Informe Cocampo sobre la Inversión en **Suelo Rústico** en 2025

cocampo

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

ÍNDICE

1. Introducción 2

2. Las operaciones de compraventa publicadas en medios en 2025 6

2.1 Inversión nacional 7

2.2 Inversión internacional 14

3. Los grandes actores en el mercado del suelo rústico en 2025 18

3.1 Los inversores particulares. Las familias en el mercado de fincas rústicas en 2025 19

3.2 Empresas e Inversores Institucionales en el Mercado de Suelo Rústico en 2025 21

3.3 Pequeños y Medianos Agricultores y Ganaderos: Desafíos y Oportunidades en 2025 23

3.4 La moda rural: Famosos que invierten en fincas rústicas y regresan al campo 25

4. Perspectivas del mercado de fincas rústicas en 2026 26

4.1 El impacto del mercado urbano y de la demanda internacional en la inversión en fincas rústicas 27

4.2 Un campo más visible en el debate político y social europeo 28

4.3 Un mercado más polarizado, pero con nuevas oportunidades de inversión 29

5. Referencias 31

5.1 Referencias gráficas 37

5.1.1. Gráficos 37

5.1.2. Mapas 37

1. Introducción

El mercado de las fincas rústicas en España ha sido protagonista indiscutible en los últimos años, y 2025 volvió a confirmarlo. A pesar de un inicio del año marcado por las movilizaciones agrarias y la sequía, el mercado recuperó rápidamente el pulso conforme la situación social y climática se fue estabilizando. Este repunte se tradujo en cifras históricas de compraventa en abril (13.337 operaciones), julio (13.930) y octubre (14.976)[1].

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

Mapa 1.1. Compraventas de fincas rústicas por comunidades autónomas en 2025.



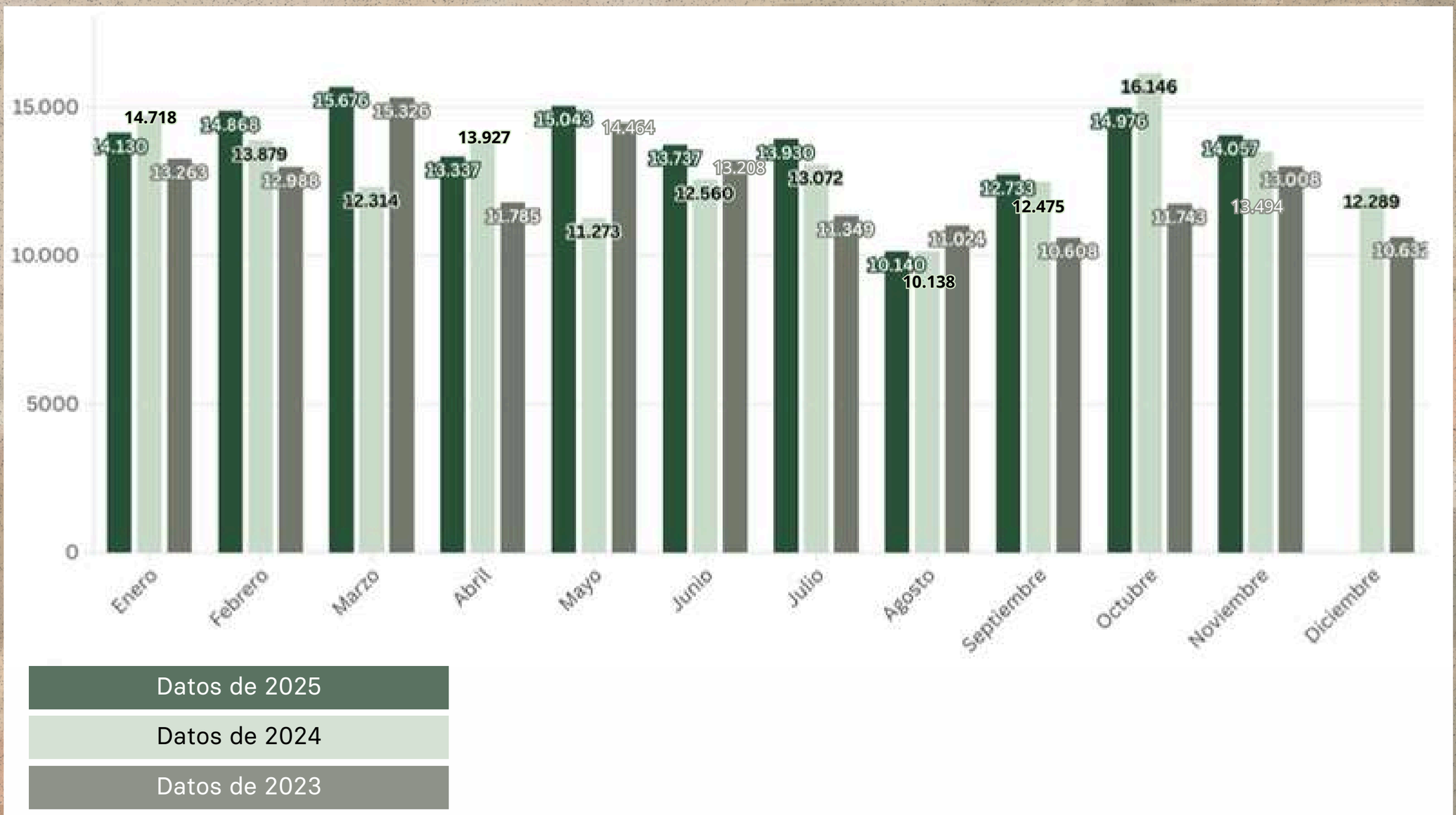
Fuentes: INE y elaboración propia. Datos enero-noviembre 2025

En conjunto, el volumen de actividad se mantuvo muy elevado. Hasta noviembre de 2025 (últimos datos disponibles), se habían adquirido 152.627 fincas rústicas en España. Las regiones líderes en número de operaciones volvieron a ser Andalucía (22.580), Castilla y León (22.453 compraventas), la Comunidad Valenciana (20.572) y Castilla-La Mancha (18.960), configurando un mapa en el que conviven los grandes territorios agrarios de interior con zonas de fuerte dinamismo ligado al ocio y al turismo rural[2].

La distribución territorial de las compraventas confirma esta doble lógica. Por un lado, un eje tradicional de inversión agraria en las grandes comunidades de interior; por otro, un eje cada vez más relevante vinculado a costa, islas y áreas de interior bien comunicadas, donde la demanda combina intereses productivos y recreativos.

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

Gráfico 1.1. Evolución mensual de las compraventas de fincas rústicas (2023-2025)



Fuentes: INE y elaboración propia.

En cuanto al tipo de finca, las agrícolas continuaron siendo las más demandadas por fondos de inversión y grandes empresas, interesadas en activos con potencial de rendimiento estable: grandes extensiones de regadío y cultivos leñosos (pistacho, almendro, aguacate, cítricos, olivar, viñedo) y, en algunos casos, pocos en 2025, suelos aptos para proyectos de energías renovables. Las fincas cinegéticas y de recreo, en cambio, atrajeron principalmente a pequeños inversores y familias, que buscan propiedades de menor tamaño –entre 1 y 50 hectáreas, según la zona– para uso de ocio, segunda residencia o proyectos mixtos de recreo y pequeña producción.

Este dinamismo ha vuelto a ocupar titulares en los medios de comunicación, con operaciones protagonizadas por familias, agricultores y ganaderos, empresas agroindustriales, fondos especializados, energéticas, firmas industriales y administraciones públicas. En 2025, el patrón se mantiene, pero con matices relevantes: las familiasconsolidan su papel como principal motor de la demanda, las empresas y fondos ajustan su estrategia ante la inflación y la incertidumbre regulatoria, y los pequeños y medianos agricultores y ganaderos se enfrentan al reto del relevo generacional y de las economías de escala.

Frente a años anteriores, 2025 destaca por tres cambios de fondo que se desarrollan en los apartados siguientes: Un desplazamiento del protagonismo hacia los inversores particulares y las familias, que han asumido un papel central en el mercado de fincas rústicas; una mayor sofisticación y prudencia por parte de fondos agro, fondos forestales, empresas de energías renovables y otras compañías industriales, más selectivos en sus inversiones; y un proceso de ajuste entre pequeños y medianos agricultores y ganaderos, en un contexto de precios, costes y transformación tecnológica que favorece a quienes logran ganar dimensión y profesionalizar su gestión.

Este informe tiene como objetivo ayudar a entender qué está ocurriendo en el mercado de fincas rústicas en España, quiénes están invirtiendo y qué claves ofrece 2025 para anticipar 2026. Para ello, se apoya en datos oficiales (principalmente del INE), en la información publicada en medios generalistas y económicos, y en la experiencia de Cocampo en el análisis y comercialización de fincas rústicas.

2. Las operaciones de compraventa publicadas en medios en 2025

En 2025, se han llevado a cabo numerosas operaciones de compraventa de terrenos por parte de distintos perfiles de inversores, tanto nacionales como internacionales.

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

2.1. Inversión nacional



El 2025 comenzó con la adquisición por parte de Qultiva Farms de una finca de 228 hectáreas en Benalup para la producción de aguacate. La sequía hizo estragos en Málaga y Granada y los inversores se han fijado en Cádiz, provincia en la que se previó un alza del 20% en la producción de aguacate.

Miura contrató los servicios de Greenhill como asesor financiero para preparar la venta de Citri&Co, grupo empresarial dedicado a la comercialización de cítricos, sandía, melón y fruta de hueso, por 1.500 millones de euros. No hay evidencia pública de que Miura haya vendido Citri&Co todavía.

Corpfin Capital, grupo independiente de inversión de capital riesgo, ha tomado una participación mayoritaria en Agrosana, compañía especializada en la producción y distribución de fertilizantes agrícolas.

Angulas Aguinaga, compañía de alimentación de productos del mar, ha adquirido Aperitivos Iñaki SL, especializada en boquerones, anchoas y guildas, para ampliar su oferta de productos.

Veolia, empresa especializada en la gestión de recursos como el agua, los residuos y la energía, ha integrado Imartec Energía, empresa catalana especializada en biomasa y energía, para expandir su oferta de soluciones eficientes y descarbonizadas. Imartec desarrolla su actividad en el sector de las energías renovables integrando tecnología para la conversión energética de la biomasa procedente de la industria forestal, de la agricultura, de la industria alimentaria, y de la limpieza del entorno urbano.

