



Informe Cocampo sobre la Inversión en Suelo Rústico en 2024



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	2
2. Las operaciones de compraventa publicadas en medios en 2024	6
2.1. Inversión nacional	7
2.2. Inversión internacional	10
3. Los grandes actores en el mercado del suelo rústico en 2024	13
3.1. Private Equity	14
3.2. Empresas del sector energético	15
3.3. Empresas agroindustriales	16
4. ¿Por qué están invirtiendo empresas y fondos en el campo español?	18
4.1. Long Walk Farming: ejemplo de los nuevos actores en el sector	19
5. Las perspectivas del campo para 2025	20
5.1. Aumento de las transmisiones de fincas	21
5.2. Entrada de las agencias inmobiliarias en el campo	22
5.3. Polarización de la estructura del mercado	23
6. Referencias	24
6.1. Referencias gráficas	28
6.1.1. Gráficos	28
6.1.2. Mapas	28



1 Introducción

El mercado de las fincas rústicas en España ha sido protagonista indiscutible en los últimos años, y 2024 no ha sido la excepción.

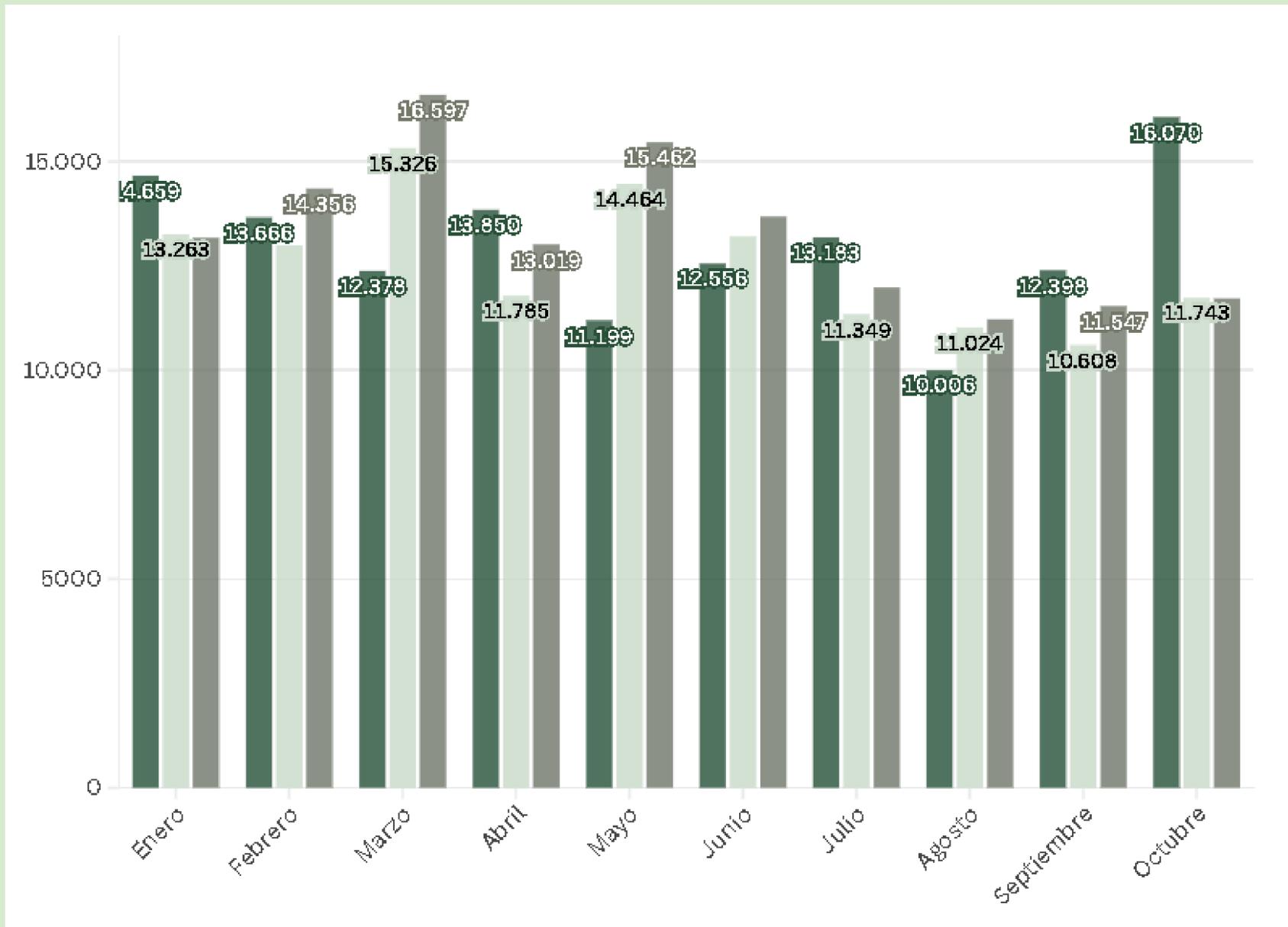
Aunque el año comenzó marcado por la incertidumbre derivada de las movilizaciones agrarias y la sequía -las compraventas disminuyeron un 9,4% en marzo con respecto a febrero, mes en que iniciaron las protestas- el mercado cobró impulso una vez que la situación social y climática se estabilizó.

Este repunte se reflejó en un incremento de las transacciones, alcanzándose cifras históricas de compraventa en abril (13.850 operaciones), julio (13.183) y octubre (16.070). ¹



1. Instituto Nacional de Estadística (INE). (s.f.). Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad: Resultados por Comunidades Autónomas y Provincias. Series Mensuales. Total fincas rústicas transmitidas según título de adquisición. <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=6147>.

Gráfico 1.1. Evolución mensual de las compraventas de fincas rústicas (2022-2024)

