

El precio de la tierra en España

Qué muestra la estadística agraria y qué nos dicen los
precios de las fincas anunciadas

Informe 2025–2026 · Octubre de 2026

SERVICIO DE ESTUDIOS DE 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

<u>Un precio medio no es el valor de una finca</u>	2
<u>Tres preguntas para interpretar los precios</u>	2
<u>1. La referencia oficial: cuánto vale la tierra agraria</u>	3
<u>1.1 Evolución nacional</u>	3
<u>1.2 Precios por cultivos: 18 categorías de tierra agraria</u>	4
<u>1.3 Precios oficiales por comunidades autónomas</u>	5
<u>1.4 Cultivos de mayor y menor precio en cada comunidad</u>	6
<u>2. El mercado de oferta que observa Cocampo</u>	7
<u>2.1 Precio solicitado por hectárea: medianas registradas</u>	7
<u>3. La oferta rural tampoco constituye un mercado uniforme</u>	8
<u>3.1 Dónde se concentra la oferta analizada</u>	8
<u>3.2 La oferta según las características de las fincas</u>	9
<u>3.3 Comparación con el informe anterior</u>	10
<u>4. Por qué el valor de una finca no se explica por una media</u>	11
<u>4.1 De la hectárea al activo económico</u>	11
<u>4.2 Qué elimina la estadística y qué incorpora el anuncio</u>	12
<u>4.3 La consecuencia práctica</u>	12
<u>5. Conclusiones</u>	13
<u>5.1 Alcance de las fuentes y criterios de lectura</u>	14

Un precio medio no es el valor de una finca

La tierra suele considerarse un activo defensivo por su escasez y su capacidad productiva, aunque no todos los aprovechamientos conservan su valor de la misma manera. El precio medio agrario permite conocer la evolución general, pero no determina cuánto vale una finca concreta. Su productividad, el agua disponible, las construcciones, la ubicación y los usos autorizados pueden modificar profundamente su valor económico.

En 2025, el precio medio oficial aumentó menos que la inflación, pero algunos cultivos se encarecieron por encima de ella. La oferta de fincas observada por Cocampo en 2026 también muestra diferencias importantes. Este informe reúne ambas perspectivas para explicar por qué el potencial económico de la tierra no puede reducirse a un único precio por hectárea.

Tres preguntas para interpretar los precios

1. ¿Cuánto vale la tierra agraria y cómo ha evolucionado? Estadística oficial del Ministerio de Agricultura (2020–2025).
2. ¿A qué precios se anuncian las fincas? Estadísticas de oferta de Cocampo (2026).
3. ¿Por qué dos fincas próximas pueden valer importes muy distintos? Características económicas y reales de cada propiedad.

Dos fuentes complementarias: precios oficiales de tierra agraria (2025) y oferta de fincas anunciadas en Cocampo (2026). Sus cifras no son una serie temporal común.

1. La referencia oficial: cuánto vale la tierra agraria

El precio medio nacional provisional de la tierra agraria alcanzó los 10.367€/ha en 2025, frente a 10.248€/ha en 2024. Su incremento nominal fue del 1,16%, inferior a la variación media anual del IPC (2,7%). La subida del precio agrario no compensó, por tanto, la inflación de ese año [1][2].

1.1 Evolución nacional

2020	2021	2022	2023	2024	2025*
9.007	9.258	9.588	9.967	10.248	10.367

Cuadro 1. Precios nominales. Base 2020. *2025: resultados provisionales. Fuente: MAPA [1].

Balance 2020–2025: el precio medio agrario aumentó un 15,1% nominal, frente al 22,1% acumulado del IPC. La diferencia fue de 7,0 puntos porcentuales y el poder adquisitivo de la hectárea media se redujo aproximadamente un 5,7% al descontar el IPC [1][4].

En España, el secano representaba el 76,8% de las tierras de cultivo en 2025. Dentro de ese conjunto, las tierras arables de secano se revalorizaron un 19,8% desde 2020, cerca del IPC acumulado (+22,1%), aunque por debajo de él. Las tierras arables de secano no representan todo el secano español, que también incluye olivar, viñedo y otros cultivos [1][4][5].