Endesa vendió al family office cordobés Altanea 180 hectáreas en El Lentiscal, Tarifa, integrado dentro del Parque Natural del Estrecho. Los nuevos propietarios planeaban desarrollar un proyecto principalmente turístico y ecosostenible, pero Agaden-Ecologistas en Acción advirtió que la finca no era urbanizable por encontrarse en un terreno protegido. No hay constancia de que el proyecto haya sido aprobado.

En febrero, la Junta de Andalucía invirtió 5,9 millones de euros en la compra de una finca de 1.134 hectáreas dentro del entorno del Parque Nacional de Doñana, ubicada en la Puebla del Río (Sevilla). Con esta finca, llamada Tierras Bajas, la Junta suma, con Veta la Palma, 8.700 nuevas hectáreas públicas, con el fin de garantizar la sostenibilidad ambiental de Andalucía y reforzar las condiciones de los humedales.



Regenerate Asset Management invirtió 50 millones de euros en España a través de su fondo RESA, destinada a transformar más de 2.000 hectáreas de cultivos intensivos de cereales en cultivos arbóreos de alto valor y sistemas de ganadería integrada bajo criterios de agricultura regenerativa. La operación busca impulsar la producción sostenible de alimentos, generar créditos de carbono y reforzar el papel del capital natural como clase de activo en las finanzas sostenibles.

Azora, junto con JB Capital, negoció la adquisición de Arofa, empresa especializada en la producción de frutos rojos y castañas de España. Se prevé un cierre de más de 300 millones de euros, pero no hay constancia pública de que se haya firmado el acuerdo.

Impact Bridge, gestora especializada en inversión de impacto, anunció el lanzamiento de su fondo de agroalimentación sostenible de 150 millones con el apoyo de CDTI Innovación, FEI, CaixaBank y Tikehau Capital. La inversión está orientada a apoyar el crecimiento de pymes agroalimentarias españolas, promoviendo su transición hacia un modelo más sostenible.

Asimismo, la finca 'La Campana' se incorporó al dominio público forestal de Castilla-La Mancha por tres millones de euros. Esta finca se encuentra en el término municipal de Checa (Guadalajara) y forma parte del Parque Natural del Alto Tajo. La adquisición tiene como objetivos ofrecer a la ciudadanía disfrutar del medio ambiente y convertirse en un lugar de referencia para los programas de reintroducción de especies como el buitre negro y el quebrantahuesos.

La finca d'Almallutx, de aproximadamente 143 ha, salió a subasta por 1,3 millones de euros debido a la falta de acuerdo de los propietarios. El Consell adquirió la finca, situada en Escorca y colindante con el embalse del Gorg Blau, por su alto valor patrimonial e histórico. En la finca se ubica el yacimiento islámico más grande de Mallorca, que ocupa 120.000 metros cuadrados, y además contiene restos de los períodos talayótico, islámico y bizantino.

Bertín Osborne hipotecó su finca valorada en 8 millones de euros en Sevilla para superar tensiones financieras. La finca, Hacienda San José, cuenta con aproximadamente 49 hectáreas y ha sido hipotecada por 4,5 millones de euros.

En marzo, ProA Capital, que adquirió Moyca hace más de cinco años, exploró una posible venta de la compañía, que terminó 2024 con unos ingresos que alcanzaron los 190 millones de euros y un EBITDA cercano a los 29 millones de euros. Moyca, especializada en la producción de uvas sin pepitas y con 2.300 hectáreas, ha atraído el interés de grupos como Citri&Co, el grupo peruano Gloria y fondos de inversión estadounidenses.

La adquisición de Cortijo Cuevas, de Goros Investments, permitió a Bollo Natural Fruit entrar en el mercado de la fruta de cuarta gama y diversificar su oferta. Bollo Natural Fruit incorpora, de este modo, alrededor de 25 millones de ingresos anuales a sus más de 500 millones de euros al año de facturación.

MHP, empresa agroalimentaria internacional, se hizo con el 92% del capital de UVESA, empresa de producción avícola. La valoración de la empresa superó los 400 millones de euros.

En el cuarto mes del año, el Consell de Govern aprobó adquirir mediante derecho de tanteo a Cala Cristal SL (ligada a la familia real kuwaití) las fincas Son Jaumell (Capdepera), Cala Mitjana, Cala Torta y Es Pins Campaners (Artà) por 3,4 millones de euros. Estas cuatro fincas suman más de 580 hectáreas vírgenes de gran valor ecológico dentro del Parc Natural de la Península de Llevant. El objetivo es proteger la biodiversidad, controlar especies invasoras y garantizar un uso sostenible del territorio.

La familia March puso a la venta la finca Santa Cirga en Mallorca, de 200.000 metros cuadrados y valorada en 20 millones. Aunque el Consell de Mallorca mostró interés en adquirirla, el aumento de precio ha generado dudas, y no se ha cerrado un acuerdo.

Asimismo, la empresa de alimentación Borges vendió su división agrícola, que incluye 1.900 hectáreas de cultivos, a Natural Capital Fund por entre 70 y 80 millones de euros. Bolschare Agriculture, socio de Natural Capital, se encargará de la gestión de estas propiedades. La operación, que representa el 7% de la producción de frutos secos de Borges, permitirá a Bolschare diversificar su cartera de cultivos y potenciar la rentabilidad, mientras Natural Capital busca aumentar su presencia en el sector agrícola con pistachos y nueces.

En mayo, los estadounidenses Dan Melamed, médico y granjero, y su esposa, la artista Gabrielle Brown, compraron el Castillo de Lezana de Burgos, también conocido como la Torre de los Velasco, tras haber pertenecido durante 600 años a la misma familia. Este castillo del siglo XIV, que se encuentra en una parcela de 25.000 metros cuadrados, está reformado como una vivienda de lujo. La finca, un destino vacacional con proyección a convertirse en una residencia permanente, tiene un precio final de venta desconocido, pero cuando salió al mercado su precio era de 1,59 millones de euros.

Cibus Fund II adquirió una participación mayoritaria en PSB Producción Vegetal, líder mundial en genética propia de fruta de hueso. La operación, cuyo precio no se ha hecho público, permitirá reforzar la I+D y la expansión internacional de PSB.





En junio, Julio Iglesias y Miranda Rijnsburger compraron la finca Santa Lucía, en Vilariño (Piñor, Ourense), la tierra natal del padre del cantante, el doctor Julio Iglesias Puga. La propiedad, antes perteneciente al exalcalde Manuel Cabezas y su esposa, incluye una vivienda principal de 1.340-1.600 m² sobre un antiguo pazo, jardines, lago artificial, piscina y garaje para 20 vehículos, en unos 16.000 m² de terreno. El precio se estima entre 4 y 5 millones de euros. La pareja busca ampliarla con fincas colindantes, lo que ha complicado el proceso por herencias. Miranda supervisa reformas, incluyendo un posible helipuerto, aunque a finales de 2025 surgieron rumores de que podrían venderla sin haberla visitado.

Además, IberoPistacho, en colaboración con Pavycor Agrícola y Seica, lanzó un vehículo de inversión destinado a la compra y alquiler de fincas agrícolas de regadío con alto potencial para el cultivo del pistacho en Castilla-La Mancha. El vehículo de inversión ya cuenta con una plataforma avanzada de fincas y tiene planes de adquirir más propiedades, incluyendo proyectos de más de 500 hectáreas.

En julio, Ambienta adquirió Agronova Biotech, una empresa española especializada en soluciones biológicas para cultivos. La adquisición responde al crecimiento del mercado de biosoluciones, valorado en 21 mil millones de dólares y con un ritmo de crecimiento anual del 11%. Ambienta planea expandir aún más el negocio mediante crecimiento orgánico y adquisiciones estratégicas, impulsando la sostenibilidad en la agricultura.

De Prado adquirió más de 3.400 hectáreas de olivar y almendro, junto con el 100% de la almazara de Algosur, en una operación estratégica que refuerza su liderazgo en el sector agroindustrial. Con esta compra, la compañía consolida su total de más de 34.000 hectáreas dedicadas al cultivo de estos productos.

Agosto comenzó con la venta de la gran finca cinegética y agrícola de Los Borbón Dos-Sicilias a Dionisio Fernández, CEO de Elawan Energy. La familia no ha vendido la casa cigarral, La Toledana, sino la gran finca colindante de 1.535 hectáreas en Pueblonuevo del Billaque (Ciudad Real), por su elevado mantenimiento.

El Govern de las Islas Baleares anunció un presupuesto de 6 millones de euros para la compra de una finca en Mallorca, destinada a la investigación y experimentación agraria a través del IRFAP. La finca, que debe tener al menos 48 hectáreas, también permitirá estudiar el impacto del cambio climático en los cultivos locales.

Grupo Barceló adquirió el 80% de Rusticae, una plataforma de hoteles con encanto y alojamientos rurales, especializado en turismo sostenible y experiencias locales.

Alberto Alcocer decidió reorganizar su holding Comercio y Finanzas SL, con un patrimonio de 334 millones de euros, mediante una escisión total de sus activos en cinco nuevas sociedades. La operación incluyó cuatro empresas para gestionar sus fincas de caza en diferentes provincias de España, y una empresa para la compraventa de obras de arte.

En septiembre, el empresario norteamericano Drew Aaron, fundador de Gallery RED y presidente de Lionsgate Capital, compró la finca 'Sa Talaia de Valldemossa', una exclusiva propiedad en Mallorca. La emblemática construcción, cuyos orígenes datan del siglo XII y que, hasta el siglo XIX fue concebida como un enclave monástico, tiene más de 750 metros cuadrados de superficie habitable.

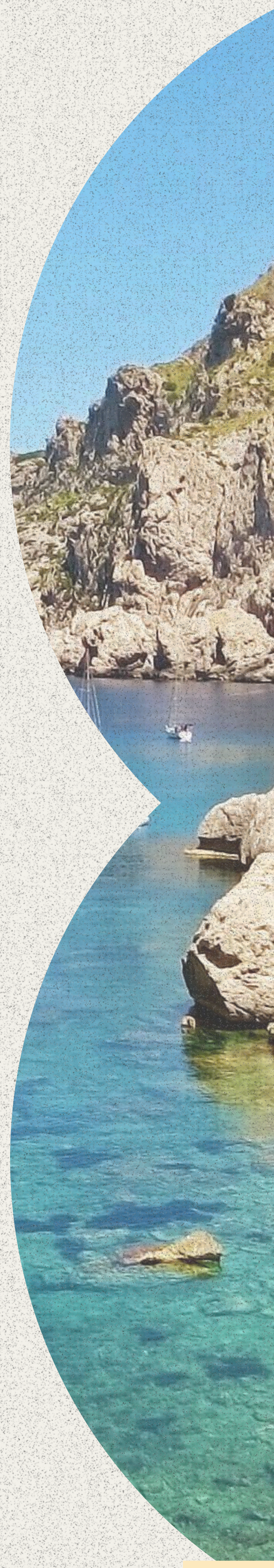
Una pareja holandesa compró una antigua masía en Castellón para convertirla en su nueva residencia, dentro de la campaña municipal para atraer población europea y dar nueva vida a viviendas vacías en la región. La finca se ubica en un paraje privilegiado con el Barranco de la Valltorta como telón de fondo y cuenta con 4,45 ha de terreno.

