
INFORME SOBRE EL MERCADO DE LA TIERRA

Informe de análisis
Septiembre 2026



MINISTERIO
DE AGRICULTURA, PESCA
Y ALIMENTACIÓN

SUBSECRETARÍA | SUBDIRECCIÓN GENERAL
DE ANÁLISIS, COORDINACIÓN Y ESTADÍSTICA



Aviso Legal: los contenidos de esta publicación podrán ser reutilizados, citando la fuente y la fecha, en su caso, de la última actualización.

Título: Informe sobre el Mercado de la Tierra

Publicación elaborada por

Subsecretaría de Agricultura, Pesca y Alimentación
Subdirección General de Análisis, Coordinación y Estadística.

Lengua/s: Español



MINISTERIO
DE AGRICULTURA, PESCA
Y ALIMENTACIÓN

Autor:

©SG de Análisis, Coordinación y Estadística

Gratuita / Unitaria / En línea / pdf

Catálogo de Publicaciones de la Administración General
del Estado: <https://cpage.mpr.gob.es/>

El objetivo de este informe es presentar la información estadística disponible sobre el mercado de la tierra en España, tanto en la Subdirección General de Análisis, Coordinación y Estadística (SGACE) del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAPA) como en el Instituto Nacional de Estadística (INE) y en la Dirección General de Catastro del Ministerio de Hacienda.

Este informe responde a una doble finalidad. Por una parte, da respuesta a la solicitud de la Comisión Europea en el marco del Observatorio Europeo del Mercado de la Tierra, iniciativa mencionada en la Visión para la Agricultura y la Alimentación publicada en 2025. Por otra parte, la información recogida representa el primer paso hacia el Observatorio de Tierras Agrarias en España que se enmarcaría en el proyecto de la Plataforma Tierra Joven: Plataforma de Información y Movilización de Tierras Agrarias, anunciada por el Presidente del Gobierno el 14 de enero de 2026.

ÍNDICE

Contenido

1. DATOS ESTRUCTURALES SOBRE LA TIERRA AGRARIA	5
1.1. Análisis del régimen de tenencia de la tierra.....	5
2. ESTADISTICA DE TRANSMISIONES DE DERECHOS DE LA PROPIEDAD.....	10
2.1. Fincas transmitidas registradas según título de adquisición	10
2.2. Distribución regional de las fincas rústicas transmitidas registradas según título de adquisición	11
3. ESTADÍSTICA DE HIPOTECAS	13
4. PRECIOS MEDIOS ANUALES DE LAS TIERRAS DE USO AGRARIO	14
4.1. Información recogida	15
4.2. Resultados nacionales: evolución 2020-2024	15
4.3. Relevancia para el Observatorio del Mercado de la Tierra	19
5. ENCUESTA DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO	20
5.1. Información recogida	20
5.2. Resultados nacionales: Evolución 2020-2024	22
5.3. Relevancia para el Observatorio del Mercado de la Tierra	24
6. INFORME ANUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO RÚSTICO	25
6.1. Información disponible en el IAMIR nacional.....	26
6.2. Diferencias con otras fuentes de información	28

1. DATOS ESTRUCTURALES SOBRE LA TIERRA AGRARIA

1.1 Análisis del régimen de tenencia de la tierra

La Encuesta sobre la Estructura de las explotaciones agrícolas (EEA) 2023, realizada por el INE, recoge los principales indicadores estructurales de la agricultura en España, siendo uno ellos es el régimen de tenencia de las explotaciones, que es la forma jurídica bajo la cual actúa el titular de la explotación. Se refiere sólo a las explotaciones con tierras. Hay que tener en cuenta que una misma explotación puede estar constituida por tierras bajo distintas formas de tenencia:

- En Propiedad: en poder del titular como propiedad, o que son trabajadas por el titular en calidad de usufructuario, enfiteuta o equivalente.
- En Arrendamiento: mediante una renta fijada de antemano en un contrato de arrendamiento (escrito o verbal).
- Tierras comunales: no le pertenecen al titular de la explotación. Están constituidas por praderas permanente y pastizales, superficies hortícolas u otro tipo de Superficie Agraria Útil (SAU) que haya sido cedida en suerte a la explotación para su uso exclusivo.
- Otros regímenes: aparcería, cesión gratuita, fideicomiso, en litigio, en precario... y en general toda superficie no comprendida en alguno de los regímenes anteriores.

1.1.1 Distribución de la Superficie Agraria Útil según régimen de tenencia

Según la EEA2023 hay **784.141 explotaciones agrarias que ocupan 23,4 millones de ha de Superficie Agraria Útil (SAU)**.

En régimen de propiedad se cultivan en España 11,7 millones de hectáreas (un 50% de la SAU total), mientras que en régimen de arrendamiento están 9,5 millones de hectáreas (41% del total). En la última década, con datos de los últimos censos agrarios, se observa un cambio de tendencia a favor del arrendamiento.

Tabla 1: Superficie Agraria Útil (SAU) por régimen de tenencia y personalidad jurídica del titular

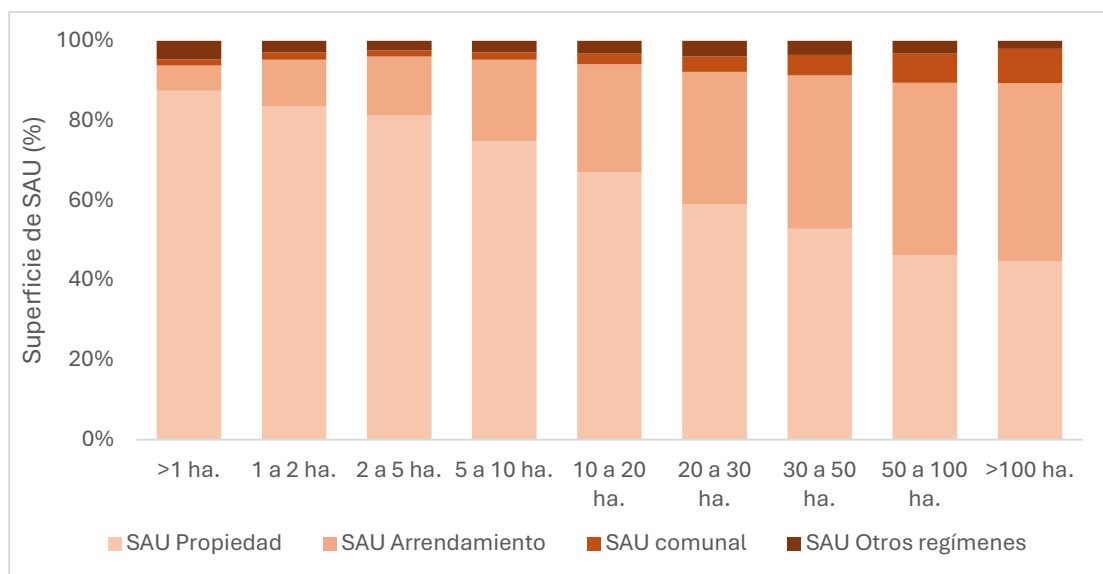
Personalidad jurídica	SAU Arrendamiento	%	SAU Propiedad	%	SAU Comunales	%	SAU Otros regímenes	%	Total SAU	%
Persona Física	7.474.128	42	8.517.822	48	1.448.287	8	474.636	3	17.914.872	100
Persona Jurídica	2.024.125	37	3.156.697	57	213.052	4	114.755	2	5.508.628	100
Total	9.498.252	41	11.674.519	50	1.661.338	7	589.391	3	23.423.501	100

Fuente: EEA23

1.1.2 Régimen de tenencia por tamaño físico y económico de las explotaciones

El régimen de propiedad es más frecuente cuanto más pequeñas son las explotaciones mientras que, por el contrario, conforme aumenta el tamaño de éstas, también es mayor el porcentaje de arrendamiento. Por esta razón, en la última década, la reducción del número de explotaciones unido al aumento de su tamaño medio ha favorecido al régimen de arrendamiento.

Gráfico 1: Régimen de tenencia de SAU por tamaño de las explotaciones (tramos SAU)



Fuente: EEA23

El régimen de propiedad también es más frecuente cuanto menor dimensión económica tienen las explotaciones. En la tabla siguiente se muestra la relación entre el tamaño económico de las explotaciones y el régimen de tenencia. Se observa que la superficie en propiedad es claramente mayoritaria en explotaciones de menos de 25.000 € de dimensión económica. En estos tramos se sitúan más del 69% de las explotaciones agrarias en España, la mayoría de pequeña dimensión física suponiendo 4,33 millones de ha.

La superficie en arrendamiento está cercana a igualarse con la superficie en propiedad en tramos de dimensión económica intermedios (25.000€ hasta 499.999€), mientras que en el tramo de las explotaciones más grandes (>500.000€) el régimen de propiedad vuelve a ser el mayoritario.

Tabla 2: Régimen de tenencia por tramos de PET.

