. En la actualidad, aspira al desarrollo de 10 mil hectáreas de almendros intensivos bajo el sistema de cultivo SES (Sistema Eficiente Sostenible) en la Península Ibérica.

Nuveen

Nuveen es una gestora de inversiones con una especialización en inversión responsable. Es uno de los grandes propietarios de tierras de cultivo en el mundo, con 1,2 millones de hectáreas por valor de 400 millones de dólares. A 19 de diciembre de 2022, suma un total de 600 millones de dólares invertidos en el sector agroalimentario.

PSP Investments

PSP Investments es uno de los mayores gestores de inversiones en pensiones de Canadá. Una de sus patas es la inversión para recursos naturales, de la que el 66,1% es para agricultura. Junto a Nuveen, es uno de los grandes propietarios en el mundo de tierras de cultivo. En tal aspecto, gestiona 11,6 millones de dólares en activos (a 31 de marzo de 2022).



SLM Partners

SLM Partners es una gestora de activos fundada en 2009 con estrategias de inversión agrícola y forestal en Australia, Estados Unidos e Irlanda. En la actualidad, cuenta con 285 mil hectáreas directamente controladas y gestiona 435 millones de dólares en activos (a 19 de diciembre de 2022).

Tikehau Capital

Tikehau Capital es un gestor de activos e inversor paneuropeo fundado en 2004. Una de sus principales líneas es la respuesta al cambio climático mediante su inversión. La entidad gestiona aproximadamente 2.000 millones de euros de activos centrados en la acción climática.

4 Los retos del campo

Aunque el 2022 ha estado marcado por la inversión en suelo rústico, y la perspectiva para los próximos años es que el número de operaciones y los importes se incrementen, el campo español se enfrenta también a desafíos. De cara a 2023, Cocampo destaca cinco grandes retos.

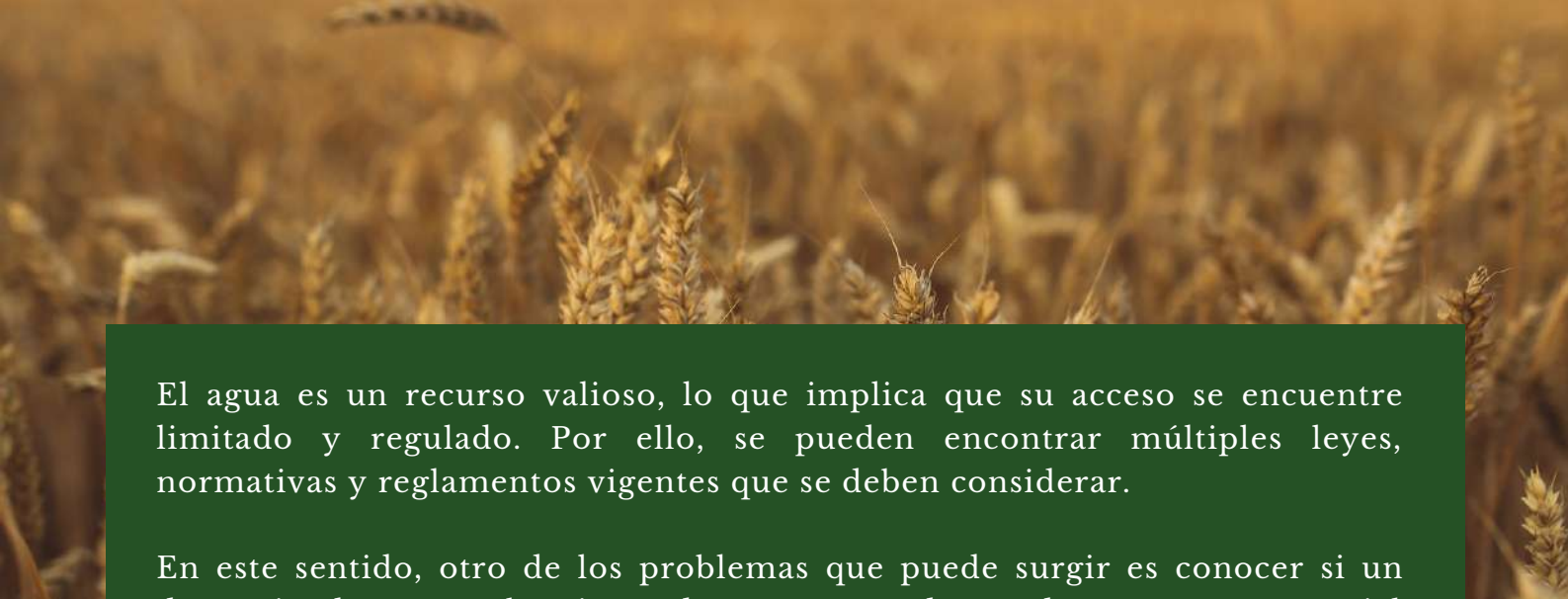
4.1. Los derechos sobre el uso del agua.

