



Informe 2024 Cocampo sobre el Precio de las Fincas Rústicas en España



La titularidad de la información presente en el informe pertenece a Cocampo. Cualquier difusión o publicación de su contenido debe llevar consigo una mención explícita de la fuente, que incluya el enlace a la página web oficial <https://www.cocampo.com/es/es/>



ÍNDICE

1. Introducción	1
2. Precio de las fincas rústicas en España	3
2.1. Precio de las fincas rústicas en Andalucía	5
2.2. Precio de las fincas rústicas en Aragón	7
2.3. Precio de las fincas rústicas en Asturias	9
2.4. Precio de las fincas rústicas en Islas Baleares	11
2.5. Precio de las fincas rústicas en Canarias	13
2.6. Precio de las fincas rústicas en Cantabria	15
2.7. Precio de las fincas rústicas en Castilla y León	17
2.8. Precio de las fincas rústicas en Castilla-La Mancha	19
2.9. Precio de las fincas rústicas en Cataluña	21
2.10. Precio de las fincas rústicas en Comunidad Valenciana	23
2.11. Precio de las fincas rústicas en Extremadura	25
2.12. Precio de las fincas rústicas en Galicia	27
2.13. Precio de las fincas rústicas en Comunidad de Madrid	29
2.14. Precio de las fincas rústicas en Región de Murcia	31
2.15. Exclusión de datos de algunas comunidades	33
3. Conclusiones	35
4. Referencias	37

1

INTRODUCCIÓN



1. INTRODUCCIÓN

En los últimos años, las fincas rústicas han llamado la atención de particulares e inversores institucionales (family offices, empresas agro-alimentarias y fondos de inversión).

La pandemia del coronavirus desencadenó un cambio en la mentalidad de las personas, quienes empezaron a valorar más un estilo de vida en el que prevalece la salud, la alimentación de calidad, la tranquilidad y la conexión con la naturaleza. Además, conllevó una mayor adopción del teletrabajo, que permite trabajar desde áreas rurales.

Los conflictos geopolíticos, como la Guerra en Ucrania, también han resaltado la relevancia de la soberanía y autosuficiencia alimentaria de los países. Con el constante crecimiento de la población, resulta fundamental poder responder a las necesidades alimentarias de las personas sin tener que depender del exterior.

Estos factores han llevado a un aumento de la demanda de fincas rústicas. En 2021, se alcanzó una cifra récord de adquisiciones de fincas, con 160.398 operaciones, según el Instituto Nacional de Estadística (INE). En los dos años posteriores (2022 y 2023) se mantuvo el nivel en número de operaciones, pese a las adversidades climatológicas.¹

Todos los perfiles de inversión tienen en común su interés en conocer el precio de las fincas para identificar oportunidades de inversión. Desde la pandemia, se ha observado un aumento en la demanda de propiedades próximas a las áreas urbanas. En consecuencia, las fincas situadas en zonas cercanas a las grandes ciudades (Madrid, Barcelona Valencia o Sevilla) pueden presentar precios superiores. De acuerdo con el INE, desde 2019, la adquisición de fincas en estas provincias ha aumentado un 39,7%, 19,7%, 32,1% y 8,3%, respectivamente.

Los potenciales compradores buscan además tierras que ofrezcan rentabilidad productiva, donde destacan regiones como Castilla y León, Andalucía, Castilla-La Mancha y Comunidad Valenciana, que representan el 22,1%, 19,9%, 17,7%, y 2,5% de la Superficie Agraria Útil (SAU) del país (23,9 millones ha), respectivamente. Si se consideran los datos del INE, sólo estas cuatro comunidades concentraron el 56,4% de las operaciones nacionales en 2023.

Asimismo, hay elementos específicos que influirán en su valor, como las tierras de olivos en Jaén o las de viñedo en La Rioja. Otro factor determinante es la disponibilidad de tierras, siendo menor en las zonas más urbanizadas o en las turísticas cerca de la costa. Es el caso de las provincias de Barcelona, Málaga, Madrid o Canarias.

Sin embargo, el precio de las fincas puede variar en una misma provincia, dependiendo de las características individuales de cada una. Cuestiones como la superficie, la accesibilidad, la presencia de agua, el clima, la situación de la oferta y la demanda o la ubicación de estas propiedades repercuten también en su valor.

El presente informe se enfoca en los precios de las propiedades en venta en Cocampo, la plataforma para la compraventa y el arrendamiento de fincas rústicas, con el fin de mostrar cómo se configura el mercado en términos de precios.

¹ Instituto Nacional de Estadística (2024). Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad (ETDP). https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736171438&menu=ultiDatos&idp=1254735576757.



2

PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN ESPAÑA



2. PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN ESPAÑA

En España, el 88,8% de la superficie está clasificada como suelo rústico, con una superficie total de 50,6 millones de hectáreas, según el Ministerio de Agricultura.²

Cocampo, en su portal, dispone de anuncios de fincas rústicas con un precio medio de 10.948 euros/ha. Pero el valor de estas fincas varía según su uso principal.

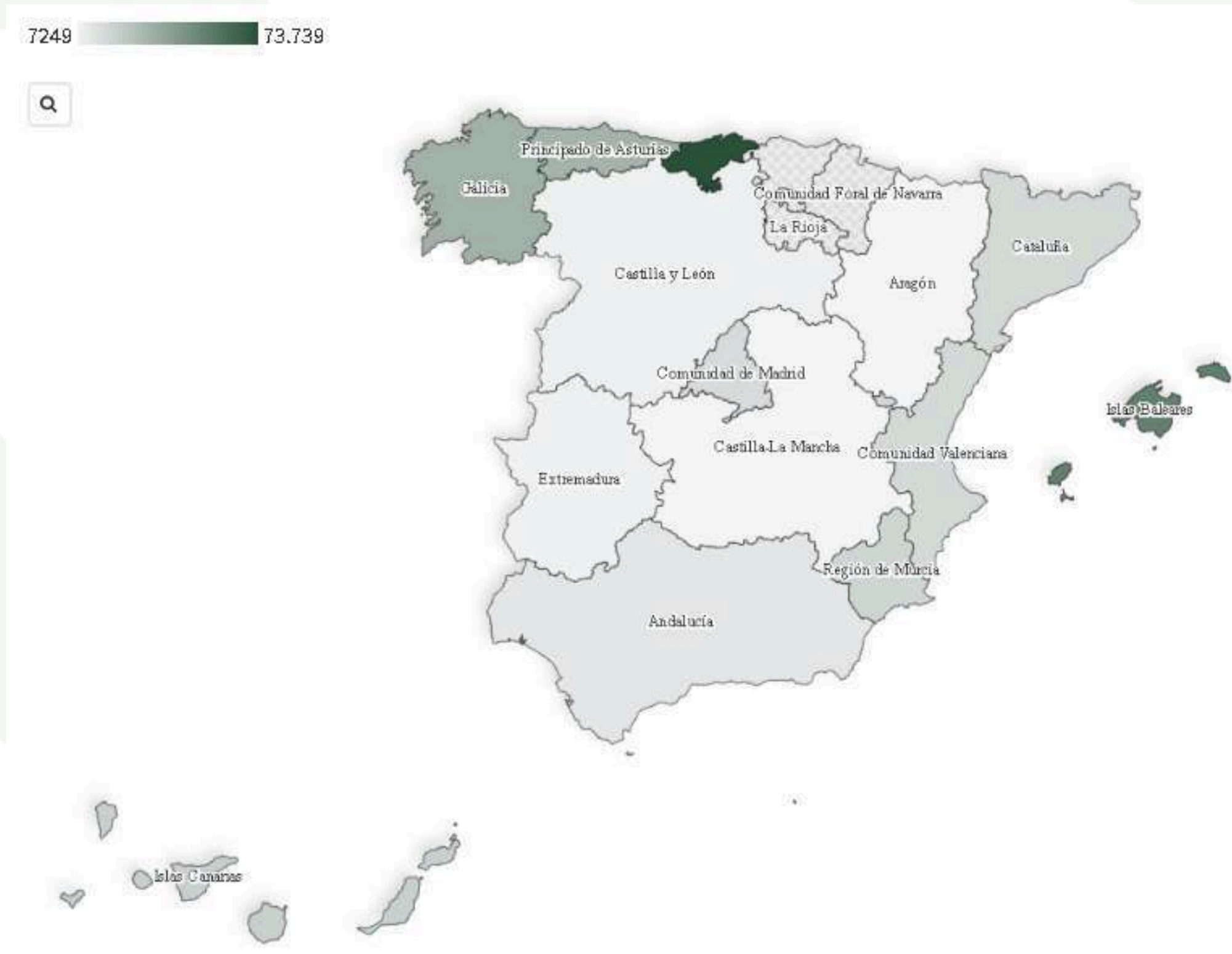
En esta plataforma, se pueden encontrar hasta seis categorías de fincas en función de su uso principal: agrícola, ganadera, forestal, cinegética, de recreo u otro.