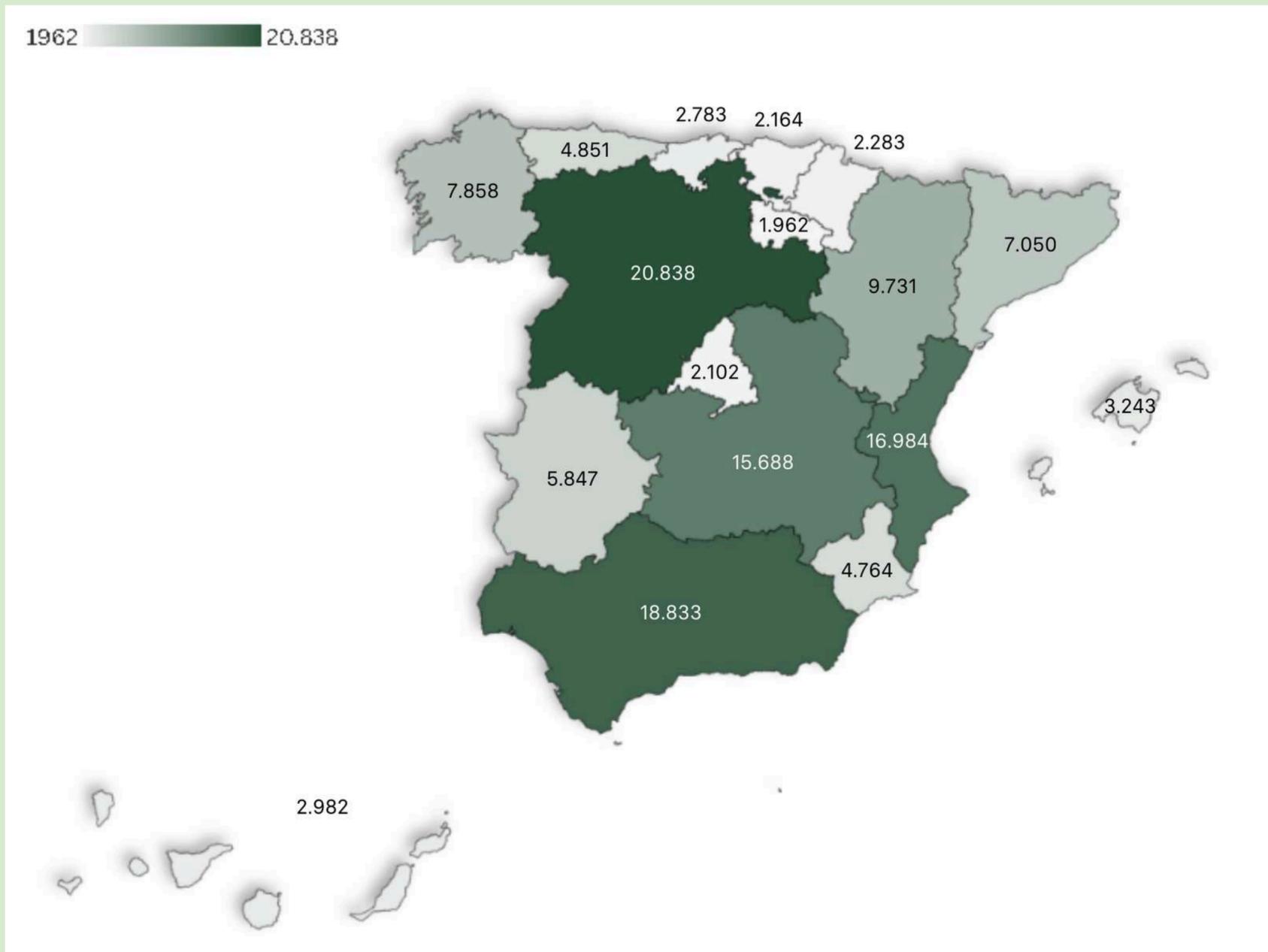


Fuentes: INE y elaboración propia.

En 2024, la compra de fincas rústicas siguió siendo una opción atractiva para distintos perfiles de inversores, como familias, agricultores, ganaderos, grandes empresas y fondos de inversión. Hasta octubre (datos más recientes disponibles a 31 de diciembre de 2024), se adquirieron 129.965 fincas rústicas en España. Las regiones líderes en número de compraventa volvieron a ser Castilla y León (20.838 operaciones), Andalucía (18.833), la Comunidad Valenciana (16.984) y Castilla-La Mancha (15.688).²

2. Instituto Nacional de Estadística (INE). (s.f.). Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad: Resultados por Comunidades Autónomas y Provincias. Series Mensuales. Total fincas rústicas transmitidas según título de adquisición. <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=6147>.

Mapa 1.1. Compraventa de fincas rústicas por comunidades autónomas en 2024 (enero-octubre)



Fuentes: INE y elaboración propia.

En cuanto al tipo de finca, las agrícolas continuaron siendo las más demandadas por los fondos de inversión y las grandes empresas, que buscan terrenos con un potencial de rendimiento estable.

Estos inversores estuvieron interesados mayormente en grandes extensiones de terreno para la instalación de parques de energías renovables o para el desarrollo de cultivos leñosos, como el pistacho, la almendra, el aguacate, los cítricos, el olivar o el viñedo. Las condiciones climáticas y la diversidad geográfica de España hacen que algunas regiones del país sean especialmente adecuadas para estas actividades.





En cambio, las fincas cinegéticas y de recreo atrajeron sobre todo a pequeños inversores y familias. Estas buscan propiedades de menor tamaño, de entre una y 50 hectáreas según la zona geográfica del país.

Esta actividad en el mercado volvió a ocupar titulares en los medios de comunicación, al igual que en años anteriores. Este informe recoge las principales operaciones llevadas a cabo en 2024, según la información difundida en los medios, con el objetivo de proporcionar una visión de las transacciones en el mercado rústico durante el último año.



2 Las operaciones de compraventa publicadas en medios en 2024

En 2024, también se han llevado a cabo numerosas operaciones de compraventa de terrenos por parte de distintos perfiles de inversores, tanto nacionales como internacionales.

Ante el creciente interés de los inversores, los medios de comunicación han destacado las inversiones en el mercado de terrenos rústicos, reflejando la actividad y la demanda del sector a través de sus publicaciones.



2.1. Inversión nacional

El 2024 comenzó con Trier Capital cerrando una nueva operación en la provincia de Ciudad Real, adquiriendo una finca de más de 2.000 hectáreas para uso agrícola y de recreo. La finca incluye explotaciones de olivar, pistacho y almendro, y destaca por su aprovechamiento cinegético.

Asimismo, con la adquisición por parte de los hermanos Martina e Ignacio Prieto Pariente, al frente de la firma José Pariente, de la bodega A Vilerma, fundada en 1977 por Arsenio Paz en Ribeiro (Galicia). Esta finca, de 6 hectáreas, amplía el portafolio de bodegas de la familia, que ya cuenta con Bodegas José Pariente y Bodegas Prieto Pariente.

En febrero, la Bodega Granbazán reforzó su estrategia de expansión con la compra de una finca anexa a su bodega en Tremoedo, Valle del Salnés, en las Rías Baixas. Con esta adquisición, la bodega suma 16 hectáreas más a las 15 hectáreas que ya poseía, alcanzando un total de 36 hectáreas de Albariño.

Iberdrola adquirió una chopera en Binaced (Huesca) para proteger el mayor dormitorio estable del milano real en España, asegurando la conservación de más de 1.000 ejemplares de esta especie en peligro de extinción. La chopera, en riesgo de desaparecer por tala maderera, será objeto de un proyecto de renaturalización para garantizar la sostenibilidad a largo plazo del hábitat.

HIH Invest Real Estate, el grupo inmobiliario alemán, hizo su debut en el sector de las energías renovables en España con la compra de un parque solar de 130 hectáreas en Dos Hermanas (Sevilla). La operación se realizó a través de su fondo HIH Green Energy Invest Fund, lanzado en 2022, que pretende alcanzar una rentabilidad del 7% de media a largo plazo.

Por último, TotalEnergies se hizo con el parque solar Dehesa Nueva del Rey (Seseña, Toledo), con una superficie de 90 hectáreas. Este proyecto fotovoltaico contará con más de 95.000 paneles solares.

En marzo, Hugh Grosvenor, duque de Westminster y uno de los hombres más ricos del Reino Unido, puso a la venta la finca La Garganta, un latifundio de 15.000 hectáreas en Almodóvar del Campo (Ciudad Real). Ubicada entre el Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona, la finca destaca por su riqueza natural y sus instalaciones de lujo, que incluyen palacios, helipuerto y una iglesia.



En abril, Apple anunció su primera inversión directa en energía solar en España con el proyecto Castaño Solar, que incluye un hábitat protegido de más de 10 hectáreas en la provincia de Segovia. La planta, que estará plenamente operativa en diciembre de 2024, evitará hasta 57.000 toneladas métricas de emisiones de CO2 al año.

También, el fondo Natural Capital Fund llegó a un acuerdo con Borges Agricultural & Industrial Nuts (BAIN) para la adquisición de sus activos agrícolas por un valor estimado de entre 70 y 80 millones de euros. La operación incluye 1.900 hectáreas de almendras, nueces y pistachos en Granada, Badajoz y Portugal, que serán gestionadas por Bolschare Agriculture.

Por otro lado, Bodegas Muga compró 30 hectáreas en Moradillo de Roa, un pueblo de la Ribera del Duero (Burgos), a agricultores jubilados de la zona. Se estima que los primeros vinos de Ribera del Duero de Muga estarán disponibles en 2027.

En el quinto mes del año, Naturgy continuó su expansión en el sector de las energías renovables con un nuevo proyecto en Extremadura. La compañía anunció una inversión de 150 millones de euros para construir la "mayor planta fotovoltaica de España" en Campo Arañuelo (Cáceres), que ocupará 290 hectáreas.