Estrato UDEs	SAU Propiedad	%	SAU Arrendamiento	%	SAU Comunal	%	SAU Otros	%	SAU total	%
1. Hasta 8.000€	1.174.694	68	339.330	20	149.057	9	54.156	3	1.717.237	100
2. 8.000-24.999€	1.594.442	61	751.068	29	180.645	7	86.364	3	2.612.519	100
3. 25.000-99.999€	3.394.185	46	3.144.244	43	563.815	8	205.716	3	7.307.959	100
4. 100.000-499.999€	4.239.479	44	4.502.953	47	688.281	7	202.818	2	9.633.531	100
5. =>500.000€	1.271.718	59	760.657	35	79.542	4	40.338	2	2.152.255	100
Total	11.674.519	50	9.498.252	41	1.661.338	7	589.391	3	23.423.501	100

Fuente: EEA23

1.1.3 Régimen de tenencia por tamaño físico y económico de las explotaciones

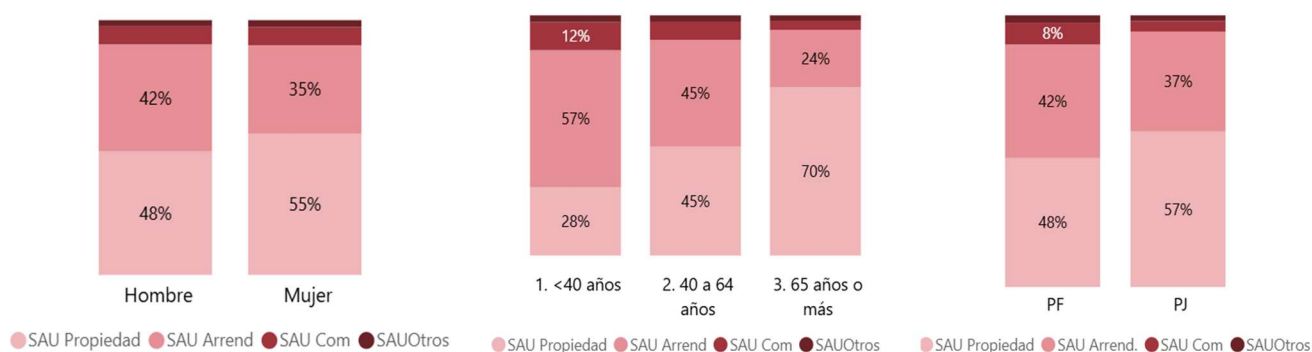
Para analizar los regímenes de tenencia se opta por analizar la condición de titular de la explotación definido en la metodología de la EEA23 como aquella persona física, grupo de personas físicas o persona jurídica que, actuando con libertad y con autonomía, asume la responsabilidad legal y económica de una explotación agrícola o ganadera. La personalidad jurídica de la explotación depende de la condición del titular.

A continuación, se muestra la relación entre los regímenes de tenencia (especialmente propiedad y arrendamiento) y la edad y sexo del titular de la explotación y la personalidad legal de la misma, de tal forma que se distinga el peso relativo que tiene cada régimen de tenencia.

Más de la mitad de la superficie que gestionan los jóvenes está en régimen de arrendamiento. Por grupos de edad, el peso del arrendamiento disminuye conforme aumenta la edad del jefe de la explotación, de tal forma que el máximo (57%) lo alcanzan los jóvenes (1,6 millones de hectáreas). Por el contrario, la propiedad es mayoritaria en los mayores de 65 años o más.

Por sexo o personalidad legal de la explotación, la distribución del régimen de tenencia no presenta diferencias radicales, si bien el régimen de propiedad es más frecuente tanto si el jefe de explotación es mujer como si el titular es persona jurídica.

Gráfico 2, 3 y 4: % tenencia por grupos de edad, sexo y personalidad legal del jefe de la explotación



Fuente: EEA23

1.1.4 Régimen de tenencia de explotaciones en regadío

En EEA2023, el módulo específico de regadío se basa en una investigación por muestreo que abarca aproximadamente 8.000 explotaciones agrarias distribuidas por el territorio nacional. Esta muestra permite obtener información detallada sobre las superficies regadas, los sistemas de riego utilizados o las fuentes de agua empleadas.

En 2023, el 46% de las explotaciones, 358.520 explotaciones, disponían de superficie regable (superficie que puede regarse con el equipo e instalaciones disponibles en la explotación), ascendiendo ésta a 3,5 millones de hectáreas. De estas, 246.430 explotaciones disponían de superficie regada, es decir, la superficie ha sido regada al menos una vez en el periodo de referencia o campaña agrícola, siendo ésta de 2,7 millones de hectáreas.

Si se analizan las explotaciones con superficie regable en función del régimen de tenencia se obtiene que la SAU de las explotaciones en regadío es mayoritariamente en propiedad (61%), frente al 49% de la propiedad del resto de explotaciones (sin superficie regable).

Gráfico 5: % tenencia en explotaciones con superficie regable

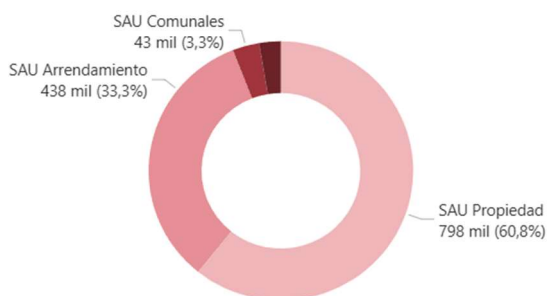
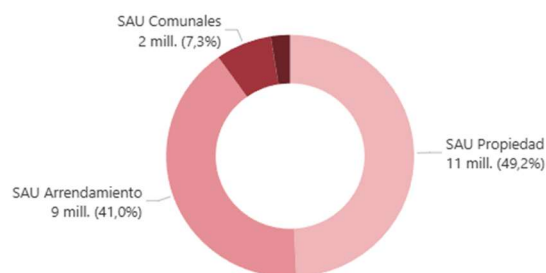


Gráfico 6: % tenencia en explotaciones sin regadío



Fuente: EEA23

1.1.5 Régimen de tenencia por Orientación Técnico-Económica

Por lo que respecta al régimen de tenencia de la SAU por orientaciones técnico-económicas (OTEs), como se observa en el gráfico 7, muestra diferencias significativas entre orientaciones productivas. Los mayores porcentajes de superficie en propiedad se registran en los cultivos permanentes, donde superan el 70% de la SAU en orientaciones como olivar, frutales y cítricos, viticultura, explotaciones de cultivos leñosos diversos y explotaciones hortícolas especializadas.

El peso del régimen de arrendamiento oscila entre el 46-59% de la SAU en bovino de leche, bovino de carne, granívoros y hortaliza al aire libre. Es reseñable que la OTE de cereales, oleaginosas y leguminosas, que es la más importante en términos de superficie con 6,66 millones de hectáreas que equivalen al 28% de la SAU total, la distribución entre superficie en propiedad y en arrendamiento se encuentra prácticamente equilibrada, representando cada régimen alrededor de la mitad de la SAU.

Gráfico 7: % Régimen de tenencia por OTE



Fuente: EEA23

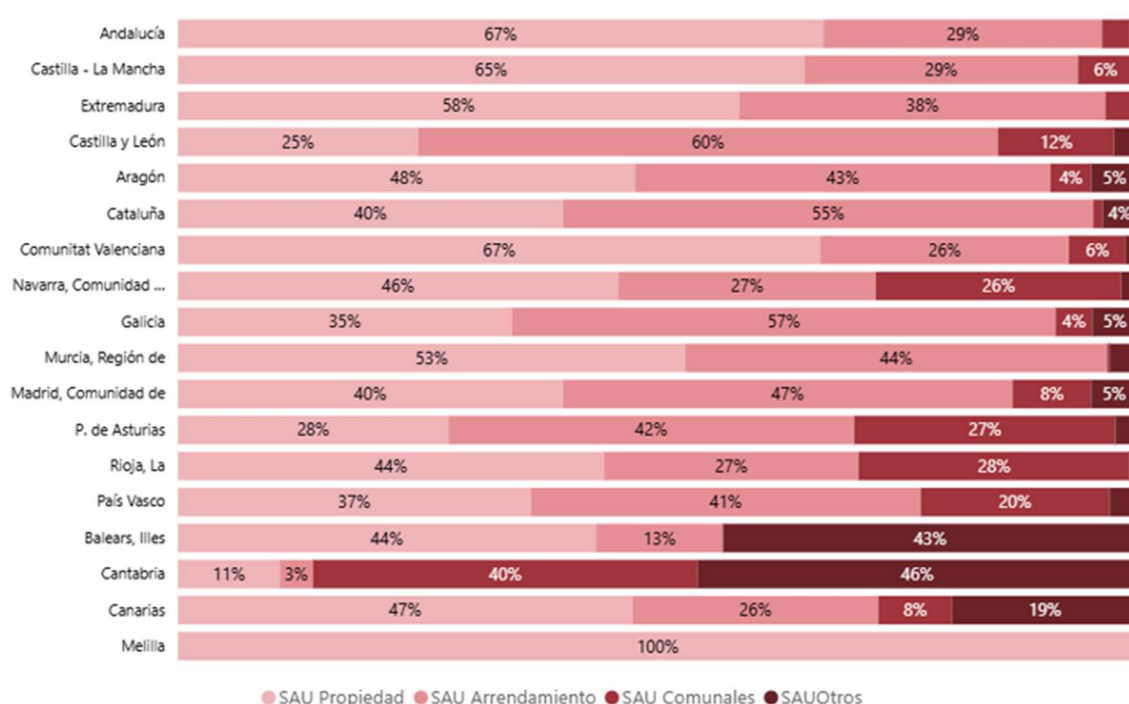
J Arrendamiento ● SAU Comunales ● SAU Otros

1.1.6 Régimen de tenencia por Comunidades Autónomas

En el gráfico 8 se presentan las diferencias del régimen de tenencia por comunidades autónomas distinguiendo dos grandes grupos:

- Elevada tenencia en propiedad: C. Valenciana, Andalucía, Castilla-La Mancha y Extremadura.
- Baja tenencia en propiedad: las Comunidades del norte marcadas por el peso de los pastos (Cantabria, Asturias, País Vasco y Galicia), Cataluña y Castilla y León. En ésta última Comunidad, caracterizada por tener explotaciones de gran dimensión, sólo 1,3 millones de hectáreas (de un total de 5,3 millones de hectáreas) se cultivan en propiedad.
- El resto de las comunidades autónomas pueden considerarse en situación intermedia.

