

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

Transacciones de fincas **rústicas** según el tipo de adquisición

- En Andalucía se registran unas 108.000 operaciones en los últimos años con tendencia al alza
- De ellas, unas 44.000 son compras y otras tantas herencias y donaciones

EUROVAL

Instituto de Análisis Inmobiliario

TOMAMOS datos del INE para analizar cómo se transmiten las fincas rústicas. Las formas más significativas son las herencias y donaciones que prácticamente igualan a las compraventas, aunque hay otras formas de transmisión como la permuta, derechos de retracto, subrogación de hipoteca, adjudicación judicial, entrega para producir y usufructo, así como diversos contratos peculiares del sector agrario. En la tabla la diferencia entre el total de transmisiones, y la suma de ventas, herencias y donaciones, se corresponde con este grupo heterogéneo de otras formas de transmisión. Nos referimos a todo tipo de fincas: secano y regadío, ganadería, forestales y cinegéticas, que son los tipos en que se clasifican las fincas rústicas.

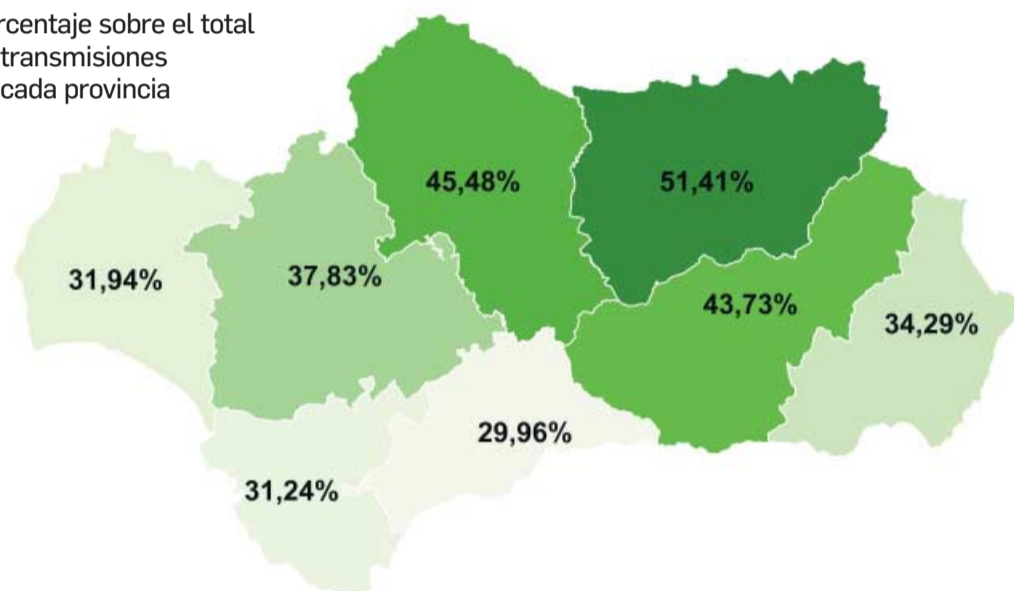
Calculamos la media anual del

La provincia con más transacciones es Jaén, con un gran peso de herencias y donaciones

período 2020 a 2022, y vemos que en España se dan 373.400 transmisiones anuales, de las que 108.000 son en Andalucía. Estas cifras son algo superiores a la media de los años 2007 a 2019, para los que tenemos datos, que son 361.000 para España y 97.000 para Andalucía, lo que nos indica que en los años recientes, pese a las anomalías de 2020 y 2021, ha aumentado esta actividad. Como media de los años 2020 a 2022 que presentamos, del total mencionado se dan en España 155.000 transmisiones de media anual en forma de herencias y donaciones, y 140.000 compraventas; para Andalucía son ambas de 44.000, cifra en que coinciden prácticamente las herencias más las donaciones, y las compraventas. A efectos comparativos, la media del período 2017 a 2019 muestra que las ventas eran algo superiores a la suma de herencias y donaciones, y como hemos visto tienden a igualarse en el periodo

Transacciones por herencias y donaciones

Porcentaje sobre el total de transmisiones en cada provincia



EN CORTO

Residencial

El Ayuntamiento de Málaga transmite a la promotora Lagoom Living el derecho a promover y explotar durante 75 años en cuatro parcelas, 530 viviendas de protección oficial en alquiler. La transmisión se hace sin coste para la promotora, que alquilará las viviendas con una renta inicial de entre 511 y 611 euros mensuales. Metrovacesa saca al mercado 106 viviendas de obra nueva en Estepona, con una inversión de 23 millones; son viviendas plurifamiliares de 2 y 3 dormitorios y amplios espacios comunes de usos diversos, adaptados a la nueva demanda. El holding alicantino TM se expande en la Costa del Sol, con una nueva promoción de viviendas con características diversas, para clientes internacionales procedentes de países muy diversos,

predominando los de la Unión Europea.