Acesur, participada en un 80% por la familia Guillén, ha comprado a Algosur una finca de olivar superintensivo de 600 hectáreas situada en Carmona. Para Acesur, la compra refuerza su estrategia de integración vertical.

Cantora, la finca de Isabel Pantoja en Medina Sidonia, podría estar entrando en una nueva etapa: la cantante vació la propiedad y trasladó sus pertenencias, con un posible destino final en República Dominicana. Cantora llegó a anunciarse en 2017 por 7 millones de euros y actualmente no se confirma la venta.

Matholding, grupo industrial especializado en soluciones sostenibles para la agricultura y el agua, se alió con Santander para transformar fincas agrícolas en el norte de Extremadura y en la zona del Ebro-Catalunya. Matholding impulsará la actividad de su filial Terra Nostra, y el banco facilitará la financiación de los agricultores que quieran modernizar sus explotaciones. La adquisición contribuye a evitar el abandono de fincas y revitalizar el entorno rural a través de modelos intensivos y superintensivos de olivos y almendros.

En octubre el Govern compra la finca de Sa Bastida en Alaró por 1,5 millones para proteger la Serra de Tramuntana. La finca de 80 hectáreas es considerada un bien de importancia patrimonial porque alberga un yacimiento arqueológico de época tardo-romana y altomedieval, además de un manantial de agua mineromedicinal.





La Finca de Vista Alegre, en el barrio madrileño de Carabanchel, es un conjunto histórico ajardinado de 45 hectáreas que en octubre abrió la entrada gratuita al público. Su origen se remonta a 1802, a finales del siglo XIX la finca pasó al Estado, hasta que fue declarada Bien de Interés Cultural en 2018, restaurada y abierta al público en mayo de 2021 como un plan de turismo cultural en Madrid.

En noviembre, el Juzgado Mercantil de Sevilla sacó a subasta cinco fincas rústicas de secano en Sanlúcar la Mayor de las sociedades patrimoniales de Felipe Benjumea y otros herederos de los fundadores de Abengoa. Las empresas presentaron concurso de acreedores en 2019 con un activo de 184 millones y un pasivo de 136 millones. Se han subastado 170 hectáreas de suelo rústico anteriormente alquiladas a empresas de renovables para parques fotovoltaicos y plantas termosolares, y el precio mínimo de partida fue de 1.092.847 euros.

El hotelero canario de origen libanés Yusef Nasser, propietario del grupo Amcotur, con hoteles en Tenerife, La Palma y un complejo de bungalows en Gran Canaria, compró por 3,25 millones de euros el castillo medieval de Maqueda en Toledo para convertirlo en un hotel de lujo.

El Ayuntamiento de Ciudad Real compró a la familia Ayala un terreno de 45 hectáreas en el entorno de Alarcos. La operación se ha cerrado por unos 900.000 euros. El objetivo es reforzar el valor del yacimiento, habilitar alojamiento para investigadores y adaptar el enclave a usos culturales, medioambientales, lúdicos y deportivos.

Fiera Comox, gestor canadiense de inversiones agrícolas, aseguró que seguirá invirtiendo en España y Portugal al considerar que en la Península Ibérica se encuentran algunos de los mejores agricultores del mundo. El fondo gestiona activos agrícolas valorados en 2.000 millones de dólares en cinco países y desembarcó en la Península Ibérica en 2021.

Trops, cooperativa andaluza líder en mango y aguacate, ha integrado 55 productores y unas 70 hectáreas de cultivo de aguacate en Mijas (Málaga), con la absorción de la cooperativa Frutos Subtropicales Micoma. La operación responde a una estrategia de consolidación, profesionalización y mejora de la competitividad.



En el último mes del año, la Generalitat de Catalunya puso en marcha la adquisición consensuada de 70 fincas rústicas repartidas por distintas comarcas, con el objetivo de proteger 1.366 hectáreas de hábitats de interés comunitario y preservar su biodiversidad mediante un programa dotado con 3,8 millones de euros en subvenciones. Entre las principales actuaciones destacan las 252 hectáreas de Montagut i Oix (Garrotxa) y las 231 de La Baronia de Rialp (Noguera), así como un proceso de expropiación urgente de 29 hectáreas en el estanque de Vilaüt (Alt Empordà).

El histórico hotel Es Molí de Deià (Mallorca), un icónico establecimiento de 4 estrellas con más de 500 años de historia (convertido en hotel en 1965), fue adquirido en diciembre de 2025 por Ilanga Capital, la firma de inversión liderada por Pelayo Cortina Koplowitz (hijo de Alicia Koplowitz y Alberto Cortina), por unos 50 millones de euros (precio estimado, no oficial). La operación, cuyo importe exacto no se ha divulgado públicamente, marca el debut de la vertical Unique Trophy Assets en activos únicos. El hotel, con 76 habitaciones (licencia hasta 86), jardines de 15.000 m², piscina de manantial y acceso a la cala protegida de Muleta, se reposicionará hacia lujo sostenible, bienestar y consciente, atrayendo élite internacional en un municipio con oferta limitada.



2.2. Inversión internacional

En 2025, el mercado global del suelo rústico ha seguido consolidándose como un activo estable, con estimaciones que apuntan a que los fondos de inversión podrían alcanzar los 60.000 millones de dólares, motivados por la búsqueda de seguridad alimentaria y prácticas ESG. En las Américas, Norteamérica destaca por un crecimiento moderado en el valor de la tierra agrícola (hasta un 4,3% en EE.UU.), mientras que Latinoamérica afianza su posición en las exportaciones de productos básicos como la soja y el maíz, con un énfasis en la agricultura regenerativa. En Europa y el Reino Unido, las inversiones se orientan hacia la sostenibilidad y las energías renovables, aunque los retos macroeconómicos han moderado el ritmo de las operaciones. Australia registra grandes transacciones en explotaciones ganaderas extensivas, África atrae proyectos agroindustriales a gran escala para cultivos intensivos, y Rusia consolida activos nacionales en cereales y lácteos. Al mismo tiempo, se observa un creciente interés por las fincas de recreo y propiedades rurales, especialmente en EE.UU. y Europa, donde celebridades e inversores de alto patrimonio buscan grandes fincas de lujo para disfrutar de privacidad y estilos de vida pospandemia, combinando ocio con conservación.

A continuación, se destacan once operaciones significativas en agribusiness publicadas en medios durante 2025[1]:

Consolidated Pastoral Company (CPC), con sede en Australia y participación británica, adquirió Rawlinna Station, una explotación ganadera ovina de más de 1,04 millones de hectáreas al este de Kalgoorlie-Boulder (Australia Occidental), por más de 20 millones de dólares australianos, incluyendo una extensa infraestructura con una valla perimetral de 400 km.

CPC compró Beetaloo Station, en el Territorio del Norte de Australia, con aproximadamente 1 millón de hectáreas dedicadas a ganadería, incluyendo 90.000 cabezas de ganado y equipo asociado, por más de 300 millones de dólares estadounidenses a Brett Blundy y la familia Armstrong.

En Kenia, el Proyecto Galana Kulalu asignó hasta 324.000 hectáreas (800.000 acres) a empresas italianas y de los Emiratos Árabes Unidos para producción agrícola a gran escala, con asignaciones iniciales de 5.000 hectáreas cada una a Nyumba Group y Selu Farm Limited, enfocadas en cultivos intensivos y seguridad alimentaria.

---

1. Elaboración propia a partir de búsquedas en medios especializados y organizaciones sectoriales como Farmlandgrab.org, Reuters, Robb Report y Farmonaut

La productora agrícola rusa AgroTerra adquirió 265.000 hectáreas de tierras agrícolas de NCH Capital (EE.UU.), en una de las mayores transferencias de propiedad en el sector agro ruso, valorada en cientos de millones de dólares y destinada a cultivos de cereales.

Mole Group, de origen suizo, obtuvo aprobación para un proyecto agroindustrial en Kongo Central (República Democrática del Congo), abarcando 104.000 hectáreas con una inversión de 1.000 millones de dólares, centrado en el procesamiento de yuca, maíz y arroz para diversificar la economía local.

El gobierno del estado de Taraba (Nigeria) adquirió más de 50.000 hectáreas de comunidades locales, incluyendo 30.000 hectáreas de las comunidades Tiv y 20.000 de las Kuteb, para impulsar proyectos agrícolas estatales enfocados en producción alimentaria.

Hancock Agriculture, propiedad de Gina Rinehart, compró Moolan Downs y Ottley Stations en Australia Occidental, combinando aproximadamente 18.400 hectáreas dedicadas a ganadería bovina, por unos 80 millones de dólares australianos.

