



# SUELO AGRARIO EN ESPAÑA 2023



# Índice

<b>1. Nota metodológica</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Resumen ejecutivo</b> .....	<b>5</b>
<b>3. El sector agrario en España</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Cultivos</b> .....	<b>11</b>
4.1. Herbáceos .....	12
4.2. Olivar.....	15
4.3. Viñedo.....	18
4.4. Frutales no cítricos .....	21
4.5. Cítricos.....	24
4.6. Hortalizas e invernaderos.....	27
4.7. Prados y pastizales .....	30
<b>5. Relación de tablas, gráficos, mapas y fuentes</b> .....	<b>33</b>
<b>6. Agradecimientos</b> .....	<b>35</b>



# 1 NOTA METODOLÓGICA



## 1 • NOTA METODOLÓGICA

El presente **Informe de Suelo Agrario en España** es el resultado de un ejercicio de síntesis efectuado por Tinsa tras agregar su conocimiento del sector agrario y contextualizarlo en el actual entorno económico. Con ello busca contribuir a la visibilidad y el análisis de tendencias en los mercados agrícolas, complejos debido a su heterogeneidad y a su interconexión con los mercados internacionales.

Para su elaboración, se ha contado con la **valiosa colaboración de la Red de Tasadores Técnicos de Tinsa**, que han puesto a disposición su conocimiento directo y altamente especializado en valoración de fincas rústicas para analizar las características de los cultivos y las dinámicas presentes en cada mercado local.

**Las series de valor medio del suelo agrario, medido en Euros por hectárea (€/ha), se han calculado desde 2008 hasta la actualidad para siete grandes categorías de cultivo** (herbáceos, olivar, frutales no cítricos, viñedo, cítricos, hortalizas e invernaderos, y prados y pastizales), dentro de las cuales se diferencia entre el secano y el regadío, cuando la modalidad de riego es relevante para el estudio del cultivo en cuestión.

El cálculo se ha efectuado a partir de los **datos de tasaciones de fincas rústicas con finalidad hipotecaria de Tinsa**, previa depuración de la muestra para la limpieza de datos atípicos de acuerdo con un criterio multivariante que contempla valor unitario, superficie, geografía y características de los cultivos. Una vez dispuestos los datos, se aplican medias móviles ponderadas priorizando el comportamiento presente frente al pasado para capturar nuevas tendencias, a la par que la serie histórica suaviza la volatilidad de la serie.

**Tinsa tasa miles de fincas rústicas al año y, en el periodo considerado, ha valorado más de 3 millones de hectáreas cultivadas**, que consideramos una muestra con entidad suficiente para extraer conclusiones agregadas que aporten perspectiva al mercado. **Las series resultantes han sido contrastadas con los Técnicos de Control de Tinsa** para garantizar su coherencia con los comportamientos observados en el mercado durante todo el periodo histórico abarcado. Estas series se completan con el cálculo de crecimiento anual compuesto (CAGR, por sus siglas en inglés), que en este caso estudia la evolución media del valor del suelo a 5 años.

La información propia se complementa con fuentes públicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAPA) y del INE.

En conjunto, este informe es el resultado de un esfuerzo cuantitativo y cualitativo que aúna el conocimiento altamente especializado de Tinsa sobre fincas rústicas con las profundas capacidades analíticas y tecnológicas del Grupo para contribuir a una visión más completa sobre el comportamiento del suelo en el sector agrario, que esperamos aporte claridad adicional para la toma de decisiones de los diferentes agentes del mercado.



# 2 RESUMEN EJECUTIVO

## 2 • RESUMEN EJECUTIVO

La economía española, al igual que la mundial, se ha ralentizado en 2023 ante los sucesivos incrementos de los tipos de interés de referencia, consecuencia del cambio en la política monetaria que los bancos centrales comenzaron a implementar en el verano de 2022 con el objetivo prioritario de moderar la inflación. Este encarecimiento de la financiación, así como la contención del precio de la energía durante el año, han contribuido a una moderación paulatina de la inflación en 2023, que aun así permanece por encima del objetivo del 2% y cuya evolución se halla sujeta al desarrollo de los conflictos bélicos en Ucrania y Gaza.

La coyuntura inflacionista ha impactado con dureza al sector agrario, que ha experimentado un incremento relevante de sus costes de producción desde 2021. A esta situación se han sumado la alteración de los patrones climáticos y la sequía prolongada, que han derivado en una reducción de la producción de los cultivos en 2023.

En muchos casos, las menores cosechas han permitido que los mayores costes de producción se hayan repercutido al precio de los alimentos, limitando el impacto de esta coyuntura en la rentabilidad de las explotaciones agrícolas. Sin embargo, en algunos cultivos que se enfrentan a una demanda debilitada (como ha ocurrido con el viñedo y con algunos frutales desde la pandemia) o a la competencia asimétrica en precios de terceros países (como es el caso de los cítricos), el encarecimiento del precio del alimento no se ha podido implementar o se ha producido solo parcialmente.

Aunque el cambio climático merma la producción de todos los cultivos, tiene especial incidencia en las modalidades de secano, más sensibles a su entorno natural. Esto incrementa el valor de los cultivos de regadío y está impulsando la búsqueda de técnicas que permitan un uso eficiente del agua. El aumento de las temperaturas, unido a los menores requerimientos fitosanitarios que se exigen a algunas importaciones extracomunitarias, también fomenta la aparición de plagas que deterioran el rendimiento de los cultivos y requieren un desarrollo de soluciones fitosanitarias sostenibles.

A la situación climática se suma un momento de relevo generacional en el sector agrario, según el cual las nuevas generaciones y los agentes especializados que adquieren las fincas sin relevo familiar impulsan la concentración de las tierras e incorporan avances tecnológicos que mejoran la eficiencia de las explotaciones. Todo ello promueve una continuación de la evolución del sector hacia una nueva estructura más mecanizada e integrada verticalmente, con consecuencias en la selección de cultivos hacia las variedades que se consideran más rentables.

En los últimos años, esto ha supuesto una apuesta por las modalidades de cultivo intensivas y superintensivas, así como la transformación de fincas de herbáceos al cultivo de leñosos como la viña, el olivar o los frutales (como el pistacho o el almendro).

En 2023, la alteración de los patrones en el comercio internacional a causa de la guerra en Ucrania ha incrementado el precio de los cereales, posponiendo algunas de estas transformaciones. Asimismo, la reciente incertidumbre en torno a la evolución del precio de la almendra ha moderado la expansión que esta variedad de cultivo venía experimentando. Los frutales de hueso y pepita han mostrado señales de recuperación de la demanda en 2023 tras varios años de ventas reducidas por un cambio en las preferencias de los consumidores hacia otras variedades de fruta, como la tropical, si bien la variabilidad de la demanda ha llevado a varios agricultores a optar por la transformación de sus fincas hacia cultivos con ventas más estables. En cuanto a los cítricos, se ha detectado una potenciación del limón frente a la naranja, cultivo menos afectado por las importaciones procedentes de países extracomunitarios.

Esta situación coyuntural no ha impactado de momento de forma relevante en los precios agregados de la tierra, que han tendido a mantenerse estables, con incrementos moderados en algunos cultivos, generalmente más pronunciados en la modalidad de regadío.

En conjunto, la aportación del sector primario al PIB real en los tres primeros trimestres de 2023 ha sido neutra, mostrando una gran resiliencia ante una situación económica y climática compleja. Esto son buenas noticias dado el carácter geoestratégico que supone el mantenimiento de cierta soberanía alimentaria.



# 3 EL SECTOR AGRARIO EN ESPAÑA



## 3 • EL SECTOR AGRARIO EN ESPAÑA

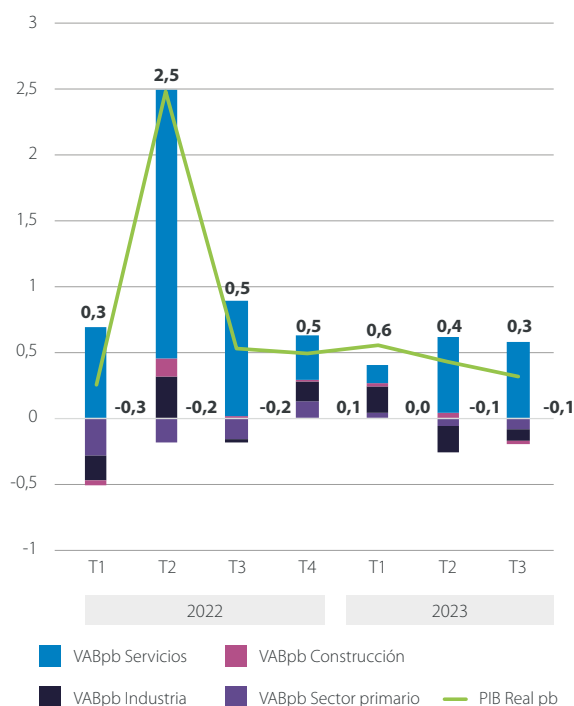
### UN SECTOR CON IMPORTANCIA GEOESTRATÉGICA

**Aunque el tamaño del sector primario como porcentaje del PIB se ha ido reduciendo a medida que la economía profundizaba en la industrialización y en los servicios, su aportación continúa teniendo una importancia clave en la economía, dado el carácter geoestratégico que supone para los países mantener la posibilidad de cubrir una parte de sus necesidades alimentarias sin depender por completo de las importaciones.**

El sector primario en España representaba en torno al 2,3 % del PIB en 2023. En términos nominales, en el tercer trimestre registraba un crecimiento del 2,3 % trimestral y 9,7 % interanual (frente al 0,7 % trimestral y 8,1 % interanual del PIB). Este crecimiento se ha debido al incremento de los precios impulsado por la inflación.

En términos reales, el valor añadido bruto (VAB) del sector primario decreció -3,4 % trimestral en el tercer trimestre de 2023, pese a lo cual continuó situándose 2,7 % por encima del VAB generado en el mismo periodo de 2022 (el PIB, por su parte, registraba un crecimiento del 0,3 % trimestral y 1,8 % interanual). En conjunto, el sector primario ha aportado -0,1pp de crecimiento al PIB real en los tres primeros trimestres de 2023.

**Gráfico 3.1 PIB real.**  
Variación trimestral (%) y aportación al crecimiento  
Datos ajustados de estacionalidad y calendario



Fuente: INE

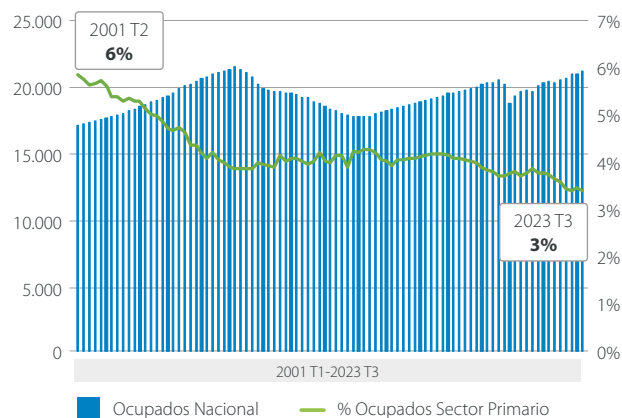
### CONTINUA LA MECANIZACIÓN, INTEGRACIÓN VERTICAL Y TRANSFORMACIÓN DE CULTIVOS

**Las nuevas generaciones incorporan avances tecnológicos que mejoran la eficiencia de las explotaciones. El relevo generacional es escaso e impulsa el abandono de fincas, si bien esto deriva en su arrendamiento para huertos solares o su venta a agentes especializados. Todo ello fomenta la evolución del sector hacia una nueva estructura más concentrada, mecanizada e integrada verticalmente, con consecuencias en la selección de cultivos.**

El número de ocupados, agregado para todos los sectores a nivel nacional, creció en 2021 al comparar con el periodo de confinamientos en 2020 que paralizó la actividad económica. Este crecimiento del empleo se ha mantenido en 2022 y, con menos impulso, en 2023. No ocurre lo mismo en el sector primario, en donde el retorno de la movilidad habitual a partir de 2021 muestra también un retorno del empleo a su tendencia al decrecimiento.

El porcentaje de ocupados en el sector primario con respecto a los ocupados totales muestra una clara tendencia decreciente. En 2001 los ocupados en el sector primario suponían un 6 % de los ocupados totales, mientras que en 2023 esta cifra se ha reducido al 3 %.