Gráfico 8: % régimen de tenencia por comunidades autónomas.



Fuente: EEA23

2. ESTADÍSTICA DE TRANSMISIONES DE DERECHOS DE LA PROPIEDAD

La estadística de transmisiones de Derechos de la Propiedad elaborada por el INE ofrece, mensualmente, el número de derechos sobre bienes inmuebles transmitidos, cuya transmisión queda inscrita en los Registros de la Propiedad. Para su elaboración se recogen los datos remitidos por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles. Los **títulos de adquisición** se desagregan en:

- Compraventa. - Por el contrato de compraventa uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.
- Donación. - Es un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa en favor de otra que la acepta. Para que sea válida la donación de la cosa inmueble ha de hacerse en escritura pública, expresándose en ella individualmente los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario.
- Permuta. - La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra.
- Herencia. - Cuando por disposición testamentaria o legal se consigue la propiedad de un bien perteneciente a una persona fallecida. Podrán suceder por testamento o abintestato los que no estén incapacitados por la ley.
- Otros. - Todos los no contemplados en la relación anterior.

Los **derechos de transmisión** se clasifican según sea la naturaleza del bien transmitido, distinguiendo entre rústica y urbana. Se denomina una finca como rústica, cuando pertenece al campo o zona rural.

2.1 Fincas transmitidas registradas según título de adquisición

En el año 2025 se transmitieron 2.381.840 fincas inscritas en los registros de la propiedad, un 7,6% más que en 2024, con un aumento más pronunciado en las fincas urbanas (+9,1%) que en las rústicas (+2,1 %).

En el caso concreto de las fincas rústicas, que representan el 19% del total, se observa una estructura de transmisión muy condicionada por las herencias que concentran el 39% de las transmisiones, seguidas de las compraventas (37%) y, a más distancia, otros títulos (20%), donaciones (4 %) y permutas (1 %).

El mercado rústico es más estable que el urbano. En el último año, las fincas rústicas presentan un crecimiento más moderado que las fincas urbanas, aumentan principalmente las compraventas (+7,1 % frente al +12 % de las fincas urbanas), mientras que las herencias permanecen prácticamente estables (+1,4%).

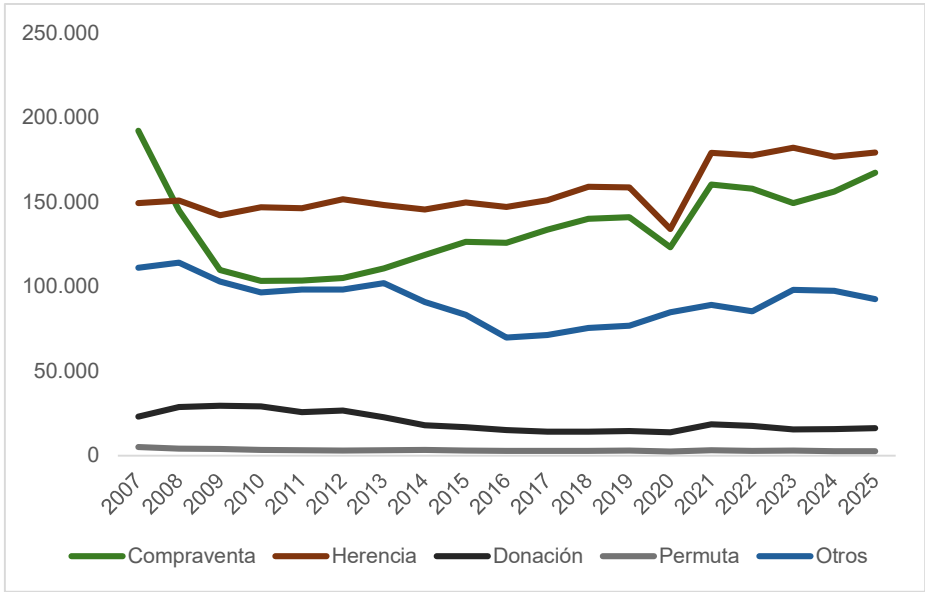
Tabla 3: Total fincas rústicas y urbanas según título de adquisición. Años 2025-2024

	Año 2025						Var. (%) 2025-24		
	TOTAL	%	Rústicas	%	Urbanas	%	Total	Rústicas	Urbanas
Compraventa	1.375.494	58	167.453	37	1.208.041	63	11,4	7,1	12,0
Donación	58.204	2	16.172	4	42.032	2	4,6	3,5	5,1
Permuta	6.060	0	2.574	1	3.486	0	7,8	1,7	12,9
Herencia	510.731	21	179.404	39	331.327	17	2,7	1,4	3,4
Otros	431.351	18	92.545	20	338.806	18	2,8	-5,1	5,2
TOTAL	2.381.840	100	458.148	100	1.923.692	100	7,6	2,1	9,1

Fuente: Estadística de transmisiones de Derechos de la Propiedad INE

En términos de evolución, desde 2009 **tanto las herencias como las compraventas han registrado una trayectoria ascendente**. Fijándonos en los últimos cinco años, el promedio anual de transmisiones realizadas a través de herencias es de 179.073 operaciones anuales, y de compraventas 158.290 operaciones. Este aumento ha sido especialmente notorio tras el punto de inflexión de la pandemia. El año 2025 destaca por ser el año con más transmisiones en compraventas y el segundo en herencias, sólo por detrás de 2023. Respecto al resto de categorías, han registrado descensos de las operaciones anuales entre el 17 % - 50% entre 2007/2025.

Gráfico 9: Fincas rústicas transmitidas según título de adquisición. Años 2009-2025



Fuente: Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad. INE

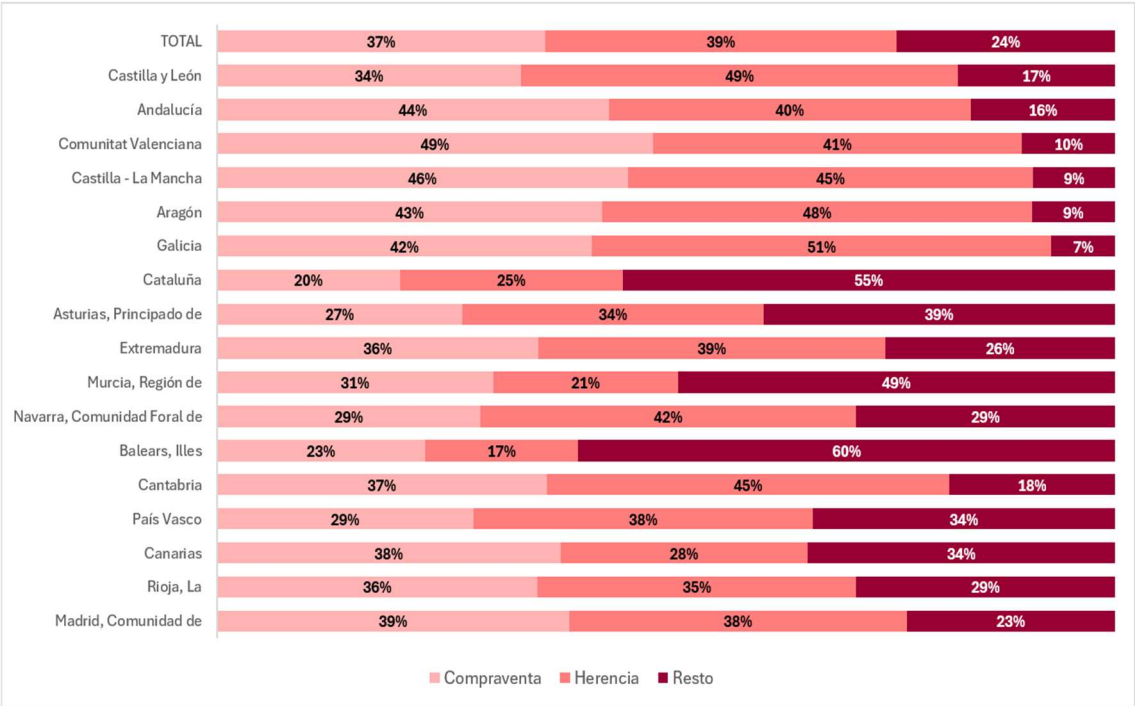
2.2 Distribución regional de las fincas rústicas transmitidas registradas según título de adquisición

Por comunidades autónomas, más de la mitad de las transmisiones de fincas rústicas se produjeron en 4 regiones, Castilla y León (86.101), Andalucía (60.667), la Comunitat Valenciana (51.629) y Castilla-La Mancha (51.155), que concentran entre el 11 al 19% del

total de operaciones. El resto de las comunidades autónomas recogen entre el 1 al 7% de las transmisiones.