En junio, el conglomerado agrícola Agrupa Group, respaldado por el fondo de inversión Solum Partners, adquirió Fuencampo, líder en la producción de cebolla dulce. Con esta operación, Agrupa Group amplía su portafolio de productos y fortalece su presencia internacional con cultivos en España y Chile, garantizando cebolla dulce durante todo el año.

Además, Bankinter Investment y Nuveen Natural Capital lanzaron el fondo 'Landa Fund', con un enfoque en el sector agrícola de España y Portugal. El fondo tiene como objetivo construir una cartera diversificada de terrenos agrícolas, cultivos y operadores en ambos países, con un plazo de inversión de 10 años.

En julio, Jesús Navas, futbolista y campeón de la Eurocopa 2024, adquirió la Hacienda Meñaca, situada entre Dos Hermanas, Los Palacios y Utrera (Sevilla), por un valor no revelado. Esta propiedad ha estado en manos de la familia Pickman desde principios del siglo XX. Entre sus instalaciones destaca una torre catalogada como Bien de Interés Cultural (BIC), así como un molino y almazara tradicionales.

Solaria firmó acuerdos con más de 1.000 propietarios en Euskadi para desarrollar plantas fotovoltaicas. La compañía proyecta una inversión de 180 millones de euros en alquileres a 1.500 euros por hectárea al año y compra de terrenos a 25.000 euros por hectárea. Además, invirtió más de 104 millones de euros en tres plantas en Álava, que ocuparán 373 hectáreas.



Por otro lado, este mes, Santiago Segura, José Mota y Luis Álvarez, en colaboración con el Grupo Gestamp, compraron el histórico Castillo de Pedraza, propiedad de la familia del pintor vasco Ignacio Zuloaga ubicado en la villa medieval segoviana, a tan solo 130 km de Madrid. La propiedad, que cuenta con 683 m² construidos sobre un solar de 50.000 m², se vendió por un precio de 4 millones de euros. Cuenta con 6 habitaciones, 4 baños, piscina y diversas edificaciones auxiliares.

El Ayuntamiento de Palma cerró la compra de la finca de Son Quint, un espacio natural de 200 hectáreas, por 1,5 millones de euros, con fondos de la Ley de Capitalidad. La finca, que posee un gran valor histórico y patrimonial, se convertirá en el centro del futuro bosque metropolitano y la puerta de entrada a la Serra de Tramuntana desde Palma.

En agosto, la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia informó de la compra del paraje natural de Chuecos, ubicado en la sierra de la Almenara, en Águilas, para garantizar su protección y conservación ambiental. Este espacio, con una extensión de casi 500 hectáreas, se suma a las 580 hectáreas de los parajes de Cabo Cope y del Carmolí, adquiridos previamente.

El empresario Frank Margenat adquirió una finca de 63 hectáreas en el Priorat, entre el barranco de La Garrantxa y la sierra del Molló de Porrera. De esta superficie, hasta 25 hectáreas se destinarán al cultivo de viñedos con variedades autóctonas. La inversión total, que incluye también la creación de la bodega Clos La Garrantxa, asciende a 1,5 millones de euros.

En el noveno mes de 2024, el futbolista del Rayo Vallecano, Raúl de Tomás, compró la finca Bellalucía en Fuentidueña de Tajo (Madrid), donde ha iniciado su propio proyecto ganadero, Ganadería De Tomás. La propiedad, de unas 12 hectáreas, había sido anteriormente hogar de reconocidas reses de Núñez del Cuvillo y Caras Blancas de Carpio. Inspirado por otros futbolistas ganaderos, De Tomás busca consolidarse como criador de toros bravos.

También este mes Atitlan y Banco Santander firmaron una alianza para invertir 500 millones de euros en proyectos agrícolas en España y Portugal, a través de la plataforma Atgro, una sociedad de capital riesgo enfocada en frutos secos y "superfrutas". La inversión inicial será de 200 millones de euros por parte del banco y 50 millones de euros de Atitlan.

En octubre, Sanlucar, el grupo valenciano de capital alemán, obtuvo 600 hectáreas en Cariñena (Zaragoza) para desarrollar un proyecto agroalimentario. En una primera fase, se destinarán 20 millones de euros al cultivo de arándanos y kiwi en tierras tradicionalmente dedicadas al viñedo. Noviembre destacó por la compra de tres cuartas partes de la Finca de Calderetas, de 60 hectáreas, por parte del Ayuntamiento de Valleseco. El objetivo de la adquisición es crear un centro de ocio natural, impulsar proyectos de reforestación y construir un embalse para riego agrícola y reserva contra incendios.

El año cerró con la empresa Qultiva Farms haciéndose con una finca de 228 hectáreas en Benalup, en la provincia de Cádiz. Este nuevo terreno se destinará a continuar con su proyecto de expansión en el cultivo de aguacate.

2.2. Inversión internacional

Con respecto a la inversión internacional, a principios de año, Eatable Adventures lanzó el Europe Foodtech Acceleration Fund I SCSp, con 30 millones de euros de capital. El fondo ya ha invertido 6 millones de euros en nueve proyectos Foodtech, seleccionados a través de los programas Spain Foodtech en España y FoodSeed en Italia.

Este mes, la “lujosa” Villa Certosa, propiedad del difunto Silvio Berlusconi, fue puesta a la venta por 500 millones de euros. Situada en la Costa Esmeralda de Cerdeña, la finca de 110 hectáreas cuenta con 68 habitaciones, diversas piscinas, pistas de tenis, jardines y un anfiteatro. Multimillonarios de Oriente Medio, India y Estados Unidos figuran como posibles compradores.

Además, Rick y Kathy Hilton pusieron en venta su mansión en Southampton, una propiedad de 11 hectáreas, adquirida en 1999 por 2,38 millones de dólares. La mansión, de 3.200 m², cuenta con seis dormitorios, tres chimeneas, techos altos y un extenso jardín con piscina. Tras su mudanza a Los Ángeles, la familia redujo sus visitas y comenzó a ofrecerla en alquiler desde 2018. Ahora, la propiedad está a la venta por 14,95 millones de dólares.

Microsoft adquirió 152 hectáreas de terreno agrícola en el Vision Park de Van Meter (Iowa), con el objetivo de desarrollar un centro de datos en la zona. La compra incluyó 76 hectáreas por 21,49 millones de dólares, 46 hectáreas por 10,9 millones de dólares y 30 hectáreas por 7,5 millones de dólares.

En el tercer mes de 2024, Royal London Asset Management compró 8.500 hectáreas de tierras agrícolas en Cambridgeshire y Lincolnshire en una empresa conjunta con South Yorkshire Pension Authority (SYPA), por un valor de 260 millones de libras esterlinas. Esta inversión marca la primera incursión de Royal London en el sector agrícola y el capital natural.

El Grupo Unifrutti, líder mundial en la producción y distribución de fruta fresca, adquirió el 100% de Bomarea y las operaciones peruanas de AvoAmerica (AvoAmerica Perú). Con una superficie total cercana a las 2.000 hectáreas, estas adquisiciones refuerzan la presencia de Unifrutti en Perú, ampliando su oferta de arándanos y paltas premium.

En abril, un fondo de inversión extranjero invirtió 100 millones de dólares en la adquisición de tres campos agrícolas-ganaderos con aptitud forestal en Uruguay. La operación incluyó la compra de un establecimiento de 4.715 hectáreas en Río Negro y un campo de 3.178 hectáreas en Durazno, anteriormente propiedad de Adeco Agro. Además, se reservó la compra de un establecimiento de 10.000 hectáreas en Durazno, con una inversión estimada de 50 millones de dólares.