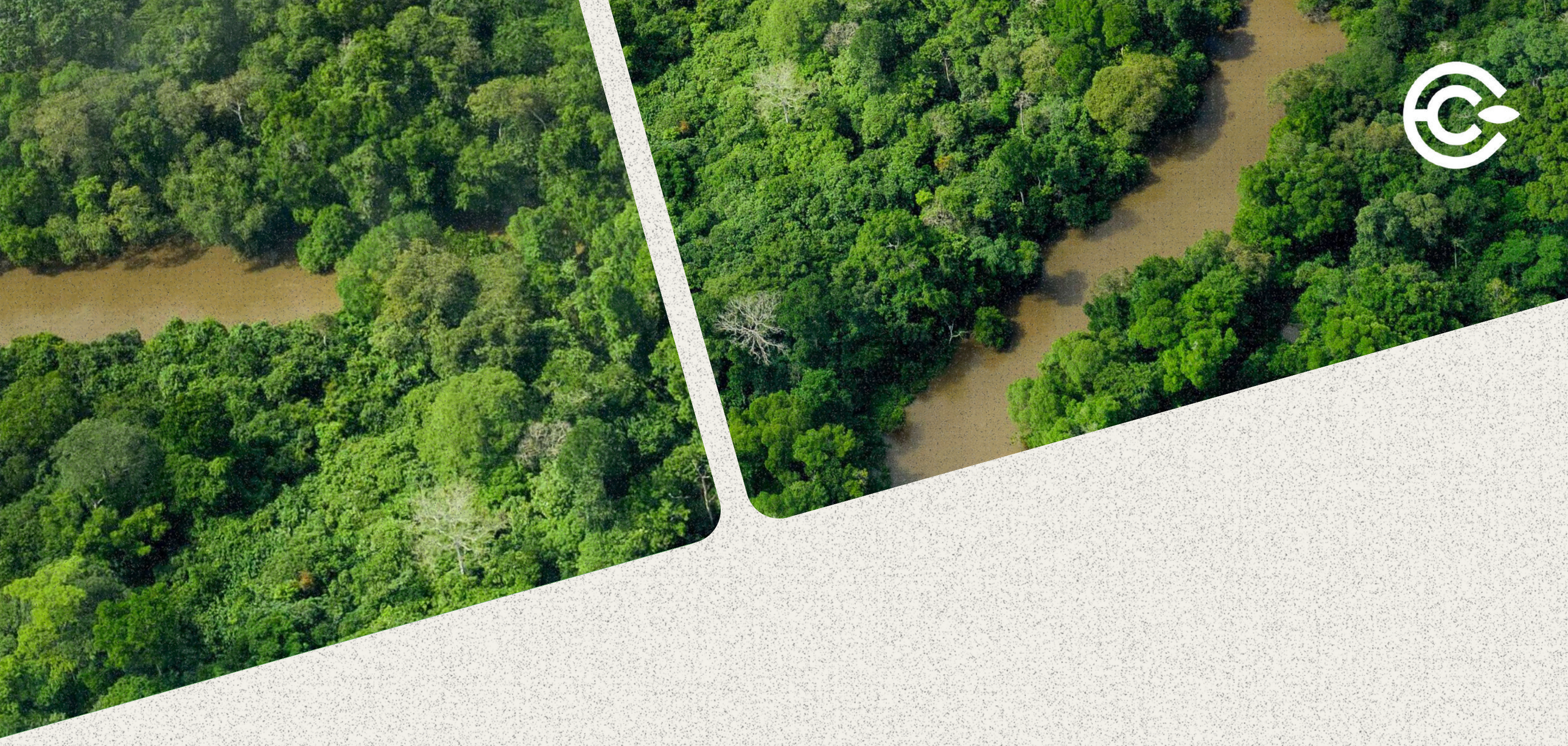
El fondo de inversión de la Iglesia mormona, Farmland Reserve, compró la finca agrícola 'Herdade de Zambujeira' de 700 hectáreas en Portugal a Martinavarro y Ballester, del Grupo Agrihold. La operación se cerró por más de 40 millones de euros.

Farmland Reserve, vinculada a la Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días (EE.UU.), adquirió Calrossie Farm en Nueva Gales del Sur (Australia), de 5.694 hectáreas destinadas a producción agrícola mixta, por 68 millones de dólares australianos.

Farmland Reserve compró Kentucky Farms de Duxton Farms en Nueva Gales del Sur (Australia), una propiedad de 6.020 hectáreas enfocada en cultivos extensivos, por 38 millones de dólares australianos.

Alberta Investment Management Corporation (Canadá) adquirió Bulgandra Aggregation en Nueva Gales del Sur (Australia), de 3.096 hectáreas para agricultura irrigada, por 43,65 millones de dólares australianos.





A continuación, once operaciones destacadas en fincas de recreo o propiedades rurales:

El youtuber y boxeador Jake Paul adquirió Southlands Plantation, una extensa propiedad rural de 5.746 hectáreas en el condado de Decatur (Georgia, EE.UU.), por 39 millones de dólares, destinada a usos recreativos y ganaderos, ofreciendo privacidad y diversificación de activos.

Yolanda Hadid, exmodelo y estrella de televisión, puso a la venta su finca de 32 hectáreas en New Hope (Pensilvania, EE.UU.) por 10,88 millones de dólares, una propiedad de lujo con cultivos de lavanda y elementos agrícolas, atrayendo a compradores interesados en estilos de vida rurales premium.

Jeff Bezos realizó una adquisición destacada en propiedades rurales en EE.UU., parte de transacciones de ultra lujo que alcanzan decenas de millones de dólares, enfocadas en grandes fincas extensas para conservación y recreo en el oeste americano.

Mark Wahlberg compró una gran finca rural en Florida (EE.UU.) por 37 millones de dólares, con instalaciones para caballos y espacios recreativos, reflejando el interés de celebridades en propiedades sureñas con potencial ganadero.

Beyoncé y Jay-Z invirtieron en una mansión rural en Malibu (California, EE.UU.), rompiendo récords con 200 millones de dólares, una propiedad costera con elementos rurales como viñedos y jardines extensos para ocio familiar.

Oprah Winfrey expandió sus propiedades rurales en EE.UU., incluyendo adquisiciones en retiros naturales valoradas en decenas de millones de dólares, destinadas a conservación ambiental y proyectos filantrópicos en zonas como Hawái.

Diane Keaton puso a la venta una finca recreativa en California (EE.UU.), destacando el mercado dinámico de celebridades con propiedades rurales que incluyen casas históricas y terrenos para ocio, con precios superiores a los 10 millones de dólares.

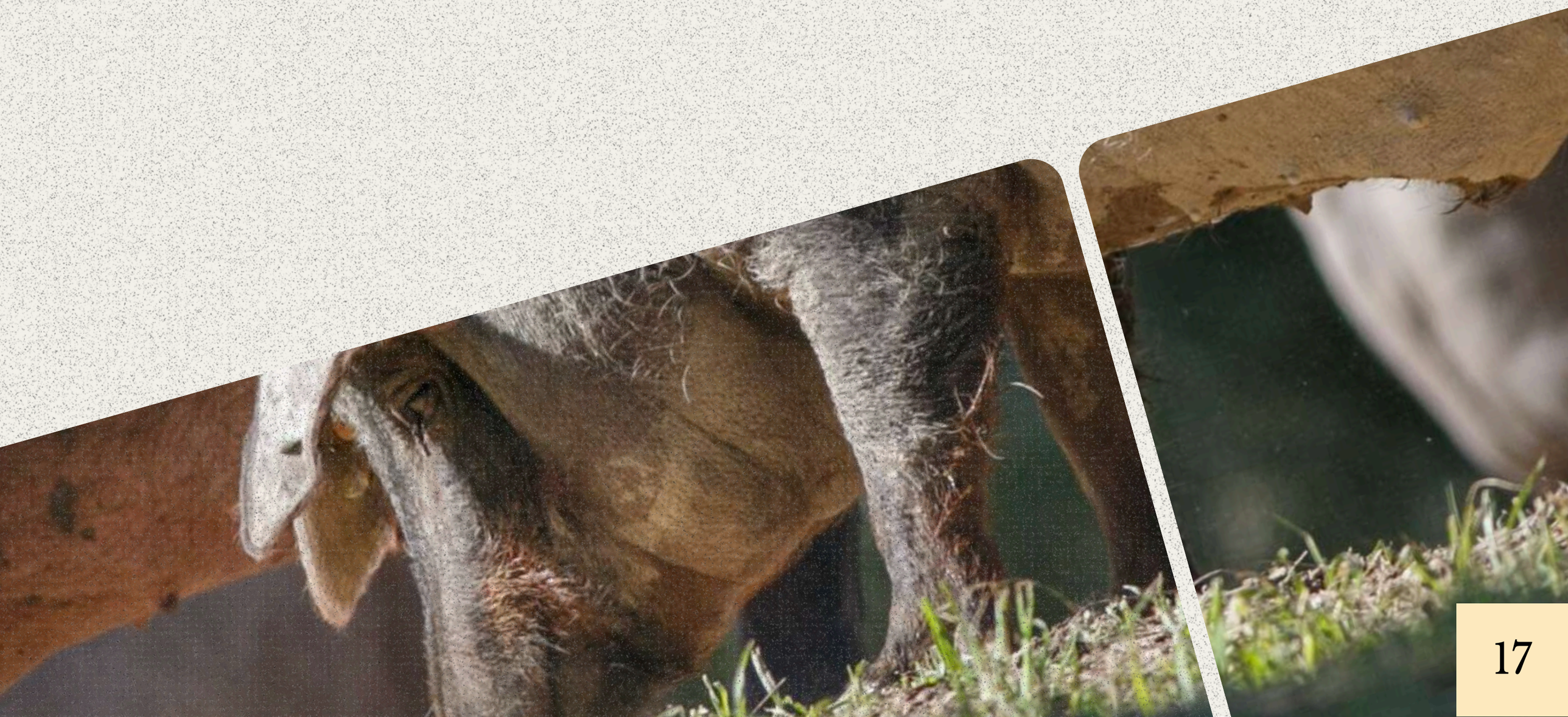
Tom Ford adquirió una mansión rural en Londres (Reino Unido) por 104 millones de dólares, una propiedad campestre con jardines extensos y elementos históricos, combinando lujo urbano con entornos rurales para privacidad.

El comediante Matt Rife compró una propiedad rural en Connecticut (EE.UU.), asociada a elementos históricos y recreativos, por varios millones de dólares, sumándose a la tendencia de celebridades en inversiones en el noreste americano.

La banda Five Finger Death Punch adquirió una gran finca rural en EE.UU., valorada en decenas de millones de dólares, enfocada en ocio y conservación, ilustrando cómo figuras del entretenimiento diversifican en propiedades rurales extensas.

Para finalizar el año, Ed Sheeran compró una finca porcina para convertirla en 'Abbey Road rural' por 1,1 millón de libras. La finca se sitúa cerca de su extensa propiedad de 16 acres ingleses llamada Sheeranville, situada en Suffolk, pero el ayuntamiento presentó objeciones inicialmente por el impacto acústico y medioambiental que la construcción de su estudio pueda conllevar.

Estas transacciones ilustran dinámicas globales que podrían inspirar el mercado español, ofreciendo perspectivas sobre diversificación y sostenibilidad sin restar protagonismo al contexto nacional.



3. Los grandes actores en el mercado del suelo rústico en 2025

3.1. Los inversores particulares. Las familias en el mercado de fincas rústicas en 2025

En 2025, el mercado de fincas rústicas ha experimentado una transformación notable, con un fuerte incremento en el número de compraventas, acercándose a los niveles récord de 2022. Este repunte ha sido impulsado por un cambio significativo en el perfil de los compradores. En lugar de los tradicionales agricultores, ganaderos y empresas agroindustriales, las familias han emergido como los principales actores del mercado, convirtiéndose en los nuevos protagonistas del sector.