En cuanto a la estructura de las transmisiones, se observan diferencias territoriales. En comunidades como Comunitat Valenciana, Castilla La Mancha y Andalucía las compraventas representan una proporción elevada en el total de transmisiones, por lo que se percibe una mayor actividad del mercado de fincas rústicas. Por el contrario, en Castilla y León, Galicia, Aragón y Cantabria las herencias tienen un peso más significativo. En R. de Murcia, Cataluña y Baleares, dentro de la categoría “Resto”, la mayoría de las transmisiones pertenecen a la categoría “otros” del INE, es decir, no incluidas en los apartados anteriores.

Gráfico 10: Peso relativo de las fincas rústicas transmitidas mediante compraventa y herencias por CCAA (%). Año 2025



Fuente: Estadística de transmisiones de Derechos de la Propiedad. INE

3. ESTADÍSTICA DE HIPOTECAS

La Estadística de Hipotecas del INE proporciona información mensual sobre las hipotecas inscritas en los Registros de la Propiedad, permitiendo conocer su número, capital prestado y características principales según el tipo de finca (urbanas y rústicas). Su metodología se basa en el tratamiento de registros administrativos.

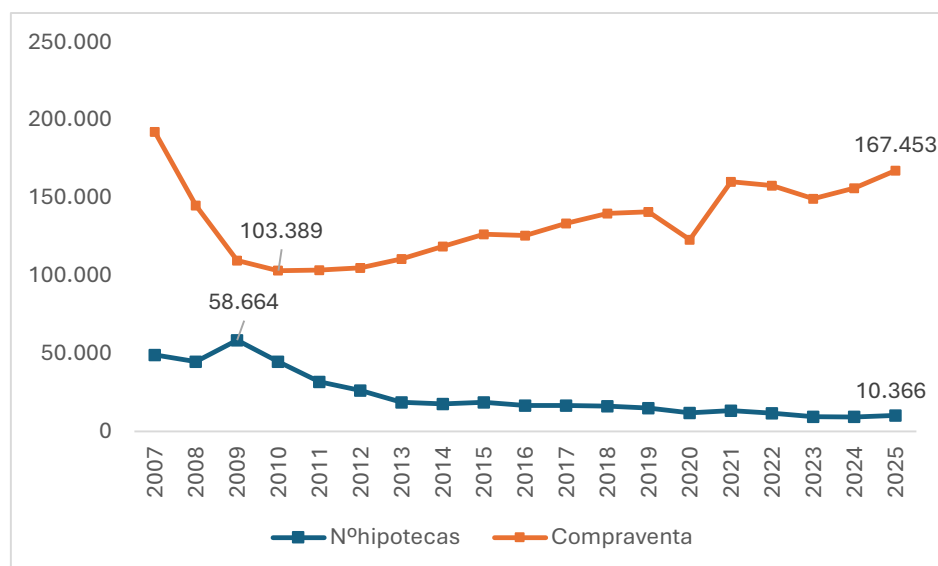
En las últimas dos décadas, el número de hipotecas constituidas sobre fincas rústicas ha experimentado una tendencia claramente descendente desde la crisis financiera, a diferencia del número de transmisiones por compraventa donde la trayectoria ha sido ascendente.

Las hipotecas alcanzaron un máximo histórico de 58.664 operaciones en 2009. A partir de ese año, se produjo un acusado descenso, especialmente entre 2010 y 2013. Desde entonces, la serie muestra una evolución más estable, aunque ligeramente decreciente. En 2025 se constituyeron 10.366 hipotecas sobre fincas rústicas, un -82 % respecto a 2009.

Por su parte, las compraventas en fincas rústicas registraron una importante caída entre 2007-2012, coincidiendo con la crisis económica. A partir de entonces, comenzaron a recuperarse de manera gradual, manteniéndose desde 2021 en niveles elevados. En 2025 se registraron 167.453 compraventas, un 62 % más que 2010, el año con menos transmisiones por compraventa.

El porcentaje de hipotecas respecto a compraventas registradas se ha venido reduciendo notablemente, situándose en un 6,2 % en 2025 frente al 14,8 % que suponía en 2009.

Gráfico 11: Compraventas e hipotecas constituidas sobre el total de fincas rústicas. Año 2007-2025



Fuente: Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad y Estadística de Hipotecas (INE)

4. PRECIOS MEDIOS ANUALES DE LAS TIERRAS DE USO AGRARIO

La Encuesta de Precios Medios Anuales de las Tierras de Uso Agrario, elaborada por el MAPA a través de la SGACE, es una operación estadística incluida en el Plan Estadístico Nacional. Su objetivo es medir la evolución del nivel de precios de las clases más significativas de tierra agraria en España —tierras libres a la venta para su explotación agrícola o ganadera— y permite determinar variaciones (índices y tasas) temporales y las diferencias geográficas entre los precios de las distintas categorías de tierras.

Características técnicas

Marco normativo	Reglamento (UE) 2022/2379 y Reglamento de Ejecución (UE) 2023 aplicables desde el 1 de enero de 2025.
Fuente de datos	Base de datos de compraventas notariales de la DG Catastro. Para N. País Vasco (régimen foral): observación directa y estimación de experiencia compatible con metodología Eurostat.
Índice utilizado	Índice de Laspeyres con ponderaciones fijas en el año base. La ponderación de un cultivo “i” para el cálculo del precio se obtiene como cociente entre superficie media, durante el periodo de referencia, ocupada por dicho cultivo y superficie agrícola útil (SAU) efectiva.
Agrupaciones cultivo	18 agrupaciones (AC), compatibles con la división 01 de la CNAE-2009 metodología armonizada de Eurostat. Anterior base 2016: 21 tipología
Periodicidad	Anual. Resultados definitivos publicados en el cuarto trimestre del año de referencia.
Transacciones (2023)	229.293 transacciones, con cobertura creciente desde las 147.778 de 2020.
Órgano responsable	Subdirección General de Análisis, Coordinación y Estadística (SGACE) Subsecretaría de Agricultura, Pesca y Alimentación, MAPA.
Serie disponible	2020–2024 (base 2020). Existen datos desde 1979 (bases 1997, 2011) comparables con la serie actual por cambio de fuente y metodología.

En 2024 se introducen dos modificaciones de calado que marcan una ruptura con la serie anterior (base 2016) y que son el punto de partida de la serie analizada en este documento. Por una parte, se establece la utilización de los datos de compraventas de inmuebles rústicos de la Dirección General del Catastro como fuente de información y, por otra, se lleva a cabo la actualización del año base a 2020, de acuerdo con la normativa europea vigente.

Los cuatro indicadores clave del periodo 2020-2024 son:

Precio medio 2024 10.248 €/ha <i>Precios corrientes</i>	Variación nominal 2020–2024 +13,8 % <i>Acumulado en el periodo</i>	Variación real 2020–2024 -3,1 % <i>Deflactado por índice PIB</i>	Variación nominal 2024 +2,8 % <i>Variación interanual 2024</i>
--	---	---	---

4.1 Información recogida

La operación estadística proporciona, para cada año del periodo de referencia y a nivel nacional y de comunidad autónoma:

- Precio medio (€/ha) por agrupación de cultivo, con mayor número de agrupaciones que las exigidas en la reglamentación comunitaria.
- Índice de precios (base 2020=100) por agrupación y para el total nacional.
- Tasa de variación interanual (%).
- Repercusión de cada comunidad autónoma en la variación del índice general.
- Ponderaciones superficiales (ha y %) a nivel autonómico y provincial.
- Número de transacciones asignadas a cada año de referencia en la extracción catastral, por agrupación.