Las fincas cuyo uso principal es otro (diferente al agrícola, ganadero, forestal, cinegético o de recreo) son las que presentan el valor medio más elevado, con 19.244 euros/ha. Las construcciones o la existencia de actividades industriales complementarias impactan en estos casos al valor.

Las fincas agrícolas, destinadas a la producción de cultivos, cuestan de media 11.701 euros/ha. El precio promedio de las denominadas "de recreo", que son utilizadas para actividades de recreación y ocio, se fija en 8.408 euros/ha.

Las ganaderas, dedicadas a la cría y producción de productos derivados del ganado, están valoradas en 7.858 euros/ha. Las forestales tienen un precio promedio de 7.671 euros/ha. Las fincas cinegéticas, que se dirigen a la práctica de la caza menor y mayor, son el tipo de finca más asequible en la plataforma (6.445 euros/ha).

Mapa 2.1. Precio medio de las fincas rústicas por regiones



Fuente: Cocampo

² Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2023). Encuesta sobre Superficies y Rendimientos de Cultivos (ESYRCE). <https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/agricultura/esyrce/>.

2.1.

PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN ANDALUCÍA



2.1. PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN ANDALUCÍA

En Andalucía, 8,7 millones de hectáreas son de suelo rústico, el 17,3% de la superficie del suelo rústico nacional.³

En esta región, Cocampo dispone de 3.625 anuncios de fincas rústicas, con un valor medio de 12.475 euros/ha. Málaga es la provincia que lidera en número de anuncios, con 764, seguida de Sevilla (706), Almería (507), Jaén (428), Huelva (377), Cádiz (376), Granada (343) y Córdoba (124).

Al igual que a nivel nacional, se observan diferencias en los precios en función del tipo de uso de la finca. Las fincas con un uso distinto al agrícola, ganadero, forestal, cinegético y de recreo alcanzan los 22.262 euros/ha.

El precio medio de las fincas agrícolas es de 19.963 euros/ha. En el caso de las destinadas a la recreación y el ocio, su valor se sitúa en los 8.698 euros/ha, en el de las forestales en 7.858 euros/ha y en el de las ganaderas en 7.832 euros/ha. Las cinegéticas cuestan, de media, 6.405 euros/ha.

Tabla 2.1.1. Precio medio de las fincas rústicas en Andalucía

PRECIO MEDIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS							
REGIÓN	PRECIO	AGRÍCOLAS	GANADERAS	FORESTALES	CINEGÉTICAS	DE RECREO	OTROS TIPOS
Andalucía	12.475	19.963	7.832	7.858	6.405	8.698	22.262
Almería	17.627	35.277	16.000	20.144	1.000	61.127	22.069
Cádiz	18.097	14.709	13.777	19.460	10.918	11.431	26.804
Córdoba	10.880	16.676	7.549	6.686	6.494	8.383	6.856
Granada	10.296	14.196	10.528	2.782	3.963	5.243	15.447
Huelva	10.880	17.861	6.743	6.763	6.495	7.406	23.372
Jaén	11.377	29.086	5.092	9.091	5.182	5.531	20.482
Málaga	21.131	33.390	20.142	18.493	8.017	13.108	46.989
Sevilla	13.770	15.687	10.591	7.806	8.222	15.661	17.958

Fuente: Cocampo

³ Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2023). Encuesta sobre Superficies y Rendimientos de Cultivos (ESYRCE). <https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/agricultura/esyrce/>.

2.2.

PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN ARAGÓN



2.2. PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN ARAGÓN

Aragón tiene 4,7 millones de hectáreas de suelo rústico.⁴ En esta comunidad, Cocampo ofrece 105 anuncios de fincas rústicas, con un precio de 4.306 euros/ha de media (el más bajo entre todas las regiones del país). De estos, 54 son de fincas en Zaragoza, 34 en Huesca y 17 en Teruel.

En Aragón, las fincas con el valor más elevado son las clasificadas como "otros tipos de finca", con un precio medio de 7.249 euros/ha. La segunda posición la ocupan las agrícolas (5.881 euros/ha). Las ganaderas tienen un costo promedio de 3.667 euros/ha, las cinegéticas de 2.946 euros/ha y las forestales de 2.464 euros/ha.

En esta comunidad autónoma se encuentran las fincas de recreo más económicas del portal (2.125 euros/ha).

Tabla 2.2.1. Precio medio de las fincas rústicas en Aragón

PRECIO MEDIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS							
REGIÓN	PRECIO	AGRÍCOLAS	GANADERAS	FORESTALES	CINEGÉTICAS	DE RECREO	OTROS TIPOS
Aragón	4.306	5.881	3.667	2.464	2.946	2.125	7.249
Huesca	3.357	4.496	2.661	1.818	3.008	1.842	2.716
Teruel	3.092	2.832	2.375	2.403	2.721	2.747	92.073
Zaragoza	24.055	24.942	27.602	30.000	-	26.016	28.383

Fuente: Cocampo

4 Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2023). Encuesta sobre Superficies y Rendimientos de Cultivos (ESYRCE). <https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/agricultura/esyrce/>.

2.3.

PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN ASTURIAS

2.3. PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN ASTURIAS

En Asturias, el suelo rústico ocupa 1,06 millones de hectáreas.⁵ En esta región, el precio por hectárea de las fincas rústicas es de 33.279 euros, según los 548 anuncios de fincas rústicas disponibles en Cocampo.

Las fincas con un uso distinto del agrícola, ganadero, forestal, cinegético o de recreo son las que tienen el mayor precio medio, situándose en 73.388 euros/ha.

Las siguientes en valor son las agrícolas, con 48.125 euros/ha, las ganaderas, con 31.591 euros/ha, y las de recreo, con 28.167 euros/ha. En último lugar se encuentran las forestales, que se venden por 14.379 euros/ha de media.