**Gráfico 3.2 Número de ocupados.**  
Miles de personas  
Datos ajustados de estacionalidad y calendario



Fuente: INE



## SE EMPLEAN MODOS DE FINANCIACIÓN ALTERNATIVOS AL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

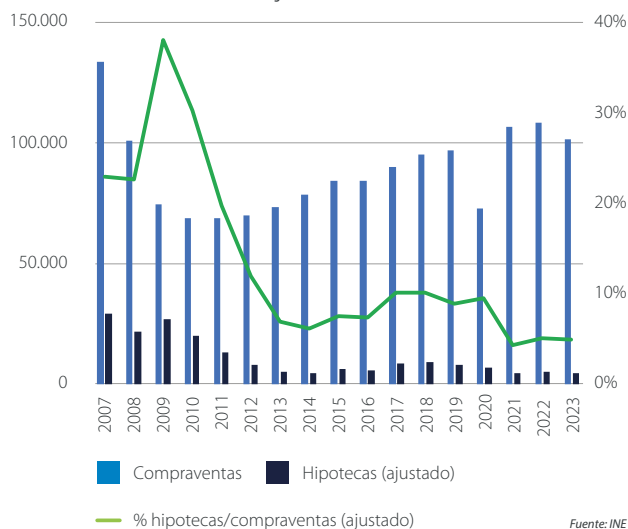
**Aunque las compraventas de fincas rústicas han recuperado sus niveles de 2019, en el periodo 2021-2023 no se ha recuperado el nivel de hipotecas previo a la pandemia (el volumen se mantiene en torno a un 40% por debajo).**

Las compraventas de fincas rústicas caen un -6,3% interanual (acumulado a agosto 2023), pero se mantienen en torno a 5% por encima de los niveles prepandemia.

Las hipotecas sobre fincas rústicas caen -8,7% interanual (acumulado a agosto) tras el incremento del +19% que se produjo en el mismo periodo de 2022.

Ante la ausencia de financiación hipotecaria, numerosas adquisiciones se están efectuando con modos de financiación alternativos. En consecuencia, la cuota de hipotecas sobre compraventas cae al 5% (niveles mínimos de la serie desde 2007).

**Gráfico 3.3 Fincas rústicas.**  
Número de compraventas e hipotecas  
Datos acumulados enero-agosto



Fuente: INE

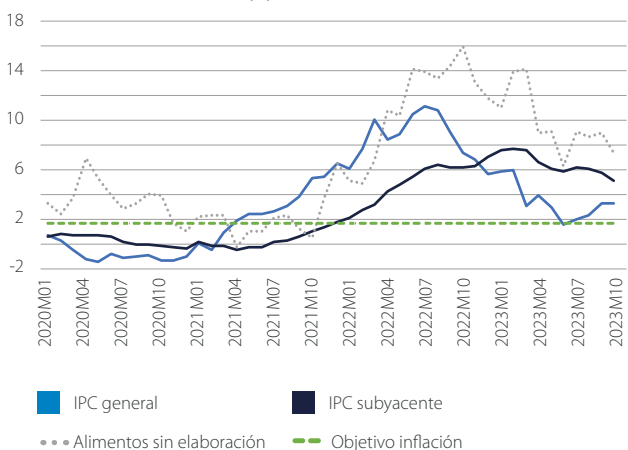
## EL CLIMA ADVERSO HA MANTENIDO ALTOS LOS PRECIOS DE LOS ALIMENTOS

**En 2023, la alteración de los patrones climáticos ha afectado a las producciones y rendimientos de la tierra. Esto ha supuesto una menor disponibilidad de producto en la mayoría de las categorías de cultivo, cuyo efecto en la rentabilidad de las explotaciones agrícolas se ha contrarrestado parcialmente con el incremento de los precios de los alimentos.**

El precio de la energía ha decrecido en 2023, contribuyendo a la moderación paulatina de la inflación durante el año. Esto ha permitido una estabilización de los costes de producción que ha desacelerado el crecimiento del precio de los alimentos. Aun así, los alimentos han mantenido un precio elevado, asociado a una producción reducida derivada de las condiciones climáticas adversas que se han dado durante el año.

Aunque el cambio climático merma la producción de todos los cultivos, tiene especial incidencia en las modalidades de secano. Esta situación impulsa la búsqueda de técnicas que permitan un uso eficiente del agua e incrementa el valor de los cultivos de regadío. El aumento de la temperatura también fomenta la aparición de plagas, que deterioran la producción de los cultivos.

**Gráfico 3.4 IPC.**  
Variación interanual (%)



Fuente: INE

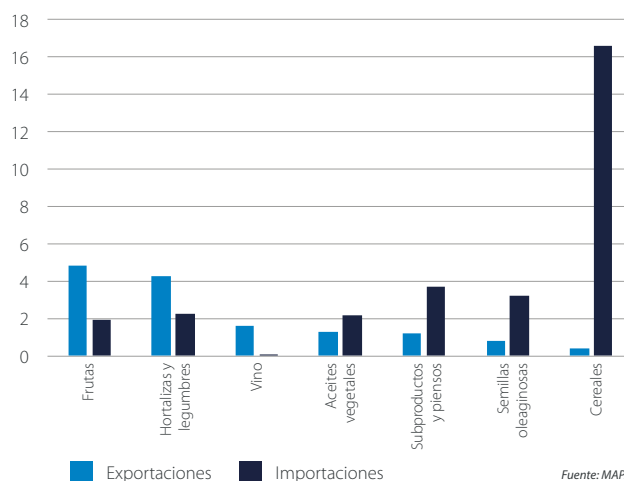
## LA COMPETENCIA ASIMÉTRICA CON PRODUCTORES EXTRACOMUNITARIOS FOMENTA LAS EXPORTACIONES DE FRUTAS Y HORTALIZAS

**El incremento de las importaciones de frutas y hortalizas procedentes de Sudamérica, Norte de África y Sudáfrica, sujetas a menores exigencias fitosanitarias y más baratas, ha derivado en un incremento del porcentaje de la producción nacional que se destina a exportaciones.**

Diversas asociaciones agrarias han señalado el impacto de la competencia asimétrica existente en los acuerdos comerciales con terceros países, que pueden vender su producto a menores precios al estar sujetos a menores exigencias fitosanitarias, menores controles de plagas y menores requisitos en la contratación de trabajadores que los agricultores nacionales.

En términos económicos, el producto nacional deja de ser competitivo en precio y los agricultores optan por abandonar los cultivos de frutales y hortalizas y dedicarse a otros cultivos con mayor rentabilidad, o bien reorientan la producción hacia exportaciones a países europeos (principalmente a Alemania, Francia y Reino Unido).

**Gráfico 3.5 Comercio exterior.**  
Millones de toneladas  
Datos acumulados enero-septiembre 2023



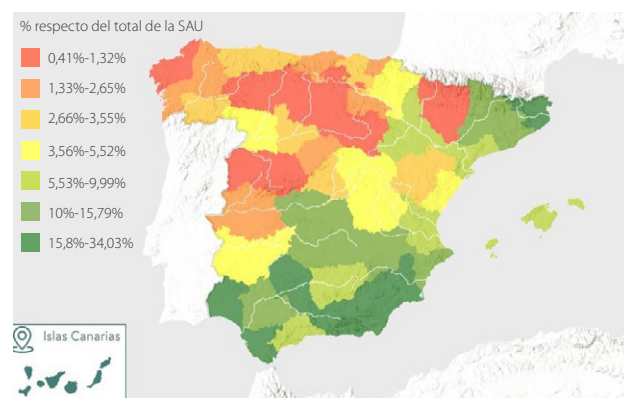
## EL ENTORNO DE INFLACIÓN MODERA EL AVANCE DE LA AGRICULTURA ECOLÓGICA

**La inflación de los últimos años ha incrementado los costes de producción para los agricultores y encarecido la cesta de la compra para los consumidores. En este contexto, el consumo general de alimentos se ha moderado. Esta coyuntura ha tenido especial impacto en la agricultura ecológica. Esto ha resultado en una disminución del ritmo de plantación de nuevos cultivos ecológicos.**

A pesar de ello, la agricultura ecológica continúa siendo relevante en el territorio nacional y llega a alcanzar una tercera parte de la superficie cultivada en algunas provincias del sur y arco mediterráneo.

Su implantación es más sencilla en ciertos tipos de cultivo que apenas tienen requerimientos de fitoquímicos. Aun así, existe margen de ampliación a otros cultivos, sujeto a subvenciones.

**Mapa 3.1** Porcentaje de superficie agrícola utilizada (SAU) ecológica respecto al total de la SAU.





# 4 CULTIVOS



## 4 • CULTIVOS

### 4.1 CULTIVOS HERBÁCEOS: CEREALES, LEGUMINOSAS, PLANTAS INDUSTRIALES Y PLANTAS FORRAJERAS

Este cultivo comprende más de 81 especies vegetales —cereales (16), industriales (31), forrajeras (19), tubérculos (4) y leguminosas (11)—, entre ellas numerosas variedades de cereales (trigo, cebada, arroz y maíz) y tubérculos.

#### PRINCIPALES MAGNITUDES



Fuente: MAPA y TINSA

El valor de la producción de cultivos herbáceos ascendió a 10.364 millones de euros en 2022, según los datos de Avance de la Renta Agraria Nacional. Supone un 28 % de la Producción Vegetal.

**La producción registró un aumento en su valor respecto a 2021 a la par que se produjo una fuerte reducción en su volumen, consecuencia de la sequía y de las condiciones climáticas adversas que han mermado las cosechas.**

Asimismo, la coyuntura inflacionista ha encarecido los costes de producción desde 2022, que no siempre han sido totalmente compensados por la subida del precio de los alimentos.

En el conjunto del cultivo de herbáceos, los rendimientos en regadío triplican los de secano. El valor de la tierra destinada a regadío aumenta, mientras que el secano muestra estabilidad. Las fincas presentan dimensiones ampliamente superiores en secano.

#### LA RED TÉCNICA DE TINSA DESTACA

- El elevado precio de los alimentos a causa de una cosecha escasa afectada por la sequía prolongada y por las condiciones climáticas adversas, unido al incremento adicional en el precio de los cereales por las alteraciones en el comercio internacional a causa de los conflictos bélicos en Europa, han incrementado el **retorno generado por los cultivos herbáceos en 2023.**
- Sin embargo, la **perspectiva a medio plazo muestra que el cultivo de herbáceos está en declive en algunas zonas de España desde hace varios años por su baja rentabilidad.** Esta situación contrasta con su importancia como fuente de alimentación humana y animal, que lo convierte en un cultivo de relevancia geoestratégica.
- Se detecta una **tendencia a la transformación de fincas de herbáceos de labor secano (trigo, cebada o avena) a otros cultivos más rentables,** en general leñosos, como la viña, el olivar o el frutal. **Esto impulsa el precio de la tierra al alza.**
- Existe **disposición generalizada a la venta o arrendamiento de terrenos herbáceos para la instalación de placas solares,** que también impulsa el precio de la tierra al alza.
- **En 2023 se observa un incremento de la producción de girasol y, en menor medida, trigo,** como consecuencia de la modificación de la PAC en el Real Decreto-ley 6/2022, de 30 de marzo, que derogaba ciertas obligaciones sobre diversificación, rotación de cultivos y barbechos con el objetivo de paliar el impacto que el estallido de la guerra en Ucrania ha tenido sobre la producción europea de cereales.

## SUPERFICIES Y MODALIDADES DE RIEGO

**GENERAL.** El grupo de herbáceos alcanza 8.412.100 ha cultivadas en 2022 (-0,2 % vs. 2021) y supone el 50 % de la superficie cultivada total.

**UBICACIÓN.** Presenta especial peso en regiones del interior peninsular y provincias de Castilla y León (35% de la superficie total de este cultivo), Castilla La Mancha (20 %, especialmente concentrado en Cuenca), Andalucía (13%, especialmente en Sevilla) y Aragón (13%).

### MODALIDAD DE RIEGO.

**Regadío.** El 16 % de la superficie de herbáceos se corresponde con modalidad regadío. Esto supone un 36 % de la superficie total nacional destinada a regadío y constituye el grupo con mayor superficie de esta modalidad de cultivo.

**Secano.** El 84 % de la superficie destinada a cultivar herbáceos se corresponde con cultivo de secano.

**EVOLUCIÓN.** La superficie destinada a herbáceos registró una fuerte reducción entre 2014 y 2017, de 550.000 ha, y ciclicidad en el periodo 2018-2021. En 2022 se ha mantenido relativamente estable a nivel nacional (-0,2 %), con escenarios dispares al analizar el detalle regional:

- Castilla y León aumenta +2,3 % anual (+66.000 ha), una cifra superior a las registradas en la última década.
- Castilla La Mancha y Aragón retroceden ligeramente.
- Andalucía se mantiene estable.
- Reducción intensa en Extremadura (-12,5 %)

## PRECIO DEL SUELO AGRARIO

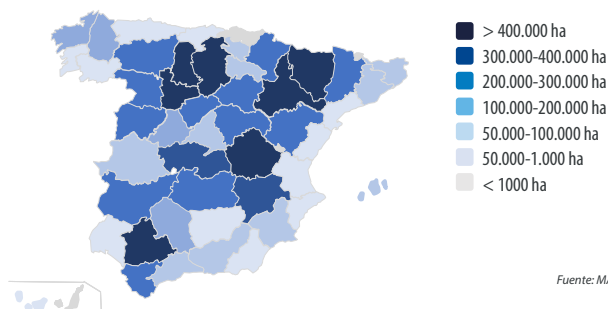
El grupo de herbáceos se compone de una gran heterogeneidad de cultivos con diferentes niveles de precios de la tierra. Es más rentable en los casos en que el acceso al agua se mantiene sin restricciones, si bien este cultivo depende especialmente del régimen de subvenciones. Presenta cierta ciclicidad bianual en el valor, más acentuada en secano y derivada del uso de algunos herbáceos como cultivo rotativo para mantener la productividad de la tierra.