Las 18 agrupaciones de cultivo disponibles desde 2020 son las siguientes:

Cód.	Denominación	Cód.	Denominación
TAS	Tierras arables secano	OLS	Olivar secano
TAR	Tierras arables regadío	OLR	Olivar regadío
HUE	Huerta	PRD	Prados
CBP	Cultivos bajo plástico	PST	Pastizal
ARZ	Arrozal	VIS	Viñedo secano
CIT	Cítricos	VIR	Viñedo regadío
FCS	Frutal carnoso secano	FSS	Frutos secos secano
FCR	Frutal carnoso regadío	FSR	Frutos secos regadío
SBT	Subtropical y tropical	PLT	Platanera

Nota: La clasificación ha pasado de 21 (base 2016) a 18 agrupaciones (base 2020) al adaptar las categorías a las utilizadas por la DG Catastro en el IAMIR

4.2 Resultados nacionales: evolución 2020-2024

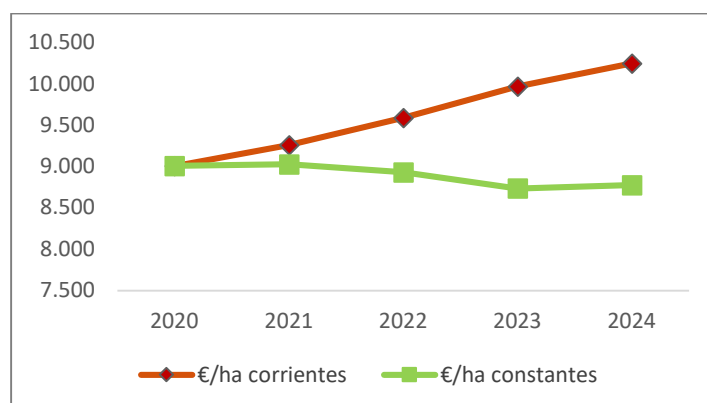
El precio medio de la tierra para uso agrario ascendió a 10.248 €/ha en 2024, un incremento del 13,8 % en términos nominales respecto al año base 2020. En términos reales, con la moderación de la inflación en 2024, la variación interanual se mantiene prácticamente estable (-0,1 %) al converger el deflactor del PIB (+2,9 %) con el crecimiento nominal (+2,8 %). La tasa de variación nominal se ha mantenido positiva en todos los años del periodo.

Tabla 4. Evolución de los precios medios anuales de la tierra (2020-2024)

Año	€/ha corrientes	Índice 2020=100	Var. % nominal	Deflactor PIB	€/ha constantes	Var. % real
2020	9.007	100	—	100	9.007	—
2021	9.258	102,8	2,80%	102,6	9.027	0,20%
2022	9.588	106,4	3,60%	107,4	8.929	-1,1 %
2023	9.967	110,7	3,90%	114,1	8.736	-2,2 %
2024	10.248	113,8	2,80%	117,4	8.730	-0,1 %

Fuente: SGACE-MAPA. Encuesta de Precios Medios Anuales de las Tierras de Uso Agrario, base 2020. Resultados 2024 definitivos.

Gráfico 12. Evolución del precio medio 2020–2024.



Fuente: SGACE-MAPA. Encuesta de Precios Medios Anuales de las Tierras de Uso Agrario, base 2020. Resultados 2024 definitivos.

La tabla siguiente recoge los precios medios nacionales para las 18 agrupaciones de cultivo, ordenadas de mayor a menor precio en 2024, con la variación interanual 2023–2024 y la variación acumulada 2020–2024. El rango de precios es muy amplio: de 3.279 €/ha (pastizal) a 281.808 €/ha (platanera), con diferencias de hasta 85 veces entre la agrupación de menor y mayor precio. En general, los grupos de menor precio corresponden a usos más extensivos, mientras que las de mayor precio corresponden a cultivos más intensivos o especializados.

Gráfico 13 — Precio por agrupación de cultivo 2024 (€/ha)

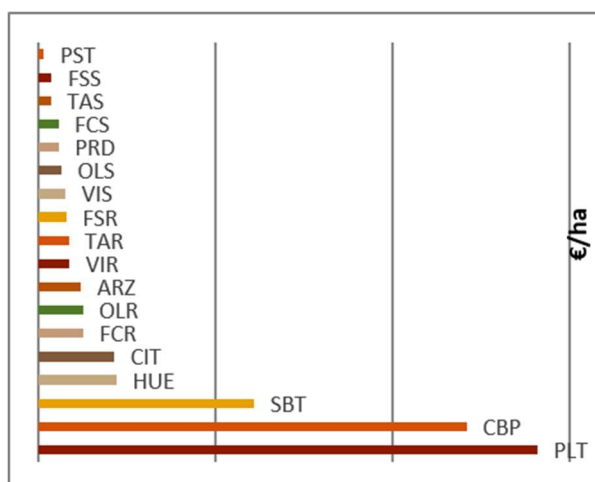


Gráfico 14 — Variación acumulada 2020–2024 por agrupación (%)

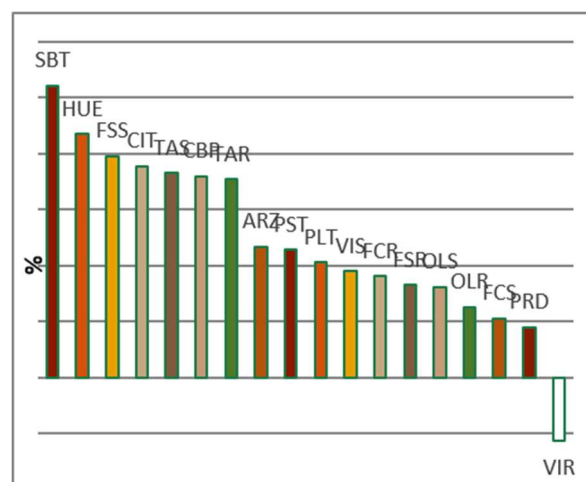
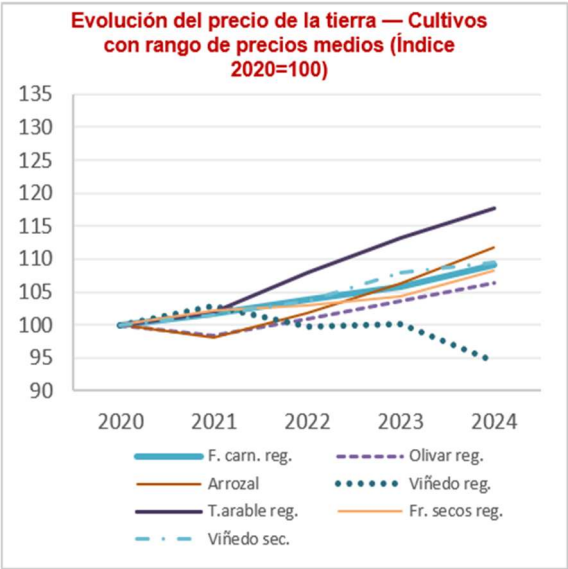
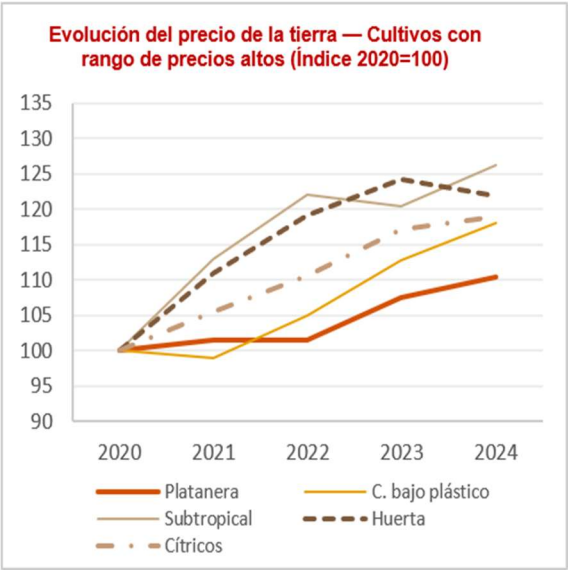


Tabla 5. Evolución de los precios medios anuales de la tierra por agrupaciones de cultivo (2020-2024)

Cód.	Agrupación de cultivo	2020	2021	2022	2023	2024	Var. 2023–24
PLT	Platanera	255.385	258.957	259.363	274.383	281.808	2,70%
CBP	Cultivos bajo plástico	204.905	202.762	214.944	231.038	241.797	4,70%
SBT	Subtropical y tropical	96.656	109.187	117.922	116.435	121.916	4,70%
HUE	Huerta	36.230	40.203	43.186	45.009	44.135	-1,9 %
CIT	Cítricos	36.132	38.144	39.959	42.335	42.947	1,40%
FCR	Frutal carnoso regadío	23.285	23.672	24.156	24.635	25.397	3,10%
OLR	Olivar regadío	23.744	23.367	23.974	24.616	25.245	2,60%
ARZ	Arrozal	21.645	21.226	22.026	23.007	24.185	5,10%
VIR	Viñedo regadío	18.780	19.303	18.742	18.802	17.735	-5,7 %
TAR	Tierras arables regadío	14.628	14.905	15.780	16.571	17.212	3,90%
FSR	Frutos secos regadío	14.732	15.043	15.157	15.359	15.949	3,80%
VIS	Viñedo seco	14.023	14.242	14.542	15.147	15.358	1,40%
OLS	Olivar seco	12.089	12.238	12.569	12.966	13.063	0,80%
PRD	Prados	11.054	11.070	11.065	11.017	11.553	4,90%
FCS	Frutal carnoso seco	10.771	10.152	10.239	10.864	11.341	4,40%
TAS	Tierras arables seco	6.117	6.364	6.599	6.907	7.239	4,80%
FSS	Frutos secos seco	6.365	6.423	6.684	7.144	7.621	6,70%

Fuente: SGACE-MAPA. Valores en €/ha a precios corrientes. Ordenado de mayor a menor precio en 2024.

