



Informe de Mercado – Segundo Semestre 2025

Panorama general

Durante el segundo semestre de 2025, el mercado de campos mostró inicialmente un buen nivel de actividad, aunque luego fue disminuyendo en relación con el ritmo observado durante el primer semestre, principalmente debido a la escasez de oferta. Esta situación se evidenció en primer lugar en los campos agrícolas de la Pampa Húmeda y luego se fue extendiendo progresivamente a las distintas zonas.

Adicionalmente, se produjo un punto de inflexión relevante a partir de la contundente derrota del oficialismo en la provincia de Buenos Aires. Dicho resultado descolocó tanto a propios como a ajenos. Los mercados se mostraron erráticos y, en lo que respecta al mercado inmobiliario rural, se observó un freno en la actividad. La reacción llegó casi dos meses después, en octubre, y no tardó en reactivar la dinámica que se venía sosteniendo durante el primer semestre.

Principales tendencias

1. Oferta y demanda

La actividad del mercado continúa firme. Se consolidó el desequilibrio entre la oferta y la demanda, producto de que los campos se vendieron con mayor rapidez de lo que se reponían al mercado. Este leve desbalance se sostuvo a lo largo de los meses, generando una presión alcista sobre los valores. En conclusión, una demanda intensa y sostenida frente a una oferta escasa y volátil permitió que algunas zonas mostraran una recuperación de precios, comenzando por los campos agrícolas de mejor calidad edafológica y climática.

2. Tipología de campos más demandados

Como es habitual, el interés se concentra inicialmente en los campos agrícolas, para luego extenderse hacia los campos mixtos y, con distintos tiempos, hacia los ganaderos. Este proceso suele iniciarse en la Cuenca del Salado y luego avanzar hacia zonas menos productivas.

El incremento del interés por campos ganaderos también estuvo impulsado por el buen momento que atraviesa dicha actividad, favorecido por una demanda internacional sostenida de carne vacuna. A esto se suma la opinión positiva de reconocidos especialistas, lo que ha contribuido a que vuelvan a captar atención campos que permanecieron relegados durante largos períodos.

3. Modalidades de compra

En las zonas agrícolas, la modalidad de compra continúa siendo mayoritariamente al contado, aunque no es inusual encontrar operaciones cerradas con plazos. Esto ha vuelto



a poner en agenda un tema que había quedado relegado: la tasa de interés aplicada a los saldos financiados. Actualmente, dicha tasa ronda el 5% anual en dólares, aunque sigue siendo un punto de debate entre las partes.

En las zonas ganaderas, especialmente aquellas más alejadas de los centros urbanos o de consumo, es más frecuente observar propuestas con amplias facilidades de pago. En este segmento, el cambio de mercado se percibe más por la mayor fluidez de las operaciones que por aumentos significativos en los valores.

4. Segmento de alto valor

Durante este semestre se mantuvo el interés por campos de mayor escala y valuación. Se registraron consultas activas y operaciones concretadas en propiedades de alto valor, lo que evidencia un fortalecimiento sostenido de este segmento del mercado.

Actores del mercado

Perfil del inversor

El comprador continúa siendo mayoritariamente local y, en términos generales, vinculado al sector agropecuario, aunque no necesariamente a la producción directa. El contexto internacional, marcado por potenciales conflictos bélicos, lleva a los inversores a evaluar destinos alejados de zonas de tensión. En este sentido, nuestra región vuelve a posicionarse como una alternativa atractiva, sumado a un gobierno que se declara abiertamente favorable al sector agropecuario.

No obstante, persisten algunas limitantes. La Ley de Tierras continúa sin definiciones jurídicas claras, situación que debería resolverse a la brevedad con criterios técnicos y previsibles. Asimismo, la vigencia del cepo cambiario para personas jurídicas sigue siendo una traba relevante, ya que impide a las empresas girar dividendos libremente, generando un efecto disuasorio para la inversión en comparación con economías abiertas y dinámicas.

Perfil del vendedor

Continúa predominando la figura del “ciclo familiar cumplido”, es decir, campos pertenecientes a familias con múltiples herederos o sin continuidad en la explotación directa.

Factores macroeconómicos y entorno político

Los actores del mercado valoran especialmente la estabilidad macroeconómica y un enfoque racional en la gestión pública. Bajo este escenario, se proyecta una valorización progresiva de los activos rurales, siempre que el país logre sostener un entorno predecible, institucionalmente sólido y amigable con la inversión. En este sentido, una baja del riesgo país favorecería un mayor interés inversor.



El resultado de las elecciones de medio término contribuyó, sin dudas, a una visión más optimista de cara a 2026, con expectativas de mayor gobernabilidad. Un escenario de mayor claridad política y normativa podría impulsar el ingreso de inversiones tanto locales como extranjeras.

El sector espera y necesita políticas de largo plazo, como la eliminación definitiva de los derechos de exportación (DEX), conocidos como retenciones, o al menos el anuncio de una reducción gradual hasta su eliminación, bajas en las tasas de interés para tener acceso al crédito con fines productivos. Estas señales, cuando son consistentes y sostenidas, refuerzan la confianza y generan un efecto contagio en los inversores, especialmente entre los productores, que buscan no quedar al margen de un escenario favorable. Reglas claras y previsibles son esenciales: sin un horizonte definido, no hay inversión.

Evolución de precios en ciertas zonas

Algunas áreas ya exhiben señales claras de un proceso lento pero sostenido de revalorización. Esta tendencia está estrechamente ligada a las expectativas económicas y políticas del actual gobierno, siendo su alcance y duración dependientes del desempeño en estos frentes.

Conclusión

Luego de un breve bache entre la elección provincial de Buenos Aires y las elecciones nacionales de medio término, la dinámica del mercado se mantiene firme y activa. Solo cabe mencionar el clásico paréntesis que imponen las fiestas de fin de año, que, en esta oportunidad, al caer a mitad de semana, interrumpieron la actividad durante la segunda quincena de diciembre, generando un lógico impasse.

El desafío para los operadores del mercado inmobiliario rural será actuar con cautela y prudencia al momento de tasar, evitando caer en excesos de optimismo. Tasar correctamente en contextos de valores firmes siempre resulta complejo. La evolución de la demanda y, especialmente, del plan económico será clave para sostener esta dinámica en el tiempo.