La sequía sufrida en 2022 ha vuelto a visibilizar la dependencia de la economía agraria respecto al agua. Los derechos sobre el uso del agua es uno de los grandes retos desde el punto de vista administrativo, con multitud de obstáculos, y desde el regulatorio.

En núcleos urbanos, el ayuntamiento tiene la obligación de suministrar agua. Sin embargo, obtener agua para una finca rústica presenta mayores dificultades. Cuando en las proximidades de la finca rústica hay posibilidad de conectarse con una conexión pública de agua, se puede solicitar el permiso al ayuntamiento.

En cambio, si se desea aprovechar aguas superficiales o subterráneas de manantiales, cauces o acuíferos existentes en el terreno rústico, se debe solicitar una concesión administrativa.

Para obtener dicha concesión, hay que atender a los requisitos que se encuentran regulados en la página web de cada una de las nueve Confederaciones Hidrográficas. En ese momento, se inician los obstáculos administrativos. La obtención de la concesión está pendiente de resolución, en muchos casos, desde hace más de 10 años.



El agua es un recurso valioso, lo que implica que su acceso se encuentre limitado y regulado. Por ello, se pueden encontrar múltiples leyes, normativas y reglamentos vigentes que se deben considerar.

En este sentido, otro de los problemas que puede surgir es conocer si un determinado aprovechamiento de aguas procedentes de un pozo, manantial o balsa está legalizado correctamente. Para poder comprobarlo, es necesario comprobar su inscripción en alguno de los registros de una Confederación Hidrográfica. Los registros de agua tienen carácter público y cualquier ciudadano puede solicitar al organismo de la cuenca hidrográfica la oportuna certificación.

En octubre, la gestora Nuveen adquirió más de 2 mil hectáreas de tierras de cultivo en el sur del condado de Sacramento (California) por 67 millones de dólares. Nuveen aspira a dar una rentabilidad anual neta de entre el 7 y el 9%.

Noviembre destacó en el ámbito internacional con la adquisición de 7,2 mil hectáreas de viñedos en Australia Meridional y Nueva Gales del Sur pertenecientes a Casella Family Brands, la mayor empresa vinícola familiar de Australia, por parte de PSP Investments.

El año cierra con la sorpresa de que Bill Gates no es el multimillonario con mayor posesión de tierras de Estados Unidos. El denominado “rey de las tierras agrícolas”, con cerca de 109 mil hectáreas, estaría por detrás de otro multimillonario en cuanto a posesión de tierras. El primer puesto lo ocupa John Malone, antiguo Consejero Delegado de Telecommunications Inc., con un patrimonio en privado de 890 mil hectáreas de cultivos, propiedades ganaderas y bosques.

4.2. Las energías renovables.

Todo lo relacionado con la política estatal en materia energética para los próximos siete años está definido en el Plan Integrado de Energía y Clima 2021-2030 (PNIEC). Esto incluye las energías renovables.

Para alcanzar los objetivos propuestos en el plan, España preveía instalar 60.000 nuevos megavatios (MW) de tecnologías renovables para producción eléctrica entre 2021 y 2030.

Sin embargo, la subida de los precios de la energía derivada de la Guerra en Ucrania, ha aumentado el apoyo de la transición ecológica por parte de los países europeos. Estos, además de una reducción de los costes, buscan una mayor independencia energética. En este contexto, el Ministerio de Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO) estaría barajando ampliarlo a más de 100.000 MW.

En la actualidad, los objetivos de implantación de energías renovables chocan con los medioambientales, muy regulados, y los agroalimentarios, escasamente regulados. Lo anterior provoca que los desarrolladores de energías renovables compitan por ocupar el suelo agrícola más productivo.

En este sentido, el Gobierno ha suspendido durante dieciocho meses las tramitaciones a los proyectos de energías renovables que no tengan permiso de acceso a la red eléctrica gestionada por REE. Una medida que surge con el objetivo de evitar la “especulación”, ya que según la Red Eléctrica de España, 170.000 megavatios (MW) de eólicas y fotovoltaicas no tienen punto de acceso a la red.