Gráfico 15, 16 y 17 — Evolución del precio medio 2020–2024 por cultivos



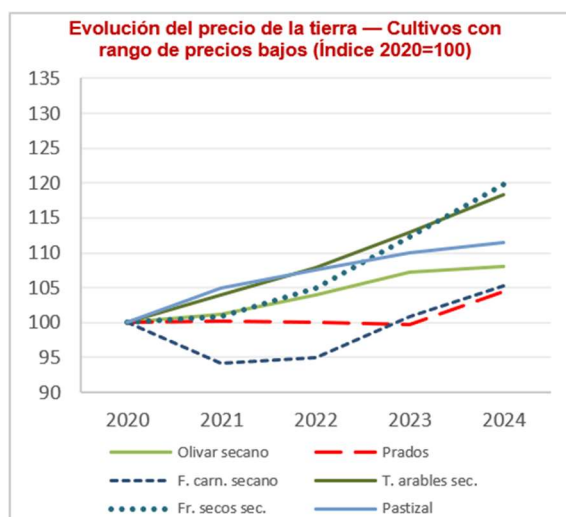


Tabla 6. Cuadro resumen: variación acumulada del precio medio 2020–2024

Cód.	Agrupación	Precio 2020 (€/ha)	Precio 2024 (€/ha)	Var. acum. 2020–24 (%)	Var. 2023–24
PLT	Platanera	255.385	281.808	10,30%	2,70%
CBP	Cultivos bajo plástico	204.905	241.797	18,00%	4,70%
SBT	Subtropical y tropical	96.656	121.916	26,10%	4,70%
HUE	Huerta	36.230	44.135	21,80%	–1,9 %
CIT	Cítricos	36.132	42.947	18,90%	1,40%
FCR	Frutal carnoso regadío	23.285	25.397	9,10%	3,10%
OLR	Olivar regadío	23.744	25.245	6,30%	2,60%
ARZ	Arrozal	21.645	24.185	11,70%	5,10%
VIR	Viñedo regadío	18.780	17.735	–5,6 %	–5,7 %
TAR	Tierras arables regadío	14.628	17.212	17,70%	3,90%
FSR	Frutos secos regadío	14.732	15.949	8,30%	3,80%
VIS	Viñedo seco	14.023	15.358	9,50%	1,40%
OLS	Olivar seco	12.089	13.063	8,10%	0,80%
PRD	Prados	11.054	11.553	4,50%	4,90%
FCS	Frutal carnoso seco	10.771	11.341	5,30%	4,40%
TAS	Tierras arables seco	6.117	7.239	18,30%	4,80%
FSS	Frutos secos seco	6.365	7.621	19,80%	6,70%
PST	Pastizal	2.943	3.279	11,40%	1,20%

Fuente: SGACE-MAPA. Encuesta de Precios Medios Anuales de las Tierras de Uso Agrario, base 2020. Resultados 2024 definitivos.

Cultivos de alto valor (CBP, SBT, PLT, HUE, CIT): lideran precios absolutos y mayores revalorizaciones acumuladas.

Los cultivos bajo plástico (CBP, +18,0 % acumulado) y los subtropicales y tropicales (SBT, +26,1 %) han experimentado las mayores ganancias. La platanera (PLT) supera los 280.000 €/ha. La huerta (HUE) es la única de este grupo con caída en 2024 (-1,9 %).

Tierra extensiva y prados: incrementos moderados pero sostenidos.

Las tierras arables de secano (TAS, +18,3 %) y los frutos secos de secano (FSS, +19,8 %) destacan por su dinamismo. El pastizal y los prados presentan la mayor estabilidad.

Viñedo regadío (VIR): única agrupación con precio nominal inferior al de 2020.

El viñedo regadío acumula una pérdida nominal del 5,6 % en el periodo, con la caída concentrada en 2024 (-5,7 %). El viñedo secano, en cambio, mantiene una trayectoria positiva (+9,5 % acumulado). Los subtropicales, frutos secos de secano y la huerta lideran la revalorización.

4.3 Relevancia para el Observatorio del Mercado de la Tierra

Esta operación estadística puede constituir una importante aportación al Observatorio del Mercado de la Tierra promovido por la Comisión Europea, por tres razones principales:

- a) Cobertura exhaustiva: la fuente catastral recoge la totalidad de las compraventas ante fedatario público en territorio de régimen común, ventaja metodológica significativa frente a otros Estados Miembros que utilizan muestras.
- b) Compatibilidad con Eurostat: la metodología de índice de Laspeyres y la clasificación de agrupaciones de cultivo son las prescritas en el Reglamento (UE) 2022/2379, garantizando la comparabilidad entre países.
- c) Granularidad temática: 18 agrupaciones de cultivo y aprovechamiento, lo que permite un análisis detallado del mercado de la tierra por tipo de uso agrario.

5. ENCUESTA DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO

La Encuesta de Cánones de Arrendamiento Rústico, incluida en el Plan Estadístico Nacional 2025-2028, tiene como objetivo medir la evolución del nivel de los cánones de arrendamiento de las principales clases de tierra agraria en España. La SGACE actúa como ONA (Other National Authority) dentro del Sistema Estadístico Europeo, responsabilizándose de la armonización metodológica, coordinación y validación de los resultados antes de su envío a Eurostat.

En 2025, en paralelo al cambio de base ya aplicado a la encuesta de precios, se actualiza el año base a 2020 y se alinean las categorías de cultivo con las del IAMIR, ampliando de 6 a 18 agrupaciones. Las ponderaciones se basan en las superficies cultivadas y arrendadas del periodo 2019–2021. Para mantener la comparabilidad de la serie, el índice general continúa calculándose con las seis categorías históricas, aunque se actualizan y armonizan las denominaciones de algunos cultivos con las utilizadas en la encuesta de precios.

Características técnicas

Marco normativo	Reglamento (UE) 2022/2379 y Reglamento de Ejecución (UE) 2023
Fuente de datos	Servicios Oficiales de Estadística de las Comunidades Autónomas, mediante cuestionarios que recogen cánones de arrendamiento por clase de tierra. Las fuentes pueden ser observación directa, estimación de expertos o datos administrativos.
Índice utilizado	Índice de Laspeyres con ponderaciones fijas. Las ponderaciones son ponderaciones de arrendadas por agrupación de cultivo y unidad geográfica.
Agrupaciones cultivo	6 agrupaciones históricas (base de cálculo del índice general): TAS, T, VIS, PRD, PST. Desde 2025, se publican adicionalmente resultados por nuevas agrupaciones (total 18), alineadas con la encuesta de precios.
Periodicidad	Anual. Resultados publicados en el primer trimestre del año siguiente referencia.
Órgano responsable	Subdirección General de Análisis, Coordinación y Estadística (SGACE Subsecretaría de Agricultura, Pesca y Alimentación, MAPA).
Serie disponible	2020–2024 (base 2020). Para el índice general, serie homogénea de las 6 categorías históricas. Existen datos de cánones de arrendamiento desde 1998.

Fuente: MAPA — Notas metodológicas de la Encuesta de Cánones de Arrendamiento Rústico, base 2020 (resultados marzo 2026).

5.1 Información recogida

La operación estadística proporciona, para cada año del periodo de referencia y a nivel nacional y de comunidad autónoma:

- Canon de arrendamiento medio (€/ha) por agrupación de cultivo.
- Índice de cánones (base 2020=100) por agrupación y para el total nacional.
- Tasa de variación interanual (%).
- Repercusión de cada comunidad autónoma en la variación del índice general.
- Ponderaciones superficiales (ha y %) por comunidad autónoma.

- Desde 2025: cánones para 12 nuevas agrupaciones de cultivo adicionales, a nivel de comunidad autónoma y año 2024.

Las 6 agrupaciones históricas (serie 2020–2024) y las 12 nuevas categorías introducidas en 2025

Cód.	Denominación — Serie histórica (2020–2024)	Cód.	Denominación — Nuevas categorías (2024)
TAS	Tierras arables secano	ARZ	Arrozal
TAR	Tierras arables regadío	CBP	Cultivos bajo plástico
OLS	Olivar secano	CIT	Cítricos
VIS	Viñedo secano	FCR	Frutal carnoso regadío
PRD	Prados	FCS	Frutal carnoso secano
PST	Pastizal	FSR	Frutos secos regadío
		FSS	Frutos secos secano
		HUE	Huerta
		OLR	Olivar regadío
		PLT	Platanera
		SBT	Subtropical y tropical
		VIR	Viñedo regadío

Nota: El índice general se calcula únicamente con las 6 categorías históricas para garantizar la comparabilidad de la serie. Las 12 nuevas categorías se publican como resultados complementarios para el año 2024.