**A nivel nacional el precio del suelo presenta una evolución al alza en regadío, que refleja el valor del agua, y estabilidad en secano.**

**Regadío.** Tendencia alcista moderada constante desde 2013 con un impulso en el último año que sitúa el crecimiento medio a 5 años en +2,8%. Esto hace que en 2023 el suelo alcance un valor medio de 29.400 €/ha.

**Secano.** Tendencia ligeramente alcista en el entorno de la estabilidad desde 2014. Registra un crecimiento medio de +1,7 % en los últimos 5 años. En 2023 alcanza un valor de 12.800 €/ha.

Mapa 4.1.1 Superficie por provincia de cultivos herbáceos



Fuente: MAPA

Gráfico 4.1.1 Ranking de superficie por CCAA de cultivos herbáceos (ha)

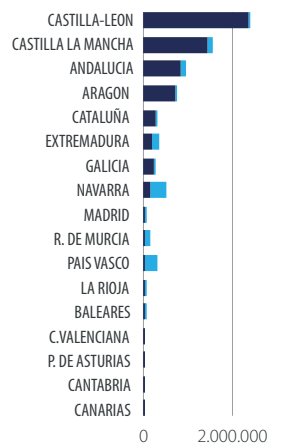
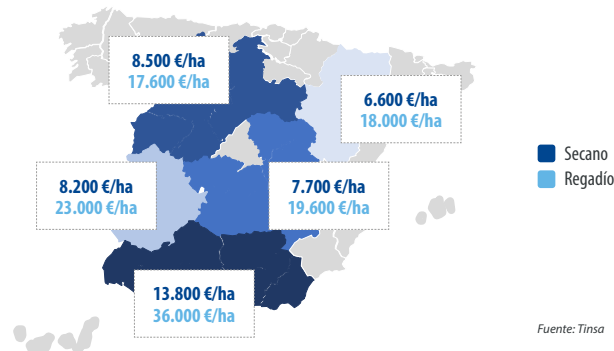


Gráfico 4.1.2 Cuota secano-regadío por CCAA de cultivos herbáceos



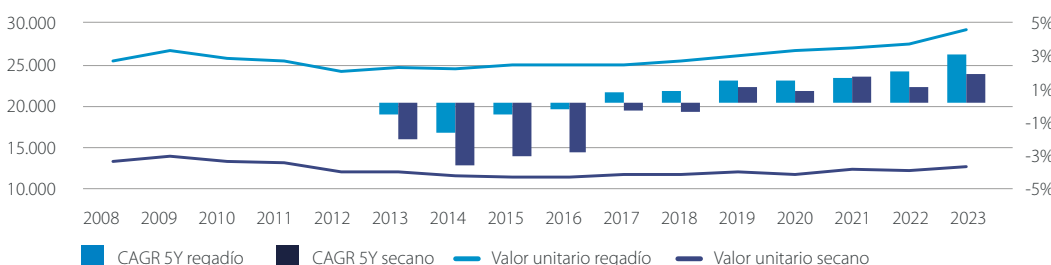
Fuente: MAPA

Mapa 4.1.2 Valor unitario en las principales CCAA de cultivos herbáceos



Fuente: Tinsa

Gráfico 4.1.3 Evolución del precio de la tierra destinada a cultivos herbáceos



Fuente: Tinsa

Regadío  
**29.400 €/ha**  
+2,8 % CAGR  
2018-2023

Secano  
**12.800 €/ha**  
+1,7 % CAGR  
2018-2023

## PULSO DE MERCADO

### Detalle geográfico

**Andalucía.** Mantenimiento del valor del herbáceo secano a pesar de la sequía gracias a un buen comportamiento de los precios del trigo, la cebada y el girasol como consecuencia del desajuste causado por la reducción de las exportaciones de Ucrania. El valor del herbáceo regadío se incrementa en un reflejo del valor del agua. En esta zona se observan transformaciones de fincas de cereal a frutal leñoso.

**Aragón.** Bajas producciones de cereal, afectadas por las granizadas tardías.

**Castilla La Mancha.** En 2023 las producciones han sido bajas, especialmente en secano, agravadas por la sequía. Los agricultores tienden al abandono del cereal por su baja rentabilidad económica. Se registran transformaciones de fincas de herbáceos a pistachos y olivares intensivos.

**Castilla y León.** Bajas producciones en secano, no tanto en regadío, debido a las condiciones climáticas adversas. Se ha conseguido mantener la rentabilidad de los cultivos, algo erosionada por el incremento de los costes de producción en 2022. Esto ha derivado en un estancamiento de los precios de la tierra. Se detecta siembra de girasol potenciada por un ecoesquema de la PAC para la mejora del suelo.

**Cataluña.** La sequía ha tenido un fuerte impacto en las producciones y está impulsando un cambio hacia cultivos con menores requerimientos hídricos. En los cultivos industriales, se observa una tendencia hacia el girasol y un mantenimiento de la colza. También se está optando por cultivos forrajeros poco exigentes.

**Extremadura.** Transformación de fincas de cereal a viñedo, olivar y almendra en sus modalidades intensivas y superintensivas, en ocasiones impulsadas por fondos. Esto incrementa el precio de la tierra. También existen en esta zona cultivos de herbáceos en regadío, principalmente de arroz, que está mermando su producción en los últimos años pero que presenta dificultades para la transformación de la finca a otro tipo de cultivo.

**Galicia.** El cultivo de herbáceos en la zona está destinado principalmente a la alimentación del ganado. Más recientemente se está apostando por sus aplicaciones a la industria cervecera.



## 4.2 OLIVAR

Este cultivo comprende más de 100 variedades. Tiene 10 variedades predominantes y numerosas Denominaciones de Origen (DO).

### PRINCIPALES MAGNITUDES



Fuente: MAPA y TINSA

El valor de la producción de olivar ascendió a 5.307 millones de euros en 2022, según los datos de Avance de la Renta Agraria Nacional. Supone un 14 % de la Producción Vegetal.

**La producción registró un aumento en su valor respecto a 2021, a la par que se produjo una fuerte reducción en su volumen, consecuencia de la sequía y de las condiciones climáticas adversas que han mermado las cosechas.** Se trata del volumen más bajo de los últimos 10 años, a poca distancia de las limitadas cosechas de los años 2005 y 2012.

La coyuntura inflacionista ha encarecido los costes de producción desde 2022, aunque en este caso ha sido trasladada al precio del producto final, en niveles históricamente elevados.

En el cultivo de olivar, los rendimientos en regadío triplican los de secano. El valor de la tierra destinada a regadío aumenta ligeramente, mientras que en secano se mantiene estable. Las fincas presentan dimensiones ligeramente superiores en regadío.

### LA RED TÉCNICA DE TINSA DESTACA

- **En 2023 se registra un impacto climático que ha afectado negativamente a las producciones del olivar.** El cultivo se ha visto severamente afectado por unas temperaturas altas demasiado tempranas que comprometieron la formación del fruto. De momento, se trata de un **episodio aislado que no ha afectado al valor de la tierra.**
- **La estabilidad del consumo de aceite de oliva en España durante la última década garantiza unos ingresos estables** y hace que el olivar se perciba entre los agricultores como “un valor seguro”.
- **El olivar es un cultivo a largo plazo.** Ha de mantenerse durante periodos largos para amortizar la inversión que supone. Esto favorece una volatilidad pequeña en el valor de la tierra de este cultivo, convirtiéndolo en **un cultivo estable.**

## SUPERFICIES Y MODALIDADES DE RIEGO

**GENERAL.** El olivar alcanza 2.768.200 ha cultivadas en 2022 (-0,1 % vs. 2021) y supone el 16 % de la superficie cultivada total.

**UBICACIÓN.** Presenta elevada concentración geográfica en áreas de interior de la mitad meridional, especialmente en Andalucía (60,4 % de la superficie total de este cultivo, destacan Jaén y Córdoba), Castilla La Mancha (16,1 %) y Extremadura (10 %).

### MODALIDAD DE RIEGO.

**Regadío.** El 31 % de la superficie de olivar es regadío. Esto supone el 23 % de la superficie de regadío total nacional. Constituye el segundo grupo con mayor superficie en regadío, por detrás de cereales y excluyendo pastos.

**Secano.** El 69 % del total de la superficie de olivar se corresponde con cultivo de secano.

**EVOLUCIÓN.** La superficie destinada a olivar presenta tendencia al alza en toda la serie histórica desde 2004, más pronunciada a comienzos del periodo estudiado (+7,1 % en los últimos 10 años) y más suave en años recientes (+4,4 % en los últimos 5 años). En 2022 se ha mantenido estable:

- Las principales regiones productoras (Andalucía, Castilla La Mancha y Extremadura) presentan tendencia alcista, con señales de leve ralentización en 2022.
- En Comunidad Valenciana y Murcia se registra una tendencia decreciente, presente desde hace 10 años.
- Se registran retrocesos recientes pero relevantes en Castilla y León (-5,1 % interanual).

## PRECIO DEL SUELO AGRARIO

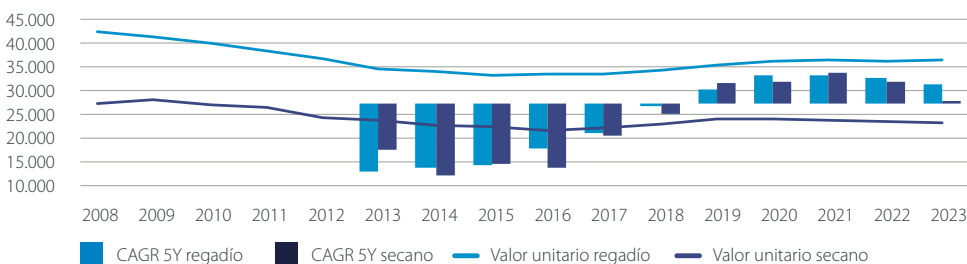
El valor de este cultivo ha tendido a la estabilización tras experimentar correcciones en el periodo 2009-2016, en línea con el ciclo económico general e impactado por los cambios de la PAC de 2009. Desde 2020 se aprecian tendencias diferentes según la modalidad de riego. Debido al rendimiento que genera, el valor unitario del regadío se sitúa por encima del de secano. En ambas modalidades, el precio de la tierra destinada a aceituna de transformación para aceite es superior al de la aceituna de mesa.

**A nivel nacional, el precio del suelo destinado a olivar presenta estabilidad en regadío y secano, este último con una ligera tendencia bajista.**

**Regadío.** Estabilidad desde 2022 tras un periodo de aumento de precios entre 2015 y 2021. El crecimiento medio de los últimos 5 años se sitúa en +1,2 %. En 2023 el valor medio es de 36.400 €/ha.

**Secano.** Tendencia ligeramente bajista desde 2020 tras un periodo de aumento de precios entre 2016 y 2019. El crecimiento medio de los últimos 5 años es de +0,2 %. En 2023 el valor medio es de 23.600 €/ha.

Gráfico 4.2.3 Evolución del precio de la tierra destinada a olivar



Regadío

**36.400 €/ha**

+1,2% CAGR

2018-2023

Secano

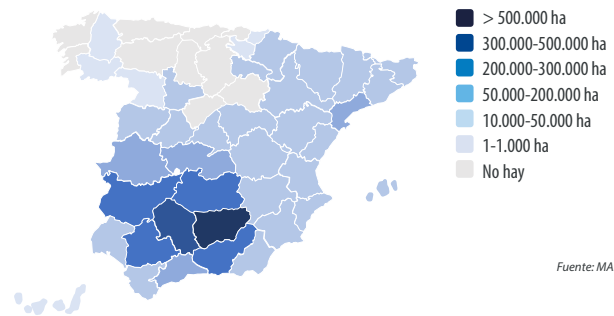
**23.600 €/ha**

+0,2% CAGR

2018-2023

Fuente: Tinsa

Mapa 4.2.1 Superficie por provincia de olivar



Fuente: MAPA

Gráfico 4.2.1 Ranking de superficie por CCAA de olivar (ha)

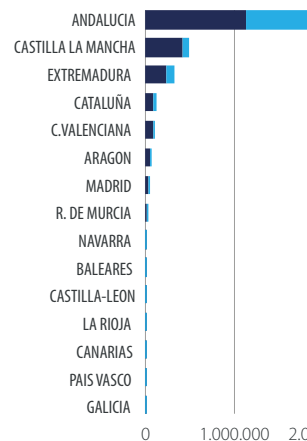
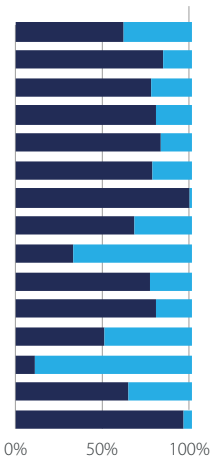
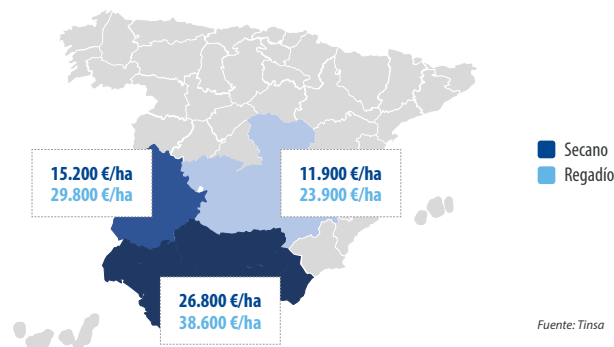


Gráfico 4.2.2 Cuota secano-regadío por CCAA de olivar



Fuente: MAPA

Mapa 4.1.2 Valor unitario en las principales CCAA de olivar



Fuente: Tinsa



## PULSO DE MERCADO

### Detalle geográfico

**Andalucía.** Se detecta una apuesta por el olivar como “valor seguro”. En algunas zonas está comenzando a sustituir el cultivo de almendro. La cosecha en 2023 se ha visto perjudicada en algunas zonas debido a calores tempranos que afectaron a la floración y formación del fruto.