Motivos que impulsan a los inversores particulares:

Inflación y búsqueda de refugio de valor:

La inflación y los riesgos asociados con el mercado inmobiliario urbano han llevado a las familias a explorar alternativas más seguras y estables. La escasez de oferta y los elevados precios de la vivienda en las ciudades, junto con la incertidumbre regulatoria sobre los alquileres y los pisos turísticos, han hecho que los inversores busquen refugio en activos tangibles, como las fincas rústicas. Este tipo de inversión no solo proporciona un respiro frente a la volatilidad del mercado urbano, sino que también es percibido como un activo seguro en tiempos de incertidumbre económica.

Cambio en los hábitos de vida y valorización de la naturaleza:

En los últimos años, ha crecido el interés por el contacto con la naturaleza y la valorización del tiempo libre. La pandemia y la posterior revalorización de la vida rural han llevado a muchas familias a reconsiderar su estilo de vida. Las fincas rústicas no solo son vistas como una inversión económica, sino también como un lugar de disfrute personal y de conexión con el entorno natural. Además, la sostenibilidad ha ganado peso como un factor importante para muchas familias, lo que hace que las fincas rurales, con su capacidad para ofrecer actividades al aire libre y la posibilidad de prácticas agrícolas o ganaderas sostenibles, se perciban como una inversión integral en calidad de vida.

La profesionalización del mercado:

El mercado de fincas rústicas ha experimentado una transformación en términos de profesionalización. Los agentes inmobiliarios especializados en el sector rural han facilitado el acceso a información más clara y precisa sobre precios y tendencias del mercado. Además, la creciente seguridad en cuanto a la estabilidad de este tipo de inversión ha animado a los particulares a considerarlo como una opción cada vez más atractiva. La capacidad de obtener asesoramiento y garantizar transacciones transparentes ha disminuido las barreras de entrada para los inversores particulares.

Apreciación de los inversores internacionales por el patrimonio rural español:

A lo largo de 2025, se ha registrado un notable aumento en la inversión extranjera, especialmente en zonas clave como Levante, la Costa del Sol, Asturias y las Islas Baleares. Este interés internacional ha sido impulsado por la percepción del patrimonio rural español como una inversión estratégica en propiedades recreativas de alto valor. El auge de los compradores internacionales ha creado un entorno favorable para las familias locales, que también se sienten atraídas por las mismas propiedades, especialmente aquellas en áreas de alto crecimiento.

Se espera que las compraventas de fincas rústicas en 2025 alcancen cifras cercanas a las de 2022, con un crecimiento interanual significativo. Las zonas de Levante, la Costa del Sol, Asturias y las Islas Baleares continúan siendo las más demandadas, reflejando una preferencia por ubicaciones que combinan belleza natural y accesibilidad. La tendencia de las familias como principales compradores se consolidó en 2022, un año marcado por un récord de compraventas rurales, con un incremento notable del interés por la compra de propiedades que permitan disfrutar del entorno natural y ofrecer oportunidades de inversión a largo plazo.

El mercado de fincas rústicas en 2025 está siendo transformado por una nueva generación de inversores particulares, principalmente familias que buscan estabilidad económica, calidad de vida y conexión con la naturaleza. Este cambio de mentalidad no solo refleja una tendencia hacia la sostenibilidad, sino también una visión de la inversión que va más allá del aspecto puramente financiero. La combinación de factores económicos, sociales y profesionales está llevando a las fincas rústicas a convertirse en un activo preferido para las familias españolas, y el mercado continúa evolucionando con perspectivas prometedoras para los próximos años.

3.2. Empresas e Inversores Institucionales en el Mercado de Suelo Rústico en 2025

En 2025, las empresas e inversores institucionales han jugado un papel clave en la transformación del mercado de fincas rústicas en España, diversificando sus carteras de inversión y apostando por el sector agrícola, forestal y energético. Sin embargo, esta participación ha sido más selectiva y especializada, dado el impacto de factores como la inflación, la incertidumbre regulatoria y el aumento de la demanda sobre fincas de regadío y cultivos leñosos. A continuación, se detallan las diferentes tipologías de actores y su influencia en el mercado en 2025.

Fondos Forestales

Los Fondos Forestales han mostrado un creciente interés en las oportunidades de inversión vinculadas a Natural Capital, con proyectos de captura de CO_2 y biodiversidad. Sin embargo, a pesar del potencial de rentabilidad que estas inversiones pueden ofrecer, las operaciones en el sector forestal se han mantenido limitadas. Las razones principales incluyen la falta de claridad sobre la regulación futura y los incentivos económicos, lo que genera incertidumbre en los inversores a largo plazo.
A pesar de ello, algunas empresas han continuado apostando por estos proyectos, aunque de forma cautelosa y selectiva.

Ejemplo: Nuveen, que gestiona aproximadamente 900.000 hectáreas de tierras agrícolas y forestales a nivel global, ha continuado su inversión en activos forestales, aunque con un enfoque más conservador en cuanto a nuevas adquisiciones en España.

Empresas Agroindustriales

Las empresas agroindustriales continúan siendo un pilar activo en el mercado, pero de forma selectiva. Estas empresas buscan activos agrícolas con un alto potencial de rendimiento y diversificación. Sin embargo, la inflación y las dificultades en la gestión de los canales de ventas han limitado su capacidad para hacer inversiones más agresivas en el mercado de fincas rústicas.

Ejemplo: Agrupa Group, que adquirió la finca Fuencampo en 2024 para expandir su producción de cebolla dulce, mantuvo su enfoque en la integración de cultivos para fortalecer su presencia tanto a nivel nacional como internacional.

Empresas de Energías Renovables

Las empresas de energías renovables han sido uno de los sectores más afectados en 2025. La incertidumbre jurídica y la falta de claridad en las regulaciones sobre los proyectos fotovoltaicos y eólicos en fincas rústicas han frenado el crecimiento de los proyectos energéticos en el campo español. No obstante, algunos actores como Solaria y Naturgy han logrado mantenerse activos en el mercado.

Ejemplo: Naturgy, que en 2024 anunció una inversión significativa de 150 millones de euros en la construcción de la "mayor planta fotovoltaica de España" en Extremadura, sigue apostando por proyectos en suelo rústico, aunque con una disminución de la intensidad en nuevas adquisiciones debido a la inestabilidad normativa.

Empresas Industriales Diversas

Otras empresas industriales, especialmente aquellas relacionadas con data centers, parques logísticos y proyectos turísticos también han tenido un impacto moderado en el mercado del suelo rústico. La necesidad de grandes extensiones de terreno para sus proyectos industriales y logísticos ha favorecido la compra de terrenos en áreas estratégicas.

Ejemplo: HIH Invest Real Estate, que ha invertido en proyectos energéticos y agrícolas en España, es un ejemplo de cómo las grandes firmas inmobiliarias y de infraestructura han entrado en el mercado rústico, buscando diversificar sus portafolios y explorar nuevas oportunidades de rentabilidad.

En resumen, las empresas e inversores institucionales siguen siendo actores clave en el mercado de fincas rústicas, pero con una postura más selectiva y adaptada a las nuevas condiciones del mercado. A medida que los fondos agro y forestales revisan sus estrategias, y las empresas del sector energético y agroindustriales ajustan su enfoque, el mercado de fincas rústicas en 2025 se orienta hacia una mayor especialización y diversificación, con un claro énfasis en la sostenibilidad y el retorno a largo plazo.

3.3. Pequeños y Medianos Agricultores y Ganaderos: Desafíos y Oportunidades en 2025

En 2025, los pequeños y medianos agricultores y ganaderos continúan siendo una parte fundamental del mercado de las fincas rústicas, pero se enfrentan a retos significativos derivados de la necesidad de adaptarse a nuevas realidades económicas y estructurales. En un contexto de relevo generacional y consolidación del sector agro, estos actores buscan soluciones para superar las dificultades de rentabilidad y mantener la competitividad frente a los grandes inversores y las empresas agroindustriales.

Presión del Relevo Generacional y la Necesidad de Economías de Escala

Uno de los mayores desafíos a los que se enfrentan los pequeños y medianos agricultores y ganaderos es el relevo generacional. La media de edad de los propietarios de explotaciones agrarias sigue aumentando, y con ello, la necesidad de contar con sucesores dispuestos a mantener la actividad agrícola o ganadera. Este fenómeno ha generado un vacío generacional, con muchos de los jóvenes rurales alejándose de las explotaciones familiares debido a las dificultades económicas y la falta de incentivos. Como consecuencia, muchos pequeños propietarios optan por vender sus terrenos, lo que contribuye a la consolidación del mercado y al creciente interés de los fondos de inversión y grandes empresas.

Además, aquellos que consiguen superar el umbral de ser considerados medianos propietarios se encuentran en una posición privilegiada. La capacidad para ampliar sus explotaciones y alcanzar economías de escala se ha convertido en una estrategia esencial para la supervivencia y la rentabilidad de sus negocios. Las explotaciones pequeñas, por su parte, siguen desapareciendo, especialmente si no cuentan con las dimensiones necesarias para competir en un mercado cada vez más exigente.

Respiro para los Agricultores: El Buen Año de Lluvias

Para los agricultores, 2025 ha sido un año de buenas lluvias, lo que ha devuelto la esperanza a las explotaciones de secano. Las tierras que durante años sufrieron sequías prolongadas han experimentado una recuperación en su productividad, lo que ha reactivado el interés por los cultivos tradicionales como el olivar, almendro, cítricos, entre otros. La mejora en las condiciones climáticas ha permitido a muchas explotaciones de secano volver a ser rentables, proporcionando un respiro y un sentido económico renovado a quienes operan en este tipo de fincas. Sin embargo, la rentabilidad sigue siendo un desafío a largo plazo, y muchos agricultores siguen buscando formas de aumentar la eficiencia y reducir costes a través de la innovación tecnológica y la diversificación.

Los Ganaderos: Protagonistas del Año

Los ganaderos han sido unos de los grandes protagonistas de 2025, gracias a la significativa mejora de precios y rentabilidad que ha disparado el interés por las granjas intensivas y las explotaciones extensivas de vacuno. En particular, las fincas dedicadas a la dehesa española han visto un auge en la demanda, a medida que la rentabilidad en este sector se ha disparado debido a la mayor valorización de los productos derivados de la ganadería extensiva.