En mayo, el Grupo Vanguard International se hizo con 478 hectáreas en la región de Ica (Perú) con el objetivo de desarrollar uvas de mesa. Esta compra se suma a las más de 1.000 hectáreas que la subsidiaria Vanguard Perú ya posee en el valle Villacurí, donde cultiva uvas para exportación. Con este nuevo terreno, la empresa planea iniciar plantaciones centradas en las variedades más demandadas del mercado, con la meta de convertirse en el tercer mayor exportador de uvas del país en el corto plazo.

En junio, Fall Creek, líder global en la producción de plantas de arándanos, adquirió 50 hectáreas en Moara Vlăsiei (Rumanía) para desarrollar un vivero de última generación. Esta nueva instalación, ubicada en un terreno previamente propiedad del promotor inmobiliario Portland Trust, se convertirá en un centro estratégico para la investigación y desarrollo de variedades avanzadas de arándanos High Chill.

En julio, Ferruccio Ferragamo, propietario de Il Borro Toscana, adquirió la prestigiosa finca vinícola Pinino, situada en Montalcino, que cuenta con 21 hectáreas de terreno, de las que 16,24 están dedicadas al cultivo de viñas. Esta inversión permite a Il Borro alcanzar un total de 84 hectáreas de viñedo y fortalecer su portafolio de productos.

En agosto, BENOM, la bodega de los enólogos franceses Arnaud y Guillaume Fabre, compró una finca de 60 hectáreas en York Mountain (California). El terreno será transformado en un viñedo, bodega y sala de catas en los próximos diez años. Los hermanos han plantado ya 20 acres con portainjertos y planean injertar variedades como Cabernet Sauvignon, Merlot, Cabernet Franc, Garnacha, Syrah y Sauvignon Blanc en el próximo año.

Asimismo, tras su reciente separación y la venta de su mansión en Beverly Hills por 68 millones de dólares, Ben Affleck adquirió una exclusiva finca ecuestre conocida como Paradise Found en Sullivan Canyon, Brentwood, por 20,5 millones de dólares. La propiedad cuenta con 576 metros cuadrados, cinco dormitorios, cinco baños, piscina, spa, establos y una casa de huéspedes.

En septiembre, el conglomerado controlado por Arnault adquirió 1,3 hectáreas de viñedos Grand Cru en Aloxe-Corton a Poisot Père & Fils, por una cifra no revelada. La operación incluye parcelas en algunas de las denominaciones más prestigiosas de Borgoña, como Corton-Charlemagne, Romanée-Saint-Vivant y Corton Bressandes. La familia Poisot mantendrá el control sobre el resto de la propiedad.



En octubre, el gestor australiano GO.FARM compró Dellapool Aggregation en Nueva Gales del Sur y Sandmount North en Victoria por un total de 150 millones de dólares australianos (101,3 millones de dólares estadounidenses). Con esta compra, GO.FARM suma más de 5.000 hectáreas de tierras de cultivo.

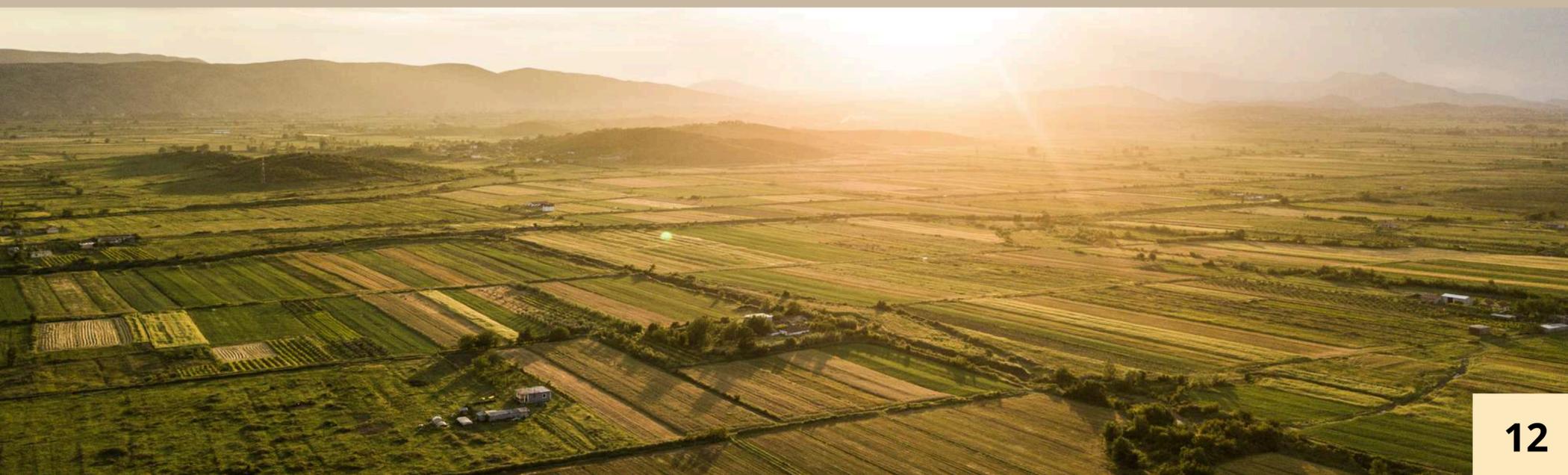
Este mes también Starbucks amplió su presencia en el sector cafetalero mediante la adquisición de fincas en Guatemala y Costa Rica, con planes de realizar futuras inversiones en África y Asia. Esta iniciativa busca desarrollar soluciones innovadoras, como el estudio de variedades híbridas de café y la implementación de tecnologías avanzadas, como drones y mecanización, para enfrentar los desafíos del cambio climático.

En el penúltimo mes del año, MAO Organic Farms adquirió 100 hectáreas en Makaha, Oahu, a la Fundación Harry y Jeanette Weinberg, lo que casi duplica su superficie total, ahora de 214 hectáreas. Este acuerdo permitirá expandir su programa de formación juvenil y crear opciones de vivienda, mientras se continúa cultivando frutas y verduras con un enfoque en sostenibilidad ecológica.

Asimismo, el Westerly Land Trust compró la Champlin Farm Preserve por 1,5 millones de dólares a la familia Champlin. La propiedad de 36 hectáreas, que anteriormente se usaba para cultivar alfalfa y maíz, ahora está dominada por bosques y especies no autóctonas. La fundación planea continuar con actividades agrícolas limitadas y centrarse en la conservación y restauración del ecosistema.

Para finalizar el año, Mucci Farms, productor líder en invernaderos con sede en Ontario, obtuvo Greenhill Produce, un invernadero de casi 60 hectáreas en Kent Bridge. Esta compra sigue a la reciente adquisición de Hacienda Farms, una instalación de 64 hectáreas en Coatsworth. La expansión forma parte de la estrategia de Mucci Farms y su empresa matriz, Cox Farms, para consolidarse como un gigante en la producción sostenible de productos frescos en América del Norte.

El Newtown Athletic Club (NAC) compró una granja de caballos de 1,6 hectáreas en Middletown, cerca de Core Creek Park. Con esta compra, el NAC es el único club de salud en Estados Unidos que posee y gestiona una granja local. La propiedad, ubicada a sólo un kilómetro y medio del club, cuenta con 64 establos y ofrece servicios de embarque, equitación y clases de competición ecuestre.





3. Los grandes actores en el mercado del suelo rústico en 2024

El sector agro lo conforman una variedad de actores, que incluyen agricultores y ganaderos, empresas agroindustriales, fondos de inversión y capital riesgo, entidades financieras o empresarios.

En este apartado, Cocampo enumera los grandes actores involucrados en el mercado del suelo rústico en 2024.



3.1. Private Equity

El Private Equity se refiere a la inversión de capital privado en empresas o proyectos agrarios. Este capital privado es el ahorro de las familias que, directa o indirectamente, invierten en productos financieros que son gestionados por los Private Equity.

En 2024, Cocampo resalta las siguientes firmas de Private Equity.

Atitlan: Elaia

Atitlan es un grupo empresarial con presencia en el sector agrícola a través de su marca Elaia. Especializada en el cultivo de olivar, almendra, cítricos, granada, aguacate y pistacho, Elaia ha gestionado y desarrollado más de 20.000 hectáreas desde su creación.

Long Walk Farming (LWF)

Sociedad española dedicada a la inversión en activos agrícolas, como cítricos, leñosos, kiwis y berries. En la actualidad, gestiona un total de 643 hectáreas distribuidas en cuatro fincas: El Alijar (374 hectáreas), Refugio San Julián (158 hectáreas), Las Pedrizas (59 hectáreas) y Malpartida (52 hectáreas).

Nuveen

Gestora de inversiones con 1.200.000 millones de dólares en activos bajo gestión. A través de su plataforma agrícola y forestal, Nuveen Capital Natural, gestiona cerca de 900.000 hectáreas de tierra de cultivo en Europa, América y Oceanía, lo que la convierte en la mayor gestora de activos agrícolas a nivel global.

Three Hills

Three Hills es una plataforma de gestión de activos con presencia en Europa y Norteamérica. En la actualidad, gestiona activos por un valor de 3.000 millones de euros.

Trier Capital

Gestora inmobiliaria de origen español que opera en España y Estados Unidos. Fundada en 2022, amplió su presencia en el sector agro en 2024 ejecutando la adquisición de una finca de 2.000 hectáreas destinadas a uso agrícola y recreativo.

3.2. Empresas del sector energético

En los últimos años, las empresas del sector energético han ganado protagonismo en el ámbito agrario. Ante la creciente necesidad de transición hacia energías renovables, estas empresas buscan comprar o arrendar grandes extensiones de terreno para desarrollar proyectos de energía solar, eólica o biogás. Esto ha generado un aumento en la demanda de suelo rústico dadas las características específicas que requieren estos proyectos.

En este sentido, Cocampo destaca cinco actores en 2024.

Iberdrola

Empresa con más de 180 años de trayectoria y líder mundial en energías renovables. Desde hace más de 20 años, ha apostado por las energías limpias, consolidándose como uno de los principales productores de energía eólica a nivel global. Iberdrola opera actualmente en diversos países de Norteamérica, Sudamérica, Europa (entre los que se encuentra España) y Oceanía, contribuyendo a la transición hacia un modelo energético sostenible.

Naturgy

Naturgy es una compañía que cuenta con más de 180 años de historia. Con presencia en 20 países, lidera la transición energética apostando por las energías renovables, como el hidrógeno y el biometano.

Solaria

Empresa especializada en energía solar fotovoltaica fundada en 2002. En sus inicios se centraba en la fabricación de paneles fotovoltaicos, hasta que evolucionó hacia el desarrollo y gestión de plantas de generación de energía solar. Tiene presencia en España, Italia, Portugal, Uruguay y Grecia.

TotalEnergies

TotalEnergies es una empresa francesa fundada en 1924, especializada en la producción y comercialización de energías. En España, la compañía ofrece servicios de electricidad y gas, y cuenta con más de 4 GW en proyectos de energía renovable en desarrollo.

Vertex Bioenergy

Vertex Bioenergy es el productor líder de bioetanol en España y Francia. Este combustible reduce considerablemente las emisiones de CO₂ en comparación con la gasolina, contribuyendo de esta forma a la mejora del medio ambiente. Además, durante el proceso se obtienen materias primas para piensos para la alimentación animal, aceite de maíz, electricidad y CO₂ capturado.

3.3. Empresas agroindustriales

Las empresas agroindustriales combinan la producción agrícola con la industrialización de los productos obtenidos del campo. Así, utilizan el mismo suelo o terrenos cercanos para llevar a cabo procesos de transformación.

En 2024, Cocampo pone de relieve siete actores en este aspecto.

Agrupa Group: Amaco y Natveg

Agrupa Group, anteriormente conocido como Greentastic, es un macrogrupo agrícola especializado en la producción y comercialización de hortalizas, frutas y verduras. En la actualidad, gestiona 7.029 hectáreas de cultivos propios, logrando una producción anual por encima de las 250.000 toneladas. Es propietario de las empresas murcianas Amaco y Natveg.

Bodegas Gran Bazán

Creada en 1981, es un referente en I+D+I en el campo de la viticultura y enología. En 2024, la plataforma internacional The World's Best Vineyards le otorgó el puesto 78 en su ranking de los 100 mejores viñedos del mundo para visitar, siendo la única bodega gallega incluida en la lista.

Borges Agricultural & Industrial Nuts (BAIN)

Grupo de origen familiar con más de 125 años de historia dedicado al procesado y comercio de frutos secos, como almendras, nueces y pistachos, y frutas desecadas. En el ejercicio 2023-2024 comercializó cerca de 29.000 toneladas y alcanzó una cifra de negocio de 117 millones de euros.

Mucci Farms

Mucci Farms empresa dedicada a la producción de hortalizas y frutas, con más de 250 hectáreas de invernaderos en Kingsville (Ontario) y Huron (Ohio). Cultiva una variedad de productos, como tomates, pimientos, berenjenas, lechugas y fresas.



Qultiva Farms

Qultiva Farms se centra en el desarrollo y la gestión de proyectos de producción de aguacate, con un total de 530 hectáreas bajo su gestión. En 2024, la empresa amplió su actividad al adquirir una finca de 228 hectáreas destinadas a la siembra de este cultivo.

SanLucar

Empresa líder en la comercialización de frutas y verduras con sede principal en Valencia (España). Ofrece más de 100 variedades procedentes de más de 35 países. Desde 2021, también opera en el mercado de flores y plantas.

Unifrutti

Empresa chilena con 70 años de experiencia en la producción y comercialización de fruta fresca. En la actualidad, la compañía cuenta con 6.000 hectáreas de terreno en Chile, donde produce 150.000 toneladas de fruta al año. A nivel global, gestiona 14.000 hectáreas distribuidas en 60 explotaciones propias.

4. ¿Por qué están invirtiendo empresas y fondos en el campo español?

En los últimos años, el campo español ha experimentado un creciente interés por parte de inversores institucionales y empresas extranjeras, que ven en la agricultura un sector atractivo por su potencial de rentabilidad a largo plazo.

La diversificación de las carteras de inversión hacia activos agrícolas responde principalmente a dos factores. Por un lado, el incremento en la demanda mundial de alimentos –la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO) estima que la producción deberá aumentar un 50% para 2050 para satisfacer la demanda global de alimentos–. Por otro lado, la necesidad de encontrar refugios de valor que se protejan frente a la inflación.

Estos actores buscan terrenos con una alta capacidad de producción y un rendimiento estable, pero el impacto de estas inversiones no está exento de controversia. A medida que las grandes fincas de inversión toman terreno, los pequeños y medianos agricultores tradicionales enfrentan dificultades para competir, lo que genera un cambio significativo en la estructura del campo y amenaza el modelo agrícola social y sostenible.



4.1. Long Walk Farming: ejemplo de los nuevos actores en el sector

Un ejemplo de este tipo de inversión es Long Walk Farming, un fondo de inversión que ha comenzado a posicionarse en el mercado español. Su estrategia se centra en la adquisición de tierras agrícolas con alto potencial de rendimiento, las cuales se arriendan a largo plazo a operadores locales. Este modelo permite a los propietarios liberar capital, mientras los agricultores mantienen la gestión de las tierras bajo condiciones de arrendamiento flexibles.

Long Walk Farming busca tierras agrícolas de alta calidad, con un historial de producción resiliente, que se adapten a los ciclos económicos y a los requerimientos de la demanda global de alimentos. Además de los rendimientos financieros atractivos, la sostenibilidad es una de sus principales preocupaciones, ya que están interesados en inversiones que ofrezcan beneficios medioambientales cuantificables.

En 2024, Long Walk Farming ha cerrado dos operaciones relevantes en la provincia de Cádiz. La primera es El Alijar, una finca que cuenta con 374 hectáreas dedicadas al olivar superintensivo. La finca combina la producción agrícola con la generación de energía eólica a través de torres que producen 10 megavatios (MW), lo que contribuye a diversificar su fuente de ingresos. Además, está arrendada a largo plazo a Agreeculture, una empresa reconocida en el sector.

La segunda operación es la Finca Las Pedrizas, con 59 hectáreas dedicadas a los almendros. Esta finca también está alquilada a largo plazo a ISFA Gestión, que se encarga de su explotación agrícola. Con 10.000 m³ de agua disponible, la finca tiene un alto potencial de producción en un sector agrícola que sigue creciendo en importancia.

El modelo de inversión de Long Walk Farming refleja el perfil de nuevos actores que están transformando el campo español. Estos fondos están comprometidos con la rentabilidad financiera, pero también buscan aportar un valor real a los agricultores y al medio ambiente. Este tipo de operaciones continúa marcando una tendencia en el sector, a medida que la inversión en tierras agrícolas sigue siendo un atractivo de cara al futuro.

La tendencia hacia este tipo de inversión en el campo refleja un cambio en los actores clave del sector agrícola español. Si bien los rendimientos económicos pueden ser beneficiosos para algunos, el desafío reside en equilibrar estos intereses con la sostenibilidad y la preservación de los modelos agrícolas tradicionales, fundamentales para el desarrollo rural.

5. Las perspectivas del campo en 2025

En 2024, el mercado de las fincas rústicas siguió siendo protagonista, a pesar de los desafíos que enfrentó. De cara a 2025, se estima que la inversión en suelo rústico continúe y, como consecuencia, que las operaciones sigan creciendo.

A continuación, Cocampo analiza los principales factores que, desde su punto de vista, marcarán el mercado de las fincas rústicas en 2025.



5.1. Aumento de las transmisiones de fincas

El campo español se enfrenta a un inevitable relevo generacional ante el envejecimiento de los propietarios de explotaciones agrarias, con el 41,3% de los agricultores y ganaderos superando los 65 años. Aunque este desafío es uno de los más significativos para el sector, también representa una oportunidad para los interesados en fincas rústicas.

Cuando los propietarios se jubilan o fallecen, las propiedades se dividen entre los herederos, lo que genera una o más transmisiones por partición hereditaria. Sin embargo, muchos de estos herederos no están interesados en continuar con la explotación agrícola o ganadera de las propiedades heredadas y optan por ponerlas a la venta.

Este fenómeno de transmisión de fincas por herencia está incrementando la oferta de propiedades rurales en el mercado. En consecuencia, los compradores interesados en suelo rústico disponen de una mayor variedad de opciones disponibles para elegir, lo que les permite encontrar propiedades que se ajustan mejor a sus necesidades. Este crecimiento en la oferta está dinamizando el sector y produciendo un aumento en el número de operaciones.

En 2025, Cocampo espera que este fenómeno continúe, ya que la salida de oportunidades únicas, generada por el cambio de titularidad de las fincas, facilitará que los compradores encuentren la propiedad que buscan.



5.2. Entrada de las agencias inmobiliarias en el campo

También en 2025, Cocampo prevé que las agencias inmobiliarias se adentren de lleno en el mercado de las fincas rústicas.

Tradicionalmente, estas agencias se han centrado en el mercado urbano, con una participación limitada en la gestión de fincas rústicas. No obstante, el desplazamiento de los propietarios de fincas a las ciudades, quienes no suelen gestionar sus fincas, y los honorarios más atractivos de esta vertical de negocio han impulsado el interés de las agencias inmobiliarias por el mercado rústico. Como consecuencia, se augura un aumento en el número de mandatos de compra y venta de propiedades rurales gestionados por ellas.

No obstante, estas agencias podrían enfrentar desafíos para comercializar con éxito las propiedades rurales. Dado su enfoque tradicional en el mercado urbano, pueden carecer de conocimiento especializado en el mercado rústico, y podrían requerir de formación y soporte especializado.

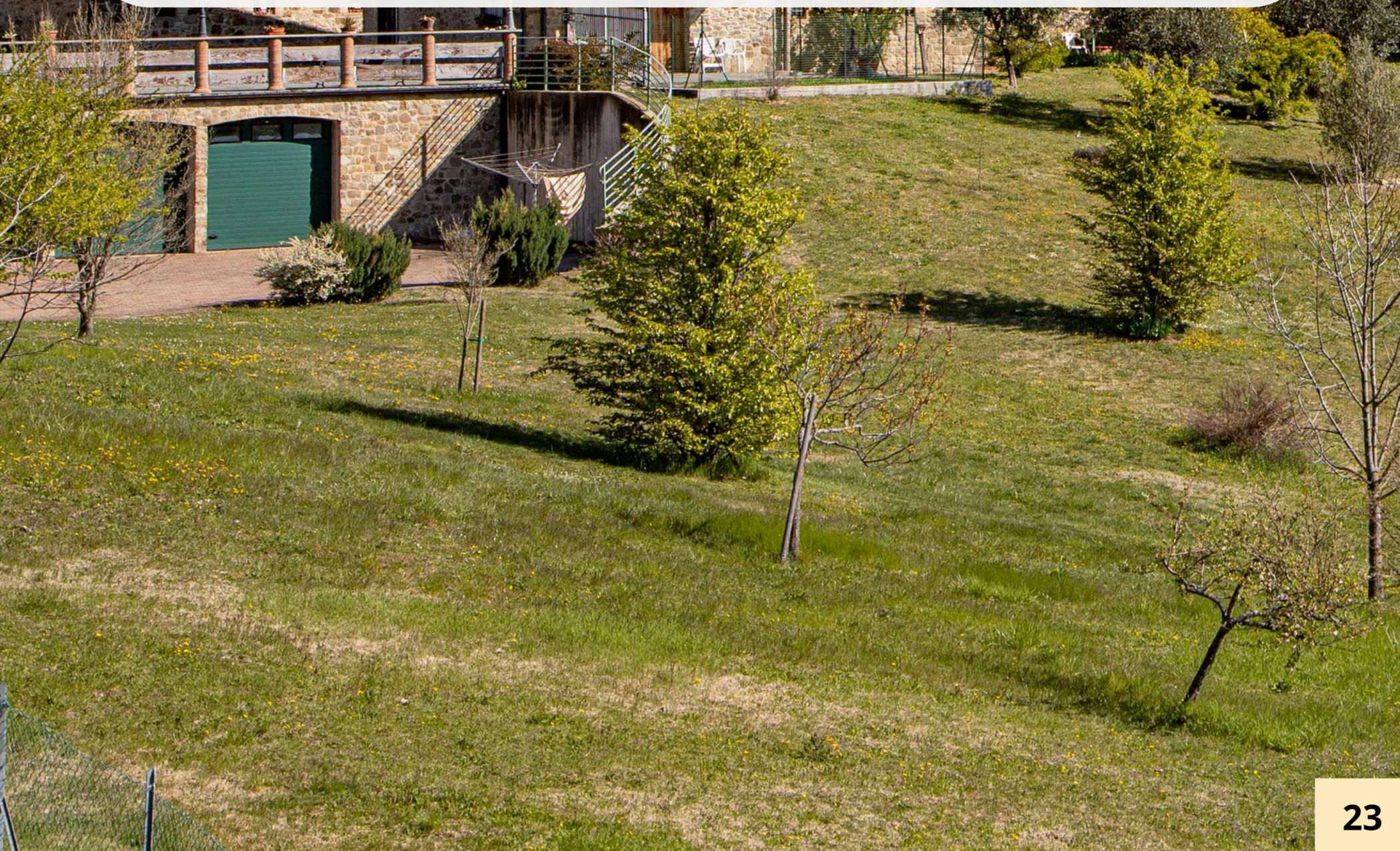


5.3. Polarización de la estructura del mercado

Otra de las tendencias previstas para 2025 es la polarización de la estructura del mercado de las fincas rústicas.