**Aragón.** Se registra una producción baja a causa del clima, que afecta ya a dos cosechas consecutivas en la zona.

**Castilla La Mancha.** Se detecta una tendencia hacia los cultivos leñosos, entre ellos, el olivo. La actividad de compraventa de suelo se asocia principalmente con las modalidades intensivas y superintensivas. Producción reducida en 2023 debido al clima y la sequía.

**Castilla y León.** Baja producción en 2023 debido al clima.

**Cataluña.** Baja producción en 2023 debido al clima.

**Extremadura.** Se mantiene estable a pesar de un leve retroceso en la producción en 2023.

**La Rioja.** Buena producción en regadío. En La Rioja la producción no ha estado afectada por los calores tempranos que sí destruyeron el fruto en otras comunidades.



## 4.3 VIÑEDO

Este cultivo comprende más de 300 variedades de uva. Dispone de 20 variedades principales y 96 Denominaciones de Origen Protegidas (DOP).

### PRINCIPALES MAGNITUDES



Fuente: MAPA y TINSA

El valor de la producción de viñedo ascendió a 2.478 millones de euros en 2022, según los datos de Avance de la Renta Agraria Nacional. Supone un 7 % de la Producción Vegetal.

**La producción registró una reducción en su valor respecto a 2021, así como una contracción en su volumen. La reducción en valor se debe a una leve reducción del consumo de vino en España desde la pandemia. La caída de la producción ha sido consecuencia de la sequía y de las condiciones climáticas adversas que han mermado las cosechas.**

La coyuntura inflacionista ha encarecido los costes de producción desde 2022, pero la moderación en el consumo de vino durante los últimos tres años no ha permitido compensar este encarecimiento con la subida del precio del producto final.

En el cultivo de viñedo, los rendimientos en regadío triplican los de secano. El valor de la tierra destinada a secano aumenta más que en regadío, aunque en ambos casos se trata de una variación moderada. Las fincas presentan dimensiones ligeramente superiores en regadío.

### LA RED TÉCNICA DE TINSA DESTACA

- En 2023 se registra **un impacto climático que ha afectado negativamente a las producciones de viñedo**, especialmente en la modalidad de secano, que se ha visto más afectada por la sequía.
- **El consumo de vino en España ha registrado un retroceso desde la pandemia** que ha impactado al valor del suelo destinado a este cultivo en algunas zonas, aunque, en general, se mantiene estable.
- La volatilidad de las producciones a causa de su sensibilidad al clima, unida a unos precios finales que no se han podido ajustar al alza a pesar del incremento en los costes de producción, han incrementado la presión sobre los rendimientos del cultivo. Esto impulsa al viñedo hacia una **transformación de las fincas de secano en regadío en modalidades intensivas y superintensivas**.

## SUPERFICIES Y MODALIDADES DE RIEGO

**GENERAL.** El viñedo alcanza 948.000 ha cultivadas en 2022 (-1,0 % vs. 2021) y supone el 6 % de la superficie cultivada total.

**UBICACIÓN.** Presenta una elevada concentración geográfica en áreas de interior peninsular. Su mayor peso se aglutina en Castilla La Mancha (48 % de la superficie total de este cultivo, en donde destacan Toledo, Ciudad Real y Cuenca), Extremadura (8,7 %), Castilla y León (7,9 %) y La Rioja (5,6 %).

### MODALIDAD DE RIEGO.

**Regadío.** El 42% del total de la superficie de viñedo se corresponde con regadío. Esto supone el 11 % de la superficie de regadío total nacional.

**Secano.** El 58 % del total de superficie de viñedo se corresponde con cultivos de secano.

**EVOLUCIÓN.** En la última década se observa una tendencia ligeramente bajista en la superficie destinada al viñedo, con una caída en la superficie del -2 %, que aun así supone estabilidad tras las reducciones relevantes que experimentó este cultivo en el periodo 2009-2011. El detalle regional revela mantenimiento de la superficie cultivada en la mitad norte peninsular y reducciones de distinta intensidad en la mitad sur:

- Castilla La Mancha muestra una tendencia ligeramente decreciente.
- Extremadura y Comunidad Valencia presentan tendencias a la baja.
- Castilla y León registra fuertes incrementos desde 2015 (+10 %).

## PRECIO DEL SUELO AGRARIO

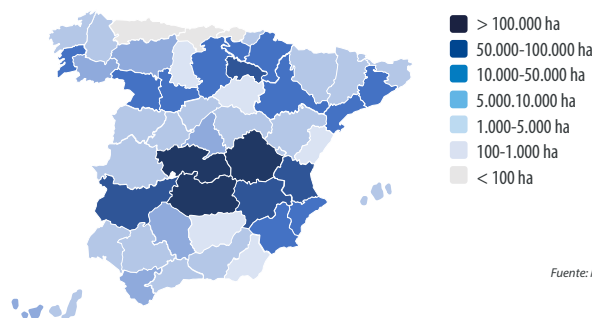
El valor de la tierra destinada a este cultivo muestra una diferencia importante entre modalidades tradicionales (mayoritarias y más baratas) y modalidades intensivas. El valor también varía de forma relevante en función de la zona geográficas, asociadas a las distintas denominaciones de origen.

**A nivel nacional, el precio del suelo muestra una tendencia ligeramente alcista en el valor de ambas modalidades de riego, más estable en regadío.**

**Regadío.** Tendencia alcista moderada desde 2014, con un breve periodo de estabilización de precios entre 2018 y 2020, tras el cual se registra una nueva tendencia alcista suave. El crecimiento medio en los últimos 5 años es de 1,1 %. El valor medio en 2023 es de 28.500 €/ha.

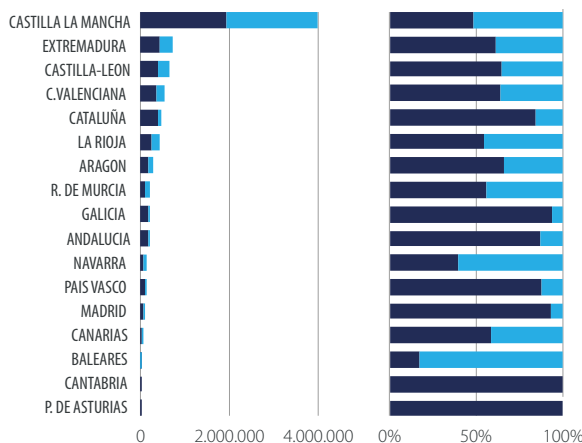
**Secano.** Tendencia alcista desde 2015 con una interrupción en 2020 (periodo COVID) que supuso ligeras caídas, seguida de un rebote puntual en 2021. El crecimiento medio en los últimos 5 años es de +1,9 %. Su valor medio en 2023 es de 25.300 €/ha.

Mapa 4.3.1 Superficie por provincia de viñedo



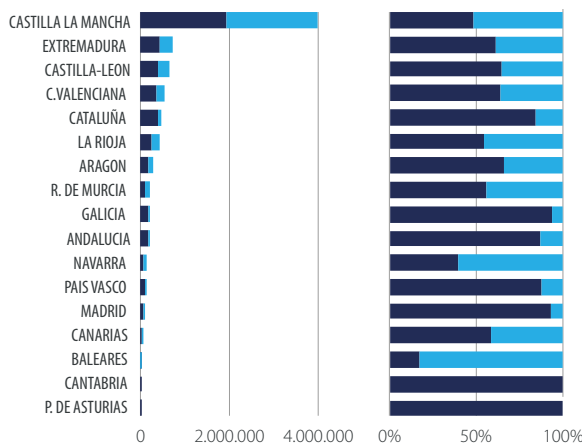
Fuente: MAPA

Gráfico 4.3.1 Ranking de superficie por CCAA de viñedo (ha)



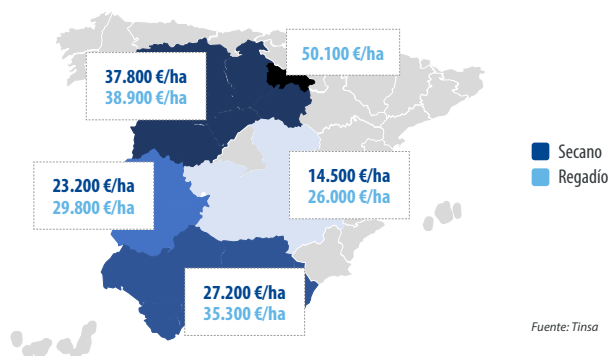
Fuente: MAPA

Gráfico 4.3.2 Cuota secano-regadío por CCAA de viñedo



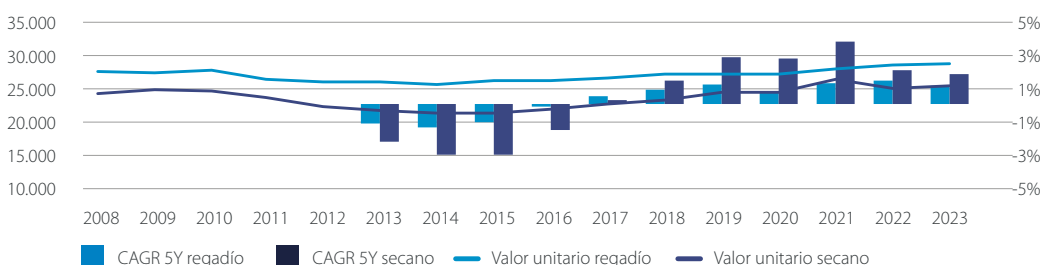
Fuente: MAPA

Mapa 4.3.2 Valor unitario en las principales CCAA de viñedo



Fuente: Tinsa

Gráfico 4.3.3 Evolución del precio de la tierra destinada a viñedo



Fuente: Tinsa

Regadío  
**28.500 €/ha**  
+1,1 % CAGR  
2018-2023

Secano  
**25.300 €/ha**  
+1,9 % CAGR  
2018-2023

## PULSO DE MERCADO

### Detalle geográfico

**Castilla La Mancha.** Producción limitada en 2023 debido a las condiciones climáticas adversas para el ciclo de la planta, especialmente en la modalidad secano, cuyas condiciones se han agravado por la sequía. Aun así, los cultivos se mantienen y el valor de la tierra permanece estable.

**Castilla y León.** La ausencia de lluvia en primavera ha condicionado negativamente la producción en los cultivos de secano.

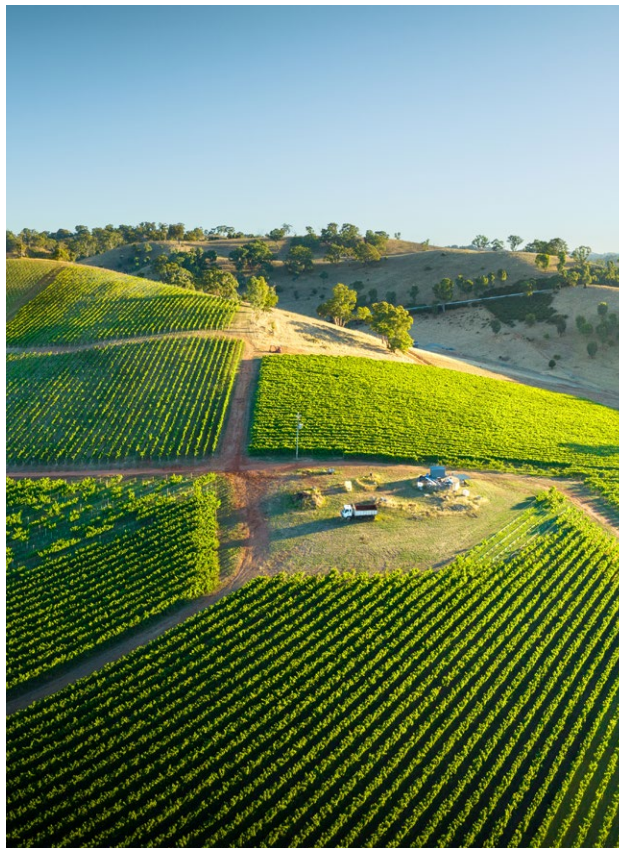
**Cataluña.** Se detecta la existencia de inversiones para la transformación de fincas en modalidad secano a modalidad regadío que incrementen la rentabilidad del cultivo. En 2023, las condiciones climáticas han alterado el ciclo de la planta y afectado a la producción negativamente.