5.2 Resultados nacionales: Evolución 2020-2024

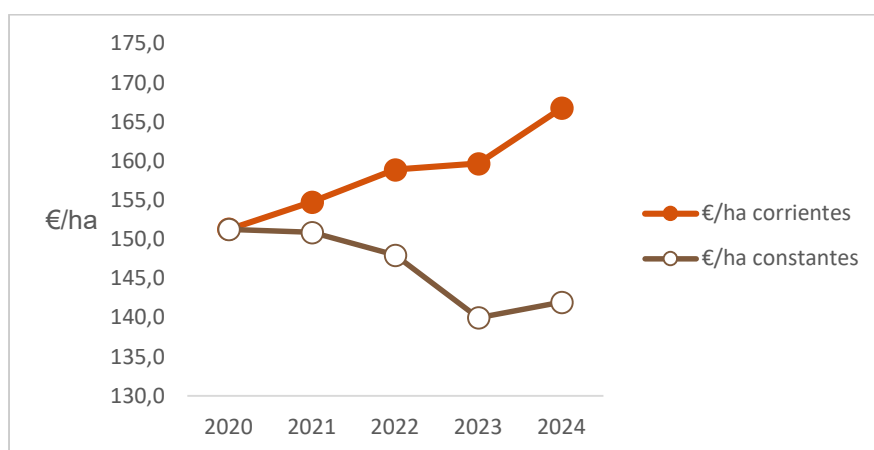
El canon de arrendamiento medio ascendió a 166,8 €/ha en 2024, un incremento del 10,2 % en términos nominales respecto al año base 2020. En términos reales (deflactados por el índice implícito del PIB), tras varios años de caídas marcadas por el pico inflacionario de 2022 y 2023, en 2024 el canon real registra un avance interanual del +1,4 %, con el deflactor del PIB en el +2,3 %.

Tabla 7. Evolución del canon de arrendamiento medio (2020-2024)

Año	€/ha corrientes	Índice 2020=100	Var. % nominal	Deflactor PIB	€/ha constantes	Var. % real
2020	151,3	100	—	100	151	—
2021	154,8	102,3	2,30%	102,6	150,9	-0,2 %
2022	158,9	105	2,60%	107,4	148	-2,0 %
2023	159,7	105,6	0,50%	114,1	140	-5,4 %
2024	166,8	110,2	4,40%	117,4	142	1,40%

Fuente: SGACE-MAPA. Encuesta de Cánones de Arrendamiento Rústico, base 2020. Resultados marzo 2026.

Gráfico 18. Evolución del canon de arrendamiento medio 2020–2024



La tabla recoge los cánones medios nacionales para las 6 agrupaciones de cultivos históricas, con la serie completa 2020–2024 y las variaciones interanual y acumulada.

Tabla 8. Evolución del canon de arrendamiento medio por agrupación de cultivo

Cód.	Agrupación de cultivo	2020	2021	2022	2023	2024	Var. 2023–24
TAS	Tierras arables secano	133,2	135,6	139,5	138,2	140,2	1,50%
TAR	Tierras arables regadío	506,3	518,8	539,7	557,2	587,8	5,50%
OLS	Olivar secano	258,5	254	250,6	248,7	270,8	8,90%
VIS	Viñedo secano	415,1	420,1	421,8	412,7	398,1	-3,5 %
PRD	Prados	144,4	149,6	149,5	153,4	171,1	11,60%
PST	Pastizal	49,6	53	53,9	53,8	58,3	8,40%

Fuente: SGACE-MAPA. Valores en €/ha a precios corrientes. Ordenado de mayor a menor canon en 2024.

Gráfico 19 — Canon por agrupación 2024 (€/ha)

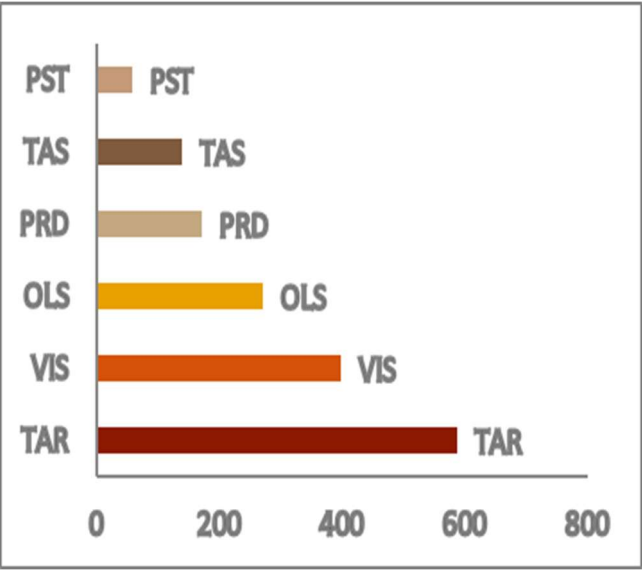


Gráfico 20 — Variación acumulada cánones 2020–2024 (%)

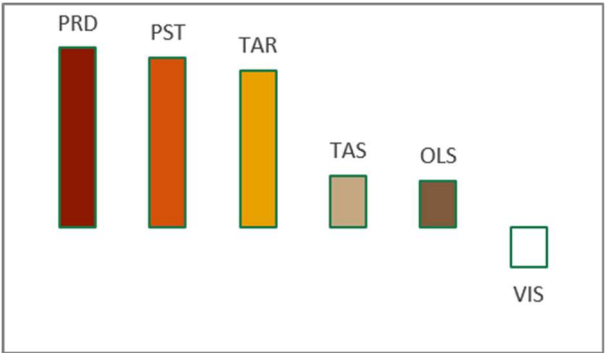


Gráfico 21 — Evolución del canon medio 2020–2024 por grupos

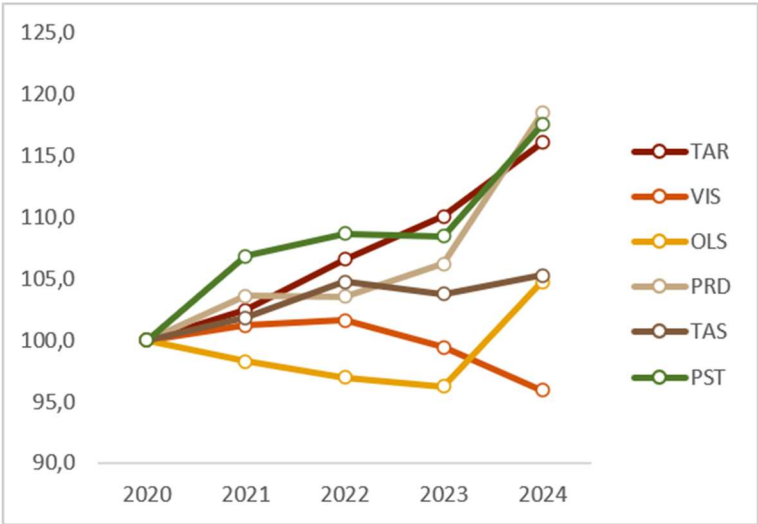


Tabla 9. Variación acumulada del canon de arrendamiento medio por agrupación de cultivo (2020-24)

Cód.	Agrupación	Canon 2020 (€/ha)	Canon 2024 (€/ha)	Var. acum. 2020–24 (%)	Var. 2023–24
TAS	Tierras arables secano	133,2	140,2	5,30%	1,50%
TAR	Tierras arables regadío	506,3	587,8	16,10%	5,50%
OLS	Olivar secano	258,5	270,8	4,80%	8,90%
VIS	Víñedo secano	415,1	398,1	-4,1 %	-3,5 %
PRD	Prados	144,4	171,1	18,50%	11,60%
PST	Pastizal	49,6	58,3	17,50%	8,40%

Fuente: SGACE-MAPA. Encuesta de Cánones de Arrendamiento Rústico, base 2020. Resultados marzo 2026.

Los cánones de arrendamiento registran una evolución positiva en la mayoría de las agrupaciones de cultivos analizadas. Los mayores incrementos acumulados entre 2020 y 2024 corresponden a los prados (+18,5 %) y al pastizal (+17,5 %), mientras que las tierras arables de regadío mantienen los cánones más elevados (587,8 €/ha en 2024).

El olivar de secano muestra una notable recuperación en 2024 (+8,9 % interanual). Por el contrario, el viñedo de secano es la única agrupación cuyo canon se sitúa por debajo del nivel de 2020 (-4,1 %).

5.3 Relevancia para el Observatorio del Mercado de la Tierra

La encuesta de cánones completa el cuadro de información sobre el mercado de la tierra disponible en el MAPA junto con la de precios de la tierra, aportando la perspectiva del arrendamiento frente a la compraventa. Su relevancia para el Observatorio radica en:

- a) Complementariedad: los cánones de arrendamiento reflejan el valor de uso de la tierra (rendimiento esperado de la explotación), mientras que los precios de compraventa recogen la capitalización total. La comparación de ambas series permite calcular ratios de rentabilidad del arrendamiento frente a la adquisición.
- b) Cobertura territorial: la información es recogida por los Servicios Oficiales de Estadística de las CCAA, con desagregación autonómica y por tipo de cultivo, lo que permite análisis territoriales del mercado de arrendamientos.
- c) Novedades 2025: la ampliación a 18 agrupaciones de cultivo —alineadas con las de la encuesta de precios— permite por primera vez comparar directamente canon y precio para un mismo cultivo, mejorando significativamente el valor analítico de ambas series.