Cocampo anticipa que el mercado experimentará una segmentación en dos tipos de fincas. Por un lado, grandes explotaciones dedicadas a actividades productivas como la agricultura, la ganadería y la actividad forestal. Por otro lado, fincas familiares de recreo de menor tamaño, orientadas al disfrute personal, con superficies de una hectárea en el norte y de hasta 50 hectáreas en el sur de España.

Esta polarización dará lugar a un incremento en la oferta de propiedades más específicas, lo que brindará a los inversores una mayor diversidad de oportunidades, ya sea su objetivo generar rentabilidad o disfrutar del campo.





6. Referencias

Agencia Uruguaya de Noticias (Uypress). (2024, 25 de abril). Fondo de inversión extranjero compra dos campos en Durazno y uno en Río Negro por U\$S100 millones. Uypress. <https://www.uypress.net/Secciones/Fondo-de-inversion-extranjero-compra-dos-campos-en-Durazno-y-uno-en-Rio-Negro-por-U-S100-millones-uc136204>.

Apolo, C. (2024, 2 de mayo). Naturgy levantará la mayor fotovoltaica de España con 150 millones de inversión y 300 MW. El Economista. <https://www.eleconomista.es/energia/noticias/12819872/05/24/naturgy-levantara-la-mayor-fotovoltaica-de-espana-con-150-millones-de-inversion-y-300-mw.html>.

Atitlan. (s.f.). Atitlan. <https://atitlan.es/>.

Balaguer, E. (2024, 19 de febrero). Los Hilton se deshacen de su casa en Los Hamptons. Expansión. <https://www.expansion.com/inmobiliario/casas/2024/02/19/65cf768fe5fdeaec278b457f.html>.

Bauzà, J. (2024, 17 de julio). El Ayuntamiento compra la finca de Son Quint para abrirla a los ciudadanos y empezar a perfilar el bosque metropolitano. Diario de Mallorca. <https://www.diariodemallorca.es/palma/2024/07/17/ayuntamiento-anuncia-compra-finca-son-105753937.html>.

Blessing, R. (2024, 4 de noviembre). Westerly Land Trust acquires 90 acres for Champlin Farm Preserve. The Westerly Sun. https://www.thewesterlysun.com/news/westerly/westerly-land-trust-acquires-90-acres-for-champlin-farm-preserve/article_bf3fd362-9ad5-11ef-917d-b3b092782f73.html.

Bodegas Granbazán. (s.f.). Bodegas Granbazán. <https://www.bodegasgranbazan.com/>.

Bolaños, J. (2024, 20 de noviembre). Valleseco compra una finca de 60 hectáreas para ocio natural. La Provincia. <https://www.laprovincia.es/gran-canaria/2024/11/20/valleseco-compra-finca-60-hectareas-reforestacion-111878580.html>.

Borges Agricultural & Industrial Nuts (s.f.). Borges Agricultural & Industrial Nuts. <https://borges-bain.com/>.

Carazo, A., & Delgado, L. (2024, 11 de julio). Solaria ya tiene acuerdos con más de 1.000 dueños de suelo para sus proyectos. El Correo. <https://www.elcorreo.com/alava/araba/solaria-acuerdos-1000-duenos-suelo-proyectos-20240711001840-nt.html>.



Carvajal, R. (2024, 25 de enero). Eatable Adventures anuncia las primeras inversiones de su fondo para impulsar el Foodtech europeo. La Razón. https://www.larazon.es/economia/eatable-adventures-anuncia-primeras-inversiones-fondo-impulsar-foodtech-europeo_2024012565b24591c3cb300001fd97c5.html.

Coventry, L. (2024, 16 de marzo). Royal London Asset Management acquires one of the largest collections of prime UK farmland. Royal London. <https://www.royallondon.com/about-us/media/media-centre/press-releases/press-releases-2024/march/royal-london-asset-management-acquires-one-of-the-largest-collections-of-prime-uk-farmland/#:~:text=Royal%20London%20Asset%20Management%2C%20on,into%20agriculture%20and%20natural%20capital>.

Cruz Peña, J. (2024, 9 de septiembre). Atitlán se alía con el Santander para invertir 500 millones en proyectos agrícolas. Cinco Días. <https://cincodias.elpais.com/companias/2024-09-09/atitlan-se-alia-con-el-santander-para-invertir-500-millones-en-proyectos-agricolas.html>.

De la Flor, S. (2024, 4 de mayo). El grupo agrícola de las murcianas Amaco y Natveg compra la zaragozana Fuencampo. Murcia Plaza. <https://murciaplaza.com/el-grupo-agricola-de-las-murcianas-amaco-y-natveg-compra-la-zaragozana-fuencampo>.

De Pablos, J. (2024, 6 de marzo). Un duque inglés vende en Castilla-La Mancha una de las fincas rústicas más grandes de España. El Español. https://www.elespanol.com/eldigitalcastillalamancha/economia/20240306/duque-ingles-vende-castilla-la-mancha-fincas-rusticas-grandes-espana/837916603_0.html.

Diario de Pontevedra. (2024, 28 de febrero). Bodegas Granbazán continúa su expansión con la adquisición de 16 nuevas hectáreas. Diario de Pontevedra. <https://www.diariodepontevedra.es/articulo/vilanova-de-arousa/bodegas-granbazan-continua-expansion-adquisicion-16-nuevas-hectareas/202402281247231354912.html>.

Eatable Adventures. (s.f.). Eatable Adventures. <https://eatableadventures.com/>.

Francàs, R. (2024, 9 de agosto). El propietario de Oller del Mas invierte 1,5 millones en el Priorat. La Vanguardia. <https://www.lavanguardia.com/dinero/20240809/9860964/oller-del-mas-frank-margenat-inversion-priorat.html>.

FreshPlaza. (2024, 10 de octubre). Australian investment manager Go Farm expands portfolio with \$150 million acquisition in sustainable agriculture. FreshPlaza. <https://www.freshplaza.com/latin-america/article/9667367/australian-investment-manager-go-farm-expands-portfolio-with-150-million-acquisition-in-sustainable-agriculture/>.

García, C. (2024, 5 de octubre). Sanlúcar adquirirá 600 hectáreas de viñedo en Cariñena para cultivar arándanos y kiwi. Heraldo de Aragón. <https://www.heraldo.es/noticias/economia/2024/10/05/sanlucar-600-hectareas-vinedo-carinena-arandanos-kiwi-1767381.html>.

García Roperó, J. (2024, 26 de abril). Borges vende su negocio agrícola al fondo Natural Capital Fund por un máximo de 80 millones de euros. Cinco Días. <https://cincodias.elpais.com/companias/2024-04-26/borges-vende-su-negocio-agricola-al-fondo-natural-capital-fund-por-un-maximo-de-80-millones-de-euros.html>.



Gestión. (2024, 31 de mayo). Grupo Vanguard International adquiere 478 hectáreas en Perú para uvas de mesa. Gestión. <https://gestion.pe/economia/empresas/grupo-vanguard-international-adquiere-478-hectareas-en-peru-para-uvas-de-mesa-empresas-ica-uvas-agroexportacion-noticia/>.

Gil, A. (2024, 5 de abril). Bodegas Muga apuesta por la Ribera del Duero con la compra de 30 hectáreas en Moradillo de Roa. La Rioja. <https://www.larioja.com/lomejordelvinoderioja/bodegas-muga-apuesta-ribera-duero-compra-hectareas-20240405131914-nt.html>.

Guzmán, M. J. (2024, 16 de julio). De los Pickman a propiedad de Jesús Navas: el auge del mercado inmobiliario de las haciendas del siglo XVIII. El Correo Web. <https://www.elcorreoweb.es/sevilla/2024/07/16/pickman-propiedad-jesus-navas-auge-101000615.html>.