**Comunidad Valenciana.** Se detecta la existencia de inversiones para la transformación de fincas en modalidad secano a modalidad regadío que incrementen la rentabilidad del cultivo. En 2023, el impacto climático ha moderado la producción.

**Extremadura.** Presencia del cultivo en secano y regadío, en todas sus modalidades: tradicional, intensiva y superintensiva. A pesar de ser un cultivo muy consolidado, muestra signos de retroceso.

**Galicia.** Destaca Orense, con varias denominaciones de origen consolidadas. El cambio en los patrones de precipitaciones en esta zona, a menudo intensas, dañan la planta comprometiendo la formación del fruto y reducen la producción.

**La Rioja.** Tendencia ligeramente a la baja en el valor del suelo debido al declive del consumo desde la pandemia.



## 4.4. FRUTALES NO CÍTRICOS: FRUTALES DE HUESO, DE PEPITA, CARNOSOS Y DE FRUTO SECO

Este cultivo comprende más de 27 especies clasificadas en 3 grupos: frutales de hueso y pepita (10), frutales tropicales (12) y frutales de fruto seco (5).

### PRINCIPALES MAGNITUDES



Fuente: MAPA y TINSA

El valor de la producción de frutales no cítricos ascendió a 4.375 millones de euros en 2022, según los datos de Avance de la Renta Agraria Nacional. Supone un 12 % de la Producción Vegetal.

**La producción registró una reducción en su valor respecto a 2021, así como una contracción en su volumen. La reducción en valor se debe a la moderación en el precio de algunos cultivos, como es el caso de la almendra. La caída de la producción ha sido consecuencia de la sequía y de las condiciones climáticas adversas que han mermado las cosechas.**

En el cultivo de frutales no cítricos, los rendimientos en regadío triplican los de secano. El valor de la tierra destinada a secano se mantiene al alza, y el de regadío registra un impulso al alza en el último año que compensa parcialmente los decrecimientos acumulados desde la pandemia. Las fincas presentan dimensiones superiores en regadío.

### LA RED TÉCNICA DE TINSA DESTACA

#### Frutales de hueso y pepita

- Las frutas de hueso y pepita han mostrado **señales de recuperación de la demanda en 2023** tras varios años de ventas reducidas por un cambio en las preferencias de los consumidores hacia otras variedades de fruta, como la tropical. Esto, unido a la producción reducida por el impacto climático y la sequía prolongada, ha permitido **mejoras en la rentabilidad del cultivo durante el último año.**
- Aun así, algunos agricultores han optado por transformar sus cultivos hacia variedades con ventas más estables.** Las plantaciones de este tipo de frutales requieren entre 20 y 25 años para ser amortizadas y permiten poco margen de adaptación en caso de nuevas preferencias de consumo.

#### Frutales tropicales

- El impacto del clima y la sequía ha mermado la producción en varias zonas, con especial deterioro en el caso de los frutales tropicales, cuyas **producciones quedan comprometidas ante la incertidumbre de disponibilidad de agua suficiente.**

#### Frutales de fruto seco

- Se observa una **moderación de la tendencia alcista en el precio de la almendra**, principal fruto seco en superficie. Esta situación genera incertidumbre y modera el número de nuevas plantaciones de almendro. **De momento, esta situación no afecta al valor del suelo, que se mantiene estable.**
- Se continúan detectando nuevas plantaciones de pistacho ante la expectativa de una demanda insatisfecha, tanto nacional como de exportación.** Este cultivo tarda en torno a 7 años en alcanzar plena producción y requiere inversión y conocimientos técnicos.

## SUPERFICIES Y MODALIDADES DE RIEGO

**GENERAL.** El conjunto de los cultivos de frutales de hueso y pepita, tropicales y de fruto seco alcanza 1.285.400 ha cultivadas en 2022 (+2,0 % vs. 2021) y supone el 8 % de la superficie cultivada total.

**UBICACIÓN.** Tiene una elevada extensión territorial, presente en gran parte de las áreas interiores, sur y litoral mediterráneo. Destacan Andalucía (22,7 %, concentrado en Granada), Castilla La Mancha (17,9 %), Aragón (12,7 %) y Murcia (11,7 %).

### MODALIDAD DE RIEGO.

**Regadío.** El 33 % del total de superficie de frutales es regadío. Supone el 11 % de la superficie de regadío total nacional.

**Secano.** El 67 % del total de superficie de frutales no cítricos se corresponde con cultivos de secano.

**Invernadero.** El 1 % del total de superficie de frutales se da en invernadero. Se ubica en Canarias, asociado a las frutas tropicales.

**EVOLUCIÓN.** La superficie destinada a frutales no cítricos se mantuvo estable hasta 2015, año en que comenzó a aumentar en torno al 2,5 % anual. En la última década ha aumentado 27,3 %.

El detalle geográfico revela una evolución dispar:

- Aumentos contundentes y continuados en Castilla La Mancha, Extremadura, Andalucía, Navarra y Aragón.
- Tendencia decreciente más suave en Murcia y Comunidad Valenciana, y más fuerte en Cataluña, Cantabria y Baleares.

Las frutas de pepita han tendido a ser penalizadas frente a la rentabilidad potencial de ciertos frutos secos y frutas tropicales. Las evoluciones dispares se deben al tipo de frutal en el que se ha especializado cada zona.

## PRECIO DEL SUELO AGRARIO

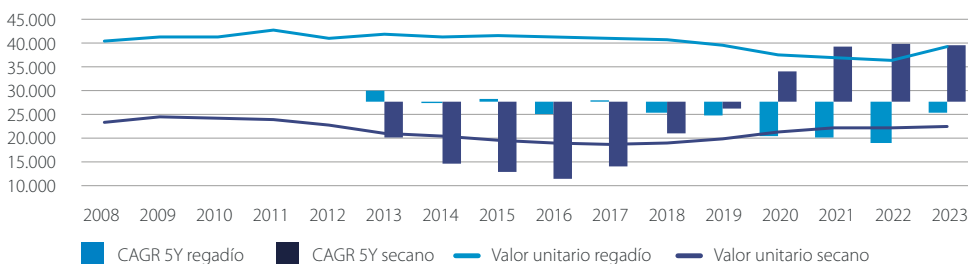
El valor medio de este cultivo ha tendido a incrementarse en el caso del secano y a decrecer en el caso del regadío (a excepción de algunos frutos tropicales más valorados por el mercado). La causa se encuentra en el potencial de rentabilidades más altas en los frutos secos (como el pistacho o el almendro), más preponderantes dentro del grupo de secano, frente a frutas de hueso y pepitas, menos demandadas y que se cultivan principalmente en regadío.

**A nivel nacional el precio del suelo presenta un impulso reciente en regadío y una tendencia continuada y ligeramente al alza en secano.**

**Regadío.** Tendencia bajista desde 2016, intensificada desde 2019 y con un rebote al alza en 2023. La evolución a 5 años refleja un crecimiento medio ligeramente negativo de -0,6 %. En 2023 alcanza un valor medio de 39.300 €/ha.

**Secano.** Tendencia alcista más intensa entre 2017 y 2020, moderada desde 2021 y con un ligero repunte en 2023. Registra un crecimiento medio de +3,4 % en los últimos 5 años. En 2023 alcanza un valor medio de 22.400 €/ha.

Gráfico 4.4.3 Evolución del precio de la tierra destinada a frutales no cítricos

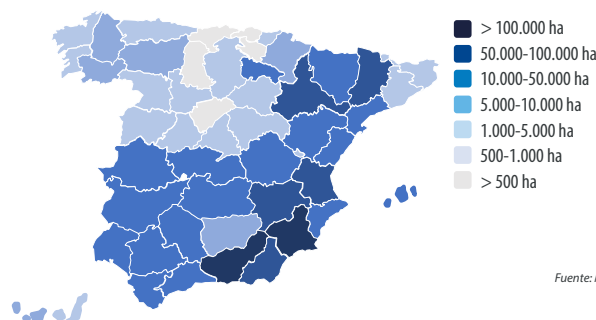


Regadío  
**39.300 €/ha**  
-0,6 % CAGR  
2018-2023

Secano  
**22.400 €/ha**  
+3,4 % CAGR  
2018-2023

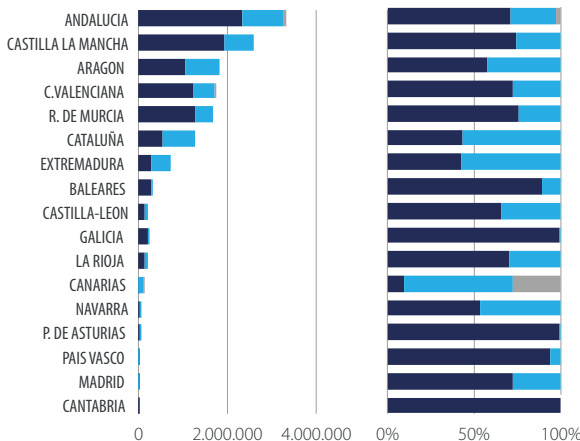
Fuente: Tinsa

Mapa 4.4.1 Superficie por provincia de frutales no cítricos



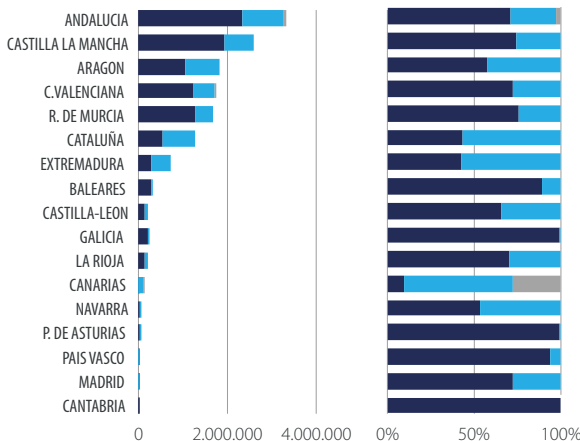
Fuente: MAPA

Gráfico 4.4.1 Ranking de superficie por CCAA de frutales no cítricos (ha)



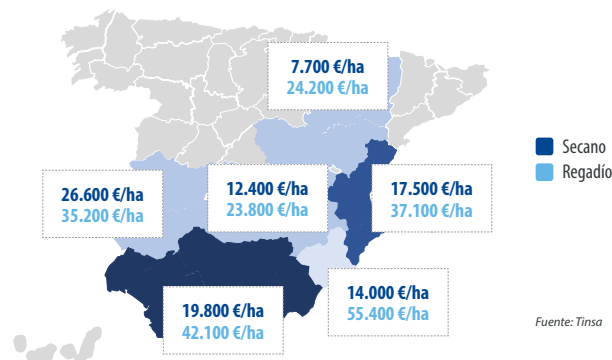
Fuente: MAPA

Gráfico 4.4.2 Cuota secano-regadío por CCAA de frutales no cítricos



Fuente: MAPA

Mapa 4.4.2 Valor unitario en las principales CCAA de frutales no cítricos



Fuente: Tinsa

## PULSO DE MERCADO

### Detalle geográfico

**Andalucía.** El clima y la sequía han afectado a las producciones de frutales de regadío, especialmente a los frutales tropicales, que tienen grandes requerimientos hídricos. La reducción continuada de las dotaciones de agua genera incertidumbre con respecto a la viabilidad de los regadíos y ha llegado a paralizar algunas operaciones de grupos inversores. Se detecta cierta tendencia a la transformación de frutales tropicales en otros frutales con menos necesidades hídricas. También se observa una retirada de los cultivos de almendros, que se transforman en olivares.

**Aragón.** Los almendros se han mantenido en niveles medios de producción. Los frutales de hueso y pepita también han mantenido sus producciones, con la excepción de algunas zonas en donde las granizadas han sido muy dañinas. Este segmento ha ido recuperando niveles de ventas tras varios años de declive. Aun así, se detectan algunos cambios de fincas de frutal de hueso o pepita a olivar o almendro. El pistacho continúa en auge.

**Castilla La Mancha.** Los almendros obtienen buenas rentabilidades en regadío y moderación en seco. En 2023, la producción de almendra se ha visto mermada por las condiciones climáticas. En esta zona se reúnen buenas condiciones de clima y tipo de suelo para el cultivo del pistacho, y se continúan detectando nuevas plantaciones en la zona.

