



Informe de Mercado – Primer Semestre 2025

Panorama general

Durante el primer semestre de 2025, el mercado de campos mantuvo un nivel sostenido de actividad, con un volumen de visitas igual o superior al observado en el semestre anterior. Esta dinámica positiva se dio a pesar de una leve reducción en la oferta disponible, producto tanto de operaciones ya concretadas como del retiro voluntario de algunas propiedades del mercado.

Principales tendencias

1. Oferta y demanda

La actividad del mercado continúa mostrando firmeza. La disminución de la oferta no responde a una caída en la demanda, sino a una menor disponibilidad de campos debido a ventas previas y retiros de propietarios. La demanda se mantiene estable, con interés genuino por parte de distintos perfiles de inversores.

2. Tipología de campos más demandados

El interés, concentrado en campos agrícolas, se ha ampliado hacia campos mixtos y en menor medida a campos ganaderos. Esta evolución refleja una mayor apertura en los perfiles de inversión. La creciente demanda internacional de carnes rojas, sumada a una reducción de los stocks ganaderos, impulsó una suba tanto en los valores como en el volumen exportado. Esta mejora en la ecuación producto/tierra genera un atractivo adicional para el sector ganadero.

3. Modalidades de compra

En zonas agrícolas, las operaciones se concretan mayoritariamente al contado, aunque en algunos casos se incluye financiación. Por su parte, en zonas ganaderas más alejadas de centros urbanos o de consumo, se observan más propuestas con facilidades de pago. Los precios se mantienen estables, especialmente en aquellas operaciones con vendedores personas físicas o sociedades sin estructuras jurídicas complejas.



4. Segmento de alto valor

Se incrementó el interés por campos de mayor escala y valuación. Existen consultas activas y operaciones concretadas en propiedades de alto valor, evidenciando un fortalecimiento en este segmento del mercado.

Actores del mercado

Perfil del inversor

El comprador continúa siendo, en su mayoría, local vinculado al agro, aunque no necesariamente al segmento productivo directo. El interés extranjero persiste, aunque en pausa, a la espera de mayor claridad normativa. En este sentido, la ley de tierras continúa sin definiciones jurídicas claras, situación que debería resolverse con criterios técnicos y previsibles. Otra traba y no menor es la vigencia del Cepo Cambiario para personas jurídicas que impide a las empresas girar sus dividendos en forma libre como ocurre en los países que donde hay una economía libre y pujante, produciendo el efecto contrario, no invertir en la Argentina.

Perfil del vendedor

Se mantiene predominante la figura del “ciclo familiar cumplido”, es decir, campos en manos de familias con múltiples herederos o sin continuidad en la explotación directa.

Factores macroeconómicos y entorno político

Los actores del mercado valoran la estabilidad macroeconómica y un enfoque racional en la gestión pública. En este contexto, 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.

Con vistas al segundo semestre, se espera que el resultado de las elecciones de medio término contribuya a una mayor gobernabilidad. Un escenario de mayor claridad política y normativa podría favorecer el ingreso de inversiones, tanto locales como del exterior. El sector espera y necesita de políticas a largo plazo, como por ejemplo la eliminación definitiva de los DEX, (las llamadas



retenciones) o anunciar una baja paulatina hasta eliminarlas. Reglas claras a largo plazo dan previsibilidad al inversor agropecuario. Sin reglas claras no hay inversión, simple y lógico.

Zonas marginales y economías regionales

Se observa un incipiente dinamismo en regiones tradicionalmente marginales, especialmente en campos ganaderos. Estas áreas, históricamente de menor movimiento, muestran operaciones concretadas, impulsadas por una mejor relación entre producción, comercialización y precios.

Evolución de precios en ciertas zonas:

Algunas áreas ya presentan indicios de un proceso lento de revalorización paulatina. Esta tendencia se encuentra íntimamente ligada a las expectativas económicas y políticas del actual gobierno, siendo su alcance y duración dependientes del desempeño en estos ámbitos.

Conclusión

El mercado de campos mantiene su atractivo, respaldado por la firmeza en la demanda, la diversificación de intereses y un entorno macroeconómico que, si se consolida, podría fortalecer aún más la ponderación de los activos rurales. La clave estará en garantizar previsibilidad jurídica y estabilidad económica para sostener este proceso en el tiempo.

CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES