



El precio de la tierra agrícola en subzona maicera de Zona Núcleo vuelve tocar máximos nominales luego de 15 años - 21 de Agosto de 2026



Economía

El precio de la tierra agrícola en subzona maicera de Zona Núcleo vuelve tocar máximos nominales luego de 15 años

Bruno Ferrari – Emilce Terré – Julio Calzada

El mercado de tierra agrícola está mostrando un repunte de precios por quinto año consecutivo y se alcanzaron máximos nominales en 2026. Mejoraron los arrendamientos en dólares "billete" y la rentabilidad del activo.

1. El precio de la tierra agrícola se recupera en términos nominales, pero todavía está lejos de los máximos de 2012 en términos reales

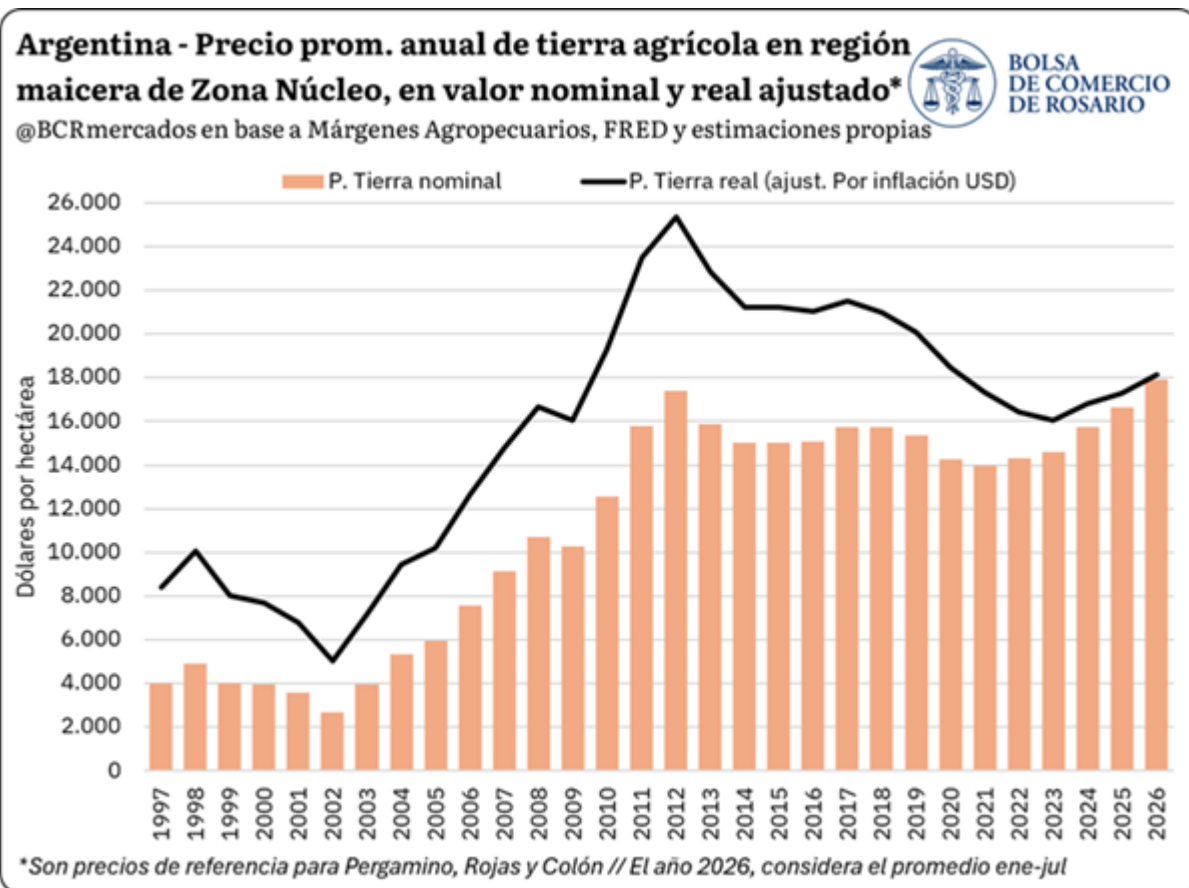
En base a información que provee la revista Márgenes Agropecuarios, puede analizarse el panorama del precio de la tierra y los arrendamientos en Argentina en las últimas décadas. En particular, post crisis del año 2001 este activo clave para el sector agro registró un boom alcista en su valor, tendencia que se extendió hasta el año 2012. Desde entonces y luego de más de una década de corrección en términos reales e inclusive llegando a registrar caídas en términos nominales, el valor de la hectárea en subzona maicera de la región núcleo —tomando como referencia los partidos de Pergamino, Rojas y Colón— promedia los USD 17.900 entre enero y julio de 2026 y supera el récord nominal de USD 17.350 alcanzado en 2012. Es decir, tras 15 años de estancamiento en el precio de la hectárea agrícola, siguiendo como referencia una zona productora clave, se vuelven a superar valores récord en términos nominales.