Los objetivos de implantación de energías renovables incentivan a los fondos de inversión a buscar localizaciones para los parques. Pero para su implantación buscan terrenos que cumplan con una serie de requisitos.

En primer lugar, tienen que ser fincas que se encuentren próximas de subestaciones de energía y con capacidad para distribuir la nueva producción.

En segundo lugar, debe tratarse de fincas sin limitaciones medioambientales en la superficie sobre la que se va a desarrollar el parque y, también, en el recorrido que debe hacer el cableado hasta la subestación.

Por último, tienen que ser terrenos con una pendiente inferior al 5%, para evitar trabajos previos que encarezcan el desarrollo a costa de rentabilidad.

Ante todo lo anterior, deberá existir regulación que concilie los objetivos de implantación de energías renovables, los medioambientales y los agroalimentarios.

4.3. La construcción sobre suelo rústico.

La construcción sobre suelo rústico es otro de los principales retos del campo español.

El suelo rústico es una parcela de terreno calificada por la ordenación territorial como no urbanizable. El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece que todo el territorio se puede dividir en suelo urbano o no urbano. Sin embargo, quienes definen qué partes del terreno son de una clase u otra, así como su uso, son las regulaciones autonómicas y los ordenamientos municipales. Este es el primer obstáculo al que se enfrentan los compradores y los propietarios, conocer el tipo de suelo de su finca y la radical modificación de intereses económicos dependiendo de que la calificación cambie.

Una vez que saben que se trata de un suelo no urbano, tienen que conocer si se puede construir o no en él. Por lo general, en suelo rústico no se puede construir. Pero existen excepciones o situaciones en las que sí se puede, como en el caso de los inmuebles ligados a explotaciones económicas. Para conocer qué se puede construir hay que considerar la regulación específica de la Comunidad Autónoma y del municipio. Es decir, la normativa está repartida entre estatal, autonómica y municipal. Este sería el segundo obstáculo.

A la cuestión regulatoria se añade la tercera dificultad, los plazos de la administración. La concesión de licencias urbanísticas pertenece al ámbito municipal, con procesos largos.

En consecuencia, los compradores tienen que asumir la incertidumbre sobre qué podrán realizar o no en la finca y sobre la duración de los plazos, lo cual desincentiva la inversión por parte del perfil de comprador particular que se pretende atraer a la España rural. Una normativa más simple, clara y con trámites administrativos más ágiles podría hacer que el mercado cobrará un impulso importante.

En la actualidad, se observan avances en este sentido. Un ejemplo de ello es la reciente Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

4.4 Los arrendamientos rústicos.

Según el Informe Cocampo sobre la Estructura del Suelo Rústico en España, de las 23,2 millones de hectáreas de Superficie Agraria Útil (SAU) de España, el 32,67% se encuentran en régimen de arrendamiento.

Los arrendamientos rústicos son los contratos mediante los que se ceden, de manera temporal, una o varias fincas para su aprovechamiento a cambio de un precio o renta.

La Ley de Arrendamientos Rústicos (LAR) establece que este tipo de contrato debe durar mínimo cinco años, lo que dificulta el acceso al suelo rústico por parte de los jóvenes. Los datos muestran que solo el 8% de los agricultores tienen menos de 35 años. Asimismo, los jefes de explotación hombres menores de 40 años suponen el 9,6% del total de las explotaciones y las mujeres jóvenes el 2,0% del total.

Por ello, la LAR requiere una renovación que permita el acceso al suelo rústico por parte de los jóvenes y la dinamización de su uso. La ley actual ha demostrado su robustez, pero ahora hacen falta palancas que incentiven la entrada de nuevos agricultores y ganaderos.

4.5. El acceso a la tierra y la regularización de la propiedad de suelo rústicos.

El acceso a la tierra es una de las principales barreras para la incorporación de los jóvenes en el sector agrario. Por un lado, la mayoría de los traspasos de las tierras se producen en el ámbito familiar, con un mayor número de transmisiones por herencia que por compraventa. Y , aunque la profesionalización del mercado rústico se está produciendo a gran velocidad, se trata de un mercado caracterizado por la falta de transparencia

Por otro lado, por motivos históricos, se cuenta con un Catastro y un Registro de la Propiedad que ofrecen, en gran número de ocasiones, discrepancias respecto a la superficie de las fincas. Además, en muchos casos el propietario real de la finca no consta correctamente en el Registro de la Propiedad , porque en alguno de los procesos de cambio de titularidad por herencia no se ha registrado al nuevo titular. Llama la atención, por ejemplo, el caso de los Montes de Socios, que ocupan más de 1,5 millones de hectáreas, y cuya titularidad está pendiente de solución.