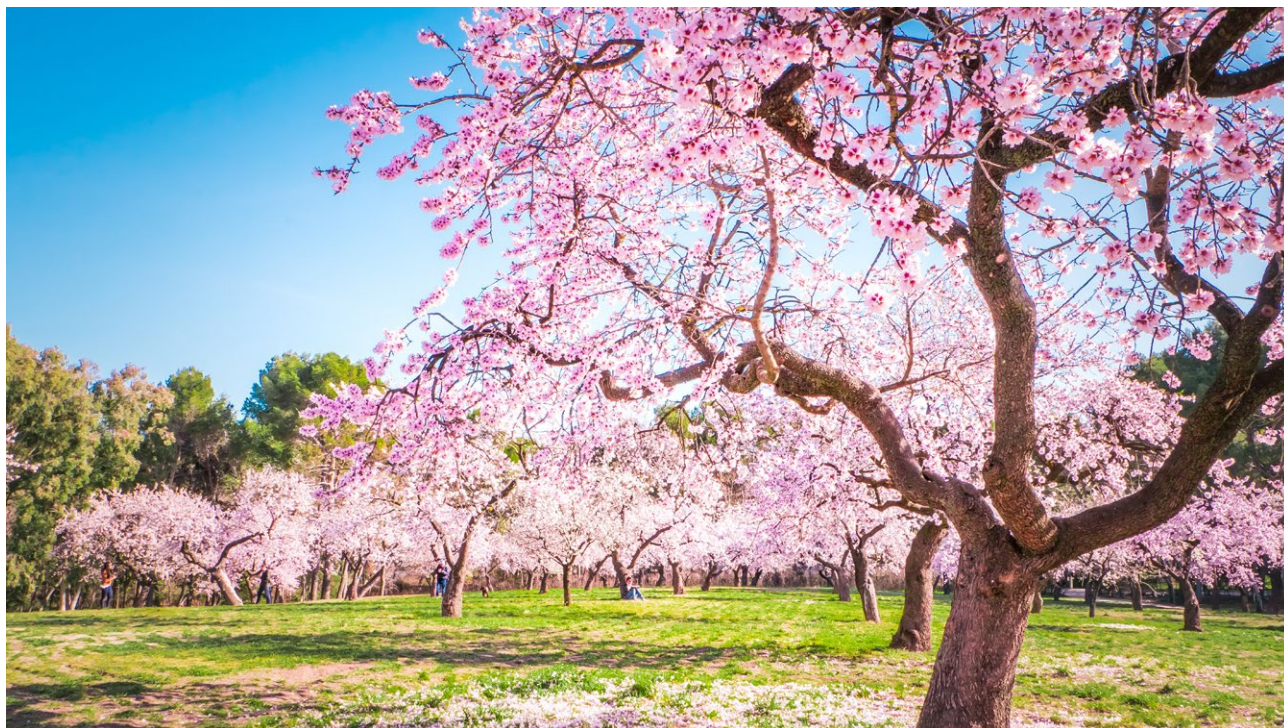
**Castilla y León.** Se detecta una tendencia al alza de los cultivos leñosos en regadío y en modalidad intensiva con riego por goteo. Estos cultivos son principalmente el almendro, el pistacho y el avellano, aunque su presencia en la zona aun es escasa.

**Cataluña.** Las plantaciones de frutales, especialmente concentradas en Girona, están muy tecnificadas y son muy eficientes. Esto ha permitido la consecución de buenos niveles de producción a pesar de las restricciones de agua en 2023.

**Comunidad Valenciana.** El almendro mantiene su producción en 2023. El resto de los frutales registran un impacto climático negativo en las zonas de interior.

**Extremadura.** En esta zona abundan los frutales de hueso y pepita. Sin embargo, los riesgos asociados a este tipo de cultivo (cambios en las preferencias de los consumidores hacia otras variedades de fruta, encarecimiento del coste de mano de obra, etc.) han conllevado casos de transformación de fincas de frutales a olivares superintensivos, siempre en regadío. Se detecta también un incremento sostenido durante varios años en el cultivo de almendros en modalidad de intensivo regadío.

**La Rioja.** Preponderancia de los almendros, cuyo valor aumenta en regadío, pero se reduce en seco. La moderación reciente en el precio de la almendra penaliza los ingresos de las explotaciones, pero aún no impacta en el valor del suelo.



## 4.5 FRUTALES CÍTRICOS

Este cultivo comprende 5 especies (naranja dulce, naranja amarga, mandarino, limonero y pomelo) y 13 variedades principales.

### PRINCIPALES MAGNITUDES



Fuente: MAPA y TINSA

El valor de la producción de frutales cítricos ascendió a 2.212 millones de euros en 2022, según los datos de Avance de la Renta Agraria Nacional. Supone un 6 % de la Producción Vegetal.

**La producción registró una reducción en su valor respecto a 2021, así como una contracción en su volumen.** La reducción en valor se debe a la competencia asimétrica con terceros países, sujetos a unos menores costes de producción que les permiten ofrecer los frutos a precios más bajos. La caída de la producción ha sido consecuencia de la sequía y de las condiciones climáticas adversas que han mermado las cosechas.

La coyuntura inflacionista ha encarecido los costes de producción desde 2022, pero éstos no se han podido trasladar a los precios. Asociaciones de agricultores señalan las asimetrías que generan los diferentes requerimientos fitosanitarios y de control de plagas que se aplican a los productos importados.

En el cultivo de cítricos predomina la modalidad en regadío. Sus rendimientos son superiores a los del resto de frutales (no cítricos) en regadío. El valor de la tierra destinada a cítricos aumenta ligeramente. Las fincas presentan dimensiones ligeramente inferiores a las de frutales en regadío.

### LA RED TÉCNICA DE TINSA DESTACA

- Las importaciones de naranja a menores precios de Sudáfrica, Marruecos y Sudamérica han generado una situación de competencia asimétrica que, en ocasiones, los agricultores nacionales catalogan de desleal, dados los diferentes requerimientos de producción y controles fitosanitarios a los que se someten los productos.
- La competencia de las importaciones está impulsando una apuesta por el limón y una reorientación del destino de la producción de naranja, anteriormente consumida a nivel nacional y que ahora se destina a la exportación (principalmente a Europa).**
- El mercado altamente competitivo, unido al impacto del clima y la sequía que merman las producciones, potencia la ausencia de relevo generacional y fomenta una **tendencia a la integración vertical de las fincas para optimizar costes.** Esto deriva en un **dinamismo en la compraventa de fincas de cítricos que impulsa su valor al alza.**



## SUPERFICIES Y MODALIDADES DE RIEGO

**GENERAL.** Los cultivos de frutales cítricos alcanzan 309.300 ha cultivadas en 2022 (+0,7 % vs. 2021) y suponen el 8 % de la superficie cultivada total.

**UBICACIÓN.** Presentan elevada concentración territorial en el litoral mediterráneo y áreas interiores del sur peninsular, entre las que destacan Comunidad Valenciana (50,4 %), Murcia (14,8 %) y Andalucía (30,9 %, especialmente Sevilla y Huelva).

### MODALIDAD DE RIEGO.

**Regadío.** El 92 % del total de la superficie de cítricos se corresponde con regadío. Esto supone 8 % de la superficie de regadío total nacional. Se trata del cultivo con mayor cuota en esta modalidad de riego.

**Secano.** El 8 % del total de la superficie de cítricos es secano.

**EVOLUCIÓN.** La superficie nacional dedicada a cítricos se ha mantenido estable durante los últimos 3 años, aunque el detalle regional muestra evoluciones dispares:

- Comunidad Valenciana, primera región productora de cítricos (155.900 ha), registra una reducción continuada de la superficie destinada a este cultivo que supone una caída del -8,8 % en los últimos 10 años (-2,6 % en 2022).
- Andalucía, segunda región productora (95.400 ha), registra una tendencia alcista continuada de +18,3 % en la última década (+7,7 % en 2022).
- Región de Murcia (45.700 ha) muestra un incremento de la superficie en la última década de +13,3 % (2022 estable).
- Cataluña (9.800 ha) presenta reducciones continuas que en la última década resultan en una caída del -15,1 % (-8,6 % en 2022).

## PRECIO DEL SUELO AGRARIO

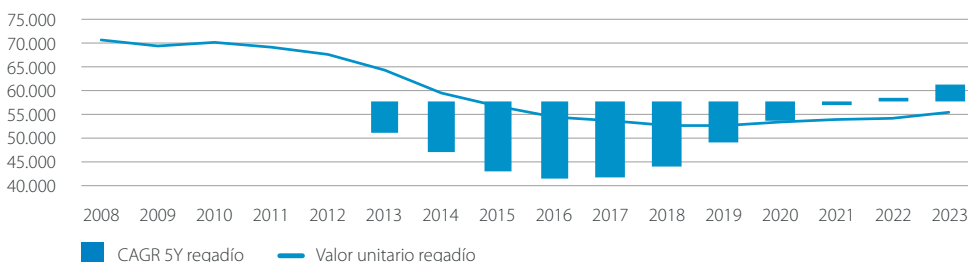
Las principales regiones de cítricos han registrado una evolución desfavorable del valor del suelo destinado a este cultivo desde 2010 y hasta 2020, debido en parte a la competencia generada por las importaciones. Desde 2020, el valor de este suelo se ha estabilizado y ha registrado un ligero impulso.

**A nivel nacional, el precio del suelo presenta estabilidad con una ligera tendencia al alza más pronunciada en 2023.**

El análisis geográfico revela que Comunidad Valenciana es la región que más ha acusado las caídas en el valor del suelo, Región de Murcia se ha sostenido y Andalucía ha registrado ligeros aumentos. Estas diferentes evoluciones se deben a las distintas especies y variedades cultivadas en cada región, que se ven afectadas de forma distinta por la competencia de importaciones, que afectan especialmente a ciertas variedades de cítricos.

**Regadío.** Tendencia estable desde 2017 tras caídas previas, con un ligero impulso reciente. En los últimos 5 años registra un crecimiento anual medio de +1 % y en 2023 alcanza un valor medio de 55.100 €/ha.

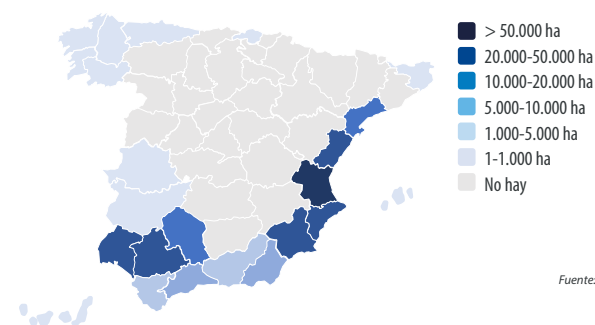
Gráfico 4.5.3 Evolución del precio de la tierra destinada a frutales cítricos



Regadío  
**55.100 €/ha**  
+1,0 % CAGR  
2018-2023

Fuente: Tinsa

Mapa 4.5.1 Superficie por provincia de frutales cítricos



Fuente: MAPA

Gráfico 4.5.1 Ranking de superficie por CCAA de frutales cítricos (ha)

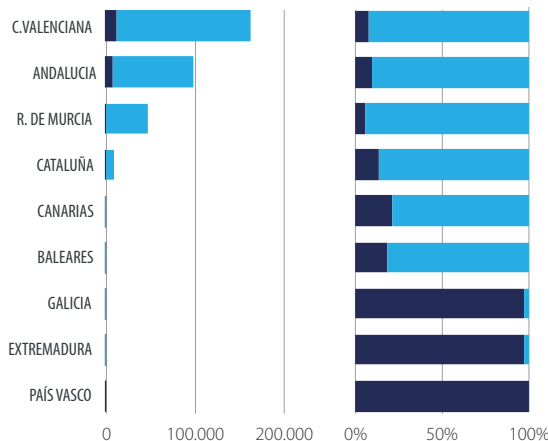
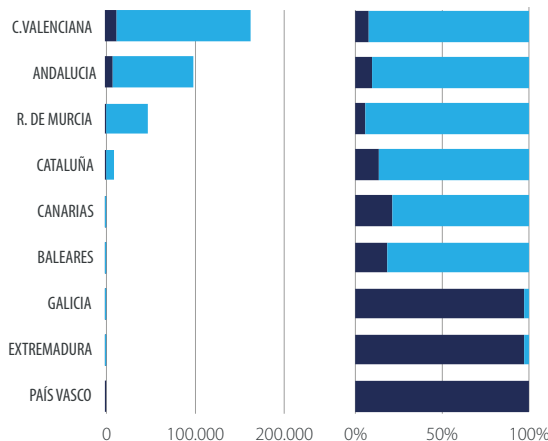
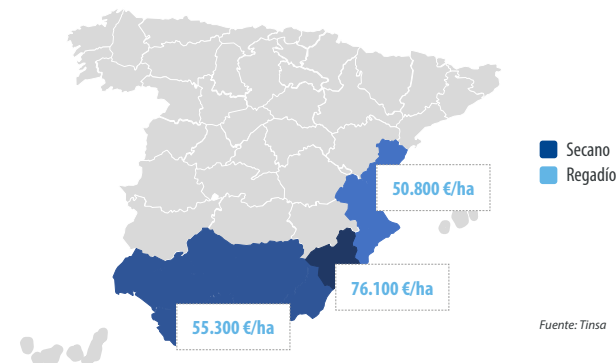


Gráfico 4.5.2 Cuota secano-regadío por CCAA de frutales cítricos



Fuente: MAPA

Mapa 4.5.2 Valor unitario en las principales CCAA de frutales cítricos



Fuente: Tinsa

## PULSO DE MERCADO

### Detalle geográfico

**Andalucía.** Producción de cítricos reducida en 2023 por la sequía y la reducción de dotaciones de agua. En algunas zonas ha contribuido a la merma de producto la falta de mano de obra para recoger la cosecha.