La media nacional resume trayectorias diferentes. En 2025, cinco de las 18 categorías agrarias aumentaron más que el IPC medio anual y cuatro registraron descensos nominales. Por eso, el comportamiento agregado no describe necesariamente la evolución de cada cultivo o territorio [1][2].

1.2 Precios por cultivos: 18 categorías de tierra agraria

Cultivo / aprovechamiento	2020 €/ha	2024 €/ha	2025* €/ha	Var. 24-25	Var. 20-25
Arrozal	21.645	24.185	24.805	2,60%	14,60%
Cultivos bajo plástico	204.905	241.797	255.531	5,70%	24,70%
Cítricos	36.132	42.947	43.056	0,30%	19,20%
Frutal carnoso de regadío	23.285	25.397	25.441	0,20%	9,30%
Frutal carnoso de secano	10.771	11.341	11.813	4,20%	9,70%
Frutos secos de regadío	14.732	15.949	16.240	1,80%	10,20%
Frutos secos de secano	6.365	7.621	7.922	4,00%	24,50%
Huerta	36.230	44.135	45.772	3,70%	26,30%
Olivar de regadío	23.744	25.245	25.003	-1,0%	5,30%
Olivar de secano	12.089	13.063	13.111	0,40%	8,50%
Platanera	255.385	281.808	310.377	10,10%	21,50%
Prados	11.054	11.553	11.770	1,90%	6,50%
Pastizales	2.943	3.279	3.278	-0,1%	11,40%
Cultivos subtropicales y tropicales	96.656	121.916	115.215	-5,5%	19,20%
Tierras arables de regadío	14.628	17.212	17.417	1,20%	19,10%
Tierras arables de secano	6.117	7.239	7.329	1,20%	19,80%
Viñedo de regadío	18.780	17.735	17.790	0,30%	-5,3%
Viñedo de secano	14.023	15.358	14.844	-3,3%	5,90%

Cuadro 2. Precio medio nacional por cultivo o aprovechamiento (€/ha) y variaciones nominales.
Base 2020; 2025 provisional. Fuente: MAPA [1].

En 2025, la platanera (+10,1%) y los cultivos bajo plástico (+5,7%) encabezaron las subidas, mientras los subtropicales y tropicales (-5,5%) y el viñedo de secano (-3,3%) registraron descensos. Entre 2020 y 2025, solo huerta, cultivos bajo plástico y frutos secos de secano superaron el IPC acumulado (+22,1%); la platanera (+21,5%) quedó a 0,6 puntos. La productividad, los costes y la rentabilidad esperada ayudan a interpretar estas diferencias, aunque la estadística no permite aislar su efecto. El desglose por cultivo y región aporta más información que la media nacional [1][4].

1.3 Precios oficiales por comunidades autónomas

Comunidad autónoma	2020 €/ha	2024 €/ha	2025* €/ha	Var. 24-25	Var. 20-25
Galicia	17.535	19.335	18.164	-6,1%	3,60%
Principado de Asturias	10.343	10.956	11.369	3,80%	9,90%
Cantabria	7.191	5.844	5.847	0,00%	-18,7%
País Vasco	15.027	15.031	15.417	2,60%	2,60%
Comunidad Foral de Navarra	13.942	14.837	14.874	0,20%	6,70%
La Rioja	21.602	21.560	19.942	-7,5%	-7,7%
Aragón	4.369	5.175	5.254	1,50%	20,30%
Cataluña	12.094	13.030	13.338	2,40%	10,30%
Illes Balears	16.596	21.390	22.588	5,60%	36,10%
Castilla y León	4.272	5.115	5.237	2,40%	22,60%
Comunidad de Madrid	6.847	8.704	8.645	-0,7%	26,30%
Castilla-La Mancha	5.911	6.307	6.241	-1,1%	5,60%
Comunitat Valenciana	17.513	19.037	19.541	2,70%	11,60%
Región de Murcia	25.242	33.180	33.808	1,90%	33,90%
Extremadura	5.422	6.080	6.189	1,80%	14,10%
Andalucía	14.601	17.064	17.395	1,90%	19,10%
Canarias	141.048	148.415	157.126	5,90%	11,40%

Cuadro 2B. Precio medio por comunidad autónoma y evolución nominal. Fuente: MAPA [1]. La distinta estructura de cultivos contribuye a explicar las diferencias entre regiones.

Por territorios, en 2025 Canarias (157.126€/ha) y Murcia (33.808€/ha) registraron los mayores precios medios, mientras Castilla y León (5.237€/ha) y Aragón (5.254€/ha) presentaron los más bajos. En evolución anual destacaron Baleares (+5,6%) y Canarias (+5,9%); retrocedieron La Rioja (-7,5%) y Galicia (-6,1%) [1].

1.4 Cultivos de mayor y menor precio en cada comunidad

Comunidad	Mayor precio 2025 (€/ha)	Menor precio 2025 (€/ha)
Galicia	Viñedo de secano · 59.227€	Pastizales · 7.546€
Principado de Asturias	Frutal carnosos de secano · 22.043€	Pastizales · 7.583€
Cantabria	Prados · 12.395€	Pastizales · 2.306€
País Vasco	Viñedo de secano · 53.828€	Prados · 10.239€
Comunidad Foral de Navarra	Viñedo de regadío · 32.372€	Pastizales · 4.563€
La Rioja	Viñedo de regadío · 40.639€	Frutos secos de secano · 6.981€
Aragón	Huerta · 22.137€	Pastizales · 1.269€
Cataluña	Huerta · 44.073€	Pastizales · 1.843€
Illes Balears	Tierras arables de regadío · 33.442€	Tierras arables de secano · 20.858€
Castilla y León	Viñedo de regadío · 22.883€	Pastizales · 1.926€
Comunidad de Madrid	Tierras arables de regadío · 20.168€	Pastizales · 5.972€
Castilla-La Mancha	Huerta · 16.862€	Pastizales · 2.545€
Comunitat Valenciana	Cultivos subtropicales y tropicales · 43.212€	Tierras arables de secano · 9.855€
Región de Murcia	Cultivos bajo plástico · 100.556€	Viñedo de secano · 5.239€
Extremadura	Arrozal · 24.749€	Pastizales · 3.811€
Andalucía	Cultivos bajo plástico · 268.608€	Pastizales · 3.873€
Canarias	Platanera · 310.377€	Tierras arables de regadío · 68.468€

Cuadro 2C. Extremos de precio entre las categorías de cultivo o aprovechamiento para las que el MAPA publica dato en cada comunidad. No son extremos de todas las fincas existentes. Fuente: MAPA [1].

2. El mercado de oferta que observa Cocampo

Cocampo observa cuánto solicitan los propietarios y profesionales inmobiliarios por las fincas que ponen en el mercado. Los anuncios describen propiedades completas: terreno, mejoras y, cuando existen, construcciones e instalaciones.

La muestra nacional de referencia reúne 16.774 anuncios de fincas rústicas. Los precios solicitados por hectárea muestran diferencias entre aprovechamientos y tipos de propiedad. Las medianas de las ocho agrupaciones de anuncios analizadas y sus tamaños muestrales se recogen en el cuadro 3 [3].

2.1 Precio solicitado por hectárea: medianas registradas

Agrupación analizada	Mediana €/ha	n válido
Aguacate	228.571	306
Olivo	57.769	3.672
Regadío	47.143	1.320
Eucalipto	35.000	59
Viñedo	28.889	135
Forestal	18.750	1.211
Secano	16.667	1.056
Dehesa	10.000	277

Cuadro 3. Mediana del precio solicitado por hectárea y número de anuncios válidos para su cálculo, según la extracción facilitada por Cocampo en octubre de 2026. Las agrupaciones no son excluyentes. [3]



El regadío registra una mediana anunciada de 47.143€/ha frente a 16.667€/ha en seco: una relación de 2,83 veces. La distancia refleja propiedades distintas en ubicación, superficie, uso y equipamiento, no únicamente el efecto económico del riego [3].

Los resultados describen cuánto se pide por las fincas anunciadas. La estadística oficial, por su parte, mide la tierra para uso agrario; esa diferencia de objeto es decisiva para interpretar las cifras.

3. La oferta rural tampoco constituye un mercado uniforme

La oferta también es desigual territorialmente. Andalucía, Comunitat Valenciana y Región de Murcia concentran 9.559 anuncios, aproximadamente el 57,0% del desglose por comunidades [3].