La profesionalización y digitalización del mercado del suelo rústico son las bases sobre las que afrontar este reto y construir una economía rural próspera y sostenible.

5 Referencias

Ali, B. [Binyamin]. (2022, 12 de abril). SLM Partners acquires 300ha Spanish permanent crop asset. *Agri Investor*. <https://www.agriinvestor.com/slm-partners-acquires-300ha-spanish-permanent-crop-asset/>.

APAEMA. (2022, 15 de diciembre). APAEMA compra una finca per convertir-la en l'epicentre de l'agricultura ecològica de Mallorca. *APAEMA*. <https://apaema.net/agricultura/apaema-compra-una-finca-per-convertir-la-en-epicentre-de-lagricultura-ecologica-de-mallorca/>.

Arroyo, R. [Rebeca]. (2022, 6 de octubre). Azora entra en el negocio agrario con el 33% de ISFA. *Expansión*. <https://www.expansion.com/inmobiliario/mercado/2022/10/06/633dd12c468aeb06268b45f7.html>.

Atitlán. (2022). *Atitlán*. <https://www.atitlan.es/>.

Aurea Capital. (2022). *Aurea Capital*. <https://aureacapital.com/>.

Ballester, E. [Elena]. (2022, 17 de noviembre). Mallorca: El multimillonario noruego Ivar Erik Tollefsen compra la Fortaleza de Pollença. *Última Hora*. <https://www.ultimahora.es/noticias/part-forana/2022/11/17/1830671/mallorca-multimillonario-noruego-ivar-erik-tollefsen-compra-fortaleza-pollenca.html>.

Beka Finance. (2022). *Beka Finance*. <https://www.bekafinance.com/>.

Brines, J. [Julia]. (2022, 19 de enero). Atitlan vende a De Prados sus 9.000 hectáreas de olivos y almendros. *Expansión*. <https://www.expansion.com/valencia/2022/01/19/61e83c22e5fdea3c5b8b4607.html>.

Casado, R. [Roberto]. (2022, 14 de diciembre). HSBC compra 400 hectáreas en Extremadura para plantar almendros. *Expansión*. <https://www.expansion.com/empresas/2022/12/14/6399d4dee5fdea233a8b4578.html>.

Climate Asset Management. (2022). *Climate Asset Management*. <https://climateassetmanagement.com/>.

Cocampo. (2022). I Informe Cocampo sobre la Estructura del Suelo Rústico en España. https://www.cocampo.com/imgs/COCAMPO%20INFORME%20ESTRUCTURA%20UELO%20ESPA%C3%91A_compressed.pdf.

Daniel, R. [Rafael]. (2022, 17 de octubre). Los dueños de Gestamp desembarcan en el cultivo del pistacho. *El Economista*. <https://www.economista.es/retail-consumo/noticias/11993998/10/22/Los-duenos-de-Gestamp-desembarcan-en-el-cultivo-del-pistacho.html>.

Elaia. (2022). Elaia. <https://www.elaiaspain.es/>.

Estadística de Transmisión de Derechos de la Propiedad. (2022, octubre). Instituto Nacional de Estadística. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C.

Esteller, R. [Rubén] y Acosta, S. [Sandra]. (2022, 5 de marzo). Aurea Capital lanza su fondo de 120 millones para agricultura sostenible. *El Economista*. <https://www.economista.es/retail/noticias/11650371/03/22/Aurea-Capital-lanza-su-fondo-de-120-millones-para-agricultura-sostenible.html>.

Fabino, A. J. (2022, 7 de diciembre). Which Billionaire Owns The Most Land In The U.S.? Hint, It's Not Bill Gates. *Yahoo Finance*. https://finance.yahoo.com/news/billionaire-owns-most-land-u-175836135.html?guce_referrer=aHR0cHM6Ly93d3cuZ29vZ2xlLmNvbS8&guce_referrer_sig=AQAAAKBXLBQgCV6JauuUFYz0KhSl0Ty9t_-7q8q26uPpxBOXRxnbm70ZUEm6vKlmw9M0GkzGCXtTSDXp4zf2YatIsp-EKJMtc2G2Qkfepprm0FOgPIal1pUDb9hChJd0S60fIPaOVzUiSadhvGg31S3uRk8teWwwyasJfdJgMjt5qJYI&_guc_consent_skip=1671620380.