El interés por las granjas intensivas, junto con la mejora en los márgenes de rentabilidad, ha impulsado a muchos ganaderos a adquirir nuevas fincas para expandir sus explotaciones. En especial, las explotaciones ganaderas de vacuno están viviendo un momento de gran potencial, lo que genera una gran esperanza tanto para los propietarios actuales como para aquellos nuevos interesados en seguir la tradición ganadera. Se espera que los ganaderos continúen siendo compradores activos en 2026, impulsando aún más la consolidación del sector y la transformación hacia modelos más eficientes.

Consolidación y Transformación Tecnológica

El mercado agro en España está experimentando una consolidación que favorece a aquellos medianos propietarioscapaces de modernizarse y adoptar nuevas tecnologías. La transformación tecnológica está impulsando un cambio hacia modelos más eficientes de producción y gestión, lo que permite a los propietarios adaptarse a los nuevos desafíos. Los ganaderos y agricultores que logran implementar soluciones tecnológicas para la gestión de cultivos, el seguimiento de la salud animal o la automatización de procesos están saliendo ganadores en un mercado que avanza hacia la eficiencia y la sostenibilidad.

A medida que el sector agro se adapta a estas transformaciones, los pequeños propietarios que logran mantenerse a flote gracias a la diversificación y a la adopción de nuevas tecnologías se perfilan como los grandes ganadores en este entorno cambiante.

En 2025, los pequeños y medianos agricultores y ganaderos siguen siendo actores claves en el mercado de fincas rústicas, pero enfrentan retos estructurales importantes derivados del relevo generacional y la necesidad de alcanzar economías de escala. A pesar de estos desafíos, el sector ganadero, especialmente en lo que respecta a la ganadería extensiva y la dehesa, ha experimentado un resurgir en términos de rentabilidad. La consolidación del mercado, impulsada por la tecnología y el interés por las granjas intensivas, está transformando el sector y proporcionando nuevas oportunidades a aquellos que consiguen adaptarse a este cambio. En este contexto, el futuro de los pequeños y medianos propietarios estará marcado por su capacidad para adaptarse, innovar y consolidar sus explotaciones, lo que determinará su éxito en un mercado en plena transformación.

3.4. La moda rural: Famosos que Invierten en fincas rústicas y regresan al campo

En los últimos años, el mercado de las fincas rústicas no solo ha atraído la atención de inversores; también ha sido tendencia que las celebridades decidan invertir en el campo y, en muchos casos, regresar a la vida rural. Este movimiento no solo está siendo impulsado por las oportunidades de inversión que ofrecen los terrenos rurales, sino por un cambio a un estilo de vida pausado y sostenible.

En un contexto de creciente preocupación por el medio ambiente, muchas celebridades están eligiendo el campo como refugio para desconectar del bullicio urbano. Las fincas rústicas les ofrecen un lugar para cultivar su propio huerto, practicar la agricultura sostenible y promover un estilo de vida en armonía con la naturaleza.

La casa asturiana de la presentadora de 'Next Level Chef, Blanca Romero, se convirtió en una de las más comentadas por su amplitud, luminosidad y sus vistas privilegiadas. Asimismo, la cantante Eva Amaral se mudó hace algunos años a una pequeña casa en el campo de Zaragoza, buscando desconectar del estrés urbano. En redes destacó que su cocina, con vistas a un jardín y un nogal, se ha convertido en un espacio de conexión emocional, donde la presencia de los pájaros y el sonido de la naturaleza le aportan calma y energía, que luego transforma en su música.

En algunos casos, los famosos que se trasladan al campo buscan un cambio de vida radical, alejándose del foco mediático y recuperando una vida más tranquila, donde pueden disfrutar de sus pasatiempos, como la equitación o el senderismo, a la vez que contribuyen a la revitalización de las zonas rurales. Es el ejemplo de Carlos Lozano, reconocido presentador de televisión, quien se ha convertido en ganadero. Tras una exitosa carrera como modelo y presentador de programas como Operación Triunfo y La Ruleta de la Fortuna, Carlos se alejó del mundo de la televisión para iniciar una nueva etapa en un pueblo de la Sierra Norte de Madrid. En su nuevo hogar, rodeado de ovejas, gallinas y otros animales, disfruta de una vida sencilla y tranquila.

Otros eligen el autoabastecimiento como estilo de vida. Es el ejemplo de Miguel Ángel Silvestre, reconocido actor español, quien eligió regresar a su tierra natal, Castellón, para desconectar del ajetreo de las grandes ciudades. Aunque su carrera lo mantiene principalmente en Madrid, posee una finca sencilla en medio del bosque, en Benicàssim, donde cultiva lo que consume y vive de manera autosuficiente.

Además de la satisfacción personal, la compra de fincas rústicas se ha convertido en una opción atractiva desde una perspectiva financiera. Incrementa la demanda de las propiedades rurales, especialmente aquellas con potencial para la producción agrícola o ganadera, a medida que aumenta la producción de alimentos ecológicos y el interés en un estilo de vida más sostenible.

4. Perspectivas del mercado de fincas rústicas en 2026

En 2026, el mercado de las fincas rústicas estará marcado por tres grandes fuerzas:

- El efecto arrastre del mercado inmobiliario urbano y del interés internacional.
- Una mayor presencia del campo en el debate político y social.
- Una polarización creciente entre fincas de recreo y explotaciones agrarias, y entre pequeños y grandes operadores.

La experiencia acumulada en los últimos años permite anticipar un escenario en el que el suelo rústico seguirá siendo un activo relevante para familias, empresas e inversores, pero en un entorno más exigente y segmentado.

4.1. El impacto del mercado urbano y de la demanda internacional en la inversión en fincas rústicas

En 2026 se espera que el mercado de vivienda en España continúe tensionado, con precios elevados en compra y alquiler, especialmente en grandes ciudades y zonas turísticas. Para muchos ahorradores, esta situación limita el recorrido de la inversión residencial urbana y aumenta la percepción de riesgo regulatorio en el alquiler y en el uso turístico de la vivienda.

En este contexto, es previsible que una parte de los inversores y de las familias siga desplazando su interés hacia el suelo rústico. La finca rústica se consolida como una alternativa que combina:

- Refugio de valor a largo plazo, apoyado en un activo físico limitado: la tierra.
- Uso personal y disfrute, en forma de finca de recreo, microfinca con vivienda o proyecto de vida más vinculado al campo.
- Oportunidades de especialización, ya sea a través de pequeños proyectos agrarios, ganaderos o de turismo rural.

A este movimiento interno se suma el interés de inversores internacionales por el patrimonio rural español. España se ha consolidado como destino atractivo para compradores extranjeros de vivienda y, de forma creciente, para la adquisición de fincas rústicas ligadas al ocio, al turismo o a cultivos de alto valor.

En 2026, la combinación de:

- Precios altos y regulación más intensa en el mercado urbano.
- Mayor visibilidad internacional de España como destino residencial y de inversión.
- La búsqueda de activos tangibles en un entorno de inflación e incertidumbre, y sobre todo.
- El avance del relevo generacional en la propiedad (en los próximos años alcanzaremos el pico de edad media de los propietarios de fincas).

Probablemente seguirá sosteniendo la demanda sobre fincas de recreo bien ubicadas, microfincas con casa y terreno, así como sobre fincas agrícolas y ganaderas con potencial de rentabilidad.

4.2. Un campo más visible en el debate político y social europeo

En 2026 el campo tendrá más peso en la conversación pública. Se espera que el sector agrario siga en el centro del debate europeo por varias razones:

- El acuerdo comercial entre la Unión Europea y Mercosur, que genera inquietud entre agricultores y ganaderos europeos por la posible entrada de productos agroalimentarios en condiciones competitivas distintas.
- La creciente preocupación de los consumidores por la calidad, el origen y la sostenibilidad de los alimentos, que impulsa nuevas exigencias de trazabilidad y etiquetado.
- Los rumores y negociaciones sobre la próxima reforma de la PAC, que alimentan la sensación de incertidumbre sobre el nivel futuro de ayudas y las exigencias medioambientales.
- La presión de las organizaciones agrarias para reclamar medidas de apoyo, reglas más equilibradas frente a las importaciones y una reducción de la carga administrativa.

Todo apunta a que en 2026 se hablará más y mejor del campo:

- Como origen de la cadena alimentaria.
- Como espacio clave para la transición ecológica.
- Como sector con oportunidades para invertir y planificar a largo plazo.

Para el mercado de fincas rústicas, este contexto puede tener varios efectos:

- Incrementar el interés por explotaciones capaces de demostrar buenas prácticas medioambientales y sociales, porque conectan mejor con las demandas del consumidor y con la orientación de las políticas públicas.
- Introducir mayor cautela en algunos segmentos, a la espera de ver cómo se concretan el acuerdo con Mercosur, la nueva PAC o las ayudas ligadas a sostenibilidad, digitalización y relevo generacional.
- Reforzar la percepción de que invertir en suelo rústico no es solo una decisión económica, sino también una apuesta por un sector que gana relevancia política y social.

En este contexto, es razonable pensar que en 2026 puedan aparecer nuevas ayudas e incentivos ligados al mundo rural: desde subvenciones para modernizar explotaciones o apoyar el relevo generacional, hasta posibles ventajas fiscales o programas específicos para emprender en el campo. Si la percepción social del campo mejora y se refuerza la idea de que la vida rural merece ser cuidada, también es probable que se destinen más recursos públicos y privados a estos territorios.

Para los propietarios de fincas rústicas, todo ello puede traducirse en más oportunidades y en un mayor valor de sus activos: más demanda por parte de quienes quieren vivir o invertir en el campo, más opciones de poner en marcha proyectos viables y más herramientas para rentabilizar explotaciones que hoy están al límite o infrautilizadas.

4.3 Un mercado más polarizado, pero con nuevas oportunidades de inversión

La estructura del mercado de fincas rústicas avanza hacia una polarización clara, pero esa polarización no es solo un riesgo: también dibuja dónde están las oportunidades.

Por un lado, se refuerza la polarización por uso:

- En un extremo, fincas de recreo y microfincas familiares, con superficies reducidas, vivienda o posibilidad de habilitarla, buen acceso y entorno atractivo. Son el destino natural de muchas familias urbanas, tanto residentes como extranjeras, que buscan calidad de vida, desconexión y un vínculo más estrecho con la naturaleza.
- En el otro extremo, grandes explotaciones agrarias y ganaderas, donde la prioridad es la eficiencia, la mecanización y la capacidad de adaptarse a requisitos técnicos, comerciales y regulatorios cada vez más complejos.