3.1 Dónde se concentra la oferta analizada

Comunidad autónoma	Anuncios Cocampo	Precio medio de oferta (€/ha)
Galicia	752	37.353
Principado de Asturias	513	27.119
Cantabria	380	106.479
País Vasco	107	129.184
Comunidad Foral de	28	7.436
La Rioja	85	91.179
Aragón	208	4.439
Cataluña	1.254	30.691
Illes Balears	475	129.575
Castilla y León	620	6.641
Comunidad de Madrid	283	21.713
Castilla-La Mancha	1.357	17.840
Comunitat Valenciana	3.146	35.844
Región de Murcia	1.490	25.605
Extremadura	672	9.750
Andalucía	4.923	19.202
Canarias	471	84.397
Total desglosado por	16.764	18.607,92

Cuadro 4. Distribución territorial de anuncios y precios solicitados por hectárea. El desglose autonómico disponible suma 16.764 anuncios; el universo nacional de referencia contiene 16.774. Fuente: Cocampo [3]

Alicante reúne 2.196 anuncios, el 13,1% del universo nacional. Esta concentración describe la presencia de oferta publicada, no el volumen de compraventas ni la velocidad de venta [3].

3.2 La oferta según las características de las fincas

Agrupación analizada	Anuncios identificados
Olivo	3.672
Regadío	1.320
Forestal	1.211
Secano	1.056
Aguacate	306
Dehesa	277
Viñedo	135
Eucalipto	59

Cuadro 5. Recuentos de anuncios en las ocho agrupaciones analizadas, octubre de 2026. Un anuncio puede estar incluido en más de una. En aguacate, Andalucía concentra 252 de los 306 anuncios registrados (82,4%). [3]

La distinta composición de los anuncios ayuda a entender la diversidad de precios. Por eso, cada precio por hectárea debe interpretarse atendiendo al tipo de propiedad, su ubicación, su tamaño y su aprovechamiento.





3.3 Comparación con el informe anterior

Indicador	Edición anterior (2025)	Edición 2026
Precio medio solicitado (€/ha)	10.961	18.607,92
Tamaño medio de finca anunciada (ha)	55,88	27,57
Proporción de oferta recreativa	86,00%	49,70%

Cuadro 6. Indicadores de oferta publicados en la edición anterior y en la extracción de 2026 facilitada por Cocampo. Son fotografías del conjunto de anuncios publicados, no un índice de precios de fincas equivalentes. [3]

En estas dos fotografías del conjunto de anuncios publicados, el precio medio solicitado pasa de 10.961€/ha a 18.608€/ha, mientras el tamaño medio se reduce de 55,88 a 27,57ha. El cambio puede reflejar tanto precios como diferencias en la composición de las propiedades anunciadas.

4. Por qué el valor de una finca no se explica por una media

4.1 De la hectárea al activo económico

La tierra puede ser el soporte de una explotación agrícola o ganadera, pero una finca es un activo económico concreto. Su producción esperada, los costes de explotación, la seguridad del suministro de agua, la calidad del suelo y las inversiones necesarias condicionan su atractivo. Dos viñedos próximos pueden generar rentabilidades muy diferentes: uno puede exigir una reconversión costosa y otro disponer de una explotación viable.

El clima añade un factor de diferenciación. El Banco de España ha documentado que el impacto de la sequía sobre los rendimientos agrícolas varía según el cultivo y es mayor en trigo, cebada y olivar — mayoritariamente de secano— que en naranjo y maíz. Su estudio analiza producción, no precios de la tierra, pero pone de relieve la importancia de las condiciones productivas de cada explotación [6].

Fuera de la producción agraria también intervienen otras características. En una finca recreativa pueden pesar especialmente una vivienda existente, su estado y situación urbanística, los accesos, el paisaje, la privacidad o los usos autorizados. Un inmueble próximo sin esas condiciones puede tener un precio muy distinto.





4.2 Qué elimina la estadística y qué incorpora el anuncio

La estadística oficial busca una referencia homogénea de tierra destinada a usos agrarios. Parte de información de operaciones, depura observaciones que no resultan representativas y obtiene medias ponderadas por la superficie de cada clase de cultivo o aprovechamiento. El peso de cada categoría en la media nacional no depende del número de anuncios publicados [1].