Haro Larrea, J. (2024, 19 de julio). Il Borro Toscana adquiere bodega Pinino y expande su producción de Brunello. Noticias del Vino. <https://www.noticiasdelvino.com/internacional/2024/07/19/il-borro-toscana-adquiere-bodega-pinino-y-expande-su-produccion-de-brunello-7869/>.

Helland, K. (2024, 1 de noviembre). MAO Organic Farms nearly doubles its acreage with new acquisition. Pacific Business News. <https://www.bizjournals.com/pacific/news/2024/11/01/mao-organic-farms-expands-west-oahu-footprint.html>.

HIH Invest. (s.f.). HIH Invest Real Estate. <https://www.hih-invest.de/>.

Iberdrola. (s.f.). Conócenos. <https://www.iberdrola.com/conocenos>.

Idealista. (2024, 4 de junio). Bankinter y Nuveen Natural Capital lanzan un fondo para invertir en terrenos agrícolas. Idealista news. <https://www.idealista.com/news/finanzas/economia/2024/06/04/817569-bankinter-y-nuveen-natural-capital-lanzan-un-fondo-para-invertir-en-terrenos-agricolas>.

Instituto Nacional de Estadística (INE). (s.f.). Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad: Resultados por Comunidades Autónomas y Provincias. Series Mensuales. Total fincas rústicas transmitidas según título de adquisición. <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=6147>.

Juste, M. (2024, 17 de abril). Apple invierte en Segovia para abrir su primer parque solar en España. Expansión. <https://www.expansion.com/economia-digital/companias/2024/04/17/661fce69468aeb233e8b45a0.html>.

Long Walk Farming. (s.f.). Long Walk Farming <https://www.greatpark.es/agricola>.

López Rioboo, P. (2024, 14 de septiembre). El futbolista Raúl de Tomás compra ganado y finca para su nuevo proyecto ganadero. Cultoro. <https://cultoro.es/actualidad/futolista-compra-ganado-finca-270518>.

Martos, C. (2024, 31 de agosto). Ben Affleck compra por 20,5 millones de dólares su nueva finca ecuestre de ensueño. Forbes. Recuperado de <https://forbes.es/lifestyle/498718/ben-affleck-compra-por-205-millones-de-dolares-su-nueva-finca-ecuestre-de-ensueno/>.



Mileham, A. (2024, 30 de septiembre). LVMH adds 1.3 ha of land in Burgundy for €15 million. The Drinks Business. <https://www.thedrinksbusiness.com/2024/09/lmvh-adds-to-burgundian-holdings-with-e15million-acquisition/>.

Mills, E. (2024, 4 de diciembre). Mucci Farms expands operations with acquisition of Greenhill Produce. Produce Grower. <https://www.producegrower.com/news/mucci-farms-acquires-greenhill-produce-cox-enterprises/>.

Mucci Farms. (s.f.). Mucci Farms. <https://www.muccifarms.com/>.

Naturgy. (s.f.). Naturgy <https://www.naturgy.es/hogar>.

Nuveen. (s.f.). Nuveen: Investment Management. <https://www.nuveen.com/en-us>.

Pardo, R. (2024, 16 de enero). José Pariente adquiere la bodega A Vilerma, de la DO Ribeiro. Sobremesa. <https://sobremesa.es/art/6031/jose-pariente-adquiere-la-bodega-a-vilerma-de-la-do-ribeiro>.

Qultiva Farms. (s.f.). Qultiva Farms. <https://qultivacapital.com/>.

Revista Economía. (2024, 11 de marzo). El grupo Unifrutti adquiere Bomarea y Avoamérica Perú para reforzar aún más su plataforma multifrutícola mundial. Revista Economía. <https://www.revistaeconomia.com/el-grupo-unifrutti-adquiere-bomarea-y-avoamerica-peru-para-reforzar-aun-mas-su-plataforma-multifruticola-mundial/>.

Revista Mercados. (2024, 6 de junio). Fall Creek adquiere 50 ha de superficie de viveros de arándanos en Rumanía. Revista Mercados. <https://revistamercados.com/fall-creek-adquiere-50-ha-de-superficie-de-viveros-de-arandanos-en-rumania/>.

Ruiz, M. Á. (2024, 29 de agosto). La Comunidad ultima la compra de la emblemática finca de Chuecos en Águilas. La Verdad. <https://www.laverdad.es/lospiesenlatierra/noticias/comunidad-ultima-mayor-adquisicion-publica-espacio-natural-20240829004145-nt.html>.

Rosales, D. (2024, 4 de octubre). Starbucks invierte en dos nuevas fincas de innovación cafetalera en Costa Rica y Guatemala. Summa. <https://revistasumma.com/starbucks-invierte-en-dos-nuevas-fincas-de-innovacion-cafetalera-en-costa-rica-y-guatemala/>.

SanLucar. (s.f.). SanLucar. <https://sanlucar.com/es/>.

Sanz, E. (2024, 12 de julio). Vendido el castillo de Pedraza (Segovia), la fortaleza del pintor Ignacio Zuloaga. El Confidencial. https://www.elconfidencial.com/inmobiliario/2024-07-12/castillo-de-pedraza-venta-pinto-ignacio-zuloaga-activos-singulares_3923307/.

SERVIMEDIA. (2024, 21 de febrero). Total adquiere una planta fotovoltaica en Seseña (Toledo). La Vanguardia. <https://www.lavanguardia.com/economia/20240221/9525162/total-adquiere-planta-fotovoltaica-sesena-toledo-agenciaslv20240221.html>.

Sciorilli Borrelli, S. (2024, 1 de febrero). La finca de Silvio Berlusconi en Cerdeña sale a la venta por 500 millones de euros. Expansión. <https://www.expansion.com/economia/financiera-times/2024/02/01/65bbc619468aeb9f578b45e7.html>.

Solaria Energía y Medio Ambiente. (s.f.). Inicio. <https://solariaenergia.com/>.

Swinhoe, D. (2024, 1 de febrero). Microsoft acquires more than 370 acres outside Des Moines, Iowa. Data Center Dynamics. <https://www.datacenterdynamics.com/en/news/microsoft-acquires-more-than-370-acres-outside-des-moines-iowa/>.

Three Hills Capital. (n.d.). Three Hills Capital. <https://www.threehills.com/>.

TotalEnergies. (s.f.). Quiénes somos. <https://www.totalenergies.es/es/quienes-somos>.

Unifrutti. (s.f.). Unifrutti. <https://www.unifrutti.com/>.

Werner, J. (2024, 22 de diciembre). Newtown Athletic Club acquires 14 acre horse farm in Middletown. Patch. <https://patch.com/pennsylvania/newtown-pa/newtown-athletic-club-acquires-14-acre-horse-farm-middletown>.

Wine Industry Advisor. (2024, 13 de agosto). BENOM acquires 60-acre York Mountain Estate, winery and tasting room coming soon. Wine Industry Advisor. <https://wineindustryadvisor.com/2024/08/13/benom-acquires-60-acre-york-mountain-estate-winery-and-tasting-room-coming-soon/>.

6.1. Referencias gráficas

6.1.1. Gráficos

Gráfico 1.1. Evolución mensual de las compraventas de fincas rústicas (2022-2024)

<https://public.flourish.studio/visualisation/21066279/>

```
<div class="flourish-embed flourish-chart" data-src="visualisation/21066279"><script src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

6.1.2. Mapas

Mapa 1.1. Compraventa de fincas rústicas por comunidades autónomas en 2024 (enero-octubre)

<https://public.flourish.studio/visualisation/21139420/>

```
<div class="flourish-embed flourish-map" data-src="visualisation/21139420"><script src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```



cocampo

Compren tierra, que no
se fabrica más.