Por otro lado, se acentúa la polarización por tamaño y modelo económico:

- Muchas pequeñas explotaciones solo alcanzan la viabilidad cuando se apoyan en estrategias de nicho: marcas propias, venta directa, producto local o ecológico, experiencias turísticas, gastronomía, etc. Su fuerza está en la historia que cuentan, más que en el volumen que producen.
- Las explotaciones medianas y grandes bien gestionadas se benefician de economías de escala y mejor acceso a tecnología, financiación y acuerdos con industria y distribución. Son las mejor posicionadas para captar ayudas ligadas a inversión, sostenibilidad y modernización.

En este contexto, 2026 se presenta con tres mensajes clave para quienes se plantean invertir en el campo:

- El campo como valor refugio para la inversión de las familias
- En un entorno urbano caro e incierto, la finca rústica se consolida como activo refugio para el ahorro familiar. Ofrece tierra, uso y disfrute, y la posibilidad de construir un proyecto vital vinculado al campo. Para muchos hogares, una finca de recreo o una microfinca empieza a ocupar el lugar que antes tenían determinadas segundas residencias.
- Oportunidades de rentabilidad por revalorización y por optimización de recursos
- En el segmento de fincas de recreo bien ubicadas, el potencial de revalorización a medio y largo plazo sigue siendo significativo, especialmente en zonas con demanda estable de ocio y turismo rural.
- En el segmento productivo, las explotaciones medianas y grandes que invierten en eficiencia –mejor gestión del agua y la energía, mecanización, tecnología de datos– tienen margen para mejorar sus resultados sin depender solo del precio del producto, aprovechando también posibles ayudas públicas.
- Cambios en el perfil de los propietarios y llegada de más jóvenes al campo

- Cambios en el perfil de los propietarios y llegada de más jóvenes al campo
- La percepción social del campo está cambiando. Cada vez más jóvenes y nuevos perfiles profesionales ven en la finca rústica una combinación de proyecto de vida y proyecto empresarial. Traen consigo formación, mentalidad digital y sensibilidad por la marca y la experiencia del cliente, lo que abre nuevas vías de creación de valor más allá del modelo agrario tradicional.

En conjunto, el mercado de fincas rústicas en 2026 será más selectivo y profesional, pero también más atractivo para quienes entiendan esta nueva realidad. El campo se consolida como valor refugio para las familias, como espacio con potencial de revalorización en fincas de recreo y como entorno donde las grandes y medianas explotaciones pueden mejorar rentabilidades optimizando recursos. Al mismo tiempo, los cambios en el perfil de los propietarios y en la percepción social del campo anticipan un ciclo en el que más personas, y cada vez más jóvenes, mirarán al suelo rústico con otros ojos: no solo como herencia, sino como oportunidad.

5. Referencias

Acosta, R. (2025, 12 de noviembre). El hotelero canario Yusef Nasser compra un castillo medieval en Toledo para convertirlo en hotel de lujo. La Provincia. https://www.laprovincia.es/canarias/2025/11/12/hotelero-canario-yusef-nasser-castillo-maqueda-toledo-hotel-123624419.html

AgroCLM. (2025, 3 de junio). Lanzan una plataforma para la compra o alquiler de fincas agrícolas de regadío con alto potencial para el cultivo del pistacho. https://www.agroclm.com/2025/06/03/lanzan-una-plataforma-para-la-compra-o-alquiler-de-de-fincas-agricolas-de-regadio-con-alto-potencial-para-el-cultivo-del-pistacho/

Albia Capital. (2025, 13 de enero). Semana 2 de 2025 en fusiones y adquisiciones y PE en España. https://albiacapital.com/noticia/semana-2-de-2025-en-fusiones-y-adquisiciones-y-pe-en-espana/

Architectural Digest. (2025). The 10 most expensive celebrity real estate transactions. https://www.architecturaldigest.com/story/10-most-expensive-celebrity-real-estate-transactions-2025

Arroyo, R. (2025, 18 de julio). Los fondos y family office disparan un 25% su inversión en fincas rústicas. Expansión.com. https://www.expansion.com/inmobiliario/mercado/2025/07/18/68793a6c468aeb16068b457b.html

ASAJA Cádiz. (2025, 4 de julio). De Prado adquiere más de 3.400 hectáreas de olivar y almendro y el 100% de la almazara a Algosur y consolida su liderazgo agroindustrial. https://www.asajacadiz.org/2025/07/04/de-prado-adquiere-mas-de-3-400-hectareas-de-olivar-y-almendro-y-el-100-de-la-almazara-a-algosur-y-consolida-su-liderazgo-agroindustrial/

Bassa, A. (2025, 17 de julio). La compra de cuatro fincas en el Parc Natural de Llevant garantiza la protección del territorio. Última Hora. https://www.ultimahora.es/noticias/part-forana/2025/07/17/2432027/govern-oficializa-compra-cuatro-fincas-publicas-arta-capdepera.html

Beef Central. (2025). Beetaloo sells for $300m plus. https://www.beefcentral.com/property/beetaloo-sells-for-300m-plus-in-one-of-australias-biggest-cattle-station-deals/

Bécares, R. (2025, 14 de mayo). El castillo de Burgos del siglo XIV que ha comprado una pareja estadounidense tras pertenecer 600 años a la misma familia. El Periódico. https://www.elperiodico.com/es/sociedad/20250514/matrimonio-estadounidense-compra-castillo-burgos-117336061

Borràs, A., & Ballestero, E. (2025, 19 de febrero). El Consell valora comprar la parte de la finca d'Almallutx que sale a subasta por 1,3 millones. Última Hora. https://www.ultimahora.es/noticias/part-forana/2025/02/19/2328957/consell-valora-comprar-parte-finca-almallutx-sale-subasta-por-millones.html

Bosch, R. M. (2025, 28 de diciembre). La Generalitat impulsa la compra de 70 fincas para preservar su biodiversidad. La Vanguardia. https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20251228/11391278/generalitat-impulsa-compra-70-fincas-preservar-biodiversidad.html

Bravo, P. (2025, 12 de enero). Miura ficha a Greenhill para lanzar el proceso de venta de Citri&Co por 1.500 millones. Expansión.com. https://www.expansion.com/empresas/2025/01/12/67840bdae5fdea41658b458c.html

Bravo, P. (2025, 20 de marzo). Fremman impulsa Bollo con la compra de Cortijo Cuevas. Expansión.com. https://www.expansion.com/empresas/2025/03/20/67db1ab8e5fdea1d378b4589.html

Caballero Cortés, A. (2025, 25 de febrero). El capital privado apunta al agro con operaciones de más de 2.500 millones. elEconomista.es. https://www.eleconomista.es/capital-riesgo/noticias/13236452/02/25/el-capital-privado-apunta-al-agro-con-operaciones-de-mas-de-2500-millones.html

CaixaBank. (2025, 18 de febrero). Impact Bridge anuncia el lanzamiento de su fondo de agroalimentación sostenible de 150 millones. https://www.caixabank.com/es/actualidad/noticias/impact-bridge-anuncia-el-lanzamiento-de-su-fondo-de-agroalimentacion-sostenible-de-150-millones-con-el-apoyo-de-cdti-innovacion-fei-caixabank-y-tikehau-capital

Castellón Plaza. (2025, 23 de septiembre). Una pareja de holandeses reabre una masía de Tírig a través de un programa para atraer población europea. https://castellonplaza.com/castellonplaza/comarcas/una-pareja-de-holandeses-reabre-una-masia-de-tirig-a-traves-de-un-programa-para-atraer-poblacion-europea

Daniel, R. (2025, 17 de marzo). El fondo agrícola de los mormones desafía a los aranceles de Trump y se lanza a comprar tierras en España. elEconomista.es. https://www.eleconomista.es/economia/noticias/13269324/03/25/el-fondo-agricola-de-los-mormones-desafia-a-los-aranceles-de-trump-y-se-lanza-a-comprar-tierras-en-espana.html

Daniel, R. (2025, 18 de febrero). El fondo de inversión de la Iglesia mormona compra una finca de 700 hectáreas en Portugal. elEconomista.es. https://www.eleconomista.es/retail-consumo/noticias/13225347/02/25/el-fondo-de-inversion-de-la-iglesia-mormona-compra-una-finca-de-700-hectareas-en-portugal-a-martinavarro-y-ballester.html

Daniel, R. (2025, 3 de noviembre). Matthew Corbett (Fiera Comox): “Seguiremos invirtiendo en la Península Ibérica durante décadas”. elEconomista.es. https://www.eleconomista.es/economia/noticias/13623336/11/25/matthew-corbett-fiera-comox-seguiremos-invirtiendo-en-la-peninsula-iberica-durante-decadas-aqui-estan-los-mejores-agricultores-del-mundo.html

Dentons. (2025, 11 de febrero). Dentons asesora a Regenerate en una inversión de 50 millones de euros en agricultura regenerativa en España. https://capital-riesgo.es/es/articles/dentons-asesora-a-regenerate-en-una-inversi-n-de-50-millones-de-euros-en-agricultura-regenerativa-en-espa-a/

Del Barco, L. (2025, 15 de diciembre). Exclusiva: Julio Iglesias baraja la venta de su mansión gallega. elEconomista.es. https://www.eleconomista.es/informalia/famosos/noticias/13690926/12/25/exclusiva-julio-iglesias-baraja-la-venta-de-su-mansion-gallega-por-la-que-ha-pagado-cinco-millones-y-no-ha-visitado-nunca.html

EjePrime. (2025, 10 de febrero). Grupo Agrihold vende a un fondo una finca de 700 hectáreas en Alentejo (Portugal). https://www.ejeprime.com/empresa/grupo-agrihold-vende-a-un-fondo-una-finca-de-700-hectareas-en-alentejo-portugal

EjePrime. (2025, 22 de enero). Endesa vende a un family office 180 hectáreas junto a la bahía de Bolonia, en Tarifa. https://www.ejeprime.com/hoteles/endesa-vende-a-un-family-office-180-hectareas-junto-a-la-bahia-de-bolonia-en-tarifa-cadiz

elEconomista.es. (2025, 7 de enero). Corpfin compra Agrosana y entra en la industria de los fertilizantes. https://www.eleconomista.es/capital-riesgo/noticias/13160850/01/25/corpfin-compra-agrosana-y-entra-en-la-industria-de-los-fertilizantes.html