**Cataluña.** Se observa una integración vertical de las fincas, absorbidas por almacenes citrícolas para optimizar costes. Estas compras han incrementado ligeramente el precio de la tierra de estos cultivos.

**Comunidad Valenciana.** Continúa abandonándose la cosecha de cítricos, aunque en menor medida que en años previos. Se detecta una transformación de fincas de cítricos a aguacates en todas aquellas zonas aptas para el cultivo de esta fruta tropical. Esto no ha supuesto un cambio relevante en el valor del suelo.

**Murcia.** Existen limitaciones crecientes en los cultivos de esta zona asociadas a la situación de emergencia medioambiental decretada en el Mar Menor. En algunos lugares se ha eliminado la dotación de agua para riego. Los precios de los cítricos en la zona están comenzando a reflejar estas restricciones.



## 4.6 HORTALIZAS AL AIRE LIBRE E INVERNADEROS

Este cultivo comprende un total de 50 especies vegetales que se agrupan en seis grupos, diferenciados según la parte de la planta aprovechable: hortalizas de hoja o tallo (17), hortalizas de fruto (13), hortalizas de flor (4), hortalizas de raíz o bulbo (10), leguminosas (3) y setas.

### PRINCIPALES MAGNITUDES



Fuente: MAPA y TINSA

El valor de la producción de hortalizas e invernaderos ascendió a 8.482 millones de euros en 2022, según los datos de Avance de la Renta Agraria Nacional. Supone un 23 % de la Producción Vegetal.

**La producción registró un ligero incremento en su valor respecto a 2021, a la par que se produjo una contracción en su volumen,** consecuencia de las restricciones en el agua de riego causadas por la sequía prolongada.

Se ha producido un incremento fuerte de los costes de producción en estos cultivos, especialmente en invernaderos, que no siempre se ha podido compensar con aumentos en el precio final del alimento.

En el cultivo de hortalizas e invernaderos, los rendimientos en invernadero son cerca del 50 % superiores a los del cultivo al aire libre. El valor de la tierra aumenta en ambas modalidades, ligeramente más al aire libre. Las fincas presentan dimensiones similares. Los invernaderos tienden a tener un tamaño estable.

### LA RED TÉCNICA DE TINSA DESTACA

- En general, se trata de **cultivos altamente optimizados y orientados a la exportación, lo que ha permitido reducir el impacto en la producción de la sequía y de la competencia asimétrica de las importaciones.**
- Al tratarse de un cultivo anual, **el valor de la tierra refleja rápidamente los incrementos del valor de la producción,** pues se produce un mayor dinamismo en las compraventas de fincas de este cultivo.
- Las crecientes restricciones de agua en varias zonas del territorio a causa de la sequía están impulsando el abandono de este cultivo de altos requerimientos hídricos y su **transformación de fincas hortícolas a cereal seco.**

## SUPERFICIES Y MODALIDADES DE RIEGO

**GENERAL.** Los cultivos de hortalizas al aire libre y en invernaderos alcanzan 230.700 ha cultivadas en 2022 (-9,3 % vs. 2021) y suponen el 1,4 % de la superficie cultivada total.

**UBICACIÓN.** Presentan una elevada concentración territorial en el sur del litoral mediterráneo y sur del litoral atlántico. En cultivo al aire libre, destacan Murcia (18,7%), Andalucía (22,4 %) y Castilla La Mancha (29,7 %, especialmente en Albacete). En invernadero destacan Murcia (14,3 %) y Andalucía (72,6 %, concentrado en Almería, Huelva y Granada).

### MODALIDAD DE RIEGO.

**Regadío.** El 78 % del total de superficie de hortalizas es regadío. Esto supone el 5 % de la superficie de regadío total nacional. Se trata del segundo cultivo con mayor cuota de esta modalidad de riego, por detrás de los cítricos.

**Secano.** El 11 % del total de superficie de hortalizas es secano.

**Invernadero.** Del total de superficie de hortalizas, el 11 % se da en invernaderos. Alcanza las 25.700 ha cubiertas.

**EVOLUCIÓN.** El cultivo de hortalizas presenta una tendencia alcista en el periodo 2013-2018 y un descenso en años recientes que refleja una reducción en la superficie de -8,2 % en los últimos 5 años. Las tendencias son similares en las tres principales regiones productoras, con evolución más desfavorable en Murcia que en Andalucía y Castilla La Mancha.

## PRECIO DEL SUELO AGRARIO

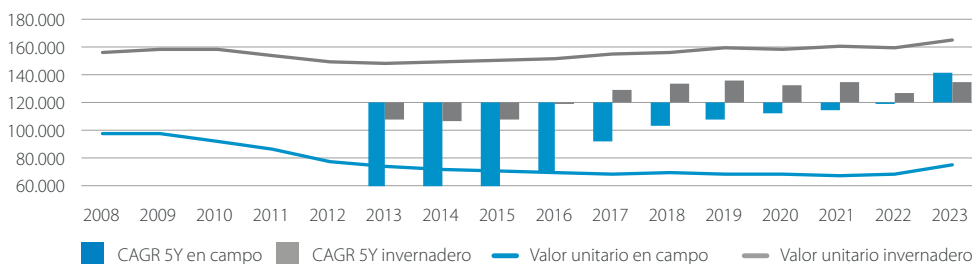
**General.** Los cultivos hortícolas al aire libre son un grupo consolidado y con gran diversificación según zonas geográficas. Los cultivos en invernadero cuentan con una superficie limitada en comparación con el resto de cultivos, pero de elevado rendimiento, que aumenta según el grado de tecnificación. Esto se refleja en el precio de la tierra, más alto en invernadero.

**A nivel nacional, el valor del suelo destinado a hortalizas al aire libre y a invernaderos registra un impulso en el último año.**

**Hortaliza al aire libre.** Tendencia bajista continuada en el periodo 2009-2013, seguida de estabilidad hasta 2022-2023, que se registra un leve impulso. El crecimiento medio en los últimos 5 años es de +1,7 %. El valor medio en 2023 es de 75.700 €/ha.

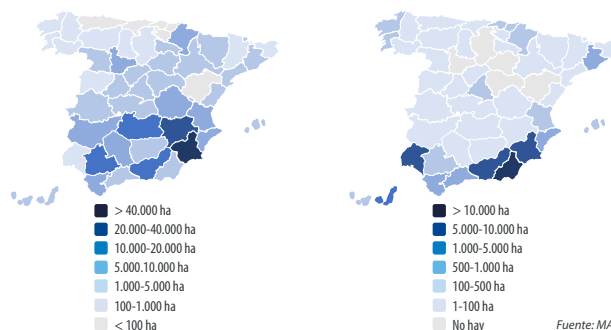
**Invernaderos.** Tendencia alcista continuada en el periodo 2014- 2019 y estabilización desde entonces con leves repuntes. EL crecimiento medio de esto cultivo en los últimos 5 años es de 1,1%. En 2023 alcanza un valor medio de 163.400 €/ha.

Gráfico 4.6.3 Evolución del precio de la tierra destinada a hortalizas al aire libre e invernaderos



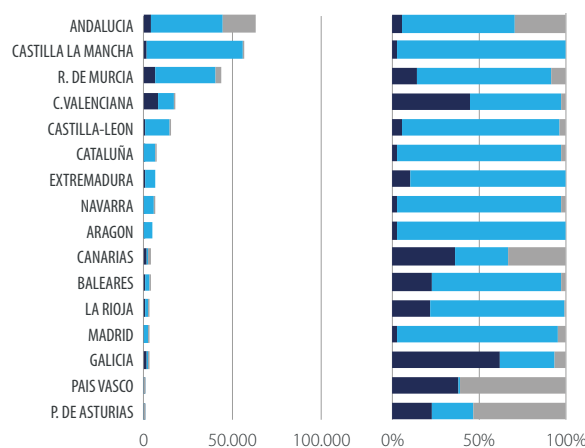
Fuente: Tinsa

Mapa 4.6.1 Superficie por provincia de hortalizas al aire libre e invernadero



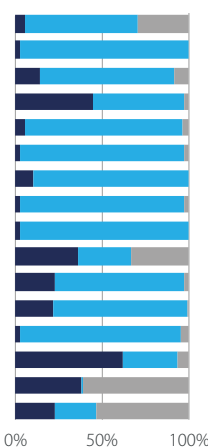
Fuente: MAPA

Gráfico 4.6.1 Ranking de superficie por CCAA de hortalizas e invernaderos (ha)

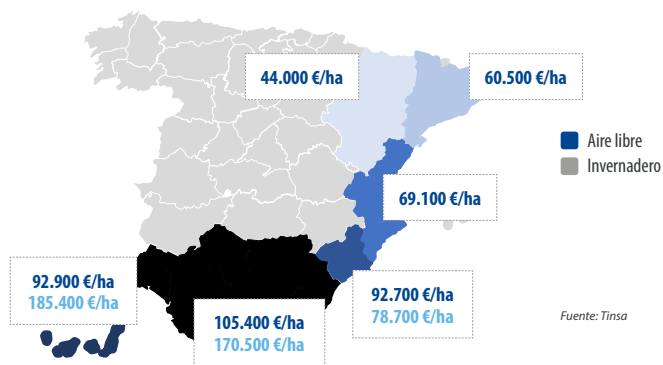


Fuente: MAPA

Gráfico 4.6.2 Cuota secano-regadío por CCAA de hortalizas e invernaderos



Mapa 4.62 Valor unitario en las principales CCAA de hortalizas al aire libre e invernaderos



Fuente: Tinsa

Aire libre  
**75.700 €/ha**  
+1,7% CAGR  
2018-2023

Invernadero  
**163.400 €/ha**  
+1,1% CAGR  
2018-2023

## PULSO DE MERCADO

### Detalle geográfico

**Andalucía.** Destacan el cultivo de hortalizas y frutos rojos en Huelva y los invernaderos en Almería y Granada. La producción de Huelva está muy orientada a la exportación, debido a la difícil competencia en el mercado nacional con las importaciones de Marruecos, de menor precio y sujetas a menores requerimientos fitosanitarios que generan una situación de competencia asimétrica. En el caso de los invernaderos, el incremento de los costes en el último año y medio ha tenido un impacto fuerte que no ha sido compensado plenamente por la subida de los precios de la producción.

**Aragón.** Producción muy mermada por episodios climáticos de granizo.

**Cataluña.** La sequía extrema que han sufrido determinadas zonas ha afectado severamente a las producciones debido a fuertes restricciones decretadas en los regadíos.

**La Rioja.** El cultivo principal de champiñón requiere una infraestructura construida y está sufriendo el incremento de los costes de producción, que de momento se ha compensado con el aumento del precio del alimento.

**Murcia.** La actividad agrícola en la zona está seriamente afectada por la situación de emergencia medioambiental decretada en el Mar Menor, por la sequía y por la competencia de terceros países. Los precios de la tierra aún se mantienen estables, si bien existen zonas en las que se están abandonando cultivos o transformando las fincas hortícolas a cereal seco.



## 4.7 PRADOS Y PASTIZALES

Los prados, praderas, pastizales y dehesas son característicos de distintas zonas geográficas del territorio. Cuentan con amplias extensiones de vegetación predominantemente herbácea, así como de biodiversidad relevante. Se relacionan con la actividad ganadera.

### PRINCIPALES MAGNITUDES



Fuente: MAPA y TINSA

El valor de la producción de prados y pastizales ascendió a 207 millones de euros en 2021, según los datos de la Estadística de Superficies y Producciones Anuales de Cultivos del MAPA.

La producción registró una reducción en su valor respecto a 2020, así como una reducción en volumen derivada de la sequía. Estas extensiones existen en su estado natural (es decir, en seco) y, ante la ausencia de agua, han reducido la cantidad de producción vegetal y pasto para ganado que generaban habitualmente.

En este tipo de suelo, el valor de la tierra muestra estabilidad con cierta tendencia bajista en los últimos años. Las fincas se presentan en amplias dimensiones, superiores incluso a las de las superficies cerealistas.

### LA RED TÉCNICA DE TINSA DESTACA

- El valor general de los pastos se ha reducido ligeramente en los últimos dos años por la sequía, que contrae la producción, y por el abandono de tierras en algunos territorios.
- Aun así, en varias zonas el valor se mantiene o aumenta ligeramente gracias a la actividad ganadera. El incremento en el precio de los cereales y de los piensos ha conducido a los ganaderos a recurrir a los pastos para complementar la alimentación del ganado y reducir sus costes.

## SUPERFICIES Y MODALIDADES DE RIEGO

**GENERAL.** Los prados y pastizales alcanzan 8.410.700 ha cultivadas en 2022 (estable vs. 2021). No se considera superficie de cultivo, pero su extensión equivale a la mitad de la superficie cultivada nacional.

**UBICACIÓN.** Presenta una elevada concentración territorial en el interior occidental de la península y en el norte. Destacan Extremadura (23,9 %) y Castilla y León (23,4 %).