Gallego, J. L. [José Luis]. (2022, 15 de mayo). AXA y Unilever unen esfuerzos para impulsar la agricultura regenerativa. *El Confidencial*. https://www.elconfidencial.com/medioambiente/empresa/2022-05-15/axa-unilever-tikehau-agricultura-regenerativa_3423372/.

Global AgInvesting. (2022, 3 de junio). PSP Investments acquires 75% stake in Peru farming operation from Hortifruit. *Farmlandgrab.org*. <https://www.farmlandgrab.org/post/view/30995-psp-investments-acquires-75-stake-in-peru-farming-operation-from-hortifruit>.

Global EverGreening Alliance. (2022, 24 de mayo). Climate Asset Management confirms the first tranche of an \$USD 150 million financing package to kick off the Global EverGreening Alliance's nature based carbon programme in Africa. *Global EverGreening Alliance*. <https://www.evergreening.org/the-restore-africa-programme-launch-2022/>.

Grupo G's. (2022). Grupo G's. <https://gsgrupo.com/>.

HSBC. (2022). HSBC. <https://www.hsbc.com/>.

Iberian Smart Financial Agro. (2022). Iberian Smart Financial Agro. <https://isfagestion.com/>.

Janiec, C. [Chris]. (2022, 7 de octubre). Nuveen acquires California farmland in \$67m deal. *Agri Investor*. <https://www.agriinvestor.com/nuveen-acquires-california-farmland-in-67m-deal/>.

Ley 49 de 2003. De Arrendamientos Rústicos. 27 de noviembre de 2003.

Losa, J. L. [José Luis]. (2022, 19 julio). El conde de la Maza vende a la familia Moya Yoldi su gran finca Arenales por unos 50 M. *El Confidencial*. https://www.elconfidencial.com/espana/andalucia/2022-07-19/conde-maza-vende-familia-moya-yoldi-cortijo-arenales_3462836/.

Mercer, E. [Esteban]. (2022, 28 de junio). Familia March | Un matrimonio extranjero compra la histórica finca «Son Galceran». *Última Hora*. <https://www.ultimahora.es/noticias/part-forana/2022/06/27/1751013/familia-march-matrimonio-extranjero-compra-historica-finca-son-galceran.html>.

Nuveen. (2022). Nuveen. <https://www.nuveen.com/en-us>.

Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura. (2021). El estado de los recursos de tierras y aguas del mundo para la alimentación y la agricultura. <https://www.fao.org/3/cb7654es/cb7654es.pdf>.

Pérez, I. [Iratxe]. (2022, 28 de julio). Michael Schumacher en Mallorca: su familia compra otro terreno en Andratx. *Última Hora*. <https://www.ultimahora.es/vips/quiosco-rosa/2022/07/28/1764271/michael-schumacher-mallorca-familia-compra-otro-terreno-andratx.html>.

PSP Investments. (2022). PSP Investments. <https://www.slmpartners.com/>.

Purves, D. [Dan]. (2022, 29 de noviembre). Canadian pension fund acquires 35 Aussie wineries. *Citywire*. <https://citywire.com/au/news/canadian-pension-fund-acquires-35-aussie-wineries/a2403610>.

Real Decreto Legislativo 7/2015 [Ministerio de Fomento]. Por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. 30 de octubre de 2015.

Ruiz, A. S. [Alfonso Simón]. (2022, 16 de junio). Por qué fondos como Nuveen, PSP o HSBC compran tierras de cultivo en España. *Cinco Días*. https://cincodias.elpais.com/cincodias/2022/06/15/companias/1655315914_185413.html.

Santi Cañizares. (2021, 17 de abril). La historia de la Finca. ¿Cómo acabé aquí? | #Cañizares [vídeo en línea]. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=Kmn1r8Mbjbk>.

Sergio Ramos vende su finca sevillana por cinco millones a una familia colombiana. (2022, 24 de octubre). *El Mundo*. <https://www.elmundo.es/loc/famosos/2022/10/24/6356661621efa031418b45ae.html>. Tikehau Capital. (2022). Tikehau Capital. <https://www.tikehaucapital.com/>.

Torres, B. [Begoña]. (2022, 19 de septiembre). La hoja de ruta de Atitlán para invertir 50 millones en el cultivo de pistacho y almendra. *Valencia Plaza*. <https://valenciaplaza.com/atitlan-hoja-de-ruta-holding-inversion-50-millones--cultivo-pistacho-almendra>.



cocampo

Compren tierra, que
no se fabrica más.