En el siguiente gráfico se observa la evolución del precio promedio anual de la hectárea agrícola desde 1997 en dicha subzona maicera mencionada, tanto en valores nominales como ajustados por la inflación de Estados Unidos, de manera de aproximar una valuación del precio real de la tierra agrícola. La serie nominal muestra un piso en 2002, con USD 2.600 por hectárea tras la salida de la convertibilidad, y a partir de allí un ciclo alcista extraordinario que multiplicó el valor por 6,7 veces hasta 2012, al unísono de un súper ciclo de precios de las materias primas, la masificación del uso de la siembra directa y mejoras en la productividad.





El precio de la tierra agrícola en subzona maicera de Zona Núcleo vuelve tocar máximos nominales luego de 15 años - 21 de Agosto de 2026



Desde 2013 la serie nominal mostró una larga meseta con sesgo bajista, hasta tocar un piso de USD 13.950 por hectárea en 2021, 20% por debajo del máximo de 2012. Vale remarcar que se trata de un período marcado por un estancamiento en la actividad económica, derechos de exportación históricamente elevados y restricciones de acceso al mercado de cambios con una brecha cambiaria creciente, salvo el período de unificación entre diciembre de 2015 y agosto de 2019. En general, factores que afectaron la rentabilidad del sector y perjudicaron la valoración del activo. Desde 2022, el precio nominal encadena cinco años consecutivos de suba, con un avance acumulado del 28% hasta el promedio de 2026.

Por su parte, si se considera la serie histórica ajustada por inflación a valores actuales, nos muestra que el pico de precios de 2012 de la hectárea en la subzona bajo análisis representa a precios de hoy unos USD 25.300, arribando a un piso de precios en 2023 con USD 16.032. Es decir, entre 2012 y 2023 el precio promedio de la tierra agrícola en la subzona bajo análisis mostró una caída de 37% respectivamente. Los valores que se registran actualmente en torno a USD 18.000 son un máximo en términos reales desde 2020, aunque aún 28,5% por debajo del pico histórico del año 2012. Es decir, el récord nominal nos muestra una recuperación importante en el precio de la tierra agrícola, pero ajustado por la inflación en dólares todavía se sigue lejos de lo visto en el ciclo anterior.





El precio de la tierra agrícola en subzona maicera de Zona Núcleo vuelve tocar máximos nominales luego de 15 años - 21 de Agosto de 2026

2. Se recupera el valor en dólares "billete" de los arrendamientos agrícolas y la rentabilidad bruta de la tierra agrícola