Tabla 2.3.1. Precio medio de las fincas rústicas en Asturias

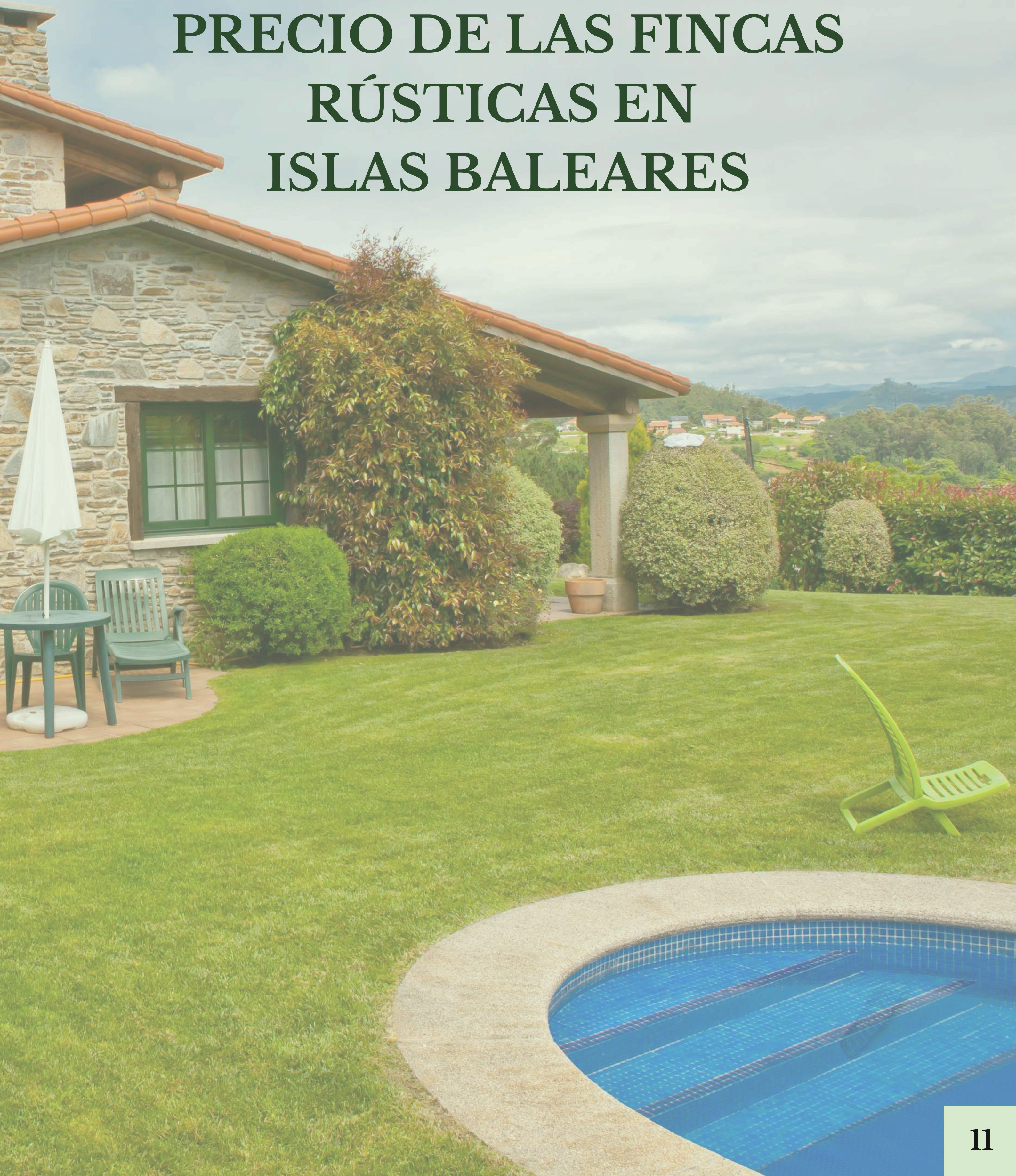
PRECIO MEDIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS							
REGIÓN	PRECIO	AGRÍCOLAS	GANADERAS	FORESTALES	CINEGÉTICAS	DE RECREO	OTROS TIPOS
Asturias	33.279	48.125	31.591	14.379	-	28.167	73.388

Fuente: Cocampo

⁵ Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2023). Encuesta sobre Superficies y Rendimientos de Cultivos (ESYRCE). <https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/agricultura/esyrce/>.

2.4.

PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN ISLAS BALEARES



2.4. PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN ISLAS BALEARES

Aunque el suelo rústico en las Islas Baleares ocupa únicamente 499 mil hectáreas,⁶ el valor medio de los 257 anuncios disponibles en el portal se sitúa en 54.591 euros/ha.

En Baleares, se encuentran las fincas de recreo con el segundo valor más alto de España en esta categoría (217.647 euros/ha). Esto se debe al mayor interés por adquirir fincas rústicas como segundas residencias o casas de vacaciones en áreas costeras.

Además, desde hace más de 25 años, la Llei del Sòl Rústic de les Illes Balears establece los 14.000 metros cuadrados como la superficie legal mínima para construir en suelo rústico común en Mallorca, con el fin de conservar y proteger el rústico. En consecuencia, la disponibilidad de tierras es menor.

De igual forma ocurre con las tierras destinadas a uso agrícola. Debido a la limitada disponibilidad de este tipo de tierras en el archipiélago y al difícil acceso a agua para la agricultura,⁷ con los acuíferos subterráneos como única fuente convencional de agua, las fincas agrícolas tienen un precio de 92.088 euros/ha.

Las fincas rústicas destinadas a otros usos poseen el precio más económico de las Islas Baleares, aunque disponen de un valor de 54.939 euros/ha.

Tabla 2.4.1. Precio medio de las fincas rústicas en Islas Baleares

PRECIO MEDIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS							
REGIÓN	PRECIO	AGRÍCOLAS	GANADERAS	FORESTALES	CINEGÉTICAS	DE RECREO	OTROS TIPOS
Islas Baleares	54.591	92.088	-	-	-	217.647	54.939

Fuente: Cocampo

6 Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2023). Anuario 2023 sobre Superficies y Rendimientos de Cultivos (ESYRCE). <https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/agricultura/esyrce/>.

7 Unión de Pequeños Agricultores y Ganaderos (2023). Anuario de la Agricultura y Ganadería Familiar 2023. <https://www.upa.es/upa/publicaciones-upa/2024/5164/>.

2.5.

PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN CANARIAS



2.5. PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN CANARIAS

En Canarias, región que dispone de 745 mil hectáreas de suelo rústico,⁸ Cocampo anuncia 315 fincas rústicas (210 en Santa Cruz de Tenerife y 105 en las Palmas), con un precio medio de 21.590 euros/ha.

Las fincas destinadas a otros usos en Canarias tienen un precio de 63.405 euros/ha. El valor de las fincas agrícolas se establece en 27.362 euros/ha y el de las de recreo en 15.736 euros/ha.

El precio de las fincas rústicas en Canarias está influenciado por la escasez de tierras de cultivo, con sólo el 0,2% de la Superficie Agraria Útil (SAU) nacional (54.134 ha).⁹ Además, sus condiciones climáticas favorecen la siembra de cultivos específicos como el plátano, la uva de transformación o frutales de clima subtropical (aguacate, papaya, mango, etc.). Esto hace que sus suelos, idóneos para el cultivo de estos productos, sean valorados para la agricultura.

Tabla 2.5.1. Precio medio de las fincas rústicas en Canarias

PRECIO MEDIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS							
REGIÓN	PRECIO	AGRÍCOLAS	GANADERAS	FORESTALES	CINEGÉTICAS	DE RECREO	OTROS TIPOS
Canarias	21.590	27.362	-	-	-	15.736	63.405
Las Palmas	8.539	16.664	-	-	-	-	44.676
Santa Cruz de Tenerife	37.730	28.088	-	-	-	15.736	71.481