Otros temas inmobiliarios

La compañía holandesa Student Experience abrirá en el parque tecnológico de Granada una residencia, financiada por BBVA en una operación estructurada financieramente por Cushman & Wakefield. Son 520 estudios equipados y cuenta con instalaciones deportivas. Granada es su segundo proyecto en España. Hay que destacar cómo estos proyectos afinan en el ámbito de la financiación en un entorno de relativamente elevados tipos de interés. En España el 80% de los edificios son energéticamente ineficientes, lo que provoca un mayor consumo, más coste e impacto ambiental. A pesar de contar con los fondos Next Generation la actividad es relativamente baja, teniendo en cuenta que la

fecha límite para finalizar los proyectos es junio de 2026. Se requeriría una mayor coordinación entre administraciones autonómicas, locales, entidades financieras y de seguros, aunque surgen empresas para dinamizar estas operaciones como AquituReforma o Todorehabilitación. La Junta de Andalucía ha ampliado hasta abril de 2024 subvenciones para la mejora de la eficiencia energética en viviendas, con la condición de reducir el consumo de energía primaria un 30%, y el consumo en calefacción y refrigeración un 7%, modificando o sustituyendo elementos de protección térmica. La subvención tiene un límite relativo del 40% de la inversión y absoluto de 3.000 euros. El programa no se limita a la vivienda, y Cádiz, por ejemplo, tiene un proyecto de regeneración urbana.

provincias en cuanto a la forma de la transmisión, pues en lo que respecta a la suma de herencias y donaciones, en Jaén superan el 50% del total de transmisiones, Córdoba y Granada el 45%, Sevilla está en la media de Andalucía que es 40,5%, y Almería, Huelva, Cádiz y Málaga, en orden decreciente, alrededor del 30%.

Sabemos que los precios medios de las operaciones de compraventa están en España en 10.200 euros por hectárea, y casi 20.000 en Andalucía. Los precios permanecen bastante estables en el tiempo, aunque suben algo en años recientes, en un mercado donde las compraventas son sólo un porcentaje del total de las transmisiones y, por tanto, el concepto de mercado pierde algo de significación respecto al total de fincas que de una u otra forma se transmiten. De aquí se desprende la importancia de una adecuada tasación de la finca a transmitir, que se acerque lo más posible al valor de mercado.

En suma, podemos decir que

El precio está en 20.000 euros por hectárea, y ha variado poco con el tiempo

las transmisiones de fincas rústicas han aumentado algo en años recientes respecto a la media de los datos de que se dispone. La transmisión por herencia y donación sube en Andalucía hasta igualar a las compraventas, aunque en España las superan, lo que indica la relevancia de estas formas de transmisión en el funcionamiento del mercado de fincas rústicas. Quizás lo más interesante son las diferencias que se encuentran dentro de Andalucía, pues en un territorio homogéneo en cuanto a variables como la fiscalidad, hay provincias como Jaén donde la transmisión por herencia y donaciones supera el 50% del total de transmisiones, mientras que en Málaga es sólo el 30%. Hay, sin duda, una tradición local de dejar en herencia y donar fincas rústicas, quizás relacionada con características de la explotación agraria como son el tipo de cultivo y la dimensión de las fincas.

TRANSACCIONES DE FINCAS RÚSTICAS 2020 A 22

| | Compraventa | Donaciones | Herencias | Total |
|-----------|-------------|------------|-----------|---------|
| España | 133.984 | 14.835 | 140.187 | 373.429 |
| Andalucía | 44.159 | 5.028 | 38.694 | 108.006 |
| Almería | 3.041 | 481 | 1.909 | 6.971 |
| Cádiz | 1.256 | 108 | 772 | 2.818 |
| Córdoba | 2.707 | 276 | 2.982 | 7.164 |
| Granada | 4.759 | 624 | 4.452 | 11.606 |
| Huelva | 1.156 | 91 | 690 | 2.443 |
| Jaén | 4.060 | 440 | 5.661 | 11.868 |
| Málaga | 2.918 | 274 | 1.635 | 6.371 |
| Sevilla | 2.729 | 221 | 2.228 | 6.472 |

Fuente: INE y Euroval

reciente 2020 a 2022, por lo que puede decirse que han aumentado ligeramente estas formas de transmisión.

Por provincias, y en los años 2020 a 2022, tenemos de media anual en primer lugar a Jaén y Granada, que se acercan a las 12.000 transacciones anuales, seguida de Córdoba y Almería, en el entorno de las 7.000, y luego Sevilla y Málaga en 6.500; Cádiz está en 2.800 y Huelva en 2.400. Hay peculiaridades por