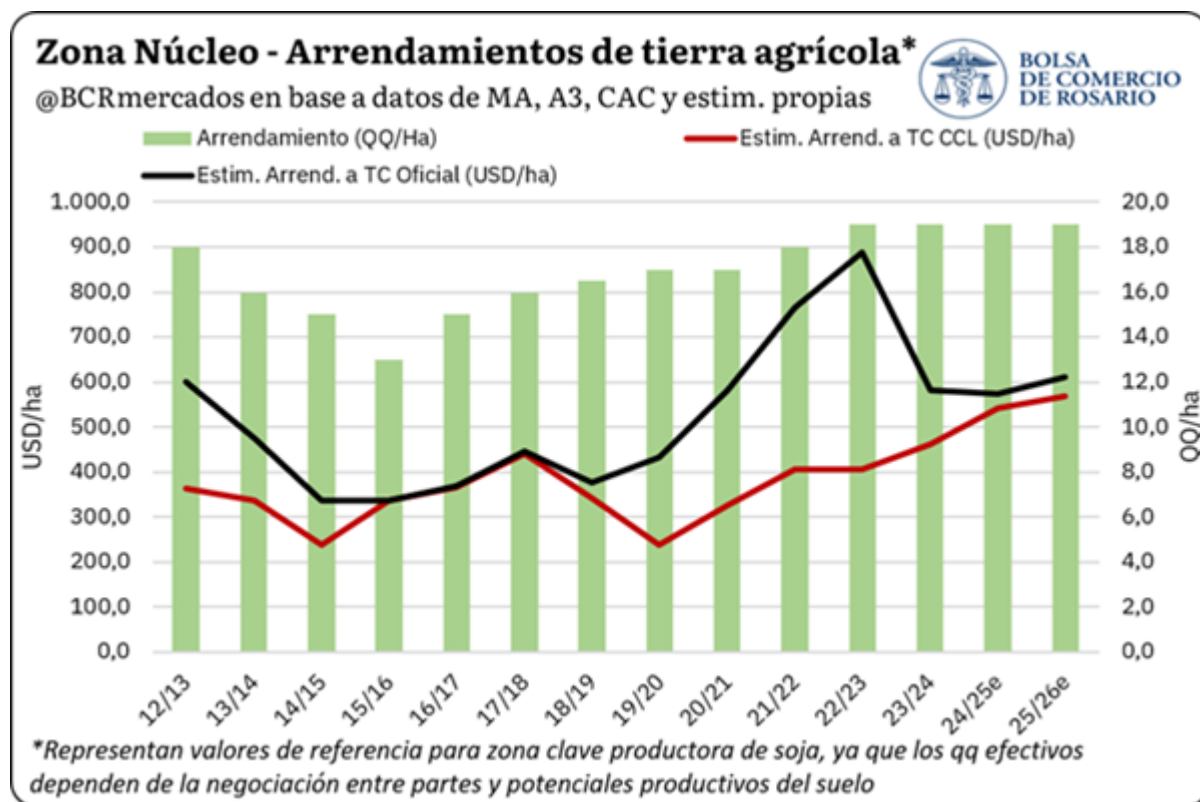
Considerando que buena parte del área agrícola de la zona núcleo es trabajada por productores arrendatarios, el valor de la tierra y el del alquiler son dos variables que adquieren relevancia tanto desde la óptica del propietario y la potencial rentabilidad de dicho activo, como de quien alquila la tierra para producir.

Se parte de que el alquiler se fija mayormente en cantidades de producto, con la soja siendo una referencia clave para la determinación de este. Considerando el alquiler orientativo para la subzona maicera de la región núcleo, el mismo se ubicó en torno a 19 qq/ha para la última campaña 2025/26, teniendo en cuenta que el valor real varía entre parcelas según diversos factores. Haciendo foco en la tendencia, el alquiler en quintales mostró una caída entre 2012/13 y 2015/16, retomando el sendero alcista desde el ciclo 2017/18 hasta el techo actual que se mantiene estable desde las últimas cuatro campañas. Bajo este marco, se puede percibir una demanda firme por la tierra en alquiler, ya que los mismos se han mantenido estables en un nivel alto a pesar de que se registraron varios años consecutivos con rindes muy por debajo del potencial en la región núcleo, aunque que en las últimas tres campañas se han logrado normalizar.

Por el lado de la valuación de dicho alquiler orientativo en dólares "billete", la tendencia ha sido mucho más volátil que en cantidades de producto. Esto es algo esperable ya que el valor monetario del alquiler depende del precio de la soja a nivel internacional y local, las alícuotas de derechos de exportación y el nivel de brecha cambiaria entre dólar oficial y de mercado. En perspectiva de los últimos 14 años, el alquiler en dólares "billete" lateralizó entre USD 237 y 442 por hectárea considerando el período 2012/13-2021/22, con dos pisos muy marcados en las campañas 2014/15 y 2019/20. Ambos años afectados por precios internacionales de la soja relativamente bajos y la existencia de brecha cambiaria en el mercado local. Mientras que, en los últimos años el valor efectivo del arrendamiento en dólares logró mejorar de forma persistente hasta los USD 570 por hectáreas estimados para la última campaña. Esto, sin dejar de remarcar que los propietarios no pudieron capturar totalmente la fuerte suba de la soja a nivel internacional entre 2021 y 2023 por la persistencia de una alta brecha cambiaria.



