Informe de Mercado Nro. 25: Julio / Diciembre 2024

Como es habitual, presentamos un nuevo informe de mercado elaborado por la Comisión Directiva de la Cámara Argentina de Inmobiliarias Rurales (CAIR). Este documento es de acceso y uso público para socios, colegas del rubro, inversores e integrantes del sector agropecuario en general.

Introducción

El segundo semestre de 2024 mostró una recuperación en la actividad del mercado inmobiliario rural. La demanda continuó creciendo, principalmente en campos agrícolas, cuya oferta sigue siendo limitada, lo que elevó el interés de inversores. También se observó una mayor dinámica en los campos mixtos, con consultas frecuentes, revisaciones de establecimientos y cierre de operaciones. Incluso los campos ganaderos, que venían mostrando menor demanda, comenzaron a captar nuevamente el interés de los inversores, generando consultas y concretando algunas ventas.

Situación en la República Argentina

El contexto económico mostró signos de estabilización, lo que alentó el movimiento del mercado. Sin embargo, persisten desafíos importantes como continuar con el descenso de la inflación, eliminar el cepo, eliminar las retenciones, ausencia de financiamiento y atacar el aspecto impositivo donde la carga es altísima y donde además se superponen impuestos. A pesar de estas condiciones, la tierra continúa siendo considerada una inversión segura y de largo plazo para quienes buscan resguardar capital en activos tangibles.

El año 2024 consolidó la recuperación del interés y movimiento en el mercado de compra - venta de campos, especialmente en los agrícolas de alta productividad, mientras que los mixtos y ganaderos avanzan de manera más paulatina. Esta reactivación refleja el optimismo creciente y la expectativa de un escenario económico más estable.

Situación del Mercado Inmobiliario Rural
Compra – Venta

Durante el segundo semestre, la actividad de compra - venta se mantuvo activa y con una tendencia sostenida al alza. El mercado mostró un comportamiento ordenado:

- **Campos agrícolas:** Alta demanda y poca oferta. Las operaciones concretadas confirmaron la recuperación sostenida del interés en este segmento.
- **Campos mixtos:** Mayor dinamismo respecto a semestres anteriores, con un notable incremento en consultas y visitas, además de operaciones concretadas.
- **Campos ganaderos:** Recuperaron protagonismo, con un volumen creciente de consultas y revisaciones que derivaron en cierres de negocios específicos.

Situación del Mercado Inmobiliario Rural
Alquileres – Arrendamientos

El mercado de alquileres continúa mostrando interés, aunque con mayor cautela debido a la baja reciente de algunos commodities y la consiguiente reducción de márgenes. Esta situación ha llevado a los arrendatarios a ser más selectivos en sus decisiones.

La demanda de **campos agrícolas** se mantiene alta, pero con mayor análisis y expectativa. **Los arrendamientos agrícolas para la campaña 2025/2026 se definirán en el próximo semestre**, lo que genera cierta prudencia en el mercado actual.

Por su parte, los **campos ganaderos** mantuvieron una **demanda firme**, con interés sostenido en zonas clave, destacando la búsqueda de campos productivos para la actividad.

Se prevé que el próximo semestre será clave para nuevas definiciones, dependiendo de cómo evolucionen los precios internacionales y el contexto económico local.

Conclusiones

- El segundo semestre de 2024 consolidó la recuperación del mercado inmobiliario rural, destacándose como un buen momento para la actividad.
- La demanda de campos agrícolas y mixtos se fortaleció, mientras que los campos ganaderos comenzaron a retomar protagonismo.
- La existencia de pesos en el mercado y la dificultad para resguardarlos frente a la inflación impulsaron la inversión en tierras y el alquiler de campos.
- El sector agropecuario sigue siendo clave para la economía nacional, con una oportunidad intacta para crecer y dinamizar el mercado interno.

Desde la Comisión Directiva de CAIR, seguimos comprometidos con el desarrollo y la promoción de este sector fundamental para el país.

Comisión Directiva
Cámara Argentina de Inmobiliarias Rurales