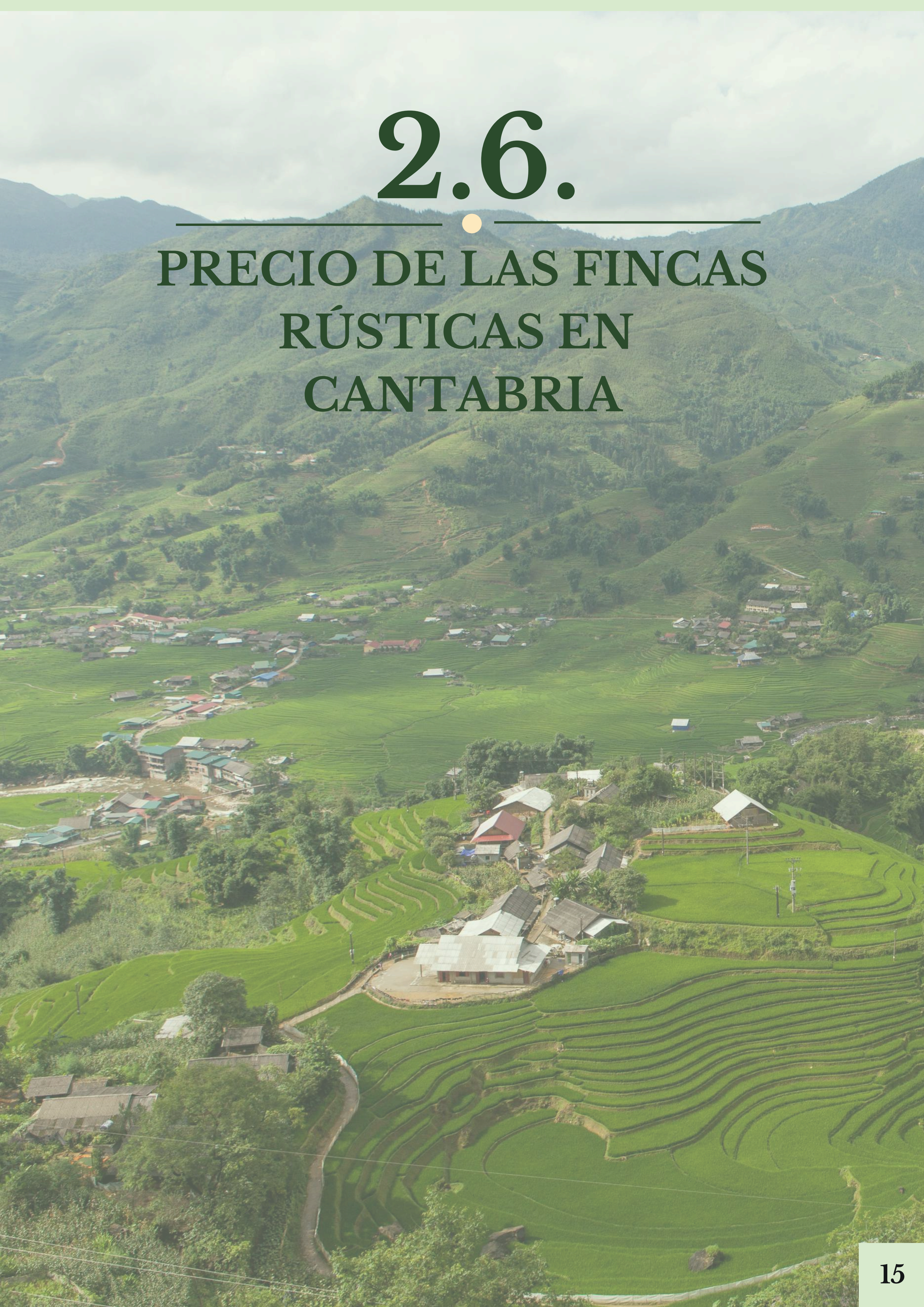
Fuente: Cocampo

8 Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2023). Encuesta sobre Superficies y Rendimientos de Cultivos (ESYRCE). <https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/agricultura/esyrce/>.

9 Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2024). Censo Agrario 2020. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176851&menu=resultados&idp=1254735727106.

2.6.

PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN CANTABRIA



2.6. PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN CANTABRIA

El suelo rústico en Cantabria ocupa 533 mil hectáreas, representando apenas el 1,1% del total.¹⁰ El portal Cocampo tiene 177 anuncios de fincas rústicas en la comunidad, por un valor de 73.739 euros/ha.


En esta comunidad, las fincas de recreo, que valen de media 134.900 euros/ha, son el tipo de finca con el precio más elevado de la región. A las de recreo, le siguen las forestales (100.000 euros/ha), las fincas con otros usos (69.351 euros/ha) y las ganaderas (55.273 euros/ha). Las tierras para la explotación agrícola son las más asequibles, con un valor promedio de 48.367 euros/ha.

Tabla 2.6.1. Precio medio de las fincas rústicas en Cantabria

PRECIO MEDIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS							
REGIÓN	PRECIO	AGRÍCOLAS	GANADERAS	FORESTALES	CINEGÉTICAS	DE RECREO	OTROS TIPOS
Cantabria	73.739	48.367	55.273	100.000	-	134.900	69.351

Fuente: Cocampo

10 Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2023). Encuesta sobre Superficies y Rendimientos de Cultivos (ESYRCE). <https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/agricultura/esyrce/>.

A scenic photograph of a rural landscape. In the foreground, there are several large, leafy green trees. In the middle ground, a small, rustic stone house with a red-tiled roof and a chimney is visible. The background shows a hillside covered in dense green vegetation under a clear blue sky.

2.7.

PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN CASTILLA Y LEÓN

2.7. PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN CASTILLA Y LEÓN

Castilla y León es la comunidad autónoma con mayor superficie de suelo rústico en España (9,4 millones de hectáreas).¹¹

En Cocampo, se pueden encontrar 595 anuncios de fincas rústicas en esta comunidad autónoma, cuyo precio medio es de 8.810 euros/ha. El mayor número de anuncios se da en la provincia de Segovia (162), a la que le sigue León (118), Salamanca (88), Burgos (80), Valladolid (52) y Ávila (48). Las provincias de Castilla y León con el menor número de anuncios son Zamora (31), Palencia (10) y Soria (6).

En la comunidad castellano-leonesa, las fincas con un uso distinto al agrícola, ganadero, forestal, cinegético o de recreo tienen un valor promedio de 14.390 euros/ha, siendo el tipo de finca más caro.

Los siguientes tipos de finca con el precio más elevado son las ganaderas (8.870 euros/ha), las forestales (8.169 euros/ha), las agrícolas (7.703 euros/ha) y las de recreo (7.473 euros/ha). Las fincas cinegéticas son las que menos cuestan, con un coste medio de 6.561 euros/ha.

Tabla 2.7.1. Precio medio de las fincas rústicas en Castilla y León

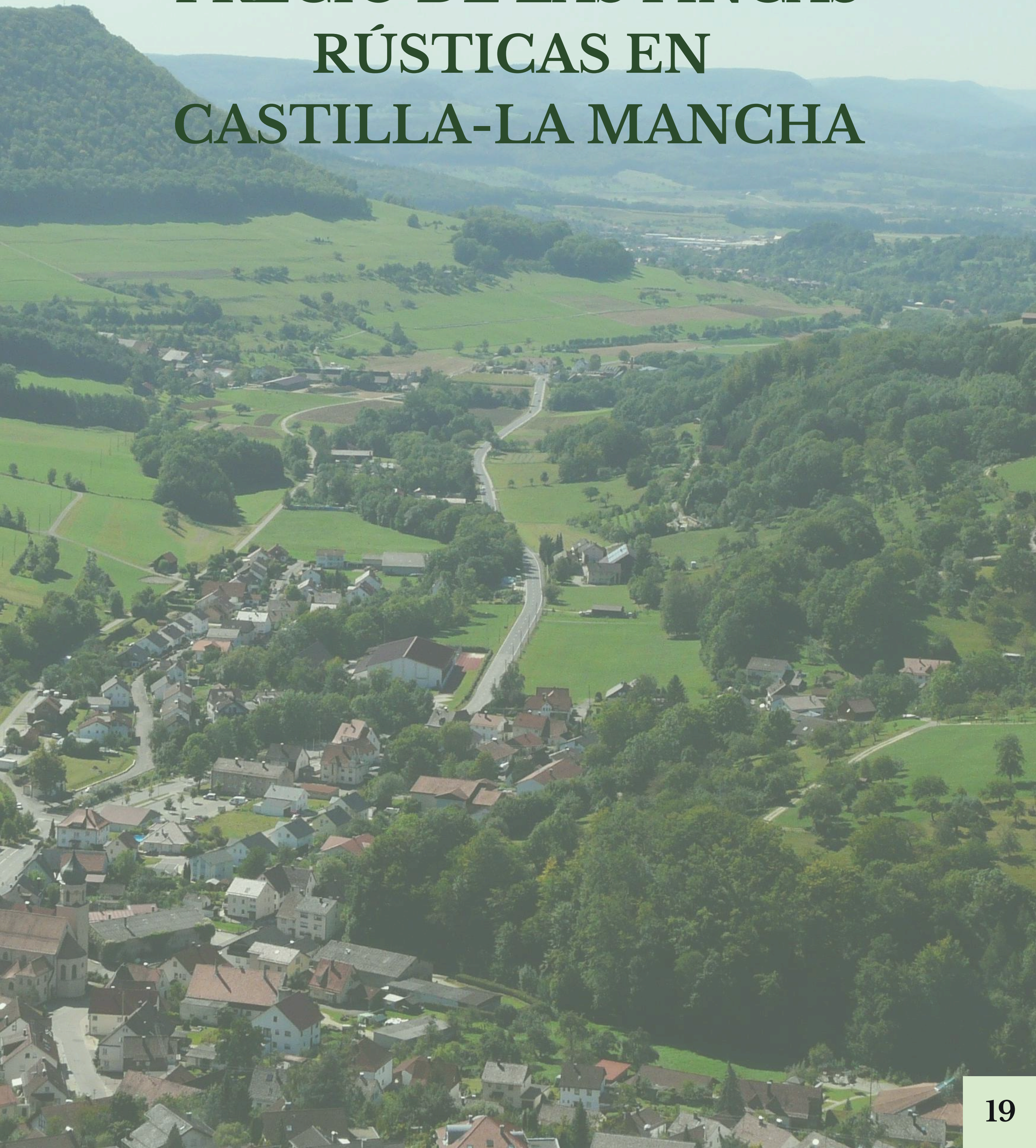
PRECIO MEDIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS							
REGIÓN	PRECIO	AGRÍCOLAS	GANADERAS	FORESTALES	CINEGÉTICAS	DE RECREO	OTROS TIPOS
Castilla y León	8.810	7.703	8.870	8.169	6.561	7.473	14.390
Ávila	10.865	13.099	10.446	15.000	9.684	11.125	5.682
Burgos	26.319	54.318	52.941	16.995	7.342	22.710	41.637
León	12.757	16.029	15.833	5.000	-	15.833	12.666
Palencia	-	-	-	-	-	-	-
Salamanca	7.783	7.272	7.533	6.915	4.864	6.064	18.139
Segovia	9.051	9.952	10.334	8.567	7.403	8.354	24.993
Soria	5.473	4.401	-	-	5.527	4.000	-
Valladolid	7.377	5.669	-	-	4.713	4.713	22.085
Zamora	8.761	6.340	6.297	7.045	6.351	6.561	7.395