### MODALIDAD DE RIEGO.

**Regadío.** La superficie en esta modalidad es residual (0,4 %), aunque dada la elevada superficie total nacional, alcanza las 30.100 ha.

**Secano.** La práctica totalidad se corresponde con modalidad de secano (99,6 %).

**EVOLUCIÓN.** En los últimos 15 años, la superficie de prados y pastizales ha aumentado un 11 %, aunque recientemente ha mostrado estabilidad (sin variaciones relevantes en la última década). El detalle regional sí revela diferencias en la distribución de este tipo de cultivo:

Aumento considerable de la superficie de prados y pastizales en Comunidad Valenciana (+63 % en los últimos 5 años, hasta las 110.400 ha en 2022) y Murcia (+88 % en los últimos 5 años, hasta las 12.000 ha)

Reducción en Extremadura de -7,6 % en los últimos 5 años (hasta las 2.007.400 ha en 2022).

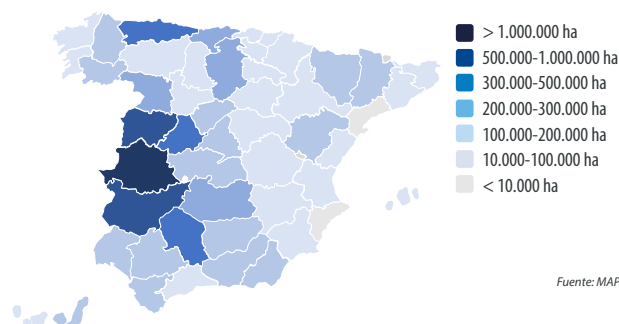
## PRECIO DEL SUELO AGRARIO

**General.** Existen diferencias relevantes entre los valores medios de los prados y pastos del norte (en fincas de menor superficie y más escasos) y los pastizales y dehesas de las mesetas y sur peninsular (con amplias extensiones y regímenes de precipitaciones muy inferiores). Los primeros registran una tendencia ascendente continuada en el valor, mientras que los segundos se contraen en distinta intensidad o apuntan a la estabilización desde 2013 hasta la actualidad.

**A nivel nacional, el valor del suelo de los prados y pastizales registran ligeros aumentos a partir de 2017 y contracción durante los dos últimos años.**

**Secano.** Tendencia alcista en el periodo 2017-2021 y contractiva en los dos últimos años, en parte como resultado de las expectativas asociadas a la aplicación de la nueva PAC. En los últimos 5 años se registra un crecimiento medio de +0,5%. En 2023, el valor medio de pastos y pastizales es de 10.200 €/ha.

Mapa 4.7.1 Superficie por provincia de pastos y pastizales



Fuente: MAPA

Gráfico 4.7.1 Ranking de superficie por CCAA de pastos y pastizales (ha)

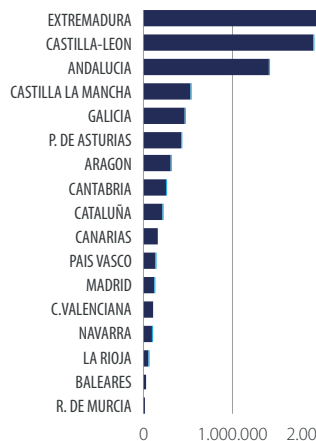
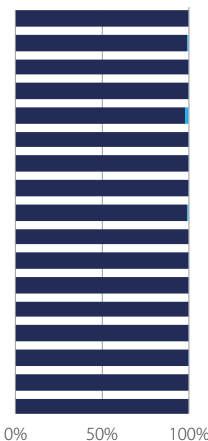
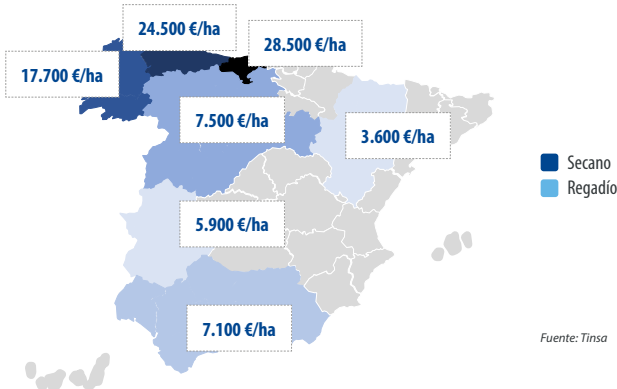


Gráfico 4.7.2 Cuota secano-regadío por CCAA de pastos y pastizales



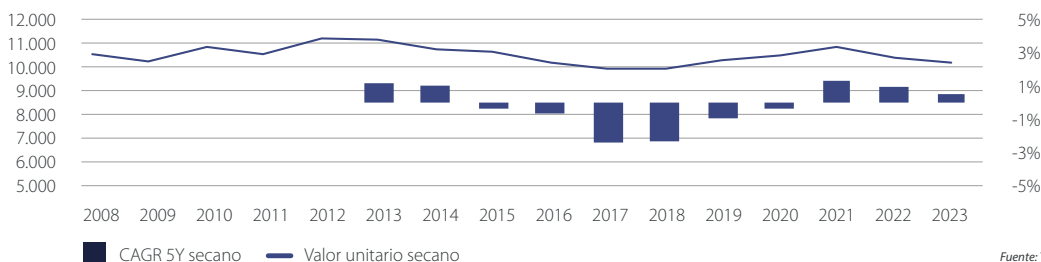
Fuente: MAPA

Mapa 4.7.2 Valor unitario en las principales CCAA de pastos y pastizales



Fuente: Tinsa

Gráfico 4.7.3 Evolución del precio de la tierra destinada a pastos y pastizales



**10.200 €/ha**  
+0,5 % CAGR  
2018-2023

Fuente: Tinsa

## PULSO DE MERCADO

### Detalle geográfico

**Andalucía.** Se detecta una reducción de dehesas y pastos debido a su baja rentabilidad. En algunas zonas se observa una caída de los precios del suelo en las fincas cinegéticas, con dificultades para encontrar compradores.

**Cantabria.** Se observa una tendencia ligeramente alcista en el valor de la tierra desde 2015, cuando se aprobó una norma que permitía edificar en suelo rústico, sujeto a ciertas condiciones.

**Castilla y León.** Se mantiene el aprovechamiento ganadero, forestal y cinegético de las fincas de pastos y praderas.

**Extremadura.** Se detecta una reducción del número de fincas, que se concentran en menos fincas de mayor tamaño tras su venta a inversores.

**Galicia.** Se está produciendo un abandono de las tierras.





## 5 · RELACIÓN DE TABLAS, GRÁFICOS, MAPAS Y FUENTES

### GRÁFICOS

Gráfico 3.1 PIB real. Variación trimestral (%) y aportación al crecimiento. Datos ajustados de estacionalidad y calendario.

Gráfico 3.2 N° de ocupados. Miles de personas. Datos ajustados de estacionalidad y calendario.

Gráfico 3.3 Fincas rústicas. N° de compraventas e hipotecas. Datos acumulados ene-ago

Gráfico 3.4 IPC. Variación interanual (%)

Gráfico 3.5 Comercio exterior. Millones de toneladas. Datos acumulados ene-sep 2023

Gráfico 4.1.1 Ranking de superficie por CCAA de cultivos herbáceos

Gráfico 4.2.1 Ranking de superficie por CCAA de olivar

Gráfico 4.3.1 Ranking de superficie por CCAA de viñedo

Gráfico 4.4.1 Ranking de superficie por CCAA de frutales no cítricos

Gráfico 4.5.1 Ranking de superficie por CCAA de frutales cítricos

Gráfico 4.6.1 Ranking de superficie por CCAA de hortalizas al aire libre e invernaderos

Gráfico 4.7.1 Ranking de superficie por CCAA de pastos y pastizales

Gráfico 4.1.2 Cuota secano-regadío por CCAA de cultivos herbáceos

Gráfico 4.2.2 Cuota secano-regadío por CCAA de olivar

Gráfico 4.3.2 Cuota secano-regadío por CCAA de viñedo

Gráfico 4.4.2 Cuota secano-regadío por CCAA de frutales no cítricos

Gráfico 4.5.2 Cuota secano-regadío por CCAA de frutales cítricos

Gráfico 4.6.2 Cuota secano-regadío-invernadero por CCAA de hortalizas al aire libre e invernaderos

Gráfico 4.7.2 Cuota secano-regadío por CCAA de pastos y pastizales

Gráfico 4.1.3 Evolución del precio de la tierra destinada a cultivos herbáceos

Gráfico 4.2.3 Evolución del precio de la tierra destinada a olivar

Gráfico 4.3.3 Evolución del precio de la tierra destinada a viñedo

Gráfico 4.4.3 Evolución del precio de la tierra destinada a frutales no cítricos

Gráfico 4.5.3 Evolución del precio de la tierra destinada a frutales cítricos

Gráfico 4.6.3 Evolución del precio de la tierra destinada a hortalizas al aire libre e invernaderos

Gráfico 4.7.3 Evolución del precio de la tierra destinada a pastos y pastizales

### MAPAS

Mapa 3.1 Porcentaje de superficie agrícola utilizada (SAU) ecológica respecto al total de la SAU.

Mapa 4.1.1 Superficie por provincia de cultivos herbáceos

Mapa 4.2.1 Superficie por provincia de olivar

Mapa 4.3.1 Superficie por provincia de viñedo

Mapa 4.4.1 Superficie por provincia de frutales no cítricos

Mapa 4.5.1 Superficie por provincia de frutales cítricos

Mapa 4.6.1 Superficie por provincia de hortalizas al aire libre e invernaderos

Mapa 4.7.1 Superficie por provincia de pastos y pastizales

Mapa 4.1.2 Valor unitario en las principales CCAA de cultivos herbáceos

Mapa 4.2.2 Valor unitario en las principales CCAA de olivar

Mapa 4.3.2 Valor unitario en las principales CCAA de viñedo

Mapa 4.4.2 Valor unitario en las principales CCAA de frutales no cítricos

Mapa 4.5.2 Valor unitario en las principales CCAA de frutales cítricos

Mapa 4.6.2 Valor unitario en las principales CCAA de hortalizas al aire libre e invernaderos

Mapa 4.7.2 Valor unitario en las principales CCAA de pastos y pastizales

**FUENTES****CAPÍTULO 3. EL SECTOR AGRARIO EN ESPAÑA**

PIB y sus componentes. Contabilidad Nacional. Instituto Nacional de Estadística

Número de ocupados. Contabilidad Nacional. Instituto Nacional de Estadística

Número de compraventas de fincas rústicas. Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad. Instituto Nacional de Estadística.

Número de hipotecas de fincas rústicas. Estadística de hipotecas. Instituto Nacional de Estadística.

Índice de Precios de Consumo (IPC). Instituto Nacional de Estadística

Comercio exterior. Informe interactivo de comercio exterior. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

Porcentaje de superficie agrícola utilizada (SAU) ecológica respecto al total de la SAU. Atlas Censo Agrario 2020. Instituto Nacional de Estadística.

**CAPÍTULO 4. CULTIVOS**

Valor de la producción. Avance Renta Agraria Nacional 2022. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

Volumen de la producción y rendimientos. Avance de Superficies y Producciones Anuales de Cultivos 2022. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

Pulso de Mercado. Encuesta a tasadores de Red Técnica de fincas rústicas de TINSA.

Superficie cultivada. Encuesta sobre Superficies y Rendimientos Cultivos (ESYRCE) 2022. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación

Valor unitario suelo agrario y tamaño de finca. Estadística elaborada a partir de las tasaciones de fincas rústicas de TINSA.

## AGRADECIMIENTOS

### Técnicos de Control

Manuel Garrosa  
Fernando Montero

### Red Técnica

Agustín Domingo González  
Antonio Lasaos Estau  
Carlos Gutiérrez Alameda  
David Funez Viñas  
Diego Simón Aznar Conesa  
Elena López de la Cámara Valdés  
Fernando María Pinillos Pérez  
Francisco Javier Sorribas Mellado  
Ildefonso Jiménez Gómez  
Javier Izquierdo Rodríguez  
Javier-Froilán Villamón Blanco  
Jesús María Terciado Valls  
Joaquim Casellas Trilla  
José Antonio Martínez Ruiz  
José Antonio Tortajada Tortajada  
José María Arroyo Marín  
Juan Brines Solanes  
Juan Miguel Cabello Martínez  
Juan Pablo Rueda de la Puerta  
Lino Fernández Cordón  
Luis Alfonso Alba Oliva  
Pablo Gómez Lozano  
Pedro Martínez Ruiz  
Pedro Torres de la Torre  
Rubén Docabo Otero  
Sergio Campos Roger

## SERVICIOS DE ESTUDIOS TINSA

### Cristina Arias

Directora Servicio de Estudios

### Andrea de la Hoz

Consultora Senior Servicio de Estudios

### Santos Ndong

Técnico Servicio de Estudios

### Manuel Gómez

Analista Servicio de Estudios



# tinsa

**[serviciodeestudios@tinsa.es](mailto:serviciodeestudios@tinsa.es)**

José Echegaray, 9  
Parque empresarial  
28232-Las Rozas (MADRID)  
(+34) 91 336 43 36