El precio de la tierra agrícola en subzona maicera de Zona Núcleo vuelve tocar máximos nominales luego de 15 años - 21 de Agosto de 2026



Por último, desde la óptica del inversor en campos para arrendamientos, con la evolución del precio de la tierra agrícola y de los arrendamientos en dólares "billete", es de interés calcular una estimación de la rentabilidad del activo. El siguiente gráfico presenta la evolución del precio de la hectárea junto con un ejercicio teórico de rentabilidad anual bruta por arrendar la tierra para producción agrícola. Para el ejercicio se consideró un rango de precio de compra de la hectárea entre USD 14.000 y USD 17.928, valores de mercado que rigieron entre las campañas 2012/13 y 2025/26. Bajo esos supuestos, la rentabilidad bruta teórica anual se movió en un rango del 1,33% al 4,06%, con un mínimo en el ciclo 2019/20 y un máximo en las campañas 2024/25 y 2025/26.

Siguiendo la serie de rentabilidad estimada según precios actuales de la tierra y de los arrendamientos, es clara la tendencia alcista de los últimos años a pesar de la recomposición del precio nominal del activo. En la última campaña dicho indicador se ubica en 3,17% que es un máximo para la serie bajo análisis, el cual se explica no tanto por una continuidad en el crecimiento del alquiler en quintales sino por la convergencia cambiaria, precios de la soja a nivel internacional por encima de los USD 400/t y baja paulatina en los derechos de exportación. En general, factores que están permitiendo al inversor obtener un mejor valor en dólares "billete" por el alquiler del activo que en periodos anteriores.



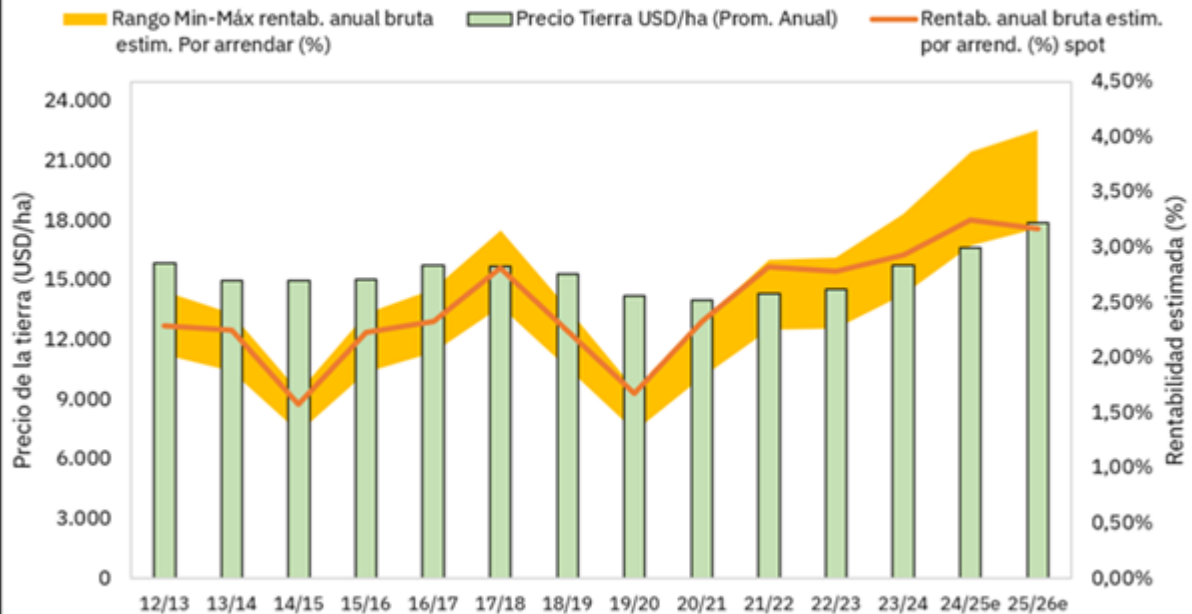
El precio de la tierra agrícola en subzona maicera de Zona Núcleo vuelve tocar máximos nominales luego de 15 años - 21 de Agosto de 2026

Zona núcleo - Estimación del precio de la tierra por ha y rentabilidad anual bruta por arrendamiento*

@BCRmercados en base a datos de MA, A3, CAC y estimaciones propias



BOLSA
DE COMERCIO
DE ROSARIO



*El cálculo del rango de rentabilidad supone un precio máx-mín de compra de la ha entre USD 17.928-14.000, en base a los valores del mercado entre el ciclo 2012/13-2025/26