Fuente: Cocampo

¹¹ Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2023). Encuesta sobre Superficies y Rendimientos de Cultivos (ESYRCE). <https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/agricultura/esyrce/>.

2.8.

PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN CASTILLA-LA MANCHA



2.8. PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN CASTILLA-LA MANCHA

Castilla-La Mancha es otra de las regiones relevantes en términos de suelo rústico, con una superficie de 7,9 millones de hectáreas.¹²

En el portal de anuncios, se encuentran 1.488 anuncios de fincas rústicas en esta comunidad, de los que el 55,9% corresponden a la provincia de Ciudad Real (832). Por número de anuncios, le siguen Toledo (365), Albacete (194), Cuenca (57) y Guadalajara (40). El precio medio de las fincas publicadas es de 7.410 euros/ha.

Por tipos de finca, las fincas con otros usos cuentan con el precio medio más alto en la región (9.216 euros/ha). Las de recreo (6.871 euros/ha), las agrícolas (6.956 euros/ha), las ganaderas (6.364 euros/ha) y las forestales (6.163 euros/ha) le siguen en valor. Las cinegéticas son el tipo de finca con el precio medio más bajo (5.801 euros/ha).

Tabla 2.8.1. Precio medio de las fincas rústicas en Castilla-La Mancha

PRECIO MEDIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS							
REGIÓN	PRECIO	AGRÍCOLAS	GANADERAS	FORESTALES	CINEGÉTICAS	DE RECREO	OTROS TIPOS
Castilla-La Mancha	7.410	6.956	6.364	6.163	5.801	6.871	9.216
Albacete	5.011	5.165	3.120	3.340	4.226	4.559	5.432
Ciudad Real	7.693	7.318	5.929	7.746	6.634	6.796	10.351
Cuenca	3.871	3.388	3.671	2.615	3.635	3.934	4.777
Guadalajara	12.884	10.163	27.867	12.570	6.613	17.426	16.200
Toledo	12.754	11.874	9.437	3.032	8.197	12.857	13.254

Fuente: Cocampo

12 Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2023). Encuesta sobre Superficies y Rendimientos de Cultivos (ESYRCE). <https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/agricultura/esyrce/>.

2.9.

PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN CATALUÑA



2.9. PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN CATALUÑA

En Cataluña, el precio medio de las fincas rústicas anunciadas en Cocampo (963 propiedades) es de 17.783 euros/ha. La mayoría de las fincas anunciadas se sitúan en Tarragona (488), a la que le suceden Barcelona (245), Girona (126) y Lleida (104).

Cataluña tiene 3,2 millones de hectáreas de suelo rústico,¹³ pero al igual que en otras regiones del país, presenta diferencias en sus precios medios en función del tipo de finca.

Los terrenos con el mayor valor medio son los destinados a otros usos (21.617 euros/ha). Le siguen las fincas agrícolas (19.624 euros/ha), las ganaderas (16.243 euros/ha), las de recreo (13.525 euros/ha), las forestales (12.195 euros/ha) y las cinegéticas (5.673 euros/ha).

Tabla 2.9.1. Precio medio de las fincas rústicas en Cataluña

PRECIO MEDIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS							
REGIÓN	PRECIO	AGRÍCOLAS	GANADERAS	FORESTALES	CINEGÉTICAS	DE RECREO	OTROS TIPOS
Cataluña	17.783	19.624	16.243	12.195	5.673	13.525	21.617
Barcelona	10.872	12.499	65.637	5.789	3.529	8.865	48.497
Girona	16.486	18.964	12.352	13.770	102.500	14.408	15.619
Lleida	21.081	21.417	-	-	-	35.156	22.802
Tarragona	35.876	34.311	41.176	29.505	8.714	37.747	42.080

Fuente: Cocampo

13 Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2023). Encuesta sobre Superficies y Rendimientos de Cultivos (ESYRCE). <https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/agricultura/esyrce/>.

2.10.

PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN COMUNIDAD VALENCIANA



2.10. PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN COMUNIDAD VALENCIANA

La Comunidad Valenciana es una de las regiones de España con una mayor superficie de suelo rústico (2,3 millones de hectáreas).¹⁴

En Cocampo, existen 1.914 anuncios de fincas rústicas en Comunidad Valenciana, 999 en Alicante, 689 en Castellón y 226 en Valencia. El precio medio por hectárea de las fincas rústicas anunciadas en la plataforma es de 17.714 euros.

La Comunidad Valenciana se caracteriza por su tradición en el cultivo de frutales cítricos, como el naranjo, el mandarino y el limonero, lo que atrae a los interesados en este tipo de cultivos.

En esta región se da también la siembra de frutales no cítricos, entre los que destacan el almendro o el caqui, el olivar o el viñedo, cada vez más demandados en el mercado, lo que se refleja en el precio de las fincas a la venta.

Además, desde la pandemia existe un mayor interés por las fincas destinadas al ocio (denominadas de recreo) ubicadas cerca de grandes ciudades, como Valencia, como segundas residencias.

Como consecuencia, se observan diferencias en los precios de las fincas según su uso principal. Las fincas con otros usos cuestan de media 27.283 euros/ha, las forestales 16.937 euros/ha, las agrícolas 14.000 euros/ha y las de recreo 13.389 euros/ha.

Las destinadas a la caza (10.316 euros/ha) y a la explotación ganadera (9.583 euros/ha) presentan los valores promedio más bajos de la comunidad.

Tabla 2.10.1. Precio medio de las fincas rústicas en Comunidad Valenciana

PRECIO MEDIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS							
REGIÓN	PRECIO	AGRÍCOLAS	GANADERAS	FORESTALES	CINEGÉTICAS	DE RECREO	OTROS TIPOS
Comunidad Valenciana	17.714	14.000	9.583	16.937	10.316	13.389	27.283
Alicante	30.592	21.744	-	20.440	28.803	20.354	33.828
Castellón	15.209	15.159	-	16.850	3.125	17.039	23.232
Valencia	10.512	11.872	9.583	13.033	8.533	9.312	13.124

Fuente: Cocampo

¹⁴ Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2023). Encuesta sobre Superficies y Rendimientos de Cultivos (ESYRCE). <https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/agricultura/esyrce/>.

2.11.

PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN EXTREMADURA



2.11. PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN EXTREMADURA

Extremadura, donde el suelo rústico ocupa una superficie de 4,1 millones de hectáreas, se caracteriza por la presencia de dehesas. En esta región se encuentra más del 35% de la superficie total nacional, lo equivalente a 1,3 millones de hectáreas.¹⁵

En Cocampo, se encuentran 505 anuncios de fincas rústicas a la venta en Extremadura, de los que 272 se ubican en Badajoz y 233 en Cáceres. Su precio medio es de 8.460 euros/ha. Extremadura, además de por sus dehesas, destaca por el cultivo de cereales de grano, olivar, viñedo y frutales no cítricos, como el almendro o la higuera. En consecuencia, las fincas agrícolas tienen el precio medio más alto (11.285 euros/ha).

Las fincas de "otro tipo" son las siguientes, con un valor promedio de 9.518 euros/ha. El precio de las de recreo se fija en 7.146 euros/ha, el de las ganaderas en 6.940 euros/ha y el de las forestales en 6.160 euros/ha. Las fincas cinegéticas son las que tienen el precio por hectárea más asequible (5.999 euros/ha).

Tabla 2.11.1. Precio medio de las fincas rústicas en Extremadura

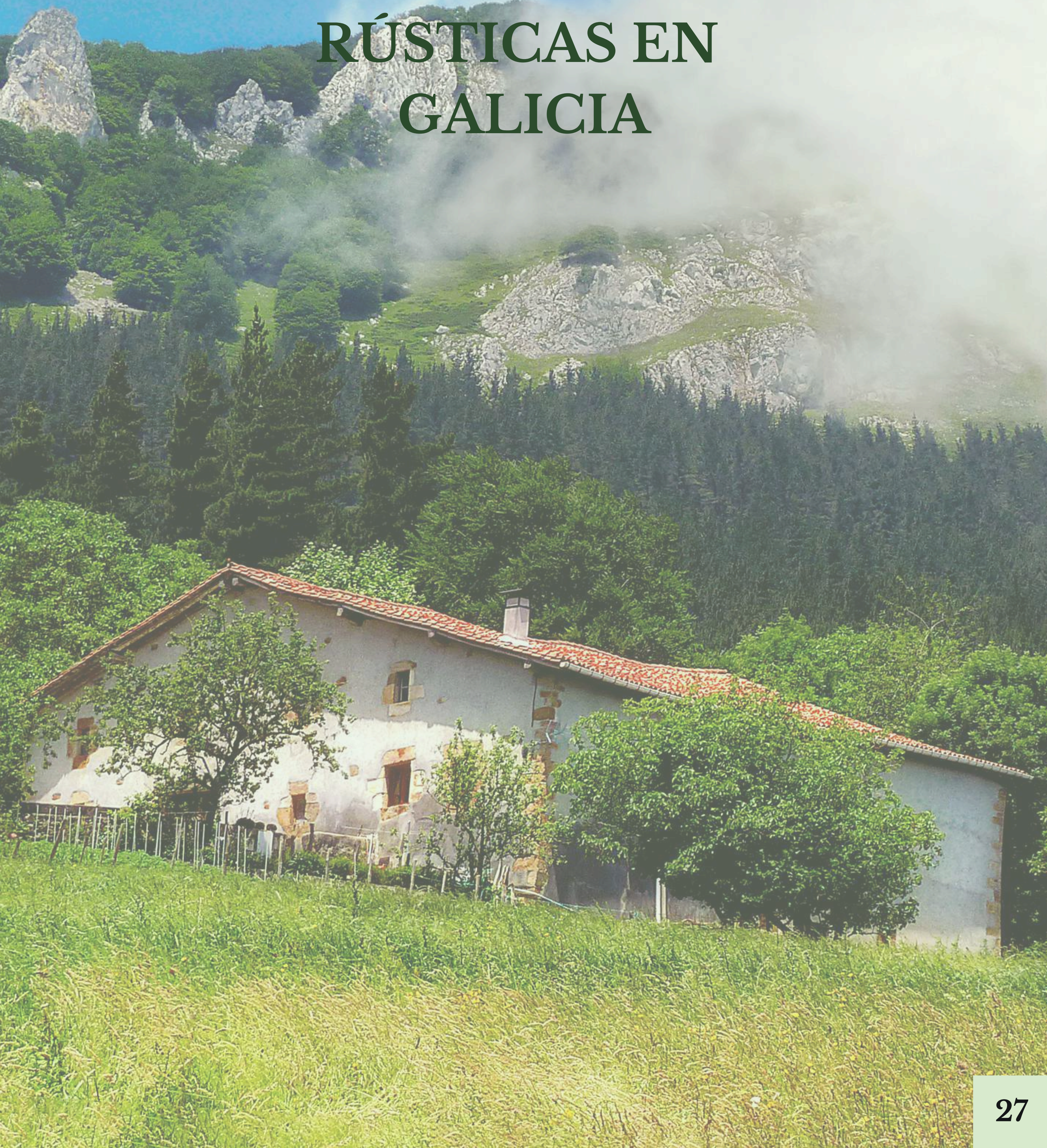
PRECIO MEDIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS							
REGIÓN	PRECIO	AGRÍCOLAS	GANADERAS	FORESTALES	CINEGÉTICAS	DE RECREO	OTROS TIPOS
Extremadura	8.460	11.285	6.940	6.160	5.999	7.146	9.518
Badajoz	10.003	14.416	7.519	5.927	6.322	7.317	9.257
Cáceres	7.379	8.238	6.631	6.326	5.844	7.072	9.815

Fuente: Cocampo

¹⁵ Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2023). Encuesta sobre Superficies y Rendimientos de Cultivos (ESYRCE). <https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/agricultura/esyrce/>.

2.12.

PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN GALICIA



2.12. PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN GALICIA

En Galicia, el suelo rústico ocupa más de 2,9 millones de hectáreas, que suponen el 5,8% del suelo rústico en España.¹⁶ En el portal Cocampo, hay 640 anuncios de fincas rústicas en esta comunidad por un valor de 34.255 euros/ha, de los que 325 corresponden a parcelas en Pontevedra, 238 en A Coruña, 67 en Lugo y 10 en Ourense.

Galicia se distingue por la fragmentación del suelo rústico en fincas de pequeño tamaño, lo que influye en el precio de las fincas. El 66,2% de las explotaciones tienen menos de cinco hectáreas, y sólo el 0,4 % supera las 100 hectáreas, por las transmisiones por herencia.¹⁷ En 2023, se transmitieron 3.492 fincas rústicas más por herencia que por compraventa. Este fenómeno, que se conoce como minifundismo, afecta a la productividad y conlleva unos mayores costes de producción.

En esta región, destacan por precio las fincas con otros usos, con un valor de 104.890 euros/ha, y las fincas forestales, cuyo precio medio se sitúa en 21.940 euros/ha. Las fincas de recreo se venden por 20.313 euros/ha y las agrícolas por 20.061 euros/ha. Las ganaderas (7.732 euros) y cinéticas (6.395 euros) son el tipo de finca que presentan los menores precios por hectárea.

Tabla 2.12.1. Precio medio de las fincas rústicas en Galicia

PRECIO MEDIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS							
REGIÓN	PRECIO	AGRÍCOLAS	GANADERAS	FORESTALES	CINEGÉTICAS	DE RECREO	OTROS TIPOS
Galicia	34.255	20.061	7.732	21.940	6.395	20.313	104.890
A Coruña	16.055	10.317	5.300	9.088	5.000	6.014	87.953
Lugo	78.027	56.089	27.668	69.947	-	79.990	97.657
Ourense	31.821	57.057	44.348	-	-	80.000	16.000
Pontevedra	78.860	23.110	20.000	21.357	20.000	46.693	131.073

Fuente: Cocampo

16 Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2023). Encuesta sobre Superficies y Rendimientos de Cultivos (ESYRCE). <https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/agricultura/esyrce/>.

17 Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2024). Censo Agrario 2020. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176851&menu=resultados&idp=1254735727106.

2.13.

PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN COMUNIDAD DE MADRID



2.13. PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN COMUNIDAD DE MADRID

Cocampo ofrece 132 anuncios de fincas rústicas a la venta en la Comunidad de Madrid, con un precio medio de 16.541 euros/ha.

Esta región tiene una superficie de suelo rústico que abarca 802 mil hectáreas.¹⁸ En los últimos cinco años, la Comunidad de Madrid ha sido la región de España en la que han crecido más las adquisiciones de propiedades rurales, como consecuencia del aumento en la demanda de fincas cercanas a las grandes ciudades.

Entre los tipos de fincas, aquellas con otros usos disponen del precio medio más elevado (20.227 euros/ha). Las ganaderas son las siguientes por valor, con 17.527 euros/ha, seguidas de cerca por las forestales, con 17.082 euros/ha. Las agrícolas cuestan de media 15.596 euros/ha y las de recreo 15.473 euros/ha. También en la Comunidad de Madrid las cinegéticas son las más asequibles (12.731 euros/ha).

Tabla 2.13.1. Precio medio de las fincas rústicas en Comunidad de Madrid

PRECIO MEDIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS							
REGIÓN	PRECIO	AGRÍCOLAS	GANADERAS	FORESTALES	CINEGÉTICAS	DE RECREO	OTROS TIPOS
Comunidad de Madrid	16.541	15.596	17.527	17.082	12.731	15.473	20.227

Fuente: Cocampo

18 Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2023). Encuesta sobre Superficies y Rendimientos de Cultivos (ESYRCE). <https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/agricultura/esyrce/>.

2.14.

PRECIO DE LAS FINCAS
RÚSTICAS EN
REGIÓN DE MURCIA



2.14. PRECIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS EN REGIÓN DE MURCIA

La Región de Murcia posee 1,1 millones de hectáreas de suelo rústico, lo que representa únicamente el 2,2% del total de suelo rústico en España.¹⁹

En el portal de anuncios Cocampo se encuentran a la venta 236 terrenos rústicos ubicados en la Región de Murcia, y cuestan de media 19.231 euros/ha. Sin embargo, al igual que en otras zonas geográficas del país, se observan disparidades según el uso que se le dé al terreno.

En esta región, las fincas ganaderas presentan el valor medio más elevado (38.904 euros/ha), seguidas de las agrícolas (23.032 euros/ha), por causa de su reconocido cultivo de frutales y hortalizas en intensivo, su clima mediterráneo y su tierra fértil.

Por otro lado, las fincas destinadas a otros usos tienen un precio de 15.191 euros/ha. El valor de las fincas de recreo está fijado en 11.694 euros/ha, el de las forestales en 11.362 euros/ha y el de las cinegéticas en 10.891 euros/ha.

Tabla 2.14.1. Precio medio de las fincas rústicas en Región de Murcia

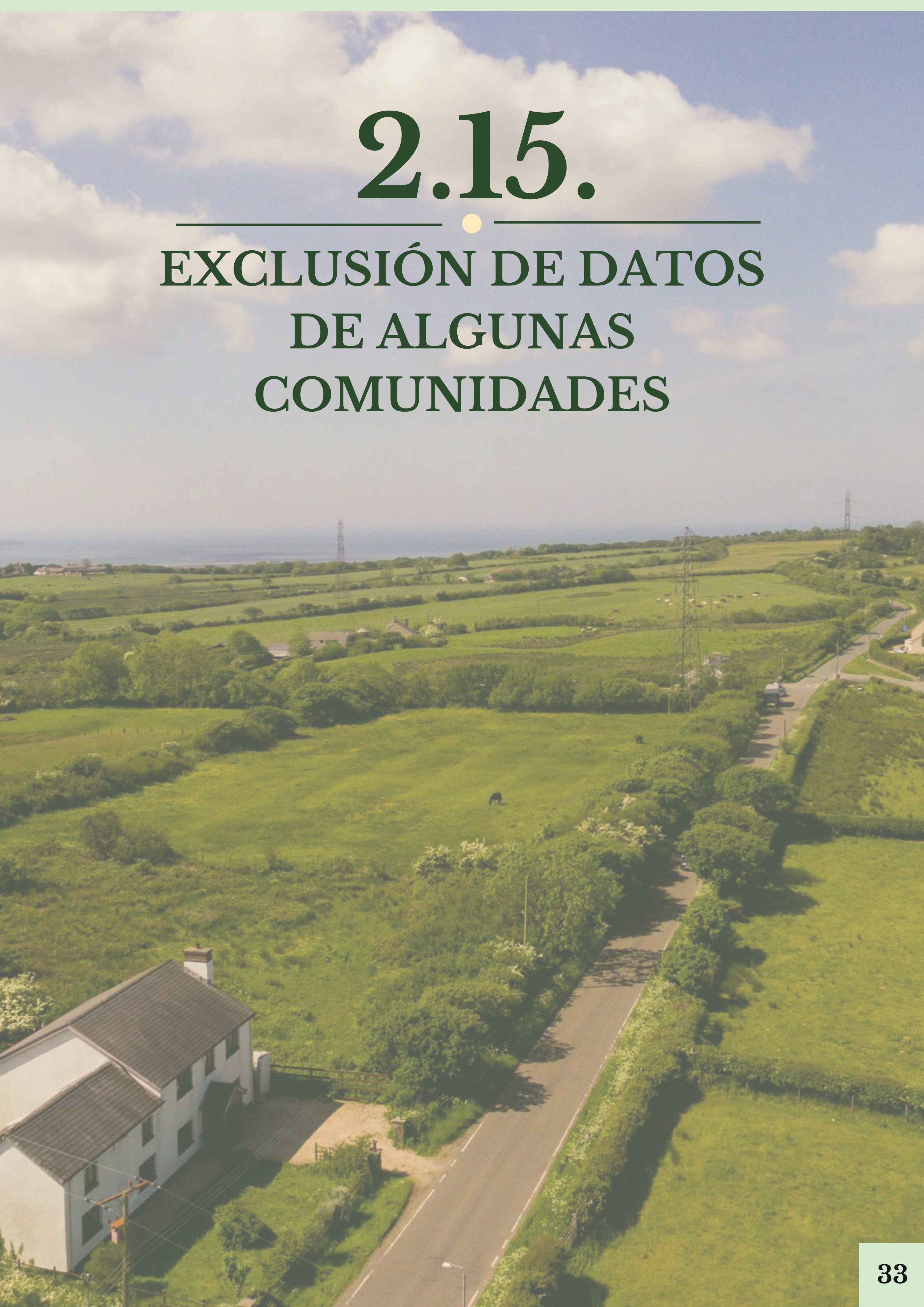
PRECIO MEDIO DE LAS FINCAS RÚSTICAS							
REGIÓN	PRECIO	AGRÍCOLAS	GANADERAS	FORESTALES	CINEGÉTICAS	DE RECREO	OTROS TIPOS
Región de Murcia	19.231	23.032	38.904	11.362	10.891	11.694	15.191

Fuente: Cocampo

¹⁹ Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2023). Encuesta sobre Superficies y Rendimientos de Cultivos (ESYRCE). <https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/agricultura/esyrce/>.

2.15.