Europa Press. (2025, 10 de febrero). La Junta compra otra finca en el entorno de Doñana para sumar con Veta la Palma 8.700 nuevas hectáreas públicas. https://www.europapress.es/esandalucia/sevilla/noticia-moreno-anuncia-compra-otra-finca-entorno-donana-elevando-8700-hectareas-propiedad-junta-20250210135135.html

Farmlandgrab.org. (2025). DRC government gives clearance. https://www.farmlandgrab.org/post/33066-drc-government-gives-clearance-to-a-1-billion-agro-industrial-project-in-kongo-central

Farmlandgrab.org. (2025). Galana Kulalu food security project. https://www.farmlandgrab.org/post/32936-galana-kulalu-food-security-project-begins-large-scale-commercial-farming

Farmlandgrab.org. (2025). Nigeria: Taraba State land grab. https://www.farmlandgrab.org/post/32631-nigeria-taraba-state-land-grab-a-recipe-for-disaster

Farmonaut. (2025). Farmland investment fund: 7 powerful trends. https://farmonaut.com/blogs/farmland-investment-fund-7-powerful-trends-shaping-2025

Ferrer, L. (2025, 1 de diciembre). Venta de Es Molí en Deià: ¿A quién beneficia el nuevo propietario? Mallorca Magic.
https://www.mallorcamagic.es/news/venta-es-moli-deia-nuevo-propietario

Hancock Agriculture. (2025). Who owns Australia's farms 2025.
https://www.hancockprospecting.com.au/who-owns-australias-farms-2025-biggest-investors-landholders-ones-to-watch/

Hong, M. (2025, 28 de julio). Ambienta acquires Agronova Biotech, enters sustainable agriculture and Spanish market. iGrow News.
https://igrownews.com/ambienta-latest-news/

Hosteltur. (2025, 11 de agosto). Grupo Barceló compra el 80% de Rusticae.
https://www.hosteltur.com/171193_grupo-barcelo-compra-el-80-de-rusticae.html

Informalia. (2025, 19 de abril). La exclusiva finca de los March en Mallorca dobla su precio y pone en jaque al Consell. elEconomista.es.
https://www.eleconomista.es/informalia/famosos/noticias/13324525/04/25/la-exclusiva-finca-de-los-march-dobla-su-precio-y-pone-en-jaque-al-consell-los-detalles-de-su-operacion.html

Informalia. (2025, 20 de febrero). Así es la hacienda que Bertín Osborne tiene hipotecada en Sevilla. elEconomista.es.
https://www.eleconomista.es/informalia/famosos/noticias/13230067/02/25/asi-es-la-hacienda-que-bertin-osborne-ha-hipotecado-en-sevilla-para-escapar-de-su-ruina-economica-se-ahoga-en-4-millones-de-euros.html

Informalia. (2025, 30 de mayo). La mansión de Richard Gere se vende por piezas en internet. elEconomista.es.
https://www.eleconomista.es/informalia/famosos/noticias/13391712/05/25/la-mansion-de-richard-gere-se-vende-por-piezas-en-internet-antes-de-ser-demolida-la-lista-completa-y-los-precios.html

Informatius Grup4. (2025, 9 de agosto). El Govern destina 6 millones de euros a comprar una finca en Mallorca.
https://canal4diario.com/2025/08/09/el-govern-destina-6-millones-de-euros-a-comprar-una-finca-en-mallorca-para-investigacion-y-experimentacion-agraria/

Junta de Andalucía. (2025, 21 de febrero). La Junta de Andalucía avanza en el Acuerdo por Doñana con la compra de la finca Tierras Bajas.
https://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/portal/landing-page-noticia/-/asset_publisher/XYiggbz580YL/content/la-junta-de-andalucía-avanza-en-el-acuerdo-por-doñana-con-la-compra-de-la-finca-tierras-bajas-/20151

Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. (2025, 18 de febrero). La finca La Campana se incorpora al dominio público forestal de Castilla-La Mancha.
https://www.castillalamancha.es/actualidad/notasdeprensa/la-finca-la-campana-en-pleno-corazón-del-alto-tajo-y-de-alto-valor-medioambiental-se-incorpora-al

Mansion Global. (2025). Yolanda Hadid lists Pennsylvania farm. https://www.mansionglobal.com/articles/yolanda-hadid-lists-pennsylvania-farm-for-10-88-million-456789

Martínez, M. (2025, 7 de enero). Angulas Aguinaga adquiere la madrileña Aperitivos Iñaki. elEconomista.es. https://www.eleconomista.es/retail-consumo/noticias/13160458/01/25/angulas-aguinaga-adquiere-aperitivos-inaki-para-crecer-en-ese-mercado.html

Melguizo, J. (2024, 26 de abril). Borges vende su división agrícola a Natural Capital por 80 M. El Confidencial. https://www.elconfidencial.com/empresas/2024-04-26/borges-vende-division-agricola-natural-capital-fund_3874017/

Ochoa, M. (2025, 3 de julio). La sencilla finca de Miguel Ángel Silvestre en Castellón. The Objective. https://theobjective.com/gente/2025-07-03/sencilla-finca-miguel-angel-silvestre-castellon/

Ochoa, M. (2025, 9 de octubre). La espectacular cocina rústica de Eva Amaral en medio del campo hecha con piedra y madera. The Objective. https://theobjective.com/gente/2025-10-09/espectacular-cocina-eva-amaral-campo-rustica/

Otero, C. (2025, 2 de febrero). Famosos rurales: los vips que apuestan por dejar la ciudad para vivir en el campo. Divinity. https://www.divinity.es/blogs/oteradas/20250202/famosos-rurales-apuestan-dejar-ciudad_6_014501783.html

Pereira, M. J. (2025, 4 de septiembre). Acesur compra a Algosur una finca de olivar superintensivo de 600 hectáreas en Sevilla. El Conciso. https://www.elconciso.es/agricultura/familia-guillen-compra-algosur-finca_0_2004691007.html

Pereira, M. J. (2025, 21 de noviembre). A subasta las fincas rústicas de la patrimonial de Felipe Benjumea. El Conciso. https://www.elconciso.es/empresas/subasta-fincas-rusticas-patrimonial-felipe-benjumea-abengoa_0_2005276204.html

Poveda, J. E. (2025, 26 de noviembre). Trops sigue creciendo con la absorción de Micoma. elEconomista.es. https://www.eleconomista.es/retail-consumo/noticias/13663430/11/25/trops-gigante-andaluz-del-mango-y-el-aguacate-sigue-creciendo-con-la-absorcion-de-micoma.html

Reche, C. (2025, 19 de febrero). Azora negocia la compra de Arofa. elEconomista.es. https://www.eleconomista.es/capital-riesgo/noticias/13225665/02/25/azora-negocia-la-compra-de-arofa-gran-productor-de-frutos-rojos-en-navarra.html

Reche, C. (2025, 23 de junio). ProA resucita el apetito por su compañía agrícola Moyca. elEconomista.es. https://www.eleconomista.es/capital-riesgo/noticias/13420694/06/25/proa-resucita-el-apetito-por-su-compania-agricola-moyca-tras-lograr-resultados-record.html

Redacción. (2025, 24 de marzo). MHP firma un acuerdo de compra con el 41% de los accionistas de UVESA. Cadena SER. https://cadenaser.com/castillayleon/2025/03/24/mhp-firma-un-acuerdo-de-compra-con-el-41-de-los-accionistas-de-uvesa-radio-segovia/

Redacción. (2025, 24 de noviembre). Ciudad Real adquiere 45 hectáreas en torno a Alarcos. Cadena SER. https://cadenaser.com/castillalamancha/2025/11/24/ciudad-real-adquiere-45-hectareas-en-torno-a-alarcos-ser-ciudad-real/

Redacción HuffPost. (2025, 1 de abril). España recompra a Kuwait sus propias tierras en Mallorca. Huffington Post España. https://www.huffingtonpost.es/sociedad/espana-recompra-kuwait-propias-tierras-mallorca-son-devueltas-casos-judiciales.html

Reuters. (2025). US owner of major Russian agriculture firm. https://www.reuters.com/business/finance/us-owner-major-russian-agriculture-firm-says-no-plans-sell-up-2025-12-05/

Robb Report. (2025). The 10 most expensive celebrity real estate deals. https://robbreport.com/shelter/celebrity-homes/lists/most-expensive-celebrity-real-estate-deals-1237410800/

Rodríguez, A. (2025, 5 de junio). Julio Iglesias y Miranda se compran una gran casa en un pueblo de Orense. El Confidencial. https://www.vanitatis.elconfidencial.com/famosos/2025-06-05/julio-iglesias-miranda-casa-aldea-orense-pazo_4144880/

Rodríguez, C. (2025, 20 de agosto). Alberto Alcocer segrega su holding de 334 M en cuatro fincas de caza. El Confidencial. https://www.elconfidencial.com/empresas/2025-08-20/alberto-alcocer-segrega-su-holding-de-334-m-en-cuatro-fincas-de-caza-y-una-firma-de-obras-de-arte_4193277/

Rodrigo, L. (2025, 7 de junio). El problema que se ha encontrado Julio Iglesias tras comprar su casa de Galicia. El Debate. https://www.eldebate.com/gente/20250607/problema-julio-iglesias-miranda-rijnsburger-comprar-casa-galicia_305066.html

Sampson, I. (2025, 10 de diciembre). Inside Ed Sheeran's £1.1m plans to turn farm and piggery into "rural Abbey Road". The Sun. https://www.thesun.co.uk/tvandshowbiz/37594168/ed-sheeran-farm-piggery-rural-abbey-road-mates-banned/

Tresb. (2025, 28 de noviembre). La nueva vida de Carlos Lozano tras cambiar la televisión por las ovejas. El Mundo. https://www.elmundo.es/loc/2025/11/28/692958cb21efa0bb3b8b456d.html

WebCapitalRiesgo. (2025, 1 de mayo). Cibus Capital adquiere una participación mayoritaria en PSB Producción Vegetal. https://www.webcapitalriesgo.com/cibus-capital-adquiere-una-participacion-mayoritaria-en-psb-produccion-vegetal/

6.1. Referencias gráficas

6.1.1. Gráficos

Gráfico 1.1. Evolución mensual de las compraventas de fincas rústicas (2023-2025)

https://public.flourish.studio/visualisation/27298124/

6.1.2. Mapas

Mapa 1.1. Compraventas de fincas rústicas por comunidades autónomas en 2025

https://public.flourish.studio/visualisation/27298176/

cocampo

Compren tierra, que no
se fabrica más.