El precio anunciado, en cambio, suele referirse a la propiedad que se ofrece en conjunto: terreno, mejoras, instalaciones y, cuando las hay, construcciones. Además, recoge una expectativa del vendedor. El importe finalmente pactado puede ser distinto, y no existe un descuento universal que permita convertir automáticamente la oferta en precio de compraventa.

4.3 La consecuencia práctica

Los precios medios permiten comparar conjuntos y son más informativos cuanto más se concretan por cultivo y territorio. No sustituyen, sin embargo, una valoración individual que examine los usos, las características físicas y jurídicas, la rentabilidad potencial y las referencias comparables. Para Cocampo, las condiciones productivas y las particularidades de cada finca son esenciales al analizar su valor, aunque estos datos no permiten afirmar que su peso haya aumentado históricamente.

5. Conclusiones

1. La tierra puede ofrecer protección patrimonial, pero no de forma uniforme. Las tierras arables de secano se revalorizaron un 19,8% entre 2020 y 2025, cerca del IPC acumulado (+22,1%). La huerta (+26,3%) y los cultivos bajo plástico (+24,7%) lo superaron. El promedio nacional (+15,1%) quedó por debajo: las diferencias entre aprovechamientos importan para interpretar la inversión [1][4][5].

2. El precio medio nacional no cuenta toda la historia. Las 18 categorías agrarias y las 17 comunidades autónomas muestran comportamientos distintos. En Cocampo, las medias de oferta también difieren entre tipos de fincas y territorios; describen propiedades completas, no únicamente suelo agrario [1][3].

3. El valor depende de cada finca. Productividad, costes, agua, clima, superficie, construcciones, accesos, ubicación y usos permitidos condicionan su atractivo económico. Los precios medios orientan; para valorar o invertir resulta imprescindible estudiar las características y los comparables de cada propiedad [6].



5.1 Alcance de las fuentes y criterios de lectura

MAPA: datos provisionales de precios para 2025, base 2020 y medias ponderadas por superficie. El 76,8% de seco corresponde a la superficie de tierras de cultivo, no al conjunto de la superficie agraria útil. Las comparaciones con la inflación de este informe utilizan el IPC del INE; el MAPA publica por separado una variación real para 2025 calculada con el deflactor del PIB [1][2][4][5].

Cocampo (2026): elaboración propia sobre anuncios de fincas rústicas publicados en la plataforma, con datos y tamaños muestrales facilitados por el equipo. Las agrupaciones son una clasificación empleada en este estudio, no opciones de búsqueda de la plataforma. Las medianas corresponden a anuncios con precio y superficie utilizables; los recuentos totales por agrupación pueden ser mayores [3].

Criterios de lectura. El MAPA analiza precios de tierras de uso agrario y Cocampo precios solicitados por fincas completas; no son directamente comparables. Las agrupaciones de anuncios pueden solaparse y los importes de oferta no equivalen al precio final de cierre. El desglose por comunidades reúne 16.764 anuncios, diez menos que el universo nacional (16.774); no se atribuye esa diferencia a ninguna comunidad sin evidencia.

Fuentes

[1] MAPA (2026). «Precios medios anuales de las tierras de uso agrario. Año 2025 (base 2020)». Resultados provisionales. Fuente original

[2] INE (2026). «España en cifras 2026», pág. 20; variación media anual del IPC en 2025: 2,7%. Fuente original

[3] Cocampo, Servicio de Estudios (2026). Datos internos de oferta, corte 14/10/2026; universo nacional: 16.774 anuncios y desglose autonómico: 16.764. Fuente original

[4] INE. Índice general de precios de consumo, medias anuales, base 2021. Variación 2020-2025: +22,1%. Fuente original

[5] MAPA (2025). «Distribución general del suelo según usos y aprovechamientos», campaña 2025, cuadro DT_16902. Fuente original

[6] Molina Vileya, I., y Pacce, M. (2025). «El impacto de la sequía en la producción agrícola española». Banco de España, Boletín Económico 2025/T2, artículo 07. Fuente original





cocampo

*Compren tierra, que no
se fabrica más.*