EXCLUSIÓN DE DATOS DE ALGUNAS COMUNIDADES



2.15. EXCLUSIÓN DE DATOS DE ALGUNAS COMUNIDADES

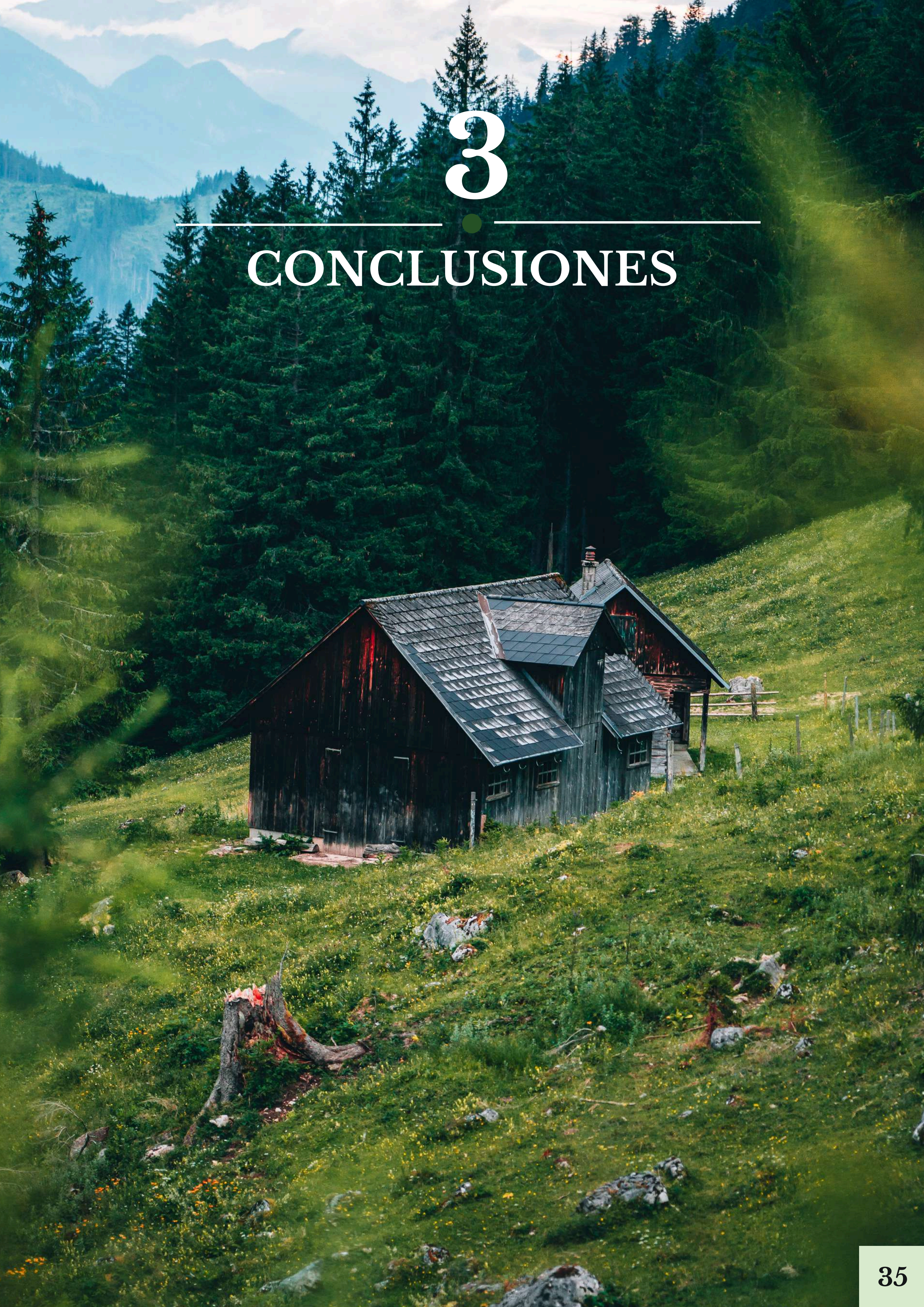
En el desarrollo de nuestro informe sobre los precios de la tierra en las comunidades autónomas de España, hemos decidido excluir los datos de tres comunidades autónomas — Comunidad Foral de Navarra, País Vasco y La Rioja— y de la provincia de Palencia en Castilla y León. Esta decisión se tomó tras evaluar la representatividad de los datos disponibles para estas regiones.

La exclusión se debe principalmente a dos factores: el tamaño reducido de la muestra en estas cuatro áreas, en comparación con otras regiones del país, y la insuficiencia de datos completos para las categorías analizadas. La inclusión de estos datos podría haber comprometido la precisión de las conclusiones del informe.

Nuestro objetivo es asegurar que las conclusiones del estudio reflejen de la forma más fiel posible la realidad del mercado de suelo rústico en España, proporcionando información valiosa y precisa para medios de comunicación, anunciantes, particulares y agentes del sector.

3

CONCLUSIONES



3. CONCLUSIONES

Fincas rústicas

El precio medio de las fincas rústicas en España es de 10.948 euros/ha. Si se observa por comunidades autónomas, el valor promedio más alto se da en Cantabria (73.739 euros/ha). En cambio, las fincas más baratas están en Aragón (4.306 euros/ha).

10.948

euros por hectárea



Cantabria



Aragón

Fincas agrícolas

El precio medio de las fincas agrícolas en España es de 11.701 euros/ha. Islas Baleares (92.088 euros/ha) es la región con el valor promedio más elevado, mientras que Aragón (5.881 euros/ha) presenta el más reducido.

11.701

euros por hectárea



Islas Baleares



Aragón

Fincas ganaderas

Las fincas ganaderas cuestan de media en España 7.858 euros/ha. Al analizar los precios por comunidades, el valor medio más alto corresponde a Cantabria (55.273 euros/ha). Por el contrario, el más asequible concierne a Aragón (3.667 euros/ha).

7.858

euros por hectárea



Cantabria



Aragón



Fincas de recreo

El coste promedio de las fincas de recreo se sitúa en 8.408 euros/ha. Por regiones, Islas Baleares es la zona geográfica con el precio superior (217.647 euros/ha) y Aragón la que presenta el menor precio (2.125 euros/ha).

8.408

euros por hectárea



Islas Baleares



Aragón

Fincas cinegéticas

En lo que respecta a las fincas cinegéticas, su precio medio en España es de 6.445 euros/ha. Para esta categoría, el valor más elevado se encuentra en Comunidad de Madrid (12.731 euros/ha) y el más económico en Aragón (2.946 euros/ha).

6.445

euros por hectárea



Comunidad de Madrid



Aragón

Fincas forestales

El valor promedio de las fincas forestales se fija en 7.671 euros/ha. Cantabria registra el precio más alto (100.000 euros/ha), en contraste, en Aragón las fincas son más baratas (2.464 euros/ha).

7.671

euros por hectárea



Cantabria



Aragón

4

REFERENCIAS



4. REFERENCIAS

Cocampo (2024). <https://www.cocampo.com/es/es/>.

Instituto Nacional de Estadística (2024). Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad (ETDP). https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736171438&menu=ultiDatos&idp=1254735576757.

Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2023). Encuesta sobre Superficies y Rendimientos de Cultivos (ESYRCE). <https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/agricultura/esyrce/>.

Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2024). Censo Agrario 2020. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176851&menu=resultados&idp=1254735727106.

Unión de Pequeños Agricultores y Ganaderos (2023). Anuario de la Agricultura y Ganadería Familiar 2023. <https://www.upa.es/upa/publicaciones-upa/2024/5164/>.

4.1. Referencias gráficas

4.1.1. Tablas

Tabla 2.1.1. Precio medio de las fincas rústicas en Andalucía

Tabla 2.2.1. Precio medio de las fincas rústicas en Aragón

Tabla 2.3.1. Precio medio de las fincas rústicas en Asturias

Tabla 2.4.1. Precio medio de las fincas rústicas en Islas Baleares

Tabla 2.5.1. Precio medio de las fincas rústicas en Canarias

Tabla 2.6.1. Precio medio de las fincas rústicas en Cantabria

Tabla 2.7.1. Precio medio de las fincas rústicas en Castilla y León

Tabla 2.8.1. Precio medio de las fincas rústicas en Castilla-La Mancha

Tabla 2.9.1. Precio medio de las fincas rústicas en Cataluña

Tabla 2.10.1. Precio medio de las fincas rústicas en Comunidad Valenciana

Tabla 2.11.1. Precio medio de las fincas rústicas en Extremadura

Tabla 2.12.1. Precio medio de las fincas rústicas en Galicia

Tabla 2.13.1. Precio medio de las fincas rústicas en Comunidad de Madrid

Tabla 2.14.1. Precio medio de las fincas rústicas en Región de Murcia

4.1.2. MAPAS

Mapa 2.1. Precio medio de las fincas rústicas por regiones

<https://public.flourish.studio/visualisation/18615799/>

```
<div class="flourish-embed flourish-map" data-src="visualisation/18615799"><script src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script></div>
```




cocampo

Compren tierra, que no
se fabrica más.