6. INFORME ANUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO RÚSTICO

El Informe Anual del Mercado Inmobiliario Rústico (IAMIR), publicado por la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda, es la fuente más completa disponible en España sobre el volumen y estructura de las transacciones de tierra rústica. La edición 2025 analiza el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2022 y el 31 de marzo de 2025, con cobertura de todas las compraventas efectuadas ante fedatario público en el ámbito del régimen común catastral (quedan excluidas Navarra y País Vasco).

Total compraventas analizadas 659.656 <i>Periodo 01/04/2022–31/03/2025</i>	Transacciones válidas para precios 245.477 <i>37,2 % del total analizado</i>	Agrupaciones de cultivo 27 <i>Frente a 18 de la enc. de precios</i>	Ámbitos territoriales (ATH) 233 <i>Desagregación subnacional</i>
---	---	--	---

El IAMIR es elaborado anualmente por la Dirección General del Catastro en cumplimiento de lo establecido en la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (Real Decreto Legislativo 1/2004). Su objetivo es determinar los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos para cada ámbito territorial homogéneo (ATH), a partir del análisis de los precios de compraventas comunicados por fedatarios públicos (notarios y registradores de la propiedad).

Elabora	Dirección General del Catastro, Ministerio de Hacienda.
Fuente de datos	Compraventas de inmuebles rústicos ante fedatario público (notarios y registradores de la propiedad), comunicadas al Catastro.
Cobertura territorial	Territorio de régimen catastral común. Quedan fuera Navarra y País Vas
Periodo analizado (ed. 2025)	01/04/2022 – 31/03/2025 (periodo trienal móvil, no años civiles).
Desagregación territorial	233 ámbitos territoriales homogéneos (ATH), nivel subnacional superior : provincial.
Agrupaciones de cultivo	27 agrupaciones (AC): 20 agrícolas, 3 agroforestales y 4 forestales.
Aprobación ed. 2025	Informada favorablemente por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria el 2 de octubre de 2025.
Restricción	El Anexo III, con datos de trascendencia tributaria, no puede ser publicac comunicado a terceros (art. 95, Ley 58/2003, LGT).

El IAMIR se compone de un informe nacional y quince informes regionales que incluyen información sobre la delimitación territorial, las características agroclimáticas, las estadísticas de compraventas y los módulos de valor de la tierra rústica. Parte de la información utilizada para su elaboración tiene carácter reservado por contener datos de trascendencia tributaria y no puede ser difundida públicamente.

6.1 Información disponible en el IAMIR nacional

El informe nacional publicado proporciona las siguientes estadísticas, sin restricción de acceso:

- Número de compraventas analizadas, válidas y excluidas, por comunidad autónoma y por agrupación de cultivo.
- Mapas de valores por agrupación de cultivo a nivel nacional y regional.
- Coeficientes correctores de localización, agronómicos y socioeconómicos, a nivel regional.

La DG Catastro solo considera válidas para el cálculo del valor de referencia rústico aquellas compraventas de tierra rústica que cumplen criterios estrictos de depuración estadística y jurídica, lo que supone en el periodo analizado un 37,2 % del total comunicado por los fedatarios públicos.

Tabla 10. Compraventas de tierra rústica por comunidad autónoma — Periodo 01/04/2022–31/03/2025

Comunidad autónoma	Total	Válidas	Excluidas	% válidas	% s/ España
Castilla y León	125.613	65.922	59.691	52,50%	19,00%
Galicia	93.279	33.740	59.539	36,20%	14,10%
Andalucía	87.333	27.242	60.091	31,20%	13,20%
Castilla-La Mancha	81.028	37.284	43.744	46,00%	12,30%
Valencia	61.185	19.188	41.997	31,40%	9,30%
Aragón	52.010	19.759	32.251	38,00%	7,90%
Cataluña	33.041	7.169	25.872	21,70%	5,00%
Extremadura	27.814	8.788	19.026	31,60%	4,20%
Asturias	22.920	7.083	15.837	30,90%	3,50%
Murcia	17.208	3.482	13.726	20,20%	2,60%
Canarias	13.985	2.551	11.434	18,20%	2,10%
Illes Balears	12.555	2.602	9.953	20,70%	1,90%
La Rioja	11.599	4.956	6.643	42,70%	1,80%
Cantabria	10.531	3.351	7.180	31,80%	1,60%
Madrid	9.555	2.360	7.195	24,70%	1,40%
TOTAL	659.656	245.477	414.179	37,20%	100,00%

Castilla y León, Galicia y Andalucía concentran el 46,3 % del total de compraventas analizadas. Las comunidades con mayor tasa de validación (transacciones útiles para el cálculo de módulos de valor) son Castilla y León (52 %) y La Rioja (43 %).

Agrupaciones de cultivo del IAMIR

El IAMIR 2025 utiliza 27 agrupaciones de cultivo o aprovechamiento (AC), clasificadas en tres tipos: agrícola (20 AC), agroforestal (3 AC) y forestal (4 AC). Esta clasificación es más amplia que las 18 agrupaciones utilizadas en la Encuesta de Precios Medios Anuales de las Tierras de Uso Agrario del MAPA, que solo cubre usos agrícolas y agroforestales básicos, sin incluir los usos forestales ni algunas agrupaciones agrícolas específicas del IAMIR.

Tipo	Agrupación agrícola (20)	Tipo	Agrupación agroforestal (3)	Agrupación forestal (4)
<i>Agrícola</i>	ARZ — Arrozal	<i>Agroforestal</i>	PAR — Pasto con arbolado	CON — Coníferas
<i>Agrícola</i>	CBP — Cultivos bajo plástico	<i>Agroforestal</i>	PRD — Prados	FRL — Frondosas
<i>Agrícola</i>	CIT — Cítricos	<i>Agroforestal</i>	PST — Pastizal	FRR — Frondosas
<i>Agrícola</i>	FCR — Frutal carnoso regadío			MTR — Matorral
<i>Agrícola</i>	FCS — Frutal carnoso secano			
<i>Agrícola</i>	FSR — Frutos secos regadío			
<i>Agrícola</i>	FSS — Frutos secos secano			
<i>Agrícola</i>	HUE — Huerta			
<i>Agrícola</i>	OLR — Olivar regadío			
<i>Agrícola</i>	OLS — Olivar secano			
<i>Agrícola</i>	PLT — Platanera			
<i>Agrícola</i>	SBT — Subtropical y tropical			
<i>Agrícola</i>	TAR — Tierras arables regadío			
<i>Agrícola</i>	TAS — Tierras arables secano			
<i>Agrícola</i>	TFS — Trufa secano			
<i>Agrícola</i>	VIP — Viñedo parral			
<i>Agrícola</i>	VIR — Viñedo regadío			
<i>Agrícola</i>	VIS — Viñedo secano			
<i>Agrícola</i>	VOL — Viña olivar			

Fuente: IAMIR 2025, DG Catastro. Las agrupaciones marcadas en cursiva corresponden a usos no cubiertos por la Encuesta de Precios del MAPA: TFS, VIP, VOL (agrícolas), PAR (agroforestal) y CON, FRL, FRR, MTR (forestales).

Las tierras arables de secano (TAS) y de regadío (TAR) concentran el 47,5 % de las transacciones válidas. El olivar secano (OLS) es la tercera agrupación en volumen, con 25.130 transacciones válidas. Los usos forestales representan conjuntamente el 13,3 % del total.

6.2. Diferencias con otras fuentes de información

El IAMIR es la única fuente española que proporciona datos sobre el volumen de transacciones del mercado de compraventas con cobertura exhaustiva y desagregación por tipo de uso, proporcionando el número de compraventas de tierra rústica por comunidad autónoma y tipo de cultivo, lo que permite construir un indicador de actividad del mercado (volumen de transacciones). Ofrece una cobertura ampliada en cuanto a agrupaciones de cultivo respecto de la Estadística de Precios Medios Anuales de las Tierras de Uso Agrario del MAPA (27 agrupaciones frente a 18, incluyendo usos forestales y agroforestales).

La inclusión de usos forestales (coníferas, frondosas, matorral) y de algunas agrupaciones agrícolas específicas (trufa, viñedo parral, viña-olivar). Esto podría ser relevante para el seguimiento de la multifuncionalidad del territorio y los objetivos de la Estrategia de Biodiversidad de la UE.

Cabe señalar además que el IAMIR no cubre los territorios forales de Navarra y País Vasco, que representan aproximadamente el 4,5 % de la superficie agraria útil nacional.



MINISTERIO
DE AGRICULTURA, PESCA,
Y ALIMENTACIÓN

SUBSECRETARÍA

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE ANÁLISIS,
COORDINACIÓN Y ESTADÍSTICA